

RESOLUCIÓN 13001-1-23

0003 / 12 ENE. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN - ADECUACION.
USO: COMERCIAL.

TITULARES: DIANIS DEL SOCORRO MARTINEZ AGUAS.
EDUAR ENRIQUE VERGARA TERAN.

RADICADO 13001-1-23-0560.

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LAS LEYES 388 DE 1997, 810 DE 2003, RESOLUCIÓN 462 DE 2017, MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 1025 DE 2021, 1203 DE 2017, Y DECRETO 1077 DE 2015 ACTUALIZADO EL 14 DE MAYO DE 2021, MODIFICADO POR EL 1783 DE 2021, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

CONSIDERANDO

Que el señor EDUAR ENRIQUE VERGARA TERAN, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.921.275, expedida en Cartagena de Indias y la señora DIANIS DEL SOCORRO MARTINEZ AGUAS, identificada con la cedula de ciudadanía No. 45.541.213, como propietarios del lote ubicado en la diagonal 22 # 42-25 en el barrio Bruselas de esta ciudad, radicaron ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener el reconocimiento de la edificación construida en el año 2007.

Que al formulario radicado bajo el número 0560 el arquitecto TOMAS JOSE LORETT como responsable de la solicitud, anexó los documentos señalados en los artículos 2.2.6.4.2.2 y 2.2.6.1.2.1.7 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 15 del decreto 1783 de 2021, y en el mismo relaciona como profesionales los siguientes:

- Arquitecto TOMAS JOSE LORETT, con matrícula profesional vigente No. 131202009-73180470, expedida el 1 de octubre de 2009, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil especialista en estructuras, ERNESTO FUENTES CTALORA, con matrícula profesional vigente No. 08202-096003, expedida el 23 de enero de 2003, como responsable del peritaje técnico, quien acreditó la experiencia mínima exigida por la norma.

Que el señor EDUAR ENRIQUE VERGARA TERAN declaró bajo la gravedad del juramento que la edificación objeto del reconocimiento fue construida en el año 2007, es decir que tiene una antigüedad de 16 años.

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 42-25 en la diagonal 22, y registra en la factura predial un área construida de 294.00 M2, que es objeto del reconocimiento.

Que el reconocimiento es procedente, porque el lote no se encuentra ubicado en área de afectación ambiental, ni de riesgo no mitigable y no está afectado en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989. Artículo 2.2.6.4.1.2 del decreto 1077 de 2015.

Que el ámbito de aplicación del reconocimiento de construcción se encuentra determinado en el Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el decreto 1333 de 2020 con el siguiente texto *"El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes. (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigor 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 el ingeniero civil ERNESTO FUENTES CTALORA, como responsable del peritaje técnico, en el documento que lo contiene, certifica:

- 1) La edificación presenta una antigüedad aproximada de 40 años desde su construcción inicial.
- 2) Durante el proceso de construcción, se utilizaron materiales que cumplen con las normas establecidas en las Normas Sismo Resistente 2010 (NSR-10) de Colombia, vigentes en ese momento.
- 3) Mediante un análisis exhaustivo del registro fotográfico, se ha verificado que la edificación no muestra signos de patologías estructurales. Esto significa que los elementos estructurales, como las zapatas, vigas de cimentación, columnas, losas, escaleras, vigas de confinamiento o dinteles, y muros de mampostería, no presentan grietas, fisuras, corrosión, descarrilamientos, carbonatación ni eflorescencias.
- 4) Estos hallazgos indican que no se prevén fallas inminentes en los elementos estructurales en un futuro cercano.
- 5) Además, se ha constatado que la edificación cuenta con los elementos estructurales necesarios para brindar rigidez en ambos sentidos, de acuerdo con los requisitos establecidos en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10) y la Ley 400 de 1997.
- 6) Con base en los resultados del análisis, se recomienda no llevar a cabo reparaciones, refuerzos estructurales ni reconstrucciones parciales o totales en la edificación, ya que no se evidencian deficiencias que lo justifiquen.
- 7) Se ha observado que el suelo sobre el cual se asienta la edificación no muestra asentamientos significativos ocasionados por las cargas transmitidas por la construcción. Esto confirma que el suelo posee una capacidad portante admisible suficiente para soportar las cargas transmitidas por las cimentaciones sin presentar problemas de estabilidad.
- 8) Cabe destacar que la ubicación de la edificación se encuentra en una zona de bajo riesgo, lo que implica que no está expuesta a peligros sísmicos o geotécnicos significativos que puedan comprometer su integridad estructural.

Que el inmueble de la petición fue transferido a la señora DIANIS DEL SOCORRO MARTINEZ AGUAS y al señor EDUAR ENRIQUE VERGARA TERAN como casa lote, y en el plano de levantamiento arquitectónico se describe un local comercial de dos pisos y mezanine, documento con el cual se acredita la adecuación.

Que la adecuación está definida como una modalidad de la licencia de construcción, con la cual se acredita el cambio de uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original. Numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del decreto 1783 de 2021.

Que el inmueble de la solicitud de reconocimiento de construcción se encuentra ubicado en el área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana (PFU) como de actividad Mixta 2, que tiene señalados los siguientes usos:

B.

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.
Edificio Banco de Colombia - piso 1

0003 / 12 ENE. 2024

RESOLUCIÓN 13001-1-23

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN - ADECUACION.

USO: COMERCIAL.

TITULARES: DIANIS DEL SOCORRO MARTINEZ AGUAS.

EDUAR ENRIQUE VERGARA TERAN.

RADICADO 13001-1-23-0560.

Principal: Institucional 3 - Comercial 2.

Compatible: Comercial 1 - Industrial 1 - Portuario 1 y 2 - Institucional 1 y 2 - Turístico y Residencial.

Complementario: Institucional 3 - Portuario 4.

Restringido: Institucional 4 - Comercio 3.

Prohibido: Industrial 2 y 3 - Portuario 3 - Comercial 4.

Que el barrio Bruselas donde se encuentra ubicada la casa lote de la petición, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral Parcial, definido en el artículo 192 del decreto 0977 de 2001.

Que en el uso de comercio 2 señalado como principal en el área de actividad mixta 2, clasifican los siguientes establecimientos: Edificios de oficinas, para estacionamientos de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencial, salas de cines, casinos, almacenes de ropa, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, artículos de cuero, eléctricos, electrónicos, ferreterías, casas importadoras o distribuidoras, tiendas de iluminación, galerías de arte, marquería, antigüedades, porcelanas, instrumentos científicos y musicales, fotografías, óptica, comidas rápidas, asadero, supermercado, almacén agrícola y veterinario, café internet, centros comerciales, salas de juegos (traga monedas), almacenes concesionarios de automóviles. Columna 3 del cuadro No. 3 del decreto 0977 de 2001.

Que en el uso de comercio 1, señalado como compatible, clasifican los siguientes establecimientos: Tiendas de barrio (artículos de consumo inmediato), salsamentarias, cigarrerías, bizcocherías, tiendas de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, droguerías, perfumerías, misceláneas, fotocopiadora, papelería, fuente de soda, salón de belleza, taller de cerámica, cerrajería, video tienda, heladerías, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, farmacias. Columna 2 del cuadro No. 3 del decreto 0977 de 2001.

Que la señora DIANIS DEL SOCORRO MARTINEZ AGUAS y el señor EDUAR ENRIQUE VERGARA TERAN, pueden ser titulares del acto de reconocimiento de construcción – adecuación, por haber adquirido la cada objeto de esta mediante el contrato de compraventa celebrado con la señora MARLY INES MACHACON VILLARREAL, según consta en la escritura pública No. 301 otorgada en la notaría Séptima de Cartagena el 13 de febrero de 2023. Artículo 2.2.6.1.2.1.5 y 2.2.6.4.2.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

Que los vecinos colindantes relacionados en el formulario diligenciado fueron citados por correo certificado para que conozcan los planos, se constituyan en parte y hagan valer sus derechos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del decreto 1783 de 2021.

Que, dentro del procedimiento legal conforme a lo previsto en la subsección 2 del capítulo 1 del decreto 1077 de 2015, se revisó el peritaje técnico y el plano de levantamiento arquitectónico, sobre los cuales se hicieron observaciones que se pusieron en conocimiento del responsable de la solicitud, y fueron atendidas dentro del término legal, ampliado a solicitud del interesado. Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 19 del decreto 1783 de 2021.

Que el inmueble de la petición tiene medidas de frente y área (10 M y 300 M²), que exceden la mínima prevista para el uso comercial 2 (10 M y 250 M²). Columna 3 del cuadro No. 3 del decreto 0977 de 2001.

Que la ingeniera civil GLENIA BARRIOS BALLESTAS atendidas las observaciones, revisó el documento que contiene el peritaje técnico, sobre el cual rindió el siguiente informe:

La construcción a reconocer es una edificación de tres pisos con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado y se revisó con grado de capacidad de energía mínimo DMI con $R_o=2.50$.

La cimentación está compuesta por zapatas aisladas unidas entre si con vigas de amarre.

Las zapatas son de 1.50x1.50m, 0.90x1.40m y de 1.20x1.80m, todas con peralte de 0.45m y están reforzadas con barras de $\frac{1}{2}$ cada 0.15m en ambos sentidos.

Las columnas son de 0.30x0.30m reforzadas con cuantía entre el 1% y el 4% con estribos $\frac{3}{8}$ cada 0.12m y cada 0.07m.

Las columnas tipo C3 tienen cuantía superior al 4%, por tanto se plantea el respectivo REFORZAMIENTO y pasan a ser de 0.35x0.35m y se adicionan 4 barras de $\frac{1}{2}$, quedando así con cuantía del 3.7%.

Las vigas de entrepiso son de 0.25x0.30m, 0.25x0.25m y de 0.30x0.25m y su refuerzo se muestra en planos de levantamiento estructural.

El sistema de entrepiso es el de losa nervada armada en una dirección con espesor de torta de 0.05m y reforzada con malla electrosoldada de 6mm de diámetro cada 0.15m en ambos sentidos.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva $A_a=0.1$ y $A_v=0.10$ y se revisó con perfil de suelo tipo D con valor $F_a=1.6$ y $F_v=2.4$, el grupo de uso con que se hizo el análisis fue II, con coeficiente de importancia de 1.1.

En el peritaje estructural se verificó que cada uno de los elementos estructurales tuvieran un índice de sobre esfuerzos menor a la unidad, tuvieran cuantías superiores a la mínima de acuerdo a NSR-10, se hizo el análisis sísmico (con perfil de suelo asumido por el ingeniero estructural responsable), cálculo de derivas con resultados menores al 1% de la altura de piso, análisis de cargas de acuerdo al título B de NSR-10, revisión de cimentación (con capacidad admisible de suelo asumido por el ingeniero estructural responsable).

Se presentaron planos de levantamiento estructural que coinciden con los planos arquitectónicos y con la descripción del peritaje estructural en cuanto a sistema estructural, dimensiones y acero de refuerzo.

Que la arquitecta YOLANDA BARGUIL MORE, atendidas las observaciones revisó los planos del levantamiento arquitectónico, y describió la edificación con uso comercial de dos pisos y mezanine en el segundo piso.

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.
Edificio Banco de Colombia - piso 1

RESOLUCIÓN 13001-1-23 0003/12 ENE. 2024
POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN - ADECUACION.
USO: COMERCIAL.

TITULARES: DIANIS DEL SOCORRO MARTINEZ AGUAS.
EDUAR ENRIQUE VERGARA TERAN.

RADICADO 13001-1-23-0560.

Que los vecinos colindantes citados, no han participado para presentar objeciones al reconocimiento de la edificación con uso comercial, objeto del trámite.

Que dentro del procedimiento legal, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias del artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015, vale decir uso: Comercial, Antigüedad: 16 años y el peritaje técnico revisado con grado de capacidad de energía mínimo (DMI) con Ro=2.50.

Que el arquitecto TOMAS JOSE LORETT, aportó los comprobantes del impuesto de delimitación urbana y el valor de la estampilla ProCultura. Artículo 2.2.6.6.8.2 del decreto 1077 de 2015.

Por las razones expuestas y con fundamento en los artículos citados, esta curaduría urbana,

RESUELVE

PRIMERO: RECONOCER la existencia de la casa lote adecuada para el uso comercial, ubicada esta en la diagonal 22 # 42-25 del barrio Bruselas de esta ciudad, registrada con la matrícula inmobiliaria 060-34807 y referencia catastral 01-09-0102-0017-000, de propiedad de la señora DIANIS DEL SOCORRO MARTINEZ AGUAS y EDUAR ENRIQUE VERGARA TERAN.

La expedición del reconocimiento no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

SEGUNDO: APROBAR los planos arquitectónicos correspondientes a la edificación objeto del reconocimiento, que se integran a esta resolución y se describen así:

EDIFICACION DE USO COMERCIAL DE DOS PISOS Y MEZANINE EN EL SEGUNDO PISO
AREA TOTAL CONSTRUIDA A RECONOCER ----- 514.62 M2
TOTAL AREA DE CONSTRUCCION PRIMER PISO----- 233 M2
LOCAL COMERCIAL ----- 216.04 M2
ESCALERA -----16.96 M2
PATIO PRIMER PISO----- M2
AREA DE CONSTRUCCION SEGUNDO PISO (SALÓN DE CULTO Y BATERÍA DE BAÑO) -----242M2
BALCON -----9M2
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA MEZANINE-----39.62M2
MEZANINE-----8-----23.1 M2
BALCON -----9 M2
AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN-----473.398 M2
AREA PARA INDICE DE OCUPACION-----233 M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN-----77.66% DEL 80.00%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN-----171.54% DEL 240%
RETIROS
ANTEJARDIN ----- 3.47 M
RETIRO POSTERIOR -----3.15 M
ALTURA ----- 10.14 M
NÚMERO DE PISOS ----- DOS PISOS Y MEZANINE EN EL SEGUNDO PISO
AREA CUBIERTA POR VOLADIZO----- 8M2
LONGITUD DE VOLADIZO----- 0.8M2
ÁREA DE LOTE----- 300 M2

TERCERO: RECONOCER al arquitecto TOMAS JOSE LORETT, con matrícula profesional vigente No. 131202009-73180470, expedida el 1 de octubre de 2009, como responsable del levantamiento arquitectónico. Al ingeniero civil especialista en estructuras, ERNESTO FUENTES OTALORA, con matrícula profesional vigente No. 08202-096003, expedida el 23 de enero de 2003, como responsable del peritaje técnico, quien acreditó la experiencia mínima exigida por la norma.

CUARTO: Mediante este acto administrativo, no se autoriza ningún tipo de obra en la edificación objeto de reconocimiento.

QUINTO: Contra esta resolución proceden los recursos de reposición y apelación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El de apelación se surtirá ante la Secretaría de Planeación Distrital.


LEOPOLDO ENRIQUE VILLADIEGO CONEO.
CURADOR URBANO N° 1 D.T y C. CARTAGENA DE INDIAS.
PROYECTO: YOCASTA MAYA COPETE.
AUXILIAR: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.



CURADURÍA URBANA
N° 1 - CARTAGENA
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 12 días de enero - 2024
se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena
Dianis Del Socorro con CC. 45541213
en su condición de Titular de Reconocimiento
con el fin de notificarse del
contenido de la Resolución 0003 una vez
leido el contenido del mismo por el notificado, se procede
a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

Dianis Martinez
45541213 Jose B

Renuncio a los terminos



CURADURÍA URBANA
N° 1 - CARTAGENA
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 12 días de enero de 2024
se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena
Edwar Vergara Torres con CC. 7.921.275
en su condición de Titular de acto de
reconocimiento con el fin de notificarse del
contenido de la resolución 0003 una vez
leido el contenido del mismo por el notificado, se procede
a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

Edwar Vergara Torres Juan Pablo Ramirez
EL NOTIFICADO EL NOTIFICADOR

Renuncio a los terminos

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA



RAD: 13001-1-23-0560

SOLICITANTE: DIANIS DEL SOCORRO MARTINEZ

DIRECCION: DIAG 22 #42-25 BARRIO BRUSELAS

RESOLUCION N°: L13001-1-24-0003 2024-01-12

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO

USOS: COMERCIAL

RESPONSABLE: ARQ TOMAS LORETT

FECHA DE EJECUTORIA: 2024-01-15 DE CONFORMIDAD CON EL # 3
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A

