Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0093 DE MAYO 15 DE 2026

Por medio de la cual se concede **APROBACION** de **LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO** en el Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre**.**

RAD No 70001-2-26-0019
(D/M/A) 20/02/2026

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 veinte (20) de febrero de 2026 el señor **AMERICO DE LA CRUZ DONADO REDONDO** identificado con **cedula de ciudadanía No 92.523.982 de Sincelejo,** en condición de TITULAR, radicó en legal y debida forma la solicitud de **LICENCIA DE URBANIZACION en la modalidad de DESARROLLO** del proyecto ubicado sobre la **Carrera 48E No 23B-61 Barrio LAS MARGARITAS** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **142** de fecha **29/01/2014 y la No 0502** de fecha **21/04/2017** ambas de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrículas Inmobiliarias No**. 340-116379 – 340-127703** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencias Catastrales No. **0101-0000-1312-0001-0000-00000 y 0002-0000-0003-3318-0000-00000.**

Que, de acuerdo con los Certificados de Tradición y Libertad con matrículas inmobiliarias No **340-116379 – 340-127703**, el señor **AMERICO DE LA CRUZ DONADO REDONDO** identificado con **cedula de ciudadanía No 92.523.982 de Sincelejo,** figura como propietario de los predios objeto de solicitud**,** con áreas de **5.025 m2 / 6.076,74 m2 respectivamente.**

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 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 02 del mes de marzo de 2026, 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 NO fue comunicada ya que las colindancias de estos predios son con vías públicas.

Que, el solicitante, presento disponibilidad de los Servicios Hidrosanitarios de fecha 04 de febrero de 2026, emanada de la EMPRESA VEOLIA E.S.P. en donde certifica viabilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, con el Radicado No 2026-0517-541 con vigencia de dos (2) años.

Que, el solicitante, presento disponibilidad del servicio de energía eléctrica de fecha 03 de febrero de 2026, emanada de la EMPRESA AFINIA GRUPO EPM, según expediente No 2026-0385-0002-9801.

La Secretaria de Planeación Municipal certifica que los predios objeto de este tramite no se encuentra afectados por arroyo o franja de protección, no presenta riesgo por inundación, deslizamiento, cercanía de fabrica de explosivos, cercanía a redes de alta tensión entro otros el titular del predio debe tener en cuenta las recomendaciones hechas en temas hidrológicos y geotécnico según lo establecido en la certificación de la secretaria de Planeación. La certificación presentada tiene fecha de 11 de marzo de 2026.

Que, luego de las revisiones de rigor, se emitió acta de observaciones el día 03 de marzo de 2026, la cual fue notificada al solicitante en la misma calenda.

Que, en fecha 06 de abril de 2026, el solicitante dio respuesta a las observaciones que presento el trámite administrativo.

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: **7**	Área de Actividad: **Área Urbana Integral**
Tratamiento: **Desarrollo Urbano**	Uso Permitido: **Residencial (1)** **Comercio y Servicios / Dotacional** **Industria**
Área Minina Lote: **60 m2**	Frente mínimo permitido: **4,5 ml para VIS y 6,00 ml para NO VIS y demás usos.**
Altura Máxima permitida: **3 Pisos**	Estructura Urbana: **N/A**
Uso Condicionado para este trámite Dotacional 3.6 Deportivo y Recreativo – 3.6.8 Canchas deportivas en parques zonales.	

Que, el día 04 del mes de mayo de 2026, se expidió acta de viabilidad y liquidación del trámite, las cuales fueron remitidas al interesado en la misma fecha de expedición.

Que, el peticionario cancelo las Expensas estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de mayo 26 de 2015 y 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,

R E S U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR LICENCIA DE URBANIZACION en la modalidad de **DESARROLLO** sobre el proyecto denominado **PARQUE RECREATIVO,** a el señor **AMERICO DE LA CRUZ DONADO REDONDO** identificado con **cedula de ciudadanía No 92.523.982 de Sincelejo,** en condición de TITULAR, ubicado sobre la **Carrera 48E No 23B-61 Barrio LAS MARGARITAS** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **142** de fecha **29/01/2014 y la No 0502** de fecha **21/04/2017** ambas de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrículas Inmobiliarias No**. 340-116379 – 340-127703** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencias Catastrales No. **0101-0000-1312-0001-0000-00000 y 0002-0000-0003-3318-0000-00000.**

Parágrafo 1: El trámite autorizado**,** consiste en la URBANIZACION del proyecto denominado **PARQUE RECREATIVO ETAPA 1,** mediante la creación de espacios públicos y privados distribuidos de la siguiente manera:

MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA M2
340-116379	5.025,00
340-127703	6.076,74
Área a desarrollar en este proyecto	11.101,74

DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	% PROYECTO
AREA BRUTA DEL LOTE	**M2**	**11.101,74**	100%
AREA DE ETAPA 1 A DESARROLLAR	M2	2.878,59	
ETAPA 2	M2	2.779,06	
ETAPA 3	M2	2.427,22	
ETAPA 4	M2	2.603,04	
VIA (CESION PUBLICA)	M2	413,84	

Índice de Ocupación	71%
Índice de Construcción	71%

DESCRIPCION DEL PROYECTO ETAPA 1: Andenes, senderos peatonales, cancha de futbol 5, cancha de padel, desarrollo para piscina, zona de juegos y zona de mascotas.

ETAPA 1 ESPACIOS	ÁREA (M2)
Canchas (2 unidades)	900,00
Futura Piscina	339,24
Zona Cubierta Piscina	132,00
Zona de mascotas	130,42
Cauchera Humana (zona de juego)	230,00
Zona libre y circulaciones	1.146,9238

El perfil vial queda establecido de la siguiente manera:

Antejardín	Andén	Z. de Amoblamiento	Vía	Z. de Amoblamiento	Andén	Antejardín
3,00 ml	1,20 ml	0,80 ml	6,00 ml	0,80 ml	1,20 ml	3,00 ml

A la presente Licencia se Integran los Planos Arquitectónicos y Topográficos (06 planos aprobados), 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 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 prorroga, si es del caso.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los planos del proyecto denominado **PARQUE RECREATIVO,** 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: Reconocer al Arquitecto **EDGAR MANUEL VITOLA SERRANO** con **Matrícula Profesional** No **A08132007-92523200** como ARQUITECTO PROYECTISTA y a la empresa **GRUPO EMPRESARIAL DE GESTION, INGENIERIA Y SOLUCIONES S.A.S – GEIS S.A.S** con **NIT No 901090069-0** como URBANIZADOR RESPONSABLE de la ejecución de las obras de qué trata la presente licencia, quien deberá responder porque estas se adelanten de conformidad con lo dispuesto en la normatividad urbanística, ambiental y demás normas aplicables.

ARTÍCULO CUARTO: La vigencia máxima para el desarrollo y ejecución de esta Licencia es de **TREINTA Y SEIS (36) 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 urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO QUINTO: 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 y el Decreto Nacional No 1203 de Julio 12 de 2017, en especial en los puntos 8, 9 y 10 del Artículo 11:

1. El propietario y/o constructores responsables, se comprometen a tomar todas las medidas para garantizar la salubridad de las personas, la estabilidad del terreno y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público;
2. Así mismo, se comprometen a mantener en la obra la Licencia y planos con constancia de radicación y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
3. 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 del espacio público.
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, y de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
6. Colocar las mallas protectoras alrededor de la construcción colindante con los vecinos y el espacio público, para evitar daños por caída de materiales.
7. Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que vincule para la ejecución de la obra.
8. Tramitar ante las empresas de servicios públicos, la aprobación de los planos correspondientes, si es el caso.
9. 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, Articulo 60 del Decreto 2150 de 1995.

10. 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. 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).
11. 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.
12. No se deben iniciar obras hasta cuando se encuentre ejecutoriado el presente acto administrativo.
13. A cumplir con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, TITULO XIV, CAPITULO I, Comportamiento que afectan la integridad Urbanística.
14. 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 en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

ARTÍCULO SEXTO: 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 SÉPTIMO: 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 OCTAVO: El propietario y/o Urbanizadores 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 1.997 y los decretos que la reglamenten.

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0093 DE MAYO 15 DE 2026

ARTÍCULO NOVENO: El Urbanizador responsable y/o titular de la Licencia se obliga a dar aviso por escrito al secretario de Planeación Municipal y al Inspector de policía, al menos con tres días de anticipación, a la fecha en la cual iniciaran las obras.

ARTÍCULO DECIMO: La violación a cualquiera de los enunciados de esta resolución por parte del propietario de las obras o del ejecutor del proyecto conllevaran a la aplicación de las sanciones consagradas en las leyes 9 de 1989, 388 y 400 de 1997, 810 de 2003 y en el decreto 926 de 2010; así mismo, si se comprueba que la obra no se ajusta a las especificaciones técnicas y diseños aprobados o se incumpla cualquiera de las normas urbanísticas, este permiso será suspendido y la obra sellada, por parte de las entidades competentes para ello. El Urbanizador tramitara el CERTIFICADO DE DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS**,** ante la CORPORACION DEL MEDIO AMBIENTAL CARSUCRE, de conformidad con la Resolución No 0691 de septiembre 17 de 2013.

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 PRIMERO: 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 SEGUNDO: 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.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

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

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