



## RESOLUCION No 70001-2-22-0205 DE DICIEMBRE 27 DE 2022

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE y VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL SOBRE UN INMUEBLE DE LA CIUDAD DE SINCELEJO – SUCRE.**

**RAD. No 70001-2-22-0093  
(D/M/A) 05/09/2022**

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 **REYES MANUEL PATERNINA CRUZ** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.501.260 de Sincelejo**, en condición de TITULAR COMUNERO y POSEEDOR, solicito ante esta Curaduría Urbana, **RECONOCIMIENTO** para una EDIFICACION EXISTENTE y **VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicada en **área URBANA**, sobre la **Carrera 36 No 15 A-04 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **3403** de fecha **22/12/1998** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No **340-54433** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0395-0001-0000-00000**.

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición No **340-54433** los señores, **REYES MANUEL PATERNINA CRUZ** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.501.260 de Sincelejo**, **ANA MARIA PATERNINA CRUZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.563.359 de Sincelejo**, **EDUARDO JOSE PATERNINA CRUZ** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.545.419 de Sincelejo**, **IRIS SOL PATERNINA CRUZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.554.880 de Sincelejo**, **JULIA ISABEL PATERNINA CRUZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.546.112 de Sincelejo**, **LEIDIS FERNANDA PATERNINA CRUZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.583217 de Sincelejo**, **PIEDAD PATRICIA PATERNINA CRUZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.569.116 de Sincelejo**, **ANTONIO MANUEL PATERNINA CRUZ** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.511.798 de Sincelejo**, figuran como propietarios comuneros del predio ubicado en la **Carrera 36 No 15 A-04 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo y ficha catastral No **0102-0000-0608-0002-0000-00000**, con un área de **235,62 m2**.

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 70001-2-22-0205 DE DICIEMBRE 27 DE 2022

Que, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.15 DEL DECRETO 1077 DE MAYO 26 DE 2015, los propietarios comuneros, así como poseedores puedan ser titulares de la presente Licencia urbanística de RECONOCIMIENTO DE OBRA EXISTENTE. y en consecuencia con la Norma citada, podrán también solicitar la aprobación de los Planos para Propiedad Horizontal.

2

Que, por la calidad de PROPIETARIO COMUNERO, que ostenta el solicitante, se Notifico en debida forma a los demás Propietarios comuneros del bien a reconocer, para que conocieran el proyecto urbanístico y presentaran observaciones al mismo de considerarlo, lo cual no se dio dentro del presente trámite. Lo anterior de conformidad con el artículo precedente de la Norma en comento.

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 septiembre 07 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 MIXTO, 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 13 de septiembre 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 una vivienda de DOS pisos de uso mixto de tres (3) apartamentos y un (1) local ubicada en la calle 36 No 15A – 04 del Barrio LAS MERCEDES solicitado por el señor **REYES MANUEL PATERNINA CRUZ**.

Que, el interesado presento DECLARACION JURADA en donde declara bajo juramento la antigüedad de la edificación, según lo establecido en el artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015.



## RESOLUCION No 70001-2-22-0205 DE DICIEMBRE 27 DE 2022

Que, se presentaron los planos Arquitectónicos requeridos, los cuales cumplen con la documentación y normas urbanísticas establecidas en el decreto 1077 de 2015 artículo 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	4
Tratamiento	Consolidación moderada
Área de Actividad	Residencial
Uso Permitido	Residencial
Área Mínima de Lote	60,00 m <sup>2</sup>

3

Que, la solicitud se acompañó de la documentación prevista en el Art. 2.2.6.1.2.1.7. y Artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015, y se le dio el trámite correspondiente.

Que, los peticionarios cancelaron las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Quinientos Trece Mil Pesos (\$513.000) Mcte. El día 06 de diciembre de 2022 según recibo oficial de pago No 20220125230 del Banco DAVIVIENDA y por valor de Novecientos Cuatro Mil Pesos (\$904.000) Mcte. El día 15 de diciembre de 2022 según recibo oficial de pago No 20220125236 del Banco DAVIVIENDA, estipuladas en la normatividad vigente (Decreto No 1077 de 2015 y Decreto 1890 de 2021).

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró viable conceder el RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACION EXISTENTE, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE** al solicitante, **REYES MANUEL PATERNINA CRUZ** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.501.260 de Sincelejo**, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Carrera 36 No 15 A-04 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo Sucre, cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **3403** de fecha **22/12/1998** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No **340-54433** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0395-0001-0000-00000**.

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



### PISO 1:

**APARTAMENTO 101:** Terraza, Salón, comedor, cocina, alcoba 1, alcoba 2, baño, alcoba 3, zona de labores y patio.

**LOCAL 1:** Incluye área del local + baño.

**AREAS COMUNES:** Escaleras para piso superior.

Área sin edificación.

### PISO 2:

**APARTAMENTO 201:** Salón, estar, alcoba 1 + baño, comedor, cocina, alcoba 2, baño, alcoba 3 y zona de labores.

**APARTAMENTO 202:** Salón, comedor, baño, alcoba + balcón, cocina y zona de labores.

**AREAS COMUNES:** Escaleras y balcón de fachada principal.

### **DETALLE DE LA EDIFICACION:**

AREA TOTAL DEL LOTE	235,62 M2
AREA CONSTRUIDA APTO 101	76,91 M2
AREA DE LOCAL 1	56,62 M2
AREA CONSTRUIDA APTO 201	77,09 M2
AREA CONSTRUIDA APTO 202	56,82 M2
AREA DE ESCALERA	3,70 M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION</b>	<b>271,14 M2</b>

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

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Que la edificación que se reconoce está construida en un predio en el cual, existe una comunidad de propietarios, los cuales se encuentran plenamente identificados en la parte considerativa del presente acto.



## RESOLUCION No 70001-2-22-0205 DE DICIEMBRE 27 DE 2022

**ARTÍCULO TERCERO:** Aprobar los planos presentados por el señor, **REYES MANUEL PATERNINA CRUZ** identificado con **Cedula de Ciudadanía No 92.501.260 de Sincelejo**, en condición de **TITULAR POSEEDOR** 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 MIXTA**, ubicado en el **PREDIO** sobre la **Carrera 36 No 15 A-04 Barrio LAS MERCEDES** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No **3403** de fecha **22/12/1998** de la Notaria **Segunda** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No **340-54433** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0395-0001-0000-00000**.

5

**PARAGRAFO 1.** El siguiente cuadro de áreas se realiza bajo el criterio establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, en el cual se hace referencia a las etapas que conforman el proyecto, así como las áreas comunes y privadas del mismo, para su constitución en Propiedad Horizontal:

DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA PRIVADA (M2)		AREA COMUN (M2)	
	Construido	Libre	Construido	Libre
<b>EDIFICACION - PRIMERA ETAPA</b>			<b>Uso Esencial</b>	
<b>PISO 1</b>				
Apartamento 101	76,91	9,20		
Local 1	56,62	15,82		
Escaleras	3,7	3,66		
<b>PISO 2</b>				
Apartamento 201	77,09			
Apartamento 202	56,82			
<b>SEGUNDA ETAPA</b>				
Área común sin edificar		69,71		
<b>SUB TOTAL PISOS</b>	<b>271,14</b>	<b>98,39</b>		
<b>AREA CONSTRUIDA PISOS</b>	<b>271,14</b>			
<b>TOTAL, AREAS PRIVADAS SIN CUBIERTA</b>				<b>98,39</b>
<b>TOTAL, AREA PRIVADA</b>				<b>271,14</b>
<b>TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION</b>				<b>271,14</b>
<b>AREA DEL LOTE</b>				<b>235,62</b>

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 70001-2-22-0205 DE DICIEMBRE 27 DE 2022

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 (...)

6

**ARTÍCULO CUARTO: APROBAR LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS, ESTRUCTURALES 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 el **Ingeniero Civil LUIS CARLOS MONTES FLOREZ** con Matricula Profesional No **132022-24532 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 QUINTO: RECONOCER AL ARQUITECTO JORGE PATERNINA RAMOS** con Matricula Profesional No **0870050794**, como responsable de la información planimétrica 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).

**ARTÍCULO SEXTO:** 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 SEPTIMO:** 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, el acto de Reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, si a ello hubiera lugar, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento.



## RESOLUCION No 70001-2-22-0205 DE DICIEMBRE 27 DE 2022


**ARTÍCULO OCTAVO:** 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 NOVENO:** El presente acto se notificará personalmente al titular de la Licencia y a los propietarios comuneros, vecinos colindantes y/o a las personas que se deleguen para estos efectos.

**ARTÍCULO DECIMO:** 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 por escrito ante esta Curaduría.

### COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 27/12/2022.

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