

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. 0080 del 21 de marzo de 2025, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Modalidad: DESARROLLO N° 68276-1-24-0085

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

PROPIETARIO(s):	ANDES CONSTRUCTORA S.A.S
NÚMERO PREDIAL:	68276-01-04-0229-0002-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	300-278766
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	LOTE 5A
BARRIO:	RIO FRIO
ÁREA DEL PREDIO:	16318,73 m²
ESTRATO:	4

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	5254,66 m²
TIPO DE SUELO:	Urbano
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Actividad Residencial Tipo 1
USO PREDIAL:	Vivienda
TRATAMIENTO:	Desarrollo Tipo 2

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
Aprobación PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG 16.318,73 m², desarrollado en tres (3) etapas para destinación uso residencial en predio denominado Lote 5A localizado sobre el anillo vial Floridablanca – Girón entre el conjunto residencial Cañaveral Country y la Estación de Servicio Río Frio del Municipio de Floridablanca, identificado con el número catastral 01-04-0229-0002-000 y la matrícula inmobiliaria 300-278766. Y LICENCIA DE URBANIZACION MODALIDAD DE DESARROLLO ETAPA 1, en globo con área bruta de 5.254,66 m², 799,73 m² de afectación del sistema vial principa Anillo Vial Floridablanca - Girón, 721,57 m² de afectación ambiental area de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio, quedando un área neta urbanizable de 3.733,36 m² para destinación uso residencial.

Se aprueba la reglamentación de las urbanizaciones correspondiente al desarrollo de tres (3) etapas en uso residencial, las cuales incluyen las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas que dispone el Decreto Municipal 068 de 2016 como norma aplicable al caso y las obras de urbanización comprendidas en el área determinada como Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General perteneciente al predio de mayor extensión.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 0080, expedida el 21 de marzo de 2025 que concede la licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.

3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	Victor Andres Tafurt Baez	Matrícula	A301052012-1096194331
INGENIERO CALCULISTA:	Jaime Suarez Diaz	Matrícula	25000-15439
RESPONSABLE OBRA:	Wilber Omar Anaya Palencia	Matrícula	68202-101002
TOPOGRAFO:	Argemiro Bonces Ortiz	Matrícula	01-1454

4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 22 de abril de 2028

Se expide en Floridablanca el 23 de abril de 2025.

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

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. 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.
 - a. 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.
 - 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. 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.
 - e. 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.
 - f. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - g. 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.
 - h. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - i. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
 - j. 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.
4. Las áreas de cesión serán entregadas gratuitamente por el Urbanizador, libres de todo gravamen, según lo establecido en el P.O.T. de Floridablanca y los artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. 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, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.
5. La licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO 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, prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. 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.
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.
9. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.



RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

Por la cual se concede una licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO:

68276-1-24-0085

**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 **ANDES CONSTRUCTORA S.A.S** identificado(s) con numero de NIT. **890212855-1** en su calidad de propietario(s) del predio localizado en el **LOTE 5A** de la vereda **RIO FRIO** de la nomenclatura de Floridablanca, identificado con el número predial **68276-01-04-0229-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-278766** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con un área de **16.318,73 m²**, según escritura pública No. 1980/2009 otorgada por la Notaría 9 de Bucaramanga ha(n) solicitado licencia de **URBANIZACIÓN** en la modalidad de **DESARROLLO**, para destinación **Vivienda**.
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 urbanización.
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 preceptuado 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.
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,

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

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 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.
10. Que el proyecto de urbanización 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.
11. 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.
12. Que la ejecución de las obras de urbanización debe realizarse de acuerdo con el proyecto aprobado, para poder ser recibidas a satisfacción por la dependencia responsable de la Alcaldía Municipal de Floridablanca, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:
 - Ejecutar en el globo de terreno a que se refiere esta resolución y determinado en el plano del proyecto general de la Urbanización como lo establece el P.O.T. de Floridablanca.
 - El urbanizador responsable deberá otorgar las obras de saneamiento y civiles, previstas en el proyecto general de la Urbanización, como lo establece el P.O.T. de Floridablanca.
 - El urbanizador se compromete a cumplir en un todo con los planos y especificaciones aprobadas por la compañía prestadora del servicio de acueducto.
 - Las redes de alcantarillado serán separadas en aguas lluvias y aguas negras de acuerdo con la disponibilidad otorgada.
 - El urbanizador construirá la red de alumbrado público y de servicios domiciliarios, según los proyectos y especificaciones de Electrificadora de Santander S.A E.S.P.
 - El urbanizador construirá las vías vehiculares y peatonales según las especificaciones determinadas en el POT de Floridablanca.
 - El urbanizador solicitará a las empresas de servicios públicos la interventoría para que las obras se ejecuten con sujeción a las normas técnicas de tales entidades. Las empresas de servicios públicos, para efectos de revisión, reparación y mantenimiento de redes tendrán libre acceso a los terrenos y bienes de propiedad privada y comunal por los cuales crucen dichas redes.
 - Para los efectos a que haya lugar se consideran incorporados a la presente resolución todas las disposiciones vigentes del P.O.T. de Floridablanca.
 - Aprobación PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG 16.318,73 m², desarrollado en tres (3) etapas para destinación uso residencial en predio denominado Lote 5A localizado sobre el anillo vial Floridablanca – Girón entre el conjunto residencial Cañaveral Country y la Estación de Servicio Río Frio del Municipio de Floridablanca, identificado con el número catastral 01-04-0229-0002-000 y la matrícula inmobiliaria 300-278766. Y LICENCIA DE URBANIZACION MODALIDAD DE DESARROLLO ETAPA 1, en globo con área

RESOLUCION Nº 0080 del 21 de marzo de 2025

- bruta de 5.254,66 m², 799,73 m² de afectación del sistema vial principa Anillo Vial Floridablanca - Girón, 721,57 m² de afectación ambiental área de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio, quedando un área neta urbanizable de 3.733,36 m² para destinación uso residencial.
- Se aprueba la reglamentación de las urbanizaciones correspondiente al desarrollo de tres (3) etapas en uso residencial, las cuales incluyen las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas que dispone el Decreto Municipal 068 de 2016 como norma aplicable al caso y las obras de urbanización comprendidas en el área determinada como Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General perteneciente al predio de mayor extensión. (Ver cuadros en planos urbanísticos).
 - El Proyecto urbanístico general el cual aprueba el planteamiento gráfico del diseño urbanístico que refleja el desarrollo del predio total, las redes de servicios públicos, la infraestructura vial, las áreas de cesión y las normas referentes a aprovechamientos y volumetria básicas acordes con el Decreto Municipal 068 de 2016 P.O.T. de Floridablanca como norma aplicable al caso, establece el siguiente cuadro de áreas generales.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PUG LOTE 5A

CUADRO DE AREAS GENERAL PUG - USO RESIDENCIAL LOTE 5A			
ID	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA / M2
1	Área Bruta		16318,73
2	Afectación área de reserva sistema vial principal anillo vial Floridablanca - Girón		2129,29
3	Afectación área de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio		2495,28
4	Área Neta (Área Bruta - Afectaciones)		11694,16
5	Área de cesión Tipo A (22% área neta) a compensar en dinero	22%	2572,72
6	Área de cesión Tipo C (3% área neta)	3%	350,82
7	Área cesión Tipo C en terreno (parque lineal-zona manejo espacio público 10 mts)		1456,42
8	Área saldo a favor parque lineal aplicada cesión Tipo C		1105,60
9	Área útil (Área neta - Cesiones)		8770,62
10	Área Obligación VIP (20% del área útil)	20%	1754,12

- De igual forma, se aprueba la reglamentación para el proceso de urbanización del predio de mayor extensión en tres (3) etapas para uso residencial, reflejando el desarrollo progresivo de la urbanización con la ubicación y cuadro de áreas para cada una de ellas, así:

ETAPA 1

ETAPA 1 DEL PUG - USO RESIDENCIAL LOTE 5A			
ID	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA / M2
1	Área Bruta		5254,66
2	Afectación área de reserva sistema vial principal anillo vial Floridablanca - Girón		799,73
3	Afectación área de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio		721,57
4	Área Neta (Área Bruta - Afectaciones)		3733,36
5	Área de cesión Tipo A (22% área neta) a compensar en dinero	22%	821,34
6	Área de cesión Tipo C (3% área neta)	3%	112,00
7	Área cesión Tipo C en terreno (parque lineal-zona manejo espacio público 10 mts)		441,87
8	Área saldo a favor parque lineal aplicada cesión Tipo C		329,87
9	Área útil (Área neta - Cesiones)	20%	2800,02
10	Área Obligación VIP (20% del área útil)		560,00

RESOLUCION Nº 0080 del 21 de marzo de 2025

ETAPA 2

ETAPA 2 DEL PUG - USO RESIDENCIAL LOTE 5A			
ID	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA / M2
1	Área Bruta		4838,90
2	Afectación área de reserva sistema vial principal anillo vial Floridablanca - Girón		689,27
3	Afectación área de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio		666,27
4	Área Neta (Área Bruta - Afectaciones)		3483,36
5	Área de cesión Tipo A (22% área neta) a compensar en dinero	22%	766,34
6	Área de cesión Tipo C (3% área neta)	3%	104,50
7	Área cesión Tipo C en terreno (parque lineal-zona manejo espacio público 10 mts)		403,04
8	Área saldo a favor parque lineal aplicada cesión Tipo C		298,54
9	Área útil (Área neta - Cesiones)		2612,52
10	Área Obligación VIP (20% del área útil)	20%	522,50

ETAPA 3

ETAPA 3 DEL PUG - USO RESIDENCIAL LOTE 5A			
ID	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA / M2
1	Área Bruta		6225,20
2	Afectación área de reserva sistema vial principal anillo vial Floridablanca - Girón		640,29
3	Afectación área de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio		1107,43
4	Área Neta (Área Bruta - Afectaciones)		4477,48
5	Área de cesión Tipo A (22% área neta) a compensar en dinero	22%	985,05
6	Área de cesión Tipo C (3% área neta)	3%	134,32
7	Área cesión Tipo C en terreno (parque lineal-zona manejo espacio público 10 mts)		611,50
8	Área saldo a favor parque lineal aplicada cesión Tipo C		477,18
9	Área útil (Área neta - Cesiones)		3358,11
10	Área Obligación VIP (20% del área útil)	20%	671,62

➤ LICENCIA DE URBANIZACIÓN ETAPA 1.

Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo para la etapa 1, mediante la cual se autoriza la ejecución de las obras de urbanismo con la creación de espacios públicos y privados, vías y obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con uso Residencial, sobre un área bruta de 5.254,66 m²; 799,73 m² de afectación del sistema vial principa Anillo Vial Floridablanca - Grión, 721,57 m² de afectación ambiental área de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio, quedando con un área neta urbanizable de 3.733,36 m², conforme con el siguiente cuadro de áreas.

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

ETAPA 1 DEL PUG - USO RESIDENCIAL LOTE 5A			
ID	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA / M2
1	Área Bruta		5254,66
2	Afectación área de reserva sistema vial principal anillo vial Floridablanca - Girón		799,73
3	Afectación área de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio		721,57
4	Área Neta (Área Bruta - Afectaciones)		3733,36
5	Área de cesión Tipo A (22% área neta) a compensar en dinero	22%	821,34
6	Área de cesión Tipo C (3% área neta)	3%	112,00
7	Área cesión Tipo C en terreno (parque lineal-zona manejo espacio público 10 mts)		441,87
8	Área saldo a favor parque lineal aplicada cesión Tipo C		329,87
9	Área útil (Área neta - Cesiones)		2800,02
10	Área Obligación VIP (20% del área útil)	20%	560,00

CESIÓN TIPO A.

- Que respecto al área de cesión tipo A derivada del proceso de urbanización de la etapa 1 que por el presente acto se autoriza, se tuvieron en cuenta los siguientes antecedentes a partir de los cuales se dio cumplimiento a este requerimiento normativo para la expedición de la licencia.
- a. La etapa 1 del proyecto urbanístico general, determina una obligación por este concepto correspondiente al 22% del área neta urbanizable, la cual equivale a 821,34 m², para la cual el urbanizador propuso como mecanismo para su cumplimiento el mecanismo de compensación en dinero.
- b. El proceso de urbanización del predio se adelantará mediante desarrollo progresivo por etapas en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 cada una de ellas con un proyecto independiente, en cuyo caso, respecto al licenciamiento de cada etapa y el cumplimiento de las áreas de cesión, esta norma señala:
- Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.
- c. El área mínima de terreno que puede ser objeto de entrega como área de cesión tipo A y los mecanismos para el cumplimiento de esta obligación, se encuentran reglamentados por los artículos 209 y 220 contenidos en el artículo primero el Decreto Municipal 068 de 2016, los cuales señalan:

Artículo 209° Áreas de Cesión Tipo A o Pública.

- El área de cesión tipo A o pública se define como el terreno entregado por parte del urbanizador para uso público, a fin de conformar las zonas verdes y el equipamiento comunal. En las áreas urbanas de desarrollo y expansión urbana, el área de cesión tipo A determinada según el porcentaje correspondiente, no podrá ser menor de 1500 m2, los cuales serán entregados obligatoriamente al municipio en un solo globo de terreno.
- Parágrafo 1. Los proyectos localizados en áreas con Tratamiento de Desarrollo cuyo porcentaje de área de cesión tipo A sea menor a 1500 m2 deberán realizar como primera alternativa, una propuesta urbanística con predios vecinos con el fin de aumentar el área neta urbanizable. De no ser viable esta alternativa, el proyecto deberá acogerse al mecanismo establecido en el literal c del artículo referente a los mecanismos para entrega de áreas de cesión tipo A...(…)

Artículo 220° Mecanismos para la entrega de las Áreas de Cesión Tipo A o Pública en Suelo Urbano.

- Las áreas de cesión tipo A o pública se entregarán mediante uno de los siguientes mecanismos:
- En un solo globo de terreno para la totalidad de las áreas de cesión tipo A dentro del proyecto.
- En un solo globo de terreno, establecido por el Municipio, para la totalidad de las áreas de cesión tipo A ubicado en un sector diferente al proyecto, para lo cual se efectuarán los respectivos avalúos





CuraduríaUno
de Floridablanca

Arq. Juan Carlos Reátiga Rincón

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

comerciales tanto del predio donde se adelanta el proyecto, como del predio propuesto, a fin de establecer el equivalente que debe ser entregado por parte del urbanizador y/o propietario.

En dinero, de presentarse uno de los siguientes casos:

1. Cuando las áreas de cesión presenten área inferior a la mínima exigida.
2. Cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio.
3. Cuando no se cuente con globos de terreno identificados por el Municipio para ser entregadas como cesión tipo A.

Parágrafo 1. Para el mecanismo de compensación en dinero, se deberá efectuar el

- respectivo avalúo comercial a fin de establecer el monto a entregar....
- Ante la liquidación de la cesión tipo A del proyecto objeto de licencia, la cual arroja un área menor de 1.500,00 m², el parágrafo 1 del artículo 209 refiere como primera alternativa ante esta circunstancia, el planteamiento de una propuesta urbanística con predios vecinos con el fin de aumentar el área neta urbanizable y con ello el área de cesión, al respecto es importante mencionar que el proceso de urbanización objeto de la solicitud, no corresponde a un único proyecto que conlleve el trámite de una única licencia de urbanización, sino que este corresponde a un desarrollo por etapas en el que la licencia de urbanización se obtiene para cada una de ellas bajo el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión en el marco del Proyecto Urbanístico General según lo dispone el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- En este orden de ideas, y si bien el área neta de las etapas que componen el Proyecto Urbanístico General arrojaría en conjunto una extensión de cesión tipo A mayor a 1.500,00 m², se debe señalar que el cumplimiento del área de cesión opera sobre el ÁREA OBJETO DE URBANIZACIÓN correspondiente al proyecto sobre el cual se tramita la licencia de urbanización, y no, sobre el ÁREA DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL, en tanto es la primera la que constituye el hecho generador de la obligación materializado en la autorización para la ejecución de la actuación urbanística de la correspondiente etapa. De igual forma por tratarse de un proyecto por etapas en el que cada una de ellas debe resolver de manera autónoma su obligación de cesión tipo A, no resulta viable que en el planteamiento gráfico de cada etapa del PUG se considere un área de terreno para el cumplimiento de esta cesión, dado que con ello se incumpliría el artículo 209 contenido en el artículo primero del Decreto Municipal 068 de 2016, en la medida en que cada una de ellas genera como obligación un área menor de 1.500,00 m².
- Conforme con lo anterior, la alternativa de plantear una propuesta urbanística con predios vecinos para el caso de la licencia de la etapa 1 con el fin de aumentar el área neta urbanizable, no sería aplicable al caso, dado que se trata de etapas independientes de urbanización en proyectos igualmente independientes derivados de un Proyecto Urbanístico General, cuyo marco legal para su desarrollo se encuentra amparado en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el cual determina la posibilidad de su licenciamiento, siempre y cuando, se cumpla de manera autónoma con la obligación de cesión tipo A que le resulta aplicable.
- Esto conlleva obligatoriamente a que para el cumplimiento del área de cesión tipo A, el proyecto deba acogerse al mecanismo establecido en el literal c del artículo 220 contenido en el artículo primero del Decreto Municipal 068 de 2016, este es la compensación en dinero, dado que el área de cesión presenta un área inferior a la mínima exigida.
- d. Sobre el contenido del parágrafo del artículo 222 comprendido en el artículo primero del Decreto Municipal 068 de 2016, relacionado con la viabilidad del mecanismo de entrega de las áreas de cesión tipo A mediante certificación emitida por parte de la Oficina Asesora de Planeación para tal efecto como requisito para la expedición de la licencia, es preciso señalar que de acuerdo con lo expuesto en los literales anteriores, el mecanismo de entrega del área de cesión tipo A en el caso de proyectos cuya liquidación de la obligación arroje un área menor de 1.500,00 m², solo puede corresponder al mecanismo de compensación en dinero, tal y como lo ordena el parágrafo 1 del artículo 209 contenido en el artículo primero del Decreto Municipal 068 de 2016, sin que este mecanismo pueda ser objeto de variación con el trámite de la certificación referida.
- Vale la pena mencionar que la obligatoriedad de la certificación previa a la expedición de la licencia de que trata la norma citada, opera únicamente para la viabilidad del mecanismo mediante el cual se cumplirá la cesión (terreno en sitio, terreno en otro sitio o dinero), y estrictamente no tiene alcance

CuraduríaUno

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

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

para verificar la aplicación de las normas urbanísticas tales como afectaciones, aislamientos, área neta, área útil, entre otras, ya que esta es una función del curador como parte de la revisión del proyecto de conformidad con el 2.2.6.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

- e. Que de acuerdo con el mecanismo de compensación en dinero al cual de manera obligatoria debe acogerse el solicitante de la licencia para el cumplimiento del área de cesión tipo A, y en cumplimiento del parágrafo 1 del artículo 220 contenido en el artículo primero del Decreto Municipal 068 de 2016, presenta el avalúo comercial corporativo # 0430-2024 de fecha octubre de 2024 elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, mediante el cual se establece un valor comercial de metro cuadrado de terreno urbanizado de \$1.120.000= que aplicado sobre el área objeto de la obligación equivalente a 821,34 m² determina un valor total de compensación en dinero a favor del municipio de Floridablanca de \$919.900.800=, el cual deberá consignarlo de manera inmediata en la cuenta bancaria que el Banco Inmobiliario de Floridablanca tiene dispuesta para tal fin, para lo cual el urbanizador deberá, en el momento en que el cobre firmeza el presente acto, acudir ante esta entidad para dar cumplimiento a lo señalado.
- En el caso en el que la entrega de la compensación no se realice en forma inmediata, de acuerdo con lo señalado en el literal e del artículo 222 contenido en el artículo primero del Decreto Municipal 068 de 2016, previamente a la iniciación de las obras y las ventas del proyecto, el urbanizador establecerá una póliza de garantía o, de no ser posible, la constitución de un pagaré a favor del municipio por un periodo no mayor a seis (6) meses, con la cual se respalde el área total de cesión tipo A. De no cumplirse la entrega, dentro del periodo establecido, el Municipio hará efectiva la garantía, pero su ejecución en ningún caso reemplazará o variará el mecanismo de entrega de la cesión acordado inicialmente. Esta opción deberá contar con la viabilidad de la Oficina Asesora de Planeación Municipal.
- f. Se deja constancia en el presente acto que la definición del mecanismo de entrega para el cumplimiento de la obligación de las Areas de Cesión Tipo A como requisito para la expedición de la licencia, corresponde obligatoriamente al mecanismo de compensación en dinero de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 209 contenido en el artículo primero del Decreto Municipal 068 de 2016, dado que la cesión tipo A arroja una obligación menor de 1.500,00 m².

CESIÓN TIPO C

- Que, respecto al cumplimiento del área de cesión tipo C, derivada del proceso de urbanización de la etapa 1 que por el presente acto se autoriza, se tuvieron en cuenta los siguientes antecedentes a partir de los cuales se dio cumplimiento a este requerimiento normativo para la expedición de la licencia, teniendo como mecanismo para el cumplimiento de la obligación, la entrega en terreno dentro del parque lineal metropolitano del Río Frio.
- a. De conformidad con la Resolución 640 de 2023 expedida por el Área Metropolitana de Bucaramanga AMB, mediante oficio número CE2024ARQ-4871 de fecha 25 de noviembre de 2024 esta Curaduría remitió la información al AMB para el cumplimiento del área de cesión tipo C por parte del urbanizador mediante el mecanismo de entrega de terreno en el parque lineal metropolitano del Río Frio, cuya obligación corresponde a 112,00 m² equivalente a un 3% del área neta urbanizable. Esta información correspondió a:
 - Certificación de información del proyecto expedida por esta Curaduría.
 - Certificado de libertad y tradición.
 - Recibo de impuesto predial.
 - Escritura Pública
 - Planos: levantamiento topográfico, plano de localización e identificación, plano proyecto urbanístico general donde se identifican las etapas del proceso de urbanización y plano de la licencia de urbanización de la etapa 1 donde se identifica el área neta urbanizable y el área de cesión tipo C objeto de la obligación.
 - Cámara de comercio de Andes Constructora S.A.S.
 - Carta propuesta Cesión Tipo C, titulares
 - Avalúo corporativo 0430A-2024
- b. Que el globo de terreno objeto de entrega como cesión tipo C en el parque lineal metropolitano del Río Frio, se localiza dentro del predio objeto de la presente licencia.

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

- c. Mediante Oficio AMB CD – 160 20/01/2025, el Área Metropolitana de Bucaramanga a través de el Subdirector de Planeación e Infraestructura FABIAN MAURICIO BUITRAGO ELON, remite copia acta de visita técnica en la cual se viabilizaron las Áreas de Cesión Tipo C en la ZMEP del Río Frio y acta de la reunión posterior en las oficinas del AMB donde se concretó la entrega del predio Receptor de la obligación Cesión Tipo C de **1.456,66 mts²**, siendo **350,82 mts²** para el desarrollo de lote 5A, obligación total de Cesión Tipo C del PUG en sus 3 etapas con un área neta a urbanizar de **11.694,16 mts²**. Que mediante Acta aprobatoria de Áreas de Cesión Tipo C del 12 de febrero de 2025, el Área Metropolitana de Bucaramanga viabiliza las Áreas de Cesión Tipo C del Proyecto 5A Andes Constructora en la ZMEP del Río Frio localizado en predio que origina la obligación para el desarrollo de lote 5A, obligación total de Cesión Tipo C del PUG en sus 3 etapas con un área neta a urbanizar de **11.694,16 mts²**, siendo **350,82 mts²** área equivalente al 3% del área neta urbanizable.
- d. Que, conforme a lo señalado, el Urbanizador queda obligado a cumplir con la entrega del área de cesión tipo C en el parque lineal metropolitano del Río Frio a favor del Área Metropolitana de Bucaramanga dentro del predio objeto de la presente licencia, en una proporción equivalente al 3% del área neta urbanizable, conforme a los términos dispuestos en la Resolución 640 de 2023 expedida por el AMB para este efecto.

OBLIGACIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS VIP.

- Que respecto al cumplimiento de la obligación de suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario VIP en una proporción equivalente al 20% del área útil, el urbanizador se acoge al mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el artículo 12 y ss del Decreto Nacional 075 de 2013 en concordancia con el artículo 2.2.1.5.3.4 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015. De acuerdo con la alternativa para el cumplimiento de la obligación, se tuvieron en cuenta los siguientes antecedentes a partir de los cuales se dio cumplimiento a este requerimiento normativo para la expedición de la licencia.
- a. Que mediante Resolución 144 de junio 12 de 2013, el Banco Inmobiliario de Floridablanca, estableció las garantías para el cumplimiento de la obligación de que trata el Decreto Nacional 075 de 2013, mientras se implementa el mecanismo de compra de derechos fiduciarios, el cual a la fecha no se ha implementado por el municipio.
- b. Que conforme al oficio 20180120989721 de fecha 4 de julio de 2018, FIDUPREVISORA señala que no existe un fondo de inversión colectiva abierto de alta liquidez para que los urbanizadores compren derechos fiduciarios por las características especiales de dicho fondo, y por ende, la Sociedad Fiduciaria la Previsora S.A. no está facultada para emitir el certificado que acredite a los urbanizadores la compra de derechos fiduciarios, condición por la cual el mecanismo dispuesto por el Banco Inmobiliario de Floridablanca ante dicha entidad no permite la compra de los mencionados derechos.
- c. Que dada la anterior circunstancia, el artículo 13 del Decreto Nacional 075 de 2013 en concordancia con el artículo 2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala:
Artículo 13. Compra de derechos fiduciarios. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las entidades públicas de que trata este decreto celebrarán contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata el presente decreto mediante la adquisición de derechos fiduciarios.
- Con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.
- En caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:
 - a) Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual la entidad pública deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o contratos para la adquisición del inmueble o inmuebles, o
 - b) Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP prevista en este decreto. En este caso, la entidad pública correspondiente deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

de suelo en el municipio o distrito y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.

- d. Que complementario con lo anterior, el numeral 7 contenido en el artículo 18 del Decreto Nacional 075 de 2013 en concordancia con el numeral 7 contenido en el artículo 2.2.1.5.4.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala:

7. Hasta tanto los municipios y distritos implementen el mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el presente decreto, los interesados que deseen acogerse a los mismos, deberán suscribir un compromiso con la entidad pública que desarrolle programas y proyectos VIS o VIP mediante el cual se garantice el cumplimiento de dicha obligación. Las entidades respectivas establecerán las garantías para celebrar este tipo de compromiso, los cuales serán requisito para la expedición de las licencias.

- e. Que de acuerdo con la norma anterior el BIF mediante la Resolución 144 de 2013, estableció la garantía a constituir para el amparo de la obligación, cuyo artículo primero señala:

ARTICULO PRIMERO: *Establecer como garantía para el cumplimiento de la obligación de que trata el artículo 4 del Decreto Nacional No. 075 de 2013, la constitución de un pagaré a favor del BIF, debiendo allegar certificado de libertad y tradición donde se acredite la propiedad de bienes inmuebles que lo respalden, mediante el cual se ampare el área total en VIS o VIP que demande el proyecto en beneficio, por un valor equivalente al 100% de los metros cuadrados brutos del valor comercial promedio de este tipo de suelo en el Municipio de Floridablanca, con una vigencia de seis (6) meses calendario, prorrogables una sola vez por el mismo tiempo, mediante la constitución de un nuevo pagaré por el constructor, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del constituido inicialmente, previa solicitud del interesado con cinco (5) días hábiles de antelación del vencimiento.*

- f. Que como desarrollo de lo anterior en los artículos segundo y tercero de la citada resolución, se determinó:

ARTICULO SEGUNDO: *Los Curadores Urbanos exigirán como requisito para la expedición de las licencias urbanísticas, el acta de compromiso debidamente suscrita por el Director General del Banco Inmobiliario de Floridablanca (BIF), el jefe de la oficina asesora de Planeación Representante Legal de la empresa urbanizadora y/o el propietario(s) del proyecto que desean acogerse a la alternativa de compra de derechos fiduciarios para el cumplimiento de la obligación, la cual deberá ser respaldada con el pagaré. Esta previsión se consignará en la licencia urbanística respectiva por parte de las Curadurías Urbanas y será parte integral del acta de compromiso previamente suscrita entre las partes.*

Parágrafo: Para la suscripción del acta de compromiso, el urbanizador(es) y/o el propietario(s) del proyecto, deberá comunicar al Banco Inmobiliario de Floridablanca (BIF), a través de la Curaduría Urbana respectiva, la alternativa de optar por el mecanismo de compra de derechos fiduciarios para el cumplimiento de la obligación, anexando plan urbanístico plenamente revisado y aprobado por la Curaduría Urbana, con la estimación del área destinada para VIS o VIP calculada conforme a lo establecido en el decreto nacional N° 075 de 2013.

ARTICULO TERCERO: *El valor comercial promedio del suelo para este tipo de vivienda en el municipio de Floridablanca, requerido para la suscripción del pagaré, será determinado mediante avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", o la lonja de propiedad raíz, a solicitud del Banco Inmobiliario de Floridablanca, cuyo valor estará a cargo del urbanizador (es) y/o del propietario(s) del proyecto.*

- g. Que mediante oficio de fecha del 19 de noviembre de 2024, el solicitante de la licencia, allegó a esta Curaduría como parte del trámite, copia del Pagaré constituido a favor del Banco Inmobiliario de Floridablanca con fecha 19 de noviembre de 2024 con nota de presentación personal ante notaría de fecha 19 de noviembre de 2024 en los términos del artículo primero de la Resolución 166 de 2013 y copia del informe valuatorio de fecha 20 de mayo de 2024 elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, mediante el cual se establece el valor comercial promedio de suelo para vivienda de interés prioritario en el municipio de Floridablanca.
- h. Que si bien el artículo segundo de la Resolución 166 de 2013 expedida por el BIF señala como requisito para la expedición de la licencia urbanística, el acta de compromiso debidamente suscrita por

RESOLUCION Nº 0080 del 21 de marzo de 2025

el Director General del BIF, el jefe de la oficina asesora de Planeación y el urbanizador y/o propietario del proyecto, la norma nacional señala en el numeral 7 contenido en el artículo 18 del Decreto Nacional 075 de 2013 en concordancia con el numeral 7 contenido en el artículo 2.2.1.5.4.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que el requisito para la expedición de la licencia lo constituye la garantía suscrita por el urbanizador como compromiso para el cumplimiento de la obligación, en este caso el pagaré, no siendo concordante con la norma nacional que el requisito para la expedición de la licencia sea el acta, dado que el compromiso constituido como garantía y que ampara al municipio frente a un eventual incumplimiento es el pagaré y no el acta.

- i. Que en cuanto al valor sobre el cual se constituyó el pagaré a favor del Banco Inmobiliario de Floridablanca, este cumple lo dispuesto en el artículo tercero de la Resolución 166 de 2013, en cuanto a que señala el valor comercial promedio del suelo para este tipo de vivienda en el municipio de Floridablanca y esta elaborado por una de las entidades que determina la resolución, en este caso, por la Corporación Lonja de Inmobiliaria de Santander, y si bien su elaboración no fue solicitado por el Banco Inmobiliario de Floridablanca, ello no tacha o vicia la estimación del valor comercial promedio sobre el cual se constituyó la garantía.
- j. Que expuesto lo anterior, y teniendo en cuenta que conforme a lo dispuesto por el numeral 7 contenido en el artículo 18 del Decreto Nacional 075 de 2013 en concordancia con el numeral 7 contenido en el artículo 2.2.1.5.4.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el requisito para la expedición de la licencia lo constituye la garantía como compromiso para el cumplimiento de la obligación, en este caso, el pagaré suscrito a favor del BIF el cual fue allegado por el urbanizador al trámite de la licencia, encontrándose atendido en debida forma el requisito para la expedición del acto que resuelve la solicitud de licencia de conformidad con la norma nacional.
- Que sobre el límite máximo de inundación aplicable al Río Frio para el periodo de retorno de 100 años sobre el cual se debe aplicar la dimensión de la ronda hídrica de protección de 20 mt de conformidad con lo señalado en la Circular 001 de 2006, se considero la cota máxima de inundación definida para el periodo de retorno referido por el Estudio de zonificación de amenazas por inundación del Río Frio realizado por la CDMB y adoptado por esta misma entidad como determinante ambiental por esta autoridad.
- En cuanto al caudal de esta corriente hídrica, el solicitante de la licencia adjunto y actualizo el estudio de inundación del Río Frio realizado por la firma CIO Ingeniería con fecha mayo de 2024, en el cual se determino que el caudal máximo para el periodo de retorno de 100 años, su clasificación de acuerdo con la Circular 001 de 2006 y la Resolución 1294 de 2009 expedida por la CDMB, con una ronda hídrica de 20 mt medidos desde la cota máxima de inundación para el periodo de retorno de 100 años y zona de manejo de espacio público de 10 metros a partir del límite de la ronda hídrica.
- Que respecto a la cabida y linderos del predio objeto de licencia, el certificado de libertad y tradición del predio objeto de aprobación de PUG y licencia de urbanización de la etapa 1 con matrícula No. 300-278766 señala una extensión de 16.318,73 m², la cual corresponde al título de propiedad y dominio del propietario, cuya cabida coincide con la señalada en el levantamiento topográfico que hace parte de los planos adjuntos a la solicitud, cuya diferencia respecto a la información catastral, no constituye impedimento alguno para el trámite de licencias urbanísticas, dado que el documento exigido para la radicación de la solicitud de licencias, de conformidad con el artículo 1 de la Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, lo constituye el certificado de libertad y tradición, cuya cabida debe coincidir con el levantamiento topográfico radicado, siendo solo en los casos en los que estas áreas no coinciden, cuando se debe acudir al procedimiento dispuesto en las Resoluciones conjuntas emitidas por el IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro, a efectos de que el área consagrada en la escritura de propiedad y en el certificado de tradición coincidan con la cabida existente en sitio; situación que no se presenta en este caso, en tanto el área consignada en el título de propiedad, es concordante con el levantamiento topográfico a partir del cual se efectúa la determinación del área neta urbanizable del predio para la liquidación de la obligación relacionada con el área de cesión tipo A, además de que la información catastral no constituye propiedad ni sanea los vicios que pudiera tener una titulación o una posesión, toda vez que ello solo se certifica con el título

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

real de dominio consagrado en la escritura pública de propiedad debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

- El predio de la actuación cuenta con disponibilidad de servicio de Acueducto número 202330156393 de fecha 21 de diciembre de 2023 con vigencia hasta el 19 de diciembre de 2025 expedida por el AMB Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P, cuenta con disponibilidad de servicio de alcantarillado número 6011 del 11 de agosto de 2020, renovada con el radicado 4983 del 30 de noviembre de expedida por el EMPAS Empresa Pública de Alcantarillado de Santander y disponibilidad de energía como respuesta a la solicitud 58398425 de 26 de junio de 2024 expedida por la ESSA Grupo EPM..
- 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.
- 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.

13. Que el incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, y demás disposiciones urbanísticas vigentes acarreará para el titular la aplicación de las sanciones previstas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003, sin perjuicio de las sanciones aplicables al responsable del proyecto.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder licencia de **URBANIZACIÓN** en la modalidad de **DESARROLLO**, para destinación **Vivienda** en el predio localizado en el **LOTE 5A** Vereda **RIO FRIO**, del Municipio de Floridablanca, identificado con el número catastral **68276-01-04-0229-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **300-278766** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, 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: **Aprobación PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL PUG 16.318,73 m², desarrollado en tres (3) etapas para destinación uso residencial en predio denominado Lote 5A localizado sobre el anillo vial Floridablanca – Girón entre el conjunto residencial Cañaveral Country y la Estación de Servicio Río Frio del Municipio de Floridablanca, identificado con el número catastral 01-04-0229-0002-000 y la matrícula inmobiliaria 300-278766. Y LICENCIA DE URBANIZACION MODALIDAD DE DESARROLLO ETAPA 1, en globo con área bruta de 5.254,66 m², 799,73 m² de afectación del sistema vial principal Anillo Vial Floridablanca – Girón; 721,57 m² de afectación ambiental área de inundación y ronda hídrica de protección Río Frio, quedando un área neta urbanizable de 3.733,36 m² para destinación uso residencial.**

Se aprueba la reglamentación de las urbanizaciones correspondiente al desarrollo de tres (3) etapas en uso residencial, las cuales incluyen las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas que dispone el Decreto Municipal 068 de 2016 como norma aplicable al caso y las obras de urbanización comprendidas en el área determinada como Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General perteneciente al predio de mayor extensión. Las obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación del impuesto de delineación y las expensas correspondientes.



CuraduríaUno
de Floridablanca

Arq. Juan Carlos Reátiga Rincón

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

ARTÍCULO 2º. Las áreas de cesión serán entregadas gratuitamente por el Urbanizador al Municipio de Floridablanca, libres de todo gravamen, según lo establecido en el P.O.T. de Floridablanca y los artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 1º. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

PARÁGRAFO 2º. 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, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

ARTÍCULO 3º. Los planos que contienen los diseños de la urbanización, 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 4º. 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:

- 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. 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.
- 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, 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.
- 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. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- h. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- j. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- k. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- l. 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.

CuraduríaUno

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

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

ARTICULO 5º. El titular de la licencia, tal como lo establece el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, debe instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso deberá indicar al menos:

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

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

ARTICULO 6º. 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:

- a. Al Arquitecto Victor Andres Tafurt Baez, con matrícula profesional 68700-44351, como responsable legalmente de los diseños urbanísticos y de la información contenida en ellos.
- b. Al Ingeniero civil Jaime Suarez Diaz, con matrícula profesional 25000-15439, como responsable legalmente de los estudios geotécnicos y de la información contenidas en ellos.
- c. Al Ingeniero Wilber Omar Anaya Palencia, con matrícula profesional 68202-101002, como responsable legalmente de la obra.
- d. Al Topógrafo Argemiro Bonces Ortiz, con Licencia profesional 01-1454, como responsable legalmente del levantamiento topográfico.

ARTÍCULO 7º. La licencia de URBANIZACIÓN en la modalidad de DESARROLLO 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 8º.- 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 9º. 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 10º. Publicar la parte resolutoria del presente acto administrativo, en un periódico de amplia circulación local o nacional, por cuenta del interesado.

RESOLUCION N° 0080 del 21 de marzo de 2025

ARTÍCULO 11º. 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 12º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Notifíquese y Cúmplase.

Expedida en Floridablanca, el **21 de marzo de 2025**


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