RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0261 de 2021

Por la cual se concede una Licencia de Construcción en la modalidad de
AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN-ADECUACIÓN

071-21

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 las señoras **MARTA CECILIA GARCIA RIVERA,** identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.334.237 e **ISABEL GARCIA RIVERA,** identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.334.814, en su calidad de propietarias del predio localizado en el **BULEVAR BOLIVAR Nº 17-63 BARRIO MODELO** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010600340006000**, matrícula inmobiliaria **300-52295** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de 231 metros² y cuyos linderos son los consignados en la escritura No. 2197/2018 de la Notaría Novena de Bucaramanga, han solicitado una Licencia de Construcción en la modalidad de **AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN-ADECUACIÓN** para uso de **VIVIENDA Y COMERCIO.**

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.

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

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 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 extrictamente lo aprobado en el presente acto administrativo.
- Esta aprobacion no implica ningun tipo de intervención sobre espacio público.
- Durante la demolición, deben apuntalarse los muros colindantes de los predios vecinos y protegerse de aguas lluvias, para evitar el deterioro o caida de estos muros y prevenir daños a predios vecinos o terceros.
- 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.

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

- 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.
- 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 Contraincendio 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,

RESUELVE:

Artículo 1º: Conceder la Licencia de Construcción en la modalidad de **AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN-ADECUACIÓN** para uso de **Vivienda y comercio** a las señoras **MARTA CECILIA GARCIA RIVERA,** identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.334.237 e **ISABEL GARCIA RIVERA,** identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.334.814, en su calidad de propietarias del predio localizado en el **BULEVAR BOLIVAR Nº 17-63 BARRIO MODELO** de la nomenclatura de Bucaramanga, identificado con el número predial **010600340006000**, matrícula inmobiliaria **300-52295** de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que 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:

Antecedente:
Posee licencia de construcción de obra nueva N° 05-345 LC de 10/112005 expedido por la Curaduria urbana 2 de Bucaramanga.

Modificación de la licencia de construcción N° 05-345 LC de 10/11/2005 expedido por la Curaduria urbana 2 de Bucaramanga, del predio localizado en la Avenida Boulevard Bolívar Nº 17 - 63 Barrio Modelo del municipio de Bucaramanga, identificado con numero predial 010600340006000 y matricula inmobiliaria 300-52295. Esta modificación contempla también las modalidades de Ampliación y Adecuación, los cuales consisten en: AMPLIACION para la construcción de un segundo y tercer piso / ADECUACIÓN cambio de vivienda a comercio de 96.74m2 a fin de convertir el local con un área mayor a la aprobada en la licencia inicial / MODIFICACION de todo el primer piso, quedando finalmente una edificación de 3 pisos destinado a vivienda unifamiliar y comercio con un área total construida de 364.99m2, distribuido de la siguiente manera: PRIMER PISO N 0.00m: Un local comercial identificado como local 1, escaleras de acceso a la vivienda la cual se localiza en el segundo y tercer piso con entrada independiente sobre la Carrera 18 y un parqueadero vehicular para el comercio con acceso por la carrera 18, ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 143.88m2; SENGUNDO PISO N+3.78/3.28m: Apartamento 101 conformada por 5 alcobas, 2 baños, sala ,comedor, cocina, aseo, bodega y escaleras que comunica al tercer piso que hace parte de la misma unidad de vivienda, ÁREA CONSTRUIDA: 149.58m2; TERCER PISO N+6.51m: Salón social, ropas, baño y terraza descubierta, zonas que hacen parte de la misma unidad de vivienda Apartamento 101, ÁREA CONSTRUIDA: 71.53m2; PLANTA CUBIERTA N+9.41/10.51m: Cubierta inclinada no transitable.

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

NOTA 1: Antes de iniciar la construcción se debe solicitar a la Secretaria de Planeación que confirme el perfil vial en sitio y acabados de espacio público.
NOTA 2: Al momento de la solicitud de propiedad horizontal u otro tramite de licenciamiento de construcción deberá tener corregido los linderos del lote en escritura pública y certificado de libertad y tradición, ya que se encuentran inconsistencias, la presente licencia fue revisada y aprobada teniendo en cuenta la licencia de construcción N° 05-345 LC de 10/11/2005.

Área total intervenida: Corresponde a todas las actuaciones aquí aprobadas suman: 438.55 m² distribuidos así:
ÁREA AMPLIACIÓN: 198.49m²
ÁREA MODIFICACIÓN: 143.32m²
ÁREA ADECUACIÓN: 96.74m²
Unidades de vivienda: 1 unidad
Unidades de comercio: 1 unidad
Unidades de parqueaderos: 1 parqueadero vehicular para el comercio.
Producto de esta intervención el área total construida finalmente es de: 364.99m². Áreas que se reflejan en los planos arquitectónicos

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 Oscar Fernando Pinzón Celis, con matricula profesional A68011999-91471888, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.
b. Al Ingeniero civil Juan Manuel Galvis Pérez, con matricula profesional 68202-171253, como responsable legalmente de los diseños estructurales, las memorias de cálculo y de información contenidas en ellos.
c. Al Arquitecto Oscar Fernando Pinzón Celis, con matricula profesional A68011999-91471888, 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.

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.

Calle 36 No. 22-16 Of. 201, Edificio Agustín Codazzi • Tels. 6705912 - 6701476 - 318 8274169 - 317 3149023 - Bucaramanga
E-mail: curaduriaurbana1@gmail.com • www.curaduria1bucaramanga.com

RESOLUCIÓN No. 68001-1-20-0261 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 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 resolutiva 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 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 8 de abril de 2021

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