



RESOLUCION No. 70001-2-21-0037 de Marzo 10 de 2021

Por la cual se concede una **LICENCIA URBANÍSTICA** de **REURBANIZACION** en el predio ubicado en el Barrio **VILLA JUANA**, contiguo al **DIVINO SALVADOR**, denominado, **CIUDADELA AMABLE, Manzana 2032, Lote 001** del Municipio de Sincelejo.

**RAD N° 70001-2-20-0113
(D/M/A) 30/10/2020**

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 2015 y demás normas complementarias y concordantes

CONSIDERANDO:

Que, la Doctora **MILENA ASTRID ZABALETA PEREZ** identificada con Cédula de Ciudadanía número **64.919.156** de **Sincelejo – Sucre**, en condición de gerente del **FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA “FOVIS”**, solicito **LICENCIA URBANISTICA** de **REURBANIZACION** en el predio localizado en el **BARRIO VILLA JUANA**, contiguo al **DIVINO SALVADOR**, denominado **CIUDADELA AMABLE, Manzana 2032 Lote 001** del Municipio de Sincelejo, ubicado en la **Calle 5 N° 7 – 105**, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura No. **910** de fecha **4/Abril/14** de la Notaria **Tercera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-87483** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **01-02-2032-0001-000**.

Que, el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, señala en el **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1**. Que la Licencia urbanística, es la autorización previa para adelantar obras de urbanización (...), y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. **Parágrafo 1**. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de (...) y modificaciones. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0037 de Marzo 10 de 2021

Que, el ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. del mencionado Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, establece que la Licencia de urbanización, se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes: **3. Reurbanización**. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente. En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Que, presento copia de la RESOLUCION N° 0035 de junio 01 de 2015 expedidas por la CURADURIA URBANA SEGUNDA de urbanización y construcción para VIVIENDA DE INTERES SOCIAL de 243 VIVIENDAS “VIS”.

Que, la interesada aportó el PLANO URBANISTICO GENERAL de las TRES ETAPAS del proyecto CIUDADELA AMABLE, aprobado mediante RESOLUCION N° 70001-2-19-0082 de junio 28 de 2019.

Que, mediante memorial de Octubre 20 de 2020 del FOVIS, F.V.G. 1.1.3.03.02-204 manifestó en que consisten las modificaciones:

1. Lotes que no se pueden intervenir por estar cerca a pendientes inadecuadas que dificultan las obras de urbanismo.
2. Cambio de USO de unas MANZANAS, manteniendo el cumplimiento de los porcentajes de áreas de cesión. Lo anterior se detalla así:
 - La manzana 28 se renombra como manzana 28 bis.
 - Se modifica el USO RESIDENCIAL de la manzana 32 por USO DE EQUIPAMIENTO.
 - La manzana 33 adquiere el USO DE ZONA VERDE.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0037 de Marzo 10 de 2021

- En la manzana 34 se modifica la ubicación de los lotes, manteniendo los mismos 20 lotes.
- Se relotea la Manzana 35 con 10 lotes (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12) y se renombra como 28 con 38 lotes y se reorganiza la numeración de ellos.
- Se modifica la manzana 43 con cuatro lotes con 4 lotes para la reubicación del lote 1, y a su vez se incorpora zona verde en esta manzana.
- La manzana 47 se cambia de USO de EQUIPAMIENTO y ZONA VERDE CANCHA MULTIPLE a USO RESIDENCIAL para 20 lotes.
- El área de protección N° 1 ubicada en la manzana 52 desaparece.
- El área de protección N° 2 ubicada en la manzana 53 desaparece, para convertirse en la manzana 35 de ZONA VERDE.

3

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. AREA DE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL, ADURE-2B, con un Índice de Ocupación del 80% y un Índice de Construcción del 140%, Aprobado por el Acuerdo Municipal N° 007 de 2000, Artículo 25 numeral 1.6.

Que, la solicitud se acompañó de la documentación prevista en el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.8. Documentos adicionales para la licencia de urbanización. Del Decreto Nacional N° 1077 de mayo 26 de 2015. Decreto Nacional N° 2218 de, Artículo 6.

Que, el interesado acompañó la solicitud con los CERTIFICADOS de Viabilidad de SERVICIOS PUBLICOS para la mencionada urbanización CIUADAELA AMABLE, que se desarrollara en el predio antes descrito.

Que, se citó a los vecinos colindantes, de conformidad con el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos.

Que, el solicitante de la Licencia instalo 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 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1, del Decreto 1077 de 2015.

Que, el Arq. OSCAR SALCEDO MENDOZA solicito se revisaran las expensas liquidadas por la curaduría como efectivamente se hizo, teniendo en cuenta el MEMORIAL DESCRIPTIVO DEL PROYECTO presentado por escrito por el FOVIS en fecha de Octubre 20 de 2020, teniendo en cuenta las normas vigente y como consta en respuesta al peticionario en oficio de Febrero 4 de 2021.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0037 de Marzo 10 de 2021

Que, los peticionarios cancelaron las Expensas estipuladas en la normatividad vigente (Decreto 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 a la Doctora **MILENA ASTRID ZABALETA PEREZ** identificada con Cédula de Ciudadanía número **64.919.156** de **Sincelejo – Sucre**, en condición de gerente del **FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA “FOVIS”**, **LICENCIA URBANISTICA de REURBANIZACION** en el predio localizado en el BARRIO VILLA JUANA, contiguo al **DIVINO SALVADOR**, denominado **CIUDADELA AMABLE, Manzana 2032 Lote 001** del Municipio de Sincelejo, ubicado en la **Calle 5 N° 7 – 105**, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura No. **910** de fecha **4/Abril/14** de la Notaria **Tercera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-87483** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **01-02-2032-0001-000**.

Parágrafo 1: El proyecto autorizado consiste en la REURBANIZACION del PROYECTO URBANISTICO GENERAL, denominado CIUDADELA AMABLE, CONSISTENTE en:

- La manzana 28 se renombra como manzana 28 bis.
- Se modifica el USO RESIDENCIAL de la manzana 32 por USO DE EQUIPAMIENTO.
- La manzana 33 adquiere el USO DE ZONA VERDE.
- En la manzana 34 se modifica la ubicación de los lotes, manteniendo los mismos 20 lotes.
- Se relotea la Manzana 35 con 10 lotes (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12) y se renombra como 28 con 38 lotes y se reorganiza la numeración de ellos.
- Se modifica la manzana 43 con cuatro lotes con 4 lotes para la reubicación del lote 1, y a su vez se incorpora zona verde en esta manzana.
- La manzana 47 se cambia de USO de EQUIPAMIENTO y ZONA VERDE CANCHA MULTIPLE a USO RESIDENCIAL para 20 lotes.
- El área de protección N° 1 ubicada en la manzana 52 desaparece.
- El área de protección N° 2 ubicada en la manzana 53 desaparece, para convertirse en la manzana 35 de ZONA VERDE.

A la presente licencia se integran los planos URBANISTICOS de REURBANIZACION.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0037 de Marzo 10 de 2021

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 urbanísticos presentados con la solicitud, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal N° 007 del 29/Jul/2000, y demás normas pertinentes aplicables a la materia.

ARTÍCULO TERCERO: Reconocer a la Doctora **MILENA ASTRID ZABALETA PEREZ** identificada con Cédula de Ciudadanía Número **64.919.156** de **Sincelejo – Sucre**, en condición de gerente del **FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA “FOVIS”** como responsable de la REURBANIZACION, 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), y las normas locales del POT..

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.

ARTÍCULO QUINTO: Obligaciones del titular de la licencia:

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 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. 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.



RESOLUCION No. 70001-2-21-0037 de Marzo 10 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 reurbanización instalando un aviso durante el termino de ejecución de la misma, 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, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, numero de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

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: Las tierras y escombros resultante de los trabajos efectuados para el proceso de REURBANIZACION 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 NOVENO: 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: 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) 10/03/2021.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.



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