



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

Por medio de la cual se concede **LICENCIA DE PARCELACION** en el Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre.

RAD. No 70001-2-23-0082
(D/M/A) 18/05/2023

1

LA CURADORA URBANA SEGUNDA

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere La Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y demás normas complementarias, concordantes y

CONSIDERANDO:

Que, los señores **EDUIN FRANCISCO PALENCIA DIEGO** con cedula de ciudadanía No **19.420.776** de **Bogotá DC** y **JOE JADER PALENCIA DIEGO** con cedula de ciudadanía No **92.512.072** de **Sincelejo**, quienes actúan como **TITULARES** solicitan **LICENCIA DE PARCELACION** del proyecto denominado **CONDominio CAMPESTRE BETANIA**, inmueble localizado en la **VEREDA MIRABEL** zona RURAL del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuya cabidad, linderos y medidas constan en las Escrituras Públicas No **2865** de fecha **14/11/2014** y No **1860** de fecha **25/07/2016** ambas de la Notaria **Tercera** del Circulo Notarial de Sincelejo, Matrículas Inmobiliarias No. **340-119574** y **340-93036** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencias Catastrales No. **0002-0000-0004-0858-0000-00000** y **0002-0000-0004-0532-0000-00000**.

Que, de acuerdo con los Certificados de Libertad y Tradición No **340-119574** y **340-93036**, los señores **EDUIN FRANCISCO PALENCIA DIEGO** con cedula de ciudadanía No **19.420.776** de **Bogotá DC** y **JOE JADER PALENCIA DIEGO** con cedula de ciudadanía No **92.512.072** de **Sincelejo**, son los propietarios de los predios ubicados en el lote **SAN JOSE** en la **VEREDA MIRABEL UPR CHOCHO** zona RURAL del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre con un área de **45.000,00 M2 + 10.000,00** y Referencias Catastrales No. **0002-0000-0004-0858-0000-00000** y **0002-0000-0004-0532-0000-00000**.

Que, se citó a los vecinos colindantes, de acuerdo con la relación de la dirección suministrada por el interesado de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 y Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /
www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

Que, el solicitante de la Licencia en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 presento fotografía de la valla instalada en el sitio de la obra, en que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo, de igual manera anexo al expediente las fotografías conforme al Parágrafo 1 del Art. 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que, el solicitante, presento disponibilidad de los Servicios de Acueducto de fecha 28 de junio de 2023, emanada del FONDO ROTATORIO MUNICIPAL DE VALORIZACION DE SINCELEJO FOMVAS en donde certifica que la vereda MIRABEL tendrá disponibilidad del servicio públicos domiciliarios de acueducto, una vez se realice el contrato de obra pública No L-FOMVAS-001-2022.

Que, el solicitante, presento disponibilidad del servicio de energía eléctrica de fecha 26 de mayo de 2023, emanada de la EMPRESA AFINIA, según radicado No 2023020000032691. Con una vigencia de 6 meses.

Que, el solicitante, presento Plan de Manejo Ambiental del predio en el cual se establece que el manejo de Aguas residuales se debe diseñar y construir fosa séptica tipo ecológica con el fin de manejar las aguas residuales producida en cada predio. Así mismo el Plan de Manejo Ambiental establece medidas y actividades tales como: El proyecto Condominio Campestre Betania no necesitara algún recurso natural renovable para desarrollar sus actividades, se implementarán todas las acciones ambientales descritas en el Plan de Manejo Ambiental, Respetaran la Naturaleza en todos sus componentes para contribuir a proteger y conservar el medio ambiente en toda el área del proyecto Condominio Sierra Morena.

El solicitante aporto certificación de la Secretaria de Planeación en la cual se describe que los predios objeto de este trámite no se encuentran en franja de protección de arroyos y no están en zona de riesgo de inundación, así mismo la Secretaria de Planeación emito concepto en el cual informa que estos predios se encuentran en Áreas de Actividad: CORREDOR SUBURBANO DE ARMONIZACION y AREA SUBURBANA DE ARMONIZACION, la cual permite una densidad de 10 viviendas campestres por hectárea, según los expresado aquí, este trámite está acorde con las normas del acuerdo 147 de 2015.

Que, la solicitud se acompañó de la documentación prevista en el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.8 Documentos adicionales para la licencia de urbanización del Decreto Nacional No 1077 de mayo 26 de 2015, Decreto Nacional No 2218 de 2015, Artículo 6.

Que, los peticionarios cancelaron las Expensas estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de mayo 26 de 2015 y Decreto No 1890 de diciembre 30 de 2021).

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co / www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable el proyecto, denominado **CONDOMINIO CAMPESTRE BETANIA**, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

RESUELVE

3

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR LICENCIA DE PARCELACION del proyecto **CONDOMINIO CAMPESTRE BETANIA** a los señores **EDUIN FRANCISCO PALENCIA DIEGO** con cedula de ciudadanía No **19.420.776** de **Bogotá DC** y **JOE JADER PALENCIA DIEGO** con cedula de ciudadanía No **92.512.072** de **Sincelejo**, en condición de **TITULARES** de la Licencia, sobre un inmueble, localizado en el lote **SAN JOSE** en la **VEREDA MIRABEL UPR CHOCHO** zona **RURAL** del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura Pública No **2865** de fecha **14/11/2014** y No **1860** de fecha **25/07/2016** ambas de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de Sincelejo, Matrículas Inmobiliarias No. **340-119574** y **340-93036** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencias Catastrales No. **0002-0000-0004-0858-0000-00000** y **0002-0000-0004-0532-0000-00000**.

Parágrafo 1: A continuación, se hace la descripción de áreas de la **PARCELACION** aprobada:

DESCRIPCION DEL LOTE	IDENTIFICACION DEL LOTE	AREA (M2)
340-119574	Sin información	45.000,00
340-93036	LT San José	10.000,00
AREA TOTAL A PARCELAR		55.000,00

CUADRO DE AREAS GENERAL	
DESCRIPCION	AREA (M2)
Área del Lote	55.000,00
Vías y Andenes (Condominio)	6.921,514
Área de retiro sobre vía corregimiento	1.455,208
AREA NETA URBANIZABLE	46.623,278
Área para comercio y servicios de escala zonal	4.966,410
Área Común dentro del condominio	7.279,607
Área del condominio para portería.	52,668
Área total de Lotes viviendas campestres (55 und)	34.324,593



CUADRO DE AREAS LOTES CONDOMINIO CAMPESTRE BETANIA	
DESCRIPCION	AREA M2
MANZANA A	932,358
LOTE 1	447,801
LOTE 2	484,557
MANZANA B	3.607,589
LOTE 1	450,000
LOTE 2	450,000
LOTE 3	450,000
LOTE 4	336,784
LOTE 5	570,805
LOTE 6	450,000
LOTE 7	450,000
LOTE 8	450,000
MANZANA C	5.678,209
LOTE 1	550,000
LOTE 2	550,000
LOTE 3	550,000
LOTE 4	550,000
LOTE 5	589,174
LOTE 6	689,035
LOTE 7	550,000
LOTE 8	550,000
LOTE 9	550,000
LOTE 10	550,000



CUADRO DE AREAS LOTES CONDOMINIO CAMPESTRE BETANIA	
DESCRIPCION	AREA (M2)
MANZANA D	11.348,114
LOTE 1	2.128,489
LOTE 2	1.395,691
LOTE 3	431,272
LOTE 4	454,419
LOTE 5	460,085
LOTE 6	940,498
LOTE 7	481,059
LOTE 8	489,733
LOTE 9	498,555
LOTE 10	511,191
LOTE 11	523,621
LOTE 12	535,422
LOTE 13	548,996
LOTE 14	555,304
LOTE 15	566,447
LOTE 16	827,332



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

CUADRO DE AREAS LOTES CONDominio CAMPESTRE BETANIA	
DESCRIPCION	AREA (M2)
MANZANA E	12.758,323
LOTE 1	626,596
LOTE 2	617,222
LOTE 3	548,837
LOTE 4	483,271
LOTE 5	417,691
LOTE 6	652,677
LOTE 7	2.702,919
LOTE 8	461,674
LOTE 9	470,345
LOTE 10	966,703
LOTE 11	496,475
LOTE 12	505,587
LOTE 13	514,343
LOTE 14	524,348
LOTE 15	532,611
LOTE 16	541,207
LOTE 17	552,251
LOTE 18	543,228
LOTE 19	600,338
TOTAL, LOTE O CONDominio	34.324,593

Por razones de seguridad, el original de la presente resolución y los planos aprobados mediante la misma, llevarán el sello distintivo de la Curaduría Urbana No 2 de Sincelejo. Los planos aprobados hacen parte integral de la presente resolución.

Parágrafo 2: El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es el caso.

Parágrafo 3: La ejecución e iniciación de las obras autorizadas en este artículo estarán condicionadas a la aprobación de los diseños por parte de las empresas de servicios públicos, y a las disposiciones de CARSUCRE o la entidad competente para el efecto, si esto se requiere.



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

ARTÍCULO SEGUNDO: Autorizar a los señores **EDUIN FRANCISCO PALENCIA DIEGO** con cedula de ciudadanía No **19.420.776** de **Bogotá DC** y **JOE JADER PALENCIA DIEGO** con cedula de ciudadanía No **92.512.072** de **Sincelejo**, que en adelante se llamara **EL PARCELADOR** para ejecutar por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del municipio de Sincelejo, la construcción de las obras de parcelación para lo cual, **EL PARCELADOR**, se dirigirá a la entidades prestadoras de servicios públicos y a las entidades municipales responsables de la infraestructura vial y de los parques y zonas verdes, con el fin de establecer las especificaciones técnicas de las obras a acometer, las fechas de iniciación y los mecanismos de control de las mismas.

La parcelación tendrá las siguientes características:

CUADRO DE AREAS GENERAL Y PORCENTAJES		
DESCRIPCION	AREA (M2)	%
Área del Lote	55.000,00	100,00%
vías y Andenes (Condominio)	6.921,514	12,58%
Área de retiro sobre vía corregimiento	1.455,208	2,65%
AREA NETA URBANIZABLE	46.623,278	
Área para comercio y servicios de escala zonal	4.966,410	9,03%
Área Común dentro del condominio	7.279,607	13,24%
Área del condominio para portería.	52,668	0,10%
Área total de Lotes viviendas campestres (55 und)	34.324,593	62,41%

Perfiles viales del proyecto:

PERFIL VIAL INTERNO	Retiro a LC	Anden	Calzada	Anden	Retiro a LC
PVI (ML)	3,80	1,20	5,00	1,20	3,80

PERFIL VIA CORREGIMENTAL	Retiro a Cerramiento	Calzada	Ciclorruta	Retiro a Cerramiento
PVC (ML)	11,00	6,50	1,50	11,00

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co / www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

ARTÍCULO TERCERO: El Parcelador responsable de la ejecución de las obras de que trata la presente licencia será el Arquitecto **JORGE ALBERTO MAESTRE DURAN** con Matricula Profesional No **A08392007-92544210**, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística y ambiental aplicables, y en caso que se produzca cambio de urbanizador, este deberá informar a la curadora, para que se requiera al titular el nombre del nuevo urbanizador/parcelador responsable y lo reporte a la entidad encargada del control urbano de la ciudad.

8

ARTÍCULO CUARTO: Reconocer a **ELIANA MILENA DE HOYOS GARCIA** con Matricula Profesional No **A08232006-64585967** como **ARQUITECTO PROYECTISTA**, el cual deberá garantizar que la construcción de las obras se ajuste a las especificaciones técnicas y diseños aprobados, ciñéndose en todo a las normas urbanísticas y arquitectónicas soporte para la expedición del presente acto administrativo, Normas Colombianas de diseño y Construcción Sismo – Resistente NSR – 10, la norma técnica RETIE y demás normas complementarias.

ARTÍCULO QUINTO: La vigencia máxima de esta Licencia es de **TREINTA Y SEIS (36) MESES** prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. En caso de requerir prorroga, el titular de esta decisión, deberá solicitarla dentro de los treinta (30) días hábiles anterior al vencimiento de esta, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO SEXTO: El titular y/o parcelador de la presente licencia, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas y 2.2.6.1.4.7. Entrega material de las áreas de cesión del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de registrar la escritura pública de constitución de la Urbanización ante la Oficina de Instrumentos Públicos - antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo- en la cual se determinen – por su localización y linderos las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas; posteriormente deberá avisar a la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la citada escritura para solicitar la diligencia de inspección tendiente a 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.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Obligaciones del titular de la licencia conforme al Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional No 1077 de mayo 26 de 2015:

1. 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.



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

2. Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud en concordancia con lo establecido en el decreto 2353 de diciembre 3 de 2015.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de Residuos de Construcción -RCD a los que hace referencia la Resolución 0472 de 2017 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.
5. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con Movilidad Reducida.
6. En los cuerpos de agua existentes en los lotes a parcelar se debe cumplir con el retiro de ronda hídrica establecido en el artículo 15 del Acuerdo 147 de 2105 (se establece 30 metros a cada lado, contados a partir del borde externo del cuerpo de agua, medido desde la cota de inundación o de máximo nivel de agua).
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del Topógrafo y Parcelador responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que requieran. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.
9. Colocar las mallas protectoras alrededor de la construcción colindante con los vecinos y el espacio público, para evitar daños por caída de materiales, siempre y cuando se requiera.
10. 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.
11. Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que vincule para la ejecución de la obra.
12. Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
13. Cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de la presente Licencia y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras, Artículo 60 del Decreto 2150 de 1995.
14. Mantener libre el espacio público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.
15. No se deben iniciar obras hasta cuando se encuentre ejecutoriado el presente acto administrativo.



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

16. A cumplir con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, TITULO XIV, CAPITULO I, Comportamiento que afectan la integridad Urbanística.

17. Que el parcelador responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

10

ARTÍCULO OCTAVO: Esta resolución se notificará personalmente al titular de la Licencia y a los vecinos o a las personas que se deleguen para estos efectos.

ARTÍCULO NOVENO: Las obras de urbanismo deberán ser ejercidas con acompañamiento de la entidad municipal competente y por las empresas prestadoras de los servicios públicos de la ciudad, siendo sus funciones las de velar por el cumplimiento de la calidad y cantidad de las obras ejecutadas, para lo cual EL URBANIZADOR se compromete a suministrar oportunamente toda la información relacionada con el desarrollo de estas a los profesionales designados para tal efecto.

ARTÍCULO DÉCIMO: El titular de la Licencia está obligado a identificar la obra instalando un aviso durante el termino de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 mt.) con setenta (70) centímetro, localizado en un lugar visible de la vía pública más importante, sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la Licencia. El aviso debe 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. El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamento o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO El propietario y/o parcelador responsables no podrán utilizar los recursos naturales, como el mangle, para la construcción de la obra (Artículo 246 del Código Penal). El titular tiene la obligación en las obras autorizadas, contar con la instalación de los equipos, sistemas e implemento de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: El Constructor responsable y/o titular de la Licencia se obliga a dar aviso por escrito al INSPECTOR DE POLICIA URBANA, AL COMANDANTE DE POLICIA, al SECRETARIO DE GOBIERNO Y SEGURIDAD al menos con tres días de anticipación, a la fecha en la cual iniciaran la construcción, y abrir un libro de interventoría, para rubrica y sello de la SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD, para efectos del CONTROL DE VISITA en cumplimiento de vigilancia y control.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co / www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-23-0146 DE AGOSTO 28 DE 2023

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Corresponde al Alcalde Municipal por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos o corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el POT (art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015).

11

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de la obra o del ejecutante del proyecto conllevaran a la aplicación de las sanciones consagradas en las Leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el decreto 926 de 2010 y sus modificaciones, de comprobarse el incumplimiento de las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, este permiso será suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado. En conformidad con el inciso segundo del Artículo 36 del Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: El constructor responsable de la obra se obliga a tomar las medidas necesarias de separación mínimas entre construcciones vecinas, sumando el valor absoluto de los desplazamientos horizontales totales. De acuerdo con las colindancias, y en caso de existir construcciones vecinas se tomarán las alternativas de la NSR-10, CAPITULO A.6 – SEPARACION ENTRE ESTRUCTURAS ADYACENTES POR CONSIDERACIONES SISMICAS. Del Decreto Nacional No 926 de marzo 19 de 2010.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y en subsidio el de apelación ante la Oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán presentados ante esta Curaduría por escrito.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 28/08/2023.


ARQ. NATALIA MARCELA BULA MERCADO
CURADORA URBANA No 2
MUNICIPIO DE SINCELEJO SUCRE.