



## RESOLUCION No 70001-2-21-0199 DE DICIEMBRE 06 DE 2021

Por medio de la cual se concede una **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE de la RESOLUCIÓN No 70001-2-21-0101** de junio 16 de 2021 y **LICENCIA URBANÍSTICA de CONSTRUCCION** en la modalidad de **AMPLIACION**

**RAD No 70001-2-21-0168**  
**(D/M/A) 03/09/2021**

1

### LA CURADORA URBANA SEGUNDA

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 No 1796 de Julio 13 de 2016, Ley 1801 de 2016, Decreto Nacional No 1203 de julio 12 de 2017 y demás normas complementarias y concordantes

### CONSIDERANDO:

Que, los señores **ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE SAS, ARCONCA SAS** con NIT No **900437181-6** representada legalmente por el señor **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.802.919** de **Sincelejo** y **CONSTRUCTORA BLUE GARDEN** con NIT No **900961493-5** representada legalmente por el señor **ALEJANDRO EMILIO PAOLA CONTRERAS** identificado con cedula de ciudadanía No **92.534.105** de **Sincelejo**, en calidad de titulares, otorgaron poder amplio y suficiente a **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** de **Sincelejo**, en calidad de responsable del trámite para que solicite **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE** de la **RESOLUCIÓN No 70001-2-21-0101** de **junio 16 de 2021**, del proyecto denominado conjunto cerrado **CAOVA HOUSE** y Licencia **URBANISTICA** de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **AMPLIACION** del mismo proyecto, el cual es de uso Residencial ubicado en el **PREDIO** localizado en la **Calle 25B No 52A-96 Lote 1** Urbanización Los Alpes del Municipio de **Sincelejo**, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura No **564** de fecha **07/05/21** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo – Sucre**, Matrícula Inmobiliaria No **340-72261** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Sincelejo** y Referencia Catastral No **70001-0101-0100-0007-9500-1300-0000-000**.

Que de acuerdo al certificado de libertad y tradición No **340-72261** del 26 de octubre de 2021, los señores **ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE SAS, ARCONCA SAS** con NIT No **900437181-6** representada legalmente por el señor **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.802.919** de **Sincelejo** y **CONSTRUCTORA BLUE GARDEN** con NIT No **900961493-5** representada legalmente por el señor **ALEJANDRO EMILIO PAOLA CONTRERAS** identificado con cedula de ciudadanía No **92.534.105** de **Sincelejo**, son los propietarios del predio ubicado en la **Calle 25B No 52A-96 Lote 1** Urbanización Los Alpes del Municipio de **Sincelejo** con un área de **1610,00 m2** y ficha catastral No **70001-0101-0100-0007-9500-1300-0000-000**.

NIT 22731782-8

Dirección: Calle de Comercio, Carrera 18 No 25A -119 Local 2 / Teléfono: 2811189

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

Sincelejo, Colombia



## RESOLUCION No 70001-2-21-0199 DE DICIEMBRE 06 DE 2021

Que el Curador Urbano dos de Sincelejo otorgo a la **UNION TEMPORAL NEGOCIOS INMOBILIARIOS** con NIT No **901.452.978-5**, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO EMILIO PAOLA CONTRERAS** identificado con **C.C. No 92.534.105** de **Sincelejo – Sucre** mediante resolución No 70001-2-21-0040 del 19 de marzo de 2021, Licencia de Urbanismo en la modalidad de **DESARROLLO**, del proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO**; mediante resolución No 70001-2-21-0101 de junio 16 de 2021 se otorgó licencia de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **OBRA NUEVA**, del conjunto cerrado denominado **CAOVA HOUSE** de **DOCE** viviendas **PAREADAS** unifamiliar de dos pisos cada una y mediante resolución No 70001-2-21-0100 de junio 15 de 2021 se concedió **VoBo** a los **PLANOS** que servirán para el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, del proyecto antes descrito.

Que mediante oficio emitido por el interesado y recibido el día primero de septiembre de 2021 manifestó la modificación del área de construcción de las doce viviendas que hacen parte del proyecto, así como la creación de nuevos espacios para las zonas comunes tales como: cuartos de aseo y cuartos útiles. Así mismo modificar el nombre del conjunto cerrado a **CAOVA HOUSE ETAPA I**, en el mismo informan que no hay ninguna modificación estructural que obligue a una reestructuración en los cálculos iniciales, pues no se afecta la modulación estructural y el modelo matemático siguen siendo el mismo.

Que en cumplimiento de los 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.

En el decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.7. se establecen las modalidades de licencia de construcción en el numeral 2. **AMPLIACIÓN** dice: Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas. Y en el numeral 4 insta que una de las modalidades es la **MODIFICACION** definida en los siguientes términos: Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

NIT 22731782-8

Dirección: Calle de Comercio, Carrera 18 No 25A -119 Local 2 / Teléfono: 2811189

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

Sincelejo, Colombia



## RESOLUCION No 70001-2-21-0199 DE DICIEMBRE 06 DE 2021

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 NORMATIVA 7: con un TRATAMIENTO URBANISTICO de DESARROLLO URBANO, USO PERMITIDO DE LA CONSTRUCCION RESIDENCIAL, Área mínima de lote de 60m<sup>2</sup>, frente mínimo de 6.00 ml. Aprobada por el Acuerdo Municipal No 147 de diciembre 17 de 2015 y el Acuerdo No 177 de mayo 16 de 2017.

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 Ciento Ochenta y Cinco Mil Pesos (\$185.000) Mcte. El día 01 de diciembre de 2021 según recibo de pago No 2021336682 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, la Curadora Urbana Segunda,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE de la RESOLUCIÓN No 70001-2-21-0101 de junio 16 de 2021 y Licencia URBANISTICA de CONSTRUCCION en la modalidad de AMPLIACION a los señores 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, el cual presento poder amplio y suficiente para este trámite por parte de ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE SAS, ARCONCA SAS con NIT No 900437181-6 representada legalmente por el señor LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA identificado con cedula de ciudadanía No 1.102.802.919 de Sincelejo y CONSTRUCTORA BLUE GARDEN con NIT No 900961493-5 representada legalmente por el señor ALEJANDRO EMILIO PAOLA CONTRERAS identificado con cedula de ciudadanía No 92.534.105 de Sincelejo del proyecto que ahora se llamara conjunto cerrado CAOVA HOUSE ETAPA I, de uso Residencial ubicado en el PREDIO localizado en la Calle 25B No 52A-96 Lote 1 Urbanización Los Alpes del Municipio de Sincelejo, cuyos linderos y medidas constan en la Escritura No 564 de fecha 07/05/21 de la Notaria Segunda de Sincelejo – Sucre, Matrícula Inmobiliaria No 340-72261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No 70001-0101-0100-0007-9500-1300-0000-000.**

NIT 22731782-8

Dirección: Calle de Comercio, Carrera 18 No 25A -119 Local 2 / Teléfono: 2811189

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

Sincelejo, Colombia



**Parágrafo 1:** El proyecto autorizado consiste en la construcción de un conjunto cerrado denominado **CAOVA HOUSE ETAPA I de DOCE (12) VIVIENDAS UNIFAMILIARES de DOS PISOS**, las cuales quedaran con la siguiente distribución:

**DESCRIPCION DEL PROYECTO:** el proyecto quedara con tres tipos de viviendas descritas a continuación

**CASA TIPO 1: (139 m2)**

**PRIMER PISO:** Garaje, Sala, Comedor, Escalera al piso 2, Baño Social, jardín interno, Cocina, Habitación de servicio con Baño, Patio de Ropas y Patio.

**SEGUNDO PISO:** Escalera que viene del piso 1, hall, Habitación Principal con Vestier, Baño Principal y Balcón, Zona de estudio, Baño, alcoba 2 y Alcoba 3.

**CASA TIPO 2: (142,2 m2)**

**PRIMER PISO:** Garaje, Sala, Comedor, Escalera al piso 2, Baño Social, jardín interno, Cocina, Alcoba de Servicio con Baño, Patio de Ropas y Patio.

**SEGUNDO PISO:** Escalera que viene del piso 1, hall, Habitación Principal con Vestier, Baño Principal y Balcón, Zona de Estudio, Alcoba 2 con baño y Alcoba 3 con Baño.

**CASA TIPO 3: (145,7m2)**

**PRIMER PISO:** Garaje, Sala, Comedor, Escalera al piso 2, Baño Social, jardín interno, Cocina, Alcoba de Servicio con Baño, Patio de Ropas y Patio.

**SEGUNDO PISO:** Escalera que viene del piso 1, hall, Habitación Principal con Vestier, Baño Principal y Balcón, Zona de Estudio, Alcoba 2 con baño y Alcoba 3 con Baño.

**AREAS COMUNES CONSTRUIDAS DEL CONJUNTO CERRADO:**

DESCRIPCION	AREAS
Portería	5,6 m2
Cuartos Útiles	13,93 m2
Cuartos de Aseo	1,59 m2

**DETALLE DEL PROYECTO:**

AREA DEL PREDIO: \_\_\_\_\_ 1610,00 m2 \_\_\_\_\_ 100%  
AREA DE CONSTRUCCION VIVIENDAS \_\_\_\_\_ 1717,80 m2  
AREA DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNES \_\_\_\_\_ 21,12 m2  
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION \_\_\_\_\_ **1738,9 m2**



## RESOLUCION No 70001-2-21-0199 DE DICIEMBRE 06 DE 2021

DESCRIPCION DEL PROYECTO CAOVA HOUSE ETAPA I		
AREAS PRIVADAS	TIPO VIVIENDA	AREA (M2)
CASA 1	2	142,2
CASA 2	2	142,2
CASA 3	2	142,2
CASA 4	3	145,7
CASA 5	3	145,7
CASA 6	3	145,7
CASA 7	3	145,7
CASA 8	3	145,7
CASA 9	3	145,7
CASA 10	1	139,0
CASA 11	1	139,0
CASA 12	1	139,0
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA PRIVADA</b>		<b>1717,80</b>
AREAS COMUNES CUBIERTAS	CANTIDAD	AREA (M2)
Portería	1	5,6 m2
Cuartos útiles	6 x 2,32	13,93 m2
Cuarto de Aseo	1	1,59 m2
<b>AREA TOTAL COMUN CON CUBIERTA</b>		<b>21,12</b>
<b>AREA CONSTRUCCION DEL PROYECTO</b>		<b>1738,9</b>

AREAS COMUNES SIN CUBIERTA	CANTIDAD	AREA (M2)
Zona infantil	1	41,40
Parqueo de visitantes		64,94
Vía principal	1	269,0
<b>AREA TOTAL COMUN SIN CUBIERTA</b>		<b>375,34</b>

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.

**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.

NIT 22731782-8

Dirección: Calle de Comercio, Carrera 18 No 25A -119 Local 2 / Teléfono: 2811189

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

Sincelejo, Colombia



**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 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 **ALEJANDRO EMILIO PAOLA CONTRERAS** con **Matricula Profesional No 22202-112827** de **COR** como responsable de los DISEÑOS ESTRUCTURALES y como GEOTECNISTA al Ingeniero Civil **ALEX JOSE BRACAMONTES** con **Matricula Profesional No 1320275404** de **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 TERCERO:** Reconocer a **ARNOLD BADUIN RICARDO** con **Matricula Profesional No A27992011-98773177** como **ARQUITECTO PROYECTISTA** y a **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con NIT No 901494068-8 representada legalmente por el Ing. Civil **LUIS ROBERTO BUSTOS MONTOYA** con **Matricula Profesional No 25202-168566** de **CND**, como **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, 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 CUARTO:** 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.



## RESOLUCION No 70001-2-21-0199 DE DICIEMBRE 06 DE 2021

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.
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 de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional dentro del marco de la Emergencia Económica, Social y ecológica en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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.



## RESOLUCION No 70001-2-21-0199 DE DICIEMBRE 06 DE 2021

**ARTÍCULO SEXTO:** 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).

8

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** 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 OCTAVO:** La presente resolución NO modifica el plazo de la resolución No 70001-2-21-0101 de junio 16 de 2021.

**ARTÍCULO NOVENO:** Todos los artículos y párrafos de la resolución No 70001-2-21-0101 de junio 16 de 2021, permanecen invariables.

**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) 06/12/2021.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

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