



## RESOLUCION No 70001-2-23-0103 DE JUNIO 26 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 70001-2-22-0138  
(D/M/A) 17/11/2022**

1

### 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, y demás normas complementarias, concordantes y

### CONSIDERANDO:

Que, el señor **JAIRO MIGUEL ROMERO BUELVAS** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 6.817.252 de Sincelejo**, en condición de TITULAR, solicito **RECONOCIMIENTO** para la EDIFICACION EXISTENTE y **VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicada en **área URBANA**, sobre la **Calle 21 No 13-111 Manzana 4 Lote 27 Barrio 20 de JULIO** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1279** de fecha **12-12-1997** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-11607** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0795-0014-0000-00000**.

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición No **340-11607** el señor **JAIRO MIGUEL ROMERO BUELVAS** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 6.817.252 de Sincelejo**, figura como propietario del predio ubicado en la **Calle 21 No 13-111 Manzana 4 Lote 27 Barrio 20 de JULIO** de la ciudad de Sincelejo, con un área de **98,00 M2** y Ficha Catastral No **0102-0000-0795-0014-0000-00000**.

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.



## RESOLUCION No 70001-2-23-0103 DE JUNIO 26 DE 2023

Que, en noviembre 23 de 2022 se le INFORMO al SECRETARIO DE GOBIERNO como al SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL de la SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO, de la edificación existente de DOS PISOS 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.

2

Que, el día 29 de noviembre de 2022 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 la vivienda trifamiliar de dos pisos ubicada en la Calle 21 No 13 – 11 Barrio 20 de julio solicitada por el señor JAIRO MIGUEL ROMERO BUELVAS.

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 No 147 de 2015 y 177 de 2017:

Ficha Normativa No: <b>4</b>	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>

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 Ochocientos Noventa y Siete Mil Pesos (\$897.000) Mcte. El día 16 de junio de 2023 según recibo oficial de pago No 20230100735 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 del señor **JAIRO MIGUEL ROMERO BUELVAS** identificado con **Cedula de Ciudadanía** No **6.817.252 de Sincelejo**, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Calle 21 No 13-111 Manzana 4 Lote 27 Barrio 20 de JULIO** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1279** de fecha **12-12-1997** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-11607** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0795-0014-0000-00000**.

**Parágrafo 1:** La actuación urbanística autorizada, consiste en el reconocimiento de UNA edificación **TRIFAMILIAR** existente de **DOS (2) PISOS** con la siguiente distribución:

### **DETALLE DE LA EDIFICACION:**

#### **PISO 1**

**APARTAMENTO 101:** Terraza, Sala, comedor, cocina, alcoba 1, baños, alcoba 2 y patio.

**APARTAMENTO 102:** Terraza, sala, comedor cocina, alcoba 1, baño alcoba 2 y patio.

#### **PISO 2**

**APARTAMENTO 201:** Escaleras que vienen del piso 1, sala, comedor, balcón, alcoba 1, alcoba 2, baño y cocina.

AREA TOTAL DEL LOTE	264,00 M2
AREA CONSTRUIDA APTO 101	64,11 M2
AREA CONSTRUIDA APTO 102	102,73 M2
AREA CONSTRUIDA APTO 201	69,30 M2
AREA DE ESCALERAS	5,11 M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>241,25 M2</b>

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



## RESOLUCION No 70001-2-23-0103 DE JUNIO 26 DE 2023

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar los planos presentados por el señor **JAIRO MIGUEL ROMERO BUELVAS** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 6.817.252 de Sincelejo**, en condición de **TITULAR**, para someter al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para el proyecto denominado **EDIFICACION TRIFAMILIAR**, el proyecto está ubicado en el **PREDIO** sobre la **Calle 21 No 13-111 Manzana 4 Lote 27 Barrio 20 de JULIO** de la ciudad de **Sincelejo Sucre** cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1279** de fecha **12-12-1997** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-11607** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Sincelejo** y Referencia Catastral No. **0102-0000-0795-0014-0000-00000**.

4

**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>PISO 1</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Apartamento 101	64,11	25,66		
Apartamento 102	102,73	40,92		
Escaleras			5,11	
Circulación, Terraza, Parqueo				25,47
<b>SUB TOTAL PISO 1</b>	<b>166,84</b>	<b>66,58</b>	<b>5,11</b>	<b>25,47</b>
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 1</b>	<b>171,95</b>			
<b>PISO 2</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Apartamento 201	69,3			
<b>SUB TOTAL PISO 2</b>	<b>69,3</b>	<b>0</b>		
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 2</b>	<b>69,30</b>			
<b>TOTAL, AREAS PRIVADA SIN CUBIERTA</b>				<b>66,58</b>
<b>TOTAL, AREA ESCALERAS CUBIERTA</b>				<b>5,11</b>
<b>TOTAL, AREA PRIVADA</b>				<b>236,14</b>
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION</b>				<b>241,25</b>
<b>AREA DEL LOTE</b>				<b>264,00</b>

Al presente Visto Bueno se integran los planos **ARQUITECTONICOS** con el respectivo **CUADRO DE AREAS**.



## RESOLUCION No 70001-2-23-0103 DE JUNIO 26 DE 2023

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 (...)

5

**ARTÍCULO TERCERO:** 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 JAIRO ALCALA PATERNINA** con Matricula Profesional No **13202-30164**. 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 CUARTO:** Reconocer al **Arquitecto ANDRES FELIPE GUEVARA MARRIAGA** con Matricula Profesional No **A6382020-1102856262**, como responsable de la información planimétrica 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).

**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.

**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.



## RESOLUCION No 70001-2-23-0103 DE JUNIO 26 DE 2023

**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) 26/06/2023

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