



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Por la cual se concede una Licencia de Construcción en la modalidad de
MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE

68001-1-16-0261

La Curadora Urbana No. 1 de Bucaramanga

Arquitecta LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO,

en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por:

Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 del 2015, la norma sismo resistente vigente, el Decreto 078 de 2008 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", vigente al momento de la radicación y El Decreto 0154 de 2017.

CONSIDERANDO:

1. Que la Constructora **GARZON CONSTRUCTORA S.A.S**, con Nit N°. **900.391.556-4** en su calidad de propietario del predio localizado en la **CALLE 28 N° 3-12 BARRIO GIRARDOT** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010701110002000**, matrícula inmobiliaria **300-268116**, con área de **927,20 metros²** y cuyos linderos son los consignados en la escritura No. **544/2013** de la Notaría **Sexta** de Bucaramanga, ha solicitado Licencia de Construcción en la modalidad de **MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE** para uso de **Vivienda** de Interés Social
2. Que la solicitud de licencia a la que se refiere el numeral anterior, ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015.
3. Que a la solicitud presentada se le dio por parte de la curaduría, el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias, es decir Ley 388 de 1997, Ley 400 de 1997, Ley 9ª de 1989, Decreto 1077 de 2015, la norma sismo resistente vigente y el P.O.T, entre otras.
4. En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 2.2.6.1.2.1.11 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, se comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud, así como fue fijada una valla en el inmueble de información a terceros respecto a esta solicitud por el titular, sin que a la fecha de expedición de este acto administrativo se haya manifestado o presentado algún interés en constituirse en parte del trámite.
5. 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.
6. Que de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º 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 aun cuando sean enajenados.
7. Que 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:
 - 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.
 - 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

CURADURÍA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO

RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - 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 único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto.
 - 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.
 - 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 30 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - 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.
8. Que el titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. 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.

9. Que el proyecto de construcción, debe contemplar en su diseño las normas vigentes 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 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento, tal como se contempla en el artículo 2.2.6.1.4.10 del Decreto 1077 de 2015.
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:



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

- 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.
 - 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.
 - Deberá darse cumplimiento a lo previsto en el Acuerdo Municipal 0017 del 6 de junio de 1966 y el Decreto Municipal 077 de 2008, cuando en la ejecución del proyecto se desmonte la infraestructura de alumbrado público que se halla adyacente al predio intervenido.
 - 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), establecido en la Resolución No. 90708 del 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía.
 - El proyecto debe dar cumplimiento a lo establecido en el "Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga".
- 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 de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.5 Numeral 4 del Decreto 1077 de 2015, el constructor responsable del proyecto es **Ivan Francisco Solano Fuentes** con matrícula profesional **68700-72090**.
- 13.** Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.
- 14.** Que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.8, ordena la notificación de la presente resolución al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, con la advertencia de que 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.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1o.: Conceder la Licencia de Construcción en la modalidad de **MODIFICACIÓN DE LICENCIA** para uso de **Vivienda** a **GARZON CONSTRUCTORA S.A.S**, con Cédula de Ciudadanía No. 900.391.556-4, en su calidad de propietario del predio localizado en la **CALLE 28 No 3-12 BARRIO GIRARDOT** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010701110002000**, matrícula inmobiliaria **300-268116**, para que de acuerdo con la **Norma Urbanística NUR 0088-13**, que hace parte integrante de la presente Resolución,

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

RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

efectúe las obras en concordancia con los planos aprobados y las disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes en la ciudad de Bucaramanga.

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

Modificación de licencia vigente 68001-2-13-0522 para un edificio multifamiliar de gran altura con 7885,48m2 de área construida, 2 sótanos, 17 pisos con 77 unidades de vivienda y 2 locales, 43 unidades de parqueadero para vehículos y 30 unidades de parqueo para motocicletas. Con la actual intervención el proyecto queda como sigue:

Construcción de un edificio multifamiliar de 5 pisos en un predio de forma irregular de 927,2m2 con matrícula número 300-4011696 y numero predial 010701110002000 con dos frentes a la vía pública, el cual se localizado en la calle 28 #3-12 barrio Girardot del municipio de Bucaramanga. El área total construida es de 3000,35m2 desarrollada en 1 sótano y 5 pisos de altura en los cuales se encuentran 52 unidades de vivienda y 15 unidades de celdas parqueo vehicular.

A continuación se describen los uso y áreas por piso: SÓTANO N- 1,94m, con área construida de 584,85m2 el cual por la pendiente natural del terreno permite acceso a nivel de las vías públicas, allí se localizan 15 unidades de parqueo vehicular, 5 unidades de vivienda, iluminadas y ventiladas por patios interiores; además se encuentra el salón social y áreas de apoyo a la vivienda. En el área del antiguo predio 010701110018000 se localiza en este nivel un patio y un parqueadero apto para personas con movilidad reducida, permite el ingreso peatonal al edificio desde la calle 29. PISO 1 N+0,56m, con área construida de 556,55m2 con 11 unidades de vivienda. PISOS 2N+3,04m; 3N+5,54m, cada uno con área construida de 566,60m2 y 11 unidades de vivienda por piso. PISOS 4N+8,04m con área construida de 566,50 y 11 unidades de vivienda y 5N+10,54m con área construida de 159,25m2 y 3 unidades de vivienda por piso CUBIERTA, N+13,04m, corresponde a dos planos, el primero de ellos es una placa en concreto sobre los pisos 4 y otro inclinado sobre el piso 5; ninguno de esto planos son aptos para el desarrollo de actividades humanas, sólo protección del medio ambiente.

A continuación se listan los planos y áreas del proyecto:

ID	SÓTANO / PISO	NIVEL (M)		ESCALA	ÁREAS (m2)			USO
					CONSTRUIDA (m2) Modificada	A DESCONTAR (m2) Puntos fijos, pasillos y patios	NETA /ÍNDICES	
A-1	Sótano	N-	-1,94	1:75	584,85	10,92	573,93	Parqueadero y vivienda
A-2	Piso 1	N+/-	+0,56	1:75	556,55	36,92	519,63	Vivienda
A-3	Piso 2	N+	+3,08	1:75	566,60	36,92	529,68	Vivienda
A-4	Piso 3	N+	+5,60	1:75	566,60	36,92	529,68	Vivienda
A-5	Piso 4	N+	+8,12	1:75	566,50	36,92	529,58	Vivienda
A-6	Piso 5	N+	+10,64	1:75	159,25	36,92	122,33	Vivienda y cubierta
A-7	Cubiertas	N+	+13,04	1:75				
Subtotales					3000,35	195,52	2804,83	
A-8	Corte B-B'			1:75				
A-8	Localización			1:100				
A-8	Cuadro de áreas			NA				
A-9	Fachada Principal			1:75				
A-9	Corte A-A'			1:75				
A-9	Fachada Posterior			1:75				
OBSERVACIONES								
01. Los planos están firmados por el arquitecto responsable (Indispensable validez)								SI
02. Están rotulados, fechados y con la dirección del proyecto radicado								SI
03. La planta de localización								NA
04. La suma del cuadro de áreas es correcta por cada actuación urbanística solicitada								SI
05. El área y linderos del predio es coincidente entre planos y documentos legales: certificados, escrituras								SI
06. El dibujo de los planos permite entender el proyecto y por tanto su construcción								SI
07. Plantas, cortes y fachadas están a escala, acotadas y con ejes constructivos								SI
08. Las plantas arquitectónicas presenta el sistema estructural								SI
09. El espacio público está diseñado según el manual de espacio público del municipio								SI
10. Los planos presentan la carga de ocupación y demás requisitos de los capítulos J y K de la NSR-10								NA
11. Otras.								NA

Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia.



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Parágrafo 2: Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, teniendo en cuenta las obligaciones y condiciones mencionadas en el considerando de este acto administrativo y de acuerdo con las siguientes consideraciones técnicas:

Análisis de las determinantes urbanas del predio.

Este proyecto es particular en el aprovechamiento de dos predios con desarrollo constructivo atado normas urbanas de dos planes de ordenamiento territorial, uno si bien derogado, aplicable por la vigencia de la licencia de construcción y el otro en plena fuerza. Por ello, si bien el proyecto arquitectónico es uno solo, la evaluación se debe adelantar separadamente para los predios involucrados.

POT Decreto 078.

- a. El uso principal es la vivienda, este se mantiene en la modificación como uso exclusivo. **CUMPLE.**

- b. El área del lote es de 797.00 m². y de acuerdo con el índice de ocupación que es de 0,7; el área máxima a ocupar en el predio es de 557.90m²; con la modificación el área ocupada es **519,63m²**, producto de descontar los puntos fijos. **CUMPLE.**

- c. El índice de construcción es de 3.5 veces el área del lote (797.00 m²), esto significa que puede construir hasta 2.789,5 m² y el proyecto, en la presente actuación tiene desde el sótano hasta al piso 5º, un área total construida de **3000,35m²**; sin embargo para el cálculo del área construida y conforme a lo reglamentado en el artículo 518 del Decreto 078 de 2008 se establece que el punto fijo y las circulaciones o pasillos no se contabilizan dentro de la volumetría permitida, por lo tanto tampoco se aplica para el cálculo del índice de construcción, aun así, descontando estos elementos el área neta construida del proyecto queda de **2804,83m²** excediendo en **15,33m²**, por lo cual debe bonificar con mayor cupos de parqueo.

NUR0088-13	
Estrato	Uno (1)
Tratamiento	Actualización Tipo 1
Actividad	Residencial tipo 3
Uso Principal	Vivienda tradicional
Uso Complementario	Comercio local, otros
Tipo de suelo	3A limos rojos (70% del lote) – 3B Escarpes de la meseta de Bucaramanga (30% del lote)
Amenaza	Sin amenaza
Índice Neto de ocupación	0,70 área del predio
Índice neto de construcción	2.1 a 3.5 área del predio
Perfil vial	GDT 2472 de 14 de junio de 2013
Cupo parqueo por vivienda	1 Parqueo Residente por 7 unidades vivienda (1:7 viviendas)
	1 Parqueo Visitante por 12 unidades viviendas (1:12 viviendas)

- d. El perfil vial de la calle 29, esta soportado en el GDT 2472 de 2013. Esta tomado desde el centro de la vía y de forma perpendicular al paramento. **CUMPLE.** Sin embargo antes de empezar obra se recomienda acudir a la Secretaria de Planeación Municipal para que señale el punto desde el cual tomar el paramento, pues este pronunciamiento se hace sobre los documentos aportados; y sobre tal medición establecer las distancias de los voladizos.

Calle	Ancho de	Calzada	Zona	Anden	Antejardín
Perfil	10,00m	6,00m	0,00m	2,00m	0,00m
Proyecto	10,00m	6,00m	0,00m	2,00m	0,00m

- e. En la norma urbana se indicó que para el desarrollo del predio se requiere un EDARFRI, se aportó un concepto sobre la AMENAZA-RIESGO POR FENOMENOS DE REMOSION Y MASA E INUNDACION, presentador por LUIS ALBERTO CAPACHO SILVA el día 02/10/2017, indicando que el lote en estudio no presenta amenazas y presenta todas las recomendaciones constructivas del proyecto.

POT Acuerdo 111/2014



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Área del antiguo predio 010701110018000 se encuentra en la ficha normativa 9 Occidente y presenta los siguientes atributos.

- a. Tratamiento: Mejoramiento Integral en la modalidad complementaria.
- b. Uso: Corresponde al área de actividad residencial zona R-4 denominada área residencial con actividad económica, **CUMPLE**, en el predio se localiza un área libre y un cupo de parqueadero para el edificio residencial.
- c. Índice de ocupación: El predio tiene 130,20m² e índice de ocupación de 0,80 del área, por lo cual su área máxima de ocupación es de 104,16m². Sobre este predio no se proyectan área construidas **CUMPLE**.
- d. Índice de construcción: corresponde a 1,6 veces al área del predio, por tanto puede construir hasta 208,32m²; el proyecto tiene áreas construidas. **CUMPLE**.
- e. Tipología edificatoria: Continúa; **CUMPLE**, la construcción en este sitio del proyecto es de dos pisos que se adosan a los predios vecinos.
- f. Altura: Se permite máximo la construcción de 2 pisos de altura, el proyecto no presenta construcción. **CUMPLE. Se advierte que en el futuro no se permite ampliaciones.**
- g. Zonificación de restricciones a la ocupación: El predio esta en dos zonas, la primera corresponde a la denominada amortiguación de los escarpes No 1 (Ficha #7) que no permite construcción y representa aproximadamente un 10% del área y la segunda a la denominada amortiguación de los escarpes No 2 (ficha #13) que permite construcciones hasta dos pisos. Revisado el proyectos e encuentra que el área del predio correspondiente al zona #7 se localiza en la esquina suroccidental y allí no se presenta construcción, se ha dejado un aislamiento de 10,20m medidos desde el eje vial. **CUMPLE. En planos se encuentra señalada el área con restricción.**
- h. El perfil vial de la calle 29 corresponde al tipo 10,00A, revisado el proyecto a partir de la planta arquitectónica A-2 se encuentra que cumple con el mismo. **CUMPLE.** Sin embargo antes de empezar obra se recomienda acudir a la Secretaria de Planeación Municipal para que señale el punto desde el cual tomar el paramento.

Calle 29	Ancho de vía	Calzada	Zona Verde	Anden	Antejardín
Perfil 10A	10,00	6,00	0,00	2,00	0,00
Proyecto	10,00	6,00	0,00	2,00	0,00
- i. Aislamiento posterior. **CUMPLE, actualmente no hay edificación, corresponde a un área libre.**

Análisis de las normas de la edificación.

Cumplimiento de los artículos 503 a 506 del Decreto Municipal 078 de 2008:

- a. No aplican estos artículos por no tener ascensores.

Cumplimiento de las norma para el espacio privado artículos 507 a 536 del Decreto Municipal 078 de 2008.

Normas internas artículos 508 a 526 del Decreto Municipal 078 de 2008.

- a. El aislamiento anterior del edificio está cumpliendo con el artículo 511 del POT, en atención a lo dispuesto por el oficio GDT 2472 de 2013.
 - o El edificio presenta un acceso para los parqueos por la calle 28A, el cual tiene un ancho de 3,50m. **CUMPLE** con el artículo 516 del POT.

Cumplimiento de las norma para el espacio privado artículos 507 a 536 del Decreto Municipal 078 de 2008.

Normas internas artículos 508 a 526 del Decreto Municipal 078 de 2008.



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

- a. Aislamiento posterior. El proyecto se desarrolla en un predio con dos frentes sobre vía pública, si bien en este tipo de predios no aplica el aislamiento posterior, para el caso si, por estar cada área del predio resultante regido por normas de dos POT. Se ha dejado entre los predios 010701110002000 que es el que tiene licencia vigente con POT Decreto 078 de 2008 y la segunda corresponde al predio 017111014 un aislamiento interior de 4,10m y se aplica el aislamiento ponderado. **CUMPLE, pues el promedio es 78,75m2 y el proyecto provee un aislamiento ponderado mayor a 106,9m2.**
- b. Artículo 516°. Del ancho mínimo de la Rampa de acceso a parqueaderos. En ningún caso se permitirá la utilización de la zona de aislamiento anterior como rampa de acceso, pudiendo ésta tener un ancho máximo equivalente a un tercio (1/3) del frente total del predio con un ancho mínimo de tres metros con cincuenta (3.50 Metros). El desarrollo de la rampa deberá iniciar al interior del paramento de construcción y su pendiente no podrá sobrepasar del 18%." **CUMPLE.**
- c. El proyecto **CUMPLE** con lo establecido en el artículo 521, en relación a las limitaciones para cubrir el espacio público pues revisada la planta de acceso, no existen elementos arquitectónicos ni de mobiliario urbano que impidan el tráfico peatonal.
- d. El edificio se encuentra en una medianería, las culatas están cerradas y aisladas por tanto no tiene servidumbre de vista. **CUMPLE** con el contenido del artículo 522 del Decreto 078 de 2008.
- e. Atendiendo al contenido del artículo 523 relacionado con el empate de las construcciones colindantes, el proyecto cumple con estipulado a nivel de paramentos voladizos, retrocesos y aislamientos.
- f. El proyecto hace uso del artículo 524, por tanto se estudian y aplican bonificaciones en aplicación al numeral 2." Por cesión de parqueo adicional. Para aquellas construcciones que prevean estacionamientos adicionales a los exigidos, los cuales serán de propiedad privada pero de uso público. Se permitirá un incremento en altura de acuerdo a la correcta aplicación de las exigencias de parqueo contempladas en el Acuerdo 034 de 2000, para el sector."

No de cupos de parqueo norma (1)					
	Área vivienda	Unidad de viviendas	Residentes 1:7	Visitantes 1:12	Total
Área total	2401.07	52	7	4	11(1)
Calculo No de cupos área adicional (2)					
Área	15.33	1	0.14	0.08	0.0
X=11 (1+2)					
Total cupos de parqueo (1+2)=11unidades					

El proyecto requiere 11 cupos para las 52 unidades de vivienda de los cuales 7 son para residentes y 4 para visitantes. El área adicional a bonificar es de 15,33m2 menos que una vivienda por tanto no requiere parqueaderos adicionales. **CUMPLE.**

Normas internas para el espacio privado artículos 527 a 549 del Decreto Municipal 078 de 2008.

- a. El proyecto presenta patios interiores para iluminar y ventilar las unidades de vivienda, estos patios son de 3,50m los cuales **CUMPLEN** la medida mínima sin servidumbre de vista, en la medida que los vanos entre unidades de vivienda no están enfrentado, esta es una condición a mantener y de ser posible mejorar en obra; el proyecto cumple con la distancia mínima exigida en el artículo 433 del POT que señala que para que los patios no incidan en el índice de construcción deben ser de mínimo 3,00m por lado so pena de considerarse buitrones.
- b. El proyecto desarrolla 52 unidades de vivienda en estrato 1, que se encuentran entre los pisos 1 a 5 con área construida de 3000,35m2, **No aplica el artículo 531 del POT** en relación de un área mínima por vivienda según las habitaciones, esto en razón a que el proyecto está radicado como vivienda de interés social, este tipo de vivienda no exige un área específica por número de habitaciones como lo hace el POT, sólo demanda que tenga espacios tales como cocina, habitaciones, un baño y una zona social; desde ese

RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

punto de vista **CUMPLE**, el área promedio de la vivienda es de 52,6m2 .

- c. El proyecto **CUMPLE** con los artículos 245 y 543 del Decreto Municipal 078 de 2008. La norma exige que por cada unidad de vivienda ubicada en estrato 1 se provea 1 unidades de parqueo para residentes por cada 7 unidades de vivienda y 1 unidad de parqueo para visitantes por cada 12 unidades viviendas. Así las cosas el proyecto debe proveer 11 cupos de parqueos para cubrir la cuota de parqueo de las unidades de vivienda de los cuales 7 son de residentes y 4 para visitantes. El proyecto presenta 15 cupos de parqueadero.

Parqueaderos				Cupos Parqueo	≥2,50*5,00	≥2,20*4,00	Distribución		
							≥3,30m*5,00	2,50*5,00	2,20*4,00
A-02	Sótano 1	N-	1,94	15	8	5	15	1,2,4,5,7,8,10,12	3,6,9,11,13,14
Totales				15	9	6	1	8	6
Participación				100%	60%	40%			

Nota: El parqueadero 15 corresponde al parqueadero para discapacitados. Está en el primer piso

- d. El proyecto **CUMPLE** con las dimensiones mínimas de los parqueos establecido en el artículo 543 del Decreto 078 de 2008, el 60% son de amplias proporciones y el 40% de 2,20*4,00.
- e. Los cupos de parqueadero se localizan al interior del paramento de la construcción **dando CUMPLIMIENTO** al artículo 541 del Decreto 078 de 2008.
- f. Conforme al oficio 21270 de noviembre 7 de 2006 de la CDMB, el sótano debe estar equipado de extractores de material gaseoso, incluyendo los espacios por donde se conducen hacia el exterior de los recintos, las líneas de eliminación de los contaminantes; lo anterior verificará la autoridad ambiental
- g. El proyecto **CUMPLE** con lo estipulado en los artículos 447 y 533 del Decreto 078 de 2008 relacionado con las cesiones tipo B o de los copropietarios que son áreas libres y construidas de uso y propiedad de los habitantes del conjunto de vivienda y que se calculan a partir del área dedicada al uso de vivienda. El artículo 447 establece que la cesión corresponde a 15m2 por cada 80 m2 del área dedicada al uso de la vivienda, para el caso de estudio el área exclusiva de vivienda es de 3210,00m2 lo cual significa que la cesión B es de 450,20m2, el proyecto relaciona 455,18m2 es decir existe una diferencia positiva de 5,02 m2.

Distribución % Artículo 533					
Distribución Área Cesión B		Localización planos	Área (m2)	D- 078/08	Área Requerida m2
Total Área vivienda			2401,07		
Relación cesión tipo B			0,1875		
Total área cesión tipo B (1)			450,20		
Parques y zonas verdes (áreas libre y zonas verdes)				0,4	180,08
Zona recreativa					
Administración				0,1	45,02
Oficina			8,70		
Vigilancia-lobby acceso			10,03		
Gimnasio y áreas conexas			34,90		
Cuartos y área de apoyo: cuarto Basura, tanques			30,90		
Salón social			28,3		
Total área cesión tipo B (2)			122,83		
Diferencia Áreas cesión tipo B (2-1)			455,18		

En primer piso en el espacio público cumple con las dimensiones y los elementos constitutivos del mismo, el andén sigue la pendiente natural del terreno y el acceso está habilitado para las personas con condición de discapacidad.



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Normas de piscinas. No aplica.

Cumplimiento del Acuerdo 0111 de 2014.

Este se debe dar sobre el predio 017111014, en esta modificación se incorpora el predio para dar acceso por la calle 29 quedando por esa vía una salida franca al espacio público de las viviendas localizadas en el nivel N-1,94m y además generar espacio libre para el proyecto, este predio no tiene construcciones.

Normas de discapacidad.

El ingreso y circulación de las personas con movilidad pueden ingresar a las zonas sociales por la calle 29, y en el nivel N-1,94 se localiza una unidad de vivienda apta para su uso.

ANÁLISIS NORMATIVO NSR-10

Separación sísmica.

El edificio está rodeado de edificaciones consideradas no permanentes por lo cual debe dejar una separación sísmica del 1% de su altura, aplicable a partir del piso 3. Revisado el proyecto se encuentra que ha dejado separaciones variables, siendo la menor de 0,15m, por lo cual **CUMPLE**.

Capítulos J y K. Norma sismo resistente NSR-10

El arquitecto ha clasificado el edificio como R-2 con categoría de riesgo II y determinado que requiere sólo una salida, debido a que no se categoriza como una edificación de gran altura y tener una carga de ocupación por piso menor a 100 personas. Revisado el proyecto se encuentra que por la disposición arquitectónica presenta dos salidas que facilitan alcanzar la vía pública; el recorrido desde las salidas de las unidades de vivienda hasta el acceso de salida (escalera) es menor a 30m; tanto los corredores como las escaleras tienen ancho libre de 1,20m. En obra se requiere dar cumplimiento a las medidas de protección contrafuego, incluyendo la colocación de rociadores automáticos en piso 1 tomado desde la calle 29 y/o sótano tomado desde la calle 28, esto porque combina tres uso, L-3, A-1 y R-2.

IV. OBSERVACIONES ESTRUCTURALES

4.1 Revisión Documentos requeridos para la actuación urbanística solicitada.

A continuación, se lista la documentación que sirve de base para la revisión del proyecto en función de la actuación urbanística radicada y sobre la cual se pronunciará el evaluador estructural en los aspectos de calidad y pertinencia de los documentos frente al cumplimiento la NSR-10. Esta revisión se hace a partir de los documentos presentados a la Curaduría Urbana No 1 de Bucaramanga.

mA.1.5.1 — DISEÑADOR RESPONSABLE — La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Se presume, que cuando un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

Ingeniero Geotecnista	Luis Alberto Capacho Silva	Nº Matricula	68202-74018 STD
Ingeniero Calculista	Gustavo Gamboa Granados	Nº Matricula	68202-43452 STD
Fecha de Ingreso Curaduría Urbana	13-oct-16		

Documento	Fecha Versión 1	Fecha Versión 2	Fecha Versión 3	Observaciones
Estudio Geotécnico	13-oct-16			
Memorias de Calculo	13-oct-16	11-abr-17		
Planos Estructurales	13-oct-16	11-abr-17		Vs. Planos arquitectónicos con fecha Mayo de 2016
Relación de planos estructurales				
E-1: Localizacion general de ejes y pantallas		E-2: Planta cimentacion		
E-3: Placas pisos 1° al 5°, despiece de mallas		E-4: Placas pisos 1° al 5°, despiece de mallas		
E-5: Placa de cubierta, despie de vigas y escaleras		E-6: Despiece de muros pantalla		
E-7: Despiece de muros pantalla		E-8: Despiece de muros pantalla		



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Table with 2 columns listing items: E-9: Placa cimentación Torres 2 y 3, E-10: Planta mallas refuerzo placas pisos 1° al 4°, E-11: Planta mallas refuerzo placas pisos 1° al 4°, E-12: Despiece de muros pantalla, E-13: Despiece de muros pantalla, E-14: Despiece de muros pantalla, E-15: Despiece de muros pantalla, E-16: Despiece de muros pantalla, E-18: Elementos No estructurales.

4.2 Descripción del proyecto. ID PROYECTO: 68001-1-16-0261. TIPO DE ACTUACION: OBRA NUEVA. El proyecto de estudio corresponde a la solicitud de licencia de una edificación de uso residencial de 1 torre de 5 pisos más un nivel de sótano y 2 torres de 4 pisos más sótano. Se clasifica en el grupo de uso I (Estructuras de ocupación Normal). Está ubicado en la ciudad de Bucaramanga, por lo cual debe cumplir con los requisitos de Disipación Especial de Energía (DES), de acuerdo a su ubicación en una zona de amenaza sísmica ALTA.

4.3 Revisión del Proyecto. 4.3.1 Estudio Geotécnico

Table with 4 columns: Category, Value, Requirement, Status. Rows include: Categoría construcción (H.3.1) Media, Número de Sondeos Mínimo 4, Cargas en columnas De 801 y 4000 kN, Según los niveles Nivel entre 4 y 10, Profundidad (H.3.2.1) Mínima 15 m., Supervisión técnica SI Ing. civil geot.

Contenido del estudio geotécnico definitivo (H.2.2.2.1). Table with 2 columns: Description, Status. Rows include: Nombre, plano de localización, objetivo del estudio, descripción general, sistema estructural y evaluación de cargas. CUMPLE. Resumen del reconocimiento de campo, morfología del terreno, origen geológico, características físico mecánicas y descripción de los niveles freáticos o aguas subterráneas. CUMPLE. De cada unidad geológica o de suelo, se hará su identificación, su espesor, su distribución y los parámetros obtenidos en las pruebas y ensayos de campo. CUMPLE. Cumple el número de unidades de construcción a la cual se le realiza la exploración geotécnica. CUMPLE. ¿Se presenta la clasificación de la edificación de acuerdo a su categoría? CUMPLE. ¿Presenta la localización, número y profundidad de los sondeos realizados? CUMPLE. Registro de los sondeos CUMPLE. ¿Presenta la clasificación del tipo de suelo? (A.2.4.4) CUMPLE. ¿Presenta los parámetros de diseño sísmico? CUMPLE. ¿Presenta la caracterización del suelo? (A.2.4.4) CUMPLE. ¿Realiza el cálculo de capacidad de carga del suelo? CUMPLE. ¿Presenta la recomendación de tipo de cimentación y profundidad? CUMPLE. ¿Se realizó el análisis de estabilidad de taludes? CUMPLE. ¿Se realizó el cálculo de asentamientos? CUMPLE. ¿Incluye recomendaciones proceso constructivo? CUMPLE. ¿Incluye recomendaciones protección de edificaciones vecinas? CUMPLE. ¿Incluye anexos, ensayos, laboratorios, etc? CUMPLE.

Table with 4 columns: Parameter, Value, Unit, Status. Rows include: Numero Golpes/Pie 30, Presión o capacidad portante 384,9 KPa, Angulo Fricción interna 29,0 Grados, Módulo de Balasto Ks= 5,45 Kg/cm3, Nivel freático NF = NO m, Profundidad captación 1,00 ml., Ancho del cimientó 2,00 ml., Coef. presión activa Ka = 0,35, Coef. presión pasiva Kp = 2,88.

Características sísmicas. Aa Acele. pico efectiva (A.2.2) 0,25, Zona amenaza sísmica (A.2.3) ALTA, Av Velocidad pico efectiva 0,25, Ae Vel reducida (A.10.3) 0,15, Ad Vel umbral daño (A.12.2) 0,09, Tipo perfil de suelo (A.2.4.2) D, Descripción suelo = Perfil de suelo rígido, Núm. golpes/pie = N = (15 y 50) g/p, Fa = Periodos cortos 1,30, Vel. onda cortante = Vs = (180 y 360) m/s, Resist. No drenada = Su = (100 y 50) KPa, Fv= Periodos intermedios 1,90.

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



CURADURÍA URBANA No. 1
DE BUCARAMANGA

RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

RESUMEN DEL ESTUDIO GEOTECNICO

Se recomienda cimentar a una profundidad de 1.50 metros con un ancho de zapata mínimo de 1.50 metros. Capacidad portante de 18 Ton/m2. Se recomienda construir cimientos individuales unidos con vigas de enlace, zapatas combinadas, cimentación corrida o placa flotante.

4.3.2 Memorias de Calculo

Se realiza la revisión del diseño estructural frente al procedimiento indicado en la norma NSR-10, A.1.36

Paso 1: Pre dimensionamiento y coordinación con otros profesionales.

Coherencia técnica con los planos arquitectónicos

CUMPLE

Coherencia técnica entre el estudio de suelos y el diseño estructural

CUMPLE

PREDIMENSIONAMIENTO

C.9.5 NSR-10

Luz simplemente apoyados

L=Losa L=Viga

2,60 0,00

m

Con un apoyo continuo

2,60 3,62

m

Ambos apoyos continuos

2,60 2,62

m

Luz en voladizo

0,00 1,30

m

ELEMENTOS	Simpl. apoyo	Un extre contin	Ambos Contin	Voladizo	Espesor escogido
Losas macizas en una dirección	L/20	L/24 0,11 m	L/28 0,09 m	L/10	0,12 m
Vigas o losas nervadas en una dirección	L/16	L/18.5 0,20 m	L/21 0,12 m	L/8 0,16 m	0,30 m

Paso 2: Evaluación de las solicitudes definitivas: Se revisan las cargas presentadas en la edificación debido a los pesos propios de la estructura y los tipos de uso de la misma, con los requisitos del Título B del reglamento.

ANÁLISIS DE CARGAS

CALCULO LOSA MACIZA

Altura total placa H: 0,12 0,12

CARGA MUERTA			
	Pisos tipo	Cubierta	
Elementos	(kN/m2)	(kN/m2)	
Placas	2,88	2,88	
Muros divisorios	3,00	0,00	
Pisos y acabados	1,50	1,50	
Total	7,38	4,38	

CARGA VIVA	
USO	(kN/m2)
Residencial	1,8
Escaleras	3,0
Cubierta	0,5

Paso 3: Obtención del nivel de amenaza sísmica y valores de Aa y Av. Consiste en ubicar el lugar de la edificación dentro de los mapas de zonificación sísmica, (Cap. A-2), y determinar los valores de Aa y Av para determinar la amenaza sísmica, según sea (Alta, intermedia y baja).

Características sísmicas

Aa Acele. pico efectiva (A.2.2)

0,25

Zona amenaza sísmica (A.2.3)

ALTA

Av Velocidad pico efectiva

0,25

Ae Vel reducida (A.10.3)

0,15

Ad Vel umbral daño (A.12.2)

0,09

CUMPLE

CUMPLE

N.A.

Paso 4: Movimiento sísmicos de diseño. Debe tomarse en cuenta, la amenaza sísmica para el lugar determinado, parámetros Aa y Av, las características de la estratificación del suelo coeficientes Fa y Fv., la importancia del edificio para la recuperación por la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, Coeficiente de importancia.



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Table with 3 columns: Requirement (e.g., Uso edificio, Grupo de Uso), Value (e.g., Ocupación normal, I, 1,0, DES), and Status (CUMPLE).

Table for Paso 5: Características de la estructuración y del material estructural empleado. Columns: Requirement, Value (e.g., Muros de carga, Concreto estructural reforzado), Status.

Paso 6, Grado de irregularidad de la estructura y procedimiento de análisis. Se realiza la revisión de los factores de irregularidad para determinar el método de análisis sísmico.

Table for Paso 6: Irregularity factors. Columns: Requirement, Value (e.g., 5,00, 0,90, 1,00, 4,05), Status.

Table for METODO DE ANALISIS SISMICO (A.3.4). Columns: Requirement, Value (Análisis dinámico elástico), Status.

Edificaciones MAS (20 niveles 60 m) aun en zona ALTA
Irregularidades Verticales 1aA, 1bA, 2A, 3A, pisos flexibles, masas y geometría
Irregularidades no descritas en (A.3.3.4) planta y (A.3.3.5) altura
MAS (5 Niveles 20 m) amenaza alta y cambio de sistema estructural
Regulares e irregulares con perfil D,E,F o periodo > 2Tc VER Cap 7

Paso 7, Determinación de las fuerzas sísmicas. El valor de las fuerzas sísmicas, en base a los parámetros sísmicos del paso 4.

Table for Paso 7: Seismic forces. Columns: Requirement, Value, Status. Includes sub-section (A.4.2) PERIODO FUNDAMENTAL DE LA EDIFICACION.

Table for ESPECTRO DE DISEÑO (A.2.6). Columns: Requirement, Value, Status. Includes calculations for To, Sa, Tc, TL.

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



CURADURÍA URBANA No. 1
DE BUCARAMANGA

RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Espectro de aceleraciones (A.2.6-5) Sa = (1.2 x Av x Fv x TL x I) / T^2 19,546
Periodo Fundamental (A.2.6) Ta = 0,365
Espectro de aceleraciones (A.2.6.1) Sa = 2,5*Aa*Fa*I 0,813

ESPECIFICACIONES DE MATERIALES

ESTRUCTURAS EN CONCRETO

Table with 4 columns: Component, Material, Value, Unit. Rows: Fundaciones (fc, 24, MPa), Columnas (fc, 21, MPa).

Table with 4 columns: Component, Material, Value, Unit. Rows: Placas y vigas (fc, 21, MPa), Muros estructurales (fc, 21, MPa).

REFUERZO

Table with 4 columns: Component, Material, Value, Unit. Row: Longitudinal >= 3/8" (fy, 420, MPa).

Table with 4 columns: Component, Material, Value, Unit. Row: Secundario (Estri/temp) (fyt, 420, MPa).

Paso 8, Análisis sísmico de la estructura. Aplicación de los movimientos sísmicos de diseño (Cap. A.3) este análisis se realiza sin ser dividido por el coeficiente de capacidad de disipación de energía, R, según los resultados del paso 6, se determinan los desplazamientos máximos de diseño y las fuerzas internas que se derivan de ellos. Desplazamiento máximo corresponde al 1% de la altura de entrepisos.

TORRE 1

EVALUACION DE CARGAS VERTICALES EN ENTREPOS

Table with 10 columns: Descripción, Nivel j [m], h Piso [m], Área placa [m2], Den/Plac [kN/m2], Peso/Plac [kN], Col/Pan [KN], Viga [KN], Esca [KN], peso tot [KN]. Rows include Terraza, Pisos 5-1, and Parquadero.

Table with 2 columns: Parameter, Value. Rows: Sax = Say (0,813), Tf = (0,365), K = (1,000).

Table with 2 columns: Condition, Value. Rows: T<0.5 K= 1.0, T(0.5 y 2.5) K=0.75+0.5T, T>2.5 K= 2.0.

Cortante sísmico basal (Vs=Sa*g*M) (Vs=Sa*W)

Table with 2 columns: Parameter, Value. Rows: Vs = (6805,4 KN), Vs = (680,5 TON).

ANÁLISIS SÍSMICO MÉTODO FHE.

Table with 8 columns: Descripción, Nivel i [m], Hi [m], Wi [KN], Wi*(hi)^k, Cvi, F_x [KN], F_y [KN]. Rows include Terraza, Pisos 5-1, and Parquadero.

TORRE 2

EVALUACION DE CARGAS VERTICALES EN ENTREPOS

Table with 10 columns: Descripción, Nivel j [m], h Piso [m], Área placa [m2], Den/Plac [kN/m2], Peso/Plac [kN], Col/Pan [KN], Viga [KN], Esca [KN], peso tot [KN]. Rows include Terraza, Pisos 4-3.

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



CURADURIA URBANA

RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Table with 10 columns: Description, Level, Height, Area, Weight, Seismic Weight, and various force/moment values. Rows include Terrace, Floors 4, 3, 2, 1, and Parking.

Table with 2 columns: Parameter (Sax = Say, Tf, K) and Value (0,813, 0,365, 1,000).

Table with 2 columns: Condition (T < 0.5, T (0.5 y 2.5), T > 2.5) and Value (K = 1.0, K = 0.75 + 0.5T, K = 2.0).

Cortante sismico basal (Vs=Sa*g*M) (Vs=Sa*W)

Table with 2 columns: Vs and Value (7400,1 KN, 740,0 TON).

Table titled 'ANÁLISIS SÍSMICO MÉTODO FHE.' with 8 columns: Description, Level, Height, Area, Weight, Seismic Weight, Fx, and Fy. Rows include Terrace, Floors 4, 3, 2, 1, and Parking.

TORRE 3

Table titled 'EVALUACION DE CARGAS VERTICALES EN ENTREPOSOS' with 10 columns: Description, Level, Height, Area, Density, Weight, Column/Pan, Beam, Stair, and Total Weight. Rows include Terrace, Floors 4, 3, 2, 1, and Parking.

Table with 2 columns: Parameter (Sax = Say, Tf, K) and Value (0,813, 0,365, 1,000).

Table with 2 columns: Condition (T < 0.5, T (0.5 y 2.5), T > 2.5) and Value (K = 1.0, K = 0.75 + 0.5T, K = 2.0).

Cortante sismico basal (Vs=Sa*g*M) (Vs=Sa*W)

Table with 2 columns: Vs and Value (6336,4 KN, 633,6 TON).

Table titled 'ANÁLISIS SÍSMICO MÉTODO FHE.' with 8 columns: Description, Level, Height, Area, Weight, Seismic Weight, Fx, and Fy. Rows include Terrace, Floors 4, 3, 2, 1, and Parking.



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

Table with 3 main sections: Steps 9-12 (horizontal displacements, verification of drifts, combination of loads, structural design), 4.3.3 Planos Estructurales (structural plans), and 4.4 Revisión del Proyecto (project review). Each section contains a description of the requirement and a corresponding 'CUMPLE' (complies) or 'N.A.' (not applicable) status.



RESOLUCIÓN No. 181 de 2017

¿Los sótanos o estructuras de cimentación respetan el antejardín y/o predios vecinos?	SI
¿La información estructural es suficiente para entender y construir el proyecto?	SI
¿De acuerdo con las áreas de construcción y/o altura de la edificación se requiere instrumentación sísmica?	NO
¿De requerirse instrumentación sísmica, el proyecto ha dispuesto los espacios arquitectónicos requeridos?	N.A.
¿El proyecto tiene sótanos o requiere realizar excavaciones y/o movimientos de tierra que generen taludes?	SI
¿El proyecto cumple con la separación sísmica mínima requerida?	SI
¿El proyecto requiere supervisión técnica estructural?	NO
¿El proyecto requiere supervisión geotécnica?	NO
¿Durante el proceso de revisión hubo cambios frente al proyecto inicial en materia de geometría, uso, alturas, etc?	SI
¿Estos cambios fueron notificados al asesor arquitectónico y jurídico?	SI

4.7 Diagnóstico		
El diseño estructural	CUMPLE	Con la ley 400 de 1997 y la NSR-10.
El estudio geotécnico	CUMPLE	Con la ley 400 de 1997 y la NSR-10.

Artículo 2o.: Notificar personalmente a los solicitantes del contenido de la presente resolución, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y de lo contemplado en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 3o.: 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, se notificará por aviso, tal como lo ordena el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 4o.: La licencia de construcción la misma vigencia de la Licencia de construcción inicial con prorroga R-0039-17, vigente hasta el 28 de Septiembre de 2018.

Artículo 5o.: 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 N° 1 de Bucaramanga www.curaduria1bucaramanga.com por cuenta del interesado, con el objeto de darse a conocer a terceros que no hayan intervenido en la actuación.

Artículo 6º.: 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, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y el Código Contencioso Administrativo.


Artículo 7º.: La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Notifíquese y cúmplase.

Expedida en Bucaramanga, el 24 de octubre de 2017

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA

CC 91279267

	CERTIFICACIÓN DE EJECUTORIA		Elaboro	2015/06/01	Dra. Maria Margarita	
			Revisó	2015/06/01	Dra. Maria Margarita	
	Referencia	F-CE-010	Aprobó	2015/06/01	Dra. Maria Margarita	
	Ubicación	UBICADO: DISCO(X) / CARPETA SGC / JURIDICO	Versión	2.0	Página	1

CERTIFICACIÓN DE EJECUTORIA


El Curador Urbano Primero de Bucaramanga, Arquitecta **LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO**, certifica que el día **24 de octubre de 2017** se expidió la Resolución No. **181** por la cual se resuelve expedir un **MODIFICACIÓN DE LICENCIA No.68001-1-16-0261** al señor **GARZON CONSTRUCTORA S.A.S.**, con NIT. **900.391.5564**, en su calidad de **PROPIETARIO** del predio ubicado en la **CALLE 28 N° 3-12 BARRIO GIRARDOT**, del Municipio de Bucaramanga identificado catastralmente con el número predial **010701110002000** con Matrícula Inmobiliaria **300-268116** 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. 181 del 24 de octubre de 2017**, queda debidamente **EJECUTORIADA**.

Se expide en la ciudad de Bucaramanga, a solicitud del interesado, a los veinte (20) días del mes de Noviembre de 2017.

Atentamente,


Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
 Curador Urbano Primero de Bucaramanga


 CC. 91279267.





AUTO DE ACLARACION N° 4 del 2017

Por la cual se aclara la Licencia de Prórroga No. _R-0039-17

68001-1-16-0261

El Curador Urbano No. 1 de Bucaramanga

Arquitecta Lyda Ximena Rodríguez Acevedo,

en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por:

Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 del 2015, la norma sismo resistente vigente, el Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga", vigente al momento de la radicación. La resolución No. 0284 del 3 de octubre de 2017.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: El artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece: *"En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto."*(...)

SEGUNDO: Por parte de esta oficina se expidieron los siguientes actos administrativos, respecto al proceso licenciatario de la referencia: a) Licencia de Prórroga No. _R-0039-17, que por error involuntario en la transcripción se señaló de manera imprecisa la vigencia de la respectiva prórroga, estableciendo la fecha del 28 de Septiembre de 2017 al 28 de Septiembre de 2019.

TERCERO: Al ser claramente errores en la transcripción de los actos administrativos antes mencionados emitidos por esta oficina, de orden meramente formal que no afectan de ninguna manera el contenido de los mismos, procede la presente aclaración, de conformidad a las normas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, citado anteriormente y con lo establecido para la vigencia de las licencias de según el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.1.

CUARTO: Que el proyecto objeto de la solicitud fue sometido a una revisión técnica, jurídica y arquitectónica de conformidad a lo establecido en el Decreto 1077 del 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, concluyéndose que cumple con la normatividad vigente tanto de orden nacional como municipal.



AUTO DE ACLARACION N° 4 del 2017

Que en mérito de lo expuesto,


RESUELVE:

PRIMERO: ACLARAR El Acto Administrativo: a) Licencia de Prórroga No. _R-0039-17, que por error involuntario en la transcripción se señaló información imprecisa sobre la vigencia de la misma prórroga, el cual y de conformidad al Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.1. quedará así: Período de Vigencia de la Licencia desde: 28 de Septiembre de 2017 hasta el 28 de Septiembre de 2018.

SEGUNDO: Notificar personalmente a los solicitantes del contenido de la presente resolución, en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y de lo contemplado en el Código de Procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Expedida en Bucaramanga, el 17 de Noviembre del 2017.

Notifíquese y cúmplase.


ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA

*Recibido
Nov 21/2017
Henry Renzo Garzón
91229267*

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



CURADURÍA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

El suscrito **CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA**
Arquitecto Lyda Ximena Rodríguez Acevedo,
en uso de las facultades que le confiere el Decreto No.1077 de 2015,
el Acuerdo 011 del 21 de Mayo de 2014 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga",
vigente al momento de la radicación. Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y la norma Sismo
Resistente vigente, expidió la Resolución 0284 del 3 de Octubre de 2017, La cual quedó
legalmente ejecutoriada, donde se concede la:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE N° 68001-1-16-0261

1. INFORMACIÓN GENERAL

PREDIO N°: 010701110002000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-268116
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 28 N° 3-12 BARRIO GIRARDOT
PROPIETARIO(s): GARZON CONSTRUCTORA S.A.S.
NIT: 900.391.5564
ÁREA DEL PREDIO: 927,20001 Metros²
ESCRITURA N°: 6551 01/11/2016 Notaria Séptima de Bucaramanga

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 13.904,49 Metros²
DESTINACIÓN: Vivienda
USO DEL SUELO: Actividad Residencial Tipo 3
TRATAMIENTO: Actualización Tipo 1
NORMA URBANÍSTICA: NUR 0088-13

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Modificación de licencia vigente 68001-2-13-0522 para un edificio multifamiliar de gran altura con 7885,48m² de área construida, 2 sótanos, 17 pisos con 77 unidades de vivienda y 2 locales, 43 unidades de parqueadero para vehículos y 30 unidades de parqueo para motocicletas. Con la actual intervención el proyecto queda como sigue:

Construcción de un edificio multifamiliar de 5 pisos en un predio de forma irregular de 927,2m² con matrícula número 300-268116 y numero predial 010701110002000 con dos frentes a la vía pública, el cual se localizado en la calle 28 #3-12 barrio Girardot del municipio de Bucaramanga. El área total construida es de 3000,35m² desarrollada en 1 sótano y 5 pisos de altura en los cuales se encuentran 52 unidades de vivienda y 15 unidades de celdas parqueo vehicular.

A continuación se describen los uso y áreas por piso: SÓTANO N- 1,94m, con área construida de 584,85m² el cual por la pendiente natural del terreno permite acceso a nivel de las vías públicas, allí se localizan 15 unidades de parqueo vehicular, 5 unidades de vivienda, iluminadas y ventiladas por patios interiores; además se encuentra el salón social y áreas de apoyo a la vivienda. En el área del antiguo predio 010701110018000 se localiza en este nivel un patio y un parqueadero apto para personas con movilidad reducida, permite el ingreso peatonal al edificio desde la calle 29. PISO 1 N+0,56m, con área construida de 556,55m² con 11 unidades de vivienda. PISOS 2N+3,04m; 3N+5,54m, cada uno con área construida de 566,60m² y 11 unidades de vivienda por piso. PISOS 4N+8,04m con área construida de 566,50 y 11 unidades de vivienda y PISO 5N+10,54m con área construida de 159,25m² y 3 unidades de vivienda por piso TERRAZA, N+13,04m, dos terrazas de uso exclusivo.

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



CURADURÍA URBANA

4. NOTAS TÉCNICAS Y/O LEGALES

Observaciones Generales

- Debe cumplir con el manejo del espacio público determinado en el decreto 067/2008, relacionado con el manual para el diseño y construcción del espacio público.
- De acuerdo a lo establecido en el artículo 34 del decreto 948 de 1995 por tratarse de una edificación mayor a tres pisos debe instalar mallas protectoras.
- Estructuralmente cumple con la Norma NSR-10.
- Se debe construir estrictamente lo aprobado.
- Esta aprobación no implica ningún tipo de intervención sobre espacio público.
- Los planos aprobados hacen parte integral de esta licencia.
- El proyecto de construcción, deberá contemplar 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 y el Decreto 1538 de 2005 o las normas que los modifiquen o sustituyan.
- Se sugiere al constructor realizar el acta de vecindad, documento privado que permite verificar el estado actual de las construcciones vecinas a la construcción, para así facilitar la resolución de conflictos que puedan presentarse con los eventuales daños que se puedan ocasionar por causa de la ejecución de la obra.
- Deberá solicitar el permiso de ocupación que se encuentra vigente de acuerdo al artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO: Marco Aurelio Ballén Gonzalez
INGENIERO: Gustavo Gamboa
RESPONSABLE DE OBRA: Marco Aurelio Ballén Gonzalez

MATRÍCULA: 6870025800STD
MATRÍCULA: 68202-43452
MATRÍCULA: 6870025800STD

6. PERIODO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA

DESDE: 28 de Septiembre de 2017

HASTA: 28 de Septiembre de 2018

*** OBSERVACIONES DE LEY AL FINAL ***

Se expide en Bucaramanga, el 20 de noviembre de 2017.

ARQ. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO
CURADOR URBANO No. 1 DE BUCARAMANGA

RECIBIDO
Nov. 21/2017.
Henry Renato Gamboa
91279267

Decreto 1077/2015 y otras normas generales

1. La licencia de construcción tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra. (Art. 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077/2015).
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º 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 aun cuando sean enajenados. (Art. 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077/2015).

CURADURIA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA

Arq. LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO



CURADURÍA URBANA 1
DE BUCARAMANGA

3. El titular de la licencia debe dar cumplimiento a las siguientes obligaciones, consideradas en el Art. 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077/2015:
 - Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen 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.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - 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.
 - Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros² de área.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros² de área.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
 - Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
4. El titular de la licencia de 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 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: 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 (Art. 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077/2015).
5. El proyecto de construcción, debe contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con la Ley 361 de 1997.
6. Conforme al Oficio G.D.T. 0346 del 18 de febrero de 2005 de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, los contadores de luz y gas deben ser instalados dentro del muro de paramento de construcción (fachada del primer piso).
7. Deberá darse cumplimiento a lo previsto en el Acuerdo Municipal 0017 del 6 de junio de 1966 y el Decreto Municipal 077 de 2008, cuando en la ejecución del proyecto se desmonte la infraestructura de alumbrado público que se halla adyacente al predio intervenido.
8. El titular de la Licencia debe cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales adquiridas con la presente licencia y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras. El constructor se responsabiliza de que la obra se ejecute de acuerdo a 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.
9. 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.
10. Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente Licencia. Todas las edificaciones que generen culatas deberán tratarlas como fachadas cerradas, con materiales de acabado que no requieran mantenimiento.
11. El proyecto debe dar cumplimiento a lo establecido en el "Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga".

*"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".*