Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0099 DE MAYO 26 DE 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE** LOCALIZADA EN LA CIUDAD DE SINCELEJO – SUCRE.

RAD. No 70001-2-25-0221
(D/M/A) 16/12/2025

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 dieciséis (16) de diciembre de 2025 el señor **OSCAR EMIRO ALVAREZ VERJEL,** identificado con cedula de ciudadanía No **88.148.132** de **Abrego**, en condición de TITULAR, radicó en legal y debida forma la actuación urbanística de **RECONOCIMIENTO** para la EDIFICACION EXISTENTE ubicada en **área URBANA,** sobre la **Carrera 19 No 42D-68 Barrio EL PROGRESO** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 507** de fecha **02/05/2018** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-45902** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-1567-0007-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-45902** el señor **OSCAR EMIRO ALVAREZ VERJEL,** identificado con cedula de ciudadanía No **88.148.132** de **Abrego,** figura como propietario del predio objeto de solicitud**.**

Que, el DECRETO NACIONAL No 1077 de mayo 26 de 2015 en el CAPITULO IV SECCION I Artículo 2.2.6.4.1.1 señala el RECONOCIMIENTO de EDIFICACIONES EXISTENTE como la actuación por medio del cual el curador urbano, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes.

Que, en enero 05 de 2026 se le INFORMO a la SECRETARIA DE GOBIERNO como a la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL de la SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO, de la edificación existente de DOS PISOS de USO COMERCIAL, por ser la autoridad competente en el CONTROL URBANO, de tal manera que verificara el uso y las normas de urbanismo que para cada caso determino el Plan, sin excepción

alguna, conforme al Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.4.1.1 del D./1077/15, a fin de que se sirviera adelantar los procedimientos e imponer las sanciones del caso.

Que, el día 27 de enero de 2026 la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL se pronunció de lo INFORMADO por parte de este despacho, informando que revisado los procesos administrativos **no encontraron** expediente por contravención urbanística de una edificación de dos pisos, ubicada en la Carrera 19 No 24D-68 BARRIO EL PROGRESO, identificada con referencia catastral No 01-02-00-00-1567-0007-0-00-00-0000 solicitado por el señor OSCAR EMIRO ALVAREZ VERJEL.

Que, el interesado presento DECLARACION JURADA en donde consta la antigüedad de la edificación, según lo establecido en el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que, luego de las revisiones de rigor, se emitió acta de observaciones el día quince (15) del mes de enero de 2026, la cual fue notificada al solicitante en la misma calenda.

Que, el día veintidós (22) del mes de febrero de 2026, el solicitante dio respuesta a las observaciones que presento el trámite administrativo.

Que, el día treinta y uno (31) del mes de marzo 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: **8**	Área de Actividad: **Residencial**
Tratamiento: **Mejoramiento Integral de Barrios**	Uso Permitido: **Residencial / Comercio y/o Servicios / Dotacional / Industria**
Área Minina Lote: **60 m2**	Frente mínimo permitido: **6,00 ml**
Altura Máxima permitida: **3,00 pisos**	Estructura Urbana: **N/A**
Uso permitido para este trámite: comercio y servicios	

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 Catorce Millones Doscientos Diez Mil Pesos ($14.210.000) Mcte. El día 15 del mes de mayo de 2026 según recibo oficial de pago No 20260136240 del Banco DAVIVIENDA, 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 conceder el RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACION EXISTENTE solicitado, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE propiedad del señor **OSCAR EMIRO ALVAREZ VERJEL,** identificado con cedula de ciudadanía No **88.148.132** de **Abrego**,, en calidad de TITULAR del predio ubicado en **área URBANA,** sobre la **Carrera 19 No 42D-68 Barrio EL PROGRESO** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 507** de fecha **02/05/2018** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-45902** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-1567-0007-0000-00000.**

Parágrafo 1: La actuación urbanística autorizada, consiste en el reconocimiento de UNA edificación de uso **comercio y servicios** existente de **DOS (2) pisos,** con la siguiente distribución:

DETALLE DE LA EDIFICACION:

PISO 1: área común para escaleras.

Local 1(56,4 m2): área de local + baño

Local 2(41,2 m2): área de local + baño

Local 3(41,8 m2): área de local + baño

Local 4- Tienda (40,3 m2): área de local + baño

Local 5 (29,0 m2): área de local + baño

Local 6 (31,4 m2): área de local + baño

Local 7 (22,1 m2): área de local + baño

PISO 2: escaleras y área de distribución.

Local 201: área de local + baño

Local 202: área de local + baño

AREA TOTAL DEL LOTE _____ 300,00 M2
(área según escritura No **507** de fecha **02/05/2018** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**).
AREA CONSTRUIDA PISO 1_____ 300,00 M2
AREA CONSTRUIDA PISO 2_____ 346,00 M2
AREA TOTAL A RECONOCER _____ 646,00 M2

NOTA: La altura total de la edificación es de 7,45 ml según fachada principal de la edificación.

Hacen parte integral de la presente Licencia los Planos Arquitectónicos (04 planos aprobados), Estructurales (11 planos aprobados) y el Informe de Peritaje Técnico.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los Planos Arquitectónicos, Estructurales, el Peritaje Técnico, 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 ANTONIO EDUARDO FUENTES ARRIETA** con Matricula Profesional **No 13202-089711 BLV**. Asumiendo así la responsabilidad sobre los Planos Estructurales y el Peritaje Técnico, el profesional antes descrito con su firma exonera al Municipio de Sincelejo y al Curador Urbano No 2 ante terceros, de cualquier responsabilidad, civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del presente estudio.

ARTÍCULO TERCERO: Reconocer a la **Arquitecta LILIANA DEL CARMEN SOTOMAYOR GAZABON** con Matricula Profesional **No A08112003-64584376,** como responsable de la información planimétrica ARQUITECTONICA de la CONSTRUCCION EXISTENTE, quien responderá porque se encuentre dé acuerdo con lo establecido en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción.

ARTÍCULO CUARTO: 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 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO QUINTO: El titular se obliga a adecuar la edificación Reconocida a las normas urbanísticas vigentes y demás recomendaciones indicadas en el peritaje técnico estructural anexo a la solicitud de acuerdo con lo indicado en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Si a ello hay lugar.

ARTÍCULO SEXTO: En el caso necesario de adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia, el acto de Reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, **si a ello hubiera lugar**, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento. Este mismo término se aplicará al acta que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción.

ARTÍCULO SEPTIMO: El Reconocimiento se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar. Este acto de reconocimiento tiene los mismos efectos legales de una licencia de construcción de acuerdo con lo contemplado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020.

ARTÍCULO OCTAVO: 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 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 por escrito.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 26/05/2026.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

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