

# CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA

Arq. FARID NUMA HERNANDEZ

RESOLUCION No. 0242 de 03 SEP 2012

Por la cual se concede una Licencia

68001-1-12-0278

## El Curador Urbano de Bucaramanga

Arquitecto Farid Numa Hernández

en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por:  
la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la Ley 810 de 2003,  
el Decreto 1469 del 30 de Abril de 2010, el Decreto 33 del 9 de Enero de 1998 (NSR-98),  
el Decreto 078 del 11 de junio de 2008 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, y

## CONSIDERANDO:

1. Que el **INVISBU**, con Nit N°. 804001897-0, en su calidad de propietario(s) del predio localizado en la **CAMPO MADRID, Betania lote saldo, Frente a Villas de San Ignacio Etapa 9**, identificado con el número predial **010900420012**, matrícula inmobiliaria **300-1357648**, con área de 89,767.00 metros<sup>2</sup> y cuyos linderos son los consignados en la escritura No. 0138/2006 de la Notaría Unica de Girón, ha(n) solicitado Licencia de **URBANIZACION** para uso de **Vivienda-VIP**.
2. Que la anterior solicitud ha sido tramitada de conformidad con lo dispuesto en el Decreto No. 1469 de 2010 y el Decreto No. 33 de 1998, habiendo presentado **SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIERREZ**, con Cédula de Ciudadanía No. 37754281, quien obra como representante legal del **INVISBU**, los documentos que para tal efecto se exigen, y una vez cumplida toda la tramitación ante el Curador Urbano de Bucaramanga este procede a conceder la licencia solicitada.
3. Que el Decreto 1469 de 2010 en su artículo 40, ordena la notificación de la presente resolución al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo, con la advertencia de que 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.
4. 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.
5. Que el titular de la licencia deberá dar cumplimiento de las siguientes obligaciones, establecidas en el artículo 39 de Decreto 1469 de 2010:
  - 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 yecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
  - b. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
  - c. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

# CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA

Arq. FARID NUMA HERNANDEZ

**RESOLUCION No. 0242 de 03 SEP 2012**

- d. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
  - e. 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.
  - f. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
  - g. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
6. Que el titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 61 del Decreto 1469 de 2010, 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.
7. Que el proyecto de urbanización, debe contemplar en su diseño las normas vigentes 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 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento, tal como se contempla en el artículo 62 del Decreto 1469 de 2010.
8. Que el titular de la licencia debe solicitar la diligencia de inspección a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, para la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010.
9. Que el proyecto urbanístico, arquitectónico y estructural, fue revisado y aprobado de acuerdo a las normas legales vigentes, por funcionarios de esta Curaduría.
10. Que el predio según certificado de libertad y tradición 300-357648, presenta un área de 89,767.00 m<sup>2</sup> - 8 hectáreas 9,767.00 m<sup>2</sup> -, inferior a 10 hectáreas, se encuentra en un tratamiento de "Desarrollo", cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos, está delimitado por áreas consolidadas y urbanizadas, con predios que tienen licencias de urbanización vigentes, que garantizan la continuidad del trazado vial, no requiere Plan Parcial, tal como lo establece la Ley 1450 del 16 de Junio de 2011, - Plan Nacional de Desarrollo - en su artículo 120, teniendo en cuenta que el POT del municipio cuenta con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo, donde determina claramente, los porcentajes de cesiones de espacio público, los índices de construcción y ocupación y el predio objeto de la actuación de urbanización no está sujeto a concertación con la autoridad ambiental competente y se hallan identificado y delimitado previamente las áreas de protección ambiental.

# CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA

Arq. FARID NUMA HERNANDEZ

**RESOLUCION No. 0242 de 03 de 2012**

11. Que el artículo 191, "Requisitos para solicitar una licencia", del Decreto 019 de 2012, Ley anti-trámites, para solicitar una licencia de urbanización, parcelación y subdivisión, las entidades municipales y distritales no podrán exigir requisitos o documentos adicionales a los establecidos en la Ley y en sus reglamentos.
12. Que el artículo 22, "Documentos adicionales para la licencia de urbanización", del Decreto 1469 de 2010, en su artículo 4 establece que: "... Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia..."
13. Que de acuerdo a los artículos 46, "Destinación de suelo para VIS y VIP" y al artículo 47 transitorio de la Ley 1537 de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones", el Municipio por intermedio del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, solicita licencia de urbanismo para destinación VIP, en el predio 010900420012, con matrícula inmobiliaria 300-357648, debidamente registrada como proyecto VIP Campo Madrid.
14. Que la ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo al proyecto urbanístico, arquitectónico y estructural aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
  - Presenta resolución 0418 de agosto de 2005, por el cual se realiza precisión cartográfica de los predios 010900220012000 y 010900220005000, localizados al norte del barrio María Paz, al oriente de la carretera Palenque-Café Madrid sobre las antiguas fincas Betánia y Café Madrid en jurisdicción del Municipio de Bucaramanga, para ser incorporado al Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Bucaramanga, con tratamiento de "Desarrollo", actividad "Residencial Tipo 4", índice de ocupación neto del 60% e índice de construcción neto de 2.5 a 3.5.
  - Presenta resolución 68-001-0465-2006 del 30 de octubre de 2006 del I.G.A.C., donde certifica que el número del predio objeto de esta actuación es el 010900420012.
  - El área bruta del lote es de 89,767.00 m<sup>2</sup>, de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 300-357648, la cual se toma como área bruta urbanizable de intervención.
  - El lote tiene afectación de zona de tratamiento de "Protección ambiental" y suelo 4B "Miembros órganos afectados por procesos erosivos", con un área de 14,974.47 m<sup>2</sup>; afectación por ronda de quebrada 1, con un área de 2,900.45 m<sup>2</sup> y ronda de quebrada 2, con un área de 3,493.00 m<sup>2</sup>; quedando el lote con un área neta urbanizable de 68,398.67 m<sup>2</sup>, sobre la cual conforme al artículo 444 del Decreto 078 de 2008, se calculan las cesiones tipo A y tipo C, con base en la Resolución No. 000299 del 20 de abril de 2010 del Área Metropolitana de Bucaramanga, dando una cesión del 25% del área neta urbanizable, con un área exigible de 17,099.67 m<sup>2</sup>, que se distribuyen así: 3% para cesión tipo C o metropolitana con un área de 2,051.96 m<sup>2</sup>, 15% para cesión tipo A de cobertura local con un área de 10,259.80 m<sup>2</sup> y 7% para cesión tipo A de equipamiento con un área de 4,787.91 m<sup>2</sup>. Para cumplir con lo anterior el proyecto dispone de 2 lotes, denominados cesión para espacio público local y cesión para equipamientos con áreas de 11,937.33 m<sup>2</sup> y de 5,879.19 m<sup>2</sup>; de estas áreas se debe disponer de un lote de 2,051.96 m<sup>2</sup> para cesión tipo C el cual deberá ser cedido al Área Metropolitana de Bucaramanga, entidad que revisará ésta área conforme a lo reglamentado en la Resolución 000299 ibidem, y emitirá un paz y salvo al urbanizador y constructor que debe ser presentado en la Curaduría para poder expedir el

# CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA

Arq. FARID NUMA HERNANDEZ

RESOLUCION No. 0242 de 03 SEP 2012

documento final de la licencia de urbanización; Igualmente los lotes de cesión tipo A, a ceder al Municipio de Bucaramanga, áreas de cesión local y equipamiento, con áreas exigidas 10,259.80 m<sup>2</sup> y de 4,787.91 m<sup>2</sup>, y área propuestas de 11.937.33 m<sup>2</sup> y 5,879.19 m<sup>2</sup>, están con frente sobre vía pública, con un total cedido exigido de 17,099.67 m<sup>2</sup> y propuesto de 17,816.52 m<sup>2</sup>, los cuales serán recibidos por la Secretaria de Planeación Municipal.

- El proyecto de urbanización presenta disponibilidad de servicios públicos con Oficios 00004237 del 28 de mayo de 2012, de EMPAS para servicio de alcantarillado; BGA 006205 del 25 de mayo de 2012 de ESSA para servicio de energía eléctrica; 301352 del 4 de julio de 2012 del AMB para servicio de acueducto.
  - El proyecto da cumplimiento al artículo 245 del Decreto 078 del 11 de junio de 2008, disponiendo al interior del paramento de 309 cupos de parqueo, siendo 195 para residentes y 114 para visitantes. De los parqueaderos de visitantes 6 son aptos para el uso de minusválidos, conforme a lo exigido en el artículo 11 del Decreto 1538 del 17 de mayo de 2005, con un ancho cada uno de 3.30 metros e identificados con el símbolo de silla de ruedas.
  - El proyecto urbanístico deberá estar de conformidad con la resolución 001294 de 2009 de la C.D.M.B. y el Decreto 078 de 2008 del Municipio de Bucaramanga.
  - El titular de la Licencia debe cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales adquiridas con la presente licencia y responderá por los perjuicios y daños causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras. El constructor se responsabiliza de que la obra se ejecute de acuerdo con los planos aprobados, cumplir con el paramento oficial, seguirse por los anchos de vías exigidos en el concepto de norma urbanística y conservar el aislamiento posterior totalmente libre, para poder ser recibida a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal.
  - Se deben colocar mallas o cortinas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos.
  - Los muros que demarcan los linderos deben levantarse dentro de los límites del predio sobre el cual actúa la presente licencia.
  - En el proyecto los muros en la medianía que funcionan como culatas hacia los inmuebles vecinos, deben ser tratados como fachadas cerradas, con materiales de acabado que no requieran mantenimiento, en cumplimiento del artículo 522 del Decreto 078 del 11 de junio de 2008, compilatorio del P.O.T. de Bucaramanga.
  - Conforme al Oficio G.D.T. 0346 del 18 de febrero de 2005 de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, los contadores de luz y gas deben ser instalados dentro del muro de paramento de construcción (fachada del primer piso)
  - Deberá darse cumplimiento a lo previsto en el Acuerdo Municipal 0017 del 6 de junio de 1966 y el Decreto Municipal 077 de 2008, cuando en la ejecución del proyecto se desmonte la infraestructura de alumbrado público que se halla adyacente al predio intervenido.
  - El proyecto debe dar cumplimiento a lo establecido en el "Manual para el diseño y construcción del espacio público de Bucaramanga".
  - El propietario y/o titular de la licencia debe de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. Se debe informar oportunamente a esta Curaduría el momento de inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.
15. Que una vez quede en firme esta resolución, el propietario deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y estructurales que se deriven de ella, y responder por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras. El incumplimiento de las mismas, la ocupación del espacio público con cualquier tipo de material, la no permanencia de la Licencia de URBANIZACION de los planos Arquitectónicos y Estructurales en la obra y el no cumplimiento al horario reglamentado en el artículo 500 del Decreto 078 del 11 de junio de 2008, compilatorio del P.O.T., implicará la aplicación de sanciones por parte de la autoridad competente.

# CURADURIA URBANA DE BUCARAMANGA

Arq. FARID NUMA HERNANDEZ

RESOLUCION No. 0242 de 03 SEP 2012

## RESUELVE:

**Artículo 1o.:** Conceder la Licencia de URBANIZACION para uso de Vivienda-VIP a INVISBU, titular(es) del predio ubicado en la CAMPO MADRID, Betania lote saldo, Frente a Villas de San Ignacio Etapa 9, para que efectúe las obras, en concordancia con las normas y determinantes exigidos por la Alcaldía de Bucaramanga.

**Parágrafo:** Las obras autorizadas por la presente resolución son: Urbanización de conjunto abierto para vivienda multifamiliar, denominado proyecto VIP Campo Madrid, consistente en creación de espacios públicos como vías públicas vehiculares y peatonales, que deben ser construidas por el urbanizador, la localización de lotes de cesión tipo A y C, la autorización de ejecución de obras públicas de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permiten la adecuación del terreno, la delimitación de áreas de afectación por suelo 4B "Miembros de órganos afectados por procesos erosivos", la afectación por ronda de quebrada 1 y 2, y la creación de áreas privadas, donde se implantarán 32 torres de vivienda multifamiliar de 5, 6, 7 y 8 pisos, para un total de 1,362 apartamentos, con un área Neta de urbanización de 68,398.67 m<sup>2</sup>. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada dicha providencia, previa cancelación de expensas, impuestos y derechos correspondientes.

**Artículo 2o.:** Notificar personalmente al solicitante del contenido de la presente resolución, en los términos del Artículo 40 del Decreto 1469 de 2010.

**Artículo 3o.:** Notificar personalmente a cualquier persona que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos del Artículo 40 del Decreto 1469 de 2010. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público de la respectiva curaduría por el término de diez (10) días hábiles, con inserción de la parte resolutive del acto administrativo, en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo 4o.:** La licencia de urbanización tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogable por un periodo 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 47 del Decreto 1469 de 2010.

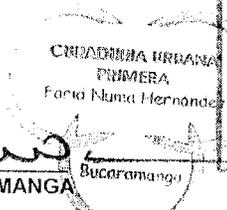
**Artículo 5o.:** Ordenar la publicación en un periódico de amplia circulación en el Municipio, de la parte resolutive del presente acto administrativo que resuelve la solicitud de licencia, con el objeto de darse a conocer a terceros que no hayan intervenido en la actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 41 del Decreto 1469 de 2010.

**Artículo 6o.:** 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, de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 del Decreto 1469 de 2010.

Notifíquese y cúmplase.

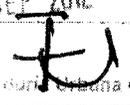
Expedida en Bucaramanga, el

  
CURADOR URBANO DE BUCARAMANGA



Es fotocopia tomada de su original, en 3 folio(s), con destino a: INVISBU.

Expedido el 03 SEP 2012

  
Curaduría Urbana de Bucaramanga