

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO

En ejercicio de sus facultades legales y constitucionales, en especial las conferidas por el artículo 311 de la constitución política de Colombia, artículo 48 de la Ley 9 de 1989, Las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Nacional 1203, el Decreto Nacional 149 de 2020 y los Acuerdos 147 de 2015 “Por medio del cual se adopta la revisión estructural del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo” y 177 de 2017 “Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial”.

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” se compilaron los artículos 122 y subsiguientes del Decreto Nacional 564 de 2006 relativas a la legalización urbanística de asentamientos humanos. Los cuales conservan los mismos textos, motivo por el cual el presente acto administrativo, hará referencia al mencionado Decreto 1077 de 2015.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 fue modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020 “Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 *“Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos”*, estableciendo que la legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.

Que la misma norma citada establece que mediante la legalización urbanística y de acuerdo con la condición que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad, penal, civil y administrativa de los comprometidos.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por los Decretos 1203 de 2017 y el Decreto 149 de 2020, señala en sus artículos 2.2.6.5.1.1 a 2.2.6.5.2.5 las disposiciones generales para la viabilidad del proceso y trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal.

Que el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 149 de 2020, facultó a la Administración Municipal para reconocer la existencia de los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística.

Que el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 149 de 2020, facultó a la Administración Municipal para reconocer la existencia de los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios, aprobar los planos y expedir su reglamentación urbanística.

Que el artículo 2.2.6.5.1.1 del Decreto Nacional 149 de 2020 establece que: *“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9a de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud de la parte interesada. Corresponderá a la parte interesada asumir las obligaciones del proceso de legalización*

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

urbanística. Entiéndase por parte interesada, al urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos.

Parágrafo 1. *Cuando la iniciativa de la solicitud sea de oficio, la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos del presente capítulo. (...).*

Para que un asentamiento humano se considere consolidado o desarrollado y como tal susceptible de iniciar el procedimiento de legalización, debe contar con estructura urbana, como mínimo un trazado vial existente en terrero y los lotes ocupados con construcciones habitadas, continuas o no, que conformen una única área que integre una o varias manzanas, de acuerdo con los lineamientos y procedimientos establecidos en la normatividad vigente sobre *“legalización urbanística de asentamientos humanos”*. En este sentido el asentamiento humano denominado “La Paz” ubicado en la comuna N° 8 del Municipio de Sincelejo, presenta actualmente una estructura definida y una consolidación urbanística del 99.9%.

Que de conformidad con el Artículo 51 de la Constitución Política, todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que, para la Administración Municipal, resulta de vital importancia garantizar el cumplimiento de los mandatos que la carta política asignó a los servidores públicos. Obligaciones encaminadas a promover la prosperidad general y servir a la comunidad, consignándolo como un fin esencial del Estado, con el propósito de que las necesidades básicas esenciales de las personas sean satisfechas.

En cumplimiento de esos mandatos, dentro de nuestro Plan de Desarrollo “Unidos Transformamos más 2020 – 2023” visionamos la transformación de la ciudad de Sincelejo desde lo social, económico y ambiental, fundamentados en la realidad del Municipio.

Que el programa de Mejoramiento Integral de Barrios se define como una estrategia para reducción de la pobreza urbana, a través del conjunto de acciones físico-sociales, ambientales, económicas y jurídico – legales, para la integración e inclusión de los asentamientos precarios dentro de la estructura funcional y productiva de la ciudad.

Este programa contribuye a lograr el cumplimiento de las metas del progreso social, desarrollo sostenible y disminución de la pobreza, es decir mayor prosperidad para toda la población, mediante el ordenamiento urbano del barrio, la legalización y regularización del mismo, y la ejecución de obras de infraestructura básica y equipamiento.

Que el artículo 122 del Acuerdo 147 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial – POT, define el tratamiento de mejoramiento integral de barrios como *“...El programa que tiene la finalidad de lograr equidad territorial y reducir la pobreza de los hogares, a partir de la acción en los principales núcleos de informalidad del municipio. Se desarrollarán acciones de mejoramiento desde una política de densificación que permita potenciar las ventajas sociales derivadas de la intervención pública en vías, espacios públicos y equipamientos. Las acciones se dirigen al mejoramiento físico, social, económico, organizacional y ambiental de los asentamientos, articulando el trabajo cooperativo entre ciudadanos, grupos comunitarios, sector privado y la Administración Municipal. Los proyectos de MIB se entienden como acciones integrales que incluyen la instalación o mejoramiento de infraestructura básica, conexión a redes de agua, provisión de servicios de saneamiento básico, rehabilitación de áreas para la circulación y espacios públicos, construcción de drenajes, reducción y prevención de riesgos, provisión de servicios de electricidad, y la regularización y formalización de la tenencia a través de procesos de legalización urbanística y de titulación predial. Se buscará además el mejoramiento de la vivienda, la*

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

construcción de vivienda en sitio propio, y el desarrollo de nueva vivienda en proyectos de mayor densidad.”

Que desde hace aproximadamente 40 años se inició a la conformación del asentamiento humano denominado **“LA PAZ”**, ubicado en la comuna N° 8 de la ciudad de Sincelejo, en donde se encuentran ubicados 152 predios, sobre un área de terreno de DIECIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (18.532,75 M2), los cuales carecen de la normalización de los servicios públicos en ocasión a que los predios antes mencionados carecen del reconocimiento legal como asentamiento humano.

Que el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Sincelejo - FOVIS, es un ente descentralizado de acuerdo con el decreto No. 125 de 1995, dedicado a desarrollar y gestionar proyectos de vivienda de interés social, aprovechando las políticas de desarrollo internacional, nacional y local, contribuyendo a cubrir la demanda de vivienda existente en el municipio de Sincelejo.

Que el Municipio de Sincelejo y el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Sincelejo – FOVIS, trabajan mancomunadamente priorizando acciones, estrategias y proyectos con el fin de realizar mejoramiento integral de barrios en el Municipio de Sincelejo.

Que el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Sincelejo – FOVIS, mediante oficio con consecutivo F.V.G-1.1.3.02-154 del 11 de septiembre de 2020, solicito dar inicio al trámite de legalización urbanística para los asentamientos Antonio Nariño, Normandía, Simón Bolívar, Villa Mady etapa II, La Paz y La Campiña ubicados en la Comuna N° 8 del Municipio de Sincelejo.

Que la Secretaria de Planeación adelantó la conformación del expediente urbano a partir de la documentación técnica y jurídica del asentamiento humano denominado **“LA PAZ”** de la comuna N° 8, en este sentido la Secretaria de Planeación inició la revisión de la documentación contenida en el mismo utilizando una lista de chequeo, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*, modificado parcialmente por el Decreto Nacional 149 de 2020 *“Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos”*

Que la secretaría de planeación encontró viable iniciar el proceso de legalización del asentamiento humano y en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 149, modificadorio del Decreto Nacional 1077 de 2015, se realizó visita técnica física y virtual, a través de la herramienta Google Street View, los días 23, 24 y 25 de Septiembre de 2020, al asentamiento humano, constatándose que existe concordancia entre lo existente y el levantamiento del plano de loteo del asentamiento humano denominado **“LA PAZ”** ubicado en la comuna N.º 8 del Municipio de Sincelejo, ello sin perjuicio de que la Secretaría de Planeación en compañía con el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Sincelejo – FOVIS, realizó las respectivas verificaciones de las condiciones urbanísticas del asentamiento humano en visita posterior a terreno, guardando los protocolos y medidas de bioseguridad debidamente adoptados por las entidades ante la pandemia del COVID 19.

Que la Secretaría de Planeación Municipal en compañía con el Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Sincelejo – FOVIS, el día 10 de diciembre de 2020, realizó la socialización de los planos urbanísticos para dar inicio al proceso de

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

legalización del asentamiento humano “La Paz”, a la junta de acción y líderes comunales de dicho barrio, en el cual se encuentra definida el área objeto de estudio. Este, de acuerdo con la evolución del proceso de legalización, puede sufrir cambios con el fin de establecer la situación real del asentamiento humano y constituir la reglamentación urbana respectiva.

Que dicho asentamiento humano está conformado en su gran mayoría por viviendas en alturas de un (1) piso y dos (2) pisos.

El asentamiento humano presenta accesibilidad vial, cuenta con servicio de energía eléctrica suministrado por la empresa prestadora del servicio AFINIA S.A.S. De acuerdo con la información suministrada por la empresa prestadora del servicio VEOLIA SAS, la cobertura en acueducto es del 98% y en alcantarillado es del 99%, la prestación del servicio de acueducto es frecuentado.

Que la comunidad del barrio **LA PAZ**, mediante Oficio de fecha 11 de Diciembre de 2020, allegó las actas suscritas, mediante la cual se acepta el plano de loteo realizado, por el 57% de los habitantes del barrio.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.1.2 y 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se allegan al expediente los siguientes documentos:

1. Pruebas de los folios de matrícula correspondientes a cada uno de los predios que conforman el asentamiento humano, de la Ventanilla Única de Registro (VUR) la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.
2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
3. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización, firmada por el cincuenta y siete por ciento (57%) de los poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.
4. Plano de levantamiento del loteo actual del asentamiento humano denominado **“LA PAZ”**

Que la Secretaría de Planeación mediante Resolución 1875 del 15 de diciembre de 2020, dio inicio al proceso de Legalización del asentamiento humano constituido por viviendas de interés social del barrio **“LA PAZ”** ubicado en la comuna 8 del municipio de Sincelejo.

Que, conforme al estudio jurídico de identificación del propietario del predio de mayor extensión, el Barrio La Paz, ubicado en la zona sur del Municipio de Sincelejo, fue edificado inicialmente sobre un globo de terreno perteneciente a uno de mayor extensión el cual se denominaba finca “EL COCUELO”, con una extensión superficial de cincuenta y cinco hectáreas (55 Has) propiedad de la señora AURA DE LAS MERCEDES PONNEFZ DE ORDOÑEZ, quien en vida se identificaba con la cedula de ciudadanía número 23168341 y lo adquirió mediante escritura pública de venta número 1044 del 29 de noviembre de 1975, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Sincelejo y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 340-9881, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. Es de resaltar que, del folio de matrícula antes mencionado, se derivaron las matrículas inmobiliarias 340-72663, 340-72670, 340-73439, 340-73458, 340-73016, 340-79332, 340-23847, 340-51676 y 340-72666, mediante compraventas parciales y posteriormente dicho folio fue cerrado teniendo en cuenta una división material que hicieron los herederos de la señora AURA DE LAS MERCEDES PONNEFZ DE ORDOÑEZ, mediante la escritura pública número 1765 del 12 de noviembre de 2004, de la Notaria Segunda del Circulo de Sincelejo.

Tal y como y se mencionó anteriormente, la señora AURA DE LAS MERCEDES PONNEFZ DE ORDOÑEZ, realizó una venta parcial a favor del señor ANGEL MARIA PINTO ALMARIO, de un globo de terreno de cinco hectáreas (5 Has) mediante la escritura pública número 155 del 10 de agosto de 1984, otorgada en la Notaria Única del Municipio de

RESOLUCIÓN N° **0937**

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

Sampués, la cual generó la creación de la matricula derivada número 340-23847, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

En virtud de la división material antes mencionada, nacieron tanto física como jurídicamente cinco (5) globos de terreno identificados con las matrículas inmobiliarias 340-88471, 340-88472, 340-88473, 340-88474 y 340-88475, cada uno con un área de terreno de 360.227 M2, 4313 M2, 17.237 M2, 1100 M2 y 216 M2 respectivamente.

Así mismo, el predio identificado con la matricula inmobiliaria 340-24776, el cual se encuentra activo a la fecha, se trataba inicialmente de un globo de terreno de mayor extensión constante de tres hectáreas más ocho mil metros cuadrados (3 Has-8000 M2), área de terreno que fue disminuyendo en virtud de los actos traslaticios de dominio tales como compraventas parciales que originaron las matriculas derivadas 340-59665, 340-64233, 340-29084, 340-58189, 340-99067, 340-102836, 340-102837, 340-102835, 340-102834 y 340-102833.

En este orden de ideas, es de inferir que el Barrio La paz, se encuentra edificado sobre las áreas de terreno contenidas dentro de los folios de matrículas inmobiliarias 340-88472, 340-88473, 340-88474, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, los cuales comprenden un área de terreno aproximado de 22.650 M2.

Que, conforme a la identificación catastral, los predios que hacen parte del asentamiento humano son los siguientes:

| REF CATASTRAL | IDENTIFICACION | PROPIETARIO | DIRECCIÓN | MATRICULA |
|---|----------------|--|----------------------------------|------------|
| 010212600001000 | | | K 16F 42B 06 | |
| 010212600002000 | | | K 16F 42B 14 | |
| 010212600003000 | | | K 16F 42B 20 | |
| 010212600004000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 32 | |
| 010212600004000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 32 | |
| 010212600005000 | 23182779 | MONICA SOFIA ATENCIO SANCHEZ | K 16F 42B 42 | 340-117170 |
| 010212600006000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 42 | |
| 010212600006000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 42 | |
| 010212600007000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 78 | |
| 010212600007000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 78 | |
| 010212600008000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42 90 | |
| 010212600008000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42 90 | |
| 010212600009000 | | | K 16F 42B 96 | |
| 010212600011000 | 64566955 | CARMEN MARIA BOHORQUEZ HERAZO | K 16F 42B 114 MZ 11 LO 2-3 | 340-65495 |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | | |
|---|----------|----------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 010212600015000 | 64550744 | OLGA ELENA SERRANO FUENTES | K 16F 42B 104 MZ 11 LO 1 | 340-24663 |
| 010212600016000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 56 | |
| 010212600016000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 56 | |
| 010212600016000 MEJORA No 3 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 56 | |
| 010212600016000 MEJORA No 4 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 56 | |
| 010212600016000 MEJORA No 5 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 56 | |
| 010212610001000 | | | K 16F 42B 03 | |
| 010212610002000 | | | K 16G 42B 04 | |
| 010212610003000MEJOR A No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42B 18 | |
| 010212610003000MEJOR A No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42B 18 | |
| 010212610004000 | | | K 16G 42C 12 | |
| 010212610005000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 22 | |
| 010212610005000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 22 | |
| 010212610006000 | | | K 16G 42C 28 | |
| 010212610007000 | | | K 16G 42C 36 | |
| 010212610008000 | | | K 16G 42C 42 | |
| 010212610009000 | | | K 16G 42C 50 | |
| 010212610010000 | | | K 16G 42C 56 | |
| 010212610011000 | | | K 16B 42C 64 | |
| 010212610012000 | | | K 16B 42C 70 | |
| 010212610013000 | | | K 16G 42C 76 | |
| 010212610014000 | | | K 16G 42C 84 | |
| 010212610015000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 100 | |
| 010212610015000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 100 | |
| 010212610015000 MEJORA No 3 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 100 | |

RESOLUCIÓN N°

0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | | |
|---|------------|---|----------------------------------|-----------|
| 010212610015000 MEJORA No 4 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 100 | |
| 010212610016000 | | | K 16F 16F 12 | |
| 010212610017000 | | | K 16F 42B 95 | |
| 010212610018000 | | | K 16F 42B 87 | |
| 010212610019000 | | | K 16F 42B 81 | |
| 010212610020000 | | | K 16F 42B 75 | |
| 010212610021000 | | | K 16F 42B 67 | |
| 010212610022000 | | | K 16F 42B 59 | |
| 010212610023000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 47 | |
| 010212610023000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 47 | |
| 010212610023000 MEJORA No 3 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 47 | |
| 010212610023000 MEJORA No 4 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 47 | |
| 010212610023000 MEJORA No 5 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 47 | |
| 010212610024000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 31 | |
| 010212610024000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 31 | |
| 010212610025000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 21 | |
| 010212610025000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 21 | |
| 010212610025000 MEJORA No 3 POR INSCRIBIR | | | K 16F 42B 21 | |
| 010212610026000 | | | K 16F 42B 11 | |
| 010212610029000 | 1100548562 | JHAROL MENDEZ MARTINEZ | K 16F 42B 107 | 340-59665 |
| 010212620013000 | | | K 16G 42C 05 | |
| 010212620021000 | 92524793 | FRANKLIN JOSE ACOSTA MADERA | K 16G BIS 42F 06 MZ 2 LO 2 | 340-54474 |
| 010212620022000 | 9088119 | JAIRO EZEQUIEL PINTO ALMARIO | K 16G 42C 81 | 340-24776 |
| 010212620023000 | 1100623972 | MANUEL FRANCISCO VERGARA RAMOS | K 16G 42C 87 | 340-60901 |
| 010212620024000 | 9088119 | JAIRO EZEQUIEL PINTO ALMARIO | K 16G BIS 42F 12 | 340-24776 |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | | |
|---|--|--|---------------------|--|
| 010212620025000 | | | K 16G BIS 42C 06 | |
| 010212620026000 | | | K 16G BIS 42C 12 | |
| 010212620027000 | | | K 16G BIS 42C 18 | |
| 010212620028000 | | | K 16G BIS 42C 24 | |
| 010212620029000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16G BIS 42C 46 | |
| 010212620029000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16G BIS 42C 46 | |
| 010212620030000 | | | K 16G 42C 19 | |
| 010212620031000 | | | K 16G 42C 11 | |
| 010212620003000 | | | K 16G BIS 42C 30 | |
| 010212620004000 | | | K 16G BIS 42C 38 | |
| 010212620009000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 55 | |
| 010212620009000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 55 | |
| 010212620009000 MEJORA No 3 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 55 | |
| 010212620009000 MEJORA No 4 POR INSCRIBIR | | | K 16G 42C 55 | |
| 010212620010000 | | | K 16G 42C 39 | |
| 010212620012000 | | | K 16G 42C 27 | |
| 010212630001000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 10 | |
| 010212630001000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 10 | |
| 010212630001000 MEJORA No 3 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 10 | |
| 010212630001000 MEJORA No 4 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 10 | |
| 010212630001000 MEJORA No 5 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 10 | |
| 010212630001000 MEJORA No 6 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 10 | |
| 010212630002000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 18 | |
| 010212630002000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 18 | |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | | |
|---|-----------|---|-------------------------------|-----------|
| 010212630002000 MEJORA No 3 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 18 | |
| 010212630002000 MEJORA No 4 POR INSCRIBIR | | | C 42C 16G BIS 18 | |
| 010212630003000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16G BIS 42C 39 | |
| 010212630003000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16G BIS 42C 39 | |
| 010212630004000 | | | K 16G BIS 42C 45 | |
| 010212630005000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16G BIS 42C 53 | |
| 010212630005000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16G BIS 42C 53 | |
| 010212630006000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16G BIS 42C 75 | |
| 010212630006000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16G BIS 42C 75 | |
| 010212630009000MEJOR A No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42D 36 | |
| 010212630009000MEJOR A No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42D 36 | |
| 010212630009000MEJOR A No 3 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42D 36 | |
| 010212630009000MEJOR A No 4 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42D 36 | |
| 010212630009000MEJOR A No 5 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42D 36 | |
| 010212630009000MEJOR A No 6 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42D 36 | |
| 010212630009000MEJOR A No 7 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42D 36 | |
| 010212720001000 | | | K 16H 42D 03 | |
| 010212720002000 | | | K 16I 42D 02 | |
| 010212720003000 | 9088119 | JAIRO EZEQUIEL PINTO ALMARIO | K 16I 4D 06 | 340-24776 |
| 010212720004000 | 976456 | ALBERTO ENRIQUE BLANCO ALMARIO | K 6I 42D 14 | 340-24664 |
| 010212720005000 | | | K 16I 42D 20 | |
| 010212720006000 | | | K 16I 42D 28 | |
| 010212720007000 | | | K 16H 42D 21 | |
| 010212720008000 | | | K 16H 42D 17 | |
| 010212720009000 | | | K 16H 42D 09 | |
| 010217150004000 | 800104062 | MUNICIPIO DE SINCELEJO | C 42D 16H 19 MZ 71 LO 5 | 340-65909 |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | | |
|---|---------|---|-----------------|-----------|
| 010217150005000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42C 17 | |
| 010217150005000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42C 17 | |
| 010217150005000 MEJORA No 3 POR INSCRIBIR | | | K 16H 42C 17 | |
| 010218900008000 | | | C 42C 16G 11 | |
| 010218900009000 | | | C 42C 16G 03 | |
| 010218900001000 | | | C 42B 16G 04 | |
| 010218900002000 | 7462940 | REINERIO MARIANO ARROYO LOZANO | C 42B 16G 12 | 340-65904 |
| 010218910001000 | | | K 16H 42E 07 | |
| 010218910002000 | | | C 42E 16H 06 | |
| 010218910004000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | C 42E 16H 20 | |
| 010218910004000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | C 42E 16H 20 | |
| 010218910005000 | | | C 42E 16H 28 | |
| 010218910003000 | | | C 42E 16H 14 | |
| 010218910006000 | | | C 42E 16I 04 | |
| 010218910007000 | | | C 42E 16I 10 | |
| 010218910008000 | | | C 42E 16I 20 | |
| 010218910009000 | | | K 16K 42E 10 | |
| 010218910010000 | | | K 16K 42E 24 | |
| 010218910011000 | | | K 42F 16H 53 | |
| 010218910012000 | | | C 42F 16H 47 | |
| 010218910013000 | | | C 42F 16H 41 | |
| 010218910014000 | | | C 42F 16H 33 | |
| 010218910015000 | | | C 42F 16H 29 | |
| 010218910016000 | | | C 42F 16H 21 | |
| 010218910017000 | | | K 16H 42E 19 | |
| 010218920001000 | | | C 42G 16H 03 | |
| 010218920002000 | | | C 42G 16H 11 | |
| 010218920003000 | | | C 42G 16H 17 | |
| 010218920004000 MEJORA No 1 POR INSCRIBIR | | | C 42G 16H 27 | |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | | |
|--|--------|--------------------------------|------------------|-----------|
| 010218920004000 MEJORA No 2 POR INSCRIBIR | | | C 42G 16H 27 | |
| 010218920005000 | | | C 42G 16H 39 | |
| 010218920006000 | | | C 42G 16H 45 | |
| 010218920007000 | | | C 42G 16I 03 | |
| 010218920008000 | | | C 42G 16I 11 | |
| 010218920009000 | | | C 42G 16I 19 | |
| 010218920010000 | | | C 42G 16I 27 | |
| 010218930001000 | 976456 | ALBERTO ENRIQUE BLANCO ALMARIO | K 16G BIS 42F 07 | 340-24664 |
| 010218930002000 | 976456 | ALBERTO ENRIQUE BLANCO ALMARIO | C 42G 16G BIS 23 | 340-24664 |

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se procedió a comunicar a los terceros determinados e indeterminados que tengan interés en la actuación administrativa o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, para que se hicieran parte en el mismo, mediante la publicación realizada el día dieciséis (16) de Diciembre de 2020 en el periódico “El Meridiano”.

Que una vez realizadas las publicaciones correspondientes, no se presentaron observaciones, quejas o vinculaciones dentro del proceso de legalización.

Que la Secretaría de Planeación acorde al procedimiento vigente, adelantó el estudio urbanístico para el área objeto de la presente legalización, en el que se analizaron las condiciones urbanísticas del mismo.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 12 de mayo de 2021, se fijó en la cartelera de la Secretaría de Planeación, un aviso informando el lugar y horario del estudio urbanístico final, frente al cual no se recibieron observaciones o aclaraciones.

Así mismo, el día 27 de mayo de 2021, la Secretaría de Planeación realizó una socialización con la comunidad, en el cual se dieron a conocer las condiciones del estudio urbanístico final y se respondieron inquietudes sobre el mencionado estudio.

Que la secretaria de planeación identificó en el estudio urbanístico final que los predios del área delimitada para la legalización del asentamiento humano denominado “LA PAZ” localizado en la comuna 8, y revisado el Plano N° 23 “Usos del suelo urbano y expansión”, no afectan elementos de la estructura ecologica principal o de importancia ambiental, por lo cual se considera viable ambientalmente su legalización.

Que la localización del asentamiento humano denominado “LA PAZ”, corresponde a la Ficha normativa N° 8 – ANTONIO NARIÑO, reglamentada por el Acuerdo 147 de 2015, modificado excepcionalmente por el Acuerdo 177 de 2017.

Que mediante el Acuerdo 177 de 2017, “Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial”, se adoptó la ficha normativa N° 8 al igual que los planos 8.1 “Plano tratamientos urbanísticos”, 8.2 “Plano áreas de actividad” y 8.3 “Plano estructura urbana”, que contienen las fichas reglamentarias, cuadros de usos y planos correspondientes, a escala 1:20000 de los diferentes sectores.

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

Que según el plano 8.1 “Plano tratamientos urbanísticos” de la Ficha Normativa N° 8, se clasificó el suelo donde se localiza asentamiento humano denominado “**LA PAZ**”, con Tratamiento de Mejoramiento Integral de Barrios.

De conformidad con el plano N° 5 “Estructura ecológica principal en suelo urbano y de expansión”, del Acuerdo 177 de 2017, “por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del acuerdo 147 de 2015 que adopta el POT de Sincelejo”, NO existen elementos de zona de protección ambiental dentro del área de estudio de legalización.

Durante la visita técnica y en la elaboración del plano urbanístico del barrio se logró identificar una escorrentía dentro del barrio LA PAZ y que inciden parcialmente en el área objeto de legalización (*Ver Plano urbanístico definitivo al final del presente estudio*), para los arroyos y sus afluentes localizados en suelo urbano se establece una ronda hídrica de diez (10) metros a cada lado, contados a partir del borde externo del cuerpo de agua, medido desde la cota de inundación o de máximo nivel de agua, considerando factible la legalización del asentamiento humano denominado **LA PAZ**, exceptuando aquellas construcciones, predios y/o áreas parciales que se encuentren dentro de la franja de protección de escorrentía

Que, en su urbanismo, este asentamiento relaciona la existencia de un déficit de espacio público cuantitativo y cualitativo, la escasez de áreas para recreación y diversión, la deficiente infraestructura entre otros.

Que, para resolver estos temas, el Decreto Nacional 1077 de 2015, reglamentó la figura de la legalización urbanística de asentamientos humanos, marco jurídico en el que se desarrolló el estudio urbanístico efectuado entre la Secretaría de Planeación y la comunidad del asentamiento humano denominado “**LA PAZ**” perteneciente a la comuna 8 del municipio de Sincelejo, encontrándolo viable para su legalización.

Que la Secretaría de Planeación encontró que el desarrollo planteado se integra a la malla vial existente y está acorde a los lineamientos urbanísticos y parámetros exigidos por el marco jurídico nacional y municipal de la ciudad de Sincelejo, para adelantar este tipo de actuaciones.

Que por todo lo anterior se hace pertinente adoptar la legalización del mencionado asentamiento siendo la expedición de este acto administrativo una acción que permite cumplir el objetivo propuesto de mejorar las condiciones de vida de la población más vulnerable, en condiciones de pobreza y sin acceso a servicios públicos e infraestructura básica

Que la legalización que hoy se adopta mediante el presente acto administrativo, fue objeto de un proceso de concertación y socialización dentro del cual no se tramitaron objeciones.

Que en mérito de todo lo expuesto el alcalde de Sincelejo,

R E S U E L V E:

ARTICULO PRIMERO. RECONOCIMIENTO OFICIAL DEL ASENTAMIENTO: Reconocer y legalizar la existencia del asentamiento humano denominado “**LA PAZ**”, perteneciente a la comuna 8, el cual se encuentra constituido por viviendas de interés social, el cual presenta una estructura urbana definida y un grado de consolidación del 99.9%.

ARTÍCULO SEGUNDO. Adóptese para todos los efectos del proceso de legalización del asentamiento humano **LA PAZ** los siguientes documentos:

1. La reglamentación urbanística y el estudio de legalización urbanística contenidos en el Estudio Urbanístico Final aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.
2. El plano aprobado correspondiente a la estructura urbana y predial (loteo).

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

Parágrafo: Los anteriores documentos hacen parte integral de este acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN: El asentamiento humano **LA PAZ** se encuentra localizado en la comuna 8 del área urbana del municipio de Sincelejo, cuyo cuadro de coordenadas de delimitación se transcribe a continuación:

| CUADRO DE COORDENADAS DE DELIMITACIÓN | | |
|---------------------------------------|-------------|--------------|
| PUNTO | COORDENADAS | |
| | ESTE | NORTE |
| A | 856040.9113 | 1518604.7653 |
| B | 856042.5499 | 1518608.5375 |
| C | 856051.4879 | 1518604.9414 |
| D | 856057.8255 | 1518612.3488 |
| E | 856096.2176 | 1518640.8539 |
| F | 856103.2935 | 1518625.9944 |
| G | 856110.3083 | 1518614.0710 |
| H | 856144.0690 | 1518635.9082 |
| I | 856153.0895 | 1518622.2608 |
| J | 856170.5786 | 1518636.5452 |
| K | 856181.3515 | 1518622.6629 |
| L | 856178.9788 | 1518619.7809 |
| M | 856198.8540 | 1518588.6471 |
| N | 856202.1724 | 1518588.0893 |
| Ñ | 856228.4562 | 1518594.1138 |
| O | 856231.1830 | 1518592.4187 |
| P | 856248.2752 | 1518572.9741 |
| Q | 856260.3695 | 1518563.9153 |
| R | 856268.9737 | 1518550.6440 |
| S | 856190.3145 | 1518533.6078 |
| T | 856125.4170 | 1518516.8094 |
| U | 856129.8164 | 1518501.8894 |
| V | 856096.8014 | 1518491.8470 |
| W | 856097.8791 | 1518487.2640 |
| X | 856081.5913 | 1518482.0947 |
| Y | 856071.4213 | 1518514.5103 |
| Z | 856069.5144 | 1518524.6799 |
| AA | 856048.5388 | 1518583.1549 |
| AREA TOTAL OBJETO DE LEGALIZACIÓN: | | 18.532,75 |

ARTÍCULO CUARTO: APROBACIÓN DE PLANOS. Adoptar el Plano N° 1.0 del barrio **LA PAZ**, el cual hace parte integral del presente acto administrativo, cuyo cuadro de áreas se transcribe a continuación:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS | | |
|-------------------------|-----------|-----|
| ITEM | ÁREA m² | % |
| ÁREA BRUTA | 18.532,75 | 100 |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | |
|---|-----------|-------|
| ÁREA UTIL (MANZANAS) | 13.537,47 | 73.05 |
| CESION VIAS Y ANDENES | 4995,27 | 26.95 |
| AREA DE FRANJA DE PROTECCION DE ARROYOS | 2793,30 | 15.07 |
| Nº DE MANZANAS | 10 | - |
| Nº DE PREDIOS | 152 | - |

| MANZANAS | LOTE | ÁREA LOTE (M2) | ÁREA TOTAL MANZANA (M2) |
|--------------|----------|----------------|-------------------------|
| MANZANA 1260 | 0001 | 111.50 | 1630.70 |
| | 0002 | 83.40 | |
| | 0003 | 87.46 | |
| | 0004-001 | 94.02 | |
| | 0004-002 | 94.43 | |
| | 0005 | 96.33 | |
| | 0016-001 | 41.87 | |
| | 0016-002 | 41.98 | |
| | 0016-003 | 81.44 | |
| | 0016-004 | 45.10 | |
| | 0016-005 | 41.98 | |
| | 0006-001 | 91.43 | |
| | 0006-002 | 89.54 | |
| | 0007-001 | 53.10 | |
| | 0007-002 | 86.47 | |
| | 0008-001 | 79.63 | |
| | 0008-002 | 80.31 | |
| | 0009 | 119.18 | |
| | 0015 | 89.45 | |
| | 0011 | 132.09 | |
| MANZANA 1261 | 0001 | 110.44 | 3250.74 |
| | 0002 | 82.29 | |
| | 0003-001 | 88.82 | |
| | 0003-002 | 90.07 | |
| | 0004 | 91.32 | |
| | 0005-001 | 47.84 | |
| | 0005-002 | 51.22 | |
| | 0006 | 96.48 | |
| | 0007 | 84.23 | |
| | 0008 | 96.75 | |
| | 0009 | 92.92 | |
| | 0010 | 106.85 | |
| | 0011 | 109.66 | |
| | 0012 | 80.17 | |
| | 0013 | 90.73 | |

RESOLUCIÓN N° 0037

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | |
|--------------|----------|--------|---------|
| | 0014 | 100.41 | |
| | 0015-001 | 88.77 | |
| | 0015-002 | 97.35 | |
| | 0015-003 | 100.13 | |
| | 0015-004 | 89.72 | |
| | 0016 | 91.28 | |
| | 0017 | 99.11 | |
| | 0018 | 93.24 | |
| | 0019 | 91.11 | |
| | 0020 | 90.60 | |
| | 0021 | 91.98 | |
| | 0022 | 89.73 | |
| | 0023-001 | 86.59 | |
| | 0023-002 | 45.98 | |
| | 0023-003 | 44.89 | |
| | 0023-004 | 91.56 | |
| | 0023-005 | 96.63 | |
| | 0024-001 | 50.66 | |
| | 0024-002 | 47.30 | |
| | 0025-001 | 43.53 | |
| | 0025-002 | 43.20 | |
| | 0025-003 | 81.25 | |
| | 0026 | 81.25 | |
| | 0029 | 89.64 | |
| MANZANA 1890 | 0001 | 85.44 | 320.03 |
| | 0002 | 88.26 | |
| | 0008 | 71.27 | |
| | 0009 | 75.95 | |
| MANZANA 1262 | 0025 | 139.17 | 2437.49 |
| | 0026 | 36.10 | |
| | 0027 | 69.67 | |
| | 0028 | 111.10 | |
| | 0003 | 125.05 | |
| | 0004 | 107.66 | |
| | 0029-001 | 57.91 | |
| | 0029-002 | 47.93 | |
| | 0009-001 | 292.07 | |
| | 0009-002 | 184.94 | |
| | 0009-003 | 208.58 | |
| | 0009-004 | 52.50 | |
| | 0021 | 104.38 | |

P

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | |
|--------------|----------|--------|---------|
| | 0022 | 89.73 | |
| | 0023 | 81.95 | |
| | 0024 | 106.45 | |
| | 0010 | 224.01 | |
| | 0012 | 102.68 | |
| | 0030 | 102.38 | |
| | 0031 | 98.13 | |
| | 0013 | 96.15 | |
| MANZANA 1263 | 0001-001 | 112.25 | 2109.85 |
| | 0001-002 | 103.58 | |
| | 0001-003 | 109.99 | |
| | 0001-004 | 117.02 | |
| | 0001-005 | 52.43 | |
| | 0001-006 | 65.24 | |
| | 0002-001 | 66.02 | |
| | 0002-002 | 60.84 | |
| | 0002-003 | 163.31 | |
| | 0002-004 | 82.72 | |
| | 0003-001 | 58.05 | |
| | 0003-002 | 51.23 | |
| | 0004 | 89.68 | |
| | 0005-001 | 50.77 | |
| | 0005-002 | 42.95 | |
| | 0006-001 | 165.90 | |
| | 0006-002 | 57.09 | |
| | 0009-001 | 99.38 | |
| | 0009-002 | 87.22 | |
| | 0009-003 | 85.42 | |
| | 0009-004 | 87.82 | |
| | 0009-005 | 84.40 | |
| | 0009-006 | 80.34 | |
| | 0009-007 | 136.12 | |
| MANZANA 1893 | 0001 | 223.41 | 381.98 |
| | 0002 | 158.57 | |
| MANZANA 1715 | 0004 | 132.42 | 315.79 |
| | 0005-001 | 80.75 | |
| | 0005-002 | 60.69 | |
| | 0005-003 | 50.92 | |
| MANZANA 1272 | 0001 | 81.00 | 605.75 |
| | 0002 | 43.83 | |
| | 0003 | 64.03 | |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | |
|--------------|----------|--------|---------|
| | 0004 | 70.29 | |
| | 0005 | 67.42 | |
| | 0006 | 56.19 | |
| | 0007 | 59.53 | |
| | 0008 | 89.89 | |
| | 0009 | 73.93 | |
| MANZANA 1891 | 0001 | 63.78 | 1520.74 |
| | 0002 | 80.89 | |
| | 0003 | 97.76 | |
| | 0004-001 | 42.92 | |
| | 0004-002 | 43.00 | |
| | 0005 | 83.35 | |
| | 0006 | 83.86 | |
| | 0007 | 91.09 | |
| | 0008 | 78.51 | |
| | 0009 | 98.61 | |
| | 0010 | 81.56 | |
| | 0011 | 64.64 | |
| | 0012 | 66.86 | |
| | 0013 | 80.33 | |
| | 0014 | 81.65 | |
| | 0015 | 80.61 | |
| | 0016 | 93.00 | |
| | 0017 | 209.36 | |
| MANZANA 1892 | 0001 | 90.29 | 964.35 |
| | 0002 | 99.78 | |
| | 0003 | 92.71 | |
| | 0004-001 | 91.48 | |
| | 0004-002 | 90.11 | |
| | 0005 | 96.05 | |
| | 0006 | 79.58 | |
| | 0007 | 86.86 | |
| | 0008 | 84.43 | |
| | 0009 | 81.60 | |
| | 0010 | 75.92 | |

Parágrafo primero: Lotes remanentes. A continuación, se muestran los lotes remanentes, que por sus medidas y localización no cumplen con las disposiciones excepcionales de conformidad a lo consagrado en el Artículo 12 del Acuerdo 147 de 2015, Destinación de suelo para VIS y VIP en los proyectos integrales se establece que el Área mínima de lote es: 54,0 m2, y el frente mínimo es: 4,50 m. Los lotes con áreas y dimensiones menores que aparecen en el plano del asentamiento quedan amparados por esta reglamentación y su

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

destinación para vivienda de interés social y usos complementarios estará condicionado a conformar el frente y área mínima exigida.

Los lotes que presentan esta situación son los que se incluyen en la siguiente tabla:

| MANZANA | LOTE N° | ÁREA M² |
|--------------|----------|---------|
| MANZANA 1260 | 0016-001 | 41.87 |
| | 0016-002 | 41.90 |
| | 0016-004 | 45.10 |
| | 0016-005 | 41.98 |
| | 0007-001 | 53.10 |
| MANZANA 1261 | 0005-001 | 47.84 |
| | 0005-002 | 51.22 |
| | 0023-002 | 45.98 |
| | 0023-003 | 44.89 |
| | 0025-001 | 43.53 |
| | 0025-002 | 43.20 |
| MANZANA 1263 | 0001-005 | 52.43 |
| | 0003-002 | 51.23 |
| | 0005-001 | 50.77 |
| | 0005-002 | 42.95 |
| MANZANA 1715 | 0005-003 | 50.92 |
| MANZANA 1891 | 0004-001 | 42.92 |
| | 0004-002 | 43.00 |

* Los lotes descritos anteriormente son objeto de Legalización.

Parágrafo Segundo: Subdivisiones o reloteos. A partir de la entrada en vigencia de este acto administrativo, no se permitirán subdivisiones o reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los establecidos en el Acuerdo 177 de 2017, en la Ficha Normativa N° 8 “Tratamiento de mejoramiento integral de barrios” y contenida en el Estudio Urbanístico Final de la Legalización del Asentamiento Humano denominado **LA PAZ**, con excepción de los que están identificados en la tabla del parágrafo primero antecedente. En todo caso para los predios allí listados, se prohíben nuevas subdivisiones o reloteos.

ARTICULO QUINTO: ZONAS DE RIESGO Y PROTECCIÓN.

5.1. De conformidad con el plano N° 5 “Estructura ecológica principal en suelo urbano y de expansión”, del Acuerdo 177 de 2017, “por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del acuerdo 147 de 2015 que adopta el POT de Sincelejo”, NO existen elementos de zona de protección ambiental dentro del área de estudio de legalización.

Durante la visita técnica y en la elaboración del plano urbanístico del barrio se logró identificar una escorrentía dentro del barrio LA PAZ y que inciden parcialmente en el área objeto de legalización (Ver Plano urbanístico definitivo al final del presente estudio), para los arroyos y sus afluentes localizados en suelo urbano se establece una ronda hídrica de diez (10) metros a cada lado, contados a partir del borde externo del cuerpo de agua, medido desde la cota de inundación o de máximo nivel de agua.

Que según el plano 8.3 “Plano estructura urbana”, Dentro del área de objeto de legalización no existen zonas de protección ambiental y/o riesgo.

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

La Secretaria de Planeación considera factible la legalización del desarrollo del asentamiento humano denominado **LA PAZ**, exceptuando aquellas construcciones, predios y/o áreas parciales que se encuentren dentro de la franja de protección de escorrentía.

Los lotes que presentan esta situación son los que se incluyen en la siguiente tabla:

| MANZANA | LOTE N° |
|--------------|----------|
| MANZANA 1890 | 0002 |
| | 0008 |
| MANZANA1262 | 0013 |
| | 0031 |
| | 0030 |
| | 0012 |
| | 0010 |
| | 0009-004 |
| | 0009-001 |
| | 0009-002 |
| | 0009-003 |
| | 0021 |
| | 0025 |
| | 0026 |
| | 0027 |
| | 0028 |
| | 0003 |
| | 0004 |
| | 0029-001 |
| | 0029-002 |
| MANZANA 1892 | 0001 |
| | 0002 |
| | 0003 |
| | 0004-001 |
| | 0004-002 |
| | 0005 |
| | 0006 |
| | 0007 |
| | 0008 |
| | 0009 |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | |
|---|------|
| | 0010 |
| *Los lotes descritos anteriormente NO son objeto de legalización, hasta no ser mitigado el riesgo existente por la afectación por franja de protección de arroyo y/o escorrentía. | |

5.2 Para los predios del asentamiento humano, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida deben tramitar la licencia de reconocimiento de la edificación existente con el fin de evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 926 de 2010 y sus decretos reglamentarios que lo complementen y/o modifiquen).

Se debe acoger la normatividad vigente, en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular, lo correspondiente a Diseños estructurales, estudios de suelos y geotécnicos, especificaciones arquitectónicas y constructivas, tendientes a la seguridad y preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las edificaciones, tal como está previsto por la Ley 400 de 1997 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo resistente NSR — 10) y sus decretos reglamentarios que lo complementen y/o modifiquen.

Vigilar por parte de la oficina de control urbano de la Secretaria de Planeación Municipal que se dé cumplimiento a los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016 que reglamenta los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, la cual es responsabilidad de la Inspección de Policía Urbana.

ARTÍCULO SEXTO: DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

Las disposiciones aquí establecidas serán de obligatorio cumplimiento para el asentamiento humano denominado **LA PAZ**. El presente acto administrativo hará las veces de licencia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y las establecidas en la presente Resolución, y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.2.6.4.1.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, el acuerdo 147, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sincelejo y los Acuerdos 147, "Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 "Por medio del cual se adopta la revisión estructural del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sincelejo" y 177 de 2017 "Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial". Y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR 10, adoptado mediante el Decreto Nacional 926 de 2010, modificado por el Decreto Nacional 2525 de 2010.

Parágrafo Primero: A partir de la vigencia de la presente resolución, toda obra o construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, así como la subdivisión de predios que se adelante en los aquí legalizados, siempre y cuando cumplan con el área mínima establecida en el artículo 12 del Acuerdo 147 de 2015 y lo consagrado en la ficha normativa en el Acuerdo 177 de 2017, en la Ficha Normativa N° 8 "Tratamiento de mejoramiento integral de barrios"; deberán solicitar ante las curadurías urbanas del círculo de Sincelejo, el otorgamiento de licencia de acuerdo con el tipo de actuación que se pretenda.

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

Parágrafo Segundo: Los titulares de derecho de dominio o poseedores de los predios, están en la obligación de obtener la licencia de reconocimiento de la edificación existente o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante la Curadurías Urbanas del círculo de Sincalejo.

Parágrafo Tercero: Para los predios del asentamiento humano, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida deben tramitar la licencia de reconocimiento de la edificación existente con el fin de evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10 (Decreto 926 de 2010 y sus decretos reglamentarios que lo complementen y/o modifiquen).

Parágrafo Cuarto: La expedición del presente acto administrativo no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con la legalización urbana, mejoramiento de servicios comunales y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

ARTÍCULO SEPTIMO: REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.

7.1 Zonificación y Tratamientos. La zonificación y tratamiento al cual están sujetos los predios que hacen parte del asentamiento humano denominado LA PAZ son los siguientes:

| SECTOR | ÁREA DE ACTIVIDAD | ZONA | TRATAMIENTO | NORMA APLICABLE |
|--------|-------------------|-------------|----------------------------------|---|
| 4 | Residencial | Residencial | Mejoramiento integral de barrios | Se rige por lo dispuesto: en la ficha normativa N° 8 y por el cuadro de usos del Acuerdo 177 de 2017. |

7.2 Usos. Los usos permitidos son los que se describen en el presente artículo, bajo las condiciones y restricciones relacionadas en los numerales que aparecen en las casillas de acuerdo al tipo de tratamiento.

| TRATAMIENTO | ÁREA DE ACTIVIDAD | PERMITIDOS | CONDICIONADOS | ALTO IMPACTO (nota 6, usos del suelo) |
|-------------|-----------------------|--|--|---|
| 4 | Mejoramiento integral | Residencial: 1 Comercio y servicios: 2.1 - 2.2 - 2.4 Dotacional: 3.1 - 3.2 - 3.3.2 - 3.3.3 - 3.3.6 - 3.3.7 - 3.3.8 - 3.4 - 3.5 - 3.7 - 3.8.1 - 3.8.3 - 3.8.4 - 3.8.5 - 3.9 Industria: 4.1 | Comercio y servicios: 2.5 - 2.6.2 - 2.6.3 - 2.6.5 - 2.6.6 - 2.7 Dotacional: 3.3.1 - 3.3.4 - 3.3.5 - 3.6.8 Industria: 4.2 | Se prohíben los usos de alto impacto excepto 5.1. (Artículo 116). |

7.2.1 Definiciones de Usos.

a) Uso Permitido: Incluye el uso principal o predominante dado por la vocación del sector y el uso compatible, que puede convivir con el principal y concuerda con la condición urbanística del sector. Puede funcionar en la misma edificación o en edificaciones diferentes al uso principal.

b) Uso condicionado: Es el uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

normas urbanísticas y ambientales correspondientes. De acuerdo con las notas de la ficha, pueden requerir conceptos o estudios previos.

c) Uso de alto impacto: Actividad que presentan una gran magnitud sobre la estructura urbana, que por sus procedimientos y el manejo de sus productos generan alto impacto ambiental, a la salud pública y a la movilidad, por lo cual sólo pueden ser localizados en sectores adecuados y bajo las condiciones específicas del artículo 116.

| CLASE DE USO | CÓDIGO NUMÉRICO | TIPO DE ACTIVIDAD |
|--------------------------------|-----------------|---|
| 1. Uso residencial | 1. | Vivienda en densidades diferenciadas |
| 2. Uso de comercio y servicios | 2.1 | Comercio vecinal - Tiendas de barrio |
| | 2.2 | Comercio aglomerado - Calles comerciales |
| | 2.3 | Comercio en grandes superficies |
| | 2.4 | Oficinas de servicios empresariales y financieros |
| | 2.5 | Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, Restaurantes, cafeterías, consultorios médicos y estéticos, internet, funerarias. |
| | 2.6 | Servicios de logística: 2.6.1. Bodegas 2.6.2. Correo 2.6.3. Embalaje 2.6.4. Almacenamiento 2.6.5. Mantenimiento 2.6.6. Reparación |
| | 2.7 | Servicios de parqueadero |
| | 2.8 | Servicios turísticos: 2.8.1. Hoteles 2.8.2. Aparta hoteles 2.8.3. Centros vacacionales |
| | 2.9 | Estaciones de combustible |
| 3. Uso dotacional | 3.1 | Educativo (educación superior, educación preescolar, educación básica y media) |
| | 3.2 | Cultural (bibliotecas, galerías y museos, centros culturales, cinematecas, auditorios, archivos científicos y artísticos, salas de exposición, teatros, salones comunales) |
| | 3.3 | Salud: |
| | | 3.3.1. Hospitales 3.3.2. Clínicas 3.3.3. EPS 3.3.4. Sanatorios 3.3.5. Centros de rehabilitación y reposo 3.3.6. Centros geriátricos 3.3.7. Centros de atención médica 3.3.8. Unidades básicas de atención en salud |
| | 3.4 | Bienestar social (Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, casas para el adulto mayor) |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | |
|------------------------|------|---|
| | 3.5 | Culto (iglesias y centros de culto) |
| | 3.6 | Deportivo y recreativo: 3.6.1. Instalaciones olímpicas – Villa Olímpica 3.6.2. Instalaciones deportivas especializadas 3.6.3. Estadios 3.6.4. Coliseos cubiertos 3.6.5. Clubes campestres 3.6.6. Plazas de toros 3.6.7. Pistas deportivas especializadas 3.6.8. Canchas deportivas en parques zonales |
| | 3.7 | Administración pública (sedes administrativas y de servicios públicos, representaciones diplomáticas) |
| | 3.8 | Seguridad ciudadana: 3.8.1. Estaciones de policía 3.8.2. Unidades policiales: cuarteles y escuelas 3.8.3. Estaciones de bomberos 3.8.4. Defensa civil 3.8.5. Centros de atención inmediata |
| | 3.9 | Defensa y justicia: 3.9.1. Juzgados y tribunales 3.9.2. Fiscalías 3.9.3. Defensorías 3.9.4. Contralorías 3.9.5. Personerías 3.9.6. Unidades y casas de justicia 3.9.7. Comisarías de familia 3.9.8. Unidades de mediación y conciliación |
| | 3.10 | Abastecimiento de alimentos: 3.10.1. Plazas de mercado 3.10.2. Centrales de abastecimiento |
| 4. Uso industrial | 4.1 | Microindustria asociada a la vivienda |
| | 4.2 | Mediana industria con procesos de transformación |
| | 4.3 | Grandes bodegas y edificaciones industriales |
| 5. Uso de alto impacto | 5.1 | Servicios técnicos especializados: 5.1.1. Talleres de ornamentación 5.1.2. Marmolerías 5.1.3. Maquinas cortadoras y dobladoras 5.1.4. Carpintería metálica y de madera |
| | 5.2 | Servicio al automóvil / motocicletas: 5.2.1. Talleres de mantenimiento y reparación automotor 5.2.2. Venta de insumos para automóviles y motos 5.2.3. Servicio de cambio y mantenimiento de llantas 5.2.4. Servicio de lavado de automotores 5.2.5. Servicio de cambio de aceite automotor |
| | 5.3 | Servicio de diversión: 5.3.1. Discotecas 5.3.2. Tabernas 5.3.3. Bares 5.3.4. Galleras 5.3.5. Campos de tejo |
| | 5.4 | Servicio de alojamiento por horas 5.4.1. Moteles 5.4.2. Hoteles de paso y residencias |
| | 5.5 | Servicios de prostitución 5.5.1. Casas de lenocinio 5.5.2. Casas de Strep – tease |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

RESOLUCIÓN N° **0937**

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | |
|-----|---|
| 5.6 | Comercio pesado: 5.6.1. Venta de maquinaria pesada 5.6.2. Venta Materiales de construcción a gran escala 5.6.3. Comercio mayorista |
| 5.7 | Defensa y Justicia: 5.7.1. Cantones militares 5.7.2. Cárceles 5.7.3. Centros correccionales |
| 5.8 | Servicios funerarios: 5.8.1. Cementerios 5.8.2. Osarios 5.8.3. Centros de cremación 5.8.4. Parques cementerios |
| 5.9 | Concreteras |

7.3 Norma por Tratamiento Urbanístico: Mejoramiento integral de barrios.

| TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (Ver notas) | | | |
|--|---------------------|---|---------------|
| SECTOR | ÁREA MÍNIMA DE LOTE | FRENTE MÍNIMO DE LOTE | ALTURA MÁXIMA |
| 4 | 60 m2 | 4,50 a 5,99 metros | 2 pisos |
| | | 6,00 a 8,00 metros | 3 pisos |
| | | 8,01 a 12,00 metros | 5 pisos |
| | | 12,01 a 18,00 metros o más | 10 pisos |
| ANTEJARDÍN | | VOLADIZO Y/O BALCÓN | |
| a) En edificaciones existentes, el que se defina en el acto de legalización del asentamiento o el plano original de loteo. | | a) Se permite la ubicación de elementos no estructurales en fachada para la protección del sol como cubiertas, marquesinas y tapasoles. Las condiciones de ubicación específicas las establecerá el Plan Maestro de Espacio Público. | |
| b) En caso de nuevas edificaciones, la dimensión mínima será de 3 metros. | | b) Se permite voladizo o balcón que sobresalga máximo 2 m. sobre antejardín, ocupando hasta un 70% de la fachada. No se permite voladizo o balcón sobre el espacio público. | |
| c) Adicional a lo anterior, en edificaciones de vivienda en propiedad horizontal mayores de 3 pisos, comercio 2.3, equipamientos de escala urbana y regional e industria 4.3, se deberá dejar un antejardín de 5.00 metros, que tendrá tratamiento blando, e incorporará una calzada de servicio de mínimo 3.00 m. de ancho. | | c) Los balcones o voladizos sobre fachadas laterales o posteriores deberán evitar generar servidumbres de vista o afectar la privacidad, y deberán cumplir la norma de aislamientos. Se permite voladizo o balcón, siempre y cuando se respeten los aislamientos laterales. | |
| d) En predios sobre malla vial arterial, la dimensión mínima de antejardín en todos los casos será de 5.00 metros. | | | |
| AISLAMIENTO POSTERIOR | | AISLAMIENTO LATERAL | |
| a) Para el aislamiento posterior en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. | | a) Hasta 2 pisos de altura, no se exige aislamiento lateral y se permite el adosamiento a ambos costados. | |
| b) En edificaciones hasta de 3 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. En | | b) A partir del 3° piso y hasta el 5° piso se permite adosamiento a ambos costados, pero se deberán dejar retiros en estos si se prevén ventanas, así: | |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | |
|---|--|
| el segundo y tercer piso se deberá retirar en todo el ancho del lote y mantener una profundidad mínima de 2.00 metros. | Si en la fachada lateral se prevén ventanas altas (con sillar de 1.70 m.) se deberá dejar un aislamiento de 1.00 metro en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana, y si se prevén ventanas bajas (con sillar de hasta 0,90 m.) se deberá dejar un aislamiento de 3.00 metros en el costado donde se encuentre proyectada la abertura o ventana. |
| c) En edificaciones hasta de 5 pisos, en el primer piso se podrá adosar el 50% del ancho del lote y tener una profundidad mínima de 2.00 metros. A partir del segundo piso y hasta el quinto piso se deberá retirar en todo el ancho del lote posterior y mantener una profundidad mínima de 3.00 metros. | c) Para edificaciones con mayores alturas, a partir del 6° piso se debe dejar un aislamiento de 1.00 metro a cada costado y se permiten ventanas altas (con sillar de 1.70 m.), o un aislamiento de 3.00 metros si se prevén ventanas bajas (con sillar hasta 0,90 m.) en el costado donde se proyecte la abertura o ventana. |
| d) En edificaciones hasta 10 pisos, deberá retirarse en todo el ancho del lote desde el nivel 0, con una profundidad mínima de 5.00 metros. | d) Si se prevén balcones o voladizos laterales, su borde exterior no podrá sobrepasar la línea de aislamiento acá establecida. |
| e) En lotes esquineros el retiro posterior se localizará en la esquina posterior del predio, manteniendo la línea de construcción de los vecinos colindantes correspondiente a retiros posteriores y laterales. | |
| PATIO CENTRAL O DE VENTILACIÓN | |
| a) No se exige patio central, ni de ventilación en edificaciones hasta 5 pisos. | |
| b) Para edificaciones de 6 hasta 9 pisos, se exigirá un patio central o de ventilación mínimo de 9 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. | |
| c) Para edificaciones hasta 10 pisos se exigirá un patio central o de ventilación con área mínima de 12 m2 con un lado mínimo de 3,00 metros. | |
| d) En todos los casos se deberá cumplir con las normas de habitabilidad definidas en las notas de esta ficha. | |

7.3.1 Notas sobre edificabilidad.

Numeral 1: En predios esquineros o con varios frentes, para la aplicación de la norma volumétrica, se toma como frente el lindero más favorable para la aplicación de la norma.

Numeral 2: Altura para el calculo de aislamientos laterales y entre edificaciones: Para efectos de la aplicación de la norma de aislamientos laterales, la altura máxima de piso se contabilizará en 3.50 metros para usos diferentes al residencial y 3 metros para uso residencial entre placas medidos entre sus afinados superiores, o entre placa y cubierta inclinada. Los niveles que superen esta altura se contabilizaran como piso. La altura libre entre placas será como mínimo de 2.50 metros. Los pisos por encima del nivel 0 del predio que se destinen a parqueaderos, contarán dentro de la altura máxima permitida, para efectos de la norma volumétrica que acá se señala. Cuando en una edificación bajo el régimen de propiedad horizontal se destine el primer piso a equipamiento comunal privado, este piso no se contará para efectos del cumplimiento de la norma de altura máxima será igual a la de la edificación patrimonial más alta de las localizadas en el mismo costado de la manzana.

Numeral 3: Sótanos: Solo se podrán plantear sótanos desde una distancia de 1,50 metros contabilizados a partir de la línea de demarcación del predio. La altura máxima será de 1,00 metros sobre el nivel de la tierra.

Numeral 4: Semisótanos: No se permiten semisótanos.

Numeral 5: Rampas: Las rampas de acceso a los primeros pisos y los sótanos de las edificaciones deberán iniciarse a partir de 1,5 metros de la línea de paramento del predio (en ningún caso podrán ocupar espacio publico, andenes o vías) y tendrán la inclinación máxima establecida por la norma técnica. Las normas específicas para accesos a estacionamientos están consignadas en el artículo 113 del acuerdo 177 de 2017.

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

Numeral 6: En las edificaciones de vivienda multifamiliar, en proyectos de comercio y servicios, industria o dotacionales que cuenten con cinco (5) o más unidades inmobiliarias y que compartan aéreas comunes en el mismo lote, deberían prever áreas comunales privadas en las proporciones que reglamente la Administración Municipal.

Numeral 7: Cerramientos definitivos: Sin perjuicio de lo que se establezca en los estudios de mitigación de impactos y planes maestros de equipamientos y espacio público, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros desde el nivel de andén. Los cerramientos deberían conservar la línea del andén. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida del nivel de adosamiento. Deben conservar el nivel de andén. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanismo o construcción, podrán efectuar un cerramiento definitivo siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

Numeral 8: Cerramientos temporales en procesos de urbanización o edificación: Los cerramientos de carácter temporal se podrán realizar únicamente en predios sin urbanizar o edificar, en áreas de reserva o afectación vial. Los cerramientos temporales se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

Numeral 9: Condiciones de habitabilidad para vivienda: El aire mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente por las fachadas o patios, nunca por las culatas; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, se deberán desarrollar medidas de ventilación mecánica e iluminación artificial adecuadas.

Numeral 10: Los pisos por encima del nivel 0 (cero) que se destinen a parqueaderos, cuentan dentro de la altura.

Numeral 11: En la zona de aislamiento posterior de construcciones multifamiliares de uso residencial, se permitirá la colocación de cubierta en materiales livianos que sirvan de protección para los vehículos que se estacionen en esta área, garantizando que los desagües siempre se solucionen al interior del mismo predio.

Numeral 12: En mejoramiento integral las culatas deben ser ciegas. En caso de colocarse ventanas, estas deben ubicarse en el lado que presente el aislamiento. Las ventanas sobre el muro de cierre lateral se ubicarán con un sillar de mínimo 1.7mts. Las ventanas bajas deberán evitar vista directa sobre predios vecinos, mediante buitrón o aislamiento reglamentario.

7.4 Exigencia de Estacionamientos

| EXIGENCIA DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, POR USO | | | | |
|--|-----|--|----------------|-----------------|
| CLASE DE USO DEL SUELO | | TIPO DE ACTIVIDAD | PRIVADOS | VISITANTES |
| RESIDENCIAL | 1 | VIS y VIP | 1 x 5 unidades | 1 x 15 unidades |
| | | Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar) | 1 x 2 unidades | 1 x 5 unidades |
| | | Vivienda en áreas de actividad residencial neta (estrato 5 y 6) | 2 x 1 unidades | 1 x 5 unidades |
| COMERCIO Y SERVICIOS | 2,1 | Comercio vecinal - Tiendas de barrio: locales con área de ventas hasta 60 m2 | --- | --- |

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

| | | | | |
|---------------------|-----|--|----------------------------|----------------------------|
| | 2,2 | Comercio aglomerado - Calles comerciales: locales con área de ventas hasta 500 m2 | 1 x 250 m2 | 1 x 50 m2 |
| | 2,3 | Comercio en grandes superficies | 1 x 250 m2 | 1 x 30 m2 |
| | 2,4 | Oficinas de servicios empresariales y financieros | 1 x 60 m2 | 1 x 100 m2 |
| | 2,5 | Servicios generales: locales de peluquería, lavandería, cafeterías, internet, con área de ventas hasta 60 m2 | --- | 1 x 60 m2 |
| | | Servicios generales: funerarias | 1 x 100 m2 | 1 x 30 m2 |
| | 2,6 | Servicios de logística: Bodegas, Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, Reparación | 1 x 100 m2 | 1 x 100 m2 |
| | 2,7 | Servicios de parqueadero | --- | --- |
| | 2,8 | Servicios turísticos | 1 x 200 m2 | 1 x 200 m2 |
| | 2,9 | Estaciones de combustible | 1 x 60 m2 | --- |
| INDUSTRIAL | 4.1 | Microindustria asociada la vivienda con área hasta 60 m2 | --- | --- |
| | 4.2 | Mediana industria con procesos de transformación | 1 x 200 m2 de construcción | 1 x 200 m2 de construcción |
| | 4.3 | Grandes bodegas y edificaciones industriales | | |
| ALTO IMPACTO | 5.6 | Comercio pesado: venta de maquinaria pesada, venta de materiales de construcción a gran escala, comercio mayorista | 1 x 200 m2 | 1 x 120 m2 |

7.4.1 Notas sobre estacionamientos

Numeral 1: La exigencia de estacionamientos se aplicará sobre las áreas netas construidas del uso específico, una vez se descuenten las áreas que no generan exigencia de estacionamientos, como son: el área de circulación, puntos fijos de circulación (escaleras y ascensores), áreas de instalaciones (eléctricas, hidráulicas, comunicaciones, gas, y otras), la estructura, los muros de fachada, y la misma área de estacionamientos.

Numeral 2: Las áreas generadoras de estacionamientos se obtendrán al descontar las anteriores áreas, para cada uso, salvo las precisiones hechas en el cuadro.

Numeral 3: En caso de localización de varios usos en un mismo predio, la exigencia total de estacionamientos será la derivada de la sumatoria de la exigencia de estacionamientos para cada uno de los usos, en función de las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes para cada uso individual.

Numeral 4: Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios de escala urbana y regional, o dotacionales de escala urbana y regional, y previo a la aprobación de la licencia urbanística correspondiente, el interesado deberá presentar un estudio de mitigación de impactos a la Secretaría de Planeación Municipal, que contenga la accesibilidad al proyecto, la indicación de la red vehicular, de bicicleta y peatonal existente y propuesta, los puntos de ingreso y salida para los diferentes modos, la proyección de flujos y demandas de cada modo y para cada uso del proyecto, las horas pico, las medidas de mitigación de impacto en el tráfico como señalización y adecuación de

RESOLUCIÓN N° 0931

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

infraestructura, entre otras, y el señalamiento de la provisión de estacionamientos, indicando cantidad de cupos privados y de visitantes, accesos y relación con las demandas proyectadas. Estos estudios podrán determinar cantidades diferentes de cupos de estacionamientos a las establecidas en este cuadro.

ARTÍCULO OCTAVO. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO, URBANIZADOR, EL PROPIETARIO, LA COMUNIDAD ORGANIZADA O EL RESPONSABLE DEL TRÁMITE.

8.1 Obligaciones De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son obligaciones del municipio, los titulares del globo de terreno y la comunidad responsable, las que a continuación se relacionan:

8.1.1 A cargo del municipio:

8.1.1.1 Ejecución del subsistema vial. La malla vial deberá ser tenida en cuenta para su mejoramiento, construcción y mantenimiento dependiendo de las condiciones de estas.

Realizar los estudios técnicos de la malla vial en el área objeto de legalización para la posterior construcción a mediano plazo, la cual deberá ajustarse a los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos.

Dichas vías se encuentran consignadas en el plano del asentamiento que hace parte integral del presente acto administrativo.

8.1.2 A cargo de la comunidad:

8.1.2.1 Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas. La comunidad deberá cumplir con los requerimientos técnicos para las instalaciones internas y acometidas que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, así como los derechos de conexión a las redes por parte de cada uno de los predios que conforman el asentamiento.

8.1.3 A cargo de los propietarios del predio de mayor extensión:

8.1.3.1 áreas verdes y zonas de cesión. La situación actual y porcentaje de áreas verdes y zonas de cesión es la siguiente:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS | |
|-------------------------|----------|
| ITEM | ÁREA m² |
| CESIÓN VIAS Y ANDENES | 4.995,27 |

De conformidad con el artículo 76 del Acuerdo 147 de 2015, “Con relación a los terrenos sin urbanizar sobre los cuales se tramite o exista licencia de urbanización, las áreas destinadas al uso público estarán siempre determinadas para dicho fin con el sólo señalamiento que de ellas se haga en los respectivos planos de proyecto urbanístico aprobado.”

8.1.3.2 Entrega material y titulación de las zonas de cesión y áreas verdes destinadas al uso público.

Es obligación de los titulares del predio de mayor extensión entregar materialmente y transferir al municipio de Sincedejo, por intermedio de la Secretaría de planeación municipal, el dominio de las cesiones destinadas al uso público y/o transferir al Municipio los derechos de posesión sobre las áreas usadas por la comunidad, suscribiendo el acta de entrega material definitiva de los bienes destinados a uso público.

ARTÍCULO NOVENO: ACCIONES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

Conforme al diagnóstico del asentamiento humano objeto de legalización, se han determinado las siguientes acciones necesarias para la normalización o mejoramiento integral las cuales se describen a continuación:

9.1 A corto plazo:

1.1 Mejoramiento y adecuación de redes de servicios públicos. Una vez ejecutoriado el acto administrativo de legalización del asentamiento humano denominado **LA PAZ**, se procederá a informar mediante oficio a las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, para que estas viabilicen y ejecuten las acciones relacionadas con la adecuada prestación del mismo.

Es responsabilidad de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el asentamiento humano objeto del presente acto administrativo en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal, y con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos de que trata el artículo 365 de la Constitución Nacional y 134 de la ley de 1994.

9.1.1 Acciones de control urbano.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 135, 136 y 140 de la Ley 1801 de 2016, que reglamenta los comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cuidado e integridad del espacio público, es responsabilidad de las inspecciones de policía urbana por intermedio de la secretaría de gobierno municipal, adelantar las correspondientes acciones de control urbano.

9.2 A mediano plazo:

9.2.1 Mejoramiento de la infraestructura vial.

Es responsabilidad de la entidad competente incluir el asentamiento humano denominado **LA PAZ**, en la programación de la pavimentación de las vías del barrio, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

***Parágrafo:** Las acciones definidas anteriormente deberán ser prioritarias en los planes de Desarrollo y tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de éstas.*

ARTÍCULO DÉCIMO: ANEXOS. Ténganse como anexos del presente acto administrativo, el estudio de legalización urbanística del asentamiento humano denominado **LA PAZ**, el plano urbanístico en el cual se identifican las zonas privadas, publicas, áreas de cesión de vías y andes, los cuales fueron aprobados por la secretaria de Planeación Municipal.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: NOTIFICACIÓN. Notificar la presente resolución en la forma prevista en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo, al solicitante, al urbanizador y a los titulares de dominio sobre los predios de mayor extensión, según los datos de contacto que reposan en el expediente del proceso de legalización.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: PUBLICACIÓN. El presente acto será publicado de conformidad con el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO: VIGENCIA Y RECURSOS. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 71,76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

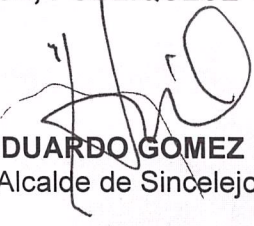
RESOLUCIÓN N° 0937

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RECONOCE Y LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO, CONSTITUIDO POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, “LA PAZ” PERTENECIENTE A LA COMUNA 8 DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO”

Dado en Sincelejo, a los

31 MAY 2021

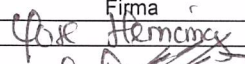
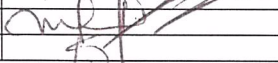


COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE



ANDRES EDUARDO GOMEZ MARTINEZ
Alcalde de Sincelejo



Vo. Bo. OSWALDO MONTESINO TORRES
Secretario de Planeación Municipal

| | Nombre | Cargo | Firma |
|----------|--------------------------|---|---|
| Proyectó | José Daniel Hernández | Arquitecto Contratista |  |
| Revisó | Jorge Luis García Méndez | Director de gestión de la información y estudios económicos |  |
| Aprobó | Milena Zabaleta Pérez | Gerente - FOVIS |  |
| Vo.Bo | Sandra Pestana Rojas | Asesora de Despacho |  |

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto lo presentamos para la firma del remitente.