Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0094 DE MAYO 15 DE 2026

Por medio de la cual se concede una **LICENCIA URBANÍSTICA** de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **AMPLIACION**, **MODIFICACION y Visto Bueno de Planos para PROPIEDAD HORIZONTAL.**

RAD No 70001-2-25-0216
(D/M/A) 12/12/2025

LA CURADORA URBANA SEGUNDA
En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere
La Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Sincelejo aprobado mediante Acuerdo No 147 de 2015, Acuerdo No 177 de 2017, demás normas complementarias, concordantes y

C O N S I D E R A N D O:

Que, el día doce (12) de diciembre de 2025 el señor **FABIAN ALBERTO MEZA SARMIENTO** identificado con cedula de ciudadanía No **92.535.911** de **Sincelejo,** en calidad de TITULAR, radicó en legal y debida forma la solicitud de Licencia **URBANISTICA** de **CONSTRUCCION,** en la modalidad de **AMPLIACION, MODIFICACION y Visto Bueno de Planos para PROPIEDAD HORIZONTAL**, del proyecto de uso residencial en el PREDIO localizado sobre la **Carrera 9H No 27-113 Barrio VILLA COUNTRY,** zona urbana del Municipio de Sincelejo, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **1195** de fecha **06/08/2021** de la Notaria **Tercera** de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No **340-139903** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0337-0268-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-139903** el señor **FABIAN ALBERTO MEZA SARMIENTO** identificado con cedula de ciudadanía No **92.535.911** de **Sincelejo,** es el propietario del predio objeto de solicitud, con un área de **141,00 m2.**

Teniendo en cuenta la normativa vigente decreto 1077 de 2015 articulo 2,2,6,1,1,7 Licencia de construcción y sus modalidades se expresa lo siguiente: **2. Ampliación.** 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. **4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

Que, el Curador Urbano No 2 de Sincelejo, otorgo en el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No **340-139903** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0337-0268-0000-00000,** las siguientes resoluciones:

Resolución No	**Fecha**	**Tipo de Tramite**	**Fecha Ejecutoria**
70001-2-22-0021	18/02/2022	Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva.	07/04/2022
70001-2-22-0080	05/07/2022	Modificación a Licencia Vigente de la resolución No 70001-2-22-0021.	

Que, el solicitante de la Licencia en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1, presentó las fotografías de la valla instalada en el sitio de la obra, el día 19 del mes de diciembre de 2025, en la 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, en cumplimiento de lo 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 mediante citación a los vecinos colindantes de la obra el día 29 del mes de diciembre de 2025, cuyas direcciones fueron suministradas por el solicitante.

Que, luego de las revisiones de rigor, se emitió acta de observaciones el día dos (2) del mes de febrero de 2026, la cual fue notificada al solicitante en la misma calenda.

Que, en fecha 17 de febrero de 2026, el solicitante dio respuesta a las observaciones que presento el trámite administrativo.

Que, el día 8 de abril de 2026, se expidió acta de viabilidad y liquidación del trámite, las cuales fueron remitidas al interesado en la misma fecha de expedición.

Que, se presentaron los planos arquitectónicos requeridos, los cuales cumplen con la documentación y normas urbanísticas establecidas en el decreto 1077 de 2015 articulo 2.2.6.4.1.1 y normas municipales amparadas por los Acuerdos Municipales No 147 de 2015 y 177 de 2017:

Ficha Normativa No: **3**	Área de Actividad: **Residencial**
Tratamiento: **Desarrollo Urbano**	Usos Permitidos: **Residencial**
Área Minina Lote: **60 m2**	Frente mínimo permitido: **6,00 ml**
Estructura Urbana: **N/A**	Altura máxima: **3 Pisos**

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 peticionario cancelo las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Cuatrocientos Veinticinco Mil Pesos ($425.000) Mcte. El día 07 de mayo de 2026 según pago por PSE documento No 20260138334, estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de 2015 y Decreto No 1890 de 2021).

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable expedir la Licencia solicitada, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR Licencia **URBANISTICA** de **CONSTRUCCION** en la modalidad de **AMPLIACION y MODIFICACION**, del proyecto de uso Residencial a el señor **FABIAN ALBERTO MEZA SARMIENTO** identificado con cedula de ciudadanía No **92.535.911** de **Sincelejo**, en condición de TITULAR, del predio localizado sobre la **Carrera 9H No 27-113 Barrio VILLA COUNTRY,** zona urbana del Municipio de Sincelejo, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **1195** de fecha **06/08/2021** de la Notaria **Tercera** de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No **340-139903** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0337-0268-0000-00000.**

Parágrafo 1: El proyecto autorizado consiste en la modificación del piso 2 y la ampliación de la edificación el piso 3**, de USO Residencial,** denominado **TRIFAMILIAR** con la siguiente distribución así:

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

PISO 1:

Apartamento 101: acceso, comedor, cocina, alcoba 1, baño, estudio, cabina, patio y zona de labores.

Otras zonas: acceso a pisos superiores y escaleras.

Descripción	**Unidades**
Parqueaderos	2 unidades externas

PISO 2 (modificación):

Apartamento 201: acceso, sala de estar, balcón, comedor, cocina, baño, alcoba 1, estudio, alcoba 2 + vestier con baño y zona de labores.

Otras zonas: espacio de distribución hacia el apartamento y escaleras.

PISO 3 (ampliación):

Apartamento 301: acceso, sala de estar, balcón, comedor, cocina, baño, alcoba 1, estudio, alcoba 2 + vestier con baño y zona de labores.

Otras zonas: espacio de distribución hacia el apartamento y escaleras.

NOTA: La altura total de la edificación es de 10,97 ml.

AREA TOTAL DEL LOTE	**141,00 M2**
AREA CONSTRUIDA PISO 1	84,00 M2
AREA CONSTRUIDA PISO 2	86,00 M2
AREA CONSTRUIDA PISO 3	86,00 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	**256,00 M2**

Índice de Construcción	1,82
Índice de Ocupación	0,60

A la presente Licencia se Integran los Planos Arquitectónicos (2 planos aprobados), Planos Estructurales (12 planos aprobados), 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.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los planos presentados por el señor **FABIAN ALBERTO MEZA SARMIENTO** identificado con cedula de ciudadanía No **92.535.911** de **Sincelejo,** en condición de TITULAR y responsable del trámite, para someter al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, del proyecto denominado **TRIFAMILIAR,** de uso RESIDENCIAL de tres pisos, ubicado en el PREDIO sobre la **Carrera 9H No 27-113 Barrio VILLA COUNTRY,** zona urbana del

Municipio de Sincelejo, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **1195** de fecha **06/08/2021** de la Notaria **Tercera** de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No **340-139903** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0337-0268-0000-00000.**

PARAGRAFO 1. El siguiente cuadro muestra las áreas comunes y privadas del proyecto, para su constitución en Propiedad Horizontal:

DESCRIPCION DEPENDENCIA	**AREA PRIVADA (M2)**		**AREA COMUN (M2)**	
	Construido	**Libre**	**Construido**	**Libre**
EDIFICACION -			**Uso Esencial**	
PISO 1				
Apartamento 101	58,00			
Área libre de patio		38,00		
área de parqueaderos exteriores	15,00	19,00		
área común primer piso			11,00	
SUB TOTAL PISO 1	**73,00**	**57,00**	**11,00**	**0,00**
AREA CONSTRUIDA				**84,00**
PISO 2				
Apartamento 201	79,60			
área común segundo piso			6,40	
SUB TOTAL PISO 2	**79,60**	**0,00**	**6,40**	**0,00**
AREA CONSTRUIDA				**86,00**
PISO 3				
Apartamento 301	79,60			
área común segundo piso			6,40	
SUB TOTAL PISO 3	**79,60**	**0,00**	**6,40**	**0,00**
AREA CONSTRUIDA				**86,00**
TOTAL, AREA PRIVADA				**232,20**
TOTAL, AREAS PRIVADAS SIN CUBIERTA				**57,00**
TOTAL, AREAS COMUN CUBIERTA				**23,80**
TOTAL, AREA COMUN SIN CUBIERTA				**0,00**
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION				**256,00**
AREA DEL LOTE				141,00

Al presente Visto Bueno se integran los planos ARQUITECTONICOS (1 plano aprobado) con el respectivo CUADRO DE AREAS.

El derecho de los propietarios sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado de acuerdo con 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 TERCERO: 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 **ROBERT EDUARDO PINEDA PEREA con Matricula Profesional No 08202-083631 ATL** como responsable de los DISEÑOS ESTRUCTURALES y como GEOTECNISTA. 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 CUARTO: Reconocer al arquitecto **WILLIAM RICARDO GOMEZ CASSERES DURAN** con **Matricula Profesional No 25700-07292** como ARQUITECTO PROYECTISTA y el Ingeniero Civil **ROBERT EDUARDO PINEDA PEREA con Matricula Profesional No 08202-083631 ATL** como DIRECTOR DE LA CONSTRUCCION, 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 QUINTO: La vigencia máxima de esta Licencia para la construcción y ejecución del proyecto es de **VEINTICUATRO (24) MESES** prorrogables 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 hábiles anterior al vencimiento de esta, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO SEXTO: 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, articulo 13.
6.Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el titulo I del reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).
7. Obtener previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente siguiendo lo previsto en el titulo I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR 10.
8. 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.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción.
10. 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.
11. 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.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
14. 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.

15. Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0194 del 11 de abril de 2025 Por medio de la cual se definen los parámetros y lineamientos de construcción sostenible, se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones, se sustituye la Resolución 0549 del 2015 y se dictan otras disposiciones.
16. Cumplir con la Norma Técnica RETIE.
17. Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Esta resolución se notificará personalmente al titular de la Licencia y a los vecinos colindantes o a las personas que se deleguen para estos efectos.

ARTÍCULO OCTAVO: 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 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 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: 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).

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: 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 SEGUNDO: Las tierras, residuos 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, estos deben ser depositados en el sitio autorizado por CARSUCRE, llamado la Escombrera, ubicada en el relleno sanitario El Oasis. (Art.73 Acuerdo 22/92).

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: 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 CUARTO: 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 QUINTO: 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 por escrito.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 15/05/2026.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

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