



## EL CURADOR URBANO 2 DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, INGENIERO CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS,

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 Acuerdo Municipal 022 del 19 de Diciembre de 2019 POT del Municipio de San José de Cúcuta, expidió la resolución No. **23-0079** del **4 de abril de 2023**, y una vez ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia, expide:

### LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

**Modalidad: OBRA NUEVA N° 54001-2-22-0463**

#### 1. INFORMACIÓN DEL PREDIO:

<b>PROPIETARIO(S):</b>	KGK INGENIERIA , identificado con NIT N°. 901.135.481-8, a través de su Representante Legal ANGELA MARIA CASTELLANOS CASADIEGO, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.020.721.457 de Bogotá D.C
<b>NÚMERO PREDIAL:</b>	01-01-0309-0011-000
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b>	260-25472
<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO:</b>	CALLE 11 Y 12 AVENIDA 5 Y 6 11-35 Y 11-39, BARRIO SAN LUIS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  A 5 11 35 39 47 BR SAN LUIS (Según Impuesto Predial Unificado)
<b>BARRIO:</b>	SAN LUIS
<b>ÁREA DEL PREDIO:</b>	1500 m <sup>2</sup>

#### 2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO APROBADO

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** 9854,78 m<sup>2</sup>

**ÁREA TOTAL EDIFICACIÓN:** 9854,78 m<sup>2</sup>

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 26,6 M

**NORMA URBANÍSTICA:** NA

**AREA HOMOGENEA:** RESIDENCIAL ZR4

**AREA DE ACTIVIDAD:** RESIDENCIAL TIPO ZR4

**USO PREDIAL:** Vivienda

**TRATAMIENTO:** CONSOLIDACION

**I.O.:** 0,82

**I.C.:** 5,76

**VIS:** VIS

**BIC:** No BIC

**TIPO DE SUELO:** Urbano

**ESTRATO:** 3

#### UNIDADES PRIVADAS:

PISO 2: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208, APTO 209, APTO 210, APTO 211 Y APTO 212; PISO 3: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308, APTO 309, APTO 310, APTO 311 Y APTO 312; PISO 4: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408, APTO 409, APTO 410, APTO 411 Y APTO 412; PISO 5: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, APTO 509, APTO 510, APTO 511 Y APTO 512; PISO 6: APTO 601, APTO 602, APTO 603, APTO 604, APTO 605, APTO 606, APTO 607, APTO 608, APTO 609, APTO 610, APTO 611 Y APTO 612; PISO 7: APTO 701, APTO 702, APTO 703, APTO 704, APTO 705, APTO 706, APTO 707, APTO 708, APTO 709, APTO 710, APTO 711 Y APTO 712; PISO 8: APTO 801, APTO 802, APTO 803, APTO 804, APTO 805, APTO 806, APTO 807, APTO 808, APTO 809, APTO 810, APTO 811 Y APTO 812; PISO 9: APTO 901, APTO 902, APTO 903, APTO 904, APTO 905, APTO 906, APTO 907, APTO 908, APTO 909, APTO 910, APTO 911 Y APTO 912; PISO 10: APTO 1001, APTO 1002, APTO 1003, APTO 1004, APTO 1005, APTO 1006, APTO 1007, APTO 1008.



**PARQUEADEROS:** 109 UNIDADES DE PARQUEO,

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se aprueba licencia de Construcción en modalidad obra nueva para edificación sobre el predio identificado con cedula catastral No. 01-01-0309-0011-000 con un área de **1500 m<sup>2</sup>**, ubicado en la **CALLE 11 Y 12 AVENIDA 5 Y 6 11-35 Y 11-39, BARRIO SAN LUIS (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) – A 5 11 35 39 47 BR SAN LUIS (Según Impuesto Predial Unificado)** del barrio **SAN LUIS**, edificación de diez pisos destinados a vivienda de interés social (vis) multifamiliar y comercio, quedando distribuido de la siguiente manera: semisótano con un área construida de **1214,44 m<sup>2</sup>**, cincuenta y cuatro (54) cupos de parqueadero para residentes, bici parqueo, rampa vehicular de acceso al primer piso, un (1) punto fijo con escalera y ascensor que dan acceso al primer piso y área para equipos; primer piso con área construida de **1155,8 m<sup>2</sup>** de uso residencial y un área construida de **83,27 m<sup>2</sup>** de uso comercial, **área libre de 260,93 m<sup>2</sup>**, con acceso por la avenida 5, lobby, una (1) unidad comercial, cuarenta y dos (42) parqueaderos internos de residentes, ocho (08) parqueos internos de visitantes, cinco (5) parqueaderos exteriores: tres(3) de visitantes, uno (1) comercial, uno (1) de discapacitados de acceso público, cuarto de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al segundo piso; segundo piso con área construida de 837,93m<sup>2</sup>, doce (12) unidades de vivienda así: APTO 201, APTO 202, APTO 203, APTO 204, APTO 205, APTO 206, APTO 207, APTO 208, APTO 209, APTO 210, APTO 211 Y APTO 212, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al tercer piso; tercer piso con área construida de **837,93m<sup>2</sup>**, doce (12) unidades de vivienda así: APTO 301, APTO 302, APTO 303, APTO 304, APTO 305, APTO 306, APTO 307, APTO 308, APTO 309, APTO 310, APTO 311 Y APTO 312, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al cuarto piso; cuarto piso con área construida de **837,93m<sup>2</sup>**, doce (12) unidades de vivienda así: APTO 401, APTO 402, APTO 403, APTO 404, APTO 405, APTO 406, APTO 407, APTO 408, APTO 409, APTO 410, APTO 411 Y APTO 412, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al quinto piso; quinto piso con área construida de 837,93m<sup>2</sup>, doce (12) unidades de vivienda así: APTO 501, APTO 502, APTO 503, APTO 504, APTO 505, APTO 506, APTO 507, APTO 508, APTO 509, APTO 510, APTO 511 Y APTO 512, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al sexto piso; sexto piso con área construida de **837,93 m<sup>2</sup>**, doce (12) unidades de vivienda así: APTO 601, APTO 602, APTO 603, APTO 604, APTO 605, APTO 606, APTO 607, APTO 608, APTO 609, APTO 610, APTO 611 Y APTO 612, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al séptimo piso; séptimo piso con área construida de 837,93 m<sup>2</sup>, doce (12) unidades de vivienda así: APTO 701, APTO 702, APTO 703, APTO 704, APTO 705, APTO 706, APTO 707, APTO 708, APTO 709, APTO 710, APTO 711 Y APTO 712, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al octavo piso; octavo piso con área construida de 837,93 m<sup>2</sup>, doce (12) unidades de vivienda así: APTO 801, APTO 802, APTO 803, APTO 804, APTO 805, APTO 806, APTO 807, APTO 808, APTO 809, APTO 810, APTO 811 Y APTO 812, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al noveno piso; noveno piso con área construida de **837,93 m<sup>2</sup>**, doce (12) unidades de vivienda así: APTO 901, APTO 902, APTO 903, APTO 904, APTO 905, APTO 906, APTO 907, APTO 908, APTO 909, APTO 910, APTO 911 Y APTO 912, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor que dan acceso al décimo piso; décimo piso con área construida de **697,83 m<sup>2</sup>**, **área libre de 140,10 m<sup>2</sup>**, ocho (8) unidades de vivienda así: APTO 1001, APTO 1002, APTO 1003, APTO 1004, APTO 1005, APTO 1006, APTO 1007, APTO 1008, shut de basuras, dos (2) puntos fijos con escalera y ascensor, zona social: circulaciones, piscina y salón social. Área total construida residencial: 9771,51 m<sup>2</sup>. Área total construida comercial: **83,27 m<sup>2</sup>**. Área total libre: **401.03 m<sup>2</sup>**. Los linderos y especificaciones de coordenadas se encuentran descritos en los planos aprobados y que hacen parte integral de la licencia aprobada. Estas obras no podrán iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada la presente providencia, previa cancelación de los impuestos y las expensas correspondientes.

Los aspectos técnicos y legales del proyecto, el marco legal establecido y demás normas complementarias, están consignados en la resolución 23-0079, expedida el 4 de abril de 2023 que concede la licencia de CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA. Estas consideraciones deben tenerse en cuenta durante la ejecución del proyecto.



# Curaduría Urbana N°2

San José de Cúcuta

Ing. Carlos Alberto Contreras Vargas

### 3. RESPONSABLES TECNICOS

ARQUITECTO:	BETTY CARDENAS MONCADA	Matrícula	25700-30309
INGENIERO CALCULISTA:	JORGE ALBERTO PINEDA ROSAL	Matrícula	68202-29983
RESPONSABLE OBRA:	JAVIER CASTELLANOS	Matrícula	54202-09987
GEOTECNISTA:	JORGE ALBERTO PINEDA ROSAL	Matrícula	68202-29983
REVISOR INDEPENDIENTE:	OSCAR EDUARDO REYES PINEDA	Matrícula	54202-121905

### 4. VIGENCIA DE LA LICENCIA: Hasta el 25 de abril de 2026

Se expide en San José de Cúcuta el 26 de abril de 2023.



**Ing. CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta

	Curaduría Urbana N°2	VENTANILLA ÚNICA
CORRESPONDENCIA EMITIDA No. CI12C- 23-03139		<input type="checkbox"/> JURÍDICA
FECHA: 26-04-23 HORA: 5:55 pm		<input checked="" type="checkbox"/> DOCUMENTOS
FOLIOS: 5 SOBRES: 0		<input type="checkbox"/> RADICACIÓN
ENVIADO POR: <i>Caro barua</i>		<input type="checkbox"/> ADMINISTRATIVO

ESPACIO  
EN BLANCO

FIRMA

ELABORÓ: Diego Alberto Hernández Caicedo – Asesor Jurídico.



## CONSIDERACIONES BÁSICAS DECRETO 1077 DE 2015

1. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077 de 2015.
2. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.
3. La ejecución de las obras debe realizarse de acuerdo con el proyecto arquitectónico y estructural aprobado.
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:
  - 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 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.
  - 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 6° 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.
  - 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.



- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - 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.
  - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
  - 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.
  - 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 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 DE COLOR BLANCO 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. La presente licencia no autoriza al titular de la misma, a realizar corte, tala, remoción o trasplante de especies arbóreas y/o similares; cualquier requerimiento similar deberá ser efectuado ante la Corporación Autónoma Regional de la Frontera – Corponor:
- \* Artículo 2.2.1.1.9.4 del decreto 1076 del 2015. Tala o reubicación por obra pública o privada. Cuando se requiera talar, transplantar o reubicar árboles aislados localizados en centros urbanos, para la realización, remodelación o ampliación de obras públicas o privadas de infraestructura, construcciones, instalaciones y similares, se solicitará autorización ante la Corporación respectiva, ante las autoridades ambientales de los grandes centros urbanos o ante las autoridades municipales, según el caso, las cuales tramitarán la solicitud, previa visita realizada por un funcionario competente, quien verificará la necesidad de tala o reubicación aducida por el interesado, para lo cual emitirá concepto técnico'.*
9. 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.
10. No se permite ocupar la vía pública (andén y calzada) con materiales y residuos de construcción.