

EL CURADOR URBANO 1 DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA,
ARQUITECTO JUAN CARLOS REÁTIGA RINCÓN,

en uso de sus atribuciones legales y en especial 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 1783 de 2021, los Decretos No 926 del 2010, 092 del 2011, 340 del 2012 y Decreto 945 de 2017 (NSR-10), el Plan de Ordenamiento Territorial - POT del Municipio de Floridablanca, expidió la resolución No. 0039 del 14 de febrero de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Modalidad: DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA N° 68276-1-24-0074

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s): MOLINOS DEL ORIENTE S.A.S. y/o CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S (Fideicomitentes)
NÚMERO PREDIAL: 68276-01-01-0002-0001-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-96187
DIRECCIÓN DEL PREDIO: CALLE 4 4-19/49
BARRIO/VEREDA: CASCO ANTIGUO
ÁREA DEL PREDIO: 4323,86 m²
ESTRATO: 3

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 28988,38 m²
ÁREA TOTAL EDIFICACIÓN: 28988,38 m²
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 19
NORMA URBANÍSTICA: 0190CNU2022 del 06/Ene/2023 Curaduría Urbana No. 1 de Floridablanca
TIPO DE SUELO: Urbano
AREA DE ACTIVIDAD: Especializada Zona de Actividad Industrial-ZAI
USO PREDIAL: Vivienda VIS y Comercio
TRATAMIENTO: Renovación Urbana
UNIDADES PRIVADAS: 337 de Vivienda y 16 Locales
PARQUEADEROS: 207 Cupos

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Licencia de Construcción Demolición - Obra Nueva del proyecto FLORIDA CENTRAL, con la construcción de edificación destinada a vivienda multifamiliar tipo VIS de 19 pisos y comercio, que incluye plataforma de dos sótanos para parqueaderos, dos torres para vivienda y locales comerciales, zonas sociales, áreas de servicios con un área total construida de 28.988,38 m²; el proyecto tiene acceso por vías públicas a vivienda y parqueaderos descubiertos por la Carrera 5, a sótano 1 por la Calle 198 ò Transversal central de Floridablanca, a locales comerciales por la calle 4 y carrera 4.

El proyecto general queda aprobado con plataforma de 2 pisos para parqueaderos, dos torres de apartamentos de 17 pisos con tres tipos de apartamentos, 16 locales para comercio grupo 1 con 527,60 m² construidos, 337 unidades de vivienda, 5 cupos de parques de comercio descubiertos y 25 cupos de parqueadero descubiertos para visitantes de vivienda; 177 cupos de parqueaderos cubiertos para residentes de vivienda (168 residentes y 9 visitantes de los cuales 2 son para visitantes con movilidad reducida), todo para un total de 207 parqueaderos, distribuido, así:

Sótano 2 localizado en el Nivel ±000 presenta áreas en plataforma de parqueaderos, áreas para la torre 1 y torre 2 con un total son 88 parques privados y/o residentes, un parqueadero para visitantes con movilidad reducida, 20 parqueaderos para motos, 84 locker, 10 locales comerciales, distribuidos así:

- Plataforma para con 65 parques privados y/o residentes de los cuales uno presenta servidumbre y 1 parqueadero para visitantes con movilidad reducida, cuarto de basuras y rampa para subir al N+ 2.89 sótano 2.
- La torre 1 presenta, 13 cupos de parqueaderos privados y/o residentes, 10 parqueaderos para motos, 60 locker, 2 locales comerciales con acceso por la calle 4 y carrera 4, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.
- La torre 2 presenta, 10 cupos de parqueaderos privados y/o residentes, 8 parqueaderos para motos, 60 locker, 8 locales comerciales con acceso por la Carrera 4, áreas para el salón social, coworking, dos ascensores, dos puntos fijos y áreas de servicios.

Sótano 1 localizado en el Nivel +2.89 con 80 parques privados y/o residentes, 7 parqueaderos para visitantes y 1 parqueadero para visitantes con movilidad reducida, 18 cupos de parqueadero para motos, 24 locker, 5 locales comerciales, distribuidos así:

Plataforma con acceso por la Calle 198 ò Transversal central de Floridablanca para 57 parques privados y/o residentes de los cuales uno presenta servidumbre 1, 7 parqueaderos para visitantes y 1 parqueadero para visitantes con movilidad reducida.

- La torre 1 presenta, 13 cupos de parqueaderos privados y/o residentes, 10 parqueaderos para motos, 24 locker, 5 locales comerciales con acceso por la calle 4, áreas para el Salon social, coworking, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

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 aun cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
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, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - 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. 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. 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 - 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 fideicomiso 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.
 - n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
5. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
6. 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.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

Continuacion: **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Modalidad: DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA** N° 68276-1-24-0074

•La torre 2 presenta, 10 cupos de parqueaderos privados y/o residentes, 8 parqueaderos para motos, áreas para para 2 salones sociales, gimnasio, coworking, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios

Piso 1. N+5.44 con acceso vehicular por la Carrera 5 para parqueaderos descubiertos 25 parqueaderos para visitantes y 5 parqueaderos de comercio, acceso peatonal por la carrera 5 para la portería y un local comercial, zona social, piscina, zona de vestieres, sauna, baños y duchas.

•Torre 1. Con dos accesos principales para la torre, zona administrativa, 2 salones de juegos, 9 apartamentos, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

•La torre 2. Con dos accesos principales a las torre, 8 apartamentos, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

Piso tipo del piso 2 N+7.99 al Piso 17 N+46.24

•Torre 1 para 10 apartamentos, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

•La torre 2 para 8 apartamentos, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

Las Áreas de Cesión Tipo B para los copropietarios, dispone de áreas para la portería, el Cuarto de Basuras, cuarto de máquinas, tanque de agua, áreas para portería, cuarto de basuras, áreas de servicios, áreas sociales, recreativas y deportivas descubiertas, zonas verdes, plazoleta, administración, salones sociales, gimnasio, sauna, piscina, zona de duchas, coworking, zonas comunes de circulación y parqueadero de visitantes. Todos estos ubicados sobre áreas de circulación comunal garantizando su carácter y uso comunal.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 0039, expedida el 14 de febrero de 2025 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Sergio Andres Fernandez Rojas	Matrícula	A301032014-1098685755
INGENIERO CALCULISTA:	Dalton Moreno Girardot	Matrícula	68202-15488
RESPONSABLE OBRA:	Jorge Andres Meneses Marin	Matrícula	68202-120256
GEOTECNISTA:	Jaime Suarez Diaz	Matrícula	25000-15439

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 13 de marzo de 2028

Se expide en Floridablanca el 14 de marzo de 2025.

Arq. JUAN CARLOS REÁTIGA RINCÓN
Curador Urbano No. 1 de Floridablanca
YRC

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 aun cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
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, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:
 - 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. 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. 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 69 de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 - 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 fideicomiso 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.
 - n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
5. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por medio del cual fue otorgada la respectiva licencia, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
6. 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.
7. Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.
8. Los muros de medianía deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos. éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

RESOLUCION N° 0039 del 14 de Febrero de 2025

**Por la cual se concede una licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de
DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA**

68276-1-24-0074

**EL CURADOR URBANO 1 DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA,
ARQUITECTO JUAN CARLOS REÁTIGA RINCÓN,**

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por: La Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la ley 810 de 2003, la ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1197 de 2016, el Decreto 1203 de 2017, el Decreto 1783 de 2021, los Decretos No 926 del 2010, 092 del 2011, 340 del 2012 y Decreto 945 de 2017 (NSR-10), el Plan de Ordenamiento Territorial - P.O.T. de Floridablanca, y demás decretos y leyes que le sean aplicables, y:

CONSIDERANDO:

1. Que **MOLINOS DEL ORIENTE S.A.S. y/o CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S**, identificados con numero de NIT: **890.200.613-2 y 900.497.754-2**, respectivamente, en su calidad de Fideicomitentes del **FIDEICOMISO DE PARQUEO PROYECTO FLORIDABLANCA**, autorizados por la VOCERA y ADMINISTRADORA del Fideicomiso siendo **BBVA ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD FIDUCIARIA** identificada con numero de **NIT 860.048.608-5**, Fideicomiso que es propietario(s) del predio localizado en la **CALLE 4 4-19/49** del barrio **CASCO ANTIGUO** de la nomenclatura de Floridablanca, identificado con el número predial **68276-01-01-0002-0001-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-96187** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **4323,86 m²**, según escritura pública No. 841/2024 otorgada por la Notaría 11 de Bucaramanga ha(n) solicitado licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA**, para uso **Vivienda VIS y Comercio**.
2. Que la solicitud de licencia a la que se hizo referencia en el numeral anterior, ha sido presentada y tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 15 del Decreto 1783 de 2021, y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021, habiendo presentado los titulares todos los documentos que para tal efecto son exigibles y dándose el trámite previsto en las normas que regulan la expedición de licencias de construcción.
3. Que este acto administrativo se expide con base en la información presentada por los solicitantes y conforme a su explícita manifestación de voluntad; en consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, etc.) será exclusiva responsabilidad de los solicitantes.
4. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, 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.
5. Que en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, intervención de terceros, modificado por el Artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, 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.
6. Que el Artículo 3 del Decreto 1197 del 2016 que modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 del 2015, establece que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de domino a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de inmuebles objeto de la solicitud.

RESOLUCION Nº 0039 del 14 de Febrero de 2025

7. 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, modificado por el artículo 5 del Decreto 1203 de 2017.
8. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, 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 aun cuando sean enajenados.
9. Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, el proyecto deberá contar con una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. Las obras consideradas en la presente actuación deberán ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción.
10. 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. Que de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento
11. Que el proyecto objeto de la solicitud fue revisado y aprobado de acuerdo con la normatividad vigente, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por la División Técnica y Jurídica de esta Curaduría, en concordancia con los requisitos establecidos por el P.O.T. de Floridablanca y los que exige el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015.
12. Que el proyecto de construcción debe contemplar en su diseño las condiciones que garantizan 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.
13. Que se deben conservar las distancias de seguridad y zonas de servidumbre de redes de servicios públicos que se encuentren en el predio y en especial a las determinadas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.
14. Que las construcciones autorizadas mediante la presente Licencia de Construcción deberán dar estricto cumplimiento a lo establecido en la NSR-10. Así mismo, la responsabilidad del cumplimiento del Título J-

RESOLUCION N° 0039 del 14 de Febrero de 2025

Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones- y el Título K- Otros requisitos complementarios- , recae sobre los profesionales encargados del proyecto.

15. 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:

CONSIDERACIONES TECNICAS / LEGALES

- El área del predio es de 4.323,86 m² tomada de la Resolución Numero 68-276-00001295-2024 Por medio del cual se rectifica el área de terreno del predio 682760101000000020001000000, se actualizan los linderos Norte. Este, Sur y Oeste con efecto registral.
- El proyecto presenta Resolución No. 0841 de marzo 04 de 2024 " por medio del cual se establecen los lineamientos generales para el licenciamiento urbano del predio identificado con el numero catastral 01-01-0002-0001-000 localizado en la Calle 4 No. 4-19 / 49 del casco antiguo del municipio de Floridablanca", expedida por la Secretaría de Planeación d Floridablanca.
- El perfil vial tomado de la Resolución No. 0841 de marzo 04 de 2024.
- El proyecto cumple con el índice de ocupación de 0.74 y el índice de construcción de 3.70
- Las Áreas de Cesión Tipo B para los copropietarios, dispone de áreas para la portería, el Cuarto de Basuras, cuarto de máquinas, tanque de agua, áreas para portería, cuarto de basuras, áreas de servicios, áreas sociales, recreativas y deportivas descubiertas, zonas verdes, plazoleta, administración, salones sociales, gimnasio, sauna, piscina, zona de duchas, coworking, zonas comunes de circulación y parqueadero de visitantes. Todos estos ubicados sobre áreas de circulación comunal garantizando su carácter y uso comunal.
- Los perfiles viales aplicables al predio fueron tomados del Resolución No. 0841 de Marzo 04 de 2024.
- El proyecto presenta resolución No. 4476 de noviembre 05 de 2024, por medio del cual se asignó estrato tres al proyecto, expedida por la secretaria de planeación de floridablanca
- El Comercio grupo 1 cuenta con baño apto para el uso de personas con movilidad reducida con medidas amplias, garantiza el acceso directo sobre el nivel de vía, y cuenta con parqueadero cubierto con medias amplias apto para personas con movilidad reducida. El comercio se aprueba espacialmente separado de la vivienda multifamiliar.
- Las áreas comunes sociales y recreativas cuentan con baños aptos para el uso de personas con movilidad reducida con unas dimensiones internas min. de 1,50m x1,50m.
- Por ser un edificio de gran altura debe proveer un hidrante por cada 500m² con un caudal de 32 L/s (Tabla J.2.4-1).
- Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta para efectos del cumplimiento de lo especificado en J.2.4.4.
- Todo edificio de gran altura deberá contar con la instalación de una red contra incendio, con válvula de retención, de uso exclusivo del Cuerpo de Bomberos, con por lo menos una salida por piso, de fácil acceso a la boca de entrada, para conexión de los carros de bombas y en cada piso para la conexión de mangueras. Las características técnicas de esta red serán las especificadas por la Normas Técnicas NTC-1669 y como referencia la norma NFPA 14.
- Para las redes contra incendios, en todas las edificaciones que lo requieran, podrán utilizarse solamente materiales listados para el servicio contra incendio en el Capítulo 2, Componentes y Accesorios del Sistema, bajo el numeral sobre tubería y accesorios, de Norma técnica NFPA 13.
- El proyecto se clasificados en grupo A almacenamiento, subgrupo A-1 estacionamientos, sótano 1 y 2, los cuales cuentan con salidas protegidas de evacuación que llevan a espacios abiertos con una distancia de recorrido hasta la salida inferior a 60 mts. Los pisos del 1 al 16 y el promedio de área de los apartamentos menor/superior a 140 m², la edificación se clasifica en categoría de riesgo III, Residencial R-2.
- Los muros cortafuegos que delimitan los puntos fijos, los muros divisorios entre unidades de vivienda, ductos y demás muros divisorios de áreas comunes, la cubierta y la estructura portante de la edificación deben tener una resistencia al fuego mínimo de 1 hora en los niveles de la vivienda R-2 y niveles de parqueaderos A-1, conforme a la tabla J.3.4-3 y J.3.4-4.

RESOLUCION Nº 0039 del 14 de Febrero de 2025

- Conforme al artículo J.4.2.1, J.4.2.5 y a los literales a y c del artículo J.4.2.8.2 la edificación en las áreas comunes debe dotarse de un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes en casos de emergencias y las unidades privadas deben estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio con base sonora.

CONSIDERACIONES ESTRUCTURALES

- Presenta análisis y diseño estructural de obra nueva, elaborado por el Ingeniero Dalton Moreno Girardot con matrícula profesional 68202-15488 de STD. Los planos constructivos y memorias de cálculo corresponden tres estructuras independientes identificadas como "Torre 1", "Torre 2" y "Plataforma".
- Torre 1 corresponde a una edificación de 18 pisos, con uso de vivienda, cuya estructura está conformada por muros de concreto reforzado, son 16 placas de entrepiso y cubierta en placa. La altura total de la edificación es de 48.79m y el sótano está en el Niv+0.0 Consta de 25 ejes de muros en sentido y-y con muros de 15cm de espesor en su mayoría, y cuatro ejes de muros en sentido x-x con muros de espesor 30cm y 20cm. Las placas tanto de entrepiso como de cubierta son macizas de 12cm de espesor. La cimentación consiste en una placa aligerada de 1.50m de altura, cuya placa en contacto con el suelo tiene espesor de 40cm y la placa superior es de 12cm, las vigas de la placa de cimentación son de 40cmx1.50m; la placa se apoya en algunos sectores en micropilotes de 25cm de diámetro hasta una profundidad de 6.0m.
- Torre 2 corresponde a una edificación de 18 pisos, con uso de vivienda, cuya estructura está conformada por muros de concreto reforzado, son 16 placas de entrepiso y cubierta en placa. La altura total de la edificación es de 48.79m y el sótano está en el Niv+0.0 Consta de 17 ejes de muros en sentido y-y con muros de 15cm de espesor en su mayoría, y dos ejes de muros en sentido x-x con muros de espesor 25cm. Las placas tanto de entrepiso como de cubierta son macizas de 12cm de espesor. La cimentación consiste en una placa aligerada de 1.50m de altura, cuya placa en contacto con el suelo tiene espesor de 40cm y la placa superior es de 12cm, las vigas de la placa de cimentación son de 40cmx1.50m; la placa se apoya en algunos sectores en micropilotes de 25cm de diámetro hasta una profundidad de 6.0m.
- Plataforma corresponde a una edificación de tres pisos, con uso de parqueadero y zona social, cuya estructura está conformada por pórticos de concreto reforzado, dos placas de entrepiso. La altura total es de 5.44m. Las columnas son de 35cmx40cm y las vigas de los pórticos son de 30cmx35cm. Las placas son macizas de espesor 15cm apoyada sobre las vigas de pórtico y vigas intermedias de 35cmx35cm. La estructura tiene 11 ejes de columnas en sentido x-x y 10 ejes de columnas en sentido y-y. La cimentación consiste en zapatas aisladas unidas mediante vigas de amarre.
- Las estructuras diseñadas cumplen con los requisitos para zonas de amenaza sísmica alta, posee capacidad especial de disipación de energía (DES) y tiene en cuenta las recomendaciones de los Títulos A, B, y C de la NSR-10. El proyecto presenta memorias y planos de detalle de elementos no estructurales de acuerdo con la zona de amenaza sísmica. El proyecto cuenta con revisor independiente de los diseños estructurales a cargo del ingeniero Rubén Darío Forero Carrillo con matrícula profesional 68202-091502 de STD
- El proyecto debe tener en cuenta el estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Jaime Suárez Díaz con matrícula profesional 15439 de Cundinamarca para el diseño y construcción de la cimentación, el desplante y mejoramiento con micropilotes bajo las placas de cimentación.
- 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, éstos deben ser independientes y no podrá existir servidumbre de vista hacia los predios vecinos.
- No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.

RESOLUCION N° 0039 del 14 de Febrero de 2025

- Durante la ejecución de las obras debe tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución 0472 del 28 de febrero de 2017 del Ministerio de Ambiente, donde se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición.

16. 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.

Conforme a lo expuesto, el Curador Urbano 1 de Floridablanca,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia urbanística de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA**, en el predio localizado en la **CALLE 4 4-19/49** del barrio **CASCO ANTIGUO**, de la nomenclatura de Floridablanca, identificado con número catastral **68276-01-01-0002-0001-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-96187** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga a nombre de **MOLINOS DEL ORIENTE S.A.S. y/o CONSTRUCCIONES ZABDI S.A.S.**, en su calidad de Fideicomitentes del **FIDEICOMISO DE PARQUEO PROYECTO FLORIDABLANCA**, autorizados por la VOCERA y ADMINISTRADORA del Fideicomiso siendo **BBVA ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD FIDUCIARIA**, Fideicomiso que es propietario del predio ya identificado, que es objeto de expedición de licencia urbanística, para que en concordancia con el P.O.T. del Municipio de Floridablanca, efectúe las obras de conformidad con los planos, documentos técnicos aprobados y disposiciones urbanísticas y ambientales vigentes.

PARÁGRAFO. Las obras autorizadas en el presente acto administrativo son: **Licencia de Construcción Demolición - Obra Nueva del proyecto FLORIDA CENTRAL**, con la construcción de edificación destinada a vivienda multifamiliar tipo **VIS** de **19 pisos y comercio**, que incluye plataforma de dos sótanos para parqueaderos, dos torres para vivienda y locales comerciales, zonas sociales, áreas de servicios con un área total construida de **28.988,38 m²**; el proyecto tiene acceso por vías públicas a vivienda y parqueaderos descubiertos por la Carrera 5, a sótano 1 por la Calle 198 ò Transversal central de Floridablanca, a locales comerciales por la calle 4 y carrera 4.

El proyecto general queda aprobado con plataforma de 2 pisos para parqueaderos, dos torres de apartamentos de 17 pisos con tres tipos de apartamentos, 16 locales para comercio grupo 1 con 527,60 m² construidos, 337 unidades de vivienda, 5 cupos de parqueos de comercio descubiertos y 25 cupos de parqueadero descubiertos para visitantes de vivienda; 177 cupos de parqueaderos cubiertos para residentes de vivienda (168 residentes y 9 visitantes de los cuales 2 son para visitantes con movilidad reducida), todo para un total de 207 parqueaderos, distribuido, así:

Sótano 2 localizado en el Nivel ± 000 presenta áreas en plataforma de parqueaderos, áreas para la torre 1 y torre 2 con un total son 88 parqueos privados y/o residentes, un parqueadero para visitantes con movilidad reducida, 20 parqueaderos para motos, 84 locker, 10 locales comerciales, distribuidos así:

- Plataforma con 65 parqueos privados y/o residentes de los cuales 1 presenta servidumbre y 1 parqueadero para visitantes con movilidad reducida, cuarto de basuras y rampa para subir al N+ 2.89 sótano 2.

- La torre 1 presenta, 13 cupos de parqueaderos privados y/o residentes, 10 parqueaderos para motos, 60 locker, 2 locales comerciales con acceso por la calle 4 y carrera 4, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

- La torre 2 presenta, 10 cupos de parqueaderos privados y/o residentes, 8 parqueaderos para motos, 60 locker, 8 locales comerciales con acceso por la Carrera 4, áreas para el salón social, coworking, dos ascensores, dos puntos fijos y áreas de servicios.

Sótano 1 localizado en el Nivel +2.89 con 80 parqueos privados y/o residentes, 7 parqueaderos para visitantes y 1 parqueadero para visitantes con movilidad reducida, 18 cupos de parqueadero para motos, 24 locker, 5 locales comerciales, distribuidos así:



CuraduríaUno
de Floridablanca

Arq. Juan Carlos Reátiga Rincón

RESOLUCION Nº 0039 del 14 de Febrero de 2025

Plataforma con acceso por la Calle 198 ò Transversal central de Floridablanca para 57 parqueos privados y/o residentes de los cuales uno presenta servidumbre 1, 7 parqueaderos para visitantes y 1 parqueadero para visitantes con movilidad reducida.

•La torre 1 presenta, 13 cupos de parqueaderos privados y/o residentes, 10 parqueaderos para motos, 24 locker, 5 locales comerciales con acceso por la calle 4, áreas para el Salon social, coworking, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

•La torre 2 presenta, 10 cupos de parqueaderos privados y/o residentes, 8 parqueaderos para motos, áreas para para 2 salones sociales, gimnasio, coworking, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios

Piso 1. N+5.44 con acceso vehicular por la Carrera 5 para parqueaderos descubiertos 25 parqueaderos para visitantes y 5 parqueaderos de comercio, acceso peatonal por la carrera 5 para la portería y un local comercial, zona social, piscina, zona de vestieres, sauna, baños y duchas.

•La Torre 1. Con dos accesos principales para la torre, zona administrativa, 2 salones de juegos, 9 apartamentos, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

•La Torre 2. Con dos accesos principales a las torre, 8 apartamentos, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

Piso tipo del piso 2 N+7.99 al Piso 17 N+46.24

•La Torre 1 para 10 apartamentos, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

•La Torre 2 para 8 apartamentos, dos ascensores y dos puntos fijos y áreas de servicios.

Las Áreas de Cesión Tipo B para los copropietarios, dispone de áreas para la portería, el Cuarto de Basuras, cuarto de máquinas, tanque de agua, áreas para portería, cuarto de basuras, áreas de servicios, áreas sociales, recreativas y deportivas descubiertas, zonas verdes, plazoleta, administración, salones sociales, gimnasio, sauna, piscina, zona de duchas, coworking, zonas comunes de circulación y parqueadero de visitantes. Todos estos ubicados sobre áreas de circulación comunal garantizando su carácter y uso comunal. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

ARTÍCULO 2º. Los planos que contienen los diseños arquitectónicos y estructurales; así como las memorias de cálculo y estudios geotécnicos, han sido debidamente aprobados por la Curaduría Urbana 1 de Floridablanca y hacen parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO 3º. 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, modificado por el Artículo 23 del Decreto 1783 de 2021:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.

CuraduríaUno

Teléfono (607) 6794856
Carrera 8 #2-76 Casco Antiguo Floridablanca
contactanos@curaduria1floridablanca.com
www.curaduria1floridablanca.com

RESOLUCION Nº 0039 del 14 de Febrero de 2025

- 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. 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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- 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 fideicomiso 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.
- n. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

ARTÍCULO 4º. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. 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. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. 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 5º. Reconocer a los profesionales responsables de los estudios y documentos presentados y quienes, con la firma en el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas, declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, así:

- a. Al Arquitecto Sergio Andres Fernandez Rojas, con matrícula profesional A301032014-1098685755, como responsable legalmente de los diseños arquitectónicos y de la información contenida en ellos.





CuraduríaUno
de Floridablanca

Arq. Juan Carlos Reátiga Rincón

RESOLUCION Nº 0039 del 14 de Febrero de 2025

- b. Al Ingeniero civil Dalton Moreno Girardot, con matrícula profesional 68202-15488, como responsable legalmente de los diseños estructurales y de información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero Jorge Andres Meneses Marin, con matrícula profesional 68202-120256, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Ingeniero o geotecnista Jaime Suarez Diaz, con matrícula profesional 25000-15439, como responsable legalmente del estudio geotécnico y de suelos.

ARTÍCULO 6º. La licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de DEMOLICIÓN-OBRA NUEVA, tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables 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 de la licencia deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 7º.- Notificar personalmente a los titulares, del contenido de la presente resolución en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, y lo estipulado en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 8º. 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, modificado por el Artículo 24 del Decreto 1783 de 2021. 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 9º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

ARTÍCULO 10º. 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; El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, 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 11º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Floridablanca, el **14 de Febrero de 2025**

Arq. JUAN CARLOS REÁTIGA RINCÓN

Curador Urbano No. 1 de Floridablanca

YRC

CuraduríaUno

Teléfono (607) 6794856
Carrera 8 #2-76 Casco Antiguo Floridablanca
contactanos@curaduria1floridablanca.com
www.curaduria1floridablanca.com