Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0137 DE JULIO 15 DE 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE DA APROBACION DE PLANOS PARA CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL

RAD No CU2-2026-0185
(D/M/A) 11/05/2026

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, Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Sincelejo aprobado mediante Acuerdo No 147 de 2015, Acuerdo No 177 de 2017, demás normas complementarias, concordantes y

C O N S I D E R A N D O:

Que, la empresa **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con NIT No **901494068-8** representada por el señor **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** identificado con **cedula de ciudadanía No 1.102.802.919,** en condición de TITULAR, solicita Visto Bueno a los planos que servirán para la declaratoria de destinación a **PROPIEDAD HORIZONTAL**, para el proyecto denominado **CEDROS – Conjunto Residencial, (17 lotes)** ubicado sobre la **Calle 11 No 33-42 Barrio SAN VICENTE** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **400** de fecha **08/04/2025** de la Notaria **Única** de Corozal, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-154729** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0437-0066-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-154729**, la empresa **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con NIT No **901494068-8**, figura como propietaria del predio objeto de solicitud, con un área de **2.461,21 m2.**

Que, el Curador Urbano No 2 de Sincelejo otorgo sobre el predio identificado con referencia catastral No **0102-0000-0437-0037-0000-00000** y matricula inmobiliaria No **340-154729** los siguientes actos administrativos:

Resolución No	Fecha	Tipo de Tramite	Ejecutoria
70001-2-25-0177	15/10/2025	Licencia de Urbanización Mod. Desarrollo	26/11/2025
70001-2-25-0234	31/12/2025	Licencia de Construcción Mod. Obra Nueva	22/01/2026

Que, luego de las revisiones de rigor, se emitió acta de observaciones el día 26 de mayo de 2026, la cual fue notificada al solicitante en la misma calenda.

Que, en fecha 11 de junio de 2026, el solicitante dio respuesta a las observaciones que presento el trámite administrativo.

Que, el día dos (2) de julio de 2026, se expidió acta de viabilidad y liquidación del trámite, las cuales fueron remitidas al interesado en la misma fecha de expedición.

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: **4**	Área de Actividad: **Residencial**
Tratamiento: **Consolidación Moderada**	Uso Permitido: **Residencial / Comercio y/o Servicios / Dotacional / Industria**
Área Minina Lote: **60 m2**	Frente mínimo permitido: **6,00 ml**
Altura Máxima permitida: **3,00 pisos**	Estructura Urbana: **N/A**
Usos permitidos para este trámite: Residencial	

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 2015 y Decreto No 1890 de 2021).

Que, realizado el estudio correspondiente, que los planos presentados se ajustan a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y por tanto es viable otorgar Visto Bueno a los mismos para ser sometidos al régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los planos presentados por la empresa **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con NIT No **901494068-8** representada por el señor **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** identificado con **cedula de ciudadanía No 1.102.802.919**, en condición de TITULAR, para someter al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para el proyecto denominado **CEDROS – Conjunto Residencial, (17 lotes)** ubicado sobre la **Calle 11 No 33-42 Barrio SAN VICENTE** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **400** de fecha **08/04/2025** de la Notaria **Única** de Corozal, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-154729** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0437-0066-0000-00000.**

PARAGRAFO 1. El siguiente cuadro de áreas se realiza bajo el criterio establecido en la Ley 675 de 2001, donde se hace referencia a las áreas comunes y privadas del mismo, para su constitución en Propiedad Horizontal:

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

DESCRIPCION PROYECTO LOS CEDROS	ÁREA LOTE M2	ÁREA CONSTRUIDA M2
Lote /Casa 1	110,25	86,3
Lote /Casa 2	110,25	86,3
Lote /Casa 3	110,25	86,3
Lote /Casa 4	110,25	86,3
Lote /Casa 5	110,25	86,3
Lote/Casa 6	110,25	86,3
Lote /Casa 7	110,25	86,3
Lote /Casa 8	110,25	86,3
Lote /Casa 9	110,25	86,3

DESCRIPCION PROYECTO LOS CEDROS	ÁREA LOTE M2	ÁREA CONSTRUIDA M2
Lote /Casa 10	110,25	86,3
Lote /Casa 11	110,25	86,3
Lote /Casa 12	110,25	86,3
Lote /Casa 13	110,25	86,3
Lote /Casa 14	110,25	86,3
Lote /Casa 15	110,25	86,3
Lote /Casa 16	110,25	86,3
Lote /Casa 17	104,78	86,3
TOTAL, AREAS	**1868,78**	**1.467,1**

DESCRIPCION ÁREA COMUNES CUBIERTA	ÁREA M2
Portería (acceso peatonal, caseta, baño, cuarto de aseo).	21,64
TOTAL, ÁREAS COMUNES CUBIERTAS	**21,64**

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0137 DE JULIO 15 DE 2026

DESCRIPCION ÁREA COMUNES SIN CUBIERTA	ÁREA M2
Parqueadero de visitantes	66,24
Vía Interna & acceso vehicular	421,42
Senderos & Jardines	26,19
Zona Social (zona de niños)	56,94
TOTAL, ÁREAS COMUNES SIN CUBIERTAS	**570,79**

Al presente Visto Bueno se integran los planos ARQUITECTONICOS (01 plano aprobado) con el respectivo CUADRO DE AREAS.

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 los cuales cumplen con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal No 147 de 17/Dic./2015, y demás normas pertinentes aplicables a la materia, elaborados por el arquitecto **ARNOLD DE JESUS BADUIN RICARDO** con **Matricula Profesional No A27992011-98773177** como responsable de la información planimétrica.

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) 15/07/2026

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