



## R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0215 DE DICIEMBRE 11 DE 2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE, se OTORGА LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD AMPLIACION y VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL LOCALIZADA EN LA CIUDAD DE SINCELEJO - SUCRE.

1

**RAD. No 70001-2-23-0171  
(D/M/A) 30/10/2023**

### 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 **DORALBA DEL SOCORRO MENDEZ DE BERTEL** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.171.243 de Sincelejo**, en condición de TITULAR, solicito **RECONOCIMIENTO** para la **EDIFICACION EXISTENTE, LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION y VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicada en **área URBANA**, sobre la **Carrera 16 No 34-40 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **912** de fecha **15/08/1986** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-24847** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0394-0020-0000-00000**.

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición No **340-24847** la señora **DORALBA DEL SOCORRO MENDEZ DE BERTEL** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.171.243 de Sincelejo**, figura como propietaria del predio ubicado en la **Carrera 16 No 34-40 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0394-0020-0000-00000**.

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



## RESOLUCION № 70001-2-23-0215 DE DICIEMBRE 11 DE 2023

De igual manera el DECRETO NACIONAL No 1077 de mayo 26 de 2015 Artículo 2.2.6.1.1.7 Licencias de construcción y sus modalidades define en el numeral 2 AMPLIACION: Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

2

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 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: <b>4</b>	Área de Actividad: <b>Residencial</b>
Tratamiento: <b>CONSOLIDACION 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, la peticionaria cancelo las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Seiscientos Quince Mil Pesos (\$615.000) Mcte. El día 04 de diciembre de 2023 según recibo oficial de pago No 20230159457 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,



**R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0215 DE DICIEMBRE 11 DE 2023**

## R E S U E L V E

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE** propiedad de la señora **DORALBA DEL SOCORRO MENDEZ DE BERTEL** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.171.243 de Sincelejo**, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Carrera 16 No 34-40 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **912** de fecha **15/08/1986** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-24847** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0394-0020-0000-00000**.

3

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

### DETALLE DE LA EDIFICACION:

**VIVIENDA (Apartamento 101) Piso 1:** Terraza, sala, comedor, alcoba + baño, cocina, zona de labores, pasillo, sala de estar, alcoba, baño, alcoba, cámaras de aire y patio.

AREA TOTAL DEL LOTE	132,00 M2
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA	95,68 M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>95,68 M2</b>

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

**ARTÍCULO SEGUNDO: OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la MODALIDAD de **MODIFICACION ARQUITECTONICA Y AMPLIACION EN ALTURA** para la **EDIFICACION EXISTENTE** propiedad de la señora **DORALBA DEL SOCORRO MENDEZ DE BERTEL** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.171.243 de Sincelejo**, ubicada en **área URBANA**, en la **Carrera 16 No 34-40 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **912** de fecha **15/08/1986** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-24847** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0394-0020-0000-00000**.

**Parágrafo 1:** La actuación urbanística autorizada en este artículo segundo, consiste en **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la modalidad de **MODIFICACION ARQUITECTONICA Y AMPLIACION EN ALTURA** de edificación existente, el cual quedara distribuido de la siguiente manera:

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 N° 70001-2-23-0215 DE DICIEMBRE 11 DE 2023

**PISO 1:** Se mantiene la descripción hecha en el artículo primero de esta resolución, con la inclusión del acceso al segundo piso (escaleras).

### **PISO 2:**

**APARTAMENTO 201:** Acceso, sala, escaleras, balcón, comedor, cocina, zona de labores, pasillo, alcoba+ baño, estar de alcobas, alcoba, baño y alcoba.

4

### **PISO 3:**

**APARTAMENTO 201:** Escaleras, terraza, baño y cuarto de aseo.

### **DETALLES DE LA EDIFICACION:**

AREA TOTAL DEL LOTE	132,00 M2
AREA CONSTRUIDA PISO 1	95,68 M2
AREA CONSTRUIDA PISO 2 y 3	134,47 M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>230,15 M2</b>

**ARTÍCULO TERCERO:** Aprobar los planos presentados por la señora **DORALBA DEL SOCORRO MENDEZ DE BERTEL** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.171.243 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 BIFAMILIAR**, el proyecto está ubicado en el **PREDIO** sobre la **Carrera 16 No 34-40 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura N° **912** de fecha **15/08/1986** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria N° **340-24847** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral N° **0102-0000-0394-0020-0000-00000**.

**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>	
Apartamento 101	95,68	36,32		
<b>SUB TOTAL PISO 1</b>	<b>95,68</b>	<b>36,32</b>		
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 1</b>	<b>95,68</b>			
<b>PISO 2 Y 3 (AMPLIACION)</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Apartamento 201	134,47			
<b>SUB TOTAL PISO 2 y 3</b>	<b>134,47</b>	<b>0,00</b>		
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 2 y 3</b>	<b>134,47</b>			
<b>TOTAL, AREAS PRIVADA SIN CUBIERTA</b>	<b>36,32</b>			
<b>TOTAL, AREA PRIVADA</b>	<b>230,15</b>			
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION</b>			<b>230,15</b>	
<b>AREA DEL LOTE</b>			132,00	

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 CUARTO:** 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 BLV** y como **Geotecnista** el Ingeniero Civil **DANIEL JOSE ALMANZA MERCADO** con Matricula Profesional **No 22202-33902 COR.** 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.



## R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0215 DE DICIEMBRE 11 DE 2023

**ARTÍCULO QUINTO:** Reconocer al **Arquitecto EDER MERCADO ESCOBAR** con Matricula Profesional **No 08700-39191**, 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).

6

**ARTÍCULO SEXTO:** 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 SÉPTIMO:** Obligaciones del titular de la licencia conforme al Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional No 1077 de mayo 26 de 2015:

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.
2. Afiliar a todos los trabajadores que intervengan en la obra a desarrollar al Sistema General de Seguridad Social en Salud en concordancia con lo establecido en el decreto 2353 de diciembre 3 de 2015.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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, o el acto que la modifique o sustituya, 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.
5. 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 artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015 modificado por el decreto 1203 de 2017, artículo 13.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan 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. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción.
8. 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, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

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



## RESOLUCIÓN N° 70001-2-23-0215 DE DICIEMBRE 11 DE 2023

9. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
10. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
11. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
12. 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.
13. Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015” por la cual se reglamenta el capítulo 1 del título 7 de la parte 2, del libro 2 del decreto 1077 de 2015, en cuanto a los paramentos y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones”, expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en cuanto a los porcentajes de ahorro en agua y energía y la aplicación de las medidas de construcción sostenible.
14. Cumplir con la Norma Técnica RETIE.
15. Que el constructor responsable y/o titular de la licencia deberá adoptar e implementar el respectivo protocolo de bioseguridad en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

7

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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 NOVENO:** El titular de la Licencia está obligado a identificar la obra instalando un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 mt.) con setenta (70) centímetro, localizado en un lugar visible de la vía pública más importante, sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la Licencia. El aviso debe 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.

El aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamento o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado todo el tiempo de la ejecución de la obra.

**ARTÍCULO DECIMO:** El titular se obliga a adecuar la edificación Reconocida a las normas urbanísticas vigentes y demás recomendaciones indicadas en el peritaje técnico estructural anexo a la solicitud de acuerdo con lo indicado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.



## R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0215 DE DICIEMBRE 11 DE 2023

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO:** La vigencia máxima de esta Licencia es de VEINTICUATRO (24) MESES prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. En caso de requerir prorroga, el titular de esta decisión, deberá solicitarla dentro de los treinta (30) días hábiles anterior al vencimiento de esta, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

8

**ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO:** 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 DECIMO TERCERO:** El Constructor responsable y/o titular de la Licencia se obliga a dar aviso por escrito al INSPECTOR DE POLICIA URBANA, AL COMANDANTE DE POLICIA, al SECRETARIO DE GOBIERNO Y SEGURIDAD al menos con tres días de anticipación, a la fecha en la cual iniciarán la construcción, y abrir un libro de intervención, para rubrica y sello de la SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD, para efectos del CONTROL DE VISITA en cumplimiento de vigilancia y control.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** Corresponde al Alcalde Municipal por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos o corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el POT (art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015).

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** 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 DÉCIMO SEXTO:** 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.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 11/12/2023.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

**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