



## CURADURÍA 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. **23-0115 del 1 de marzo de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE y LICENCIA DE CONSTRUCCION modalidad AMPLIACION**

**Radicación N° 68001-2-22-0458**

**Fecha de radicación: 18 de noviembre de 2022**

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): Alianza Fiduciaria SA vocera del patrimonio autonomo Fideicomiso Proyecto El Prado 1  
NÚMERO PREDIAL: 68001-01-02-0219-0019/0020/0021-000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-48309/49405/51181  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 36 # 37 - 11/23/29  
BARRIO: El Prado  
ÁREA DEL PREDIO: 600,00 m<sup>2</sup>

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 12.113,28 m<sup>2</sup>      ÁREA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 12.015,10 m<sup>2</sup>  
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 3 sótanos, 1 semisotano, 27 pisos y area social  
ZONA NORMATIVA: N.A      SECTOR: N.A      SUBSECTOR: N.A  
ÁREA DE ACTIVIDAD: Residencial Tipo 2  
USO PREDIAL: Vivienda      ESTRATO: 5  
TRATAMIENTO: Actualizacion Tipo 1  
I.O.: 0,65      I.C.: 3,0-7,0      VIS: No VIS      BIC: No BIC  
UNIDADES PRIVADAS: Un local comercial y 81 unidades de vivienda  
PARQUEADEROS: 113 cupos de parqueo

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba Modificación de Licencia Vigente y Licencia de Construcción en Modalidad Ampliación, para uso de vivienda en un lote de 600,00 m<sup>2</sup>. El proyecto consiste en la modificación total de espacios internos desde el sótano 3 hasta el piso 17 con el fin de modificar la distribución de parqueaderos para cumplir con el total de cupos exigidos según la cantidad de unidades de vivienda dispuestas en la totalidad del proyecto para un total de área modificada de 8.329,28 m<sup>2</sup>. Se aprueba licencia de construcción en modalidad ampliación desde el piso 17 hasta el piso 27 en la que se generan 26 unidades de vivienda para un total de área ampliada de 3.784,00 m<sup>2</sup>. El proyecto queda aprobado finalmente de la siguiente manera: desde el sótano 3 hasta el piso 5 se disponen los cupos de parqueo para el proyecto, desde el piso 6 hasta el piso 27 se distribuyen 81 unidades de vivienda y el proyecto queda aprobado con un total de área construida de 12.015,10 m<sup>2</sup>. Se da cumplimiento a índice de ocupación y construcción aprobado en licencia vigente. Basado en la licencia anterior No. 68001-1-20-0294 expedida el 08 de junio de 2021 por la Curaduría Urbana No. 1 de Bucaramanga Arq. Lyda Ximena Rodríguez Acevedo la cual cuenta con Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0474 expedido por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez con vigencia hasta el 14 de octubre de 2023. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos arquitectónicos. Presenta planos constructivos y memoria de cálculo estructural. Estructuralmente cumple con la Norma Sismorresistente. El proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016 para lo cual presenta memorial de revisión independiente de los diseños estructurales por parte del ing. Álvaro Rodríguez Bermúdez con matrícula profesional 68000-01076. Consideraciones estructurales: Se trata de una edificación de tres sótanos y 27 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 pórticos de concreto con muros en la zona de ascensor de concreto reforzado, la edificación tiene capacidad de disipación especial de energía D.E.S. Las placas de entrepiso y de cubierta son de concreto aligerado. La edificación tiene un sistema de cimentación de losa rígida. Las excavaciones se realizarán con pantallas con anclajes para la protección de taludes. La construcción requiere supervisión técnica permanente. El edificio cuenta con 3 equipos de instrumentación sísmica. Se incluyen las especificaciones técnicas y los detalles constructivos necesarios para la ejecución del proyecto en los planos anexos. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de 35 MPa para cimentación, 42 Mpa para toda la estructura y Acero de refuerzo de Fy de 420 Mpa. COORDENADAS: X: 1106892,3610 - Y: 1279591,8387

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0115, expedida el 1 de marzo de 2023 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Esneider Acevedo González	Matrícula	A3042016-91533503
INGENIERO CALCULISTA:	Sergio Andres Ortiz Rodriguez	Matrícula	68202-312745
RESPONSABLE OBRA:	Ricardo Vargas Diaz	Matrícula	68202-102193
GEOTECNISTA:	Jorge Alfredo Camargo Amado	Matrícula	15223-46981
REVISOR INDEPENDIENTE:	Alvaro Rodriguez Bermudez	Matrícula	68000-01076

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: la modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial objeto de modificación, siendo esta hasta el 14 de octubre de 2023.  
Se expide en Bucaramanga el 28 de marzo de 2023.

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

Calle 36 No. 236 - 69 - Tel. (7) 635 2808 - 635 2809 - Bucaramanga - Colombia  
E-mail: curaduriaurbana2bga@gmail.com - contacto@curaduria2bucaramanga.co

## 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.
  - a. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - b. 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.
  - c. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
  - d. 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - e. 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.
  - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - g. 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.
  - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
  - j. 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.
5. La licencia de construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. 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 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° 23-0115 del 1 de marzo de 2023**

Por la cual se concede una **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE** y una **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en modalidad **AMPLIACION**

Radicacion No. 68001-2-22-0458

El Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 P.O.T. de Bucaramanga, y:

**CONSIDERANDO:**

1. Que **Alianza Fiduciaria SA vocera del patrimonio autonomo Fideicomiso Proyecto El Prado 1** con NIT N°. 830.053.812-2, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **Carrera 36 # 37 - 11/23/29** barrio **El Prado** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número catastral **68001-01-02-0219-0019/0020/0021-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-48309/49405/51181** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **600,00 m²**, ha(n) solicitado una **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE** y una **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en modalidad **AMPLIACION**, 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 el proyecto queda radicado en legal y debida forma el día 02 de enero de 2023.
4. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia el día 17 de enero de 2023, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
5. 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 06 de enero de 2023.
6. 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 domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.
7. Que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
8. Que 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.
9. Que el día 22 de febrero de 2023 se emite viabilidad de la licencia.
10. 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.
11. 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.
12. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.



## CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA

### Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

#### RESOLUCION N° 23-0115 del 1 de marzo de 2023

13. Que según artículo 2.2.6.1.1.1 sobre Licencia urbanística del decreto 1077 de 2015 Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
14. 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.
15. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
  - **Consideraciones estructurales:** Se trata de una edificación de tres sótanos y 27 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 pórticos de concreto con muros en la zona de ascensor de concreto reforzado, la edificación tiene capacidad de disipación especial de energía DES. Las placas de entrepiso y de cubierta son de concreto aligerado. La edificación tiene un sistema de cimentación de losa rígida. Las excavaciones se realizarán con pantallas con anclajes para la protección de taludes. La construcción requiere supervisión técnica permanente. El edificio cuenta con 3 equipos de instrumentación sísmica. Se incluyen las especificaciones técnicas y los detalles constructivos necesarios para la ejecución del proyecto en los planos anexos. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de 35 MPa para cimentación, 42 Mpa para toda la estructura y Acero de refuerzo de Fy de 420 Mpa.
  - Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.
  - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
  - Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
  - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
  - No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
  - Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
16. Que adicionalmente, los balcones cuentan con área de zona verde, como parte integral de la fachada, representan bienes comunes de la copropiedad. Ahora bien, hay que recordar que los bienes comunes pueden ser generales o de uso exclusivo. Estos bienes de uso exclusivo tienen un régimen especial establecido en Ley 675 de 2001, por lo cual el área construida, representada en los balcones que se encuentran conformados por áreas libres verdes, no puede ser contada dentro del índice de construcción, en la medida en que esta representa áreas comunes de uso exclusivo, que generan una serie de obligaciones al propietario que limitan la disposición sobre las mismas, establecidos como un equipamiento comunal, que no se contabilizan dentro del índice de construcción.
17. Que según licencia anterior No. 68001-1-20-0294 expedida el 08 de junio de 2021 por la Curaduría Urbana No. 1 de Bucaramanga Arq. Lyda Ximena Rodríguez Acevedo la cual cuenta con Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0474 expedido por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez con vigencia hasta el 14 de octubre de 2023 se trata de un proyecto por etapas constructivas con un total de dos (2) etapas las cuales están aprobadas en su totalidad.
18. 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 1º.** Conceder una **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE** y una **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en modalidad **AMPLIACION**, para destinación **Vivienda**, en el predio localizado en la **Carrera 36 # 37 - 11/23/29** barrio **El Prado**, del Municipio de Bucaramanga, identificado con número catastral **68001-01-02-0219-0019/0020/0021-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-48309/49405/51181** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a nombre de **Alianza Fiduciaria SA**, vocera del patrimonio autónomo **Fideicomiso Proyecto El Prado 1** en su calidad de propietario(s), para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Bucaramanga, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

**PARÁGRAFO.** Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **Se aprueba Modificación de Licencia Vigente y Licencia de Construcción en Modalidad Ampliación para un proyecto por etapas en un total de dos (2) etapas constructivas, para uso de vivienda en un lote de 600,00 m². El proyecto consiste en la modificación total de espacios internos desde el sótano 3 hasta el piso 17 con el fin de modificar la distribución de parqueaderos para cumplir con el total de cupos exigidos según la cantidad de unidades de vivienda dispuestas en la totalidad del proyecto para un total de área modificada de 8.329,28 m². Se aprueba licencia de construcción en modalidad ampliación desde el piso 17 hasta el piso 27 en la que se generan 26 unidades de vivienda para un total de área ampliada de 3.784,00 m². El proyecto queda aprobado finalmente de la siguiente manera: desde el sótano 3 hasta el piso 5 se disponen los cupos de parqueo y zonas de depositos para el proyecto y un local comercial en primer piso (correspondiente a la etapa 1), desde el piso 6 hasta el piso 27 se distribuyen 81 unidades de vivienda y el proyecto queda aprobado con un total de área construida de 12.015,10 m² en el total de etapas constructivas. Se da cumplimiento a índice de ocupación y construcción aprobado**



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

### RESOLUCION N° 23-0115 del 1 de marzo de 2023

en licencia vigente. Basado en la licencia anterior No. 68001-1-20-0294 expedida el 08 de junio de 2021 por la Curaduría Urbana No. 1 de Bucaramanga Arq. Lyda Ximena Rodríguez Acevedo la cual cuenta con Revalidación de Licencia No. 68001-2-21-0474 expedido por la curaduría urbana No. 2 de Bucaramanga Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez con vigencia hasta el 14 de octubre de 2023. Anexa para el expediente licencia y planos aprobados anteriores. Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Ver cuadro de áreas en planos arquitectónicos. Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Estructuralmente cumple con la Norma Sismorresistente. El proyecto requiere revisión independiente según ley 1796 de 13 de julio de 2016 para lo cual presenta memorial de revisión independiente de los diseños estructurales por parte del ing. Álvaro Rodríguez Bermúdez con matrícula profesional 68000-01076. Consideraciones estructurales: Se trata de una edificación de tres sótanos y 27 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 pórticos de concreto con muros en la zona de ascensor de concreto reforzado, la edificación tiene capacidad de disipación especial de energía DES. Las placas de entepiso y de cubierta son de concreto aligerado. La edificación tiene un sistema de cimentación de losa rígida. Las excavaciones se realizarán con pantallas con anclajes para la protección de taludes. La construcción requiere supervisión técnica permanente. El edificio cuenta con 3 equipos de instrumentación sísmica. Se incluyen las especificaciones técnicas y los detalles constructivos necesarios para la ejecución del proyecto en los planos anexos. Los Materiales utilizados para la construcción según el diseñador son: Concretos de 35 MPa para cimentación, 42 Mpa para toda la estructura y Acero de refuerzo de Fy de 420 Mpa. COORDENADAS: X: 1106892,3610 - Y: 1279591,8387. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

**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. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- 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. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo-Resistentes.
- h. 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.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. 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.

**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.



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

**RESOLUCION N° 23-0115 del 1 de marzo de 2023**

**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 **Esneider Acevedo González**, con matrícula profesional **A3042016-91533503**, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil **Sergio Andres Ortiz Rodriguez**, con matrícula profesional **68202-312745**, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero **Ricardo Vargas Diaz**, con matrícula profesional **68202-102193**, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero geotecnista **Jorge Alfredo Camargo Amado**, con matrícula profesional **15223-46981**, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.
- e. Al ingeniero civil **Álvaro Rodríguez Bermúdez**, con matrícula profesional **68000-01076**, como responsable legalmente de la revisión independiente de los diseños estructurales.

**ARTÍCULO 6°.** Según Decreto 1077 de 2015 La modificación de licencia no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación. siendo esta hasta el 14 de octubre de 2023.

**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 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.

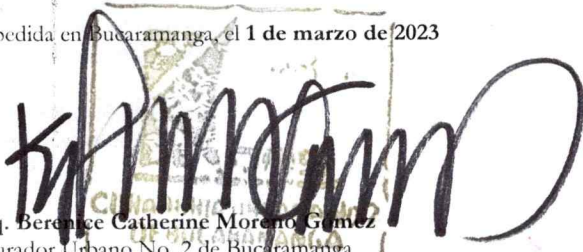
**ARTÍCULO 9°.** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

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

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

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 1 de marzo de 2023

  
Arq. Berenice Catherine Moreno Gomez  
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga  
AC



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

**CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA**  
**NOTIFICACIÓN PERSONAL**

En Bucaramanga, el día 6 de marzo de 2023, en las oficinas de la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, se hizo presente Ricardo Vargas Díaz con cedula de ciudadanía No. 13.541.591 en calidad de apoderado de Alianza Fiduciaria SA con NIT 830.053.812-2, propietario del predio ubicado en Carrera 36 # 37 - 11/23/29 El Prado del Municipio de Bucaramanga, predio identificado con el número predial 68001-01-02-0219-0019/0020/0021-000, matrícula inmobiliaria 300-48309/49405/51181 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el objeto de NOTIFICARSE PERSONALMENTE de la Resolución 23-0115 de fecha 1 de marzo de 2023 por medio de la cual se concede la Licencia de CONSTRUCCIÓN, en la modalidad de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE, solicitada mediante radicación 68001-2-22-0458, 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:

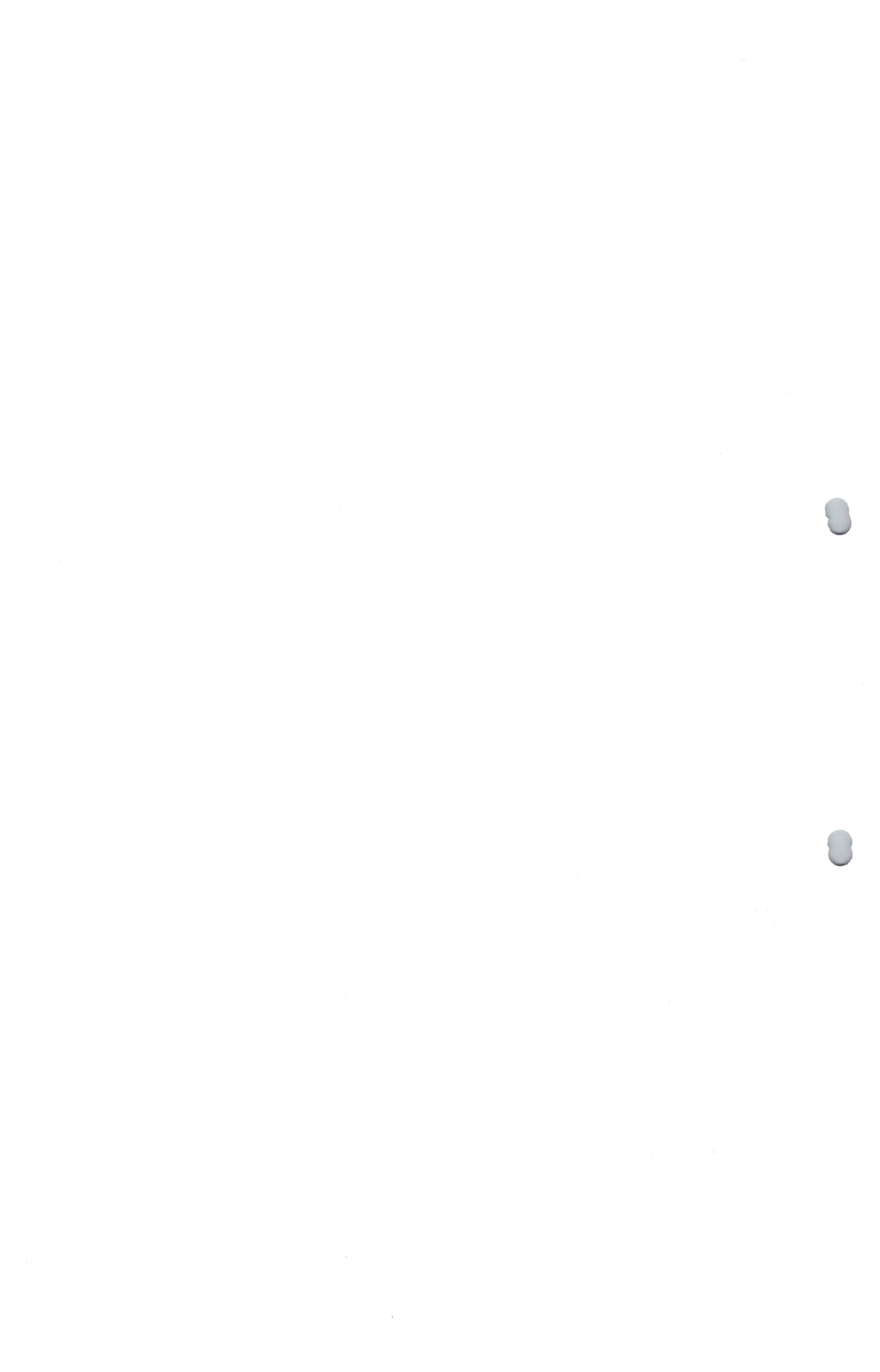
NOTIFICADO

c.c.

NOTIFICADOR

c.c.

1.098.749,244







**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. **23-0115** del **1 de marzo de 2023**, por la cual se concede una **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE - LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION**, según radicación N° **68001-2-22-0458**, sobre el predio ubicado en la **Carrera 36 # 37 - 11/23/29 El Prado** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial **68001-01-02-0219-0019/0020/0021-000**, matrícula inmobiliaria **300-48309/49405/51181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **Alianza Fiduciaria SA**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **28 de marzo 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: 28 de marzo de 2023**

**HASTA: 14 de octubre de 2023**

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

Handwritten signature or scribble in blue ink, possibly reading "M. J. Smith".