



## RESOLUCION No 70001-2-23-0070 DE MAYO 04 DE 2023

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE y VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL LOCALIZADA EN LA CIUDAD DE SINCELEJO - SUCRE.**

**RAD. No 70001-2-23-0054  
(D/M/A) 30/03/2023**

1

### LA CURADORA URBANA SEGUNDA

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere La Ley 388 de 1997, el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, Decreto 1600 de mayo 20 de 2005, Decreto 564 de 24 de febrero de 2006, Decreto 1469 de abril 30 de 2010, Decreto Nacional No 1077 de mayo 26 de 2015, Decreto Nacional No 2218 de noviembre 18 de 2015 y demás normas complementarias y concordantes y

### CONSIDERANDO:

Que, los señores **MIGUEL SIMON GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 6.818.887 de Sincelejo**, **FREDY ANTONIO GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.504.416 de Sincelejo**, **ROSIRIS GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.563.003 de Sincelejo**, **ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 51.664.589 de Bogotá DC**, **VILMA ENITH GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.549.096 de Sincelejo**, **DIANA ROCIO GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 23.184.123 de Sincelejo**, **LUIS ENRIQUE GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.499.753 de Sincelejo** y **JOSE MANUEL GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.508.159 de Sincelejo** en condición de TITULARES del trámite, solicitaron **RECONOCIMIENTO** para la EDIFICACION EXISTENTE y **VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicada en **área URBANA**, sobre la **Calle 39B No 19-123 Barrio VERBEL** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en las Escrituras No. **1150** de fecha **04/07/1989** de la Notaria **Primera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-32784** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0253-0024-0000-000000**.

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición No **340-32784** los señores, **MIGUEL SIMON GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 6.818.887 de Sincelejo**, **FREDY ANTONIO GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.504.416 de Sincelejo**, **ROSIRIS GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.563.003 de Sincelejo**, **ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 51.664.589 de Bogotá DC**, **VILMA ENITH GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.549.096 de Sincelejo**, **DIANA ROCIO GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de**



## RESOLUCION No 70001-2-23-0070 DE MAYO 04 DE 2023

**Ciudadanía No 23.184.123 de Sincelejo, LUIS ENRIQUE GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.499.753 de Sincelejo** y **JOSE MANUEL GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.508.159 de Sincelejo**, figuran como propietarios respectivamente del predio ubicado en la **Calle 39B No 19-123 Barrio VERBEL** de la ciudad de Sincelejo con Ficha Catastral No **0101-0000-0253-0024-0000-00000**.

2

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 marzo 31 de 2023 se le INFORMO al SECRETARIO DE GOBIERNO como al SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL de la SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO, de la edificación existente de UN PISO de USO RESIDENCIAL, 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 18 de abril de 2023 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 edificación solicitada por la señora ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA ubicada en la Calle 39B No 19 – 123 Barrio Verbel.

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, 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 N° 147 de 2015 y 177 de 2017:

Ficha Normativa No: 9	Área de Actividad: <b>Residencial</b>
Tratamiento: <b>Renovación</b>	Uso Permitido: <b>Residencial</b>
Área Minina Lote: <b>60 m2</b>	Frente mínimo permitido: <b>6,00 ml</b>
Altura Máxima permitida: <b>3,00 pisos</b>	Estructura Urbana: <b>N/A</b>



## RESOLUCION No 70001-2-23-0070 DE MAYO 04 DE 2023

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, la peticionaria cancelo las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Trescientos Treinta y Siete Mil Pesos (\$337.000) Mcte. El día 25 de abril de 2023 según recibo oficial de pago No. 20230077932 del Banco DAVIVIENDA, estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de 2015 y Decreto 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,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE** propiedad de los señores, **MIGUEL SIMON GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 6.818.887 de Sincelejo**, **FREDY ANTONIO GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.504.416 de Sincelejo**, **ROSIRIS GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.563.003 de Sincelejo**, **ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 51.664.589 de Bogotá DC**, **VILMA ENITH GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.549.096 de Sincelejo**, **DIANA ROCIO GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 23.184.123 de Sincelejo**, **LUIS ENRIQUE GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.499.753 de Sincelejo** y **JOSE MANUEL GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.508.159 de Sincelejo**, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Calle 39B No 19-123 Barrio VERBEL** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en las Escrituras No. **1150** de fecha **04/07/1989** de la Notaria **Primera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-32784** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0253-0024-0000-00000**.

**Parágrafo 1:** La actuación urbanística autorizada, consiste en el reconocimiento de UNA **EDIFICACIÓN EXISTENTE BIFAMILIAR** de UN (1) **PISO**, con la siguiente distribución:

#### PISO 1

**VIVIENDA:** Terraza, sala, comedor alcoba 1, baño, alcoba 2, cocina, y labores.

**APARTAMENTO 101:** Terraza, sala, comedor, alcoba + baño, cocina y patio.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / [Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co](mailto:Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co) / [www.curaduria2sincelejo.com.co](http://www.curaduria2sincelejo.com.co)

Sincelejo, Colombia



## RESOLUCION No 70001-2-23-0070 DE MAYO 04 DE 2023

### DETALLE DE LA EDIFICACION:

AREA TOTAL DEL LOTE _____	317,71 M2
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA _____	162,71 M2
AREA CONSTRUIDA APARTAMENTO 101 _____	53,68 M2

**AREA TOTAL DE CONSTRUCCION \_\_\_\_\_ 216,39 M2**

Hacen parte integral de la presente Licencia los Planos Arquitectónicos y el Informe de Peritaje Técnico.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar los planos presentados por los señores, **MIGUEL SIMON GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 6.818.887 de Sincelejo**, **FREDY ANTONIO GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.504.416 de Sincelejo**, **ROSIRIS GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.563.003 de Sincelejo**, **ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 51.664.589 de Bogotá DC**, **VILMA ENITH GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.549.096 de Sincelejo**, **DIANA ROCIO GARAY SIERRA** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 23.184.123 de Sincelejo**, **LUIS ENRIQUE GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.499.753 de Sincelejo** y **JOSE MANUEL GARAY SIERRA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.508.159 de Sincelejo**, en condición de TITULARES, para someter al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para el proyecto denominado **EDIFICACION BIFAMILIAR**, ubicado en el PREDIO sobre la **Calle 39B No 19-123 Barrio VERBEL** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en las Escrituras No. **1150** de fecha **04/07/1989** de la Notaria **Primera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-32784** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0253-0024-0000-000000**.

**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
<b>EDIFICACION EXISTENTE</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Vivienda	162,71	8,28		
Apartamento 101	53,68	93,04		
<b>SUB TOTAL PISO 1</b>	<b>216,39</b>	<b>101,32</b>		
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 1</b>	<b>216,39</b>			
<b>TOTAL, AREAS PRIVADA SIN CUBIERTA</b>				<b>101,32</b>
<b>TOTAL, AREA PRIVADA</b>				<b>216,39</b>
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION</b>				<b>216,39</b>
AREA DEL LOTE				317,71

Al presente Visto Bueno se integran los planos ARQUITECTONICOS 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 y 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 la **Ingeniera Civil ELEFILET ARROYO RICARDO** con Matricula Profesional No **22202-247537**. Asumiendo así la responsabilidad sobre 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 CUARTO:** Reconocer al **Arquitecto ANDERSON HERRERA BERONA** con Matricula Profesional No **0870050367** ATL, como responsable de la información planimetrica ARQUITECTONICA de la CONSTRUCCION EXISTENTE, quien responderá porque se encuentre de acuerdo con lo establecido en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes NSR-10 (Ley 400 de 1997).



## RESOLUCION No 70001-2-23-0070 DE MAYO 04 DE 2023

**ARTÍCULO QUINTO:** 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.

6

**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 SÉPTIMO:** 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 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.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 04/05/2023

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