



RESOLUCION N° 70001-2-23-0224 DE DICIEMBRE 19 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 70001-2-23-0195
(D/M/A) 06/12/2023

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 N° 1077 de mayo 26 de 2015, demás normas complementarias, concordantes y

CONSIDERANDO:

Que, el señor **ROBERTO JAVIER MORENO LEDESMA** identificado con **Cedula de Ciudadanía N° 79.884.323 de Bogotá DC**, en condición de **TITULAR**, solicito **RECONOCIMIENTO** para la **EDIFICACION EXISTENTE y VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicada en **área RURAL**, sobre la **Calle 5 N° 4-43 Centro poblado de CHOCHO** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura N° **451** de fecha **26/04/2013** de la Notaría **Primera del Círculo Notarial de Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria N° **340-52681** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral N° **0007-0000-0008-0010-0000-00000**.

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición N° **340-52681** el señor **ROBERTO JAVIER MORENO LEDESMA** identificado con **Cedula de Ciudadanía N° 79.884.323 de Bogotá DC**, figura como propietario del predio ubicado en la **Calle 5 N° 4-43 Centro poblado de CHOCHO** de la ciudad de Sincelejo y Referencia Catastral N° **0007-0000-0008-0010-0000-00000** y área de **190,00 m²**.

Revisados los documentos aportados se evidencia que en el Certificado de Libertad y Tradición N° 340-52681 el tipo de predio aparece como **URBANO**, verificando en el **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POT** del municipio de Sincelejo se confirma que el predio se encuentra en el centro poblado de **CHOCHO** y por lo tanto su tipo de suelo **RURAL** -suburbano (artículo 42 del acuerdo 147 de 2015 POT). Por lo que, el predio tendrá tratamiento en este documento como **RURAL**.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 N° 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /

www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-23-0224 DE DICIEMBRE 19 DE 2023

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.

2

Que, en diciembre 07 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 DOS PISOS de USO MIXTO (residencial y comercio y/o servicios), 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, a la fecha, la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL no se ha pronunciado de lo INFORMADO por parte de este despacho, sin dar a conocer el tipo de sanción a la cual se ve sometido el TITULAR de la SOLICITUD de RECONOCIMIENTO.

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 requeridos, los cuales cumplen con las normas de urbanismo y construcción prescritas para la zona donde se encuentra localizado el inmueble objeto de la solicitud, Aprobado por el Acuerdo Municipal No 147 de diciembre 17 de 2015 y el Acuerdo No 177 de mayo 16 de 2017.

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 Doscientos Sesenta y Seis Mil Pesos (\$266.000) Mcte. El día 18 de diciembre de 2023 según recibo oficial de pago No. 20230165734 del Banco DAVIVIENDA y por valor de Setecientos Ochenta y Nueve Mil Pesos (\$789.000) Mcte. El día 18 de diciembre de 2023 según recibo oficial de pago No. 20230165740 del Banco DAVIVIENDA, estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de 2015 y Decreto No 1890 de 2021).



RESOLUCION N° 70001-2-23-0224 DE DICIEMBRE 19 DE 2023

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

3

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE propiedad del señor **ROBERTO JAVIER MORENO LEDESMA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 79.884.323 de Bogotá DC**, ubicada en **área RURAL**, sobre la **Calle 5 N° 4-43 Centro poblado de CHOCHO** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura N° **451** de fecha **26/04/2013** de la Notaria Primera del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria N° **340-52681** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Sincelejo y Referencia Catastral N° **0007-0000-0008-0010-0000-00000**.

Parágrafo 1: La actuación urbanística autorizada, consiste en el reconocimiento de UNA edificación **de uso MIXTO (residencial y comercio y/o servicios)** existente de **DOS (2) PISOS**, con la siguiente distribución:

DETALLE DE LA EDIFICACION:

PISO 1:

VIVIENDA (Piso 1): Terraza, sala, comedor, cocina, alcoba 1, alcoba 2, baño, y patio.

BODEGA Y/O LOCAL (Piso 1): Área de Local.

PISO 2:

APARTAMENTO (Piso 2): Escaleras, sala, comedor, cocina, balcón, zona de labores, baño, alcoba 1, baño alcoba 2 y alcoba 3.

AREA TOTAL DEL LOTE	190,00 M2
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA	65,84 M2
AREA CONSTRUIDA BODEGA	44,24 M2
AREA CONSTRUIDA APTO2101	47,62 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	157,70 M2

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



R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0224 DE DICIEMBRE 19 DE 2023

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los planos presentados por EL señor **ROBERTO JAVIER MORENO LEDESMA** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 79.884.323 de Bogotá DC**, 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**, de uso **MIXTO** del proyecto ubicado en el **PREDIO** sobre la **Calle 5 N° 4-43 Centro poblado de CHOCHO** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura N° **451** de fecha **26/04/2013** de la Notaria **Primera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria N° **340-52681** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Sincelejo y Referencia Catastral N° **0007-0000-0008-0010-0000-00000**.

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
EDIFICACION EXISTENTE				Uso Esencial
Vivienda	65,84	22,13		
Local	44,24			
Apartamento 201	47,62	4,78		
Área común descubierta		57,79		
SUB TOTAL PISO	157,70	84,70		
AREA CONSTRUIDA	157,70			
TOTAL, AREAS PRIVADA SIN CUBIERTA	84,70			
TOTAL, AREA PRIVADA	157,70			
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION	157,70			
AREA DEL LOTE				190,00

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 (...)



R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0224 DE DICIEMBRE 19 DE 2023

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 08700-50367**, 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.



R E S O L U C I O N N° 70001-2-23-0224 DE DICIEMBRE 19 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

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 19/12/2023.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


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