



**R E S O L U C I O N N o 70001-2-23-0237 DE DICIEMBRE 29 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.**

1

**RAD. No 70001-2-23-0160  
(D/M/A) 11/10/2023**

### **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 señora **IMERA MONICA GARCIA ROJAS** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 42.487.520 de Valledupar**, 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 13 No 12-73 Barrio SEVILLA** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1881** de fecha **15/07/2015** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No **340-40813** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0086-0013-0000-00000**.

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición No **340-40813** la señora **IMERA MONICA GARCIA ROJAS** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 42.487.520 de Valledupar**, figura como propietaria del predio ubicado en la **Calle 13 No 12-73 Barrio SEVILLA** de la ciudad de Sincelejo Referencia Catastral No. **0102-0000-0086-0013-0000-00000**.

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.

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



# Curaduria Urbana de Sincelejo 2

## RESOLUCION No 70001-2-23-0237 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

Que, en octubre 12 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 verificará el uso y las normas de urbanismo que para cada caso determinó 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 20 de octubre 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 una vivienda bifamiliar de un piso ubicada en la Calle 13 No 12 – 73 Barrio Sevilla, solicitada por la señora IMERA MONICA GARCIA ROJAS.

Que, el interesado presentó 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 artículo 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: 2	Área de Actividad: <b>Residencial</b>
Tratamiento: <b>Consolidación Moderada</b>	Uso Permitido: <b>Residencial</b>
Área Minima 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 canceló las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Trescientos Ocho Mil Pesos (\$308.000) Mcte. El día 13 de diciembre de 2023 según recibo oficial de pago No. 20230164373 del Banco DAVIVIENDA, estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de 2015 y Decreto No 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,

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 70001-2-23-0237 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE propiedad de la señora **IMERA MONICA GARCIA ROJAS** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 42.487.520 de Valledupar**, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Calle 13 No 12-73 Barrio SEVILLA** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1881** de fecha **15/07/2015** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No **340-40813** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públcos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0086-0013-0000-00000**.

3

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

### DETALLE DE LA EDIFICACION:

**APARTAMENTO 101:** Terraza, sala, comedor, pasillo, alcoba 1 + baño, cocina, alcoba 2 + baño y patio.

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

AREA TOTAL DEL LOTE (Escritura No 1881 del 15/07/2015 de la Notaría Tercera de Sincelejo)	248,00 M2
AREA CONSTRUIDA APTO 101	59,40 M2
AREA CONSTRUIDA APTO 102	55,73 M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>115,13 M2</b>

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

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar los planos presentados por la señora **IMERA MONICA GARCIA ROJAS** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 42.487.520 de Valledupar**, 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 BIFAMILIAR + futuro desarrollo**, el proyecto está ubicado en el **PREDIO** sobre la **Calle 13 No 12-73 Barrio SEVILLA** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1881** de fecha **15/07/2015** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No **340-40813** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públcos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0086-0013-0000-00000**.

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



## R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0237 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

**PARAgraFO 1.** El siguiente cuadro de áreas se realiza bajo el criterio establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, en el cual se hace referencia a las etapas que conforman el proyecto, así como las áreas comunes y privadas del mismo, para su constitución en Propiedad Horizontal:

4

DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA PRIVADA (M2)		AREA COMUN (M2)	
	Construido	Libre	Construido	Libre
<b>EDIFICACION - PRIMERA ETAPA</b>			<b>Uso Esencial</b>	
<b>PISO 1</b>				
Apartamento 101	59,4	22,80		
Apartamento 102	55,73	21,57		
<b>SEGUNDA ETAPA</b>				
Lote sin edificar		88,5		
<b>SUB TOTAL PISOS</b>	<b>115,13</b>	<b>132,87</b>		
<b>AREA CONSTRUIDA</b>	<b>115,13</b>			
<b>TOTAL, AREAS PRIVADAS SIN CUBIERTA</b>	<b>132,87</b>			
<b>TOTAL, AREA PRIVADA</b>	<b>115,13</b>			
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION</b>	<b>115,13</b>			
<b>AREA DEL LOTE</b>	248,00			

El área del lote para este trámite es tomada de las medidas descritas en el título: Escritura No. **1881** de fecha **15/07/2015** de la Notaría **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, el cual arroja un área de 248,00 m<sup>2</sup>.

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 (...)



## R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0237 DE DICIEMBRE 29 DE 2023

**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 JHON OSORIO SIERRA** con Matricula Profesional **Nº 22202-150420**. 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 JUAN ERNESTO ROBLES CASTILLA** con Matricula Profesional **Nº A426142010-92540348**, como responsable de la información planimétrica ARQUITECTONICA de la CONSTRUCCION EXISTENTE, quien responderá porque se encuentre dé 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.

**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.



# Curaduría Urbana de Sincelejo 2

**R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0237 DE DICIEMBRE 29 DE 2023**

**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.

6

## **COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 29/12/2023.

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

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