



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

Por medio de la cual se concede ACLARACIÓN a la Resolución No 70001-2-19-0130 de octubre 3 de 2019, por la cual se concedió “**VISTO BUENO y APROBACIÓN a los PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el predio ubicado en la **Calle 28 No. 25B – 365 Barrio BOSTON, Manzana 888, Lote 8** de la ciudad de Sincelejo”, se **OTORGA LICENCIA de CONSTRUCCION** en la modalidad de **MODIFICACION** y se expide VoBo para **PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

1

RAD No 70001-2-22-0033
(D/M/A) 26/04/2022

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, la sociedad **PROMOTORA LOS CAUCHOS SAS** con NIT No **900467569-8** representada legalmente por el señor **ALEJANDRO ALBERTO GARCIA QUIROZ** identificado con cedula de ciudadanía No **98.544.609** de **Envigado**, en calidad de **TITULAR** y como responsable del trámite de solicitud de Aclaración a la Resolución No 70001-2-19-0130 de octubre 3 de 2019, por la cual se concedió “**VISTO BUENO y APROBACIÓN a los PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el predio ubicado en la **Calle 28 No. 25B – 365 Barrio BOSTON, Manzana 888, Lote 8** de la ciudad de Sincelejo”; de licencia de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **MODIFICACION** y de expedición de Vo.Bo. para **PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, del proyecto denominado **PARQUE COMERCIAL GUACARI**, de uso Comercial y Servicios, ubicado en el **PREDIO** localizado sobre la **Calle 32, Barrio Boston** del Municipio de Sincelejo, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura No **4182** de fecha **08/10/19** de la Notaria **Veinticinco de Medellín Antioquia**, Matrículas Inmobiliarias No **340-130649, 340-137517, 340-137518, 340-137519, 340-137520, 340-137521, 340-137522, 340-137523, 340-137525** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Que, el Curador Urbano Dos de Sincelejo otorgo a la sociedad **PROMOTORA LOS CAUCHOS SAS** con NIT No **900467569-8** representada legalmente por el señor **ALEJANDRO ALBERTO GARCIA QUIROZ** identificado con cedula de ciudadanía No **98.544.609** de **Envigado**, mediante Resolución No 0016 del 22 de marzo de 2012,

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /

www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

Licencia de Construcción en la modalidad de OBRA NUEVA, del proyecto denominado **PARQUE COMERCIAL GUACARI**; mediante Resolución No 0012 del 18 de marzo de 2015 se emitió la primera prorroga, en la Resolución No 0064 del 2 de octubre de 2015 se realizó una Modificación Arquitectónica, en la Resolución No 0028 del 5 de mayo de 2016 se aprobó la segunda prorroga, en la Resolución No 0066 del 4 de agosto de 2017 se realizó la revalidación del proyecto, en la Resolución No 0076 del 11 de septiembre de 2017 se dio visto bueno a los planos de propiedad horizontal, en la Resolución No 0085 del 4 de octubre de 2017 se aprobó modificación arquitectónica, en la Resolución No 0086 del 4 de octubre de 2017 se realizó un englobe y subdivisión, en la Resolución No 0036 del 7 de mayo de 2018 se aprobó una modificación arquitectónica, en la Resolución No 0037 del 7 de mayo de 2018 se dio visto bueno a los planos de propiedad horizontal.

Que, mediante oficio presentado ante esta Curaduría de fecha 22 de abril de 2022 el señor Alejandro Alberto García Quiroz, Representante Legal de la sociedad **PROMOTORA LOS CAUCHOS S.A.S**, solicita:

1°. Aclarar la Resolución No. 70001-2-19-0130 de octubre 3 de 2019, por la cual se concedió “**VISTO BUENO y APROBACIÓN a los PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el predio ubicado en la **Calle 28 No. 25B – 365 Barrio BOSTON, Manzana 888, Lote 8** de la ciudad de Sincelejo”; en cuanto al numeral 2 del Parágrafo 1 del Artículo Primero del Resuelve, citando el **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA** de 38.32 m² y el **ÁREA PRIVADA LIBRE** de 330.55 m², del inmueble denominado “**Área Privada Futuro Desarrollo No. 5**”, en el cuadro de áreas de los inmuebles que se desprendieron del inmueble denominado “**ÁREA PRIVADA PARA FUTURO DESARROLLO No. 3**”, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-130649, integrantes de la Subetapa 1D del Parque Comercial Guacarí – Propiedad Horizontal; numeral 2 que deberá quedar de la siguiente forma:

“2. Del inmueble denominado “**ÁREA PRIVADA PARA FUTURO DESARROLLO N° 3**”, con un área privada construida abierta aproximada de 973.41 m², un área privada libre aproximada de 1.926,59 m², para un área privada total de 2.900,00 m², identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-130649, escritura pública No. 4.046 del 24 de octubre de 2017 de la Notaría Veinticinco de Medellín, se desprenden los siguientes inmuebles integrantes de la Subetapa 1D del Parque Comercial Guacarí – Propiedad Horizontal.”



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

PARQUE COMERCIAL GUACARÍ SUBETAPA 1D							
PISO 2 - NIVEL MARISCAL							
		BIENES DE DOMINIO PRIVADO				BIENES DE DOMINIO COMÚN	
		1	2	3	4	5	7
				1+2+3		1+2+5	
INMUEBLE	Nro.	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA	ÁREA PRIVADA LIBRE	ÁREA TOTAL PRIVADA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TOTAL (Incluye muros y columnas)
Local	25B - 422	98.45	0.00	0.00	98.45	4.82	103.27
Local	25B - 426	96.77	0.00	0.00	96.77	6.50	103.27
Local	25B - 430	120.58	0.00	0.00	120.58	7.68	128.26
Local	25B - 434	120.65	0.00	0.00	120.65	7.61	128.26
Local	25B - 438	120.65	0.00	0.00	120.65	7.61	128.26
Local	25B - 442	120.65	0.00	0.00	120.65	7.61	128.26
Local	25B - 446	249.27	0.00	0.00	249.27	17.39	266.66
Área Privada Futuro Desarrollo No. 5			38.32	330.55	368.87		38.32
TOTAL, PISO 2 INMUEBLES		927.02	38.32	330.55	1,295.89	59.22	1,024.56
ÁREA COMÚN LIBRE						1,532.88	
OTRAS ÁREAS COMUNES						62.39	62.39
TOTAL, ÁREAS COMUNES						1,654.49	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 2							1,086.95

2°. Expedir Licencia de Construcción en la modalidad de MODIFICACIÓN, la cual consiste en:

2.1. La desafectación del dominio común de dos áreas ubicadas en el piso 2, Nivel MARISCAL de la Subetapa 1D del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, para ser transferidas a favor de la sociedad **PROMOTORA LOS CAUCHOS S.A.S.** esto con la finalidad de regularizar el espacio para un local comercial destinado al desarrollo de toda clase de actividades administrativas, de servicios y/o comerciales, incluyendo el expendio y consumo de alimentos con cocción en el propio local; áreas comunes que se identifican en los planos-105-1D-GYM y R-105-N-1D-GYM, que anexo a la solicitud para ser sellados con la presente resolución.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co / www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

INMUEBLE	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m ²) (incluye muros y columnas)
Área Desafectada del Dominio Común No 1	36,61	2,54	39,15
Área Desafectada del Dominio Común No 2	22,86	2,09	24,95
TOTALES	59,47	4,63	64,10

4

2.2. La integración de los locales Nos. 25B-422, 25B-426, 25B-430, 25B-434, 25B-438, 25B-442 y 25B-446, de la Calle 32, ubicados en el piso 2 Nivel MARISCAL de la Subetapa 1D del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 340-137517, 340-137518, 340-137519, 340-137520, 340-137521, 340-137522 y 340-137523, respectivamente, con los inmuebles denominados Área Desafectada del Dominio Común No. 1 y Área Desafectada del Dominio Común No. 2; dando como resultado el inmueble denominado LOCAL TRANSITORIO No. 3 el cual quedaría con un área privada construida de 986,49 m² y un área construida total de 1.050,34 m² y un área construida total de bienes comunes de 63.85 m², como se describe en el siguiente cuadro:

PARQUE COMERCIAL GUACARÍ SUBETAPA 1D					
PISO 2 – MARISCAL					
INMUEBLE NUMERO	BIENES DE DOMINIO PRIVADO			BIENES DE DOMINIO COMÚN	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m ²) (incluye muros y columnas)
	1	3	4	5	
			1+3		
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA PRIVADA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL PRIVADA (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES (m ²)		
Local 25B - 422	98,45	0,00	98,45	4,82	103,27
Local 25B - 426	96,77	0,00	96,77	6,50	103,27
Local 25B - 430	120,58	0,00	120,58	7,68	128,26
Local 25B - 434	120,65	0,00	120,65	7,61	128,26
Local 25B - 438	120,65	0,00	120,65	7,61	128,26
Local 25B - 442	120,65	0,00	120,65	7,61	128,26
Local 25B - 446	249,27	0,00	249,27	17,39	266,66
Área Desafectada del Dominio Común No 1	36,61	0,00	36,61	2,54	39,15
Área Desafectada del Dominio Común No 2	22,86	0,00	22,86	2,09	24,95
LOCAL TRANSITORIO No. 3	986,49	0,00	986,49	63,85	1.050,34

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /

www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

2.3. La Subdivisión del **LOCAL TRANSITORIO No. 3**, dando como resultado los siguientes inmuebles, igualmente ubicados en el piso 2 Nivel MARISCAL de la Subetapa 1D del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ – PROPIEDAD HORIZONTAL**:

PARQUE COMERCIAL GUACARÍ SUBETAPA 1D					
PISO 2 – MARISCAL					
	BIENES DE DOMINIO PRIVADO			BIENES DE DOMINIO COMÚN	
	1	3	4	5	
			1+3		1+5
INMUEBLE NUMERO	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA PRIVADA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL PRIVADA (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m ²) (incluye muros y columnas)
Local 25B – 422	43,94	0,00	43,94	4,74	48,68
Local 25B – 426	46,02	0,00	46,02	2,66	48,68
Local 25B – 430	48,25	0,00	48,25	2,79	51,04
Local 25B – 434	48,29	0,00	48,29	2,75	51,04
Local 25B – 438	48,29	0,00	48,29	2,75	51,04
Local 25B – 442	48,29	0,00	48,29	2,75	51,04
Local 25B – 446	58,87	0,00	58,87	4,93	63,80
Local 02335 (Nivel 1)	644,54	0,00	644,54	40,48	685,02
TOTAL	986,49	0,00	986,49	63,85	1.050,34

2.4. Del inmueble denominado “**ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA PARA FUTURO DESARROLLO N° 3C**”, ubicada en el piso tres, con un área construida aproximada de 1.048,63 m², y un área privada construida abierta aproximada de 977.72 m², identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-137525, se desprenden los siguientes inmuebles integrantes de la Subetapa 2B1 del Parque Comercial Guacarí – Propiedad Horizontal:



PARQUE COMERCIAL GUACARÍ ADICIÓN SUBETAPA 2B1						
PISO 3 - NIVEL MARISCAL						
	BIENES DE DOMINIO PRIVADO				BIENES DE DOMINIO COMÚN	
	1	2	3	4	5	7
				1+2+3		1+2+5
INMUEBLE NÚMERO	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA	ÁREA PRIVADA LIBRE	ÁREA TOTAL PRIVADA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TOTAL (Incluye muros y columnas)
Oficina 03400	94.92	0.00	0.00	94.92	8.82	103.74
Oficina 03401	96.77	0.00	0.00	96.77	6.97	103.74
Oficina 03402	102.90	0.00	0.00	102.90	7.06	109.96
Oficina 03403	102.90	0.00	0.00	102.90	7.06	109.96
Local 02335 (Nivel 2)	504.42	0.00	0.00	504.42	6.98	511.40
Área Privada Libre Futuro Desarrollo No. 3C		25.75		25.75		25.75
TOTALES	901.91	25.75	0.00	927.66	36.89	964.55
OTRAS ÁREAS COMUNES					84.08	84.08
TOTAL ÁREAS COMUNES					120.97	120.97
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 3 SUBETAPA 2B1	901.91	25.75	0.00	927.66	241.94	1,048.63

3°. Aprobar los planos de Propiedad Horizontal, en los cuales se plasman la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ**, en cuanto a la Subetapa 1D y la adición con los inmuebles integrantes de la Subetapa 2B1.

Para finalizar la solicitud de este trámite **PROMOTORA LOS CAUCHOS S.A.S.**, pretende realizar **MODIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA** de fachadas del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ**, así como la apertura de ventanas, todo expresado en los planos anexos a la solicitud.

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.



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

Que, el solicitante de la Licencia en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 presentó 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 4 instaura 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.

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 5: con un TRATAMIENTO URBANISTICO de DESARROLLO URBANO, AREA DE ACTIVIDAD: AREA URBANA INTEGRAL; USOS PERMITIDOS PARA LA EDIFICACIÓN: COMERCIO Y SERVICIOS, Área mínima de lote de 60m², 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 estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1890 de diciembre 30 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: ACLARAR la Resolución No 70001-2-19-0130 de octubre 3 de 2019, por la cual se concedió “VISTO BUENO y APROBACIÓN a los PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio ubicado en la Calle 28 No. 25B – 365 Barrio BOSTON, Manzana 888, Lote 8 de la ciudad de Sincelejo”; en cuanto al numeral 2 del Parágrafo 1 del Artículo Primero del Resuelve, citando el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA de 38.32 metros cuadrados y el ÁREA PRIVADA LIBRE de 330.55 metros cuadrados, del inmueble denominado “Área Privada Futuro Desarrollo No. 5”, en el cuadro de áreas de los inmuebles que se desprendieron del inmueble denominado “ÁREA PRIVADA PARA FUTURO DESARROLLO N° 3”, identificado

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /

www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-130649, integrantes de la Subetapa 1D del Parque Comercial Guacarí – Propiedad Horizontal; numeral 2 que quedará en adelante de la siguiente forma:

Del inmueble denominado “**ÁREA PRIVADA PARA FUTURO DESARROLLO N° 3**”, con un área privada construida abierta aproximada de 973.41 m², un área privada libre aproximada de 1.926,59 m², para un área privada total de 2.900,00 m², identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-130649, escritura pública No. 4.046 del 24 de octubre de 2017 de la Notaría Veinticinco de Medellín, se desprenden los siguientes inmuebles integrantes de la Subetapa 1D del Parque Comercial Guacarí – Propiedad Horizontal:

8

PARQUE COMERCIAL GUACARÍ SUBETAPA 1D							
PISO 2 - NIVEL MARISCAL							
		BIENES DE DOMINIO PRIVADO				BIENES DE DOMINIO COMÚN	
		1	2	3	4	5	7
					1+2+3		
INMUEBLE	Nro.	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA	ÁREA PRIVADA LIBRE	ÁREA TOTAL PRIVADA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TOTAL (Incluye muros y columnas)
Local	25B - 422	98.45	0.00	0.00	98.45	4.82	103.27
Local	25B - 426	96.77	0.00	0.00	96.77	6.50	103.27
Local	25B - 430	120.58	0.00	0.00	120.58	7.68	128.26
Local	25B - 434	120.65	0.00	0.00	120.65	7.61	128.26
Local	25B - 438	120.65	0.00	0.00	120.65	7.61	128.26
Local	25B - 442	120.65	0.00	0.00	120.65	7.61	128.26
Local	25B - 446	249.27	0.00	0.00	249.27	17.39	266.66
Área Privada Futuro Desarrollo No. 5			38.32	330.55	368.87		38.32
TOTAL, PISO 2 INMUEBLES		927.02	38.32	330.55	1,295.89	59.22	1,024.56
ÁREA COMÚN LIBRE						1,532.88	
OTRAS ÁREAS COMUNES						62.39	62.39
TOTAL, ÁREAS COMUNES						1,654.49	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 2							1,086.95

Parágrafo 1: El resto del contenido de la Resolución No. 70001-2-19-0130 de octubre 3 de 2019, por la cual se concedió “**VISTO BUENO y APROBACIÓN a los PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**”, en el predio ubicado en la **Calle 28 No. 25B – 365**

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /

www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

Barrio BOSTON, Manzana 888, Lote 8 de la ciudad de Sincelejo”, que no se aclaró por medio del presente instrumento público, continua vigente y sin ninguna modificación.

Parágrafo 2: El derecho de los propietarios sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado de acuerdo a 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 SEGUNDO: OTORGAR Licencia de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **MODIFICACION** a **PROMOTORA LOS CAUCHOS SAS** con NIT No **900467569-8** representada legalmente por el señor **ALEJANDRO ALBERTO GARCIA QUIROZ** identificado con cedula de ciudadanía No **98.544.609** de **Envigado** en calidad de **TITULAR**, del proyecto denominado **PARQUE COMERCIAL GUACARI**, de uso Comercial y Servicios, ubicado en el **PREDIO** localizado sobre la **Calle 32, Barrio Boston** del Municipio de Sincelejo, cuya cabidad, linderos y medidas constan en la Escritura No. **4182** de fecha **08/10/19** de la Notaria **Veinticinco** de **Medellín Antioquia**, Matrículas Inmobiliarias No. **340-137517, 340-137518, 340-137519, 340-137520, 340-137521, 340-137522, 340-137523** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Parágrafo 1: El proyecto autorizado consiste en la **MODIFICACIÓN** de espacios y áreas comunes y privadas que hacen parte del proyecto **PARQUE COMERCIAL GUACARI**, con la siguiente distribución:

DESCRIPCION DEL PROYECTO: El proyecto queda aprobado según el cuadro descrito a continuación, el cual establece los cambios y modificaciones hechas al interior de la **EDIFICACIÓN**:

La desafectación del dominio común de dos áreas ubicadas en el piso 2, Nivel **MARISCAL** de la Subetapa 1D del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, para ser transferidas a favor de la sociedad **PROMOTORA LOS CAUCHOS S.A.S.** esto con la finalidad de regularizar el espacio para un local comercial destinado al desarrollo de toda clase de actividades administrativas, de servicios y/o comerciales, incluyendo el expendio y consumo de alimentos con cocción en el propio local; áreas comunes que se identifican en los planos-105-1D-GYM y R-105-N-1D-GYM, anexos.



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

INMUEBLE	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m ²) (incluye muros y columnas)
Área Desafectada del Dominio Común No 1	36,61	2,54	39,15
Área Desafectada del Dominio Común No 2	22,86	2,09	24,95
TOTALES	59,47	4,63	64,10

10

La integración de los locales Nos. 25B-422, 25B-426, 25B-430, 25B-434, 25B-438, 25B-442 y 25B-446, de la Calle 32, ubicados en el piso 2 Nivel MARISCAL de la Subetapa 1D del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 340-137517, 340-137518, 340-137519, 340-137520, 340-137521, 340-137522 y 340-137523, respectivamente, con los inmuebles denominados Área Desafectada del Dominio Común No. 1 y Área Desafectada del Dominio Común No. 2; dando como resultado el inmueble denominado LOCAL TRANSITORIO No. 3 el cual queda con un área privada construida de 986,49 m² y un área construida total de 1.050,34 m² y un área construida total de bienes comunes de 63.85 m², de acuerdo con la información contenida en el siguiente cuadro:

PARQUE COMERCIAL GUACARÍ SUBETAPA 1D					
PISO 2 – MARISCAL					
	BIENES DE DOMINIO PRIVADO			BIENES DE DOMINIO COMÚN	
	1	3	4	5	7
			1+3		1+5
INMUEBLE NUMERO	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA PRIVADA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL PRIVADA (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m ²) (incluye muros y columnas)
Local 25B – 422	98,45	0,00	98,45	4,82	103,27
Local 25B – 426	96,77	0,00	96,77	6,50	103,27
Local 25B – 430	120,58	0,00	120,58	7,68	128,26
Local 25B – 434	120,65	0,00	120,65	7,61	128,26
Local 25B – 438	120,65	0,00	120,65	7,61	128,26
Local 25B – 442	120,65	0,00	120,65	7,61	128,26
Local 25B – 446	249,27	0,00	249,27	17,39	266,66
Área Desafectada del Dominio Común No 1	36,61	0,00	36,61	2,54	39,15
Área Desafectada del Dominio Común No 2	22,86	0,00	22,86	2,09	24,95
LOCAL TRANSITORIO No. 3	986,49	0,00	986,49	63,85	1.050,34

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /

www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

La Subdivisión del **LOCAL TRANSITORIO No. 3**, dando como resultado los siguientes inmuebles, igualmente ubicados en el piso 2 Nivel MARISCAL de la Subetapa 1D del PARQUE COMERCIAL GUACARÍ – PROPIEDAD HORIZONTAL:

PARQUE COMERCIAL GUACARÍ SUBETAPA 1D					
PISO 2 – MARISCAL					
	BIENES DE DOMINIO PRIVADO			BIENES DE DOMINIO COMÚN	
	1	3	4		
			1+3	5	7
					1+5
INMUEBLE NUMERO	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA PRIVADA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL PRIVADA (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m ²) (incluye muros y columnas)
Local 25B – 422	43,94	0,00	43,94	4,74	48,68
Local 25B – 426	46,02	0,00	46,02	2,66	48,68
Local 25B – 430	48,25	0,00	48,25	2,79	51,04
Local 25B – 434	48,29	0,00	48,29	2,75	51,04
Local 25B – 438	48,29	0,00	48,29	2,75	51,04
Local 25B – 442	48,29	0,00	48,29	2,75	51,04
Local 25B – 446	58,87	0,00	58,87	4,93	63,80
Local 02335 (Nivel 1)	644,54	0,00	644,54	40,48	685,02
TOTAL	986,49	0,00	986,49	63,85	1.050,34

Del inmueble denominado “**ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA PARA FUTURO DESARROLLO N° 3C**”, ubicada en el piso tres, con un área construida aproximada de 1.048,63 m², y un área privada construida abierta aproximada de 977.72 m², identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-137525, se desprenden los siguientes inmuebles integrantes de la Subetapa 2B1 del Parque Comercial Guacarí – Propiedad Horizontal:



PARQUE COMERCIAL GUACARÍ ADICIÓN SUBETAPA 2B1						
PISO 3 – NIVEL MARISCAL						
	BIENES DE DOMINIO PRIVADO				BIENES DE DOMINIO COMÚN	
	1	2	3	4	5	7
				1+2+3		1+2+5
INMUEBLE NÚMERO	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA	ÁREA PRIVADA LIBRE	ÁREA TOTAL PRIVADA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA BIENES COMUNES	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TOTAL (Incluye muros y columnas)
Oficina 03400	94.92	0.00	0.00	94.92	8.82	103.74
Oficina 03401	96.77	0.00	0.00	96.77	6.97	103.74
Oficina 03402	102.90	0.00	0.00	102.90	7.06	109.96
Oficina 03403	102.90	0.00	0.00	102.90	7.06	109.96
Local 02335 (Nivel 2)	504.42	0.00	0.00	504.42	6.98	511.40
Área Privada Libre Futuro Desarrollo No. 3C		25.75		25.75		25.75
TOTALES	901.91	25.75	0.00	927.66	36.89	964.55
OTRAS ÁREAS COMUNES					84.08	84.08
TOTAL, ÁREAS COMUNES					120.97	120.97
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 3 SUBETAPA 2B1	901.91	25.75	0.00	927.66	241.94	1,048.63

Parágrafo 2: Que los inmuebles resultantes de la MODIFICACIÓN aprobada de acuerdo con los anteriores cuadros se encuentran ubicados en el piso 3 Nivel MARISCAL de la Subetapa 2B1 del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, tal como se aprecia en los planos de propiedad horizontal que hacen parte de la presente licencia.

Parágrafo 3: Así mismo se aprueba MODIFICACIÓN en FACHADA descrita en el considerando de esta resolución.

Parágrafo 4: La ejecución e iniciación de las obras autorizadas en el presente artículo 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.



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar los planos de Propiedad Horizontal, en los cuales se plasman la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ**, en cuanto a la Subetapa 1D y la adición con los inmuebles integrantes de la Subetapa 2B1.

ARTÍCULO CUARTO: Aprobar modificación arquitectónica de fachadas del **PARQUE COMERCIAL GUACARÍ**, así como la apertura de ventanas todo expresado en los planos que se sellan con la presente resolución.

ARTÍCULO QUINTO: Los planos Arquitectónicos, Estructurales 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 JORGE VILLEGAS R** con **Matricula Profesional No 28901** como responsable de los DISEÑOS ESTRUCTURALES y como **GEOTECNISTA** el **Ingeniero Civil BERNARDO VIECO Q** con **Matricula Profesional No 2008**; 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 SEXTO: Reconocer a **CAMILO POSADA** con **Matricula Profesional No A05152004-71788212**, como **ARQUITECTO PROYECTISTA** y al señor **LUIS FERNANDO ZAPATA CH** con **Matricula Profesional No 5750**, como **DIRECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**, los cuales deberán 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 SÉPTIMO: La vigencia máxima de esta Licencia es de **TREINTA Y SEIS (36)** 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 prórroga, 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 OCTAVO: 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.



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

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 reemplazará 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 paramentos 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



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

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

ARTÍCULO NOVENO: 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 DÉCIMO: 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 instalará 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 DÉCIMO PRIMERO: El propietario y/o constructores 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 1997 y los decretos que la reglamenten.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: 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.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: 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).



RESOLUCION No 70001-2-22-0084 DE JULIO 15 DE 2022

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Se advierte al constructor responsable el deber de dar cumplimiento al artículo 12 de la Ley 14 de 1975, sobre la contratación de un Técnico Constructor.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: 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 SEXTO: 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 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 DÉCIMO OCTAVO: 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) 15/07/2022.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


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