

EL CURADOR URBANO No. 2 DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0210 de fecha 21 de agosto de 2024, el señor **ALBERTO MARIO MORILLO ZÚÑIGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 1.143.376413 y la señora **ROSA MARÍA MORILLO ZÚÑIGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 1.143.340.873, solicitan el reconocimiento de la existencia de una edificación y aprobación de planos de propiedad horizontal del inmueble ubicado en la Urbanización Simón Bolívar Calle 29 #91 - 02, Manzana G, Lote 14-6, identificado con matrícula inmobiliaria 060-69084 y NuPre 130010105000008350002000000000 (010508350002000).

Que revisado el plano de localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado según plano de Uso del Suelo P. F. U. 5C de 5 en actividad Residencial B (RB) y según plano de Tratamiento en Suelo Urbano y de Expansión P. F. U. 2C de 5 en Renovación Urbana 6 (RU 6). Que, verificada la solicitud por parte del equipo interdisciplinario de esta curaduría urbana, se constató que se trata del reconocimiento de la existencia de una edificación en tres (3) pisos de uso residencial multifamiliar.

Que el **acto de reconocimiento** está definido por el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.4.1.1 así:

"El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia. El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa [...]".

Que en la misma actuación administrativa se solicitó la aprobación de los planos de propiedad horizontal, por lo que se realizó el estudio técnico por parte de los profesionales, arquitectos, adscritos a esta curaduría urbana y se constató que las áreas privadas y las áreas comunes contenidas en los planos de alinderamiento, corresponden fielmente al levantamiento arquitectónico de la construcción existente. Que el trámite de otras actuaciones está definido en el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

1077 de 2015 y en su numeral quinto define la aprobación de planos de propiedad horizontal así:

"Artículo. 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común".

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, los vecinos colindantes relacionados por el peticionario en el Formulario Único Nacional (F.U.N.), fueron citados a través de la empresa Certipostal mediante guías 2695762300965 y 2695762400965, la cual se realizó para que estos se enteraran de la solicitud, se hicieran parte, e hicieran valer sus derechos.

Que han transcurrido más de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación, sin que ningún vecino colindante ni terceros se hayan constituido en parte dentro de este trámite (artículo 2.2.6.1.2.2.2 Decreto 1077 de 2015).

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 1796 de 2016, se informó a través de oficio 2-2024-1838 de fecha 21/08/2024 mediante correo electrónico, a la Inspección de Policía de la Unidad Comunera de Gobierno 14 – Ciudadela 2000, perteneciente a la Localidad 3 – Industrial y de la Bahía, autoridad para ejercer el control urbanístico de la presente solicitud a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario.

Que se recibió declaración de la antigüedad de la construcción, la cual se entiende bajo la gravedad de juramento, suscrita por el señor **ALBERTO MARIO MORILLO ZÚÑIGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 1.143.376413 y la señora **ROSA MARÍA MORILLO ZÚÑIGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 1.143.340.873, en la que informa que la edificación se concluyó cinco (5) años antes de la entrada en vigor de la Ley 1848 de 2017.



Que a la solicitud se le dio el trámite correspondiente y se designó como arquitecto proyectista a **JHONATAN AGUILAR CABRERA**, con matrícula profesional vigente A11552015-1047406496 y como evaluador estructural al ingeniero civil **RAMÓN ANTONIO RUBIO ACOSTA**, con matrícula profesional vigente 13202-79391, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Que el ingeniero civil revisor de estructuras de esta curaduría, constató, mediante la revisión del peritaje técnico que forma parte del trámite de reconocimiento de la existencia de una edificación de uso residencial en tres pisos, radicado bajo el número 13001-2-24-210, que dicho peritaje se realizó de acuerdo con las normas establecidas en el numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015, en las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente contenidas en la ley 400 de 1997 y en su decreto reglamentario 926 del 19 de marzo de 2010, por lo tanto sirve de fundamento para el reconocimiento de la existencia de la edificación, conclusión a la cual se llegó luego de constatar lo siguiente:

- 1) Que en el presente trámite de reconocimiento de la existencia de la construcción se designó como Diseñador Estructural a RAMON ANTONIO RUBIO ACOSTA, profesional ingeniero civil con matrícula vigente No 1320279391, quien en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 del 2015, elaboró y firmó el peritaje que acompaña a la solicitud de reconocimiento.
- 2) Que el peritaje técnico constituye un análisis estructural que permite establecer la vulnerabilidad sísmica de la edificación y las obras que lleven progresiva o definitivamente a disminuirla, y actualizar la edificación con las Normas Sismo Resistentes Colombianas, si a ello hubiere lugar, en el plazo de los 24 meses improrrogables para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento, establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.
- 3) Que el presente peritaje técnico está compuesto de la memoria descriptiva de la edificación y los planos de levantamiento estructural, los cuales se referencian, así : Plano 1: Planta de cimientos, planta losa de entrepiso 2do piso, planta de entrepiso 3er piso, planta de cubierta, corte C-C losa maciza de entrepisos, despiece de columnas, detalles: de zapatas, vigas de cimiento, vigas de entrepisos, vigas intermedias, detalles vigas de cubierta, vigas de borde, viga canal mediante su contenido se realizó la evaluación de la estabilidad de la edificación, de la cual concluyó el perito ingeniero, bajo la responsabilidad que le asignan los artículos 5 y 6 de la Ley 400 de 1997, que la edificación es estable ante la eventualidad de un sismo, de acuerdo con los requisitos exigidos a una edificación nueva por el Reglamento de construcciones sismo resistente NSR-10



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

- 4) Que en el peritaje técnico se registra la descripción de la estructura de una edificación de uso residencial en tres pisos, cuyo sistema de resistencia sísmica lo componen pórticos en concreto resistentes a momento.
- 5) Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 4 del artículo 2.2.64.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el solicitante aportó la declaratoria de antigüedad de la construcción.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, artículo 11, el peticionario canceló y aportó el pago de las expensas generadas por el trámite ante esta curaduría urbana, la generación y cancelación de la Estampilla Pro-Cultura al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena – I.P.C.C. y el Impuesto de Delineación Urbana para la construcción, producto de su autoliquidación ante la Secretaría de Hacienda Distrital, según lo dispuesto en el Decreto 0810 de 09 de junio de 2023.

Que, realizado los estudios correspondientes, se consideró que es viable expedir la licencia urbanística solicitada, por lo que, el Curador Urbano Distrital No 2 de Cartagena de Indias,

RESUELVE:

Artículo primero: declarar la existencia de una edificación de tres (3) pisos de uso residencial multifamiliar, sobre predio ubicado en la Urbanización Simón Bolívar Calle 29 #91 - 02, Manzana G, Lote 14-6, identificado con matrícula inmobiliaria 060-69084 y NuPre 130010105000008350002000000000 (010508350002000), a favor del señor **ALBERTO MARIO MORILLO ZÚÑIGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 1.143.376413 y la señora **ROSA MARÍA MORILLO ZÚÑIGA**, identificada con la cédula de ciudadanía 1.143.340.873.

Artículo segundo: reconocer el levantamiento arquitectónico contenido en dos (2) planos identificados así: Plano P-01 contiene: localización, coordenadas, planta primer piso, planta segundo piso, planta tercer piso, planta de cubierta y cuadro de áreas. Plano P-02 contiene: corte longitudinal A-A, fachada principal, fachada lateral derecha, corte transversal B-B y coordenadas, elaborados y firmados por el arquitecto **JHONATAN AGUILAR CABRERA**, con matrícula profesional vigente A11552015-1047406496 y reconocer como evaluador estructural al ingeniero civil **RAMÓN ANTONIO RUBIO ACOSTA**, con matrícula profesional vigente 13202-79391, quien en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 del 2015, que registró la vulnerabilidad sísmica de la edificación, de la cual concluyó que la edificación es estable ante la eventualidad de un sismo, de acuerdo con los requisitos exigidos a una edificación nueva por el reglamento de construcciones sismo resistente NSR-10.



RESOLUCIÓN N°0002 DE 02 DE ENERO DE 2025
Por la cual se reconoce la existencia de una edificación ubicada en la Urbanización Simón Bolívar Calle 29 #91 - 02, Manzana G, Lote 14-6 y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la edificación multifamiliar existente.

Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

Parágrafo: Reconocer la existencia de una edificación de tres (3) pisos de uso residencial multifamiliar, sobre predio con área de 73,20M2, localizado en la Urbanización Simón Bolívar, la edificación se describe y distribuye así:	
USO DE LA EDIFICACIÓN	Residencial – multifamiliar (3 unidades)
ÁREA DEL PREDIO	73,20 M2
FRENTE DEL PREDIO	Sobre La calle 29 de: 6,00ML
	Sobre la carrera 92 de 12,20ML
 AISLAMIENTOS	Antejardín sobre la calle 29 es de 0.00 ML y debe ser 3,00 ML
	Antejardín sobre la carrera 92 es de 0.00 ML y debe ser 3,00 ML
	Laterales está adosado.
DISTRIBUCIÓN PRIMER PISO	Apartamento dúplex 101 - nivel 1 , distribuido así: terraza, sala, comedor, cocina, dos alcobas, un baño, labores y patio.
	<i>las alcobas deben tener sus lados mínimos de 3,00ML y estar ventiladas, el baño no tiene ventilación y la cocina debe tener un área de 5,00M2 por norma.</i>
	Área construida primer piso: 53.00 M2
DISTRIBUCIÓN SEGUNDO PISO	Apartamento dúplex 101 - nivel 2 , distribuido así: un hall, una alcoba, un baño y un balcón. Con área construida segundo nivel 23.45M2. Total área apartamento 101 de 76.45M2.
	Apartamento 201 contiene: sala, comedor, cocina, dos alcobas, un baño y labores.
	Área construida apartamento 33.45 M2.
	<i>las alcobas deben tener sus lados mínimos de 3,00ML y estar ventiladas, el baño no tiene ventilación y la cocina debe tener un área de 5,00M2 por norma.</i>
DISTRIBUCIÓN TERCER PISO	Área construida segundo piso: 56.90 M2
	Apartamento 301 , contiene: sala, balcón, comedor, cocina, tres alcobas, un baño y patio de labores.
	Área construida apartamento 62.25M2.
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	<i>las alcobas deben tener sus lados mínimos de 3,00ML y estar ventiladas, el baño no tiene ventilación y la cocina debe tener un área de 5,00M2 por norma.</i>
	Área construida tercer piso: 62.25 M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	72.40% equivalente a 53.00 M2 y la norma permite máximo el 44,4%.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	235.17% equivalente a 172.15 M2 y la norma permite máximo el 180% del área del lote.

Parágrafo 2. El presente reconocimiento se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar, conforme lo indica el artículo



2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio).

Artículo tercero: aprobar dos (2) planos de propiedad horizontal identificados como Plano PH-01, que contiene: Planos de propiedad horizontal, planta primer piso, planta segundo piso, cuadro de áreas, localización y coordenadas. Plano PH-02, que contiene: Planos de propiedad horizontal, planta tercer piso, y planta de cubierta; elaborados y firmados por el arquitecto **JHONATAN AGUILAR CABRERA**, con matrícula profesional vigente A11552015-1047406496, las unidades privadas se identifican así;

UNIDAD	ÁREA PRIVADA
APARTAMENTO DUPLEX 101	74.40 M2
APARTAMENTO 201	32.60 M2
APARTAMENTO 301	61.20 M2

Artículo cuarto: reconocer como arquitecto proyectista a **JHONATAN AGUILAR CABRERA**, con matrícula profesional vigente A11552015-1047406496 y como evaluador estructural al ingeniero civil **RAMÓN ANTONIO RUBIO ACOSTA**, con matrícula profesional vigente 13202-79391.

Artículo quinto: envíese copia de este reconocimiento al **INSPECTOR DE POLICÍA DE LA UNIDAD COMUNERA 14 – CIUDADELA 2000**, que pertenece a la **LOCALIDAD 3 – INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA** (artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015).

Artículo sexto: esta resolución se notificará personalmente al solicitante, a los vecinos y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente (artículo 2.2.6.1.2.3.7 Decreto 1077 de 2015).

Artículo séptimo: que el reconocimiento de la construcción 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. Conforme lo indica el inciso 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo octavo: contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Oficina de Planeación Distrital, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán



RESOLUCIÓN N°0002 DE 02 DE ENERO DE 2025
Por la cual se reconoce la existencia de una edificación ubicada en la Urbanización Simón Bolívar Calle 29 #91 - 02, Manzana G, Lote 14-6 y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la edificación multifamiliar existente.

Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

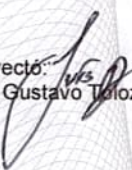
presentados ante esta Curaduría, conforme lo indica el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CURADURIA 2 SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL
URBANA 2 DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE
PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y
EJECUTORIADO EL
11 7 FEB. 2025

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 CPACA

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT: 13001-2-24-0210

Proyecto: 
Luis Gustavo Toloza Capataz



INFORMACION GENERAL

Nombre Curaduría: CURADURIA 2 DE CARTAGENA
Departamento: BOLIVAR
Municipio: CARTAGENA
Curador (a): Guillermo Enrique Mendoza Jimenez
Correo: curaduriados.cartagena@supernotariado.gov.co
Teléfono: (5) 660 08 19
Dirección : Carrera 6 No.33 - 23 Cartagena de Indias Bolivar



13001-2-24-0210

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0210
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0002-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: NO
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: NO
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-08-21
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-01-02
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-02-17

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

No se ha asociado modalidad

Usos aprobados

VIVIENDA - NO VIS
Unidades de Uso: 3

Usos de parqueadero

NO APLICA
Unidades de parqueadero: 0

Titulares

ALBERTO MARIO MORILLO ZÚNIGA
Cédula de ciudadanía
1143376413

ROSA MARIA MORILLO ZUNIGA
Cédula de ciudadanía
1143340873

Inmuebles

Predio: URBANO
Matricula: 060-69084
Chip - C. Catas.: 010508350002000
Dirección: Calle 29 # 91 - 02 /
Area: 73.20 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 0
Planos Arquitectonicos: 2
Planos Subdivisión: 0
Planos Urbanización: 0
Planos Parcelación: 0
Memorias de calculo: No
Memorias de suelo: No
Anexo: [Acto Administrativo](#)

Correcciones - Salvedades

Actos administrativos asociados