Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0091 DE MAYO 15 DE 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE y APROBACION DE PLANOS PARA CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL** LOCALIZADA EN LA CIUDAD DE SINCELEJO – SUCRE.

RAD. No 70001-2-25-0191
(D/M/A) 04/11/2025

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, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo aprobado mediante Acuerdo No 147 de 2015, Acuerdo No 177 de 2017, demás normas complementarias, concordantes y

C O N S I D E R A N D O:

Que, el día 4 de noviembre de 2025 radico en legal y debida forma, el señor **CESAR AUGUSTO ARIAS MORALES** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.118.275** de **La Unión,** actuando como TITULAR, solicitud de **RECONOCIMIENTO** para la EDIFICACION EXISTENTE, y **VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicada en **área URBANA,** sobre la **Carrera 2G No 37C-25 Barrio BOLIVAR** del municipio de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 76** de fecha **29/01/2021** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-139829** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0983-0235-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. **340-139829** el señor **CESAR AUGUSTO ARIAS MORALES** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.118.275** de **La Unión**, figura como propietario del predio objeto de solicitud, con área de **120,00 m2.**

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 noviembre 06 de 2025 se le INFORMO a la SECRETARIA DE GOBIERNO como a la SECRETARIA 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.

Que, el día 24 de noviembre de 2025 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 multifamiliar de dos pisos, ubicada en la Carrera 2G No 37C-25 BARRIO BOLIVAR, identificada con referencia catastral No 01-02-00-00-0983-0235-0-00-00-0000 solicitado por el señor CESAR AUGUSTO ARIAS MORALES.

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: **3**	Área de Actividad: **Área Urbana Integral**
Tratamiento: **Desarrollo Urbano**	Uso Permitido: **Residencial**
Área Minina Lote: **60 m2**	Frente mínimo permitido: **6,00 ml**
Altura Máxima Permitida: **3 Pisos**	Estructura Urbana: **N/A**

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 Cuatrocientos Dieciséis Mil Pesos ($416.000) Mcte. El día 30 de abril de 2026 según recibo oficial de pago No. 20260144192 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 U E L V E

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE propiedad del señor **CESAR AUGUSTO ARIAS MORALES** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.118.275** de **La Unión**, en calidad de TITULAR del predio ubicado en **área URBANA,** sobre la **Carrera 2G No 37C-25 Barrio BOLIVAR** del municipio de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 76** de fecha **29/01/2021** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-139829** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0983-0235-0000-00000.**

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

DETALLE DE LA EDIFICACION:

PISO 1:
APARTAMENTO 101 (área 47,25 m2): Acceso, sala, cocina, hall / pasillo, alcoba, baño, alcoba 2 y patio.

APARTAMENTO 102 (área 47,25 m2): Acceso, sala, cocina, hall / pasillo, alcoba, baño, alcoba 2 y patio.

Otros Espacios: Escaleras para piso 2.

PISO 2:
APARTAMENTO 201 (50,65 m2): Acceso, sala, cocina, hall/ pasillo, alcoba 1, baño, alcoba 2 y patio.

APARTAMENTO 202 (43,86 m2): Acceso, sala, cocina, hall/ pasillo, alcoba 1, baño, alcoba 2 y patio.

Otros Espacios: Balcón o área de circulación.

AREA TOTAL DEL LOTE _____ 120,00 M2
(Área Según CLT No 340-139829)
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1_____ 108,55 M2
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2_____ 107,60 M2
AREA TOTAL A RECONOCER _____ 216,15 M2

NOTA 1: La Altura de la edificación es de 5,90 ml en su fachada principal.

Hacen parte integral del presente acto de reconocimiento los Planos Arquitectónicos (1 plano aprobado), Estructurales (6 planos aprobados), Informe de Peritaje Técnico, Exploración Estructural de la Edificación y Estudio Geotécnico.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los planos presentados por el señor **CESAR AUGUSTO ARIAS MORALES** identificado con cedula de ciudadanía No **1.102.118.275** de **La Unión,** para someter al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para el proyecto denominado **EDIFICACION MULTIFAMILIAR**, ubicado en zona URBANA en el PREDIO sobre la **Carrera 2G No 37C-25 Barrio BOLIVAR** del municipio de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 76** de fecha **29/01/2021** de la Notaria **Segunda** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-139829** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0983-0235-0000-00000.**

PARAGRAFO 1. El siguiente cuadro de áreas se realiza, para la constitución en Propiedad Horizontal:

DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA PRIVADA (M2)		AREA COMUN (M2)	
	Construido	Libre	Construido	Libre
EDIFICACION -			**Uso Esencial**	
PISO 1				
Apartamento 101	47,25	6,64		
Apartamento 101	47,25			
Área Común Cubierta			**14,05**	4,80
PISO 2				
Apartamento 201	50,65	4,20		
Apartamento 202	43,86	3,40		
Área Común cubierta			13,09	
SUB TOTAL PISOS	**189,01**	**14,24**	**27,14**	**4,80**
AREA CONSTRUIDA	**216,15**			

TOTAL, AREA PRIVADA	**189,01**
TOTAL, AREAS PRIVADAS SIN CUBIERTA	**0,00**
TOTAL, AREAS COMUN CUBIERTA	**27,14**
TOTAL, AREA COMUN SIN CUBIERTA	**0,00**
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION	**216,15**
AREA DEL LOTE	120,00

Al presente Visto Bueno se integran los planos ARQUITECTONICOS (1 plano aprobado) 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, 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 LUIS CARLOS MONTES FLOREZ** con Matricula Profesional **No 13202-224532 BLV.** 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 **EDER ENRIQUE MERCADO ESCOBAR** con Matricula Profesional **No 08700-39141 ATL,** 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.

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 colindantes 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) 15/05/2026.

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