



## RESOLUCION No 70001-2-22-0107 DE AGOSTO 12 DE 2022

**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 70001-2-22-0047  
(D/M/A) 26/05/2022**

1

### 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 No 1077 de mayo 26 de 2015, Decreto Nacional No 2218 de noviembre 18 de 2015 y demás normas complementarias y concordantes

### CONSIDERANDO:

Que, el señor **OSWALDO GUSTAVO AGUILERA ROMERO** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.185.600 de San Pedro**, 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 **Carrera 4C No 37B-03 Manzana 8 Lote 14 Urbanización SANTA ROSA** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **943** de fecha **10/08/2018** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-53615** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-1561-0001-0000-00000**.

Que, de acuerdo con el certificado de libertad y tradición No **340-53615** el señor **OSWALDO GUSTAVO AGUILERA ROMERO** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.185.600 de San Pedro**, figura como propietario del predio ubicado en la **Calle Carrera 4C No 37B-03 Manzana 8 Lote 14 Urbanización SANTA ROSA** de la ciudad de Sincelejo, con un área de **91,00 M2** y ficha catastral No **0102-0000-1561-0001-0000-00000**.

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 70001-2-22-0107 DE AGOSTO 12 DE 2022

Que, en mayo 31 de 2022 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 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, el día 07 de junio de 2022 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 la edificación solicitada por el señor **OSWALDO GUSTAVO AGUILERA ROMERO** ubicada en la carrera 4C No 37B-03 en la urbanización Santa Rosa.

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 3: Tratamiento CONSOLIDACION MODERADA, Uso Permitido RESIDENCIAL, Área mínima de lote de 60m<sup>2</sup>. Aprobado por el Acuerdo Municipal N° 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, el peticionario cancelo las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Trescientos Veintiséis Mil Pesos (\$326.000) Mcte. El día 11 de agosto de 2022 según recibo oficial de pago No 20220085953 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,



## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE** propiedad del señor **OSWALDO GUSTAVO AGUILERA ROMERO** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.185.600 de San Pedro**, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Carrera 4C No 37B-03 Manzana 8 Lote 14 Urbanización SANTA ROSA** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **943** de fecha **10/08/2018** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-53615** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-1561-0001-0000-00000**.

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

**PISO 1:**

**APARTAMENTO 101:** Terraza, sala, Comedor, Cocina, Zona de Labores, Baño y Habitación.

**PISO 2:**

**APARTAMENTO 201:** Escalera que viene del piso 1, sala, comedor, cocina, Habitación 1, Habitación 2, Baño y Zona de Labores.

**ZONAS COMUNES:** Garaje y Escalera (Circulación).

**DETALLE DE LA EDIFICACION:**

AREA TOTAL DEL LOTE _____	91,00 M2
AREA CONSTRUIDA PISO 1 _____	71,78 M2
AREA CONSTRUIDA PISO 2 _____	64,29 M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION _____</b>	<b>136,07 M2</b>

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

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar los planos presentados por el señor **OSWALDO GUSTAVO AGUILERA ROMERO** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.185.600 de San Pedro**, 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 BIIFAMILIAR**, el proyecto está ubicado en el **PREDIO** sobre la **Carrera 4C No 37B-03 Manzana 8 Lote 14 Urbanización SANTA ROSA** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **943** de fecha **10/08/2018** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-53615** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-1561-0001-0000-00000**.



## RESOLUCION No 70001-2-22-0107 DE AGOSTO 12 DE 2022

**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>PISO 1</b>			<b>Uso Esencial</b>	
Apartamento 101	48,74	11,26		
Apartamento 102	64,29	9,50		
Zonas Comunes /Garaje y Escalera			23,04	
<b>SUB TOTAL PISO 1</b>	<b>113,03</b>	<b>20,76</b>	<b>23,04</b>	
<b>TOTAL, AREAS COMUNES CONSTRUIDAS</b>				<b>23,04</b>
<b>TOTAL, AREAS PRIVADA LIBRE</b>		<b>20,76</b>		
<b>TOTAL, AREA PRIVADA CONSTRUIDA</b>				<b>113,03</b>
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION</b>				<b>136,07</b>
<b>AREA DEL LOTE</b>				<b>91,00</b>

4

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 TERCERO:** Aprobar los planos, Arquitectónicos, Estructurales, el Peritaje Técnico, presentados con la solicitud, los cuales cumplen con los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal N° 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 ALEJANDRO RAFAEL MONTES ROTELLA** con Matricula Profesional No **08202-36697 ATL**. 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.



## RESOLUCION No 70001-2-22-0107 DE AGOSTO 12 DE 2022

**ARTÍCULO CUARTO:** Reconocer al **Arquitecto ANDRES FELIPE GUEVARA MARRIAGA** con Matricula Profesional No **A063822020-1102856262**, como responsable de la información planimetrica **ARQUITECTONICA** de la **CONSTRUCCION 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).

5

**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.


**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.

**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.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) **12/08/2022**.

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

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