Curaduria 2
Urbana de Sincelejo

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0131 DE JULIO 03 DE 2026

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 70001-2-26-0046
(D/M/A) 10/04/2026

LA CURADORA URBANA SEGUNDA
En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere
La Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial POT 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, la señora **ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **51.664.589** de **Bogotá DC,** solicita **RECONOCIMIENTO** para la EDIFICACION EXISTENTE, y **VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicada en **área URBANA,** sobre la **Calle 39B No 19-123 Barrio VERBEL** del municipio de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 1150** de fecha **04/07/1989** de la Notaria **Primera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-32784** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0253-0024-0000-00000.**

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición con matrícula inmobiliaria No **340-32784** los señores **LUIS ENRIQUE GARAY SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No **92.499.753** de **Sincelejo**, **ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **51.664.589** de **Bogotá, D.C., JOSE MANUEL GARAY SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No **92.508.159 de Sincelejo, VILMA ENITH GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **64.549.096 de Sincelejo, MIGUEL SIMON GARAY SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No **6.818.887 de Sincelejo, ROSIRIS GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **64.563.009 de Sincelejo, FREDY ANTONIO GARAY SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No **92.504.416 de Sincelejo y DIANA ROCIO GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **23.184.123 de Sincelejo** figuran como propietarios del predio **URBANO.**

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.

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0131 DE JULIO 03 DE 2026

Que, en abril 10 de 2026 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 UN PISO 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 abril de 2026 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 39B No 19-123 BARRIO VERBEL, identificada con referencia catastral No 01-01-00-00-0253-0024-0-00-00-0000 solicitado por la señora ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA.

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, luego de las revisiones de rigor, NO se emitió acta de observaciones.

Que, el día 16 de junio de 2026, se expidió acta de viabilidad y liquidación del trámite, las cuales fueron remitidas al interesado en la misma fecha de expedición.

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: **9**	Área de Actividad: **Residencial**
Tratamiento: **Renovación**	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 Doscientos Sesenta y Siete Mil Pesos ($267.000) Mcte. El día 22 de junio de 2026 según recibo oficial de pago No. 20260160883 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 de los señores **LUIS ENRIQUE GARAY SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No **92.499.753** de **Sincelejo**, **ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **51.664.589** de **Bogotá, D.C., JOSE MANUEL GARAY SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No **92.508.159 de Sincelejo, VILMA ENITH GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **64.549.096 de Sincelejo, MIGUEL SIMON GARAY SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No **6.818.887 de Sincelejo, ROSIRIS GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **64.563.009 de Sincelejo, FREDY ANTONIO GARAY SIERRA** identificado con cedula de ciudadanía No **92.504.416 de Sincelejo y DIANA ROCIO GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **23.184.123 de Sincelejo,** TITULARES del predio, ubicada en **área URBANA,** sobre la **Calle 39B No 19-123 Barrio VERBEL** del municipio de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 1150** de fecha **04/07/1989** de la Notaria **Primera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-32784** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0253-0024-0000-00000.**

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

DETALLE DE LA EDIFICACION:

VIVIENDA (84,90 m2): Terraza, acceso, sala, comedor, alcoba 2, hall, baño, alcoba 1, cocina y patio.

APARTAMENTO 101 (53,70 m2): Terraza, acceso, sala, comedor, alcoba, baño, cocina y patio.

AREA TOTAL DEL LOTE	206,27 M2
(Área Según CLT No 340-32784)	
ÁREA CONSTRUIDA	138,60 M2
AREA TOTAL A RECONOCER	**138,60 M2**

NOTA 1: La Altura de la edificación es de 4,30 ml en su fachada principal.

De igual manera hacen parte integral de la presente Licencia los Planos Arquitectónicos (02 planos aprobados) y el Informe de Peritaje Técnico.

R E S O L U C I O N No 70001-2-26-0131 DE JULIO 03 DE 2026

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar los planos presentados por la señora **ARACELY DEL CARMEN GARAY SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía No **51.664.589** de **Bogotá, D.C.,** para someter al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para el proyecto denominado **EDIFICACION BIFAMILIAR**, ubicado en zona URBANA en el PREDIO sobre la **Calle 39B No 19-123 Barrio VERBEL** del municipio de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No**. 1150** de fecha **04/07/1989** de la Notaria **Primera** de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No**. 340-32784** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0101-0000-0253-0024-0000-00000.**

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				
Vivienda	84,90	21,87		
Apartamento 101	53,70	45,80		
SUB TOTAL PISOS	**138,60**	**67,67**		
AREA CONSTRUIDA				**138,60**
TOTAL, AREA PRIVADA				**138,60**
TOTAL, AREAS PRIVADAS SIN CUBIERTA				**67,67**
TOTAL, AREAS COMUN CUBIERTA				**0,00**
TOTAL, AREA COMUN SIN CUBIERTA				**0,00**
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION				**138,60**
AREA DEL LOTE				206,27

Al presente Visto Bueno se integran los planos ARQUITECTONICOS (01 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 DEYVIS JOSE CARRASCAL CORENA** con Matricula Profesional **No 13202-250498 BLV.** 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 **RAMON ELIAS DIAZ NAICIR** con Matricula Profesional **No A13392007-92449001,** 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.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 03/07/2026.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

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