Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0077 DE ABRIL 16 DE 2026

Por medio de la cual se concede **MODIFICACION A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-24-0210 de noviembre 27 de 2024** ejecutoriada el día **16 de diciembre de 2026.**

RAD No 70001-2-26-0042
(D/M/A) 31/03/2026

LA CURADORA URBANA SEGUNDA
En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere
La Ley 388 de 1997, Decreto Nacional No 1077 de mayo 26 de 2015, demás normas complementarias, concordantes y

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

Que, la Curaduria Urbana No 2 de Sincelejo otorgo Licencia de **URBANIZACION** en la modalidad de **DESARROLLO,** a la empresa **ARV CONSTRUCTORES SAS** con NIT No **901183128-7** representada por el señor **ALVARO ROMERO VERGARA** identificado con **cedula de ciudadanía No 92.511.585** de **Sincelejo,** en calidad de TITULAR**,** mediante resolución **No 70001-2-24-0210** de **27 de noviembre de 2024**, ejecutoriada el día **16 de diciembre de 2024,** del proyecto denominado **SAN ANGELO, (39 Lotes),** ubicado sobre la **TRANSVERSAL 12 No 13A-21**, **Barrio LA BASTILLA** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **802** de fecha **08/05/2024** de la Notaria Tercera de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-97705** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-1806-0052-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No **340-97705**, la empresa **ARV CONSTRUCTORES SAS** con NIT No **901183128-7** representada por el señor **ALVARO ROMERO VERGARA** identificado con **cedula de ciudadanía No 92.511.585** de **Sincelejo,** es la propietaria del predio ubicado sobre la **TRANSVERSAL 12 No 13A-21**, **Barrio LA BASTILLA** zona urbana del Municipio de Sincelejo con Referencia Catastral No. **0102-0000-1806-0052-0000-00000.**

El titular del predio aporto a este despacho resolución No **0291** del **17 de febrero de 2026** emitida por la oficina de **Catastro Municipal de la ciudad de Sincelejo Sucre** en la cual ordenan cambios sobre el predio objeto de este trámite, el cual consiste en rectificar a favor de **ARV CONSTRUCTORES SAS** con NIT No **901183128-7,** el área de terreno contenida en el folio de matricula inmobiliaria No 340-97705 quedando esta de: **10.538,57 m2.**

Que, una vez revisada el acta de ejecutoria de fecha **16 de diciembre de 2024 con una vigencia de 36 meses,** se evidencia que la solicitud para modificación se encuentra vigente y por lo tanto se da tramite.

Que, el Curador Urbano Dos de Sincelejo otorgo Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo**,** en el predio sobre la **TRANSVERSAL 12 No 13A-21**, **Barrio LA BASTILLA,** identificado con Matrícula Inmobiliaria No **340-97705 de** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-1806-0052-0000-00000,** de los siguientes actos administrativos:

RESOLUCIÓN No	FECHA DE LICENCIA	TIPO DE TRAMITE	FECHA DE EJECUTORIA
70001-2-24-0210	27/11/2024	Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo	16/12/2024

La solicitud de modificación consiste en ajustar el cuadro de áreas del proyecto **SAN ANGELO, (39 Lotes),** teniendo en cuenta lo determinado por la oficina de **Catastro Municipal de la ciudad de Sincelejo Sucre.**

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: **Área Urbana Integral**
Tratamiento: **Desarrollo**	Uso Permitido: **Residencial (1) / Comercio y Servicios (2) / Dotacional (3) e Industria (4).**
Área Minina Lote: **60 m2**	Frente mínimo permitido: **6,00 ml.**
Altura Máxima permitida: **Depende de los frentes de cada lote**	Estructura Urbana: **N/A**
NOTA DE EDIFICABILIDAD No 14. Cumplimiento de las cargas urbanísticas mediante cesión de suelo para parques y equipamientos en tratamiento de desarrollo: En las actuaciones de urbanización de predios en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión, ya sea que requieran de plan parcial o se desarrollen directamente mediante licencia de urbanización, **se deberá destinar como mínimo el 20% del área neta urbanizable para parques (incluye cesión de suelo y construcción) y el 7% del área neta urbanizable para equipamientos (incluye cesión de suelo).** En planes parciales se podrá aumentar la cesión para parques y equipamientos de conformidad con el sistema de reparto y la reglamentación que se expida. **La obligación de cesiones podrá cumplirse en el mismo proyecto, mediante el traslado a zonas deficitarias de la ciudad, traslado a la misma ficha normativa o mediante pago compensatorio**	

en dinero de acuerdo con la reglamentación específica que adopte el Municipio, cuando no sea posible generar la cesión en el mismo proyecto, cuando se requiera en razón de la ejecución de proyectos de interés para el municipio, o cuando el área de los globos de cesión no logre cumplir el mínimo que acá se establece. Características de las cesiones para parques y equipamientos: Complementar configuración geométrica y localización. Al menos el 50% de la exigencia de cesiones para parques deberá localizarse en un solo globo de terreno. El área mínima que deberá tener individualmente cada globo de cesión para parques deberá ser de 500 m2 y para equipamientos deberá ser de 200 m2. Las áreas por debajo de este tamaño podrán cederse al municipio, pero no se considerarán para el cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias. No se podrá trasladar o compensar más del 50% de las cesiones, en el marco de la reglamentación que se expida.
El titular del predio aporta certificación de la secretaria de planeación municipal de fecha 31 de octubre del 2024, en la cual certifica las áreas que el titular debe compensar en este caso en dinero, por lo que se emite esta resolución, señalando que el titular cumplirá con lo indicado en dicho documento.

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 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 a la empresa **ARV CONSTRUCTORES SAS** con NIT No **901183128-7** representada por el señor **ALVARO ROMERO VERGARA** identificado con **cedula de ciudadanía No 92.511.585** de **Sincelejo,** en condición de TITULAR **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE No 70001-2-24-0210** de **27 de noviembre de 2024**, ejecutoriada el día **16 de diciembre de 2024,** del proyecto denominado **SAN ANGELO, (39 Lotes),** ubicado sobre la **TRANSVERSAL 12 No 13A-21**, **Barrio LA BASTILLA** zona urbana del Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **802** de fecha **08/05/2024** de la Notaria Tercera de Sincelejo, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-97705** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-1806-0052-0000-00000.**

Parágrafo 1: la MODIFICACION autorizada sobre la resolución No **70001-2-24-0210** de **27 de noviembre de 2024**, ejecutoriada el día **16 de diciembre de 2024,** del proyecto denominado **SAN ANGELO, (39 Lotes),** es ajustar el cuadro de áreas, teniendo en cuenta lo determinado por la oficina de **Catastro Municipal de la ciudad de Sincelejo Sucre,** el cual quedara de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS PROYECTO SAN ANGELO LICENCIA INICIAL		
DESCRICPION	**%**	**ÁREA M2**
Área Bruta del Lote	100,00%	10.043,00
Área Neta Urbanizable		7.737,22
Andenes Peatonales, vías, área de amoblamiento y/o protección		2.305,78
Áreas resultantes incluyendo área neta urbanizable	**%**	**ÁREA M2**
área vendible (lotes)	60,00%	6.054,10
Área para zona de protección	5,00%	455,67
área de zonas verdes internas	5,00%	503,02
área de andenes	7,00%	669,79
área de vías vehiculares	11,50%	1.180,32
área comercial (lote 9)	11,50%	1.180,10
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO SAN ANGELO	**100%**	**10.043,00**

CUADRO DE AREAS PROYECTO SAN ANGELO MODIFICACION DE LICENCIA		
DESCRICPION	**%**	**ÁREA M2**
Área Bruta del Lote	100,00%	10.538,57
Área Neta Urbanizable		7.354,79
Andenes Peatonales, vías, área de amoblamiento y/o protección		3.182,45
Áreas resultantes incluyendo área neta urbanizable	**%**	**ÁREA M2**
área vendible (lotes)	57,51%	6.059,22
Área para zona de protección	4,32%	455,67
área de zonas verdes internas	4,77%	503,02
área de andenes	9,90%	1.043,44
área de vías vehiculares	11,20%	1.180,32
área comercial (lote 9)	12,30%	1.295,57
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO SAN ANGELO	**100%**	**10.538,57**

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0077 DE ABRIL 16 DE 2026

CUADRO DE ÁREAS DE LOTES POR MANZANA:

No MANZANAS	No LOTE	MEDIDAS		ÁREA M2
Manzana A		**FRENTE**	**FONDO**	
	1	20,82	65,77	1.369,33
ÁREA TOTAL MANZANA A				**1.369,33**

No MANZANAS	No LOTE	MEDIDAS		ÁREA M2
		FRENTE	**FONDO**	
Manzana B	1	7,00	17,54	122,78
	2	7,00	17,54	122,78
	3	7,00	17,54	122,78
	4	7,00	17,54	122,78
	5	7,00	17,54	122,78
	6	7,00	17,54	122,78
	7	7,00	17,54	122,78
	8	7,00	17,54	122,78
	9	7,00	17,54	122,78
	10	7,00	17,54	122,78
	11	7,00	17,54	122,78
	12	7,00	17,54	122,78
	13	7,00	17,54	122,78
	14	7,00	17,54	122,78
	15	7,00	17,54	122,78
	16	7,00	17,54	122,78
ÁREA TOTAL MANZANA B				**1.964,48**

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0077 DE ABRIL 16 DE 2026

No MANZANAS	No LOTE	MEDIDAS		ÁREA M2
		FRENTE	FONDO	
Manzana C	1	9,19	18,76	172,40
	2	7,00	18,43	129,01
	3	7,00	18,30	128,10
	4	7,00	18,25	127,75
	5	7,00	18,17	127,19
	6	7,00	18,04	126,28
	7	7,00	17,90	125,30
	8	7,00	17,77	124,39
	9	7,00	17,77	124,39
	10	7,00	18,02	126,14
	11	7,00	18,17	127,19
	12	7,00	18,36	128,52
	13	7,00	18,77	131,39
ÁREA TOTAL MANZANA C				**1.698,05**

No MANZANAS	No LOTE	MEDIDAS		ÁREA M2
		FRENTE	FONDO	
Manzana D	1	7,00	17,87	125,09
	2	7,00	17,87	125,09
	3	7,00	17,87	125,09
	4	7,00	17,87	125,09
	5	7,00	17,87	125,09
	6	7,00	17,86	125,02
	7	7,00	17,86	125,02
	8	8,00	19,15	153,20
ÁREA TOTAL MANZANA D				**1.028,69**

ÁREA TOTAL DE LOTES DE USO RESIDENCIAL	**6.059,22**

DESCRIPCION	No LOTE	MEDIDAS		ÁREA M2
		FRENTE	FONDO	
Zona Comercial	9	21,6	59,98	**1.295,57**

A la presente Licencia se integran los planos urbanísticos. El proyecto se realizará de conformidad con el plano elaborado por el Arquitecto **GONZALO CARO ULABARRY** con **Matrícula Profesional** No **A08262002.**

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 TERCERO: La presente resolución no modifica la vigencia de la resolución No **70001-2-24-0210** de **27 de noviembre de 2024**, ejecutoriada el día **16 de diciembre de 2024**. La cual tiene un plazo de 36 meses.

ARTICULO CUARTO: Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Resolución No **70001-2-24-0210** de **27 de noviembre de 2024**, ejecutoriada el día **16 de diciembre de 2024,** se mantienen y no se modifican.

ARTÍCULO 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.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 16/04/2026

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