



CURADURÍA AUNO

DE FLORIDABLANCA
Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal

RESOLUCION 0143 del 23 de abril de 2018

Por la cual se concede una licencia de URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN:

68276-1-18-0044

El Curador Urbano No. 1 de Floridablanca, en uso de sus facultades legales y las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el P.O.T. de Floridablanca, y:

CONSIDERANDO:

1. Que el **BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**, con Nit N°. **900015871-9**, en su calidad de propietario del predio ubicado en la **CALLE 113 34B-27 Y CALLE 112 35-48** barrio **Zapamanga** del Municipio de Floridablanca, predio identificado con el número predial **01-03-0130-0001-000**, matrícula inmobiliaria **300-414586** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cuyos linderos se encuentran consignados en la **Resolución 0692/2017** otorgada por el **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**, ha(n) solicitado licencia de **URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN**, para destinación **Vivienda VIP**.
2. Que la solicitud de licencia a que se refiere el numeral anterior ha sido presentada de conformidad con los requisitos exigidos por 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, dándosele el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que según lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, "se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia." En éste contexto, para la solicitud de licencia indicada en el considerando 1. no aplica la citación a vecinos colindantes, dado que el predio objeto de la presente solicitud se encuentra rodeado de vías.
4. Que en cumplimiento de lo preceptuado 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 el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles., de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
6. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico.
7. Que de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de



RESOLUCION 0143 del 23 de abril de 2018

construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

- 8.** Que acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes (Decreto 549 de 2017). Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.
- 9.** Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 549 de 2017, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.
- 10.** Que el proyecto de urbanización-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 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
- 11.** 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. 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.

- 12.** Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto urbanístico, arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Floridablanca, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:



RESOLUCION 0143 del 23 de abril de 2018

- Ejecutar en el globo de terreno a que se refiere esta resolución y determinado en los planos aprobados, las obras civiles y de saneamiento previstas en el proyecto general de la Urbanización como lo establece el P.O.T. de Floridablanca.
- El urbanizador debe cumplir las especificaciones y requerimientos aprobados por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P., según Oficio E017164 del 26 de abril de 2018.
- Las redes de alcantarillado serán separadas en aguas lluvias y aguas negras de acuerdo a la disponibilidad otorgada por la Empresa pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P., según Oficio del 3 de agosto de 2017.
- El urbanizador debe construir la red de alumbrado público y de servicios domiciliarios, según las especificaciones de la Empresa Electrificadora de Santander S.A. ESP y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), según Oficio de agosto de 2017.
- El urbanizador solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades. Las empresas de servicios públicos, para efectos de revisión, reparación y mantenimiento de redes tendrán libre acceso a los terrenos y bienes de propiedad privada y comunal por los cuales crucen dichas redes.
- Para los efectos a que haya lugar se consideran incorporados a la presente resolución todas las disposiciones vigentes del P.O.T. de Floridablanca.
- El área de lote de 8799,00 m², fue tomada del certificado de libertad y tradición matrícula inmobiliaria 300-414586.
- El predio cuenta con el concepto norma urbanística 001-I-017 expedida el 23/Jun/2017 por la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal.
- El predio posee resolución número 0692 del 18 de octubre de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por el cual se efectúa transferencia de un bien inmueble fiscal al Municipio de Floridablanca para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario.
- El proyecto da cumplimiento a los cupos de parqueadero exigidos en el POT de Floridablanca, así: 1 cada 8 unidades de vivienda para residentes, equivalente a 33 cupos de parqueo y 1 cada 15 unidades de vivienda para visitantes, equivalente a 18 cupos de parqueo, para un total de cupos de parqueo proyectados de 51.
- La edificación da cumplimiento al decreto 1538 de 2005, accesibilidad para personas con movilidad reducida, proyectando un apartamento destinado a discapacitados en el primer piso de cada torre.
- Según la norma NSR-10 en sus artículos J.1.1.2, de la clasificación del proyecto y el artículo K3.2.2 Planos y especificaciones, se anexa la siguiente información consignada en planos arquitectónicos: Grupo de Ocupación: R (residencial); Subgrupo de ocupación: R2 (multifamiliar); Carga de ocupación: 100 personas por torre; Edificación de gran altura: NO; Número de salidas: 1 por cada torre; Acceso a salida por cada torre: < 60,00 metros; Categoría de riesgo: I.
- El proyecto debe tener en cuenta los requisitos del Título J "Protección contra incendios en edificaciones" y Título K "Requisitos complementarios tendientes a la seguridad y preservación de la vida", que hacen parte de la norma Sismo Resistente NSR-10.
- La edificación da cumplimiento al artículo J.2.3.1 de acceso a la edificación de requisitos generales de protección contra incendios, dejando en fachadas los vanos reglamentarios, para acceso del cuerpo de bomberos.
- Conforme al literal J.2.5.2.8 las fachadas deben ser construidas con materiales incombustibles como ladrillo, concreto, bloques de concreto, yeso, fibrocemento, vidrio y metales.
- De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el párrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el Ingeniero Fernando Acevedo Vargas con matrícula profesional 68202-32690 STD, presenta oficio de fecha marzo de 2018, dirigido a esta Curaduría Urbana, donde certifica la revisión de los diseños estructurales de acuerdo con la norma sismo-resistente NSR-10, indicando el alcance de la revisión efectuada, y el cumplimiento de las normas de la presente ley y decreto 945 de 2017. De igual forma



RESOLUCION 0143 del 23 de abril de 2018

firma los planos estructurales y memorias de cálculo, como constancia de haber efectuado la revisión de los diseños estructurales.

- Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. La edificación fue diseñada bajo las recomendaciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, según el estudio presentado por el Ingeniero Abel Helit Alvarado Núñez con matrícula profesional 15202-151244 BYC. En este estudio se indica que la estructura presenta un sistema de muros de carga donde las fuerzas verticales y horizontales son resistidas por muros estructurales conformados por elementos de concreto reforzado. La edificación está compuesta por trece torres de apartamentos de cinco niveles con placa maciza y cubierta en placa maciza, que cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES, según las recomendaciones del Título C.
- El proyecto debe tener en cuenta las conclusiones y recomendaciones definidas en el Estudio Detallado de Amenazas y/o Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa - EDARFRI, elaborado por la sociedad CONSTRUTERRA S.A.S., Ingeniero Elkin Suarez Calderón con Tarjeta Profesional 68202-170182 STD.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero Elkin Suarez Calderón con Tarjeta Profesional 68202-170182 STD.
- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo reglamentado en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017, gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
- 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 daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
- Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.
- 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.
- Una vez iniciada la fase de construcción del proyecto, el interesado debe notificar de este hecho al Cuerpo de Bomberos de su localidad, con un tiempo no mayor a 30 días calendario, para que se programen inspecciones de auditoría a la obra, para verificar el cumplimiento de las condiciones de Seguridad Humana y Protección Contra incendio posterior a los diseños aprobados por las entidades bomberiles, siguiendo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR -10, y las normas que lo adicione, modifique o sustituya, además de una copia del certificado de aprobación de las instalaciones eléctricas según RETIE y de las instalaciones de Gas Natural, de acuerdo a lo establecido en el artículo 225 del Resolución No. 0661 del 26 de junio de 2014 del Ministerio del Interior.

- 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.

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1º.- Conceder licencia de **URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN**, para destinación **Vivienda VIP** al **BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**, en su calidad de propietario(s) del predio identificado con el número predial **01-03-0130-0001-000**, ubicado en la **CALLE 113 34B-27 Y CALLE 112 35-48 Zapamanga**, del Municipio de



RESOLUCION 0143 del 23 de abril de 2018

Floridablanca, para que efectúe las obras en concordancia con los planos aprobados y las disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes en el Municipio de Floridablanca.

PARÁGRAFO.- Las obras autorizadas en la presente resolución constan de:

Urbanismo del predio con área de 8.799,00 m², el cual posee una afectación vial de 1.847,81 m² quedando con un área neta urbanizable de 6.951,19 m²; en esta área se realiza la implantación del proyecto de conjunto tipo abierto de vivienda multifamiliar de interés prioritario, en 6 lotes y un lote saldo destinado a espacio público así: lote 1 con 931,13 m² donde se desarrollan las torres 1, 2, 3 y 4 ; lote 2 con área de 359,92 m² donde se desarrolla la torre 5 y 6; lote 3 con área de 230,30 m² donde se desarrolla la torre 7; lote 4 con área de 588,93 m² donde se desarrollan las torres 8, 9 y 10; lote 5 con área de 588,93 m² donde se desarrollan las torres 11, 12 y 13; lote 6 con área de 359,92 m² donde se desarrollan las torres 14 y 15; lote saldo con área de 3892,06 m² destinado para espacio público y equipamiento que consta de zonas verdes, caminos peatonales, tres cuartos de basura, 33 cupos de parqueo para residentes y 18 cupos de parqueo para visitantes.

Construcción de 6 bloques que cuentan con 15 torres destinadas a vivienda multifamiliar de interés prioritario, todas las torres con una altura de 5 pisos, las torres 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12 y 14 cada una consta de 4 apartamentos por piso, con 20 apartamentos por torre y un total de 220 apartamentos y las torres 6, 10, 13 y 15, cada una con 2 apartamentos por piso, con 10 apartamentos por torre y un total de 40 apartamentos; el proyecto contiene 260 apartamentos, con un área construida por apartamento de 44,00 m², y un área total construida de vivienda incluyendo áreas comunes de 12.919,94 m²; Construcción de tres cuartos de basura cada uno con 44,44 m². Área total de intervención urbanística de 8.799,00 m² y área de intervención construida 12.964,38 m².

Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2º.- 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:

- 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.** Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- c.** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d.** 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.
- e.** 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 (Artículo 13 del decreto 1203 de 2017).



RESOLUCION 0143 del 23 de abril de 2018

- f.** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
- g.** 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- h.** 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.
- i.** Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- j.** Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- k.** Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- l.** 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.
- m.** Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- n.** Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- o.** Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 3º.- Notificar personalmente al solicitante, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 4º.- 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 5º.- La licencia de urbanización-construcción tendrá una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan la respectivas licencias, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de



CURADURÍA UNO

DE FLORIDABLANCA
Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal

RESOLUCION 0143 del 23 de abril de 2018

doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada. 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.- 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, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal, 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 8º. - La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Floridablanca, el

ORIGINAL FIRMADO

Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal
Curador Urbano No. 1 de Floridablanca

Revisó: Arq. Viancy Quintero
Proyectó: Ing. Orlando Martínez



El suscrito **CURADOR URBANO No. 1 DE FLORIDABLANCA**,
en uso de las facultades que le confiere:
la Ley 388 de 1997, el Decreto No. 1077 de 2015, la norma NSR-10,
expidió la resolución No. 0143 del 23 de Abril de 2018, la cual quedó ejecutoriada,
donde se concede la:

LICENCIA DE URBANIZACIÓN-CONSTRUCCIÓN **Nº 68276-1-18-0044**

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

NÚMERO PREDIAL: 01-03-0130-0001-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-414586
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 113 34B-27 Y CALLE 112 35-48
BARRIO: Zapamanga
PROPIETARIO(S): BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA
ÁREA DEL PREDIO: 8.799,00 m²
ESCRITURA(S) No.: Resolución 0692/2017, Ministerio de vivienda, Bogotá
DESTINACIÓN: Vivienda VIP
USO: Dotacional
TRATAMIENTO: Mejoramiento Integral Tipo 1, Mejoramiento Integral Tipo 2
DELINEACIÓN URBANA: 001-I-017 23/Jun/2017 Curaduría Urbana 1 de Floridablanca

2. DESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA

RESOLUCIÓN (ES): Nº 0143, expedida el 23 de abril de 2018
ÁREA DE INTERVENCIÓN: 12.964,38 m²

DETALLE DEL PROYECTO:

Urbanismo del predio con área de 8.799,00 m², el cual posee una afectación vial de 1.847,81 m² quedando con un área neta urbanizable de 6.951,19 m²; en esta área se realiza la implantación del proyecto de conjunto tipo abierto de vivienda multifamiliar de interés prioritario, en 6 lotes y un lote saldo destinado a espacio público así: lote 1 con 931,13 m² donde se desarrollan las torres 1, 2, 3 y 4 ; lote 2 con área de 359,92 m² donde se desarrolla la torre 5 y 6; lote 3 con área de 230,30 m² donde se desarrolla la torre 7; lote 4 con área de 588,93 m² donde se desarrollan las torres 8, 9 y 10; lote 5 con área de 588,93 m² donde se desarrollan las torres 11, 12 y 13; lote 6 con área de 359,92 m² donde se desarrollan las torres 14 y 15; lote saldo con área de 3892,06 m² destinado para espacio público y equipamiento que consta de zonas verdes, caminos peatonales, tres cuartos de basura, 33 cupos de parqueo para residentes y 18 cupos de parqueo para visitantes.

Construcción de 6 bloques que cuentan con 15 torres destinadas a vivienda multifamiliar de interés prioritario, todas las torres con una altura de 5 pisos, las torres 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12 y 14 cada una consta de 4 apartamentos por piso, con 20 apartamentos por torre y un total de 220 apartamentos y las torres 6, 10, 13 y 15, cada una con 2 apartamentos por piso, con 10 apartamentos por torre y un total de 40 apartamentos; **el proyecto contiene 260 apartamentos, con un área construida por apartamento de 44,00 m², y un área total construida de vivienda incluyendo áreas comunes de 12.919,94 m²;** **Construcción de tres cuartos de basura cada uno con 44,44 m². Área total de intervención urbanística de 8.799,00 m² y área de intervención construida 12.964,38 m².**

NOTAS TÉCNICAS:

- Notas técnicas del proyecto al respaldo.
- Observaciones de ley en hoja anexa.

3. RESPONSABLES TÉCNICOS

ARQUITECTO:	Mario Fernando Vargas Salcedo	Matrícula	A25192002-79463717
INGENIERO CALCULISTA:	Abel Helit Alvarado Nuñez	Matrícula	15202-151244
RESPONSABLE OBRA:	Mario Fernando Vargas Salcedo	Matrícula	A25192002-79463717

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA

FECHA DE EXPEDICIÓN: 2 de mayo de 2018

VÁLIDA HASTA: 1 de mayo de 2021

ORIGINAL FIRMADO

Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal
Curador Urbano No. 1 de Floridablanca

Revisó: Arq. Viancy Quintero Proyectó: Ing. Orlando Martínez



NOTAS TÉCNICAS:

- Ejecutar en el globo de terreno a que se refiere esta resolución y determinado en los planos aprobados, las obras civiles y de saneamiento previstas en el proyecto general de la Urbanización como lo establece el P.O.T. de Floridablanca.
- El urbanizador debe cumplir las especificaciones y requerimientos aprobados por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P., según Oficio E017164 del 26 de abril de 2018.
- Las redes de alcantarillado serán separadas en aguas lluvias y aguas negras de acuerdo a la disponibilidad otorgada por la Empresa pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P., según Oficio del 3/Ago/2017.
- El urbanizador debe construir la red de alumbrado público y de servicios domiciliarios, según las especificaciones de la Empresa Electrificadora de Santander S.A. ESP y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), según Oficio de agosto de 2017.
- El urbanizador solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades. Las empresas de servicios públicos, para efectos de revisión, reparación y mantenimiento de redes tendrán libre acceso a los terrenos y bienes de propiedad privada y comunal por los cuales crucen dichas redes.
- Para los efectos a que haya lugar se consideran incorporados a la presente resolución todas las disposiciones vigentes del P.O.T. de Floridablanca.
- El área de lote de 8799,00 m², fue tomada del certificado de libertad y tradición matrícula 300-414586.
- El predio cuenta con el concepto norma urbanística 001-I-017 expedida el 23/Jun/2017 por la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal.
- El predio posee resolución número 0692 del 18 de octubre de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por el cual se efectúa transferencia de un bien inmueble fiscal al Municipio de Floridablanca para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario.
- El proyecto da cumplimiento a los cupos de parqueadero exigidos en el POT de Floridablanca, así: 1 cada 8 unidades de vivienda para residentes, equivalente a 33 cupos de parqueo y 1 cada 15 unidades de vivienda para visitantes, equivalente a 18 cupos de parqueo, para un total de cupos de parqueo proyectados de 51.
- La edificación da cumplimiento al decreto 1538 de 2005, accesibilidad para personas con movilidad reducida, proyectando un apartamento destinado a discapacitados en el primer piso de cada torre.
- Según la norma NSR-10 en sus artículos J.1.1.2, de la clasificación del proyecto y el artículo K3.2.2 Planos y especificaciones, se anexa la siguiente información consignada en planos arquitectónicos: Grupo de Ocupación: R (residencial); Subgrupo de ocupación: R2 (multifamiliar); Carga de ocupación: 100 personas por torre; Edificación de gran altura: NO; Número de salidas: 1 por cada torre; Acceso a salida por cada torre: < 60,00 metros; Categoría de riesgo: I.
- El proyecto debe tener en cuenta los requisitos del Título J "Protección contra incendios en edificaciones" y Título K "Requisitos complementarios tendientes a la seguridad y preservación de la vida", que hacen parte de la norma Sismo Resistente NSR-10.
- La edificación da cumplimiento al artículo J.2.3.1 de acceso a la edificación de requisitos generales de protección contra incendios, dejando en fachadas los vanos reglamentarios, para acceso del cuerpo de bomberos.
- Conforme al literal J.2.5.2.8 las fachadas deben ser construidas con materiales incombustibles como ladrillo, concreto, bloques de concreto, yeso, fibrocemento, vidrio y metales.
- De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el Ingeniero Fernando Acevedo Vargas con matrícula profesional 68202-32690 STD, presenta oficio de fecha marzo de 2018, dirigido a esta Curaduría Urbana, donde certifica la revisión de los diseños estructurales de acuerdo con la norma sismo-resistente NSR-10, indicando el alcance de la revisión efectuada, y el cumplimiento de las normas de la presente ley y decreto 945 de 2017. De igual forma firma los planos estructurales y memorias de cálculo, como constancia de haber efectuado la revisión de los diseños estructurales.
- Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. La edificación fue diseñada bajo las recomendaciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, según el estudio presentado por el Ingeniero Abel Helit Alvarado Núñez con matrícula profesional 15202-151244 BYC. En este estudio se indica que la estructura presenta un sistema de muros de carga donde las fuerzas verticales y horizontales son resistidas por muros estructurales conformados por elementos de concreto reforzado. La edificación está compuesta por trece torres de apartamentos de cinco niveles con placa maciza y cubierta en placa maciza, que cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES, según las recomendaciones del Título C.
- El proyecto debe tener en cuenta las conclusiones y recomendaciones definidas en el Estudio Detallado de Amenazas y/o Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa - EDARFRI, elaborado por la sociedad CONSTRUTERRA S.A.S., Ingeniero Elkin Suarez Calderón con Tarjeta Profesional 68202-170182 STD.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero Elkin Suarez Calderón con Tarjeta Profesional 68202-170182 STD.
- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo reglamentado en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017, gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
- 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 daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
- Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.



CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
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 aún cuando sean enajenados.
3. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes (Decreto 549 de 2017). Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia.
4. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 549 de 2017, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en la cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.
5. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto aprobado, para poder ser recibido por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Floridablanca.
6. El titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 de Decreto 1077 de 2015:
 - a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - b. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
 - c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - d. 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.
 - e. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 945 de 2017).
 - f. 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - g. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - h. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - i. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - j. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - k. 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.
 - l. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - m. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - n. 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.
7. La licencia de urbanización-construcción tendrá una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.
8. El titular de la licencia debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.