

CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA N° 2

NIT. 9.131.892-8

Calle 36 No. 22-16 Ed. Agustín Codazzi 2° Piso Of. 201 Tel. 6352808 - 6352809 - Bucaramanga
E-mail: curaduria_2@hotmail.com - www.curaduria2bucaramanga.co



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



Modalidad: OBRA NUEVA - DEMOLICIÓN

N°

68001-2-13-0660

Radicada: 06/11/2013

Resolución de: 31/01/2017

CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

Propietario(s): GUSTAVO SANTOS REY;

Dirección: Cra. 14B # 45 - 78 y Cra. 14A # 45 -67. B. CHORRERAS DE DON JUAN

Número predial: 68001-01-05-0182-0018/52-000

Area del predio: 1120,00 m²

Norma Urbana 12-129NU

Matrícula Inmobiliaria: 300-64578/1577

INFORMACION DEL PROYECTO APROBADO

Area Aprobada: 8113,53 m²

Parques: Sesenta y Siete (67) cupos.

Area total edificación: 8113,53 m²

Altura en pisos de la Edificación: CATORCE (14) PISOS

Actividad: Residencial Tipo 3

Zona Normativa: N.A.

Sector: N.A.

Subsector: N.A.

Uso Predial: Vivienda-Comercio/Servicio; Estrato Dos (2)

Tratamiento: Actualización Tipo 1

I.O.: 0.8

N° Unidades Privadas: Seis (6) unidades de Locales y Sesenta y Seis (66) unidades Residenciales.

I.C. 2,7-7,0

Descripción del Proyecto:

Licencia de Contrucción Demolición Total - Obra Nueva; En edificación con Un (1) Sotano, Catorce (14) Pisos y Zona Social. Creando Sesenta y Seis (66) unidades Residenciales y Seis (6) Unidades de Comercio - Servicios; con un área Intervenido de 8.113,53m². Cumple con la norma Sismoresistente

RESPONSABLES TECNICOS

Arquitecto(a): YOAN E. NIÑO

Matrícula N° A6848200791486277

Ingeniero(a) Civil: JAIME ORTIZ RUEDA

Matrícula N° 54202-01664

Responsable: YOAN E. NIÑO

Matrícula N° A6848200791486277

Geotecnista: JAIME SUAREZ DIAZ

Matrícula N° 15439 De Cnd.

- VER OBSERVACIONES TÉCNICAS Y DE LEY AL RESPALDO -

El curador urbano de Bucaramanga N° 2, en uso de sus facultades conferidas por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, una vez ejecutoriada la resolución expide la presente licencia.

Fecha de Expedición: viernes, 17 de marzo de 2017

Vigencia hasta: domingo, 17 de marzo de 2019

Curador Urbano de Bucaramanga N° 2

¡ El Presente del Desarrollo Urbano !

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: OBRA NUEVA - DEMOLICIÓN



Nº

68001-2-13-0660

Con la expedición de la presente licencia el Titular de la Licencia se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

1. 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. Según el Decreto 948 del 5 de Junio de 1995, está Prohibido descargar materiales de construcción en la vía pública.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, 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.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. El tratamiento del espacio público anexo al proyecto debe ser según lo especificado en el Decreto 067 de 2008, y el Manual del Espacio Público.
5. Cuando se trate de licencias de construcción de obra nueva, y las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del decreto 1469 de 2010.

6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

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.

8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

10. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a 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, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o 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 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: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. 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.

Por el contenido de los planos que se aprueban, esta licencia NO es válida para propiedad horizontal, si no está acompañada del Visto Bueno respectivo, con planos específicos. (Art. 6 Ley 675 de 2001).

11. Se debe cumplir con las normas de control de la erosión de la CDMB, igualmente se deben acatar las recomendaciones del estudio de suelos. Según el Artículo 34 del Decreto 948 de 1995 para edificaciones mayores de tres pisos debe instalar mallas protectoras

12. Previo al inicio de las obras o actividades de demolición el urbanizador y/o constructor responsable de la obra debe realizar actas de vecindad con los vecinos colindantes.

13. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. En la ejecución de las obras debe cumplir con el manejo del espacio público según Decreto 067 de 2008, y cumplir con lo indicado en el concepto de norma urbana. Se debe plantar en la franja ambiental o de amoblamiento, un árbol por cada cinco metros del frente del predio y como mínimo uno.

14. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. E igualmente la expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Incluye así mismo la autorización de la construcción provisional de la caseta de ventas.



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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

Nº 68001-2-18-0139

Radicada: 06/04/2018

Resolución de: 09/05/2018

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Propietario(s): GUSTAVO SANTOS REY;

Dirección: CARRERA 14A # 45 - 67 · CARRERA 14B # 45 - 78. CHORRERAS DE DON JUAN

Número predial: 68001-01-05-0182-0018/0052-000

Area del predio: 1120,00 m²

Norma Urbana N.A.

Matrícula Inmobiliaria: 300-1577/64578

INFORMACION DEL PROYECTO APROBADO

Area Aprobada: 8747,90 m² Parques: Automóviles: Cincuenta y cuatro (54) cupos.
Motocicletas: Quince (15) cupos.

Area total edificación: 8747,90 m²

Altura en pisos de la Edificación: Semi-sótano y diez (10) pisos. Actividad: Residencial Tipo 3

Zona Normativa: N.A. Sector: N.A. Subsector: N.A.

Uso Predial: Vivienda y Comercio/Servicios.; Estrato Dos (2)

Tratamiento: Actualización Tipo 1

I.O. 0,80

Nº Unidades Privadas: Ciento seis (106) unidades de vivienda, Un (1) local comercial, Treinta y un (31) estacionamientos para automóviles y Siete (7) estacionamientos para motocicletas.

I.C.: 2,7-7,0

Descripción del Proyecto:

Licencia de Construcción en la modalidad de modificación de licencia vigente, sobre un edificio inicial para Seis (6) unidades de locales y Sesenta y seis (66) unidades Residenciales en Un (1) sótano, Catorce (14) pisos y Zona social; Se modifica la totalidad del proyecto en un área total intervenida de 8.747,90 m², quedando de la siguiente manera: Ciento seis (106) unidades de vivienda, Un (1) local comercial (Área construida en comercio de 72,00 m²), Treinta y un (31) estacionamientos privados para automóviles y Siete (7) estacionamientos privados para motocicletas. La presente modificación NO genera unidades adicionales. ANEXOS: Planos aprobados y Licencia de construcción Nº 68001-2-13-0660 de la Curaduría Urbana de Bucaramanga Nº 2 de fecha 17/03/2017. Presenta declaración para Vivienda de Interés Social "VIS" por parte del propietario de fecha 16/04/2018. OBSERVACIONES: En la ejecución de las obras debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el Decreto 067 de 2008, relacionado con el Manual para el diseño y construcción del Espacio Público de Bucaramanga, así como cumplir con lo indicado en las observaciones del concepto de norma urbana; Cuando se ejecuten obras en el frente del predio o colindando con el espacio público, se obliga a plantar en la franja ambiental o de amoblamiento, un árbol por cada cinco metros (5 m) de la dimensión del frente del predio y como mínimo uno (1) por predio, de acuerdo con lo determinado en el artículo 167 del Acuerdo 011 de 2014; La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo; La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

RESPONSABLES TÉCNICOS

Arquitecto(a): YOAN ENRIQUE NIÑO CORZO

Matrícula Nº A68482007-91486277

Ingeniero(a) Civil: JAIME ORTIZ RUEDA

Matrícula Nº 54202-01664 NTS

Responsable: YOAN ENRIQUE NIÑO CORZO

Matrícula Nº A68482007-91486277

Geotecnista: JAIME SUAREZ DIAZ

Matrícula Nº 00000-15439STD

- VER OBSERVACIONES TÉCNICAS Y DE LEY AL RESPALDO -

El curador urbano de Bucaramanga Nº 2, en uso de sus facultades conferidas por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, una vez ejecutoriada la resolución expide la presente licencia.

Fecha de Expedición: miércoles, 27 de junio de 2018

Vigencia hasta: domingo, 17 de marzo de 2019

Curador Urbano de Bucaramanga Nº 2

Calle 36 No. 22 - 16 - Edificio Agustin Codazzi - 2º piso - Of. 201 - Tel. (7) 635 2808 - 635 2809
E-mail: curaduriaurbana2bga@gmail.com - contacto@curaduria2bucaramanga.co - Bucaramanga - Colombia

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

Nº

68001-2-18-0139

Con la expedición de la presente licencia el Titular de la Licencia se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

1. 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. Según el Decreto 948 del 5 de Junio de 1995, está Prohibido descargar materiales de construcción en la vía pública.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, 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.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. El tratamiento del espacio público anexo al proyecto debe ser según lo especificado en el Decreto 067 de 2008, y el Manual del Espacio Público.
5. Cuando se trate de licencias de construcción de obra nueva, y las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación y concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 53 del decreto 1469 de 2010.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. 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.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
11. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a 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, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o 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 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.
12. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. 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.
13. Por el contenido de los planos que se aprueban, esta licencia NO es válida para propiedad horizontal, si no está acompañada del Visto Bueno respectivo, con planos específicos. (Art. 6 Ley 675 de 2001).
14. Se debe cumplir con las normas de control de la erosión de la CDMB, igualmente se deben acatar las recomendaciones del estudio de suelos. Según el Artículo 34 del Decreto 948 de 1995 para edificaciones mayores de tres pisos debe instalar mallas protectoras.
15. Previo al inicio de las obras o actividades de demolición el urbanizador y/o constructor responsable de la obra debe realizar actas de vecindad con los vecinos colindantes.
16. La presente actuación no otorga autorización ni licencia ningún tipo de construcción adicional a la indicada en planos. Los daños causados en la ejecución de las obras son responsabilidad del titular de la licencia. En la ejecución de las obras debe cumplir con el manejo del espacio público según Decreto 067 de 2008, y cumplir con lo indicado en el concepto de norma urbana. Se debe plantar en la franja ambiental o de amoblamiento, un árbol por cada cinco metros del frente del predio y como mínimo uno.
17. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. E igualmente la expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Incluye así mismo la autorización de la construcción provisional de la caseta de ventas. Si se plantea la construcción de apartamentos modelo, se debe solicitar licencia de construcción.
18. La fecha de los sellos corresponde a la cual la Resolución ha quedado debidamente ejecutoriada.

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURIA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

El Curador Urbano No. 1 de Bucaramanga, Arquitecta Lyda Ximena Rodríguez Acevedo,
en uso de sus facultades legales otorgadas por la resolución No. 0284 de 2017, y en especial las conferidas por:
Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 400 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015,
el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, la norma sismo resistente NSR-10,
el Acuerdo 011 de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", expidió
la Resolución 68001-1-19-0014 del 8 de abril de 2019, la cual quedó legalmente ejecutoriada, donde se
concede:

MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE-AMPLIACIÓN-DEMOLICIÓN
Nº 68001-1-19-0014

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIO N°.: 010501820053000/0018000/0052000
MATRICULA INMOBILIARIA: 300-54495/64578/1577
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 14A N° 45-57/67 CARRERA 14B N°45-78
BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN
PROPIETARIOS: SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S
CEDULA: 9009297041
ÁREA DEL PREDIO: 1120,00 Metros²
ESCRITURA N°.: 3272/2018 y 2463/2018, Notaría Décima de Bucaramanga

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 4401,20 Metros²
DESTINACIÓN: Vivienda
USO DEL SUELO: Actividad Residencial Tipo 3
TRATAMIENTO: Actualización Tipo 1
NORMA URBANÍSTICA: 0002-19

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Antecedentes de licenciamiento.

- a. Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva 68001-2-13-0660 expedida el 17 de marzo de 2017 para
un edificio de vivienda multifamiliar con 1 sótano, y 14 pisos de altura para 6 locales comerciales y 66 unidades
residenciales. Área total construida es de 8113,53m2.
b. Licencia de construcción en la modalidad de modificación de licencia vigente 68001-2-18-0139 expedida el 27 de
junio de 2018 en la cual se aprobó un edificio de vivienda multifamiliar con un semisótano y 10 pisos de altura en
el cual se encuentra 106 unidades de vivienda, 1 local comercial, 54 estacionamiento para automóviles y 7
estacionamientos para motocicletas. El área total de la construcción es de 8747,90m2
c. Prorroga de licencia vigente

Revisión Documentos requeridos para la actuación urbanística solicitada.

Conforme a lo consignado en los artículos 25 y 67 del Decreto 1077/2015 para los elementos arquitectónicos y la NSR-10.

Table with 10 columns: ID, Pisos, Nivel, Escala, POT 2008 (Área Construida Inicial, Área Modificada), POT 2014 (Área ampliada, Área a Descontar, Neta / Índices construcción), and Uso. It lists details for P10, P3, and P3 floors.

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

P3	Piso 7	N+18.30	1:75	771.59		356.22	50.10	306.12	Residencial
P3	Piso 6	N+15.50	1:75	771.59		356.22	50.10	306.12	Residencial
P3	Piso 5	N+12.70	1:75	771.59		356.22	50.10	306.12	Residencial
P3	Piso 4	N+9.90	1:75	771.59		356.22	50.10	306.12	Residencial
P3	Piso 3	N+7.10	1:75	771.59		356.22	50.10	306.12	Residencial
P4	Piso 2	N+4.30	1:75	771.59		356.22	50.10	306.12	Residencial
P2	Piso 1	N+1.50	1:75	771.59	60.00	356.22	342.57	13.65	Residencial
P1	Semisótano	N-1.50	1:75	1032	249.00	530.00	468.25	61.75	Parqueadero
Totales				8747.90	309.00	4092.20	1261.72	2830.48	
P5	Fachadas carrera 14ª y 14b		1:75						SI
P6	Corte CC y DD		1:75						SI
P7	Corte AA		1:75						SI
P8	Corte BB		1:75						SI
P9	Corte EE		1:75						SI
									01. Los planos están firmados por el arquitecto responsable (Indispensable validez)
									02. Están rotulados, fechados y con la dirección del proyecto radicado
									03. La planta de localización
									04. La suma del cuadro de áreas es correcta por cada actuación urbanística
									05. El área y linderos del predio es coincidente entre planos y documentos legales
									06. El dibujo de los planos permite entender el proyecto y por tanto su construcción
									07. Plantas, cortes y fachadas están a escala, acotadas y con ejes constructivos
									08. Las plantas arquitectónicas presentan el sistema estructural
									09. El espacio público está diseñado según el manual de espacio público del
									10. Los planos presentan la carga de ocupación y demás requisitos de los
									11. Planos de licencia anterior. (En la carpeta de la Curaduría Urbana Uno)

Descripción de la solicitud

Modificación y Ampliación de licencia de construcción vigente 68001-2-13-0660 modificada mediante la licencia 68001-2-18-0139 adicionando el predio colindante con **530,02 m²** de área e identificado con el número catastral 010501820053000, matrícula inmobiliaria 300-54495 y nomenclatura Carrera 14a #45-57 del municipio de Bucaramanga. Esta ampliación se soporta en el artículo 305 de PT de segunda generación que trata de los empates estrictos contra edificaciones permanentes.

Modificación de licencia vigente 68001-2-13-0660 consistente en:

La redistribución de espacios en el niveles N-1,50m y N+1,50m con el objeto de dar cabida a los estacionamientos de motocicletas, bicicletas que se requieren para soportar la ampliación de la denominada fase III, así mismo para proveer el espacio de acceso a los nuevos parqueaderos para automóviles. Esta modificación corresponde a 309,0m² y se encuentra debidamente señalada en los planos arquitectónicos que hacen parte de este acto administrativo.

La ampliación de una nueva torre para un edificio multifamiliar adosado a las torres 1 y 2 de la fase I y II el cual trabaja estructural y funcionalmente de manera independiente, comparte algunas zonas comunes como son el acceso a parqueaderos, zonas de juego infantil y acceso principal peatonal (lobby). El área ampliada es de **4092,20m²** quedando un edificio con un semisótano y 10 pisos de altura culminado en una cubierta plana en concreto que albergan 44 unidades de vivienda y dos unidades comerciales, se desarrolla en el predio identificado con el número catastral 010501820053000, matrícula inmobiliaria 300-54495 y nomenclatura Carrera 14a #45-57 del municipio de Bucaramanga. Incluye la demolición de la construcción de la edificación existente en el predio anexo; esta fase es señalada como fase III.

Con esta actuación queda un conjunto residencial con tres torres de vivienda. Las torres 1 y 2 se construyen en las denominadas fases I y II con la licencia 68001-2-13-0660, modificada con la licencia 68001-2-18-0139 que corresponde a edificios de 10 pisos de altura y un semisótano que en conjunto tienen 106 unidades de vivienda, 1 local comercial, 54 estacionamientos para automóviles y 15 estacionamientos para motocicletas.

El área total de la construcción incluidas las fases I, II y III es de 12840,10m², de estos la torre 3 (fase III) sobre la que gira esta actuación son 4092,00m² que corresponde a un edificio con semisótano y de 10 pisos para 44 unidades de vivienda, 2 locales comerciales y 22 parqueaderos en semisótano y primer piso.

Área total intervenida: 4401,20 m²

Área modificación: 309.00 m²

Área ampliación: 4092.20 m²

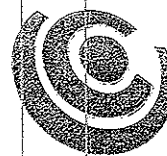
Análisis de las determinantes urbanas del predio. Norma urbana No 002-19 de la curaduría urbana uno de Bucaramanga.

Aspectos generales.

- El Decreto 1077 de 2015 define la licencia de ampliación como la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURIA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

según lo definido en las normas urbanísticas.

- b. Al momento de la radicación de la solicitud se certificó por parte del supervisor técnico independiente responsable de la solicitud de licencia de ampliación que las obras aprobadas en la licencia vigente 68001-2-13-0660 modificada mediante la licencia 68001-2-18-0139 se encuentran totalmente culminadas a nivel de la estructura, por tanto de acuerdo con el literal I.4.3.8.4 de la norma NSR-10 el edificio se encuentra construido.

Normas POT de segunda generación. Aplica al predio 010518200053000

- a. CUMPLE con el uso. Residencial.
- b. CUMPLE con el índice de ocupación. En efecto el área del predio a ocupar es de 371,33m² que corresponde al 0,70, revisado el proyecto se encuentra que en el piso 1 que corresponde al nivel N+1,50m ocupa 342,57m², cifra menor al nivel máximo permitido.
- c. CUMPLE con el índice de construcción. De acuerdo con la norma puede construir hasta 2,10 veces el área del predio, por lo cual el área construida máxima es de 1114,008m². El área del proyecto para índices de construcción es de **2830,48m²**, cifra superior al permitido por el índice de construcción en 1716,47m² que corresponden al área adicional construida por efectos de cumplir con el empaque estricto señalado en el artículo 305 del POT de segunda generación que señala:

Artículo 305. Empate estricto contra edificaciones permanentes. Todo predio que colinde lateralmente con edificaciones permanentes, debe aplicar el empate estricto contra éstas según lo establezca el "Empate estricto en zonas con tipología continua",....

El Artículo 306 presenta de manera gráfica los casos de los empates estrictos para la tipología continua, siendo el No1 el que aplica al caso.

EMPATE ERICTO EN ZONAS CON TIPOLOGIA CONTINUA	
Casos	Gráfica
1. Los predios colindantes son edificaciones permanentes continuas. La nueva construcción debe adosarse a cada una de las edificaciones. Como se observa en el siguiente gráfico	
Gráfica N° 30. Predios con edificaciones permanentes continuas.	

- d. Por las dimensiones del frente del predio la altura máxima es de 3 pisos, sin embargo al estar construido el edificio de la fase I bajo la licencia 68001-2-13-0660 modificada mediante la licencia 68001-2-18-0139 se permite el empate estricto en altura y planta, porque cumple con los preceptos normativos para ello:

- El edificio colindante corresponde a una edificación permanente
- El edificio colindante contra el que se hace el empate estricto posee licencia de construcción.

Revisado el proyecto se encuentra que el edificio propuesto como fase II cumple con los requerimientos solicitados para el empate estricto, se empalma en planta y volumen frente al edificio denominado Fase I.

- e. CUMPLE con la Tipología edificatoria continua.
- f. CUMPLE con el espacio público. Revisado el proyecto se encuentra que da cumplimiento a los requerimientos del perfil vial, el antejardín y el aislamiento frontal por altura en efecto:
- Perfil vial Carrera 14 A Corresponde al tipo 12,00A código 10 y sus componentes son: Franja de circulación 1,60m. Franja ambiental 1,40m y Calzada de 6,00m. Por lo tanto el paramento debe estar a 6,00m del actual eje vial. Del plano arquitectónico 2 que por efectos topográficos corresponde al semisótano se encuentra que desde el eje vial señalado el paramento se encuentra a 6,00m para lo cual ha cedido una franja de 1,45m para ampliar la actual vía.
 - Antejardín. No se requiere por la norma.
 - Retroceso frontal. Por la altura del edificio se requiere dejar 2,00m de retroceso frontal. Revisado el

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

- proyecto se encuentra que cumple con este requisito.
- iv. No obstante estar cumpliendo con el perfil normativo, se recomienda antes de iniciar la obra de este edificio consultar con la secretaria de planeación municipal el paramento.
- g. Aislamientos. CUMPLE.
- i. Con el aislamiento posterior para la altura del edificio. En efecto ha dejado de manera continua y a lo largo del lindero posterior un aislamiento de 7,00m desde el nivel N+1,50 que corresponde al piso 1 hasta el piso 10.
- ii. Con el aislamiento frontal que es de 2,00m por la altura del edificio.
- h. Voladizo. CUMPLE. El proyecto presenta un voladizo de 1,00m, de esta dimensión 0,40m se encuentran sobre la superficie del retroceso frontal, esta dimensión se encuentra permitida en el artículo 261 del POT ibídem.
- i. Parqueaderos. **CUMPLEN** con las cuotas establecidas para el uso residencial en el estrato 2. En efecto:
- i. Parqueaderos residentes. Se exige 1 cupo por cada 5 unidades de vivienda; por tanto para las 44 unidades de vivienda se requieren 9 cupos. El proyecto ha dejado 22 cupos.
- ii. Parqueadero visitantes. Se exige 1 cupo por cada 12 unidades de vivienda; por tanto para las 44 unidades de vivienda se requieren 4 cupos. El proyecto ha dejado 4 cupos, uno de ellos señalado para el uso de las personas con movilidad reducida.
- iii. Parqueadero de motocicletas. Se exige 3 cupos por cada 5 parqueaderos de residentes; por tanto se requieren 5 cupos. El proyecto ha dejado 10 cupos los cuales cumplen con las condiciones de accesibilidad; se encuentran en la fase II debidamente demarcados.
- iv. Parqueadero de bicicletas. Se exige 1 cupo por cada 12 unidades de vivienda; por tanto para las 44 unidades de vivienda se requieren 4 cupos. El proyecto ha dejado 10 cupos los cuales cumplen con las condiciones de dimensionamiento.
- v. Las dimensiones de los parqueaderos son: Los nueve cupos exigidos por la norma son de amplias dimensiones, el proyecto ofrece a estos 6 adicionales para un total de 14 cupos con amplias dimensiones de 2,50m*5,00m libres. Además provee 8 cupos con dimensiones mínima 2,20m*4,50m libres.
- j. Acceso, rampa y vía de circulación interior.
- i. El acceso al semisótano y primer piso de parqueos del edificio fase III se hace por las rampas aprobadas al denominado edificio fase II, por tanto se toma como acceso a punto donde se hace la conexión entre estos niveles encontrando que el mismo presenta una dimensión de 5,00m (eje F8 y F9).
- ii. El acceso peatonal al edificio FASE III, se hace por el acceso compartido peatonal Fase I.
- iii. La vía interna de circulación presenta diversidad de dimensiones en su punto más estrecho tiene 5,00m.
- k. Cesión Tipo B. El área adicional ampliada es de 2693,98m² y requiere áreas de cesión tipo B por 504,93m². El proyecto ha dejado 342,57m² de área libre en la terraza del edificio, una zona infantil cubierta de **45m²**, **salón social con 60,00m²** y parqueaderos adicionales para motocicletas por 80m² localizados en el nivel N-1,50m y N+1,50m. CUMPLE.
- l. Accesibilidad universal.
- i. El espacio público es continuo y sigue la pendiente natural de la vía.
- ii. **Ha dejado el cupo** de parqueadero habilitado para las personas con movilidad reducida.

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURIA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

- iii. En la zona social incluida en el lobby se dejó un baño apto para este grupo poblacional.
- m. Norma NSR-10. El edificio no se clasifica como de gran altura por tener menos de 28,00m.
- i. La junta sísmica corresponde al 1% con respecto al edificio vecino que se considera una construcción no permanente por tener menos de tres pisos, por tanto requiere dejar 0,28m de separación. Entre las estructuras de los edificios se ha dejado una junta de construcción.
- ii. Presenta una escalera protegida, lo cual se permite. Esta tiene 1,20m libres en todos sus tramos, huellas de 0,30m y contrahuellas de 0,18m.
- iii. El recorrido entre la salida de las unidades de vivienda y la salida protegida en los pisos de vivienda es de 11,00m, salvo en las unidades 301 y las que están encima de ella que es de 17,00m.
- iv. Las puertas abren en el sentido de la evacuación con excepción de la escalera del piso 1, esta debe ser corregida.
- v. Los corredores presentan 1,20m de ancho.

4. NOTAS TÉCNICAS Y/O LEGALES

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas anteriormente y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-1-19-0014 del 8 de abril de 2019 que concede la licencia. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

5. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO:	Yoan Enrique Niño Corzo	MATRÍCULA:	A68482007-91486277
INGENIERO:	Jaime Ortiz Rueda	MATRÍCULA:	54202-01664
RESPONSABLE DE OBRA:	Yoan Enrique Niño Corzo	MATRÍCULA:	A68482007-91486277

6. PERIODO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

DESDE: 25 de abril de 2019 **HASTA:** 17 de Marzo de 2020

Se expide en Bucaramanga, el 25 de abril de 2019.

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADORA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

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. 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. (Art. 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077/2015).
2. 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.
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 recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. La Autorización de Ocupación de Inmuebles es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017)
5. 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:
 - 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. La Autorización de Ocupación de Inmuebles es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017)
 - e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
 - f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - g. 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.
6. La modificación de licencia vigente no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.
7. 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.

"Señor Propietario o Constructor, RECUERDE que cualquier modificación de la obra respecto a lo aprobado en esta Licencia, PREVIAMENTE debe ser consultado, para analizar su viabilidad de acuerdo con la Norma de Urbanismo respectiva, y así proceder a su aprobación".

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

El Curador Urbano No. 1 de Bucaramanga, Arquitecta Lyda Ximena Rodríguez Acevedo, en uso de sus facultades legales otorgadas por la resolución No. 0284 de 2017, y en especial las conferidas por: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 400 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, la norma sismo resistente NSR-10, el Acuerdo 011 de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", se concede:

REVALIDACIÓN DE LICENCIA N° 68001-1-20-0096

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIO N°: 010501820018000 / 01050182052000 / 010501820053000
MATRICULA INMOBILIARIA: 300-64578 / 300-441035 / 300-54495
DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 14 A No. 45-57/67 Carrera 14 B No. 45-78
PROPIETARIO(s): Santardi Grupo Constructor S.A.S
Nit: 900.929.704-1
REPRESENTANTE LEGAL: Marlon Andrés Santos Ardila
CEDULA DE CIUDADANIA: 91.514.658
ÁREA DEL PREDIO: 1052,00 Metros²
ESCRITURA N°: 1906/2019, 2866/2019 y 140/2020 de la Notaría Primera de Bucaramanga, 631/2019 de la Notaría Décima de Bucaramanga

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 4401,20 Metros²
DESTINACIÓN: Vivienda y comercio
USO DEL SUELO: Actividad residencial Tipo 3
TRATAMIENTO: Actualización Tipo 1

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Autorizar la Revalidación de la Licencia de Construcción Demolición - Obra Nueva No. 68001-2-13-0660, vigente hasta el 17 de marzo de 2020, junto con sus modificaciones, otorgando con el presente acto un periodo adicional de 24 meses para culminar las obras aprobadas en este acto administrativo referenciado anteriormente, previo cumplimiento de lo reglamentado en el artículo 2.2.6.1.2.4.1.

4. NOTAS TÉCNICAS Y/O LEGALES

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas anteriormente y demás normas complementarias, están consignados en la resolución que concede la licencia. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

5. RESPONSABLES TÉCNICOS

RESPONSABLE DE OBRA: Yoan Enrique Niño Corzo

MATRÍCULA: A68482007-91486277

6. PERIODO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA

DESDE: 05 de mayo de 2020

HASTA: 04 de mayo de 2022

Se expide en Bucaramanga el 05 de mayo de 2020.

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADORA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



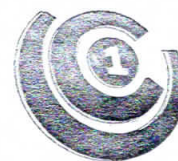
CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

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.
1. 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.
2. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. La Autorización de Ocupación de Inmuebles es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017)
3. 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:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos o 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
 - 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.
4. 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 deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.
5. 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.

*"Señor Propietario o Constructor, **RECUERDE** que cualquier modificación de la obra respecto a lo aprobado en esta Licencia, **PREVIAMENTE** debe ser consultado, para analizar su viabilidad de acuerdo con la Norma de Urbanismo respectiva, y así proceder a su aprobación".*

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

El Curador Urbano No. 1 de Bucaramanga, Arquitecta Lyda Ximena Rodríguez Acevedo, en uso de sus facultades legales otorgadas por la resolución No. 0284 de 2017, y en especial las conferidas por: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 400 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, la norma sismo resistente NSR-10, el Acuerdo 011 de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", expidió la Resolución **68001-1-21-0034 del 8 de abril de 2021, la cual quedó legalmente ejecutoriada**, donde se concede:

MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-1-21-0034

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIO N°: 010501820053000/010501820052000/ 010501820018000
MATRICULA INMOBILIARIA: 300-54495/300-441035
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 14A N° 45-57/67 CARRERA 14B N°45-78 BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN
PROPIETARIO(s): SANTARDI GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S
NIT: 900.929.704-1
REPRESENTANTE LEGAL: Marlon Andrés Santos Ardila
CEDULA: 91.514.658
ÁREA DEL PREDIO: 1650 Metros²
ESCRITURA N°: 631/2019 Notaría Decima de Bucaramanga
2866/2019 y 140/2020 Notaría Primera de Bucaramanga

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 3635,31 Metros²
DESTINACIÓN: Vivienda de interés social
USO DEL SUELO: Actividad Residencial Tipo 3
TRATAMIENTO: Actualización Tipo 1

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

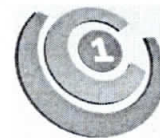
Antecedentes - Licencias anteriores: Licencia de Construcción Demolición obra nueva N° 68001-2-13-0660. Modificación a licencia vigente N°68001-2-18-0139. Modificación a licencia vigente N° 68001-1-19-0014, con auto de aclaración N° 68 del 2019, expedida el 25 de abril de 2019. Prorroga de licencia N° 68001-1-19-0024. Visto bueno de PH OA0040-19, expedido el 25 de septiembre de 2019. Visto bueno de PH OA0054-19 Modificación del PH, expedido el 23 de octubre de 2019. Licencia de subdivisión reloteo N° 68001-1-20-0005 expedida el 16 enero 2020. Revalidación N° 68001-1-20-0096 expedida el 05 de mayo de 2020.

Descripción inicial del proyecto.

Modificaciones internas en el diseño arquitectónico de las unidades residenciales en la torre 3 fase III, en área común del segundo piso y cambio en la clasificación de los parqueos en la fase I y III, manteniendo la volumetría y conformación de las etapas de desarrollo, quedando el conjunto residencial con tres torres de vivienda; torres 1 y 2 denominadas fases I y II con semisótano y 10 pisos de altura para 106 unidades de vivienda, 1 local comercial, se modifican los parqueaderos quedando en el semisótano, 13 parqueaderos comunes, 7 parqueos de visitantes; en primer piso quedan 24 parqueados privados, 2 parqueaderos comunes, en total 46 estacionamientos para automóviles y 17 estacionamientos para motocicletas; la torre 3 (fase III) que corresponde a un edificio con semisótano, 10 pisos y terraza, para 44 unidades de vivienda y 2 locales comerciales, se modifican los parqueaderos quedando en el semisótano, 4 parqueados privados, 4 parqueaderos comunes, 2 parqueaderos de visitantes y 2 parqueaderos comunes para discapacitados y en primer piso, 4 parqueaderos privados, 4 parqueaderos de visitantes y 5 parqueaderos comunes, en total son 25 estacionamientos para automóviles y 8 parqueos de bicicleta. Se mantiene el area total construida de 12.840,10 m².

ÁREA MODIFICADA (residencial): 3.635,31 m²

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA
Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



4. NOTAS TÉCNICAS Y/O LEGALES

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido en las normas indicadas anteriormente y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 68001-1-21-0034 del 8 de abril de 2021 que concede la licencia. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

5. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO: Yoan Enrique Niño Corzo
INGENIERO: Sergio Andres Ortiz Rodriguez
RESPONSABLE DE OBRA: Yoan Enrique Niño Corzo

MATRÍCULA: A68482007-91486277
MATRÍCULA: 68202-312745
MATRÍCULA: A68482007-91486277

6. PERIODO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

DESDE: 19 de abril de 2021

HASTA: 4 de Mayo de 2022

Se expide en Bucaramanga, el 19 de abril de 2021.

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADORA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA


Asesor Jurídico
Nº Matricula
175-646


Revisor Arquitectónico
Nº Matricula
68700-64864


Revisor Estructural
Nº Matricula
68202-51607

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

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. 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. (Art. 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077/2015).
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, para poder recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. La Autorización de Ocupación de Inmuebles es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017)
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:
 - 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. La Autorización de Ocupación de Inmuebles es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017)
 - 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
 - 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 modificación de licencia vigente no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.
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.

*"Señor Propietario o Constructor, **RECUERDE** que cualquier modificación de la obra respecto a lo aprobado en esta Licencia, **PREVIAMENTE** debe ser consultado, para analizar su viabilidad de acuerdo con la Norma de Urbanismo respectiva, y así proceder a su aprobación".*