



# CURADURÍA UNO

## DE FLORIDABLANCA

Ing. Oscar Javier Vanegas Carvajal

RESOLUCION 68276-1-18-0141 del 12 de febrero de 2019

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN:**

**68276-1-18-0141**

**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, Decreto 945 de 2017, el Plan de Ordenamiento Territorial de Floridablanca, y:

### **CONSIDERANDO:**

1. Que el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL MEDITERRANEO**, identificado con Nit N°. **800207447-0**, en su calidad de propietario(s) del predio ubicado en la **CARRERA 23 57-160 Etapa 1 y CARRERA 22 57-145 Etapa 2** Conjunto Residencial **Villas del Mediterraneo** del Municipio de Floridablanca, predio identificado con el número predial **01-04-0122-0000-801**, matrícula inmobiliaria **300-177023** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cuyos linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública N° **886/2003** otorgada por la Notaría **2** del Círculo Notarial de **Bucaramanga**, ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN**, 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.
4. Que mediante escrito del 14 de agosto de 2018, el señor Jose Manuel Ortiz Moreno actuando como propietario de la casa BARUELO 18 del Conjunto Residencial Villas del Mediterraneo, se hace parte en el trámite como vecino colindante de una obra ubicada en el sector de la piscina, que se ejecuta en el Conjunto y que corresponde a una construcción de dos pisos para una zona de asados (BBQ), la cual fue sellada el 26 de enero de 2018 por no tener licencia de construcción y que vulnera sus derechos dado que la obra se desarrolla una parte sobre una zona verde aledaña a su vivienda y otra parte por fuera del paramento del Conjunto. Al respecto esta Curaduría mediante Oficio CR-18-0166 del 1 de octubre de 2018, le responde al interesado en los siguientes términos:
  - De acuerdo a la solicitud de su parte, al respecto nos permitimos resolver las mismas en los siguientes términos: El Curador Urbano o la autoridad municipal o distrital competente, estudia, tramita y expide licencias urbanísticas cualquiera que sea su modalidad de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y las normas Sismoresistentes, al igual que otorga el Visto de Bueno de Propiedad Horizontal cuando se trata de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: estudio jurídico del proyecto del cual se solicita licencia, así como un estudio técnico, el suministro de información sobre las normas



**RESOLUCION 68276-1-18-0141 del 12 de febrero de 2019**

urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal en caso de que se trate de un proyecto sometido a este régimen, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales se expedirá la licencia.

- Así las cosas, para el proyecto al que usted hace referencia 68276-1-18-0141, se procederá a realizar por parte de esta Curaduría de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 un estudio jurídico y técnico del mismo, a fin de verificar que cumpla con las normas urbanísticas vigentes y sismoresistentes, y de ser necesario se efectúen las adecuaciones pertinentes, para ajustarse a las mismas; no se aprobará invasión de espacio público, ni de predios vecinos, ni mucho menos servidumbres de vista no permitidas por la Ley, el proyecto será estudiado y aprobado de conformidad con los atributos normativos del Plan de Ordenamiento Territorial, y de acuerdo al uso principal y usos complementarios establecidos y de acuerdo al índice de ocupación y construcción. Ahora es importante señalar que el trámite se encuentra en estudio, este aún no ha sido aprobado, por ello por parte nuestra no se ha dado autorización para inicio de obras, la citación a vecinos colindantes se efectuará como lo señala el Decreto 1077 de 2015, teniéndose a usted como notificado del trámite, atendiendo a que se encuentra señalando que conoce la radicación de la solicitud de licencia, y procede a ejercer sus derechos mediante el oficio presentado en calidad de vecino colindante, por lo cual se le notificará de cualquier decisión.
  - De la misma forma indicamos que los Curadores Urbanos no son los competentes para ejercer controles de obras, ello de conformidad con la Ley 1801 de 2016 así como el mismo Decreto 1077 de 2015, corresponde al Alcalde o sus delgados, que para el presente caso es la Oficina Asesora de Planeación.
  - En lo que respecta a los daños que se llegaren a ocasionar con la ejecución de las obras, no es competencia de los Curadores Urbanos dirimir dichos conflictos; sin embargo es importante señalar que el titular de la Licencia conforme a lo establecido en el Decreto 2150 de 1995 artículo 60, es responsable de los perjuicios que cause a terceros: "...Artículo 60.- Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras..." Por lo anterior, cualquier perjuicio que sea causado a terceros por parte del particular titular de la licencia e imputable a este con ocasión a la ejecución de la obra, debe ser resarcido por este, pues el artículo señalado anteriormente, le impone esta obligación, la cual igualmente se le hace saber al titular en la Licencia expedida.
5. Que mediante Oficio del 21 de noviembre de 2018 el administrador y representante legal del Conjunto Residencial Villas del Mediterraneo, informa a esta Curaduría que se decidió continuar el presente trámite solamente para lo concerniente a las porterías 1 y 2, y el salón social. En cuanto a la obra proyectada en la zona húmeda se informa que se realizará el trámite con una nueva solicitud; en este contexto, esa obra queda fuera de lo aprobado en la presente actuación.
6. Que mediante escrito del 18 de diciembre de 2018, el señor Jose Manuel Ortiz Moreno como propietario de la casa BARUELO 18 del Conjunto Residencial Villas del Mediterraneo, remite copia del Oficio 7073 del 30 de octubre de 2018 donde la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca informa a la Inspección de Policía Turno 2 - Secretaría del Interior, sobre la solicitud de acompañamiento para el concepto técnico sobre una construcción donde eventualmente funcionaria un BBQ junto al área de la piscina, con el objeto de que se tenga en el estudio del proyecto.
7. 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



**RESOLUCION 68276-1-18-0141 del 12 de febrero de 2019**

en la cual se advirtió a terceros sobre la iniciación de trámite administrativo, allegando al expediente una fotografía de la misma.

8. 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.
9. 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.
10. Que de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
11. 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.
12. 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 donde se construyo el conjunto de 20.531,65 m<sup>2</sup>, es tomada de las escrituras 4971 del 6/Sep/1991 y 9004 del 16/Dic/1993, de la Notaría 3 de Bucaramanga.
  - Los planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos, hacen parte integral de la presente licencia
  - 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: L (lugares de reunión); Subgrupo de ocupación: L3; Carga de ocupación: 50 personas; Acceso a salida: < 60,00 metros; Categoría de riesgo: II; Número de salidas: 5.
  - 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.



**RESOLUCION 68276-1-18-0141 del 12 de febrero de 2019**

- Presenta Acta de la asamblea de copropietarios del 4 de marzo de 2018, donde se da VoBo a las obras consideradas en la presente actuación
  - Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Las edificaciones fueron diseñadas bajo las recomendaciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, según el estudio presentado por el Ingeniero Oscar Manuel Padilla García con matrícula profesional 68202-119462 de STD. En este estudio se presentan tres estructuras las cuales se describen a continuación: Portería No. 1: Presenta una parte en sistema aporticado en concreto reforzado, con un nivel y cubierta en placa maciza. Los cuales cumplen con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones del Título C, de la NSR-10. Portería No. 2: Presenta una parte en sistema aporticado en concreto reforzado, con un nivel y cubierta en placa maciza. Los cuales cumplen con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones del Título C, de la NSR-10. Zona Social: Presenta un sistema aporticado en concreto reforzado, con dos niveles y cubierta inclinada liviana, el cual cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones del Título C, de la NSR-10.
  - El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero Oscar Manuel Padilla García con matrícula profesional 68202-119462 de 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.
  - 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 **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN**, para destinación **Vivienda** al **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL MEDITERRANEO**, en su calidad de propietario(s) del predio identificado con el número predial **01-04-0122-0000-801**, ubicado en la **CARRERA 23 57-160 Etapa 1 y CARRERA 22 57-145 Etapa 2** Conjunto Residencial **Villas del Mediterraneo**, del Municipio de Floridablanca, para que de acuerdo con el concepto de norma urbanística, la cual forma parte de la presente





**RESOLUCION 68276-1-18-0141 del 12 de febrero de 2019**

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: **Modificación y ampliación de portería 1 ubicada sobre la Carrera 23, edificación de un piso, con un área de modificación de 19,40 m<sup>2</sup> y un área de ampliación de 18,30 m<sup>2</sup>; Modificación y ampliación de portería 2 ubicada sobre la Carrera 22, edificación de un piso, con un área de modificación de 22,00 m<sup>2</sup> y un área de ampliación de 17,90 m<sup>2</sup>; Ampliación del salón social, consistente en ampliación de primer piso y construcción del segundo piso, con un área de ampliación de 268,00 m<sup>2</sup>. Area total de ampliación: 304,20 m<sup>2</sup>; Area total de modificación: 41,40 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. 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.
- 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.

**ARTÍCULO 3º.-** El titular de la licencia de construcción, 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



**RESOLUCION 68276-1-18-0141 del 12 de febrero de 2019**

cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. La valla o aviso deberá indicar al menos:

- a.** La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- b.** El nombre o razón social del titular de la licencia.
- c.** La dirección del inmueble.
- d.** Vigencia de la licencia.
- e.** Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

**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 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.-** 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 12 de febrero de 2019

**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. 68276-1-18-0141 del 12 de febrero de 2019,  
la cual quedó ejecutoriada, donde se concede la:

## **LICENCIA DE AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN** **Nº 68276-1-18-0141**

### **1. INFORMACION DEL PREDIO**

**NÚMERO PREDIAL:** 01-04-0122-0000-801  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-177023  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:** CARRERA 23 57-160 Etapa 1 y CARRERA 22 57-145 Etapa 2  
**BARRIO:** Villas del Mediterraneo  
**PROPIETARIO(s):** CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL MEDITERRANEO  
**ÁREA DEL PREDIO:** 20.531,65 m<sup>2</sup>  
**ESCRITURA(s) No.:** 886/2003, Notaría 2 de Bucaramanga  
**DESTINACIÓN:** Vivienda  
**USO:** Actividad Residencial Tipo 1  
**TRATAMIENTO:** Consolidación

### **2. DESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA**

**RESOLUCIÓN (ES):** Nº 68276-1-18-0141, expedida el 12 de febrero de 2019  
**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 345,60 m<sup>2</sup>

#### **DETALLE DEL PROYECTO:**

Modificación y ampliación de portería 1 ubicada sobre la Carrera 23, edificación de un piso, con un área de modificación de 19,40 m<sup>2</sup> y un área de ampliación de 18,30 m<sup>2</sup>; Modificación y ampliación de portería 2 ubicada sobre la Carrera 22, edificación de un piso, con un área de modificación de 22,00 m<sup>2</sup> y un área de ampliación de 17,90 m<sup>2</sup>; Ampliación del salón social, consistente en ampliación de primer piso y construcción del segundo piso, con un área de ampliación de 268,00 m<sup>2</sup>. Área total de ampliación: 304,20 m<sup>2</sup>; Área total de modificación: 41,40 m<sup>2</sup>.

#### **NOTAS TÉCNICAS:**

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

### **3. RESPONSABLES TECNICOS**

**ARQUITECTO:** Giovanni Wilfred Carreño Vasquez Matrícula A68022000-91475785  
**INGENIERO CALCULISTA:** Oscar Manuel Padilla García Matrícula 68202-119462  
**RESPONSABLE OBRA:** Sergio Alberto Benavides Corzo Matrícula A303322010-13871828

### **4. VIGENCIA DE LA LICENCIA**

**FECHA DE EXPEDICIÓN:** 21 de febrero de 2019

**VÁLIDA HASTA:** 20 de febrero de 2021

### **ORIGINAL FIRMADO**

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



## NOTAS TÉCNICAS:

- El área del lote donde se construyó el conjunto de 20.531,65 m<sup>2</sup>, es tomada de las escrituras 4971 del 6/Sep/1991 y 9004 del 16/Dic/1993, de la Notaría 3 de Bucaramanga.
- Los planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos, hacen parte integral de la presente licencia
- 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: L (lugares de reunión); Subgrupo de ocupación: L3; Carga de ocupación: 50 personas; Acceso a salida: < 60,00 metros; Categoría de riesgo: II; Número de salidas: 5.
- El proyecto debe tener en cuenta los requisitos del Título J "Protección contra incendios en edificaciones" y Título K "Requisitos 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.
- Presenta Acta de la asamblea de copropietarios del 4 de marzo de 2018, donde se da VoBo a las obras consideradas en la presente actuación
- Presenta planos constructivos y memorias de cálculo estructural. Las edificaciones fueron diseñadas bajo las recomendaciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, según el estudio presentado por el Ingeniero Oscar Manuel Padilla García con matrícula profesional 68202-119462 de STD. En este estudio se presentan tres estructuras las cuales se describen a continuación: Portería No. 1: Presenta una parte en sistema aporticado en concreto reforzado, con un nivel y cubierta en placa maciza. Los cuales cumplen con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones del Título C, de la NSR-10. Portería No. 2: Presenta una parte en sistema aporticado en concreto reforzado, con un nivel y cubierta en placa maciza. Los cuales cumplen con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones del Título C, de la NSR-10. Zona Social: Presenta un sistema aporticado en concreto reforzado, con dos niveles y cubierta inclinada liviana, el cual cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES según las recomendaciones del Título C, de la NSR-10.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el estudio de suelos, elaborado por el Ingeniero Oscar Manuel Padilla García con matrícula profesional 68202-119462 de STD.
- Los daños causados a terceros en la ejecución de las obras son responsabilidad del propietario del presente proyecto.
- Mediante escrito del 14 de agosto de 2018, el señor Jose Manuel Ortiz Moreno actuando como propietario de la casa BARUELO 18 del Conjunto Residencial Villas del Mediterráneo, se hace parte en el trámite como vecino colindante de una obra ubicada en el sector de la piscina, que se ejecuta en el Conjunto y que corresponde a una construcción de dos pisos para una zona de asados (BBQ) la cual fue sellada el 26 de enero de 2018 por no tener licencia de construcción y que vulnera sus derechos dado que la obra se desarrolla una parte sobre una zona verde aledaña a su vivienda y otra parte por fuera del paramento del Conjunto. Al respecto esta Curaduría mediante Oficio CR-18-0166 del 1 de octubre de 2018, le responde al interesado en los siguientes términos: El Curador Urbano o la autoridad municipal o distrital competente, estudia, tramita y expide licencias urbanísticas cualquiera que sea su modalidad de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y las normas Sismoresistentes, al igual que otorga el Visto de Bueno de Propiedad Horizontal cuando se trata de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: estudio jurídico del proyecto del cual se solicita licencia, así como un estudio técnico, el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal en caso de que se trate de un proyecto sometido a este régimen, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales se expedirá la licencia. Así las cosas, para el proyecto al que usted hace referencia 68276-1-18-0141, se procederá a realizar por parte de esta Curaduría de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 un estudio jurídico y técnico del mismo, a fin de verificar que cumpla con las normas urbanísticas vigentes y sismoresistentes, y de ser necesario se efectúen las adecuaciones pertinentes, para ajustarse a las mismas; no se aprobará invasión de espacio público, ni de predios vecinos, ni mucho menos servidumbres de vista no permitidas por la Ley, el proyecto será estudiado y aprobado de conformidad con los atributos normativos del Plan de Ordenamiento Territorial, y de acuerdo al uso principal y usos complementarios establecidos y de acuerdo al índice de ocupación y construcción. Ahora es importante señalar que el trámite se encuentra en estudio, este aún no ha sido aprobado, por ello por parte nuestra no se ha dado autorización para inicio de obras, la citación a vecinos colindantes se efectuará como lo señala el Decreto 1077 de 2015, teniéndose a usted como notificado del trámite, atendiendo a que se encuentra señalando que conoce la radicación de la solicitud de licencia, y procede a ejercer sus derechos mediante el oficio presentado en calidad de vecino colindante, por lo cual se le notificará de cualquier decisión. De la misma forma indicamos que los Curadores Urbanos no son los competentes para ejercer controles de obras, ello de conformidad con la Ley 1801 de 2016 así como el mismo Decreto 1077 de 2015, corresponde al Alcalde o sus delgados, que para el presente caso es la Oficina Asesora de Planeación. En lo que respecta a los daños que se llegaren a ocasionar con la ejecución de las obras, no es competencia de los Curadores Urbanos dirimir dichos conflictos; sin embargo es importante señalar que el titular de la Licencia conforme a lo establecido en el Decreto 2150 de 1995 artículo 60, es responsable de los perjuicios que cause a terceros: "...Artículo 60º.- Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras..." Por lo anterior, cualquier perjuicio que sea causado a terceros por parte del particular titular de la licencia e imputable a este con ocasión a la ejecución de la obra, debe ser resarcido por este, pues el artículo señalado anteriormente, le impone esta obligación, la cual igualmente se le hace saber al titular en la Licencia expedida.
- Mediante Oficio del 21 de noviembre de 2018 el administrador y representante legal del Conjunto Residencial Villas del Mediterráneo, informa a esta Curaduría que se decidió continuar el presente trámite solamente para lo concerniente a las porterías 1 y 2, y el salón social. En cuanto a la obra proyectada en la zona húmeda se informa que se realizará el trámite con una nueva solicitud; en este contexto, esa obra queda fuera de lo aprobado en la presente actuación.
- Mediante escrito del 18 de diciembre de 2018, el señor Jose Manuel Ortiz Moreno como propietario de la casa BARUELO 18 del Conjunto Residencial Villas del Mediterráneo, remite copia del Oficio 7073 del 30 de octubre de 2018 donde la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca informa a la Inspección de Policía Turno 2 - Secretaría del Interior, sobre la solicitud de acompañamiento para el concepto técnico sobre una construcción donde eventualmente funcionaria un BBQ junto al área de la piscina, con el objeto de que se tenga en el estudio del proyecto.





**LICENCIA DE AMPLIACIÓN-MODIFICACIÓN N° 68276-1-18-0141**

**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 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 recibir la Autorización de Ocupación de Inmuebles 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 requieran 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.
  - 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. 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 1077 de 2015 y Normas Técnicas Colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos emitidas por el ICONTEC.
6. 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.
7. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. Estos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente Licencia.
8. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
9. La licencia de 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.
10. 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.