



RESOLUCION 68276-1-19-0105 del 30 de enero de 2020

Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA:

68276-1-19-0105

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 la sociedad **SUPERMERCADOS MAS POR MENOS S.A.**, identificado con Nit N°. **900119072-8**, en su calidad de propietario(s) del predio ubicado en la **CARRERA 8E 28-79** barrio **La Cumbre** del Municipio de Floridablanca, predio identificado con el número predial **01-02-0053-0002-000**, matrícula inmobiliaria **300-58336** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cuyos linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública N° **1721/2018** otorgada por la Notaría **10** del Círculo Notarial de **Bucaramanga**, ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, para destinación **vivienda VIP y comercio**.
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, por **RICARDO ELIECER DELGADO PINZON** identificado con cédula de ciudadanía N°. 91265968 quien actúa con poder especial, amplio y suficiente conferido por el representante legal de **SUPERMERCADOS MAS POR MENOS S.A.**
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.



RESOLUCION 68276-1-19-0105 del 30 de enero de 2020

- 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 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.** 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 el Decreto 945 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.** 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.
- 10.** 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.
- 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 predio del 2.345,00 m², es tomada de la escritura pública 1721 del 18 de junio de 2018 notaria 10 de Bucaramanga.
 - El predio cuenta con el concepto de norma urbanística 062CNU2019 del 28 de mayo de 2019 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 y hacen parte integral de la presente licencia.
 - El proyecto da cumplimiento a un índice de ocupación de 0,65 y un índice de construcción de 3,30.
 - El proyecto dispone de 47 cupos de parqueo para 101 apartamentos y 1.966,27 m² de comercio código POT 13, comercio metropolitano más de 1000 m², dando cumplimiento al POT de Floridablanca.
 - El proyecto da cumplimiento a los aislamientos establecidos en el Artículo 251 del Acuerdo 035 de 2018, POT de Floridablanca así: Aislamiento posterior en el cuarto y quinto pisos de 4,00 metros y aislamiento lateral de en el cuarto y quinto pisos de 3,00 metros.



RESOLUCION 68276-1-19-0105 del 30 de enero de 2020

- 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), C(comercial), A(almacenamiento), L(lugares de reunion); Subgrupo de ocupación: R2(Residencial multifamiliar), C2(comercio servicios), A1(riesgo moderado), L3 (social); Carga de ocupación: 687 personas aproximadamente; Edificación de gran altura: No; Número de salidas: 1 escalera protegida, más 1 rampa protegida para sótano; Categoría del riesgo: II; Instalación rociadores: En área comercial.
- Se proyecta aislamiento lateral contra estructuras adyacentes en el costado occidental del predio que colinda con medianía, hacia el costado sur se deja un aislamiento lateral mayor a 4,00 metros.
- Para una carga de ocupación de menos de 100 personas por piso se proyecta 1 escalera protegida, que va directamente a vía pública.
- El constructor solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades.
- 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 diseñar y construir la infraestructura necesaria para implementar el Reglamento Interno de Redes de Telecomunicaciones - RITEL, expedido por la Comisión de Regulación de Telecomunicaciones (CRC).
- 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 Alexis Vega Arguello con matrícula profesional 68202-74324 STD. En este estudio se indica que la estructura presenta un sistema aporticado en concreto reforzado. La edificación presenta cinco niveles y sótano con placa aligerada y cubierta inclinada liviana, que cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES, según las recomendaciones del Título C.
- 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 Dalton Moreno Girardot con matrícula profesional No. 68202-15488 STD como revisor independiente de los diseños estructurales, presenta memorial de responsabilidad y documento de la revisión del diseño estructural de fecha 27 de diciembre de 2019, dirigido a esta Curaduría Urbana, donde certifica la revisión de éstos diseños de acuerdo con la norma sismo-resistente NSR-10, y el cumplimiento de las normas de la Ley 1796 de 2016 y el 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.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el diseño de elementos no estructurales, elaborado por el Ingeniero Alexis Vega Arguello con matrícula profesional 68202-74324 de STD.



RESOLUCION 68276-1-19-0105 del 30 de enero de 2020

- 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.
 - 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.
- 12.** Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 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 **OBRA NUEVA**, para destinación **vivienda VIP y comercio** a la sociedad **SUPERMERCADOS MAS POR MENOS S.A.**, en su calidad de propietario(s) del predio identificado con el número predial **01-02-0053-0002-000**, ubicado en la **CARRERA 8E 28-79** barrio **La Cumbre**, del Municipio de Floridablanca, para que de acuerdo con al concepto de norma urbanística **062CNU2019 28/May/2019 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: **Construcción de sótano, mezzanine y cinco pisos destinados a vivienda multifamiliar VIP y comercio metropolitano, en el predio 01-02-0053-0002-000 con área bruta de 2.345,00 m², de los cuales tiene un retroceso por vía de 320,27 m², quedando un área neta de 2.024,73 m², distribuida así: Sótano, nivel -3.20**, consta de 47 cupos de parqueo vehicular, 24 parqueos de motocicletas, 10 parqueos de bicicletas, depósito, dos baterías de baño, rampa peatonal de acceso a primer piso, área de planta subestación y almacén, cuarto para equipo hidroneumático, tanque de agua de almacén, cuarto de equipos de almacén, cuarto de aseo, cuarto de basura orgánica, cuarto de basura reciclable, cuarto para planta de vivienda, cuarto para equipo hidroneumático de vivienda, tanque de agua de vivienda y punto fijo de escalera protegida. **Primer piso, Nivel -1.50**, Almacén de grandes superficies con acceso independiente en esquina de la Carrera 8E con Calle 29A, consta de área para funcionamiento de almacén, área de servicios con bodega, descanso personal, 2 baños, control, zona de cargue y descargue; acceso principal por la Carrera 8E, a vivienda multifamiliar con hall de acceso, portería con baño, punto fijo de escalera protegida, apartamento 101 para discapacitados, rampa peatonal al nivel 0.00 donde se encuentra área libre de juegos infantiles, estar, plazoleta, barbq y gimnasio, dos baños, aseo y depósito y rampa de acceso al mezzanine. Mezzanine, consta de punto fijo de acceso, hall, sala múltiple, oratorio y oficina de administración con baño. **Segundo piso, nivel +4.65**, consta de punto fijo de escalera, circulación y 25 apartamentos. **Tercero, cuarto y quinto piso, niveles +7.50, +10.35, +13.20**, cada piso consta de punto fijo de escalera, circulación y 25 apartamentos. Planta de cubierta con punto fijo de acceso para tanques. Cubierta tipo liviano. En total son 1 local, 101 apartamentos, 47 cupos de parqueo vehicular, 24 parqueos de motocicletas, 10 parqueos de bicicletas. **Área total construida de comercio de 1.966,27 m² y área construida de vivienda de 6.296,28 m².** Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no



RESOLUCION 68276-1-19-0105 del 30 de enero de 2020

se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2º.- El titular de la licencia de construcción 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 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 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



RESOLUCION 68276-1-19-0105 del 30 de enero de 2020

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 construcción en la modalidad de obra nueva 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.

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 30 de enero de 2020

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. 68276-1-19-0105 del 30 de enero de 2020,
la cual quedó ejecutoriada, donde se concede la:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N° 68276-1-19-0105
Modalidad: OBRA NUEVA

1. INFORMACION DEL PREDIO

NÚMERO PREDIAL: 01-02-0053-0002-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-58336
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CARRERA 8E 28-79
BARRIO: La Cumbre
PROPIETARIO(s): SUPERMERCADOS MAS POR MENOS S.A.
ÁREA DEL PREDIO: 2.345,00 m²
ESCRITURA(s) No.: 1721/2018, Notaría 10 de Bucaramanga
DESTINACIÓN: vivienda VIP y comercio
USO: Actividad Mixta 1
TRATAMIENTO: Renovación Reactivación 1
NORMA URBANISTICA: 062CNU2019 28/May/2019 Curaduría Urbana No 1 de Floridablanca

2. DESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA

RESOLUCIÓN (ES): N° 68276-1-19-0105, expedida el 30 de enero de 2020
ÁREA DE INTERVENCIÓN: 8.262,55 m²

DETALLE DEL PROYECTO:

Construcción de sótano, mezzanine y cinco pisos destinados a vivienda multifamiliar VIP y comercio metropolitano, en el predio 01-02-0053-0002-000 con área bruta de 2.345,00 m², de los cuales tiene un retroceso por vía de 320,27 m², quedando un área neta de 2.024,73 m², distribuida así: Sótano, nivel -3.20, consta de 47 cupos de parqueo vehicular, 24 parqueos de motocicletas, 10 parqueos de bicicletas, depósito, dos baterías de baño, rampa peatonal de acceso a primer piso, área de planta subestación y almacén, cuarto para equipo hidroneumático, tanque de agua de almacén, cuarto de equipos de almacén, cuarto de aseo, cuarto de basura orgánica, cuarto de basura reciclable, cuarto para planta de vivienda, cuarto para equipo hidroneumático de vivienda, tanque de agua de vivienda y punto fijo de escalera protegida. **Primer piso, Nivel -1.50, Almacén de grandes superficies con acceso independiente en esquina de la Carrera 8E con Calle 29A, consta de área para funcionamiento de almacén, área de servicios con bodega, descanso personal, 2 baños, control, zona de cargue y descargue; acceso principal por la Carrera 8E, a vivienda multifamiliar con hall de acceso, portería con baño, punto fijo de escalera protegida, apartamento 101 para discapacitados, rampa peatonal al nivel 0.00 donde se encuentra área libre de juegos infantiles, estar, plazoleta, barbq y gimnasio, dos baños, aseo y depósito y rampa de acceso al mezzanine. Mezzanine, consta de punto fijo de acceso, hall, sala múltiple, oratorio y oficina de administración con baño. **Segundo piso, nivel +4.65**, consta de punto fijo de escalera, circulación, zonas verdes y 25 apartamentos. **Tercero, cuarto y quinto piso, niveles +7.50, +10.35, +13.20**, cada piso consta de punto fijo de escalera, circulación y 25 apartamentos. Planta de cubierta con punto fijo de acceso para tanques. Cubierta tipo liviano. **En total son 1 local, 101 apartamentos, 47 cupos de parqueo vehicular, 24 parqueos de motocicletas, 10 parqueos de bicicletas, con área total construida de comercio de 1.966,27 m² y área construida de vivienda de 6.296,28 m².****

NOTAS TÉCNICAS:

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

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO: Carlos Julio Niño Pinto Matrícula A68012000-91497844
INGENIERO CALCULISTA: Alexis Vega Arguello Matrícula 68202-74324
RESPONSABLE OBRA: Ricardo Eliecer Delgado Pinzón Matrícula 68202-51602

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA

FECHA DE EXPEDICIÓN: 20 de febrero de 2020

VÁLIDA HASTA: 19 de febrero de 2022

ORIGINAL FIRMADO

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



NOTAS TÉCNICAS:

- El área del predio del 2.345,00 m², es tomada de la escritura pública 1721 del 18 de junio de 2018 notaria 10 de Bucaramanga.
- El predio cuenta con el concepto de norma urbanística 062CNU2019 del 28 de mayo de 2019 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 y hacen parte integral de la presente licencia.
- El proyecto da cumplimiento a un índice de ocupación de 0,65 y un índice de construcción de 3,30.
- El proyecto dispone de 47 cupos de parqueo para 101 apartamentos y 1.966,27 m² de comercio código POT 13, comercio metropolitano más de 1000 m², dando cumplimiento al POT de Floridablanca.
- El proyecto da cumplimiento a los aislamientos establecidos en el Artículo 251 del Acuerdo 035 de 2018, POT de Floridablanca así: Aislamiento posterior en el cuarto y quinto pisos de 4,00 metros y aislamiento lateral de en el cuarto y quinto pisos de 3,00 metros.
- 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), C(comercial), A(almacenamiento), L(lugares de reunion); Subgrupo de ocupación: R2(Residencial multifamiliar), C2(comercio servicios), A1(riesgo moderado), L3 (social); Carga de ocupación: 687 personas aproximadamente; Edificación de gran altura: No; Número de salidas: 1 escalera protegida, más 1 rampa protegida para sótano; Categoría del riesgo: II; Instalación rociadores: En área comercial.
- Se proyecta aislamiento lateral contra estructuras adyacentes en el costado occidental del predio que colinda con medianía, hacia el costado sur se deja un aislamiento lateral mayor a 4,00 metros.
- Para una carga de ocupación de menos de 100 personas por piso se proyecta 1 escalera protegida, que va directamente a vía pública.
- El constructor solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades.
- 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 diseñar y construir la infraestructura necesaria para implementar el Reglamento Interno de Redes de Telecomunicaciones – RITEL, expedido por la Comisión de Regulación de Telecomunicaciones (CRC).
- 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 Alexis Vega Arguello con matrícula profesional 68202-74324 STD. En este estudio se indica que la estructura presenta un sistema apoticado en concreto reforzado. La edificación presenta cinco niveles y sótano con placa aligerada y cubierta inclinada liviana, que cumple con los requisitos para zonas de amenaza sísmica DES, según las recomendaciones del Título C.
- 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 Dalton Moreno Girardot con matrícula profesional No. 68202-15488 STD como revisor independiente de los diseños estructurales, presenta memorial de responsabilidad y documento de la revisión del diseño estructural de fecha 27 de diciembre de 2019, dirigido a esta Curaduría Urbana, donde certifica la revisión de éstos diseños de acuerdo con la norma sismo-resistente NSR-10, y el cumplimiento de las normas de la Ley 1796 de 2016 y el 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.
- El proyecto debe tener en cuenta las recomendaciones para diseño y construcción definidas en el diseño de elementos no estructurales, elaborado por el Ingeniero Alexis Vega Arguello con matrícula profesional 68202-74324 de STD.
- 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..
- 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.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N° 68276-1-19-0105
Modalidad: OBRA NUEVA

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 aprobado, para poder ser recibido 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. 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 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.
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. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
7. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.
8. 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.
9. 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.