



RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0393 de 2021

Por la cual se concede **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE-AMPLIACION**

048-21

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, **EDGAR JAIMES NOSSA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.288.654 y **MARTÍN EMILO JAIMES NOSSA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.249.070, en su calidad de propietarios del predio localizado en la **CARRERA 14 N° 30-29/05 CALLE 30 N° 14-08/10/24 BARRIO CENTRO** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010101310028000/ 010101310029000/ 010101310001000**, matrícula inmobiliaria **300-46820 / 300-47658 / 300-48935** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 1393,08 metros² y cuyos linderos son los consignados en las escrituras No. 3374/2012, 278/2013, 253/2013 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, han solicitado **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE-AMPLIACION** 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 se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se



RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0393 de 2021

pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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



RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0393 de 2021

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.
- 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.

9. 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.
10. 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.



RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0393 de 2021

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

RESUELVE:

Artículo 1º: Conceder **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE-AMPLIACION** para uso de **Comercio y Servicio** a los señores **EDGAR JAIMES NOSSA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.288.654 y **MARTÍN EMILO JAIMES NOSSA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.249.070, en su calidad de propietarios del predio localizado en la **CARRERA 14 N° 30-29/05 CALLE 30 N° 14-08/10/24 BARRIO CENTRO** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010101310028000/ 010101310029000/ 010101310001000**, matrícula inmobiliaria **300-46820 / 300-47658 / 300-48935** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que de acuerdo con la Norma Urbanística NUR0021-12, que hace parte integrante de la presente resolución, efectúen 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:

Modificación de licencia vigente de construcción de tres pisos y terraza desarrollado en un área de lote de 1393,08 m², de los cuales 118.52 m², son una afectación para andén espacio público de la vía de acceso, quedando con un área neta de 1274,56 m², consistente en modificaciones internas en el diseño arquitectónico y cambio en la tipología de 8 locales del primer piso, convirtiéndolos en locales de dos niveles, por lo que se eliminan locales en el tercer piso; modificación de la cubierta liviana de parte del segundo piso por placa, sin acceso; se amplía área de baños en la terraza. Se conserva el uso y la volumetría aprobada, quedando la edificación distribuida de la siguiente manera:

Sótano 2, 35 cupos de parqueo, uno de ellos para carga y descargue, 4 cupos de parqueo de motos, dos escaleras protegidas, cuarto, un ascensor, cuarto de basuras y reciclaje, tanque de reserva, tanques y equipos de bombeo y rampa de acceso a sótano 1. **Sótano 1**, 30 cupos de parqueo, 14 cupos de parqueo de motos, dos escaleras, un ascensor, cuarto, cuarto de basuras, subestación, planta emergencia, tableros, comunicaciones y rampa de acceso a primer piso. **Primer piso**, acceso al área comercial por Calle 30, con sus áreas de circulación, portería con baño, baño para discapacitados, dos escaleras, un ascensor, primer nivel del local 101, local 102, primer nivel del local 103, primer nivel del local 104, primer nivel del local 105, primer nivel del local 106, primer nivel del local 107, primer nivel del local 108, primer nivel del local 109, local 110, local 111, local 112, local 113, local 114, local 115, local 116, local 117, local 118, local 119, local 120, local 121, local 122, local 123, local 124; acceso por Carrera 14 y rampa de acceso al sótano 1. **Segundo piso**, circulación, baño para discapacitados, dos escaleras, un ascensor, segundo nivel del local 102, segundo nivel del



RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0393 de 2021

local 103, segundo nivel del local 104, segundo nivel del local 105, segundo nivel del local 106, segundo nivel del local 107, segundo nivel del local 108, segundo nivel del local 109, local 201, local 202, local 203, local 204, local 205, local 206, local 207, local 208, local 209, local 210, local 211, local 212, local 213, local 214, local 215, local 216, local 217, local 218 y local 219. **Tercer piso**, circulación, baño para discapacitados, dos escaleras, un ascensor, local 301, local 302, local 303, local 304, local 305, local 306, local 307, local 308, local 309, local 310, local 311, local 312, local 313. Terraza, con acceso por las dos escaleras protegidas, consta de dos baterías de baño y terraza libre.

El proyecto consta en total de 65 cupos de parqueo de vehículos, parqueo de carga y descargue, 18 cupos de parqueo de motocicleta, 56 locales, áreas comunes, de servicios y complementarias; con un área total construida de 5.610,34 m².

Teniendo en cuenta que disminuyen áreas construidas y el area total construida es menor que la anterior aprobada, no se referencia el area ampliada de terraza.

Área Modificada de comercio: 1.700,42 m²

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 Jaime Humberto Arcila Posada, con matricula profesional 05700-31726, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Jaime Ortiz Rueda, con matricula profesional 54202-01664, como responsable legalmente de los diseños estructurales, las memorias de cálculo y de información contenidas en ellos.
- c. A la Ingeniera Evangelina Vargas Diaz, con matricula profesional 68202-162341, 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:



RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0393 de 2021

- a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- c. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- d. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015. La Autorización de Ocupación de Inmuebles es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017)
- e. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto.
- f. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que 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.
- g. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.



RESOLUCIÓN No. 68001-1-19-0393 de 2021

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 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 modificación de licencia vigente no amplía la vigencia establecida en la licencia de construcción inicial, objeto de modificación.

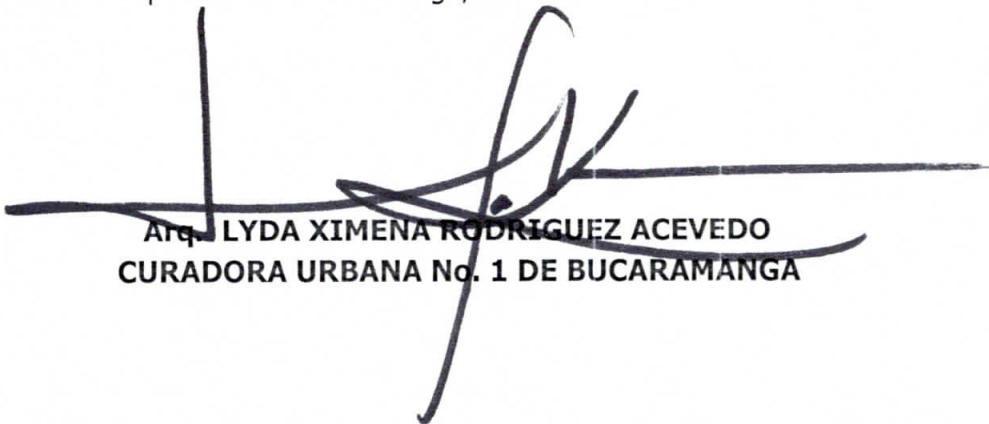
Artículo 7º: Ordenar la publicación de la parte resolutive del presente acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio y/o en la página web corporativa de la Curaduría Urbana N° 1 de Bucaramanga www.curaduria1bucaramanga.com por cuenta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

Artículo 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 16 de marzo de 2021


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

