



RESOLUCION No. 70001-2-21-0061 de Abril 19 de 2021

Por medio de la cual se concede una **LICENCIA URBANÍSTICA** de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **OBRA NUEVA** sobre el predio localizado en la **Transversal 28A No. 25 – 175, Manzana 303, Lote 17** del **Barrio CHAPINERO** de la ciudad de Sincelejo.

RAD N° 70001-2-20-0105
(D/M/A) 07/10/2020

1

EL CURADOR URBANO SEGUNDO

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere La Ley 388 de 1997, el Decreto 1052 del 10 de Junio de 1998, Decreto 1600 de Mayo 20 de 2005, Decreto 564 de 24 de Febrero de 2006, Decreto 1469 de Abril 30 de 2010, Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015, Ley N° 1796 de Julio 13 de 2016, Ley 1801 de 2016, Decreto Nacional N° 1203 de Julio 12 de 2017 y demás normas complementarias y concordantes

CONSIDERANDO:

Que, el señor **JEFFERSON KLAUS CHAVEZ BENITEZ** identificado con Cédula de Ciudadanía N° **1.102.831.446** de **Sincelejo – Sucre**, en calidad de responsable y **TITULAR** del trámite, solicito Licencia **URBANISTICA** de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, en el predio localizado en la **Transversal 28A N° 25 – 175, Manzana 303, Lote 17** del Barrio **CHAPINERO** de la ciudad de Sincelejo, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura No. **2704** de fecha **17/Diciembre/19** de la Notaria **Tercera** de Sincelejo – Sucre, Matrícula Inmobiliaria No. **340-25861** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0303-0017-00-00-0000**.

Que, se presentaron los planos requeridos, los cuales cumplen con las normas de urbanismo y construcción prescritas para la zona donde se encuentra localizado el inmueble objeto de la solicitud. FICHA 7 – Tratamiento Urbanístico: CONSOLIDACION MODERADA.

Que, las **NORMAS VOLUMETRICAS** aplicables son:

AREA MINIMA DE LOTE: 60 mts².

FRENTE MINIMO PARA EDIFICACIONES DE DIEZ NIVELES: De 12.01 a 20.00mtsl.

ANTEJARDIN: De 3.00mts mínimo por ser una nueva edificación.

USO PROPUESTO: COMERCIAL y de SERVICIO, SALUD.

VOLADIZOS O BALCON: 2.00mts máximo sobre el antejardín.

AISLAMIENTO LATERAL: Hasta dos pisos no se exige aislamiento, a partir del 3° piso se exige, dependiendo de la altura del vano.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0061 de Abril 19 de 2021

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, el solicitante de la Licencia instaló la correspondiente valla 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, los peticionarios cancelaron las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Trece Millones Ochocientos Sesenta y Ocho Mil Pesos (\$13.868.000) Mcte. El día 06 de Abril de 2021 según recibo de pago No. 2021308317 del Banco DAVIVIENDA, estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No. 1077 de 2015).

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable expedir la Licencia solicitada, por lo que, el Curador Urbano Segundo,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder al señor **JEFFERSON KLAUS CHAVEZ BENITEZ** identificado con Cédula de Ciudadanía N° **1.102.831.446** de **Sincelejo – Sucre, Licencia URBANISTICA de CONSTRUCCION** en la modalidad de **OBRA NUEVA** en el predio localizado en la **Transversal 28A N° 25 – 175, Manzana 303, Lote 17 del Barrio CHAPINERO** de la ciudad de Sincelejo, cuya cabida, linderos y medidas constan en la Escritura No. **2704** de fecha **17/Diciembre/19** de la **Notaria Tercera** de Sincelejo – Sucre, Matrícula Inmobiliaria No. **340-25861** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0303-0017-0-00-00-0000**.

Parágrafo 1: El proyecto autorizado consiste en la construcción de UNA edificación de SIETE NIVELES, denominado “TOBIAS 5”, de USO COMERCIAL y de SERVICIOS, con la siguiente distribución así:

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

PISO PARQUEO: Transversal 28A – Andén, zona para motocicletas y bicicletas, 4 unidades de parqueo, 4 bodegas, pasillo común y escaleras.

PISO 1 PELUQUERIA: Andén, antejardín, terraza, escalera, sala de espera, recepción, área de servicio de peluquería, dos unidades sanitarias.

PISO TIPO

PISO 2 CONSULTORIO: Escaleras y pasillo común, tres consultorios odontológicos con baño y una sala de espera común.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0061 de Abril 19 de 2021

PISO 3 OFICINAS: Escaleras y pasillo común, sala de espera común, oficina de gerencia con baño, área técnica y de archivo con baño, cocineta, jurídica, contabilidad y sala de juntas.

PISO 4 OFICINAS: Escaleras y pasillo común, sala de espera común, oficina de gerencia con baño, área técnica y de archivo con baño, cocineta, jurídica, contabilidad y sala de juntas.

PISO 5 OFICINAS: Escaleras y pasillo común, sala de espera común, oficina de gerencia con baño, área técnica y de archivo con baño, cocineta, jurídica, contabilidad y sala de juntas.

AZOTEA: Escalera, dos unidades de baño y terraza.

DETALLE DEL PROYECTO:

AREA DE PREDIO: ----- 169.71 m2 ----- 100%

AREA DE CONSTRUCCION: ----- 909.43 m2

A la presente Licencia se Integran los Planos Arquitectónicos, Estructurales, Memoria de Calculo y Estudio de Suelos.

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 Arquitectónicos, Estructurales, Estudio de Suelo y Memoria de Cálculo, presentados con la solicitud, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal N° 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 OMAR ANDRES RUIZ SAYAS** con **Matricula Profesional N° 22202-263528** del **COR** como responsable de los Diseños.

ARTÍCULO TERCERO: Reconocer al **Ingeniero Civil JEFFERSON KLAUS CHAVEZ BENITEZ** con **Matricula Profesional N° 22202-242017** del **COR**, como responsable de la CONSTRUCCION, y responderá porque se ejecute de acuerdo con lo establecido en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes NSR-10 (Ley 400 de 1997).

ARTÍCULO CUARTO: La vigencia máxima de esta Licencia es de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez 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 dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de esta, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0061 de Abril 19 de 2021

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 N° 1203 de Julio 12 de 2017, en especial en los puntos 8, 9 y 10 del Artículo 11:

1. El propietario y/o constructor 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,
3. Se advierte al propietario que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente vigente.
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. El titular de la licencia solicitará el Certificado de permiso de ocupación al concluir la obra de edificación, en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
7. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
8. Colocar las mallas protectoras alrededor de la construcción colindante con los vecinos y el espacio público, para evitar daños por caída de materiales.
9. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto responsable 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.
10. Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que vincule para la ejecución de la obra.
11. 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.
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.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0061 de Abril 19 de 2021

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.

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 instalara 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 constructor 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 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 PLANEACION MUNICIPAL 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 PLANEACION MUNICIPAL, para efectos del CONTROL DE VISITA en cumplimiento de vigilancia y control

ARTÍCULO DÉCIMO: Se advierte al constructor responsable el deber de dar cumplimiento al artículo 12 de la Ley 14 de 1.975, sobre la contratación de un Técnico Constructor.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Las tierras 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, 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).

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: 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. 70001-2-21-0061 de Abril 19 de 2021

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: 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 N° 926 de Marzo 19 de 2010.

ARTÍCULO DÉCIMO 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.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 19/04/2021.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


EDUARDO CABARCAS MERIÑO
Especialista en Urbanismo y Derecho Urbano
Curador Urbano
CURADURIA URBANA SEGUNDA
DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO.