



RESOLUCION No 70001-2-25-0086 DE JUNIO 09 DE 2025

Por medio de la cual se concede **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-19-0166 de diciembre 27 de 2019.**

**RAD No 70001-2-25-0054
(D/M/A) 08/04/2025**

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 Curaduría Urbana No 2 de Sincelejo otorgo Licencia de **URBANIZACION** en la modalidad de **DESARROLLO**, a la empresa **ALIANZA FIDUCIARIA SA con NIT No 860.531.315-3**, quien actúa como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BRISA MARINA I y II**, a nombre de **GRUPO SOLERIUM SAS con NIT No 900.251.401-1** y **LSG INGENIERIA SAS con NIT No 900.599.722-5**, en calidad de **TITULARES**, mediante resolución **No 70001-2-19-0166 de 27 de diciembre de 2019**, ejecutoriada el día **28 de enero de 2020**, con prórroga mediante resolución No 70001-2-23-0186 del 23/10/2023 y revalidación mediante resolución No 70001-2-25-0031 de febrero 19 de 2025 del proyecto denominado **“URBANIZACION BRISA MARINA”**, ubicado sobre los inmuebles en la **Calle 25 No 2-177 y Carrera 4 No 24G-96 Urbanización CIUDAD SATELITE**, del Municipio de Sincelejo, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura de **LOTEO No. 568** de fecha **14/03/2014** de la Notaria **Tercera de Sincelejo – Sucre**, Matrículas Inmobiliarias No. **340-116888 y 340-116890** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencias Catastrales No. **0102-0000-2229-0001-0000-00000 y 0102-0000-2229-0003-0000-00000**.

Que, de acuerdo con los Certificados de Libertad y Tradición con Matrículas Inmobiliarias No **340-116888 y 340-116890**, **ALIANZA FIDUCIARIA SA con NIT No 860.531.315-3**, actúa como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BRISA MARINA I y II**, a nombre de **GRUPO SOLERIUM SAS con NIT No 900.251.401-1** y **LSG INGENIERIA SAS con NIT No 900.599.722-5** son los fideicomitentes dentro del fideicomiso, de los predios localizados sobre la **Calle 25 No 2-177 y Carrera 4 No 24G-96 Urbanización CIUDAD SATELITE**, del Municipio de Sincelejo con Referencias Catastrales No **0102-0000-2229-0001-0000-00000 y 0102-0000-2229-0003-0000-00000**.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27 – 05 Local 1 / Celular: 301-4855222 /

Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co / www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-25-0086 DE JUNIO 09 DE 2025

Que, una vez revisada el acta de ejecutoria de fecha **17 de marzo de 2025 con una vigencia de 36 meses**, se evidencia que la solicitud para modificación se encuentra vigente y por lo tanto se da trámite.

Que, el Curador Urbano Dos de Sincelejo otorgo Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, en los predios ubicados sobre la **Carrera 4 No 24G-96 y Calle 25 No 2-177 Urbanización CIUDAD SATELITE**, identificados con Matrículas Inmobiliarias No **340-116888 y 340-116890** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencias Catastrales No **0102-0000-2229-0001-0000-00000** y **0102-0000-2229-0003-0000-00000**, los siguientes actos administrativos:

2

RESOLUCIÓN No	FECHA DE LICENCIA	TIPO DE TRAMITE	FECHA DE EJECUTORIA
70001-2-19-0166	27/12/2019	Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo	28/01/2020
70001-2-23-0186	23/10/2023	Prorroga de la Resolución No 70001-2-19-0166	10/11/2023
70001-2-25-0031	19/02/2025	Revalidación de la Resolución No 70001-2-19-0166	17/03/2025

La solicitud consiste en modificar el plano urbanístico, estableciendo las áreas útiles y las áreas de cesión del proyecto.

Que, se presentaron los planos arquitectónicos requeridos, los cuales cumplen con la documentación y normas urbanísticas establecidas en el decreto 1077 de 2015 artículo 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: 1	Área de Actividad: Área Urbana Integral
Tratamiento: Desarrollo Urbano	Uso Permitido: Residencial
Área Mínima Lote: 60 m2	Frente mínimo permitido: 4,50 ml para VIS y VIP, otros tipos de vivienda 6,00 ml
Estructura Urbana: N/A	Altura máxima: 5 pisos

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.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27 – 05 Local 1 / Celular: 301-4855222 /

Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co / www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-25-0086 DE JUNIO 09 DE 2025

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).

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable expedir la Licencia solicitada, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

3

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR a la empresa **ALIANZA FIDUCIARIA SA con NIT No 860.531.315-3**, quien actúa como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BRISA MARINA I y II**, a nombre de **GRUPO SOLERIUM SAS con NIT No 900.251.401-1** y **LSG INGENIERIA SAS con NIT No 900.599.722-5** actúan como fideicomitentes, **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-19-0166 de 27 de diciembre de 2019**, ejecutoriada el día **28 de enero de 2020**, con prórroga mediante resolución No 70001-2-23-0186 del 23/10/2023 y revalidación mediante resolución No 70001-2-25-0031 del 19/02/2025, proyecto para vivienda de interés social denominado **“URBANIZACION BRISA MARINA”**, ubicado sobre los inmuebles en la **Calle 25 No 2-177 y Carrera 4 No 24G-96 Urbanización CIUDAD SATELITE**, del Municipio de Sincelejo, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura de LOTEO No. **568** de fecha **14/03/2014** de la Notaria **Tercera de Sincelejo – Sucre**, Matrículas Inmobiliarias No. **340-116888 y 340-116890** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencias Catastrales No. **0102-0000-2229-0001-0000-00000 y 0102-0000-2229-0003-0000-00000**.

Parágrafo 1: la MODIFICACION autorizada sobre la resolución No **70001-2-19-0166 de 27 de diciembre de 2019** de la **Urbanización BRISA MARINA**, es la relación detallada del plano urbanístico, estableciendo las áreas útiles y las áreas de cesión del proyecto, el cual se validará a través de los planos aportados, así como se muestra aquí:



DESCRIPCION DEL CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO:

4

MODIFICACIÓN A LA LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN VIGENTE GESTIÓN ANTERIOR (RES. 70001-2-19-0166 DE 27/12/2019) PROYECTO BRISA MARINA - SINCELEJO			
CUADRO GENERAL DE ÁREAS - CÁLCULO DE ÁREA NETA URBANIZABLE			
#		m ²	%
1	ÁREA BRUTA DEL LOTE	69.412,98	100,00
1,1	LOTE "No. 2" Calle 25 #2-177 - Folio N° 340-116888	68.249,24	98,32
1,2	LOTE "No. 4" Carrera 4 #24G-96 - Folio N° 340-116890	1.163,74	1,68
2	ÁREAS DESCONTABLES PARA EL CÁLCULO DEL ÁREA NETA URBANIZABLE	41.629,96	59,97
2,1	ÁREA RED DE GAS	1.700,14	2,45
2,2	ÁREA DE VÍAS (LOTE N° 4) - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116890)	1.163,74	1,68
2,3	ÁREA DE PARQUEADEROS PÚBLICOS - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	2.479,36	3,57
2,4	ESPACIO LIBRE (Zonas Verdes, Piscina, Parques de agua y Canchas)	18.342,88	26,43
2,5	VÍAS INTERIORES	5.077,34	7,31
2,6	ANDENES INTERIORES	7.058,23	10,17
2,7	PARQUEADEROS INTERIORES	5.808,27	8,37
3	ÁREA NETA URBANIZABLE A.N.U. PARA EL CÁLCULO DE CESIONES	27.783,02	40,03
4	ÁREA DE CESIONES OBLIGATORIAS DE ACUERDO A GESTIÓN ANTERIOR (RES. 7001-2-23-0105 DE 2023)	8.638,30	31,09
4,1	ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL + ÁREA DE PARQUES - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	8.638,30	31,09



RESOLUCION No 70001-2-25-0086 DE JUNIO 09 DE 2025

CUADRO GENERAL DE ÁREAS - CÁLCULO DE ÁREAS ÚTILES			
#		m ²	%
A	ÁREA BRUTA DEL LOTE	69.412,98	100,00
A,1	LOTE "No. 2" Calle 25 #2-177 - Folio N° 340-116888	68.249,24	98,32
A,2	LOTE "No. 4" Carrera 4 #24G-96 - Folio N° 340-116890	1.163,74	1,68
B	ÁREAS DESCONTABLES PARA EL CÁLCULO DEL ÁREA NETA URBANIZABLE	3.643,10	
B,1	ÁREA DE VÍAS (LOTE N° 4) - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116890)	1.163,74	
B,2	ÁREA DE PARQUEADEROS PÚBLICOS - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	2.479,36	
C	ÁREA DE CESIONES OBLIGATORIAS DE ACUERDO A GESTIÓN ANTERIOR (RES. 7001-2-23-0105 DE 2023)	8.638,30	
C,1	ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL + ÁREA DE PARQUES - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	8.638,30	
D	ÁREAS ÚTILES (Porcentajes sobre el área bruta del lote)	57.131,34	82,31
D,1	ÁREA ÚTIL 1 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	12.206,69	43,94
D,2	ÁREA ÚTIL 2 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	1.773,21	6,38
D,3	ÁREA ÚTIL 3 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	10.003,83	36,01
D,4	ÁREA ÚTIL 4 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	5.365,26	19,31
D,5	ÁREA ÚTIL 5 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	6.693,25	24,09
D,6	ÁREA ÚTIL 6 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	8.856,98	31,88
D,7	ÁREA ÚTIL 7 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	4.878,30	17,56
D,8	ÁREA ÚTIL 8 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	7.353,82	26,47

ÍNDICES EXIGIDOS			
-	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	N/A	N/A
-	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,60	%

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27 – 05 Local 1 / Celular: 301-4855222 /

Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co / www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-25-0086 DE JUNIO 09 DE 2025

CUADRO DE ÁREAS Y MOJONES PARA SEGREGACIÓN DE PREDIOS			
#	ÁREAS UTILES SEGREGADAS	ÁREA (m ²)	MOJONES
B	ÁREAS DESCONTABLES PARA EL CÁLCULO DEL ÁREA NETA URBANIZABLE	3.643,10	
B,1	ÁREA DE VÍAS (LOTE N° 4) - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116890)	1.163,74	MJ2-1, MJ2-2, MJ2-3, MJ2-4, MJ2-1
B,2	ÁREA DE PARQUEADEROS PÚBLICOS - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	2.479,36	MJ-1, MJ-2, MU-6, MU-5, MU-2, MJ-34, MJ-33, MU-1, MJ-1
C	ÁREA DE CESIONES OBLIGATORIAS DE ACUERDO A GESTIÓN ANTERIOR (RES. 7001-2-23-0105 DE 2023)	8.638,30	
C,1	ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL + ÁREA DE PARQUES - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	8.638,30	MU-8, MJ-36, MJ-35, MU-7, MJ-3, MJ-4, MJ-5, MJ-6, MJ-7, MJ-8, MJ-9, MJ-10, MJ-11, MJ-12, MJ-13, MJ-14, MJ-15, MJ-16, MJ-17, MJ-18, MJ-19, MJ-20, MJ-21, MJ-22, MJ-23, MJ-24, MJ-25, MJ-26, MJ-27, MJ-27, MJ-28, MJ-29, MJ-30, MJ-31, MJ-32, MU-8.



RESOLUCION No 70001-2-25-0086 DE JUNIO 09 DE 2025

D	ÁREAS ÚTILES (Porcentajes sobre el área bruta del lote)	57.131,34	
D,1	ÁREA ÚTIL 1 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	12.206,69	MJ-34, MU-2, MU-3, MU-4, MU-5, MU-6, MJ2-1, MJ2-4, MJ-47, MJ-43, MJ-42, MJ-41, MJ-40, MJ-34
D,2	ÁREA ÚTIL 2 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	1.773,21	MU-2, MU-5, MU-4, MU-3, MU-2
D,3	ÁREA ÚTIL 3 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	10.003,83	MJ-33, MJ-34, MJ-40, MJ-39, MJ-33
D,4	ÁREA ÚTIL 4 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	5.365,26	MU-1, MJ-33, MJ-39, MJ-38, MU-1
D,5	ÁREA ÚTIL 5 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	6.693,25	MJ-38, MJ-39, MJ-40, MJ-41, MJ-42, MJ-43, MJ-44, MJ-45, MJ-46, MJ-37, MJ-38
D,6	ÁREA ÚTIL 6 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	8.856,98	MJ-46, MJ-45, MJ-44, MJ-35, MJ-36, MJ-46
D,7	ÁREA ÚTIL 7 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	4.878,30	MJ-37, MJ-46, MJ-36, MU-8, MJ-37
D,8	ÁREA ÚTIL 8 - (Segregada del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-116888)	7.353,82	MJ-44, MJ-43, MJ-47, MU-7, MJ-35, MJ-44

A la presente Licencia se integran los planos urbanísticos y topográficos. El proyecto se realizará de conformidad con el plano elaborado por el Arquitecto **JOSE EDISON FRANCO FORERO** con **Matrícula Profesional No A25642006-80764827**.

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.



RESOLUCION No 70001-2-25-0086 DE JUNIO 09 DE 2025

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente resolución no modifica la vigencia de la resolución No 70001-2-19-0166 de 27 de diciembre de 2019, ejecutoriada el día 28 de enero de 2020, con prórroga mediante resolución No 70001-2-23-0186 del 23/10/2023 y revalidación mediante resolución No 70001-2-25-0031 del 19/02/2025.

ARTICULO TERCERO: Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Resolución No 70001-2-19-0166 de 27 de diciembre de 2019, ejecutoriada el día 28 de enero de 2020, con prórroga mediante resolución No 70001-2-23-0186 del 23/10/2023 y revalidación mediante resolución No 70001-2-25-0031 del 19/02/2025, se mantienen y no se modifican.

ARTÍCULO CUARTO: 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) 09/06/2025


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