R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0181 - (03-sept-2026)

Por medio de la cual se concede una **LICENCIA URBANÍSTICA**, la suscrita **CURADORA URBANA SEGUNDA,** designada según decreto No 308 de 2026 posesionada el día 16/07/2026, 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:

1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD Y DEL SOLICITANTE:

Que mediante Formulario Único Nacional (FUN), se ha recibido solicitud de LICENCIA URBANISTICA, para su trámite, estudio y aprobación, de acuerdo con la siguiente información:

1.1. DATOS DE LA SOLICITUD:		Fecha de Radicación:
No Radicación:	**70001-2-26-0049**	**14-abr-2026**
Objeto del Tramite:	Tipo de Tramite:	Modalidad:
INICIAL	**CONSTRUCCION**	**OBRA NUEVA**
Otra Actuación: **APROBACION DE PLANOS PARA CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL**		
1.2 DATOS DEL SOLICITANTE:		
NOMBRE:	**KARINA MARIA MARTINEZ DURAN**	
C.C. IDENTIFICACION No:	**64.697.664**	
CALIDAD:	**APODERADA / RESPONSABLE DE LA SOLICITUD**	

2. REVISION DE DOCUMENTOS Y REQUISITOS

Que, el titular de la solicitud allegó los documentos y requisitos mínimos exigidos para el trámite solicitado, los cuales fueron verificados mediante el Formato de Revisión e Información de Proyectos, constatándose el cumplimiento de la totalidad de los requisitos documentables aplicables, razón por la cual la solicitud quedó en legal y debida forma el día: **14 - abr – 2026.**

Que, verificadas las condiciones del solicitante y su calidad en relación con el (los) predio(s) objeto de la solicitud, y acreditada que esta solicitud se encuentra en legal y debida forma, se concluye que cumple las previsiones contempladas en el artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015; en consecuencia, se procedió al estudio y trámite de la presente solicitud de licencia urbanística.

3. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL PREDIO(S)

Que el predio objeto de la solicitud cuenta con la siguiente información:

DATOS DEL PREDIO		
Dirección	Matricula Inmobiliaria No	Referencia Catastral No
Carrera 38 No 14-66	**340-42038**	**0101-0000-0127-0013-0000-00000**
Barrio: **PORVENIR**		Área del Predio: **130,00 m2**

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0181 - (03-sept-2026)

4. MARCO NORMATIVO

4.1 La información aquí descrita se desprende del Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Sincelejo aprobado mediante Acuerdo No 147 de 2015, Acuerdo No 177 de 2017.

Ficha Normativa No: **7**	Área de Actividad: **Residencial**
Tratamiento: **Consolidación Moderada**	Uso Permitido: **Residencial**
Área Minina Lote: **60 m2**	Frente mínimo permitido: **6,00 ml.**
Altura Máxima permitida para este trámite: **3 pisos**	Estructura Urbana: **N/A**
Norma técnica de construcción (NSR-10): Títulos A, B, C y H de la NSR-10	

5. PROCESO DE CITACION A VECINO Y/O TERCEROS

Que, de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 2.2.6.1.2.2.1. Decreto Nacional 1077 de 2015 y teniendo en cuenta la información aportada por el titular de la solicitud, se llevó a cabo el siguiente proceso:

5.1 PUBLICIDAD DEL TRAMITE – VALLA A TERCEROS INDETERMINADOS (1,00 x 0,70)		
TIPO DE TRAMITE	No DE FOTOGRAFIAS	FECHA DE RECIBO DE LAS FOTOS
CONSTRUCCION	**2**	**21/04/2026**

5.2 LISTA DE VECINOS Y/O TERCEROS			
Dirección de Envio	Fecha de Recibo	Medio de Citación	Causa Comunicación Subsidiaria
Carrera 38 No 14-34	22/04/2026	Correo de oficina	
Calle 17 No 37-21	22/04/2026	Correo de oficina	

5.3 INTERVENCION DE VECINOS Y/O TERCEROS: Que, de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 2.2.6.1.2.2.2 Decreto Nacional 1077 de 2015 (Art. 30 del Dec. 1469/2010), este Despacho ha garantizado el transcurrir de un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fue necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha de instalación de la valla. En cumplimiento al proceso de citación de vecinos y/o terceros, dentro del trámite y estudio de esta solicitud, encontramos que: **NO SE HAN ALLEGADO OBJECIONES U OBSERVACIONES.**

6. REVISION DEL PROYECTO

Que en cumplimiento del Art. 2.2.6.1.2.2.4 Decreto Nacional 1077 de 2015, este despacho procedió a revisar el proyecto objeto de la solicitud, produciéndose las siguientes actuaciones dentro de este trámite:

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0181 - (03-sept-2026)

6.1 ACTUACIONES DE TRAMITE PRODUCIDAS DENTRO DE LA SOLICITUD		
ACTA DE OBSERVACIONES	FECHA DE RPTA ACTA DE OBSERVACIONES	AMPLIACION PLAZO
08/05/2026	**02/06/2026**	**SI**

Agotada las anteriores etapas procedimentales se constató que la solicitud cumple desde el punto de vista jurídico (CPACA, Dec. Nal. 1077/2015), estructural (Ley 400/1997 - Norma NSR-10 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente), urbanístico y arquitectónico (Acuerdo 147/2015 y 177/2017 - Plan de Ordenamiento Territorial de Sincelejo).

En consecuencia, de lo anterior se expidió acta de viabilidad y liquidación en fecha: **21/08/2026**

7. **IMPUESTOS Y/O GRAVAMENES:** Que en fecha **26/08/2026** el titular de esta solicitud, en respuesta al acta de viabilidad y liquidación, allego los soportes del pago del impuesto de Delineación Urbana de acuerdo con los siguientes datos:

FECHA DE PAGO	RECIBO DE PAGO No	VALOR
26/08/2026	2026-0188-188	$648.000,00

En consideración a todo lo expuesto y habiendo dado cumplimiento a las disposiciones legales citadas contenidas en el decreto nacional 1077 de 2015, este despacho,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Otórguese, Licencia Urbanística, consistente en la autorización previa para adelantar obras cumpliendo las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento de Sincelejo de conformidad con lo siguiente:

TITULAR DE LA LICENCIA	DOCUMENTO No
LIGIA ELENA DURAN DE MARTINEZ	**33.172.540**

Tipo de Tramite:	Modalidad:	VIGENCIA
CONSTRUCCION	**OBRA NUEVA**	**TREINTA Y SEIS (36) MESES**
Otra Actuación: **APROBACION DE PLANOS PARA CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL**		

DATOS DEL PREDIO		
Dirección	Matricula Inmobiliaria No	Referencia Catastral No
Carrera 38 No 14-66	**340-42038**	**0101-0000-0127-0013-0000-00000**
Barrio: **PORVENIR**		Área del Predio: **130,00 m2**

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0181 - (03-sept-2026)

PARAGRAFO 1: DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO:

No DE PISOS	UNIDADES PRIVADAS	ESTACIONAMIENTOS	IC	IO
2	**3**	**3 privados**	**1,51**	**0,74**
USO PERMITIDO	ÁREA DE LOTE (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	TIPO DE PROYECTO	
Residencial (1)	**130,00 m2**	**196,46 m2**	**Apartamentos No VIS**	
Área de construcción piso 1 (m2):		**96,46 m2**	Altura de la Edificación (ml):	
Área de construcción piso 2 (m2):		**100,00 m2**	**8,37**	

DESCRIPCION ESPACIAL DEL PROYECTO:
PISO 1:
Apartamento 101 (62,59 m2): acceso, sala, comedor, cocina, zona de labores, alcoba 1, baño, alcoba principal + baño y patio.
Área Común (33,87 m2): acceso al edificio, escaleras y estacionamientos.

PISO 2:
Apartamento 201 (49,88 m2): acceso, sala, comedor, cocina, baño, alcoba 1 y alcoba 2.
Apartamento 202 (43,84 m2): acceso, sala, comedor, cocina, zona de labores, baño, alcoba 1 y alcoba principal.
Área Común (6,28 m2): escaleras y pasillo de distribución.

PARAGRAFO 2: AREAS PARA APROBACION DE PLANOS PARA CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL:

DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA PRIVADA (M2)		AREA COMUN (M2)	
	Construido	Libre	Construido	Libre
EDIFICACION			**Uso Esencial**	
PISO 1				
Apartamento 101	62,59			
Áreas comunes cubiertas (estacionamientos y escaleras)			33,87	
Áreas comunes descubiertas				23,32
PISO 2				
Apartamento 201	49,88			
Apartamento 202	43,84			
Áreas comunes cubiertas			6,28	

SUB TOTAL PISOS	**156,31**	**0,00**	**40,15**	**23,32**
AREA CONSTRUIDA				**196,46**
TOTAL, AREA PRIVADA				**156,31**
TOTAL, AREAS PRIVADAS SIN CUBIERTA				**0,00**
TOTAL, AREAS COMUN CUBIERTA				**40,15**
TOTAL, AREA COMUN SIN CUBIERTA				**23,32**
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION				**196,46**
AREA DEL LOTE				130,00

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 (…)*

La descripción anterior está acorde con los planos y documentos técnicos relacionados a continuación y que hacen parte integral de esta resolución:

DOCUMENTOS	CANTIDAD / FOLIOS
Planos Arquitectónicos	4
Planos Estructurales	4
Memorias de Calculo	1 (125 Folios)
Estudios de Suelos	1 (71 Folios)

PARAGRAFO 3: PROFESIONALES RESPONSABLES.

PROFESION	NOMBRE	TARJETA PROFESIONAL
Director de la construcción:	**JORGE ALBERTO MAESTRE DURAN**	**A08392007-92544210**
Arquitecto Proyectista:	**JORGE ALBERTO MAESTRE DURAN**	**A08392007-92544210**
Diseñador Estructural:	**ALEJANDRO RAFAEL MONTES ROTELLA**	**08202-36697**
Geotecnista:	**JOSE JORGE ORDOSGOITIA TORRES**	**08202-77146**

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.

ARTICULO SEGUNDO: Con fundamento a lo dispuesto en el Art. 2.2.6.1.2.3.6 Decreto Nacional 1077 de 2015, el titular de la licencia urbanística aprobada, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

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 so pena de responder extracontractualmente por los perjuicios causados a terceros. ●**2**. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, los cuales hacen parte integral de la presente resolución, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente; ● **3.** 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, 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. ● **4**. 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 Art. 2.2.6.1.4.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. **5**. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. ● **6**. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de planos y estudios aprobados, con el fin de atender 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. ● **7**. 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, et que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. ● **8**. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. ● **9**. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. ● **10**. Realizar controles de calidad a los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes. ● **11**. Instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua y energía, según la Ley 373/1997 o la 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 (resolución 0194 de 2025). ● **15.** Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción y contra incendios contenidas en la norma NSR-10. **16.** 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. **17**. Cumplir con la Norma Técnica RETIE. **18.** Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad.

PARAGRAFO 3: En cumplimiento a lo establecido en el Art. 101 de la ley 769 de 2002, cuando se trate de licencias de construcción, el titular deberá poner en conocimiento y requerir autorización a la autoridad competente en el evento de alterar o modificar el sistema de tránsito o se constituya en un polo importante generador de viajes.

PARAGRAFO 4: EFECTOS DE LA LICENCIA. De conformidad con lo dispuesto en el titular a) del artículo 5º del Decreto-Ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, construyendo en el (los) predio(s) objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en esta resolución. Y no autoriza intervención y/o ocupación de los bienes de uso público, por lo cual, cualquier intervención proyectada en los planos será a título referencial y deberá obtener la respectiva autorización de la autoridad competente.

PARAGRAFO 5: En caso de que alguno de los profesionales responsables se desvincule de la ejecución de la obra, deberá informarlo al curador urbano, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo, en cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 4 del Art. 2.2.6.1.2.2.3. Decreto Nacional 1077 de 2015.

PARAGRAFO 6: 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).

ARTICULO 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.

ARTICULO CUARTO: Según lo dispuesto en el Art. 2.2.6.1.4.9 Decreto Nacional 1077 de 2015 (Art. 61 del Dec.1469/2010), el titular de esta licencia se obliga a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima en metros será de: **1,00 X 0,70 Mts**. Dicha valla será localizada en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso deberá 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, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. Se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTICULO QUINTO: Contra la presente Resolución procederán el recurso de Reposición, ante este Despacho, y el de Apelación para ante la oficina de Planeación Municipal o el alcalde de Sincelejo, de acuerdo con el Art. 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual deberá ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta decisión, y demás requerimientos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su firmeza de acuerdo con los eventos previstos por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la cual se dejará constancia a través de un rotulo o sello de este Despacho.

ARTICULO SEPTIMO: La presente resolución se expide en dos copias en papel original de la Curadora Urbana No 2 de Sincelejo.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 03/09/2026.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

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

Fecha de Ejecutoria: