



## RESOLUCION No 70001-2-25-0212 DE NOVIEMBRE 28 DE 2025

Por medio de la cual se concede **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-24-0202** de **noviembre 18 de 2024**, ejecutoriada el día **27 de diciembre de 2024**.  
**Modalidad Modificación, Ampliación y Visto Bueno de Planos para Propiedad Horizontal.**

**RAD No 70001-2-25-0117**  
**(D/M/A) 16/07/2025**

1

### LA CURADORA URBANA SEGUNDA

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

### CONSIDERANDO:

Que, la Curaduría Urbana No 2 de Sincelejo otorgo Licencia de **CONSTRUCCIÓN** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, 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 calidad de **TITULAR**, mediante resolución No **70001-2-24-0202** de **noviembre 18 de 2024**, ejecutoriada el día **27 de diciembre de 2024**, del proyecto denominado **“PARQUE RESIDENCIAL EVANO”**, ubicado sobre el inmueble en 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**, Matrículas Inmobiliarias No. **340-100947** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0784-0016-0000-00000**.

Que, el día 16 de julio de 2025, el señor **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.802.919** de **Sincelejo**, solicita en esta oficina **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE A LA RESOLUCION No 70001-2-24-0202** de **noviembre 18 de 2024**, ejecutoriada el día **27 de diciembre de 2024**, del proyecto ubicado sobre la **Calle 26 No 50-87 Lote 1**, Barrio **LOS ALPES** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre.

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria 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. **0101-0000-0784-0016-0000-00000**.

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



## RESOLUCIÓN No 70001-2-25-0212 DE NOVIEMBRE 28 DE 2025

Que, la Curaduría Urbana No 2 de Sincelejo, otorgo sobre el predio con Matrícula Inmobiliaria No **340-100947** y Referencia Catastral No **0101-0000-0784-0016-0000-00000**, las siguientes licencias:

Resolución No	Fecha	Tipo de Tramite	Ejecutoriada
70001-2-23-0236	29/12/2023	Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo	29/01/2024
70001-2-24-0202	18/11/2024	Licencia de construcción en la modalidad de obra Nueva	27/12/2024
70001-2-25-0155	03/09/2025	Modificación de Licencia Vigente a la resolución No 70001-2-23-0236 de diciembre 29 de 2023 (Licencia de Urbanización Modalidad Desarrollo)	24/09/2025

Una vez revisada el acta de ejecutoria se evidencia que la licencia se encuentra vigente hasta el 27 de diciembre de 2027 y por lo tanto se da tramite a esta modificación.

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: <b>7</b>	Área de Actividad: <b>Residencial</b>
Tratamiento: <b>Consolidación Alta</b>	Uso Permitido: <b>Residencial</b>
Área Mínima Lote: <b>60 m2</b>	<b>Frente mínimo permitido: 6,00 ml</b>
Altura Máxima permitida: <b>3 pisos</b>	Estructura Urbana: <b>N/A</b>

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 Ocho Millones Treinta y Ocho Mil Pesos (\$8.038.000) Mcte. El día 25 de noviembre de 2025 según recibo oficial de pago No. 20250324418 del Banco 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 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**, **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE RESOLUCION No 70001-2-24-0202** de **noviembre 18 de 2024**, ejecutoriada el día **27 de diciembre de 2024**, de **CONSTRUCCION** modalidad **OBRA NUEVA** del proyecto denominado **“PARQUE RESIDENCIAL EVANO”**, ubicado sobre el inmueble en 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. **0101-0000-0784-0016-0000-00000**.

**Parágrafo 1:** El proyecto autorizado para **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE** – del proyecto **“PARQUE RESIDENCIAL EVANO”**, construcción de veintitrés (23) viviendas **UNIFAMILIARES** de **DOS (2) PISOS**, consiste en modificación y ampliación arquitectónica y estructural, quedando de la siguiente manera:

### **DETALLE DEL PROYECTO:**

#### **CASA 1:**

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, baño social, escaleras, sala, comedor, cocina, zona de lavado y patio.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

#### **CASA 2:**

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, baño social, escaleras, sala, comedor, cocina, zona de lavado, alcoba de servicio + baño y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.



### CASA 3:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, baño social, escaleras, sala, comedor, cocina y alcoba auxiliar + baño.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 4:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, baño social, escaleras, sala, comedor, cocina y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 5:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, alcoba de servicio + baño, patio de ropas y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño y alcoba 3 + baño.

### CASA 6:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, alcoba auxiliar + baño y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño y alcoba 3 + baño.

### CASA 7:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, patio de servicio, cuarto útil y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.



### CASA 8:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 9:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, habitación auxiliar + baño y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 10:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, patio de ropas, alcoba de servicio + baño, alcoba principal + baño y patio privado.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, sala de tv, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 11:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), cuarto útil, terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 12:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), terraza, acceso, escaleras, sala, comedor, cocina, alcoba de servicio + baño, patio de ropas y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.



### CASA 13:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, alcoba auxiliar + baño y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño y alcoba 3 + baño.

### CASA 14:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, alcoba de servicio + baño, patio de ropas y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño y alcoba 3 + baño.

### CASA 15:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, cuarto de tv / estudio y patio social

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 16:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, alcoba auxiliar + baño-vestier y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 17:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, alcoba de servicio + baño, patio de ropas y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño y alcoba 3 + baño.



### CASA 18:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, alcoba auxiliar + baño y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier.

### CASA 19:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, alcoba de servicio + baño, patio de ropas y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño y alcoba 3 + baño.

### CASA 20:

**PISO 1:** Garaje (abierto), terraza, acceso, escaleras, sala, comedor, cocina y patio social.

**PISO 2:** Escaleras, estudio, hall de alcobas, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 21:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina, terraza, cuarto útil y patio.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, oratorio, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.

### CASA 22:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), terraza, acceso, escaleras, sala, comedor, cocina-despensa, estar, alcoba principal + baño vestier, baño social, habitación de servicio + baño y patio.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, oratorio, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier.



### CASA 23:

**PISO 1:** Garaje doble (abierto), terraza, acceso, escaleras, baño social, sala, comedor, cocina. Habitación auxiliar + baño- vestier, zona de ropas, habitación de servicio + baño y patio.

**PISO 2:** Escaleras, hall de alcobas, sala de tv, alcoba principal + baño-vestier, alcoba 2 + baño-vestier y alcoba 3 + baño-vestier terraza, y alcoba auxiliar + baño.

**ESPACIOS COMUNES (cubiertos):** Portería (lobby, baño, cuarto de aseo y cuarto técnico), Zona social y baño social.

**ESPACIOS COMUNES (sin cubrir):** Parqueaderos de visitantes, vías, senderos peatonales, jardines y piscina.

**NOTA:** La altura promedio de las edificaciones es de 8,77 ml.

Las viviendas aquí descritas tienen una proyección para construir a futuro un tercer piso siempre y cuando este cumpla con la normativa de la copropiedad y el plan de ordenamiento territorial del municipio y demás normas que correspondan.

**AREA TOTAL DEL LOTE** \_\_\_\_\_ **4.714,00 M2**  
(Área según CLT No 340-100947).

DESCRIPCION	ÁREA LOTE (m2)	ÁREA CONSTRUIDA INICIAL (m2)	ÁREA CONSTRUIDA EN ESTE TRAMITE (m2)
Lote / Vivienda 1	164,18	183,2	206,1
Lote / Vivienda 2	136,00	183,20	198,5
Lote / Vivienda 3	136,00	183,20	199,6
Lote / Vivienda 4	136,00	183,20	196,6
Lote / Vivienda 5	119,00	163,20	177,5
Lote / Vivienda 6	119,00	163,20	177,5



DESCRIPCION	ÁREA LOTE (m2)	ÁREA CONSTRUIDA INICIAL (m2)	ÁREA CONSTRUIDA EN ESTE TRAMITE (m2)
Lote / Vivienda 7	153,00	207,50	213,5
Lote / Vivienda 8	153,00	207,50	216,6
Lote / Vivienda 9	153,00	207,50	226,8
Lote / Vivienda 10	199,15	207,50	271,4
Lote / Vivienda 11	183,67	207,50	227,7
Lote / Vivienda 12	153,00	207,50	228,8
Lote / Vivienda 13	119,00	163,20	179,0
Lote / Vivienda 14	119,00	163,20	179,5
Lote / Vivienda 15	119,00	163,20	180,3
Lote / Vivienda 16	119,00	163,20	179,0
Lote / Vivienda 17	119,00	163,20	177,5
Lote / Vivienda 18	119,00	163,20	182,1
Lote / Vivienda 19	119,00	163,20	177,5
Lote / Vivienda 20	136,00	183,20	194,7
Lote / Vivienda 21	225,67	183,20	240,3
Lote / Vivienda 22	231,16	207,50	275,7
Lote / Vivienda 23	203,66	207,50	252,0
<b>AREAS TOTALES</b>	<b>3434,49</b>	<b>4.228,00</b>	<b>4.758,20</b>

PARQUEADEROS PRIVADOS	AREAS (M2)
Parqueadero Privado No 1	16,94
Parqueadero Privado No 2	16,94
Parqueadero Privado No 3	16,94
Parqueadero Privado No 4	16,94
Parqueadero Privado No 5	16,94
Parqueadero Privado No 6	16,94
Parqueadero Privado No 7	16,94
Parqueadero Privado No 8	16,94
Parqueadero Privado No 9	16,94
Parqueadero Privado No 10	16,94



PARQUEADEROS PRIVADOS	AREAS (M2)
Parqueadero Privado No 11	14,56
Parqueadero Privado No 12	14,56
Parqueadero Privado No 13	14,56
Parqueadero Privado No 14	14,56
Parqueadero Privado No 15	14,56
Parqueadero Privado No 16	16,94
Parqueadero Privado No 17	16,94

CUADRO DE AREAS ESPACIOS COMUNES	
DESCRIPCION ÁREAS COMUNES CUBIERTAS	AREA CONSTRUIDA (M2)
Portería (Lobby, baño, cuarto de aseo, cuarto técnico)	81,13
Zona Social	63,84
Baño Social	7,98
<b>TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA ESPACIO COMUNES</b>	<b>152,95</b>
DESCRIPCION ÁREAS COMUNES DESCUBIERTAS	AREA (M2)
Parqueaderos de visitantes	44,01
Vías	481,89
Senderos Peatonales y jardines	246,64
Piscina	77,94
<b>TOTAL, ÁREA DESCUBIERTA ESPACIO COMUNES</b>	<b>850,48</b>

AREA DEL PREDIO \_\_\_\_\_ **4.714,00 M2** \_\_\_\_\_ **100%**  
AREA TOTAL A CONSTRUIR \_\_\_\_\_ **4.911,15 M2**

La MODIFICACIÓN y AMPLIACION aprobadas en este documento para el proyecto descrito en el artículo primero son ARQUITECTONICAS y ESTRUCTURALES.

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.



## RESOLUCION No 70001-2-25-0212 DE NOVIEMBRE 28 DE 2025

**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:** Aprobar los planos presentados por 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 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 “**PARQUE RESIDENCIAL EVANO**”, ubicado sobre el inmueble en 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. **0101-0000-0784-0016-0000-00000**.

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

DESCRIPCION	ÁREA LOTE (m2)	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA (m2)
Lote / Vivienda 1	164,18	206,1
Lote / Vivienda 2	136,00	198,5
Lote / Vivienda 3	136,00	199,6
Lote / Vivienda 4	136,00	196,6
Lote / Vivienda 5	119,00	177,5



DESCRIPCION	ÁREA LOTE (m2)	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA (m2)
Lote / Vivienda 6	119,00	177,5
Lote / Vivienda 7	153,00	213,5
Lote / Vivienda 8	153,00	216,6
Lote / Vivienda 9	153,00	226,8
Lote / Vivienda 10	199,15	271,4
Lote / Vivienda 11	183,67	227,7
Lote / Vivienda 12	153,00	228,8
Lote / Vivienda 13	119,00	179,0
Lote / Vivienda 14	119,00	179,5
Lote / Vivienda 15	119,00	180,3
Lote / Vivienda 16	119,00	179,0
Lote / Vivienda 17	119,00	177,5
Lote / Vivienda 18	119,00	182,1
Lote / Vivienda 19	119,00	177,5
Lote / Vivienda 20	136,00	194,7
Lote / Vivienda 21	225,67	240,3
Lote / Vivienda 22	231,16	275,7
Lote / Vivienda 23	203,66	252,0
<b>ÁREAS TOTALES</b>	<b>3434,49</b>	<b>4.758,20</b>

DESCRIPCION PARQUEADEROS PRIVADOS DESCUBIERTOS	ÁREA DESCUBIERTA PRIVADA (m2)
Parqueadero Privado No 1	16,94
Parqueadero Privado No 2	16,94
Parqueadero Privado No 3	16,94
Parqueadero Privado No 4	16,94
Parqueadero Privado No 5	16,94
Parqueadero Privado No 6	16,94
Parqueadero Privado No 7	16,94



DESCRIPCION PARQUEADEROS PRIVADOS DESCUBIERTOS	ÁREA DESCUBIERTA PRIVADA (m2)
Parqueadero Privado No 8	16,94
Parqueadero Privado No 9	16,94
Parqueadero Privado No 10	16,94
Parqueadero Privado No 11	14,56
Parqueadero Privado No 12	14,56
Parqueadero Privado No 13	14,56
Parqueadero Privado No 14	14,56
Parqueadero Privado No 15	14,56
Parqueadero Privado No 16	16,94
Parqueadero Privado No 17	16,94
<b>ÁREA TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS</b>	<b>276,08</b>

DESCRIPCION AREAS COMUNES CUBIERTAS	ÁREA CUBIERTA COMUN (m2)
Portería (Lobby, baño, cuarto de aseo, cuarto técnico)	81,13
Zona Social	63,84
Baño Social	7,98
<b>TOTAL, AREAS COMUNES CUBIERTAS</b>	<b>152,95</b>
DESCRIPCION AREAS COMUNES DESCUBIERTAS	ÁREA COMUN (m2)
Parqueaderos de visitantes	44,01
Vías	481,89
Senderos peatonales y jardines	246,64
Piscina	77,94
<b>TOTAL, AREAS COMUNES DESCUBIERTAS</b>	<b>850,48</b>



CUADRO GENERAL DE AREAS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL	
TOTAL, AREA PRIVADA LOTES	3434,49
TOTAL, AREA PRIVADA CUBIERTA (VIVIENDAS)	4758,20
TOTAL, AREA PRIVADA PARQUEADEROS	276,08
TOTAL, AREA COMUN CUBIERTA	152,95
TOTAL, AREA COMUN SIN CUBIERTA	850,48
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION	4911,15
AREA DEL LOTE	4714,00

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 (...)

**ARTÍCULO TERCERO:** 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 **LUIS CARLOS MONTES FLOREZ con Matricula Profesional No 13202-224532 BLV** y el Ingeniero Civil **OMAR ANDRES RUIZ SAYAS con Matricula Profesional No 22202-263528 COR** como responsables de los DISEÑOS ESTRUCTURALES y al Ingeniero **HERNAN RAMOS VILLAMIL con Matricula Profesional No 0000000494 BLV** como GEOTECNISTA. Actuando como Revisor Independiente el Ingeniero Civil **CARLOS DAVID TRESPALACIOS CABRERA con Matricula Profesional No 13202-397396 BLV**. 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 CUARTO:** Reconocer al Arquitecto **ARNOLD BADUIN RICARDO con Matricula Profesional No A27992011-98773177** como ARQUITECTO PROYECTISTA y al Ingeniero **HENRY DEARRIB TORRES MENDOZA con Matricula Profesional No 22202-366113 COR** como DIRECTOR DE LA CONSTRUCCION, 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:** 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 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.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015 modificado por el decreto 1203 de 2017, artículo 13.
6. 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 y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción.
8. 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.
9. 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.
10. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
11. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.



## RESOLUCION No 70001-2-25-0212 DE NOVIEMBRE 28 DE 2025

**12.** 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.

**13.** 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 parámetros 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.

**14.** Cumplir con la Norma Técnica RETIE.

**15.** Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** La presente resolución no modifica la vigencia de la resolución No 70001-2-24-0202 de noviembre 18 de 2024, ejecutoriada el día 27 de diciembre de 2024.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Resolución No 70001-2-24-0202 de noviembre 18 de 2024, ejecutoriada el día 27 de diciembre de 2024, se mantienen vigentes y no se modifican.

**ARTÍCULO 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.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 28/11/2025.

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