



# **CURADURÍA UNO**

## **DE FLORIDABLANCA**

Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal

RESOLUCION 0371 del 5 de diciembre de 2018

**Por la cual se concede una licencia de DEMOLICIÓN-CONSTRUCCIÓN:**

**68276-1-17-0299**

**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 la sociedad **INACAR S.A.**, con Nit N°. **800086042-0**, en su calidad de propietario(s) del predio ubicado en la **CALLE 10 7-06** barrio **Casco Antiguo** del Municipio de Floridablanca, predio identificado con el número predial **01-01-0020-0001-000**, matrícula inmobiliaria **300-18358** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cuyos linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública N° **1958/2014** otorgada por la Notaría **10** del Circuito Notarial de **Bucaramanga**, ha(n) solicitado licencia de **DEMOLICIÓN-CONSTRUCCIÓN**, para destinación **Vivienda**.
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, dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de Urbanización y Construcción.
3. Que en cumplimiento de lo preceptuado 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, de los cuales ninguno de ellos se hizo parte.
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 construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios



## RESOLUCION 0371 del 5 de diciembre de 2018

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 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 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. 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.
10. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, 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.
11. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto 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:
  - El área del lote de 1.120,00 m<sup>2</sup>, es tomada de la escritura pública 01958 del 17/Jun/2014 de la Notaría décima de Bucaramanga.
  - Presenta resolución 0871 del 29 marzo de 2017, expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, por medio de la cual se establecen los lineamientos generales para el licenciamiento urbano del predio identificado con el número catastral 01-01-0020-0001-000, localizado en la Calle 10 7-06 del Casco Antiguo del Municipio de Floridablanca.
  - El predio cuenta con el concepto de norma urbanística 228CNU2017 del 09 de febrero de 2018 expedido por la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal.
  - Los planos arquitectónicos, los planos estructurales, las memorias de cálculo y el estudio de suelos hacen parte integral de la presente licencia.
  - El proyecto dispone de 55 cupos de parqueo al interior del predio, de los cuales 7 cupos son para visitantes, dando cumplimiento a la normatividad urbanística vigente en el POT de Floridablanca, para 50 unidades de vivienda.
  - El proyecto dispone de "Cesiones Tipo B", correspondientes a: Recepción, terrazas libres comunes, salón social, hidropiscina, baños, parqueaderos de visitantes y puntos fijos.



## RESOLUCION 0371 del 5 de diciembre de 2018

- El proyecto da cumplimiento a Decreto 1538 de 2005, en cuanto a acceso para personas con movilidad reducida, proyectando un ascensor, que accede a cada uno de los niveles del proyecto.
- Cumple con el aislamiento lateral contra estructuras adyacentes, aplicado el 1% de la altura de la edificación.
- El constructor debe dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 y sus resoluciones aclaratorias, por la cual el Ministerio de Minas y Energía, expidió el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE.
- El constructor debe dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Resolución 4262 del 15 de julio de 2013 y su resolución aclaratoria 4741 de 2015, por la cual la Comisión de Regulación de Telecomunicaciones (CRC), expidió el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL.
- 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), L(lugares de reunión) A(almacenamiento); Subgrupo de ocupación: R2(multifamiliar) L3(salón social) A1(parqueaderos); Carga de ocupación: 250 personas; Acceso a salida: cuenta con una escalera protegida; Categoría de riesgo: Número de salidas: 4.
- 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 fachada principal los vanos ajustados a las medidas reglamentarias, para acceso del cuerpo de bomberos, superando el 8% exigido por norma.
- 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.
- Las escaleras se aprueban dando cumplimiento al artículo K.3.8.3 sobre escaleras interiores que sirven como medio de evacuación. Se proyecta una escalera protegida con muros y puerta cortafuego.
- Se deben tener en cuenta las disposiciones consideradas en K.3.2.4 sobre señalización e iluminación y K.3.9 iluminación de los medios de evacuación.
- 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 Rubén Darío Forero Carrillo con matrícula profesional 68202-091502 de STD. En este estudio se indica que la estructura presenta un sistema aporticado en concreto reforzado. La edificación presenta catorce niveles con placa aligerada y cubierta en placa, que cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones del Título C.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero Carlos Andrés Buenahora Ballesteros con Tarjeta Profesional 68202-120243 STD.
- Se debe realizar una supervisión técnica durante todo el proceso de construcción, siguiendo las recomendaciones del título I de la NSR-10.
- 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 William Felipe Ortiz Giraldo con matrícula profesional 13202-235112 BLV, presenta escrito 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 sus decretos reglamentarios. De igual forma firma los planos estructurales y memorias de cálculo, como constancia de haber efectuado la revisión de los diseños estructurales.
- 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.



## RESOLUCION 0371 del 5 de diciembre de 2018

- Durante la demolición, deben apuntalarse los muros colindantes de los predios vecinos y protegerse de aguas lluvias, para evitar el deterioro o caída 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 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.
- 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.

12. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarrearán 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.

## RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º.-** Expedir licencia de **DEMOLICIÓN-CONSTRUCCIÓN**, para destinación **Vivienda** a **INACAR S.A.**, en su calidad de propietario(s) del predio identificado con el número predial **01-01-0020-0001-000**, ubicado en la **CALLE 10 7-06 Casco Antiguo**, del Municipio de Floridablanca, para que de acuerdo con el concepto de norma urbanística **228CNU2017 9/Feb/2018 Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal**, la cual forma parte de la presente resolución, 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: **Demolición de edificación con un área de 530,00 m². Construcción de edificación de cuatro sótanos y doce pisos destinados a vivienda multifamiliar, distribuidos así: Sótano 4: doce cupos de parqueo residenciales y puntos fijos de accesos al sótano 3; Sótano 3: doce cupos de parqueo residenciales y puntos fijos de accesos al sótano 2; Sótano 2: doce cupos de parqueo residenciales y puntos fijos de accesos al sótano 1; Sótano 1: doce cupos de parqueo residenciales y puntos fijos de accesos al primer piso; Primer piso: portería, administración, planta eléctrica, cuarto de basuras, siete cupos de parqueo para visitantes, de los cuales un cupo es para discapacitados, y puntos fijos de accesos al segundo piso; Segundo piso: apartamento 101, apartamento 102, apartamento 103, apartamento 104, apartamento 105 y puntos fijos de accesos al tercer piso; Tercer piso: apartamento 201, apartamento 202, apartamento 203, apartamento 204, apartamento 205 y puntos fijos de accesos al cuarto piso; Cuarto piso: apartamento 301, apartamento 302, apartamento 303, apartamento 304, apartamento 305 y puntos fijos de accesos al quinto piso; Quinto piso: apartamento 401, apartamento 402, apartamento 403, apartamento 404, apartamento 405 y puntos fijos de accesos para sexto piso; Sexto piso: apartamento 501, apartamento 502, apartamento 503,**





RESOLUCION 0371 del 5 de diciembre de 2018

**apartamento 504, apartamento 505 y puntos fijos de accesos al séptimo piso; Séptimo piso: apartamento 601, apartamento 602, apartamento 603, apartamento 604, apartamento 605 y puntos fijos de accesos para octavo piso; Octavo piso: apartamento 701, apartamento 702, apartamento 703, apartamento 704, apartamento 705 y puntos fijos de accesos para noveno piso; Noveno piso: apartamento 801, apartamento 802, apartamento 803, apartamento 804, apartamento 805 y puntos fijos de accesos a décimo piso; Décimo piso para apartamento 901, apartamento 902, apartamento 903, apartamento 904, apartamento 905 y puntos fijos de accesos al undécimo piso; Undécimo piso: apartamento 1001, apartamento 1002, apartamento 1003, apartamento 1004, apartamento 1005 y puntos fijos de accesos al duodécimo piso; duodécimo piso para zona social que consta de hidropiscina, salón múltiple, juegos infantiles y media cancha. Área total construida: 5.473,90 m<sup>2</sup>. 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. 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. 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).
- 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- 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. 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.
- h. 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



## RESOLUCION 0371 del 5 de diciembre de 2018

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.

- i. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- j. 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.
- k. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- l. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- m. 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.-** 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.

**ARTÍCULO 4º.-** 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 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 demolición-construcción tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de 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.-** Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.



**CURADURÍA UNO**  
DE FLORIDABLANCA  
Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal

## RESOLUCION 0371 del 5 de diciembre de 2018

**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, 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 9º.-** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Floridablanca, el 5 de diciembre de 2018

### **ORIGINAL FIRMADO**

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



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. 0371 del 5 de diciembre de 2018,  
la cual quedó ejecutoriada, donde se concede la:

**LICENCIA DE DEMOLICIÓN-CONSTRUCCIÓN**  
**Nº 68276-1-17-0299**

**1. INFORMACION DEL PREDIO**

NÚMERO PREDIAL: 01-01-0020-0001-000  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-18358  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 10 7-06  
BARRIO: Casco Antiguo  
PROPIETARIO(S): INACAR S.A.  
ÁREA DEL PREDIO: 1.076,00 m<sup>2</sup>  
ESCRITURA(S) No.: 1958/2014, Notaría 10 de Bucaramanga  
DESTINACIÓN: Vivienda  
USO: Actividad Mixta Tipo 2  
TRATAMIENTO: Renovación Urbana  
DELINEACIÓN URBANA: 228CNU2017 9/Feb/2018 Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca

**2. DESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA**

RESOLUCIÓN: Nº 0371, expedida el 5 de diciembre de 2018  
ÁREA DE INTERVENCIÓN: 5.473,90 m<sup>2</sup>

**DETALLE DEL PROYECTO:**

Demolición de edificación con un área de 530,00 m<sup>2</sup>. Construcción de edificación de cuatro sótanos y doce pisos destinados a vivienda multifamiliar, distribuidos así: Sótano 4: doce cupos de parqueo residenciales y puntos fijos de accesos al sótano 3; Sótano 3: doce cupos de parqueo residenciales y puntos fijos de accesos al sótano 2; Sótano 2: doce cupos de parqueo residenciales y puntos fijos de accesos al sótano 1; Sótano 1: doce cupos de parqueo residenciales y puntos fijos de accesos al primer piso; Primer piso: portería, administración, planta eléctrica, cuarto de basuras, siete cupos de parqueo para visitantes, de los cuales un cupo es para discapacitados, y puntos fijos de accesos al segundo piso; Segundo piso: apartamento 101, apartamento 102, apartamento 103, apartamento 104, apartamento 105 y puntos fijos de accesos al tercer piso; Tercer piso: apartamento 201, apartamento 202, apartamento 203, apartamento 204, apartamento 205 y puntos fijos de accesos al cuarto piso; Cuarto piso: apartamento 301, apartamento 302, apartamento 303, apartamento 304, apartamento 305 y puntos fijos de accesos al quinto piso; Quinto piso: apartamento 401, apartamento 402, apartamento 403, apartamento 404, apartamento 405 y puntos fijos de accesos para sexto piso; Sexto piso: apartamento 501, apartamento 502, apartamento 503, apartamento 504, apartamento 505 y puntos fijos de accesos al séptimo piso; Séptimo piso: apartamento 601, apartamento 602, apartamento 603, apartamento 604, apartamento 605 y puntos fijos de accesos para octavo piso; Octavo piso: apartamento 701, apartamento 702, apartamento 703, apartamento 704, apartamento 705 y puntos fijos de accesos para noveno piso; Noveno piso: apartamento 801, apartamento 802, apartamento 803, apartamento 804, apartamento 805 y puntos fijos de accesos a décimo piso; Décimo piso para apartamento 901, apartamento 902, apartamento 903, apartamento 904, apartamento 905 y puntos fijos de accesos al undécimo piso; Undécimo piso: apartamento 1001, apartamento 1002, apartamento 1003, apartamento 1004, apartamento 1005 y puntos fijos de accesos al duodécimo piso; duodécimo piso para zona social que consta de hidropiscina, salón múltiple, juegos infantiles y media cancha. Área total construida: 5.473,90 m<sup>2</sup>.

**NOTAS TÉCNICAS:**

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

**3. RESPONSABLES TÉCNICOS**

ARQUITECTO:	Fabio Claros Lamus	Matrícula A68242001-91292474
INGENIERO CALCULISTA:	Rubén Darío Forero Carrillo	Matrícula 68202-091502
RESPONSABLE OBRA:	Gustavo Alberto Duarte Torres	Matrícula 68700-18010

**4. VIGENCIA DE LA LICENCIA**

FECHA DE EXPEDICIÓN: 21 de diciembre de 2018 VÁLIDA HASTA: 20 de diciembre de 2020

**ORIGINAL FIRMADO**

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





## NOTAS TÉCNICAS:

- El área del lote de 1.120,00 m<sup>2</sup>, es tomada de la escritura pública 01958 del 17/Jun/2014 de la Notaría décima de Bucaramanga.
- Presenta resolución 0871 del 29 marzo de 2017, expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, por medio de la cual se establecen los lineamientos generales para el licenciamiento urbano del predio identificado con el número catastral 01-01-0020-0001-000, localizado en la Calle 10 7-06 del Casco Antiguo del Municipio de Floridablanca.
- El predio cuenta con el concepto de norma urbanística 228CNU2017 del 09 de febrero de 2018 expedido por la Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal.
- Los planos arquitectónicos, los planos estructurales, las memorias de cálculo y el estudio de suelos hacen parte integral de la presente licencia.
- El proyecto dispone de 55 cupos de parqueo al interior del predio, de los cuales 7 cupos son para visitantes, dando cumplimiento a la normatividad urbanística vigente en el POT de Floridablanca, para 50 unidades de vivienda.
- El proyecto dispone de "Cesiones Tipo B", correspondientes a: Recepción, terrazas libres comunes, salón social, hidropiscina, baños, parqueaderos de visitantes y puntos fijos.
- El proyecto da cumplimiento a Decreto 1538 de 2005, en cuanto a acceso para personas con movilidad reducida, proyectando un ascensor, que accede a cada uno de los niveles del proyecto.
- Cumple con el aislamiento lateral contra estructuras adyacentes, aplicado el 1% de la altura de la edificación.
- El constructor debe dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 y sus resoluciones aclaratorias, por la cual el Ministerio de Minas y Energía, expidió el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE.
- El constructor debe dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en la Resolución 4262 del 15 de julio de 2013 y su resolución aclaratoria 4741 de 2015, por la cual la Comisión de Regulación de Telecomunicaciones (CRC), expidió el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL.
- 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), L(lugares de reunión) A(almacenamiento); Subgrupo de ocupación: R2(multifamiliar) L3(salón social) A1(parqueaderos); Carga de ocupación: 250 personas; Acceso a salida: cuenta con una escalera protegida; Categoría de riesgo: Número de salidas: 4.
- 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 fachada principal los vanos ajustados a las medidas reglamentarias, para acceso del cuerpo de bomberos, superando el 8% exigido por norma.
- 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.
- Las escaleras se aprueban dando cumplimiento al artículo K.3.8.3 sobre escaleras interiores que sirven como medio de evacuación. Se proyecta una escalera protegida con muros y puerta cortafuego.
- Se deben tener en cuenta la disposiciones consideradas en K.3.2.4 sobre señalización e iluminación y K.3.9 iluminación de los medios de evacuación.
- 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 Rubén Darío Forero Carrillo con matrícula profesional 68202-091502 de STD. En este estudio se indica que la estructura presenta un sistema aporticado en concreto reforzado. La edificación presenta catorce niveles con placa aligerada y cubierta en placa, que cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones del Título C.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero Carlos Andrés Buenahora Ballesteros con Tarjeta Profesional 68202-120243 STD.
- 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 William Felipe Ortiz Giraldo con matrícula profesional 13202-235112 BLV, presenta escrito 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 sus decretos reglamentarios. De igual forma firma los planos estructurales y memorias de cálculo, como constancia de haber efectuado la revisión de los diseños estructurales.
- 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. 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.
- De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, 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.
- Durante la demolición, deben apuntalarse los muros colindantes de los predios vecinos y protegerse de aguas lluvias, para evitar el deterioro o caída 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 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.



**LICENCIA DE DEMOLICIÓN-CONSTRUCCIÓN N° 68276-1-17-0299**

**OBSERVACIONES**  
**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 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Floridablanca.
4. 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. 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. (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 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.
  - 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.
5. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
6. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
7. La licencia de demolición-construcción tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, contados una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.
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. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. El aviso deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.