



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

Por medio de la cual se concede **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-21-0182** de **noviembre 9 de 2021**, ejecutoriada el día 14 de diciembre de 2021.  
**Modificación de Plano Urbanístico – PGU Licencia de Urbanización modalidad desarrollo Etapa 3, Licencia de Construcción Modalidad Ampliación Etapa 3 y Visto Bueno de Planos para Propiedad Horizontal del Proyecto.**

**RAD No 70001-2-25-0008**  
**(D/M/A) 31/01/2025**

### 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, demás normas complementarias,  
concordantes y

### CONSIDERANDO:

Que, la Curaduría Urbana No 2 de Sincelejo otorgo licencia de **APROBACIÓN al PROYECTO URBANISTICO GENERAL, MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE (ETAPA 1) de la RESOLUCION No 70001-2-20-0083 del 15 de septiembre de 2020 Y LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE DESARROLLO Y OBRA NUEVA (ETAPA 2)**, a la empresa CONSTRUCTORA GRAN ALIANZA SAS con NIT No 900.352.601-1 gerenciada por el señor JAVIER RAFAEL CAMARGO LOZANO identificado con cedula de ciudadanía No 73.132.095 de Cartagena, **HOY CONSTRUCTORA SIENA SAS** con NIT No **901491375-0** gerenciada por el señor **JAVIER RAFAEL CAMARGO LOZANO** identificado con cedula de ciudadanía No **73.132.095** de Cartagena en calidad de TITULAR, mediante resolución No **70001-2-21-0182** de **noviembre 9 de 2021**, ejecutoriada el día 14 de diciembre de 2021, del proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL SIENA**, ubicado sobre el inmueble localizado en la **Carrera 57 No 26-90 LOTE 11 MANZANA 1094**, Barrio LOS ALPES zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura Pública No **926** de fecha **11/05/15** de la **Notaria Primera** del Círculo Notarial de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No **340-81891** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0101-0000-1094-0056-0-00-00-0000**.

Que, el día 31 de enero de 2025, ingreso solicitud para **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE A LA RESOLUCION No 70001-2-21-0182** de **noviembre 9 de 2021**, ejecutoriada el día 14 de diciembre de 2021, del proyecto ubicado sobre la **Carrera 57 No 26-90 LOTE 11 MANZANA 1094**, Barrio LOS ALPES zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre.

NIT 22731782-8

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

[Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co](mailto:Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co) / [www.curaduria2sincelejo.com.co](http://www.curaduria2sincelejo.com.co)

Sincelejo, Colombia



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-81891** la empresa **CONSTRUCTORA SIENA SAS** con NIT No **901491375-0** gerenciada por el señor **JAVIER RAFAEL CAMARGO LOZANO** identificado con cedula de ciudadanía No **73.132.095** de Cartagena, es la propietaria del predio localizado en la **Carrera 57 No 26-90 LOTE 11 MANZANA 1094**, Barrio LOS ALPES, del Municipio de Sincelejo con Referencia Catastral No **0101-0000-1094-0056-0-00-00-0000** y con un área de **3.494,23 m2**.

Que, la Curaduría Urbana No 2 de Sincelejo otorgo sobre el predio con Matrícula Inmobiliaria No **340-81891** y Referencia Catastral No **0101-0000-1094-0056-0-00-00-0000**, las siguientes licencias:

Resolución No	Fecha	Tipo de Tramite	Ejecutoriada
70001-2-20-0083	15/09/2020	Licencia de urbanización modalidad desarrollo y Construcción modalidad obra nueva etapa 1	24/11/2020
70001-2-21-0182	09/11/2021	Aprobó El Proyecto Urbanístico General, Licencia de Urbanismo y Construcción en la Modalidad De Modificación de Licencia Vigente (Etapa 1) y Licencia De Urbanismo Y Construcción en las Modalidades De Desarrollo y Obra Nueva (Etapa 2) Del Proyecto Denominado Conjunto Residencial Siena	14/12/2021
70001-2-21-0183	09/11/2021	Aprobación de Planos para Propiedad Horizontal	
70001-2-24-0227	13/12/2024	Prorroga a la Resolución No 70001-2-21-0182 del 09/11/2021	

Una vez revisada el acta de ejecutoria se evidencia que la licencia se encuentra vigente hasta el 13 de diciembre de 2025 y por lo tanto se da tramite a esta modificación.

Que, en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 9 de 1989 y el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015 esta solicitud fue comunicada a los vecinos de la obra cuyas direcciones suministro el solicitante.

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.

NIT 22731782-8

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

[Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co](mailto:Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co) / [www.curaduria2sincelejo.com.co](http://www.curaduria2sincelejo.com.co)

Sincelejo, Colombia



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

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: <b>7</b>	Área de Actividad: <b>Área Urbana Integral</b>
Tratamiento: <b>DESARROLLO URBANO</b>	Usos Permitidos: <b>Residencial (1)</b>
Área Mínima Lote: <b>60 m<sup>2</sup></b>	Frente mínimo permitido: <b>6,00 ml</b>
Estructura Urbana:	Altura máxima: <b>3 pisos según proyecto.</b>

3

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 y los Impuestos de Construcción por valor de Dos Millones Setecientos Treinta Mil Pesos (\$2.730.000) Mcte. El día 23 de mayo de 2025 según recibo oficial de pago No 20250193250 del Banco de Davivienda, estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de 2015 y Decreto No 1890 de 2021).

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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** OTORGAR a **CONSTRUCTORA SIENA SAS** con NIT No **901491375-0** gerenciada por el señor **JAVIER RAFAEL CAMARGO LOZANO** identificado con cedula de ciudadanía No **73.132.095** de Cartagena, **Modificación a LICENCIA VIGENTE RESOLUCION No 70001-2-21-0182 de noviembre 9 de 2021**, ejecutoriada el día 14 de diciembre de 2021, con prórroga mediante resolución No 70001-2-24-0227 del 13/12/2024 del proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL SIENA**, ubicado en la **Carrera 57 No 26-90 LOTE 11 MANZANA 1094**, Barrio LOS ALPES zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura Pública No **926** de fecha **11/05/15** de la **Notaria Primera** del Círculo Notarial de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No **340-81891** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0101-0000-1094-0056-0-00-00-0000**.

NIT 22731782-8

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

[Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co](mailto:Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co) / [www.curaduria2sincelejo.com.co](http://www.curaduria2sincelejo.com.co)

Sincelejo, Colombia



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

**Parágrafo 1:** El proyecto autorizado para MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE – del proyecto “CONJUNTO RESIDENCIAL SIENA” consiste en modificación del plano”.

### DETALLE DEL PROYECTO:

4

<b>CUADRO DE AREAS PLAN GENERAL URBANISTICO</b>		
ÁREA BRUTA DE LOTE (M2)		3494,23
No	DESCRIPCION	ÁREA (M2)
1	ÁREA ETAPA 1	582,05
2	ÁREA ETAPA 2	385,38
3	ÁREA ETAPA 3	388,72
4	ÁREA ETAPA 4	287,62
5	ÁREA ETAPA 5	379,53
6	ÁREA ETAPA 6	287,62
7	ÁREA ETAPA 7	1183,31
<b>ÁREA TOTAL DE ETAPAS 1 A LA 7</b>		<b>3.494,23</b>

<b>CUADRO DE AREAS PLAN GENERAL URBANISTICO MODIFICADO</b>		
No	DESCRIPCION	ÁREA (M2)
1	<b>ÁREA ETAPA 1</b>	<b>582,05</b>
1.1	Área Privada	273,25
1.2	Área Común	308,8
2	<b>ÁREA ETAPA 2</b>	<b>385,38</b>
2.1	Área Privada	248,73
2.2	Área Común	136,65
3	<b>ÁREA ETAPA 3</b>	<b>388,72</b>
3.1	Área Privada	263,73
3.2	Área Común	124,99
4	<b>ÁREA ETAPA 4</b>	<b>287,62</b>
4.1	Área Privada	251,90
4.2	Área Común	35,72

NIT 22731782-8

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

[Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co](mailto:Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co) / [www.curaduria2sincelejo.com.co](http://www.curaduria2sincelejo.com.co)

Sincelejo, Colombia



<b>CUADRO DE AREAS PLAN GENERAL URBANISTICO MODIFICADO</b>		
<b>No</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>ÁREA (M2)</b>
<b>5</b>	<b>ÁREA ETAPA 5</b>	<b>379,53</b>
5.1	Área Privada	254,54
5.2	Área Común	124,99
<b>6</b>	<b>ÁREA ETAPA 6</b>	<b>287,62</b>
6.1	Área Privada	251,90
6.2	Área Común	35,72
<b>7</b>	<b>ÁREA ETAPA 7</b>	<b>1.183,31</b>
7.1	Área Privada	580,04
7.2	Área Común	603,27
<b>ÁREA TOTAL DE ETAPA 1 A 7</b>		<b>3.494,23</b>
<b>ÁREA BRUTA DE LOTE (M2)</b>		<b>3.494,23</b>

<b>No</b>	<b>DESPRICION</b>	<b>ÁREA (M2)</b>
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 1</b>	<b>582,05</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Privada</b>	<b>273,25</b>
1.1.1	Lote 1	91,83
1.1.2	Lote 2	91,00
1.1.3	Lote 3	90,42
<b>1.2</b>	<b>Área Común</b>	<b>308,80</b>
1.2.1	Vía Vehicular	125,29
1.2.2	Zonas Verdes	106,47
1.2.3	Andenes	38,07
1.2.4	Construida	38,97



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

No	DESCRIPCION	ÁREA (M2)
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 2</b>	<b>385,38</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Privada</b>	<b>248,73</b>
1.1.1	Lote 16	82,89
1.1.2	Lote 17	82,93
1.1.3	Lote 18	82,91
<b>1.2</b>	<b>Área Común</b>	<b>136,65</b>
1.2.1	Zonas Verdes	75,80
1.2.2	Andenes	23,35
1.2.3	Parqueaderos visitantes	37,50

No	DESCRIPCION	ÁREA (M2)
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 3</b>	<b>388,72</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Privada</b>	<b>263,73</b>
1.1.1	Lote 4	88,72
1.1.2	Lote 5	87,76
1.1.3	Lote 6	87,25
<b>1.2</b>	<b>Área Común</b>	<b>124,99</b>
1.2.1	Vía Vehicular	89,27
1.2.2	Zonas Verdes	17,86
1.2.3	Andenes	17,86

No	DESCRIPCION	ÁREA (M2)
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 4</b>	<b>287,62</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Privada</b>	<b>251,90</b>
1.1.1	Lote 13	83,97
1.1.2	Lote 14	83,97
1.1.3	Lote 15	83,96
<b>1.2</b>	<b>Área Común</b>	<b>35,72</b>
1.2.1	Zonas Verdes	17,86
1.2.2	Andenes	17,86



No	DESPRICION	ÁREA (M2)
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 5</b>	<b>379,53</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Privada</b>	<b>254,54</b>
1.1.1	Lote 7	86,01
1.1.2	Lote 8	84,68
1.1.3	Lote 9	83,85
<b>1.2</b>	<b>Área Común</b>	<b>124,99</b>
1.2.1	Vía Vehicular	89,27
1.2.2	Zonas Verdes	17,86
1.2.3	Andenes	17,86

No	DESPRICION	ÁREA (M2)
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 6</b>	<b>287,62</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Privada</b>	<b>251,90</b>
1.1.1	Lote 10	83,97
1.1.2	Lote 11	83,97
1.1.3	Lote 12	83,96
<b>1.2</b>	<b>Área Común</b>	<b>35,72</b>
1.2.1	Zonas Verdes	17,86
1.2.2	Andenes	17,86

No	DESPRICION	ÁREA (M2)
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 7</b>	<b>1.183,31</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Privada</b>	<b>580,04</b>
1.1.1	Lote 19	83,04
1.1.2	Lote 20	81,99
1.1.3	Lote 21	80,93
1.1.4	Lote 22	83,52
1.1.5	Lote 23	83,52
1.1.7	Lote 24	83,52
1.1.8	Lote 25	83,52



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

No	DESCRIPCION	ÁREA (M2)
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 7</b>	<b>1.183,31</b>
<b>1.2</b>	<b>Área Común</b>	<b>603,27</b>
1.2.1	Vía Vehicular	174,95
1.2.2	Zonas Verdes	51,82
1.2.3	Andenes	83,67
1.2.4	Parqueaderos (carros visitantes, motos y bicicletas)	62,63
1.2.5	Área Piscina, Terraza y juegos infantiles	161,67
1.2.6	Construida (salón social, baños, duchas, cuarto de bombas y cuarto eléctrico)	68,53

La MODIFICACIÓN del Plano Urbanístico y PGU consiste en la modificación de la Etapa 7, la cual quedara aprobada en este documento según lo descrito en el artículo primero y apoyado en el plano urbanístico, el cual hace parte integral de este documento.

A la presente Licencia se Integran los Planos Urbanísticos y Arquitectónicos, todo conforme a los artículos 2.2.6.1.2.1.4 Categorías y 2.2.6.1.2.1.11 Documentos Adicionales del decreto 1077 de 2015.

**Parágrafo 2:** La ejecución e iniciación de las obras autorizadas en el Parágrafo anterior 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.

**ARTÍCULO SEGUNDO: OTORGAR LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION** en la modalidad de **DESARROLLO Y OBRA NUEVA** del proyecto conocido como **CONJUNTO RESIDENCIAL SIENA (ETAPA 3)** a la **CONSTRUCTORA SIENA SAS** con NIT No **901491375-0** gerenciada por el señor **JAVIER RAFAEL CAMARGO LOZANO** identificado con cedula de ciudadanía No **73.132.095** de Cartagena, en condición de TITULAR de la Licencia, de un inmueble, localizado sobre la **Carrera 57 No 26-90 LOTE 11 MANZANA 1094**, Barrio LOS ALPES zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura Pública No **926** de fecha **11/05/15** de la **Notaria Primera** del Círculo Notarial de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No **340-81891** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0101-0000-1094-0056-0-00-00-0000**.



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

**Parágrafo 1:** El proyecto autorizado consiste en la realización del urbanismo y construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL SIENA (ETAPA 3)** del predio antes descrito, mediante la creación de espacios públicos y privados distribuidos de la siguiente manera:

No	DESCRIPCION	ÁREA (M2)
<b>1</b>	<b>ÁREA DE OCUPACION ETAPA 3</b>	<b>388,72</b>
<b>1.1</b>	<b>Área Privada</b>	<b>263,73</b>
1.1.1	Lote 4	88,72
1.1.2	Lote 5	87,76
1.1.3	Lote 6	87,25
<b>1.2</b>	<b>Área Común</b>	<b>124,99</b>
1.2.1	Vía Vehicular	89,27
1.2.2	Zonas Verdes	17,86
1.2.3	Andenes	17,86

**Parágrafo 2:** En la ETAPA 3 se aprueba la construcción de **TRES (3) VIVIENDAS UNIFAMILIARES de DOS PISOS**, con la siguiente distribución así:

### DESCRIPCION DE LA VIVIENDA:

**PRIMER PISO:** Terraza, Garaje abierto, Sala, Comedor, Baño (debajo de la escalera) Escalera al piso 2, Cocina, Alcoba de Servicio, Zona de Labores y Patio.

**SEGUNDO PISO:** Escalera que viene del piso 1, hall, Alcoba Principal + Balcón + Baño, alcoba auxiliar 1, baño y alcoba auxiliar 2.

DESCRIPCION	AREA (M2)	AREA TOTAL (M2)
Área Construida PISO 1	51,50	116,00
Área Construida PISO 2	64,50	

Área Construida Lote / Vivienda 4	116,00 m2
Área Construida Lote / Vivienda 5	116,00 m2
Área Construida Lote / Vivienda 6	116,00 m2
<b>TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA ETAPA 3</b>	<b>348,00 m2</b>

La altura de las viviendas es de 7,20 ml según fachadas.



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

A la presente Licencia se Integran los Planos Arquitectónicos, Estructurales, Memoria de Calculo y Estudio de Suelo, todo conforme a los artículos 2.2.6.1.2.1.4 Categorías y 2.2.6.1.2.1.11 Documentos Adicionales del decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO:** Aprobar los planos presentados por la empresa **CONSTRUCTORA SIENA SAS** con NIT No **901491375-0** gerenciada por el señor **JAVIER RAFAEL CAMARGO LOZANO** identificado con cedula de ciudadanía No **73.132.095** de Cartagena, en condición de **TITULAR** y responsable del trámite, para someter al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para el proyecto denominado **“CONJUNTO RESIDENCIAL SIENA” de uso residencial**, ubicado sobre la **Carrera 57 No 26-90 LOTE 11 MANZANA 1094**, Barrio **LOS ALPES** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura Pública No **926** de fecha **11/05/15** de la **Notaria Primera** del Círculo Notarial de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No **340-81891** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0101-0000-1094-0056-0-00-00-0000**.

10

**PARAGRAFO 1.** El siguiente cuadro muestra las áreas comunes y privadas del proyecto, para su constitución en Propiedad Horizontal:

DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA PRIVADA (M2)		AREA COMUN (M2)	
	Construido	Libre	Construido	Libre
<b>ETAPA 1</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Casa 1	116,00	40,33		
Casa 2	116,00	39,50		
Casa 3	116,00	38,92		
Garita			8,59	
Administración			9,83	
Gimnasio			20,55	
Vía Vehicular				125,29
Zonas Verdes				106,47
Andenes				38,07
<b>SUBTOTAL ETAPA 1</b>	<b>348,00</b>	<b>118,75</b>	<b>38,97</b>	<b>269,83</b>
<b>AREA CONSTRUIDA ETAPA 1</b>	<b>386,97</b>			

NIT 22731782-8

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

[Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co](mailto:Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co) / [www.curaduria2sincelejo.com.co](http://www.curaduria2sincelejo.com.co)

Sincelejo, Colombia



<b>ETAPA 2</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Casa 16	116,00	31,39		
Casa 17	116,00	31,43		
Casa 18	116,00	31,41		
Zonas Verdes				75,80
Andenes				23,35
Parqueaderos de Visitantes				37,50
<b>SUBTOTAL ETAPA 2</b>	<b>348,00</b>	<b>94,23</b>	<b>0,00</b>	<b>136,65</b>
<b>AREA CONSTRUIDA ETAPA 2</b>	<b>348,00</b>			
<b>ETAPA 3</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Casa 4	116,00	37,22		
Casa 5	116,00	36,26		
Casa 6	116,00	35,75		
Vía Vehicular				89,27
Zonas Verdes				17,86
Andenes				17,86
<b>SUBTOTAL ETAPA 3</b>	<b>348,00</b>	<b>109,23</b>	<b>0,00</b>	<b>124,99</b>
<b>AREA CONSTRUIDA ETAPA 3</b>	<b>348,00</b>			
<b>ETAPAS DE FUTURO DESARROLLO</b>	<b>ÁREA TOTAL DE LA ETAPA (M2)</b>			
<b>ETAPA 4 (ÁREA DE FUTURO DESARROLLO)</b>	<b>287,62</b>			
<b>ETAPA 5 (ÁREA DE FUTURO DESARROLLO)</b>	<b>379,53</b>			
<b>ETAPA 6 (ÁREA DE FUTURO DESARROLLO)</b>	<b>287,62</b>			
<b>ETAPA 7 (ÁREA DE FUTURO DESARROLLO)</b>	<b>1.183,31</b>			
<b>TOTAL, AREAS COMUNES SIN CUBRIR</b>	<b>531,47</b>			
<b>TOTAL, AREAS COMUNES CUBIERTA</b>	<b>38,97</b>			
<b>TOTAL, AREA PRIVADA CUBIERTA</b>	<b>1.044,00</b>			
<b>TOTAL, AREA PRIVADA SIN CUBRIR</b>	<b>322,21</b>			
<b>TOTAL, ÁREA FUTURO DESARROLLO</b>	<b>2.138,08</b>			
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION ETAPAS 1, 2 Y 3</b>	<b>1082,97</b>			
<b>AREA DEL LOTE</b>	<b>3494,23</b>			

NIT 22731782-8

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

[Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co](mailto:Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co) / [www.curaduria2sincelejo.com.co](http://www.curaduria2sincelejo.com.co)

Sincelejo, Colombia



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

Al presente Visto Bueno se integran los planos ARQUITECTONICOS con el respectivo CUADRO DE AREAS.

El derecho de los propietarios sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado de acuerdo con los coeficientes de copropiedad asignados. La LEY 675 de 2001 en su artículo 26 dice: (...) los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto (...)

12

Incorporar a este tramite el artículo 7 de la ley 675 de 2001: Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

**ARTÍCULO CUARTO:** Aprobar los Planos Arquitectónicos, Estructurales, Estudio de Suelo y Memoria de Cálculo, presentados con la solicitud, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal No 147 del 17/Diciembre/2015, y demás normas pertinentes aplicables a la materia, con el diseño estructural de esta edificación expresada en las memorias de cálculo y en los planos adjuntos, con las disposiciones de la norma NSR – 10 (Ley 400/97) Certificada por el Ingeniero Civil **CARLOS JOSE PALENCIA DIEGO** con **Matricula Profesional No 25202-52848** de **CND** como responsable de los DISEÑOS ESTRUCTURALES y como GEOTECNISTA al Ingeniero Civil **ANTONIO MARIMON MEDRANO** con **Matricula Profesional No 13000-00438 BLV**. Que el Ingeniero Civil **ELKIN MIGUEL HERNANDEZ ARCILA** con **Matricula Profesional No 22202-209271 COR** estuvo en calidad de REVISOR INDEPENDIENTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL del proyecto como lo exige la Ley en estos casos. Con la firma de los descritos anteriormente dentro de este trámite, el Municipio de Sincelejo y el Curador Urbano quedan exonerados ante terceros de cualquier responsabilidad civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del estudio.

**ARTÍCULO QUINTO:** Reconocer al Arquitecto **NABIL FERNANDO FUENTES VASQUEZ** con **Matricula Profesional No A441952011 CORD** como ARQUITECTO PROYECTISTA, al profesional **ALEJANDRO ANDRES MENDOZA CARABALLO** con **Matricula Profesional No 22202-115722 CORD** como DIRECTOR DE LA CONSTRUCCION y al señor **JAVIER RAFAEL CAMARGO LOZANO**, con **Matricula Profesional No 08202-51784** como URBANIZADOR 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.

NIT 22731782-8

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

[Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co](mailto:Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co) / [www.curaduria2sincelejo.com.co](http://www.curaduria2sincelejo.com.co)

Sincelejo, Colombia



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

**ARTÍCULO SEXTO:** La vigencia máxima de esta Licencia para el artículo 2 donde se otorga la realización del urbanismo y construcción de la etapa 3 es de **CUARENTA Y OCHO (48) 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 treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de esta, siempre que el constructor responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra.

Ahora bien, el Plan General Urbanístico estará vigente siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el decreto 1783 artículo 10 parágrafo 2 (...) la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** El titular y/o urbanizador 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 OCTAVO:** 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.
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.



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del Topógrafo, Urbanizador y Constructor 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
14. Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 por la cual se reglamenta el capítulo 1 del título 7 de la parte 2, del libro 2 del decreto 1077 de 2015, en cuanto a los paramentos y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones, expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía y la aplicación de las medidas de construcción sostenible.
15. Cumplir con la Norma Técnica RETIE.
16. 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.
17. 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.
18. No se deben iniciar obras hasta cuando se encuentre ejecutoriado el presente acto administrativo.
19. A cumplir con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, TITULO XIV, CAPITULO I, Comportamiento que afectan la integridad Urbanística.
20. Que el Urbanizador 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.



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

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

**ARTÍCULO DECIMO:** 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 PRIMERO:** 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 SEGUNDO:** El propietario y/o constructores 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 TERCERO:** 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.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** 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).



## RESOLUCION No 70001-2-25-0084 DE JUNIO 05 DE 2025

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** Se advierte al constructor responsable el deber de dar cumplimiento al artículo 12 de la Ley 14 de 1975, sobre la contratación de un Técnico Constructor.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Las tierras, residuos y escombros resultante de los trabajos efectuados para el proceso de construcción no podrán ser vertidos a los arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo, estos deben ser depositados en el sitio autorizado por CARSUCRE, llamado la Escombrera, ubicada en el relleno sanitario El Oasis.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO:** 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 OCTAVO:** 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 NOVENO:** 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.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 05/06/2025.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

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