



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, en uso de las facultades que le confiere: la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto No. 1077 de 2015 y los decretos modificatorios, la norma sismo resistente NSR-10 y sus modificaciones, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, expidió la resolución No. **23-0150 del 22 de marzo de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG y MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE EN MODALIDAD DESARROLLO ETAPA 1

Radicado No. 68001-2-22-0370

Fecha de radicación: 28 de septiembre de 2022

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Construcciones Zabdi S.A.S en calidad de Fideicomitente de Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora del Fideicomiso CV VIS
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-04-0749-0089-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-83329
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 70 #17 km3 vía Girón
BARRIO: Quebrada La Iglesia
ÁREA DEL PREDIO: 45.799,00 m²

2. INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN APROBADA

NORMA URBANÍSTICA: 19-0171
ZONA NORMATIVA: 6
AREA DE ACTIVIDAD: C-2 Comercial y de servicios livianos o al por menor
USO PREDIAL: Comercio y Servicio / Vivienda
TRATAMIENTO: TD Desarrollo
I.O.: 0,30
I.C.: 2,00
SECTOR: 3
SUBSECTOR: 3-A
ESTRATO: 3
VIS: VIS
BIC: No BIC

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Las actuaciones autorizadas en la presente resolución se describen así: Modificación de PUG y modificación de licencia de urbanización vigente modalidad desarrollo etapa 1 para uso de vivienda de interés social - VIS, comercio y/o servicios (ver códigos de uso en planos arquitectónicos) aprobada inicialmente mediante Resolución No. 68001-2-20-0377 del 9 de julio de 2021 con número de radicado 68001-2-20-0377 con modificación aprobada mediante Resolución No. 22-0367 del 19 de julio de 2022 bajo el número de radicado 68001-2-22-0060. Las modificaciones objeto del presente acto se describen así: Modificación de PUG vigente en el sentido de reconfigurar la división por etapas del proceso de urbanización, pasando de cuatro (4) etapas establecidas en la aprobación inicial a tres (3) etapas en el presente acto, uniendo las antiguas etapas uno (1) y dos (2) en una única etapa. Lo anterior se consigna en el plano PUG - 102 que hace parte integral del presente acto. Mediante la presente modificación del PUG se adoptan los planos denominados PUG - 101 y PUG - 102. Modificación de licencia de urbanización vigente de la etapa 1 en el sentido de adicionar la antigua etapa 2 conformando una única etapa, quedando un total de área bruta de 26.056,92 m². Las áreas totales quedan de la siguiente manera: área neta: 22.025,00 m², áreas de afectación: 4.031,92 m², área de cesión tipo A exigida para la etapa 1: 4.845,50 m², área de cesión tipo C exigida: 660,75 m², área de malla vial: 1.373,64 m², área útil: 15.145,12 m², obligación de suelo para VIP: 3.029,02 m² y área útil urbanizable: 13.336,07 m². El área total objeto de ampliación de la etapa 1 es de 9.584,15 m² que corresponde al área de la anterior etapa 2. Mediante la presente modificación y ampliación de la licencia de urbanización etapa 1 se adopta el plano denominado URB-101 y URB - 102. La modificación y ampliación de la licencia referida, de acuerdo con lo señalado en el inciso segundo contenido en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 9 del Decreto Nacional 1783 de 2021, incluye la subdivisión del predio con matrícula inmobiliaria 300 - 83329 con área total de 45.779,00 m² en diez (10) lotes, identificando las áreas públicas en ocho (8) lotes objeto de cesión pública obligatoria a favor del municipio de Bucaramanga y el Área Metropolitana y las áreas privadas en dos (2) lotes derivados del proceso de urbanización así: ÁREAS PÚBLICAS. Lote 01 de afectación Quebrada La Iglesia, Lote 02 destinado a vía, Lote 03 de afectación Quebrada La Iglesia, Lote 04 destinado a Cesión Tipo C, Lote 05 destinado a vía, Lote 06 destinado a Cesión Tipo C, Lote 07 destinado a cesión tipo A y Lote 08 destinado cesión tipo A con un área total de 12.720,85 m². ÁREAS PRIVADAS. Lotes 09 y 10 con un área total de 33.078,15 m². Lo anterior se ilustra en el plano URB-102 que hace parte integral del presente acto.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0150, expedida el 22 de marzo de 2023 que concede la MODIFICACIÓN DE LICENCIA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO: Edward Steven Arenas González **Matrícula** A301922011-91524369
RESPONSABLE OBRA: Monica Chavez Contreras **Matrícula** 68202-138473

4. VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA

La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación. Siendo esta hasta el 26 de julio de 2024.

Se expide en Bucaramanga el 29 de marzo de 2023.

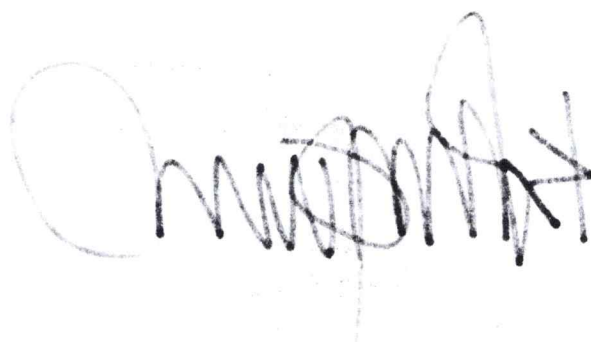

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga

AC

CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.
1. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).
2. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
3. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
4. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibido por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.
5. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015 y que hacen parte de la licencia inicial.
6. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
10. La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.

1.





CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

RESOLUCION N° 23-0150 del 22 de marzo de 2023

Por la cual se concede una MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG y MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE EN MODALIDAD DESARROLLO ETAPA 1:

Radicado No. 68001-2-22-0370.

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 **Edward Steven Arenas González** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.524.369** de Bucaramanga actuando en calidad de apoderado de **Construcciones Zabdi S.A.S.** con NIT No. **900.497.754-2** en calidad de **Fideicomitente de Alianza Fiduciaria S.A.**, como vocera y administradora del Fideicomiso CV VIS con NIT **830.053.812-2**, representada legalmente por **Jaime Alberto Chávez Carreño** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.098.603.873** de Bucaramanga, propietario del predio localizado en la **Calle 70 # 17 Km 3 via Girón** barrio **Quebrada La Iglesia** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-04-0749-0089-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-83329** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área bruta de **45.799,00 m²**, ha(n) solicitado **MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG y MODIFICACIÓN y AMPLIACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE EN MODALIDAD DESARROLLO ETAPA 1**, para destinación **vivienda, comercio y/o servicios**.
2. Que mediante Resolución 68001-2-20-0377 de fecha 09 de julio de 2021, se aprobó el proyecto urbanístico general sobre el predio identificado con el número catastral 68001-01-04-0749-0089-000 y folio de matrícula inmobiliaria 300-83329 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y licencia de urbanización para la etapa 1.
3. Que el proyecto urbanístico general PUG y la licencia de urbanización etapa 1 referida en el numeral anterior, fue objeto de la modificación a licencia vigente bajo el número de radicado 68001-2-22-0060, siendo aprobada mediante Resolución 22-0367 de fecha 19 de julio de 2022 por esta Curaduría.
4. Que por modificación de licencia se entiende la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando, cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva (artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015).
5. Que la solicitud de modificación de proyecto urbanístico general y licencia de urbanización vigente 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 1026 de 2021 expedida 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 urbanísticas.
6. Que la solicitud de modificación de licencia de urbanización vigente mantiene el uso predominante aprobado inicialmente por lo que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 contenido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las disposiciones referentes a citación de vecinos colindantes e instalación de valla para información de terceros no resultan aplicables.
7. 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



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

RESOLUCION N° 23-0150 del 22 de marzo de 2023

los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.

8. Que el proyecto objeto de la solicitud de modificación fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico y urbanístico 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.
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 modificación de licencia 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 determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en el predio objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la licencia concedida. La expedición de la modificación de licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el predio o inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado.
11. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el proyecto urbanístico general objeto de modificación, es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volúmenes básicos, acordes con el POT y los instrumentos que lo desarrollen. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general debe ser elaborado para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el Curador Urbano. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.
12. Que el proyecto objeto de la solicitud de modificación de proyecto urbanístico general y licencia de urbanización etapa 1 fue radicado en legal y debida forma el día 28 de octubre de 2022.
13. Que respecto al cumplimiento del área de cesión tipo A de la licencia de urbanización etapa 1, se reitera lo establecido en la licencia de urbanización objeto de modificación, sobre la obligación establecida en el Acuerdo Municipal 011 de 2014 respecto a la entrega en terreno de las cesiones tipo A sobre un área para la primera etapa de 4.845,00 m², la cual deberá realizarse mediante escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio de Bucaramanga, de acuerdo con la licencia de urbanización y los planos aprobados que hacen parte integral de la misma.
14. Que respecto al área de cesión tipo C, se reitera lo establecido en la licencia de urbanización objeto de modificación, sobre la obligación establecida en el Acuerdo Municipal 011 de 2014 respecto a la entrega en terreno de las cesiones tipo C sobre el parque lineal de la quebrada La Iglesia en un área para la primera etapa de 660,75 m², la cual deberá realizarse a favor del Área Metropolitana de Bucaramanga en los términos y condiciones dispuestos en la Resolución 375 de 2018 expedida por dicha entidad, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
15. Que respecto a la obligación de suelo para VIP allegan pago efectuado mediante transferencia realizada a favor del INVISBU y anexa al expediente por parte del responsable del trámite el día 23 de febrero de 2023.



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

RESOLUCION N° 23-0150 del 22 de marzo de 2023

16. Que teniendo en cuenta la revisión jurídica y arquitectónica del equipo técnico, se elevó acta de observaciones y correcciones el día 10 de enero de 2023.
17. Que se emite viabilidad de la licencia el día 23 de febrero de 2023 y auto de reliquidación de expensas correspondientes a Cargo Variable de Urbanismo de fecha 16 de marzo de 2023.
18. Que una vez subsanadas las observaciones realizadas en dicha acta, el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico y urbanístico por el equipo Técnico y Jurídico 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.
19. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto 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.
20. 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 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.
21. Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder **MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG y MODIFICACIÓN y AMPLIACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACION VIGENTE EN MODALIDAD DESARROLLO ETAPA 1** aprobado sobre el predio identificado con el número catastral **68001-01-04-0749-0089-000**, folio de matrícula inmobiliaria **300-83329** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga localizado en **Calle 70 17 Km 3 via Girón** barrio **Quebrada La Iglesia**, a nombre de **CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S.** con NIT N°. **900.497.754-2**, en su calidad de fideicomitente, debidamente autorizada por **Alianza Fiduciaria S.A.** como **vocera y administradora del Fideicomiso CV VIS con NIT 830.053.812-2** para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras aprobadas con la presente modificación sobre un área de 9.584,15 m² que comprende la etapa 1 destinada a uso RESIDENCIAL para vivienda de interés social VIS.

PARÁGRAFO 1. Las actuaciones autorizadas en la presente resolución se describen así: Modificación de PUG y modificación de licencia de urbanización vigente modalidad desarrollo etapa 1 para uso de vivienda de interés social - VIS, comercio y/o servicios (ver códigos de uso en planos arquitectónicos) aprobada inicialmente mediante Resolución No. 68001-2-20-0377 del 9 de julio de 2021 con número de radicado 68001-2-20-0377 con modificación aprobada mediante Resolución No. 22-0367 del 19 de julio de 2022 bajo el número de radicado 68001-2-22-0060.

Las modificaciones objeto del presente acto se describen así:

Modificación de PUG vigente en el sentido de reconfigurar la división por etapas del proceso de urbanización, pasando de cuatro (4) etapas establecidas en la aprobación inicial a tres (3) etapas en el presente acto, uniendo las antiguas etapas uno



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

RESOLUCION N° 23-0150 del 22 de marzo de 2023

(1) y dos (2) en una única etapa. Lo anterior se consigna en el plano PUG – 102 que hace parte integral del presente acto. Mediante la presente modificación del PUG se adoptan los planos denominados PUG – 101 y PUG – 102.

Modificación de licencia de urbanización vigente de la etapa 1 en el sentido de adicionar la antigua etapa 2 conformando una única etapa, quedando un total de área bruta de 26.056,92 m². Las áreas totales quedan de la siguiente manera: área neta: 22.025,00 m², áreas de afectación: 4.031,92 m², área de cesión tipo A exigida para la etapa 1: 4.845,50 m², área de cesión tipo C exigida: 660,75 m², área de malla vial: 1.373,64 m², área útil: 15.145,12 m², obligación de suelo para VIP: 3.029,02 m² y área útil urbanizable: 13.336,07 m². El área total objeto de ampliación de la etapa 1 es de 9.584,15 m² que corresponde al área de la anterior etapa 2. Mediante la presente modificación y ampliación de la licencia de urbanización etapa 1 se adopta el plano denominado URB-101 y URB - 102.

PARÁGRAFO 2. La modificación y ampliación de la licencia referida, de acuerdo con lo señalado en el inciso segundo contenido en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 9 del Decreto Nacional 1783 de 2021, incluye la subdivisión del predio con matrícula inmobiliaria 300 – 83329 con área total de 45.779,00 m² en diez (10) lotes, identificando las áreas públicas en ocho (8) lotes objeto de cesión pública obligatoria a favor del municipio de Bucaramanga y el Área Metropolitana y las áreas privadas en dos (2) lotes derivados del proceso de urbanización así: ÁREAS PÚBLICAS. Lote 01 de afectación Quebrada La Iglesia, Lote 02 destinado a vía, Lote 03 de afectación Quebrada La Iglesia, Lote 04 destinado a Cesión Tipo C, Lote 05 destinado a vía, Lote 06 destinado a Cesión Tipo C, Lote 07 destinado a cesión tipo A y Lote 08 destinado cesión tipo A con un área total de 12.720,85 m². ÁREAS PRIVADAS. Lotes 09 y 10 con un área total de 33.078,15 m². Lo anterior se ilustra en el plano URB-102 que hace parte integral del presente acto.

PARÁGRAFO 3. La presente actuación no otorga autorización ni licencia a ningún tipo de obra adicional a la indicada en los planos que hacen parte integral del presente acto administrativo y las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.

ARTÍCULO 2°. Los planos que contienen los diseños urbanísticos 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 Nacional 1077 de 2015, que hacen parte de la licencia inicial.

- 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. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- h. 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.



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

RESOLUCION N° 23-0150 del 22 de marzo de 2023

ARTÍCULO 4°. Reconocer a los profesionales responsables de los diseños, estudios y documentos presentados con la presente modificación, quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al Arquitecto Edward Steven Arenas González, con matrícula profesional A301922011-91524369, como responsable legal de los diseños urbanísticos y arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. A la Ingeniera Monica Chavez Contreras, con matrícula profesional 68202-138473, como responsable legal de la obra

ARTÍCULO 5°. La modificación de la licencia urbanística vigente que por el presente acto se aprueba, mantiene el término de vigencia inicialmente otorgado, contado a partir de la fecha en que quedó en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, es decir, la Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo etapa 1 número 68001-2-20-0377 de fecha 09 de julio de 2021 con vigencia hasta el 26 de julio de 2024 prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la licencia, siempre que el urbanizador responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

ARTÍCULO 6°.- Los demás aspectos contenidos en el Proyecto Urbanístico General PUG y en la Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo etapa 1 contenida en la Resolución 68001-2-20-0377 de fecha 09 de julio de 2021 y su primera modificación aprobada mediante Resolución 22-0367 de fecha 19 de julio de 2022 expedidas por esta Curaduría, no se modifican, por ende, mantienen su contenido y aplicación.

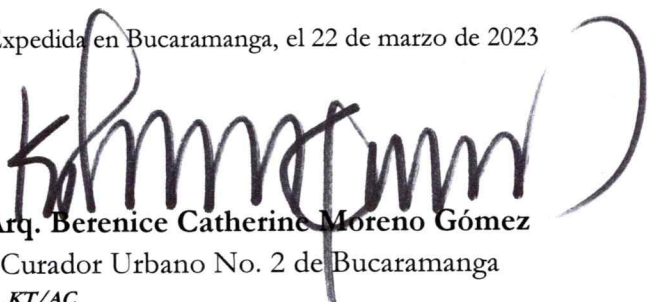
ARTÍCULO 7°.- Notificar personalmente al titular de la solicitud de licencia, la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo 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°. 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 9°. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 22 de marzo de 2023


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

11/11/11



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

CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Bucaramanga, el día 24 de marzo de 2023, en las oficinas de la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, se hizo presente **Edward Steven Arenas González** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.524.369** en calidad de apoderado de Construcciones Zabdi SAS con NIT 900.497.754-2, propietario del predio ubicado en Calle 70 #17 km3 vía Girón Quebrada La Iglesia del Municipio de Bucaramanga, predio identificado con el número predial 68001-01-04-0749-0089-000, matrícula inmobiliaria 300-83329 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el objeto de NOTIFICARSE PERSONALMENTE de la Resolución 23-0150 de fecha 22 de marzo de 2023 por medio de la cual se concede la Licencia de URBANIZACIÓN, en la modalidad de MODIFICACIÓN DE LICENCIA, solicitada mediante radicación 68001-2-22-0370, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, y los artículos 66 y 67 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En consecuencia se le hace presente el contenido de la Resolución que se notifica y se le entrega un ejemplar autentico, íntegro y gratuito de la misma; informándosele que contra este acto administrativo procede los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina Asesora de Planeación Municipal o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque, dentro de los diez (10) días siguientes a la presente notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, y el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Con base en numeral 3 del artículo 87 del CPACCA - Ley 1437 de 2011, el notificado manifiesta de manera libre y voluntaria que renuncia a los términos de ejecutoria del acto y que se encuentra conforme a lo estipulado en el mismo, por lo cual no interpone recurso alguno. Renuncio a los términos establecidos por la ley: Si No

En constancia firma:

NOTIFICADO

c.c. 91524369.

NOTIFICADOR

c.c. 1.098.749.244.

