



RESOLUCION No 70001-2-22-0153 DE OCTUBRE 13 DE 2022

Por medio de la cual se concede **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-21-0154 del 17 de septiembre de 2021.**

RAD No 70001-2-22-0095
(D/M/A) 07/09/2022

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, la Curaduría Urbana No 2 de Sincelejo otorgo Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo mediante Resolución No **70001-2-21-0154 del 17 de septiembre de 2021** al señor **ROBERTO RAFAEL BUSTOS BETIN** identificado con cedula de ciudadanía No **9.065.127** de Cartagena, en su calidad de Titular en ese momento del predio objeto del trámite, que el primero (1) de septiembre de 2022 la empresa **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**, quien ahora según los certificados de libertad y tradición anexos a este tramite es el actual TITULAR de los predios que harán parte del tramite de **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-21-0154 del 17 de septiembre de 2021.**

Que, la empresa **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**, en calidad de TITULAR, solicita en esta oficina **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-21-0154 del 17 de septiembre de 2021**, de **URBANIZACION** del proyecto denominado **CAOVA HOUSE II Conjunto Cerrado, de Uso Residencial** en los PREDIOS localizados sobre la **Calle 25B No 53-52, Lote 2A / Calle 25B No 53-144 Lo 2B3-4**, ubicados en la Urbanización "LOS ALPES", del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuya cabidad, linderos y medidas constan en las Escrituras Públicas No **333** de fecha **18/03/2022** de la **Notaria Segunda** del Círculo Notarial de Sincelejo y la No **486** de fecha **05/05/2022** de la **Notaria Única de Corozal**, Matrículas Inmobiliarias No **340-123945** y **340-141848** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **01-01-00-00-0794-0017-0-00-00-0000** y **0101-0000-0794-0030-0000-00000.**

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 70001-2-22-0153 DE OCTUBRE 13 DE 2022

Que, de acuerdo con los certificados de libertad y tradición No **340-123945** y **340-141848**, la empresa **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**, es el propietario de los predios ubicados sobre la **Calle 25B No 53-52, Lote 2A / Calle 25B No 53-144 Lo 2B3-4**, ubicado en la Urbanización “LOS ALPES”, del Municipio de Sincelejo, con un área de **3593,03 m2 y 650,00 m2** y ficha catastral No **01-01-00-00-0794-0017-0-00-00-0000** y **0101-0000-0794-0030-0000-00000**.

Una vez revisada el acta de ejecutoria de fecha 04 de noviembre de 2021 se evidencia que la licencia a un se encuentra vigente y por lo tanto se da tramite a esta modificación solicitada.

Que, en cumplimiento de los ordenado por la Ley 9 de 1989 y el articulo 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, 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. Tratamiento Urbanístico: FICHA 7, con un TRATAMIENTO URBANISTICO de DESARROLLO URBANO, AREA DE ACTIVIDAD es AREA URBANA INTEGRAL. Aprobada por el Acuerdo Municipal No 147 de diciembre 17 de 2015, y el Acuerdo No 177 de mayo 16 de 2017. Así mismo cumple con la normatividad vigente NSR-10 norma de SISMORESISTENCIA.

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: OTORGAR a la empresa **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**, **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-21-0154 del 17 de septiembre de 2021**, de **URBANIZACION** del proyecto denominado **CAOVA HOUSE II Conjunto Cerrado, de Uso Residencial** en los **PREDIOS** localizados sobre la **Calle 25B No 53-52, Lote 2A / Calle 25B No 53-144 Lo 2B3-4**, ubicado en la Urbanización “**LOS ALPES**”, del Municipio de **Sincelejo**, Departamento de **Sucre**, cuya cabidad, linderos y medidas constan en las Escrituras Públicas No **333** de fecha **18/03/2022** de la **Notaria Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo** y la No **486** de fecha **05/05/2022** de la **Notaria Única de Corozal**, Matrículas Inmobiliarias No **340-123945** y **340-141848** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Sincelejo** y Referencia Catastral No **01-01-00-00-0794-0017-0-00-00-0000** y **0101-0000-0794-0030-0000-00000**.

3

Parágrafo 1: El proyecto autorizado para **MODIFICACION** al diseño de Urbanización del proyecto **CAOVA HOUSE II Conjunto Cerrado, de Uso Residencial**, con la siguiente distribución así:

DESCRIPCION DEL PROYECTO: El proyecto es un conjunto cerrado con zonas privadas y comunes.

MATRICULA INMOBILIARIA	AREA LOTE (M2)
340-123945	3593,03
340-141848	650,1
TOTAL, DE AREA LOTE A URBANIZAR	4243,13

DETALLE DEL PROYECTO:

AREA DE LOS PREDIOS: _____ 4243,13 m2 _____ 100.00%

DESCRIPCION DE LOS LOTES DEL PROYECTO CAOVA HOUSE II					
LOTE No	FRENTE (ML)	DERECHA (ML)	FONDO (ML)	IZQUIERDA (ML)	AREA LOTE (M2)
1	6,5	15,64	6,5	15,64	101,67
2	6,5	15,64	6,5	15,64	101,67
3	6,5	15,64	6,5	15,64	101,67
4	6,5	15,64	6,5	15,64	101,67

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 70001-2-22-0153 DE OCTUBRE 13 DE 2022

DESCRIPCION DE LOS LOTES DEL PROYECTO CAOVA HOUSE II					
LOTE No	FRENTE (ML)	DERECHA (ML)	FONDO (ML)	IZQUIERDA (ML)	AREA LOTE (M2)
5	6,5	15,64	6,5	15,64	101,67
6	6,5	15,64	6,5	15,64	101,67
7	6,5	15,64	6,5	15,64	101,67
8	9,00	16,64	14,79	15,64	195,08
9	9,00	16,64	9,00	16,64	149,76
10	9,00	16,64	9,00	16,64	149,76
11	9,00	16,64	9,00	16,64	149,76
12	9,00	16,64	9,00	16,64	149,76
13	9,00	16,64	9,00	16,64	149,76
14	12,68	16,64	12,68	16,64	210,97
15	9,00	18,26	9,00	18,26	164,34
16	9,00	17,63	9,11	17,63	163,80
17	8,08	14,65	8,00	14,39	117,18
18	8,00	14,65	8,00	14,65	117,18
19	8,00	14,65	8,00	14,65	117,18
20	8,00	14,65	8,00	14,65	117,18
21	8,00	14,65	8,00	14,65	117,18
22	8,00	14,65	8,00	14,65	117,18
AREA TOTAL LOTES (PRIVADA)					2897,81

DESCRIPCION DEL ESPACIO	AREA TOTAL (M2)
Parqueaderos Privados Interior	97,94

CUADRO GENERAL AREAS PRIVADAS	AREA(M2)
Área Total de Lotes (privados)	2897,81
Área Parqueaderos Privados Interior	97,94
TOTAL, AREAS PRIVADA	2995,7



DESCRIPCION DE CUARTOS UTILES	AREA (M2)
Cuarto Útil 1	3,54
Cuarto Útil 2	5,00
Cuarto Útil 3	5,00
Cuarto Útil 4	4,20
Cuarto Útil 5	4,80
Cuarto Útil 6	5,40
Cuarto Útil 7	4,20
AREA TOTAL CUARTOS UTILES	32,14

IDENTIFICACION DE ZONA COMUN	AREA (M2)
Salón Social y Terraza	83,52
Baños y Útil	6,77
Portería	5,4
Cuarto de Aseo	1,80
Hall de Acceso	19,50
Cuartos útiles	32,14
Parqueadero de visitantes	117,12
Vía Principal	677,74
Terraza	55,70
Piscina	40
Zona de niños	106,47
Circulación y Jardines	101,27
AREA TOTAL ZONAS COMUNES	1247,43

DESCRIPCION GENERAL	AREA (M2)
Total, área privada	2995,7
Total, área zonas comunes	1247,43
Área total del proyecto urbanístico CAOVA HOUSE II	4243,13

La MODIFICACIÓN y AMPLIACION aprobadas en este documento para el proyecto descrito en el artículo primero es la creación de cuatro (4) lotes más para el área privada y el ajuste y rediseño de zonas comunes descritas anteriormente.

Así mismo se establece una nueva numeración de los lotes que guarda concordancia con la modificación solicitada.



RESOLUCION No 70001-2-22-0153 DE OCTUBRE 13 DE 2022

A la presente Licencia se Integran los planos urbanísticos y topográficos.

El proyecto se realizará de conformidad con el plano elaborado por el Arquitecto **ARNOLD DE JESUS BADUIN RICARDO con Tarjeta Profesional No A27992011-98773177** de CPNA.

6

Parágrafo 2: La ejecución e iniciación de las obras autorizadas en el Parágrafo anterior estarán condicionadas a la aprobación por parte de CARSUCRE o la entidad competente para el efecto, si esto se requiere.

Parágrafo 3: El titular de la presente licencia deberá adelantar los trámites necesarios para la renovación y mantenimiento en vigencia de las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios, durante el término de la presente licencia y su prórroga, si es del caso.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los planos de la MODIFICACION solicitada al proyecto **CAOVA HOUSE II** presentados con la solicitud, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal No 147 de 17/Dic./2015, Acuerdo Municipal No 177 de mayo 16 de 2017 y demás normas pertinentes aplicables a la materia, el solicitante de la licencia quien en adelante se llamará también EL URBANIZADOR, ejecutará por su cuenta y riesgo y sin derecho a remuneración alguna por parte del Municipio de Sincelejo, la construcción de las obras de urbanismo descritas en los planos.

ARTÍCULO TERCERO: El urbanizador responsable de la ejecución de las obras de que trata la presente licencia será **HABITA GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO SAS** con NIT No **901494068-8** quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística, ambiental y demás normas aplicables.

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 Residuos de Construcción - RCD a los que hace referencia la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el

NIT 22731782-8

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

/ www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



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. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional y/o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con Movilidad Reducida.

6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del Topógrafo y Urbanizador responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que requieran. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

7. Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la presente licencia y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

8. Colocar las mallas protectoras alrededor de la construcción colindante con los vecinos y el espacio público, para evitar daños por caída de materiales, siempre y cuando se requiera.

9. 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.

10. Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que vincule para la ejecución de la obra.

11. Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.

12. 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.

13. Mantener libre el espacio público y no ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales de construcción, residuos, desechos malezas o con cualquier otro material, ni arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema de alcantarillado y en general sobre el espacio público.

14. No se deben iniciar obras hasta cuando se encuentre ejecutoriado el presente acto administrativo.

15. A cumplir con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, TITULO XIV, CAPITULO I, Comportamiento que afectan la integridad Urbanística.

16. Que el Urbanizador responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad de conformidad con lo dispuesto en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.



RESOLUCION No 70001-2-22-0153 DE OCTUBRE 13 DE 2022

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: 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 SEPTIMO: La presente resolución no modifica la vigencia de la resolución inicial No 70001-2-21-0154 del 17 de septiembre de 2021.

ARTICULO OCTAVO: Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Resolución No 70001-2-21-0154 del 17 de septiembre de 2021, se mantienen vigentes y no se modifican.

ARTÍCULO NOVENO: 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) 13/10/2022.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

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