



## RESOLUCION No 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE, SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL y VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL LOCALIZADA EN LA CIUDAD DE SINCELEJO – SUCRE.**

1

**RAD. No 70001-2-20-0131  
(D/M/A) 11/12/2020**

### LA CURADORA URBANA SEGUNDA

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere La Ley 388 de 1997, el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998, Decreto 1600 de mayo 20 de 2005, Decreto 564 de 24 de febrero de 2006, Decreto 1469 de abril 30 de 2010, Decreto Nacional N° 1077 de mayo 26 de 2015, Decreto Nacional No 2218 de noviembre 18 de 2015 y demás normas complementarias y concordantes

### CONSIDERANDO:

Que, la señora **NANCY REGINA PEREZ HERNANDEZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.165.289** de Sincelejo, en condición de **TITULAR** y responsable del trámite, solicito **RECONOCIMIENTO** para la **EDIFICACION EXISTENTE** y **VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Calle 23 No 25 A - 71 Barrio San Antonio** de la ciudad de Sincelejo Sucre Cuya cavidad, linderos y medidas constan en la Escritura No **1517** de fecha **26/agosto/05** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-31527** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **70001-0101-0000-0203-0015-0000-00000**.

Que, de acuerdo con el certificado de libertad y tradición No **340-31527** la señora **NANCY REGINA PEREZ HERNANDEZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.165.289** de Sincelejo, es la propietaria del predio ubicado en la **Calle 23 No 25 A – 71 Barrio San Antonio** de la ciudad de Sincelejo, con un área de **140,00 M2** y ficha catastral No **70001-0101-0000-0203-0015-0000-00000**.

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.



## RESOLUCION No 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

Que, en diciembre 15 de 2020 se le INFORMO al SECRETARIO DE GOBIERNO como al SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL de la SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO, de la edificación existente de TRES 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.

2

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 LICENCIA URBANISTICA de CONSTRUCCION en la MODALIDAD 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 Arquitectónicos requeridos, los cuales cumple con las normas de urbanismo prescritas para la zona donde se encuentra localizado el inmueble objeto de la solicitud. FICHA NORMATIVA 5: Tratamiento RENOVACION, Área de Actividad RESIDENCIAL, Uso Permitido RESIDENCIAL, Área mínima de lote de 60m<sup>2</sup>. Aprobado por el Acuerdo Municipal No 147 de 2015 y 177 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, la peticionaria cancelo las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Novecientos Noventa y Nueve Mil Pesos (\$999.000) Mcte. El día 29 de julio de 2022 según recibo oficial de pago No 20220073240 del Banco DAVIVIENDA, estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1890 de diciembre 30 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,



## RESOLUCION No 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE Y SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** de propiedad de la señora, **NANCY REGINA PEREZ HERNANDEZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.165.289** de Sincelejo, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Calle 23 No 25 A – 71 Barrio San Antonio** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuya cavidad, linderos y medidas constan en la Escritura No **1517** de fecha **26/agosto/05** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No **340-31527** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **70001-0101-0000-0203-0015-0000-00000**.

3

**Parágrafo 1:** La actuación urbanística autorizada, consiste en el reconocimiento de UNA edificación **MULTIFAMILIAR** existente de **CUATRO PISOS** con la siguiente distribución:

**PISO 1 VIVIENDA:** Terraza, sala, Alcoba 1, alcoba 2, alcoba 3, Baño, Alcoba 4, Cocina, Comedor y Patio.

**AREA COMUN:** Escaleras para acceso a pisos superiores.

**PISO 2:**

**APARTAMENTO 201:** Balcón, Sala, Comedor, Cocina, Alcoba 1 con baño, Alcoba 2, Estudio, Baño y Patio.

**AREA COMUN:** Escaleras para acceso a otros pisos y pasillo.

**PISO 3:**

**APARTAMENTO 301:** Sala, Cocina, Alcoba 1, Baño, Alcoba 2.

**APARTAMENTO 302:** Sala, Estudio, Cocina, Baño, Alcoba 1, Alcoba 2.

**AREA COMUN:** Escaleras para acceso a otros pisos, pasillo y Balcón.

**PISO 4:** Área de depósito, baño, terraza cubierta

**AREA COMUN:** Escaleras para acceso a otros pisos y pasillo.

**DETALLE DE LA EDIFICACION:**

**AREA TOTAL DEL LOTE** \_\_\_\_\_ 140,00 M2



## RESOLUCION No 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

PISO 1	AREA (M2)
Vivienda	103,00
Área Común	6,00
<b>A. CONSTRUIDA PISO 1</b>	<b>109,00</b>
PISO 2	AREA (M2)
Apartamento 201	102,00
Área Común	6,39
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 2</b>	<b>108,39</b>
PISO 3	AREA (M2)
Apartamento 301	42,00
Apartamento 302	54,00
Área Común	11,00
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 3</b>	<b>107,00</b>
PISO 4	AREA (M2)
Área de deposito	26,00
Baño	3,70
Área de terraza cubierta	55,92
Área común	7,00
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 4</b>	<b>92,62</b>

**AREA TOTAL DE CONSTRUCCION** \_\_\_\_\_ **416,92 M2**

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 **NANCY REGINA PEREZ HERNANDEZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 33.165.289**, en condición de **TITULAR** y responsable del trámite, para someter al **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** en los términos señalados en la Ley 675 de 2001, para el proyecto denominado **EDIFICACION MULTIFAMILIAR**, el proyecto está ubicado en el **PREDIO** sobre la **Calle 23 No 25 A - 71 Barrio San Antonio** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuya cavidad, linderos y medidas constan en la Escritura No **1517** de fecha **26/agosto/05** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-31527** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **70001-0101-0000-0203-0015-0000-00000**.

**PARAGRAFO 1.** El siguiente cuadro muestra las áreas comunes y privadas del proyecto, para su constitución en Propiedad Horizontal:



## RESOLUCION No 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA PRIVADA (M2)		AREA COMUN (M2)	
	Construido	Libre	Construido	Libre
<b>PISO 1</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Vivienda	103,00			
Área Libre		31,00		
Área Común Escalera			6,00	
<b>SUB TOTAL PISO 1</b>	<b>103</b>	<b>31</b>	<b>6,00</b>	
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 1</b>	<b>109,00</b>			
<b>PISO 2</b>	<b>Construido</b>	<b>Libre</b>	<b>Construido</b>	<b>Libre</b>
Apartamento 201	102,00			
Área Común			6,3	
<b>SUB TOTAL PISO 2</b>	<b>102,00</b>	<b>0</b>	<b>6,30</b>	
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 2</b>	<b>108,30</b>			
<b>PISO 3</b>	<b>Construido</b>	<b>Libre</b>	<b>Construido</b>	<b>Libre</b>
Apartamento 301	42,00			
Apartamento 302	54,00			
Área Común			11,00	
<b>SUB TOTAL PISO 3</b>	<b>96,00</b>	<b>0</b>	<b>11,00</b>	
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 3</b>	<b>107,00</b>			
<b>PISO 4</b>	<b>Construido</b>	<b>Libre</b>	<b>Construido</b>	<b>Libre</b>
Área de deposito			26,00	
Baño			3,70	
Área de terraza cubierta			55,92	
Área Común			7,00	
<b>SUB TOTAL PISO 4</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>92,62</b>	
<b>AREA CONSTRUIDA PISO 4</b>	<b>92,62</b>			
<b>TOTAL, AREAS PRIVADA LIBRE</b>				<b>31,00</b>
<b>TOTAL, AREAS COMUNES CUBIERTA</b>				<b>115,92</b>
<b>TOTAL, AREA PRIVADA</b>				<b>301,00</b>
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION</b>				<b>416,92</b>
<b>AREA DEL LOTE</b>				<b>140,00</b>

Al presente Visto Bueno se integran los planos ARQUITECTONICOS con el respectivo CUADRO DE AREAS.



## RESOLUCION No 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

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 (...)

6

**ARTÍCULO TERCERO:** Aprobar los planos Arquitectónicos, Estructurales, el Peritaje, 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 GREGORIO BLANCO A** con Matricula Profesional **No 593** de **BOL**. 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 2 ante terceros, de cualquier responsabilidad, civil, penal o administrativa, por cualquier falta u omisión del presente estudio.

**ARTÍCULO CUARTO:** Reconocer al **Arquitecto LUIS ROLONG VILLADIEGO** con Matricula Profesional **No A08042001-72302873**, como responsable de la información planimétrica ARQUITECTÓNICA de la CONSTRUCCIÓN EXISTENTE, quien responderá porque se encuentre de 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:** 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. Si a ello hay lugar. En el caso necesario de adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo-resistencia, como lo recomienda la Revisora Estructural **LIZETH ROCIO BERRIO CARABALLO** con Matricula Profesional **No 22202-274639** en su informe en el cual especifica que: *se debe ejecutar en obra la corrección de la condición de inestabilidad presentada en la V6-112, 312,117 y 317 y así mismo se debe arriostrar entre sí, a través de una viga de cimentación las columnas de los ejes 3-6 con 1-H para garantizar la estabilidad de la edificación en cumplimiento de la NSR-10.*



## RESOLUCION No 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** 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 calendario anterior al vencimiento de esta, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

7

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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.
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.

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 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

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 de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional en relación con la pandemia generada por el virus COVID-19.

**ARTÍCULO NOVENO:** El titular de la Licencia está obligado a identificar la obra instalando un aviso durante el termino 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 propietario y/o constructores responsables no podrán utilizar los recursos naturales, como el mangle, para la construcción de la obra (Artículo 246 del Código Penal). El titular tiene la obligación en las obras autorizadas, contar con la instalación de los equipos, sistemas e implemento de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO:** 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 iniciaran la construcción, y abrir un libro de interventoría, para rubrica y sello de la SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD, para efectos del CONTROL DE VISITA en cumplimiento de vigilancia y control.



## RESOLUCION No 70001-2-22-0158 DE OCTUBRE 20 DE 2022

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** 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).

9

**ARTÍCULO DECIMO TERCERO:** 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 DÉCIMO CUARTO:** 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 QUINTO:** 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.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) **20/10/2022**.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

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