



**RESOLUCIÓN No. 199 de 2018**

Por la cual se concede una Licencia de Construcción en la modalidad de  
**MODIFICACION**

**68001-1-18-0195**

**El Curador Urbano No. 1 de Bucaramanga,**  
Arquitecta Lyda Ximena Rodríguez Acevedo,  
en uso de sus facultades legales otorgadas por la resolución 0284 del 3 de octubre 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", vigente al momento de la radicación, y

**CONSIDERANDO:**

1. Que los señores **FRANCISCO JOSÉ BORRAS RUEDA, BLANCA STELLA BORRAS RUEDA, LUZ MARINA BORRAS RUEDA, ALBA LUCIA BORRAS RUEDA, MIGUEL ROBERTO BORRAS RUEDA**, identificados con la cédula de Ciudadanía N°. 13.839.297, 37.828.206, 37.824.952, 37.814.352, 91.209.155 en su calidad de propietarios del predio localizado en la **CALLE 52 N° 35-05 BARRIO CABECERA DEL LLANO** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010202810006000**, matrícula inmobiliaria **300-43525** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 420 metros<sup>2</sup> y cuyos linderos son los consignados en la Sentencia del 23/07/2009 Juzgado Cuarto de familia de la Notaría de Bucaramanga, han solicitado una Licencia de Construcción en la modalidad de **MODIFICACION** para uso de **Comercio y Servicio**.
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 6 del Decreto 1203 de 2017 y la resolución 0463 de 2017, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud de licencia, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos, sin que a la fecha de expedición de este acto administrativo se haya manifestado o presentado algún interés en constituirse en parte del trámite.



***RESOLUCIÓN No. 199 de 2018***

4. Que en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, 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.
5. 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.
6. Que 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, 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.
7. Que el proyecto objeto de solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente por la división técnica de este despacho desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto 1077 de 2015.
8. 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.
9. Que 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



***RESOLUCIÓN No. 199 de 2018***

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.

**10.** Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo al proyecto arquitectónico aprobado, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas y/o legales:

- El titular de la Licencia debe cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales adquiridas con la presente licencia y responderá por los perjuicios y daños causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
- El constructor se responsabiliza de que la obra se ejecute de acuerdo con los planos aprobados, cumplir con el paramento oficial, seguirse por los anchos de vías exigidos en el concepto de norma urbanística y conservar el aislamiento posterior totalmente libre, para poder ser recibida a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal.
- El proyecto debe dar cumplimiento a lo establecido en el "Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga".
- El proyecto estructural cumple con lo establecido en la Norma NSR-10.
- Se debe construir estrictamente lo aprobado en el presente acto administrativo.
- Esta aprobación no implica ningún tipo de intervención sobre espacio público.
- 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 muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.
- En el proyecto los muros en la medianía que funcionan como culatas hacia los inmuebles vecinos, deben ser tratados como fachadas cerradas, con materiales de acabado que no requieran mantenimiento.



***RESOLUCIÓN No. 199 de 2018***

- Los contadores de luz y gas deben ser instalados dentro del muro de paramento de construcción (fachada del primer piso)
  - Tener en cuenta los aislamientos de redes de energía eléctrica de alta, media y baja tensión, que afecten el predio, de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE).
  - 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 reglamente la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
  - El propietario y/o titular de la licencia debe de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. Se debe informar oportunamente a esta Curaduría el momento de inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.
  - Una vez iniciada la fase de construcción del proyecto, el interesado debe notificar de este hecho al Cuerpo de Bomberos de su localidad, con un tiempo no mayor a 30 días calendario, para que se programen inspecciones de auditoría a la obra, para verificar el cumplimiento de las condiciones de Seguridad Humana y Protección Contra incendio posterior a los diseños aprobados por las entidades bomberiles, siguiendo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR -10, y las normas que lo adicione, modifique o sustituya, además de una copia del certificado de aprobación de las instalaciones eléctricas según RETIE y de las instalaciones de Gas Natural, de acuerdo a lo establecido en el artículo 225 del Resolución No. 0661 del 26 de junio de 2014 del Ministerio del Interior.
- 11.** Que una vez quede en firme esta resolución, el propietario deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales que se deriven de ella, y responder por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras. El incumplimiento de las mismas, la ocupación del espacio público con cualquier tipo de material, la no permanencia de la Licencia de Construcción, de los planos arquitectónicos y estructurales en la obra y el no cumplimiento al horario reglamentado, implicará la aplicación de sanciones por parte de la autoridad competente.
- 12.** 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 Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

En mérito de lo expuesto, el Curador Urbano 1 de Bucaramanga,



**RESOLUCIÓN No. 199 de 2018**

**RESUELVE:**

**Artículo 1º:** Conceder la Licencia de Construcción en la modalidad de **MODIFICACION** para uso de **Comercio y Servicio** a **FRANCISCO JOSÉ BORRAS RUEDA, BLANCA STELLA BORRAS RUEDA, LUZ MARINA BORRAS RUEDA, ALBA LUCIA BORRAS RUEDA, MIGUEL ROBERTO BORRAS RUEDA** en su calidad de propietarios del predio localizado en la **CALLE 52 N° 35-05 BARRIO CABECERA DEL LLANO** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010202810006000**, matrícula inmobiliaria **300-43525** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que de acuerdo con la **Norma Urbanística NUR-0081-17**, que hace parte integrante de la presente Resolución, efectúe las obras en concordancia con los planos y documentos técnicos aprobados y las disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes en la ciudad de Bucaramanga.

**Parágrafo 1º:** Las obras autorizadas por la presente resolución son:

Antecedentes:

Plano aprobado el 19 de octubre de 2004 - 05-028LC – Curaduría Urbana N° 2. Comercio de un (1) piso con 8 locales.

Actuación licenciada: Modificación de un local comercio de un piso con cubierta plana en placa, ubicada en el predio con identificación catastral 010202810006000 y matrícula inmobiliaria 300-43525, localizado en la Calle 52 N° 35-05 Barrio Cabecera del Municipio de Bucaramanga, distribuida de la siguiente manera:

Primer piso: con un área total construida de 26.98 m<sup>2</sup> compuesto por barra, almacén, dos baños, zona de atención en antejardín con mobiliario móvil.

NOTA 1: Artículo 255º. Normas aplicable a los antejardines: a. Los predios localizados en áreas de actividad comercial y de servicios, y en áreas de actividad múltiple, donde se permite la ocupación y aprovechamiento temporal del área de antejardín según lo establecido en el régimen de usos del suelo Cuadro N° 2 (cafetería, lonchería, heladería, comidas rápidas, restaurante, asadero, fuente de soda y pizzería) y cumpliendo con todas las normas, tipo de mobiliario, cubiertas livianas, sistemas de cerramiento bajo y demás requisitos establecidos para su ocupación, tratamiento y aprovechamiento definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB), decreto de horarios y demás normas vigentes. Parágrafo 1. Los elementos de mobiliario urbano permitidos en los antejardines, son los determinados en Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) vigente, y solo pueden implementarse en los predios localizados en áreas de actividad comercial y de



**RESOLUCIÓN No. 199 de 2018**

servicios, y en áreas de actividad múltiple, donde expresamente se permite la ocupación y aprovechamiento temporal del área de antejardín.

NOTA 2: Artículo 256º. Acabados de los antejardines 1. En las áreas de actividad comercial y de servicios, y múltiple, el antejardín puede tener otros acabados de piso, cumpliendo con la Ley de Accesibilidad 361 de 1997 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

NOTA 3: Artículo 257º. Uso de antejardines en áreas de actividad comercial y de servicios y múltiples. Los predios en los cuales se permite la ocupación temporal del antejardín son únicamente aquellos que tengan locales donde se desarrollen los siguientes usos: cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar. En éstos puede ocuparse temporalmente el área del antejardín con la colocación de mesas y sillas con destinación exclusiva para extender las áreas de estancia de clientes, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Que el predio tenga licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, en la que se autorice el uso de comercio o servicios para el respectivo local. 2. Para permitir su ocupación temporal, la dimensión mínima del antejardín debe ser de tres metros (3.00 m) en su parte más angosta medidos perpendicularmente al eje de la calzada. 3. Solamente se permite la ocupación del espacio de antejardín con mobiliario y separador o elementos delimitadores del antejardín removibles, en ningún caso podrán ser fijos ni empotrados permanentemente en el piso, y cuando el establecimiento esté cerrado al público el espacio debe quedar totalmente libre y sin ningún tipo de obstáculos. No se permite ningún tipo de cerramiento permanente, muros, rejas, jardineras y/o barandas fijas, entre otros. 4. En los casos donde se permita la ocupación del antejardín con mesas, se debe cumplir lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB), garantizando que el número de mesas y sillas sea proporcional a la dimensión del área a ocupar, y cumpliendo con las normas de funcionalidad, accesibilidad y seguridad. 5. En ningún caso el uso temporal del antejardín puede ocupar total o parcialmente andenes o sus franjas de circulación peatonal o vehicular, ambientales o de protección de vía de los andenes. 6. En los casos donde el local se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, es requisito contar con el visto bueno de la copropiedad para permitir la ocupación del antejardín. 7. Cuando el local esté ubicado en un predio esquinero que pertenezca a un corredor de actividad comercial y de servicios contiguo a un área de actividad residencial, se permite solo la ocupación del antejardín que da frente al corredor comercial y de servicios; en el caso de predios esquineros sobre un área de actividad comercial y de servicios y contiguo a un área de actividad múltiple se permite la ocupación del antejardín en ambos costados.

NOTA 4: Artículo 258º. Cubiertas en antejardines. Solamente se permiten carpas y cubiertas livianas en los antejardines de los locales ubicados en áreas de actividad comercial, de servicios y múltiple, donde se desarrollen los siguientes usos: cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar. Además de lo previsto en el artículo anterior, las carpas y cubiertas livianas en antejardines debe cumplir con las siguientes condiciones para: 1. Las establecidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). 2. Altura libre mínima dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m), medidos a partir del nivel del andén colindante 3. No se permiten que la cubierta liviana o carpa tenga apoyos verticales o estructuras portantes sobre el piso en el área del antejardín.



**RESOLUCIÓN No. 199 de 2018**

4. Horizontalmente la carpa o cubierta liviana no puede superar el límite entre el antejardín y el andén, o cubrir parte del andén.

El acto administrativo no quedará debidamente ejecutoriado, hasta tanto no se efectúe la cancelación de expensas, impuestos y derechos correspondientes. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.

**Parágrafo 2º:** Los planos arquitectónicos, los planos estructurales, las memorias de cálculo y los estudios geotécnicos y de suelos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 1 de Bucaramanga y hacen parte integral de la presente resolución.

**Artículo 2º:** Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados, quienes con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al Arquitecto Mateo Gomez Barrera, con matrícula profesional A30552016-1098695447, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Jerson Alexis Orostegui, con matrícula profesional 68202-185224, como responsable legalmente de los diseños estructurales, las memorias de cálculo y de información contenidas en ellos.
- c. Al Arquitecto/Ingeniero Jerson Alexis Orostegui, con matrícula profesional 68202-185224, como responsable legalmente de la obra.

**Artículo 3º:** El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto 1203 de 2017:

- 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. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).



***RESOLUCIÓN No. 199 de 2018***

- 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- f. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- g. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- i. 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.
- j. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- k. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- l. 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 4º:** 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 y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

**Artículo 5º:** 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. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se



**RESOLUCIÓN No. 199 de 2018**

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 6º:** La licencia de construcción tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

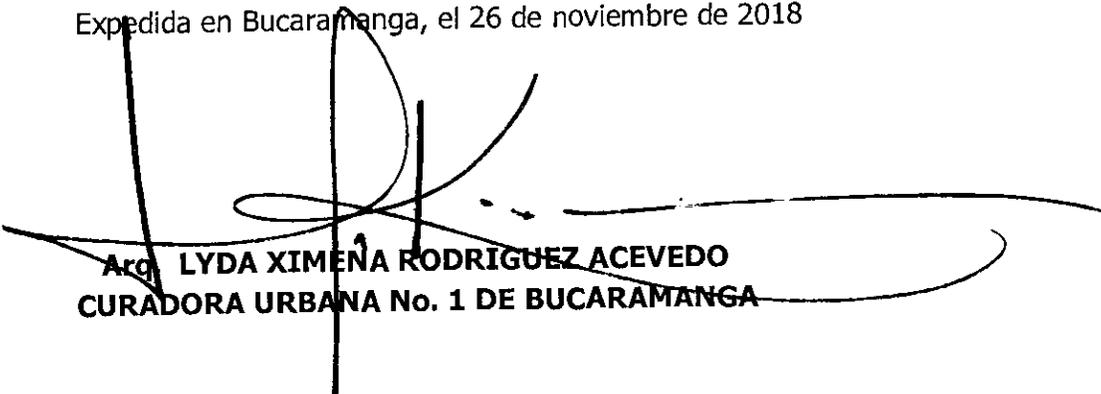
**Artículo 7º:** Ordenar la publicación de la parte resolutive del presente acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio y/o en la página web corporativa de la Curaduría Urbana Nº 1 de Bucaramanga [www.curaduria1bucaramanga.com](http://www.curaduria1bucaramanga.com) por cuenta del interesado, con el objeto de darse a conocer a terceros que no hayan intervenido en la actuación.

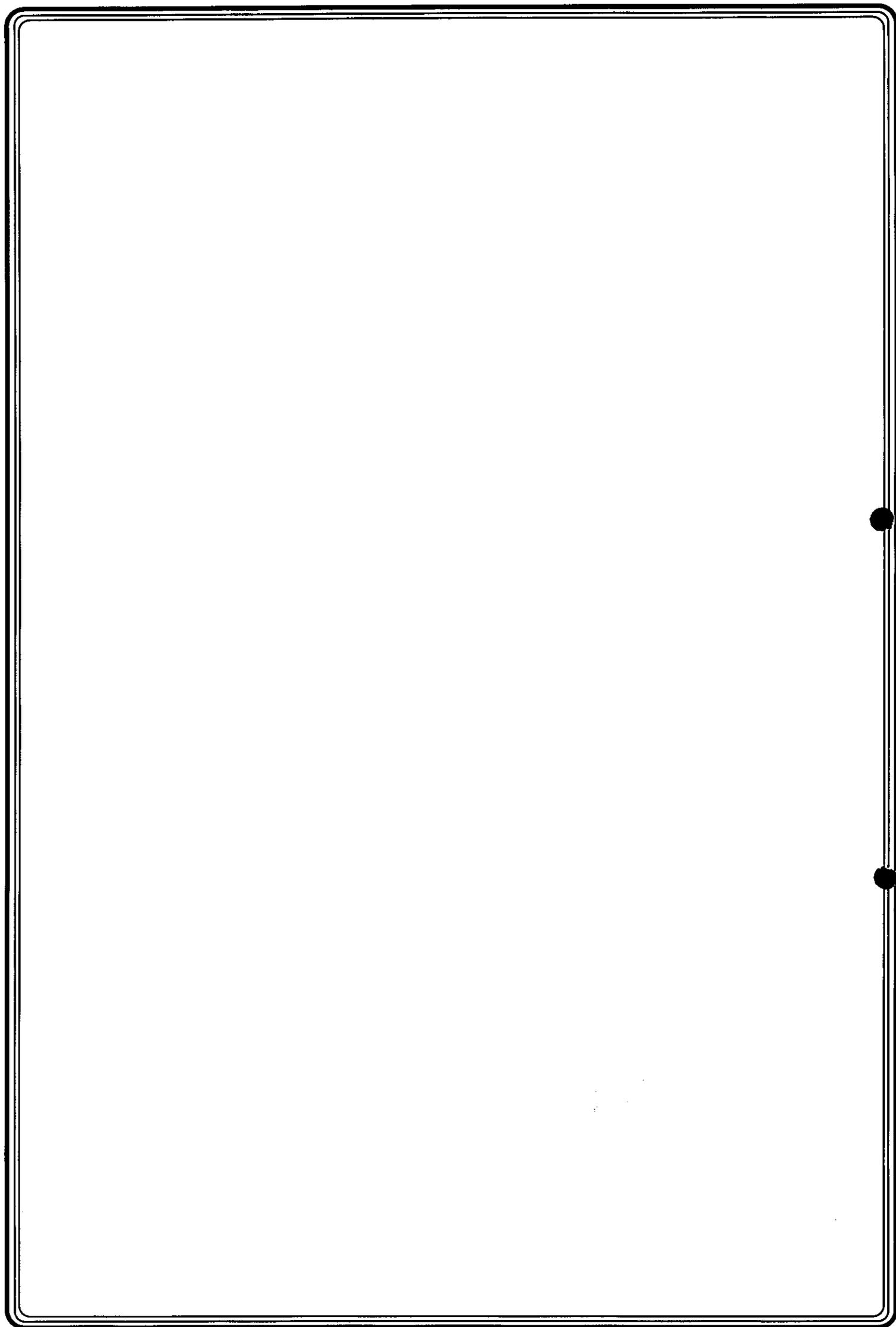
**Artículo 8º:** Contra éste acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano que lo expidió y de apelación ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal, para que lo aclare, modifique o revoque; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, 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 9º:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Notifíquese y cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 26 de noviembre de 2018

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





**CURADURÍA  
URBANA No. 1**

ARQ. LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO

### **CERTIFICACIÓN DE EJECUTORIA**

La Curadora Urbana Primera de Bucaramanga, Arquitecta **LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO**, certifica que el día **26 de noviembre de 2018** se expidió la Resolución No. **199** por la cual se resuelve expedir una **LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD MODIFICACION 68001-1-18-0195** a **FRANCISCO JOSÉ BORRAS RUEDA, BLANCA STELLA BORRAS RUEDA, LUZ MARINA BORRAS RUEDA, ALBA LUCIA BORRAS RUEDA, MIGUEL ROBERTO BORRAS RUEDA** en su calidad de **PROPIETARIOS** del predio ubicado en la **CALLE 52 N° 35-05 BARRIO CABECERA DEL LLANO**, del Municipio de Bucaramanga identificado catastralmente con el número predial **010202810006000** con Matrícula Inmobiliaria **300-43525** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Concluidos los términos de ley y al no haberse interpuesto ningún recurso al Acto Administrativo **Resolución No. 199 del 26 de noviembre de 2018**, queda debidamente **EJECUTORIADA**.

Se expide en la ciudad de Bucaramanga, a solicitud del interesado, a los cuatro días (4) días del mes de Diciembre de 2018.

Atentamente,



**Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO**  
Curador Urbano Primero de Bucaramanga



# 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 **199 del 26 de noviembre de 2018, la cual quedó legalmente ejecutoriada**, donde se concede:

### LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

#### Modalidad: MODIFICACION N° 68001-1-18-0195

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

**PREDIO N°.:** 010202810006000  
**MATRICULA INMOBILIARIA:** 300-43525  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** CALLE 52 N° 35-05 BARRIO CABECERA DEL LLANO  
**PROPIETARIO(S):** FRANCISCO JOSÉ BORRAS RUEDA/ BLANCA STELLA BORRAS RUEDA, LUZ MARINA BORRAS RUEDA, ALBA LUCÍA BORRAS RUEDA, MIGUEL ROBERTO BORRAS RUEDA  
**CEDULA:** 13.839.297 - 37.828.206, 37.824.952, 37.814.352, 91.209.155  
**ÁREA DEL PREDIO:** 420 Metros<sup>2</sup>  
**ESCRITURA N°.:** Sentencia del 23/07/2009 Juzgado Cuarto de familia Notaría de Bucaramanga

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 26,98 Metros<sup>2</sup>  
**DESTINACIÓN:** Comercio y Servicio  
**USO DEL SUELO:** Actividad Múltiple Tipo 1  
**TRATAMIENTO:** TRA-3  
**NORMA URBANÍSTICA:** NUR-0081-17

#### 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Antecedentes: Plano aprobado el 19 de octubre de 2004 - 05-028LC – Curaduría Urbana N° 2. Comercio de un (1) piso con 8 locales.

Actuación licenciada: Modificación de un local comercio de un piso con cubierta plana en placa, ubicada en el predio con identificación catastral 010202810006000 y matrícula inmobiliaria 300-43525, localizado en la Calle 52 N° 35-05 Barrio Cabecera del Municipio de Bucaramanga, distribuida de la siguiente manera:

Primer piso: con un área total construida de 26.98 m<sup>2</sup> compuesto por barra, almacén, dos baños, zona de atención en antejardín con mobiliario móvil.

NOTA 1: Artículo 255°. Normas aplicable a los antejardines: a. Los predios localizados en áreas de actividad comercial y de servicios, y en áreas de actividad múltiple, donde se permite la ocupación y aprovechamiento temporal del área de antejardín según lo establecido en el régimen de usos del suelo Cuadro N° 2 (cafetería, lonchería, heladería, comidas rápidas, restaurante, asadero, fuente de soda y pizzería) y cumpliendo con todas las normas, tipo de mobiliario, cubiertas livianas, sistemas de cerramiento bajo y demás requisitos establecidos para su ocupación, tratamiento y aprovechamiento definidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB), decreto de horarios y demás normas vigentes. Parágrafo 1. Los elementos de mobiliario urbano permitidos en los antejardines, son los determinados en Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB) vigente, y solo pueden implementarse en los predios localizados en áreas de actividad comercial y de servicios, y en áreas de actividad múltiple, donde expresamente se permite la ocupación y aprovechamiento temporal del área de antejardín.

NOTA 2: Artículo 256°. Acabados de los antejardines 1. En las áreas de actividad comercial y de servicios, y múltiple, el antejardín puede tener otros acabados de piso, cumpliendo con la Ley de Accesibilidad 361 de 1997 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

NOTA 3: Artículo 257°. Uso de antejardines en áreas de actividad comercial y de servicios y múltiples. Los predios en los cuales se permite la ocupación temporal del antejardín son únicamente aquellos que tengan locales donde se desarrollen los siguientes usos: cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar. En éstos

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



puede ocuparse temporalmente el área del antejardín con la colocación de mesas y sillas con destinación exclusiva para extender las áreas de estancia de clientes, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Que el predio tenga licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, en la que se autorice el uso de comercio o servicios para el respectivo local. 2. Para permitir su ocupación temporal, la dimensión mínima del antejardín debe ser de tres metros (3.00 m) en su parte más angosta medidos perpendicularmente al eje de la calzada. 3. Solamente se permite la ocupación del espacio de antejardín con mobiliario y separador o elementos delimitadores del antejardín removibles, en ningún caso podrán ser fijos ni empotrados permanentemente en el piso, y cuando el establecimiento esté cerrado al público el espacio debe quedar totalmente libre y sin ningún tipo de obstáculos. No se permite ningún tipo de cerramiento permanente, muros, rejas, jardineras y/o barandas fijas, entre otros. 4. En los casos donde se permita la ocupación del antejardín con mesas, se debe cumplir lo establecido en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB), garantizando que el número de mesas y sillas sea proporcional a la dimensión del área a ocupar, y cumpliendo con las normas de funcionalidad, accesibilidad y seguridad. 5. En ningún caso el uso temporal del antejardín puede ocupar total o parcialmente andenes o sus franjas de circulación peatonal o vehicular, ambientales o de protección de vía de los andenes. 6. En los casos donde el local se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, es requisito contar con el visto bueno de la copropiedad para permitir la ocupación del antejardín. 7. Cuando el local esté ubicado en un predio esquinero que pertenezca a un corredor de actividad comercial y de servicios contiguo a un área de actividad residencial, se permite solo la ocupación del antejardín que da frente al corredor comercial y de servicios; en el caso de predios esquineros sobre un área de actividad comercial y de servicios y contiguo a un área de actividad múltiple se permite la ocupación del antejardín en ambos costados.

NOTA 4: Artículo 258°. Cubiertas en antejardines. Solamente se permiten carpas y cubiertas livianas en los antejardines de los locales ubicados en áreas de actividad comercial, de servicios y múltiple, donde se desarrollen los siguientes usos: cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar. Además de lo previsto en el artículo anterior, las carpas y cubiertas livianas en antejardines debe cumplir con las siguientes condiciones para: 1. Las establecidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB). 2. Altura libre mínima dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m), medidos a partir del nivel del andén colindante 3. No se permiten que la cubierta liviana o carpa tenga apoyos verticales o estructuras portantes sobre el piso en el área del antejardín. 4. Horizontalmente la carpa o cubierta liviana no puede superar el límite entre el antejardín y el andén, o cubrir parte del andén.

#### **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 199 del 26 de noviembre de 2018 que concede la licencia. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

#### **5. RESPONSABLES TÉCNICOS**

<b>ARQUITECTO:</b>	Mateo Gomez Barrera	<b>MATRÍCULA:</b>	A30552016-1098695447
<b>INGENIERO:</b>	Jerson Alexis Orostegui	<b>MATRÍCULA:</b>	68202-185224
<b>RESPONSABLE DE OBRA:</b>	Jerson Alexis Orostegui	<b>MATRÍCULA:</b>	68202-185224

#### **6. PERIODO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA**

**DESDE:** 4 de diciembre de 2018      **HASTA:** 3 de diciembre de 2020

Se expide en Bucaramanga, el 4 de diciembre de 2018.

**Arq. LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO**  
**CURADORA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA**

# CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

## Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA 1  
DE BUCARAMANGA

### 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 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. 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".*

