



RESOLUCION No 70001-2-23-0236 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

Por medio de la cual se concede **LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** en el Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre.

RAD No 70001-2-23-0144
(D/M/A) 11/09/2023

1

LA CURADORA URBANA SEGUNDA

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere La Ley 388 de 1997, Decreto Nacional No 1077 de mayo 26 de 2015, demás normas complementarias, concordantes y

CONSIDERANDO:

Que, la empresa **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con NIT No **901494068-8** representada legalmente por el señor **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.802.919** de **Sincelejo**, en condición de TITULAR del predio, solicito **LICENCIA DE URBANIZACION en la modalidad de DESARROLLO** del proyecto denominado **PARQUE RESIDENCIAL EVANO**, proyecto de uso residencial ubicado sobre la **Calle 26 No 50-87 Lote 1**, Barrio **LOS ALPES** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura Pública No **294** de fecha **16/04/2009** de la Notaria **Única de Corozal Sucre**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-100947** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0784-0016-0000-000000**.

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición No **340-100947**, la empresa **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con NIT No **901494068-8** representada legalmente por el señor **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.802.919** de **Sincelejo**, es la propietaria del predio ubicado en la **Calle 26 No 50-87 Lote 1**, Barrio **LOS ALPES** zona urbana del Municipio de Sincelejo con un área de **4.714,00 m2** y Referencia Catastral No. **0101-0000-0784-0016-0000-000000**.

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.



RESOLUCION No 70001-2-23-0236 DE DICIEMBRE 29 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 Hidrosanitarios de fecha 12 de julio de 2023, emanada de la EMPRESA VEOLIA E.S.P. en donde certifica viabilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, con el Radicado No 2023-137000-1341 con vigencia de dos (2) años.

Que, el solicitante, presento disponibilidad del servicio de energía eléctrica de fecha 29 de junio de 2023, emanada de la EMPRESA AFINIA GRUPO EPM, según expediente No P4410-2023-060074, con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha.

Que, el solicitante, presento disponibilidad del servicio de Gas Natural de fecha 24 de julio de 2023, emanada de la EMPRESA SURTIGAS, según radicado No CRSF-183634-2023, con una vigencia de 12 meses.

Que, se presentaron los planos arquitectónicos requeridos, los cuales cumplen con la documentación y normas urbanísticas establecidas en el decreto 1077 de 2015 articulo 2.2.6.4.1.1 y normas municipales amparadas por los Acuerdos Municipales No 147 de 2015 y 177 de 2017:

Ficha Normativa No: 7	Área de Actividad: Residencial
Tratamiento: Consolidación Alta	Uso Permitido: Residencial
Área Mínima Lote: 60 m2	Frente mínimo permitido: 6,00 ml
Altura Máxima permitida: 6,00 pisos (de los futuros lotes del proyecto)	Estructura Urbana: N/A

Que, la solicitud se acompañó de la documentación prevista en el Art. 2.2.6.1.2.1.1.1 y Artículo 2.2.6.1.3.1 numeral 6 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, y se le dio el trámite correspondiente.

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).



RESOLUCION No 70001-2-23-0236 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable el proyecto, denominado **PARQUE RESIDENCIAL EVANO**, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR LICENCIA DE URBANIZACION en la modalidad de **DESARROLLO** del proyecto **PARQUE RESIDENCIAL EVANO** a la empresa **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con NIT No **901494068-8** representada legalmente por el señor **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.802.919** de **Sincelejo**, en condición de **TITULAR**, en un inmueble, ubicado sobre la **Calle 26 No 50-87 Lote 1**, Barrio **LOS ALPES** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura Pública No **294** de fecha **16/04/2009** de la Notaria **Única de Corozal Sucre**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-100947** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0784-0016-0000-000000**.

Parágrafo 1: El urbanismo será el realizado dentro de los siguientes predios:

DESCRIPCION DEL LOTE	IDENTIFICACION DEL LOTE No	AREA (M2)
340-100947	Calle 26 No 50-87 Lote 1	4.714,00

CUADRO DE AREAS PRIVADAS						
IDENTIFICACION	FRENTE (ml)	DERECHA (ml)	IZQUIERDA (ml)	FONDO (ml)	AREA TOTAL LOTE (m2)	TIPO DE LOTE
Lote No 1	8,64	17,00	17,12	10,68	164,18	IRREGULAR
Lote No 2	8,00	17,00	17,00	8,00	136,00	REGULAR
Lote No 3	8,00	17,00	17,00	8,00	136,00	REGULAR
Lote No 4	8,00	17,00	17,00	8,00	136,00	REGULAR
Lote No 5	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 6	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 7	9,00	17,00	17,00	9,00	153,00	REGULAR
Lote No 8	9,00	17,00	17,00	9,00	153,00	REGULAR
Lote No 9	9,00	17,00	17,00	9,00	153,00	REGULAR
Lote No 10	10,97	18,62	17,00	11,37	199,15	IRREGULAR



CUADRO DE AREAS PRIVADAS						
IDENTIFICACION	FRENTE (ml)	DERECHA (ml)	IZQUIERDA (ml)	FONDO (ml)	AREA TOTAL LOTE (m2)	TIPO DE LOTE
Lote No 11	9,00	17,00	17,00	9,00	153,00	REGULAR
Lote No 12	9,00	17,00	17,00	9,00	153,00	REGULAR
Lote No 13	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 14	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 15	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 16	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 17	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 18	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 19	7,00	17,00	17,00	7,00	119,00	REGULAR
Lote No 20	8,00	17,00	17,00	8,00	136,00	REGULAR
Lote No 21	16,19	23,90	17,00	9,04	225,67	IRREGULAR
Lote No 22	9,00	27,63	23,90	9,74	231,16	IRREGULAR
Lote No 23	9,00	30,42	27,63	1,25	203,66	IRREGULAR
Parqueaderos Privados (15 unidades)					236,51	
TOTAL, DE AREAS PRIVADAS					3640,33	

CUADRO DE AREAS COMUNES CUBIERTAS	
DESCRIPCION	AREAS (M2)
Portería (incluye lobby, baño, cuarto de aseo y cuarto técnico)	68,51
TOTAL, AREAS COMUNES CUBIERTAS	68,51
CUADRO DE AREAS COMUNES SIN CUBIERTAS	
DESCRIPCION	AREAS (M2)
Parqueaderos de visitantes	48,22
Vías	502,26
Senderos y jardines	315,54
Zona Social (zona de niños, terraza y piscina.	139,14
TOTAL, AREAS COMUNES SIN CUBIERTAS	1005,16
AREA TOTAL COMUNES	1073,67

En el proyecto se incluyen 2 estacionamientos para personas con movilidad reducida, dando así cumplimiento a lo establecido en el POT.



RESOLUCION No 70001-2-23-0236 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

Parágrafo 2: La ejecución e iniciación de las obras autorizadas en el Parágrafo anterior estarán condicionadas a la aprobación por parte de CARSUCRE o la entidad competente para el efecto, si esto se requiere.

Parágrafo 3: 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 del caso.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los planos de la **PARQUE RESIDENCIAL EVANO**, proyecto de uso residencial (**23 unidades habitacionales**) presentados con la solicitud, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal No 147 de 17/Dic./2015, Acuerdo Municipal No 177 de mayo 16 de 2017 y demás normas pertinentes aplicables a la materia, el solicitante de la licencia quien en adelante se llamará también EL URBANIZADOR, ejecutará por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Sincelejo, la construcción de las obras de urbanismo descritas en los planos.

ARTÍCULO TERCERO: Reconocer al Arquitecto **ARNOLD BADUIN RICARDO** con **Matrícula Profesional No A-27992011** como ARQUITECTO PROYECTISTA y El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia será la empresa **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con **NIT No 901494068-8**, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística, ambiental y demás normas aplicables.

ARTÍCULO CUARTO: La vigencia máxima para el desarrollo y ejecución 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 prórroga, 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 QUINTO: Obligaciones del titular de la licencia conforme al Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional N° 1077 de mayo 26 de 2015 y el Decreto Nacional No 1203 de Julio 12 de 2017, en especial en los puntos 8, 9 y 10 del Artículo 11:

1. El propietario y/o constructores responsables, se comprometen a tomar todas las medidas para garantizar la salubridad de las personas, la estabilidad del terreno y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público;
2. Así mismo, se comprometen a mantener en la obra la Licencia y planos con constancia de radicación y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente,



RESOLUCION No 70001-2-23-0236 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

3. 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 del espacio público.
4. 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, y de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
6. Colocar las mallas protectoras alrededor de la construcción colindante con los vecinos y el espacio público, para evitar daños por caída de materiales.
7. Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que vincule para la ejecución de la obra.
8. Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
9. 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.
10. 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. La Oficina de Desarrollo y Obras Públicas del Municipio de Sincelejo, se abstendrá de recibir las obras y de suscribir las actas respectivas, cuando los interesados violen esta disposición (Art.73 Acuerdo 22/92).
11. 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.
12. No se deben iniciar obras hasta cuando se encuentre ejecutoriado el presente acto administrativo.
13. A cumplir con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, TITULO XIV, CAPITULO I, Comportamiento que afectan la integridad Urbanística.
14. Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

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



RESOLUCION No 70001-2-23-0236 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 OCTAVO: El propietario y/o Urbanizadores 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 1.997 y los decretos que la reglamenten.

ARTÍCULO NOVENO: El Urbanizador responsable y/o titular de la Licencia se obliga a dar aviso por escrito al secretario de Planeación Municipal y al Inspector de policía, al menos con tres días de anticipación, a la fecha en la cual iniciaran las obras.

ARTÍCULO DÉCIMO: La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de las obras o del ejecutor 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; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a 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 la entidades competentes para ello. El Urbanizador tramitara el CERTIFICADO DE DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS, ante la CORPORACION DEL MEDIO AMBIENTAL CARSUCRE, de conformidad con la Resolución N° 0691 de septiembre 17 de 2013.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: 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.



RESOLUCION No 70001-2-23-0236 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: 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.

8

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 29/12/2023.


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