



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. **23-0010 del 5 de enero de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: **DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA** N° 68001-2-22-0357

RADICACION: 22/09/2022

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR - CAJASAN
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-03-0020-0006-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-431534
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 26 #24-24 y Calle 34 #25-68/58
BARRIO: Alarcon
ÁREA DEL PREDIO: 582.00 m²

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 2596,19 m² ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 2596,19 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Dos sótanos, Seis pisos y Terraza.
NORMA URBANÍSTICA: 19-0074NU
ZONA NORMATIVA: 2 SECTOR: 1 SUBSECTOR: 1A / 1C
ÁREA DE ACTIVIDAD: R-2 Residencial con comercio y servicios localizado
USO PREDIAL: Dotacional-Comercial ESTRATO: 4
TRATAMIENTO: TRA-2 Renovación Reactivación 2
I.O.: 0,54 I.C.: 3,27 VIS: No VIS BIC: No BIC
UNIDADES PRIVADAS: Una unidad Dotacional y Una unidad Comercial (Los usos quedan consignados en los planos arquitectónicos.)
PARQUEADEROS: Siete (7) cupos de parqueadero, Un (1) Cupo de parqueadero para Discapacitados, Dos (2) Cupos de Cargue y Descargue, Ocho (8) cupos de Motocicletas y Quince (15) cupos de Biciceltas.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Construcción de una edificación con altura de seis (6) pisos y dos (2) sótanos, la cual, de conformidad con el régimen de usos señalado en el parágrafo anterior, se conforma así: Sótano dos (2) Nivel -4.64 mt compuesto por estacionamientos para motocicletas y bicicletas, cuarto de máquinas, subestación eléctrica, rampa y puntos fijos con un área total construida de 362.26 m². Sótano uno (1) Nivel - 1.94 mt compuesto por estacionamientos para vehículos, rampas y puntos fijos con un área total construida de 333.65 m². Piso 1 Nivel +0.76 mt compuesto por lobby de acceso, local comercial, bodegas 1 y 2, estacionamientos de cargue y descargue, baterías sanitarias y puntos fijos con un área total construida de 325.66 m². Piso 2 Nivel +5.16 mt compuesto por cinco (5) salones, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 333.97 m². Piso 3 Nivel +8.56 mt compuesto por cinco (5) salones, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 331.72 m². Piso 4 Nivel +11.96 mt compuesto por dos (2) áreas de consulta, sala de exhibición, cafetería, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 331.72 m². Piso 5 Nivel +15.36 mt compuesto por dos (2) áreas o salas prácticas, terraza, balcón, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 277.73 m². Piso 6 Nivel +18.76 mt compuesto por cuatro (4) áreas o salas prácticas, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 281.21 m². Piso terraza Nivel +22.16 mt compuesto por área libre, circulaciones y puntos fijos con área libre de 235.51 m² y área total construida de 38.24m². Área ocupada en primer piso bajo cubierta: 311.75 m², área construida para índice de construcción 1.900,28 m². Índice de ocupación: 0.54. Índice de construcción 3.27. Área total de equipamiento comunal privado: 305.52m². Los cupos de estacionamientos propuestos son ocho (8) vehículos uno de ellos habilitado para personas con movilidad reducida, ocho (8) para motocicletas, quince (15) para bicicletas y dos (2) para cargue y descargue. Área total construida: 2.596,19 m². El proyecto se aprueba con el cumplimiento normativo del título J y K de la NSR-10 en cuanto a la aplicación del medio protegido consistente en escalera protegida con muros cortafuegos y puerta cortafuego, y descarga de la salida protegida directamente a la vía pública, cumpliendo las tablas K.3.3.-1, K.3.6-1, K.3.4-1 y K.3.3-2. OBSERVACIONES ESTRUCTURALES: Se trata de una edificación de ocho (8) niveles, de los cuales 6 se encuentran por encima del nivel N+0.76 y dos sótanos, se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta, el sistema principal de resistencia sísmica es un sistema combinado (NSR-10, Tabla A.3- 2, inciso o) es muros de cortante compuestos de concreto reforzado y perfiles de acero (MCC-DES F.3.8.5) y el sistema de resistencia para cargas gravitacionales es pórticos de acero resistentes o no a momentos. La placa es de Steel deck de 120mm de espesor con lamina colaborante calibre 22 de 2". La edificación pertenece al grupo de uso 3, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: concretos de 28 Mpa y acero de refuerzo corrugado fy:420mpa. acero para perfiles A572 gr 50 345 Mpa barras roscadas pernos de anclaje A193 gr B7 soldadura e 7018 tornillos ASTM a325 platinas de conexión y de apoyo A572 GR 50 platinas columnas A572 GR 50. Coordenadas Magna Sirgas: Punto 1: Este: 1.105.766,35 y Norte: 1.280.005,21; Punto 2: Este: 1.105.793,12 y Norte: 1.279.983,03; Punto 3: Este: 1.105.774,17 y Norte: 1.279.977,99; Punto 4: Este: 1.105.770,41 y Norte: 1.279.989,01.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0010, expedida el 5 de enero de 2023 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Carlos Martín Díaz Prada	Matrícula	68700-72070
INGENIERO CALCULISTA:	Dalton Moreno Girardot	Matrícula	68202-15488
RESPONSABLE OBRA:	Carlos Martín Díaz Prada	Matrícula	68700-72070
GEOTECNISTA:	Jaime Suárez Díaz	Matrícula	25000-15439
REVISOR INDEPENDIENTE:	Miguel Peralta Hernández	Matrícula	68202-142524

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 31 de enero de 2026

Se expide en Bucaramanga el 11 de febrero de 2023.

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

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 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.
5. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN-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° 23-0010 del 5 de enero de 2023

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

Radicación N° 68001-2-22-0357.

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 Nacional 1077 de 2015, el Decreto Nacional 2218 de 2015, el Decreto Nacional 1197 de 2016, el Decreto Nacional 1203 de 2017, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

CONSIDERANDO:

1. Que la **CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – CAJASAN** identificada con NIT.: **890.200.106 – 1** en su calidad de propietario, **CESAR AUGUSTO GUEVARA BELTRAN**, identificado con cedula de ciudadanía No.**91247007**, en calidad de representante legal, **DIANA MARIA FORERO RIOS**, identificada con cedula de ciudadanía No.**63556486**, en su calidad de apoderada del predio localizado en las nomenclaturas **Carrera 26 #24-24 y Calle 24 # 25-68/58** del barrio **Alarcón** del municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-03-0020-0006-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-431534** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga ha solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA Y DEMOLICION** para uso **DOTACIONAL** y **COMERCIAL** sobre un área de terreno de **582,00 m²** según consta en el certificado plano predial catastral No.3001 con fecha 22 de julio de 2022 expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga como autoridad catastral de la jurisdicción ubicada sobre **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R – 2 COMERCIO Y SERVICIOS LOCALIZADO** de conformidad con el Acuerdo Municipal 011 de 2014.
2. Que la solicitud de licencia referida en el numeral anterior, fue radicada el **22 de septiembre de 2022**, cumpliendo con la radicación en legal y debida forma el día **7 de octubre de 2022**.
3. Que la solicitud de licencia de construcción a la que se hizo referencia en los numerales anteriores, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1203 de 2017 y la Resolución 0463 de 2017 modificada por la Resolución 1026 de 2021 ambas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, habiendo presentado el titular todos los documentos que para tal efecto son exigibles, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
4. Que de igual forma y en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, intervención de terceros, el solicitante de la licencia instaló una valla en un lugar visible desde el espacio público en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma con fecha **26 de septiembre de 2022**.
5. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día **11 de octubre de 2022**, y se reitero la comunicación de vecinos debido a la adición del uso comercial al proyecto el día **15 de diciembre de 2022**, para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
6. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto Nacional 1203 de 2017, siendo objeto de acta de



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

RESOLUCION N° 23-0010 del 5 de enero de 2023

observaciones el día **23 de noviembre de 2022** con plazo máximo de cumplimiento hasta el **04 de enero de 2023**.

7. Que, una vez revisado el proyecto, se otorga viabilidad día **28 de diciembre de 2022**, contando con un término de 30 días hábiles para la cancelación de expensas, así como los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y/o contribuciones, término que se cumplía el **día 08 de febrero de 2023**, habiendo allegado los pagos el día **04 de enero de 2023**.
8. Que el artículo 3 del Decreto Nacional 1197 de 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto Nacional 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.
9. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1203 de 2017.
10. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 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.
11. Que el proyecto de construcción objeto de la solicitud de licencia, presenta a nivel arquitectónico y estructural las siguientes consideraciones técnicas:
 - **CONSIDERACIONES ARQUITECTÓNICAS:** el área objeto de solicitud de licencia es producto de un englobe de predios, por lo que es aplicable lo señalado en el numeral 2 Artículo 324 norma para englobe de predios del Acuerdo Municipal 011 de 2014 "Tipología Edilicia: Si se presentan dos o más tipologías edilicias se permite escoger cual o cuales aplicar". Se aprueba la Construcción de una edificación con altura de seis (6) pisos y dos (2) sótanos que será sometida a régimen de propiedad horizontal de uso dotacional y comercial sobre predio esquinero. Se aplica la Ficha normativa Sector 2 Subsector 1A con tipología edificatoria aislada y empate estricto contra edificación permanente hasta una altura de cuatro (4) pisos y la aplicación de los siguientes artículos: a) Artículo 290 numeral 2 del Acuerdo 011 de 2014 "en el caso de predios esquineros en zonas de tipología aislada, se exigen aislamientos laterales contra todos los predios vecinos"; b) Artículo 293 numeral 2 Literal C del Acuerdo 011 de 2014 "Tipología aislada: se aplican aislamientos laterales a lo largo de los linderos colindantes con otros predios, según la dimensión mínima correspondiente al número de pisos de la edificación; c) Artículo 307 numeral 2 Literal A del Acuerdo 011 de 2014 "Grafica 51. Uno de los predios es una edificación permanente continua y el otro es una edificación no permanente continua. Según el Cuadro No.2 Anexo 4.2.3. respecto a las condiciones para el código de uso POT No.66 se adjunta estudio de tráfico o movilidad aprobado por la dirección de tránsito de Bucaramanga según oficio No.055-2022 de fecha 11 de febrero de 2022. Edificaciones colindantes: por el costado occidental, edificación de dos (2) pisos clasificada como edificación no permanente; por el costado sur, edificación con altura de cuatro (4) pisos clasificada como edificación permanente según registro fotográfico allegado por el solicitante en oficio de fecha de 19 de diciembre de 2022. Área ocupada en primer piso bajo cubierta: 311.75 m2, área construida para índice de construcción 1.900,28 m2. Índice de ocupación exigido por norma 0.65. Índice de construcción exigido por norma 4.00. Área total de lote: 582.00 m2. Área total construida: 2.596,19 m2.



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

RESOLUCION N° 23-0010 del 5 de enero de 2023

- **CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES:** Se trata de una edificación de ocho (8) niveles, de los cuales 6 se encuentran por encima del nivel N+0.76 y dos sótanos, se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta, el sistema principal de resistencia sísmica es un sistema combinado (NSR-10, Tabla A.3- 2, inciso o) es muros de cortante compuestos de concreto reforzado y perfiles de acero (MCC-DES F.3.8.5) y el sistema de resistencia para cargas gravitacionales es pórticos de acero resistentes o no a momentos. La placa es de Steel deck de 120mm de espesor con lamina colaborante calibre 22 de 2". La edificación pertenece al grupo de uso 3, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: concretos de 28 Mpa y acero de refuerzo corrugado fy:420mpa. acero para perfiles A572 gr 50 345 Mpa barras roscadas pernos de anclaje A193 gr B7 soldadura e 7018 tornillos ASTM a325 platinas de conexión y de apoyo A572 GR 50 platinas columnas A572 GR 50.
12. 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 Nacional 1538 de 2005, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
13. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
- Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
 - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
 - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
 - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
 - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
14. 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.
15. Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA y DEMOLICION** para uso **DOTACIONAL y COMERCIAL** sobre un área de **582,00 m²** según consta en el certificado plano predial catastral No.3001 con fecha 22 de julio de 2022 expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga correspondiente al predio identificado con el número catastral **68001-01-03-0020-0006-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-431534** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga localizado en las

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga Tel: 607 6352808 – 607 6352809
www.curaduria2bucaramanga.com Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co



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

RESOLUCION N° 23-0010 del 5 de enero de 2023

nomenclaturas **Carrera 26 #24-24** y **Calle 24 # 25-68/58** del barrio **Alarcón** del municipio de Bucaramanga, a nombre de la sociedad **CAJA SANTANDEREA DE SUBSIDIO FAMILIAR – CAJASAN** identificada con **NIT.: 890.200.106 – 1** en su calidad de propietaria del predio, 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, las cuales no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.

PARÁGRAFO 1. El régimen de usos a nivel dotacional y comercial que se autoriza con el presente acto administrativo de conformidad con el **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R – 2** establecida por el Acuerdo Municipal 011 de 2014 para el predio objeto de licencia, comprende:

Uso: Dotacional.

Tipo: Equipamiento colectivo.

Grupo: Cultural.

Establecimiento: Jardín Botánico.

Código de uso POT: 66.

Código CIU: 9103.

Escala: Metropolitana.

Uso: Comercial.

Tipo: Liviano al por menor.

Grupo: Doméstico.

Establecimientos: Tienda, panadería, droguería o peluquería.

Códigos de uso POT: 1 y 20.

Códigos CIU: 4711, 1081, 4719 y 9602.

Escala: Local (A).

La **CLASIFICACIÓN INTERNACIONAL INDUSTRIAL UNIFORME CIU** define el establecimiento dotacional de **JARDÍN BOTÁNICO** bajo el código 9103 como aquella actividad cuyo objetivo principal es dedicarse al cultivo, la preservación y la conservación de plantas con fines educativos y científicos y los establecimientos comerciales de **TIENDA** bajo el código 4711 como aquella actividad de comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco, **PANADERÍA** bajo el código 1081 como aquella actividad de elaboración de productos de panadería frescos, congelados o secos, **DROGUERÍA** bajo el código 4719 como aquella actividad de comercio al por menor con surtido compuesto principalmente de una variedad de productos de farmacia y droguería y **PELUQUERÍA** bajo el código 9602 como aquella actividad de lavado, despuntado y corte, peinado, tintura, colorante, ondulado, alisado de cabello y otras actividades similares para hombres y mujeres.

PARÁGRAFO 2. Las obras de construcción autorizadas son: **Construcción de una edificación con altura de seis (6) pisos y dos (2) sótanos, la cual, de conformidad con el régimen de usos señalado en el parágrafo anterior, se conforma así: Sótano dos (2) Nivel -4.64 mt compuesto por estacionamientos para motocicletas y bicicletas, cuarto de máquinas, subestación eléctrica, rampa y puntos fijos con un área total construida de 362.26 m2. Sótano uno (1) Nivel – 1.94 mt compuesto por estacionamientos para vehículos, rampas y puntos fijos con un área total construida de 333.65 m2. Piso 1 Nivel +0.76 mt compuesto por lobby de acceso, local comercial, bodegas 1 y 2, estacionamientos de cargue y descargue, baterías sanitarias y puntos fijos con un área total construida de 311.75 m2. Piso 2 Nivel +5.16 mt compuesto por cinco (5) salones, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 325.66 m2. Piso 3 Nivel +8.56 mt compuesto por cinco (5) salones, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 335.91 m2. Piso 4 Nivel +11.96 mt compuesto por dos (2) áreas de consulta, sala de exhibición, cafetería, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 333.66 m2. Piso 5 Nivel +15.36 mt compuesto por dos (2) áreas o salas prácticas, terraza, balcón, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 277.73 m2. Piso 6 Nivel +18.76 mt compuesto por cuatro (4) áreas o salas prácticas, baterías sanitarias, circulaciones y puntos fijos con un área total construida de 281.21 m2. Piso terraza Nivel +22.16 mt compuesto por área libre, circulaciones y puntos fijos con área libre de 235.51 m2 y área total construida de 34.36 m2. Área ocupada en primer piso bajo cubierta: 311.75 m2, área construida para índice de construcción 1.900,28 m2. Índice de ocupación: 0.54. Índice de construcción 3.27. Área total de equipamiento comunal privado: 309.40 m2. Los cupos de estacionamientos propuestos son ocho (8) vehículos uno de ellos habilitado para personas con movilidad reducida, ocho (8) para motocicletas, quince (15) para bicicletas y dos (2) para cargue y descargue. Área total construida: 2.596,19 m2. El proyecto se aprueba con el cumplimiento normativo del título J y K de la NSR-10 en cuanto a la aplicación del medio protegido consistente en escalera protegida con muros cortafuegos y puerta cortafuego, y descarga de la salida protegida directamente a la vía pública, cumpliendo las tablas K.3.3.-1, K.3.6-1,**



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

RESOLUCION N° 23-0010 del 5 de enero de 2023

K.3.4-1 y K.3.3-2. OBSERVACIONES ESTRUCTURALES: Se trata de una edificación de ocho (8) niveles, de los cuales 6 se encuentran por encima del nivel N+0.76 y dos sótanos, se encuentra localizada en el municipio de Bucaramanga el cual según la NSR10 se clasifica como zona de amenaza sísmica alta, el sistema principal de resistencia sísmica es un sistema combinado (NSR-10, Tabla A.3- 2, inciso o) es muros de cortante compuestos de concreto reforzado y perfiles de acero (MCC-DES F.3.8.5) y el sistema de resistencia para cargas gravitacionales es pórticos de acero resistentes o no a momentos. La placa es de Steel deck de 120mm de espesor con lamina colaborante calibre 22 de 2". La edificación pertenece al grupo de uso 3, el proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: concretos de 28 Mpa y acero de refuerzo corrugado fy:420mpa. acero para perfiles A572 gr 50 345 Mpa barras roscadas pernos de anclaje A193 gr B7 soldadura e 7018 tornillos ASTM a325 platinas de conexión y de apoyo A572 GR 50 platinas columnas A572 GR 50. Cordenadas Magna Sirgas: Punto 1: Este: 1.105.766,35 y Norte: 1.280.005,21; Punto 2: Este: 1.105.793,12 y Norte: 1.279.983,03; Punto 3: Este: 1.105.774,17 y Norte: 1.279.977,99; Punto 4: Este: 1.105.770,41 y Norte: 1.279.989,01.

PARÁGRAFO 3. La presente actuación no otorga autorización ni licencia a ningún tipo de construcción adicional a la indicada en los planos que hacen parte integral del presente acto administrativo. Los planos que se aprueban con el presente acto no son válidos para propiedad horizontal (artículo 6 Ley 675 de 2001).

PARÁGRAFO 4. El proyecto debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto Municipal 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga.

ARTÍCULO 2º. Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales, así como las memorias de cálculo y estudio de suelos, 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 Nacional 1077 de 2015:

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones vecinas y 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.
- 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 de manera previa a la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga Tel: 607 6352808 – 607 6352809
www.curaduria2bucaramanga.com Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co



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

RESOLUCION N° 23-0010 del 5 de enero de 2023

Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- h. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.
- i. De conformidad con el Norma Sismo Resistente de 2010 NSR-10 Artículo J.1.1.3 - La responsabilidad del cumplimiento del Título J - Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el Título K - Otros requisitos complementarios, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción.
- j. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistentes.
- k. 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.
- l. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- m. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- n. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de su competencia.

ARTÍCULO 4º. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- 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 autorizado, metros de construcción, altura total de edificación y número de unidades.

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 5º. Reconocer a los profesionales responsables de los diseños, estudios y documentos presentados, quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al arquitecto **Carlos Martín Díaz Prada**, con matrícula profesional **68700-72070**, como director de construcción.



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

RESOLUCION N° 23-0010 del 5 de enero de 2023

- b. Al arquitecto **Carlos Martín Díaz Prada**, con matrícula profesional **68700-72070**, como responsable legal de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- c. Al ingeniero civil **Dalton Moreno Girardot**, con matrícula profesional **68202-15488**, como responsable legal de los diseños estructurales y de la información contenidas en ellos.
- d. Al ingeniero civil **Dalton Moreno Girardot**, con matrícula profesional **68202-15488**, como responsable legal de los diseños de elementos no estructurales y de la información contenidas en ellos.
- e. Al ingeniero civil geotecnista **Jaime Suárez Díaz**, con matrícula profesional **25000-15439**, como responsable legal del estudio de suelos y de la información contenidas en él.
- f. Al ingeniero **Miguel Peralta Hernández**, con matrícula profesional **68202-142524**, como responsable de la revisión estructural independiente y de la información contenida en el memorial de revisión.

ARTÍCULO 6°. La licencia de construcción 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 es otorgada, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga deberá formularse 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 constructor responsable de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 7°.- Notificar personalmente al titular de la solicitud de licencia, la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. 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.

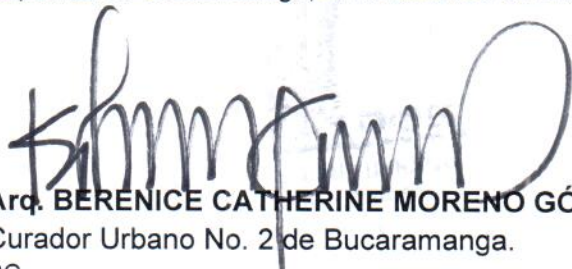
ARTÍCULO 8°. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo en un periódico de amplia circulación local o nacional por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 9°. Contra este 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 con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 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 10°. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese, Publíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 05 de enero de 2023.


Arq. BERENICE CATHERINE MORENO GÓMEZ
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga.
RG



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

CERTIFICACION EJECUTORIA

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, hace constar que:

La resolución No. **23-0010** del **5 de enero de 2023**, por la cual se concede una licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA**, según radicación N° **68001-2-22-0357**, sobre el predio ubicado en la **Carrera 26 #24-24 y Calle 34 #25-68/58 Alarcon** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-03-0020-0006-000**, matrícula inmobiliaria **300-431534** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a Diana Maria Forero Rios.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **1 de febrero de 2023**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA

DEL: 1 de febrero de 2023

HASTA: 31 de enero de 2025


CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
RG

