



RESOLUCION No 70001-2-23-0010 DE ENERO 24 DE 2023

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.

**RAD. No 70001-2-22-0119
(D/M/A) 18/10/2022**

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, la señora **RAQUEL BORJA DE HERNANDEZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.547.629 de Sincelejo**, en condición de **TITULAR** y responsable del trámite, solicito **RECONOCIMIENTO** para la **EDIFICACION EXISTENTE** y **VISTO BUENO DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, así mismo de la revisión realizada se determinó que la edificación existente requiere **REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, esta se encuentra ubicada en **área URBANA**, sobre la **Carrera 14 No 33-17 Mz E Lote 13 Urbanización SAN VICENTE** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1414** de fecha **07/07/2021** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No **340-48214** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No **0102-0000-0411-0018-0000-00000**.

Que, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición No **340-48214** la señora **RAQUEL BORJA DE HERNANDEZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.547.629 de Sincelejo**, figura como propietaria del predio ubicado en la **Carrera 14 No 33-17 Mz E Lote 13 Urbanización SAN VICENTE** de la ciudad de Sincelejo, con un área de **312,5 M2** y Ficha Catastral No **0102-0000-0411-0018-0000-00000**.

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.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /
www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-23-0010 DE ENERO 24 DE 2023

Que, en octubre 18 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 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.

2

Que, el día 24 de octubre 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 vivienda unifamiliar de UN piso ubicada en la carrera 14 No 33 – 17 del Barrio San Vicente solicitada por la señora **RAQUEL BORJA DE HERNANDEZ**.

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 N° 147 de 2015 y 177 de 2017:

Ficha Normativa No: 4	Área de Actividad: Residencial
Tratamiento: Consolidación Moderada	Uso Permitido: Residencial
Área Minina Lote: 60 m2	Frente mínimo permitido: 10,01 ml
Altura Máxima permitida: 10,00 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, la peticionaria cancelo las Expensas y los Impuestos de Construcción por valor de Cuatrocientos Cuarenta y Un Mil Pesos (\$441.000) Mcte. El día 17 de enero de 2023 según recibo oficial de pago No 20230001616 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 que es viable conceder el RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACION EXISTENTE solicitado, por lo que, la Curadora Urbana Segunda,



RESOLUCION No 70001-2-23-0010 DE ENERO 24 DE 2023

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER LA EDIFICACION EXISTENTE propiedad de la señora **RAQUEL BORJA DE HERNANDEZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.547.629 de Sincelejo**, ubicada en **área URBANA**, sobre la **Carrera 14 No 33-17 Mz E Lote 13 Urbanización SAN VICENTE** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1414** de fecha **07/07/2021** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-48214** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0411-0018-0000-00000**.

Parágrafo 1: La actuación urbanística autorizada, consiste en el reconocimiento de UNA **EDIFICACIÓN EXISTENTE BIFAMILIAR** de UN **(1) PISO** con la siguiente distribución:

APARTAMENTO 101: Terraza, acceso de servicio, alcoba auxiliar, baño, alcoba principal patio social bodega y patio jardín.

APARTAMENTO 102: Terraza, acceso comedor, sala tv, sala social, alcoba auxiliar, cocina, baño, alcoba auxiliar + baño, cuarto útil, patio jardín.

DETALLE DE LA EDIFICACION:

AREA TOTAL DEL LOTE _____ 312,5 M2

AREA CONSTRUIDA APTO 101 _____ 37,55 M2

AREA CONSTRUIDA APTO 102 _____ 127,58 M2

AREA TOTAL DE CONSTRUCCION _____ **165,13 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 **RAQUEL BORJA DE HERNANDEZ** identificada con **Cedula de Ciudadanía No 64.547.629 de Sincelejo**, 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 **Carrera 14 No 33-17 Mz E Lote 13 Urbanización SAN VICENTE** de la ciudad de Sincelejo Sucre cuyos, linderos y medidas constan en la Escritura No. **1414** de fecha **07/07/2021** de la Notaria **Tercera** del Círculo Notarial de **Sincelejo**, Matrícula Inmobiliaria No. **340-48214** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y Referencia Catastral No. **0102-0000-0411-0018-0000-00000**.

NIT 22731782-8

Dirección: Carrera 16 No 27-05 Local 1 / Teléfono: 2811189 / Contactenos@curaduria2sincelejo.com.co /

www.curaduria2sincelejo.com.co

Sincelejo, Colombia



RESOLUCION No 70001-2-23-0010 DE ENERO 24 DE 2023

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
PISO 1			Uso Esencial	
Apartamento 101	37,55	87,45		
Apartamento 102	127,58	59,92		
SUB TOTAL PISO 1	165,13	147,37		
AREA CONSTRUIDA PISO 1	165,13			
TOTAL, AREAS PRIVADA SIN CUBIERTA				147,37
TOTAL, AREA PRIVADA				165,13
TOTAL, AREA DE CONSTRUCCION				165,13
AREA DEL LOTE				312,50

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 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 ROBERT EDUARDO PINEDA PEREA** con Matricula Profesional No **08202-083631 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 70001-2-23-0010 DE ENERO 24 DE 2023

ARTÍCULO CUARTO: Reconocer al **Arquitecto JOSE DAVID VANEGAS ARIAS** con Matricula Profesional No **A6162015**, 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 realizar **REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL** de la edificación Reconocida a las normas 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.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La vigencia máxima de esta Licencia de Reforzamiento Estructural es de **VEINTICUATRO (24) MESES** prorrogables 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 a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de esta, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra. 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: 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



RESOLUCION No 70001-2-23-0010 DE ENERO 24 DE 2023

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.

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.



RESOLUCION No 70001-2-23-0010 DE ENERO 24 DE 2023

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.

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).

ARTÍCULO DÉCIMO 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.



RESOLUCION No 70001-2-23-0010 DE ENERO 24 DE 2023

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.

8

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sincelejo – Sucre el (Día/Mes/Año) 24/01/2023


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