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

RESOLUCION 13001-1-25 0006 / 14 ENE. 2025

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.
TITULARES: DANIEL ALFONSO PUPO ESCOBAR.
MARIFLOR VILLA NOEL.

13001-1-24-0643.

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 DANIEL ALFONSO PUPO ESCOBAR, identificado con la cedula de ciudadanía N°1.127.236.263 y la señora MARIFLOR VILLA NOEL, identificada con la cedula de ciudadanía N°45.686.671, como propietarios de la casa lote ubicada en la calle 31A #3-50A (Lote 2, Manzana A) en la urbanización Castillete, diligenciaron ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional para que les sea otorgado el reconocimiento de la existencia de la edificacion multifamiliar concluida en dicho lote registrado con la matricula inmobiliaria 060-49186 y referencia catastral 01-04-0995-0007-000.

Que la señora MARIFLOR VILLA NOEL como responsable de la solicitud presentó el Formulario Único Nacional diligenciado y radicado bajo el N°0643, al cual anexó los documentos señalados en el artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015 y en el parágrafo 6 del artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021, y en el mismo relaciona como profesionales los siguientes:

- Arquitecto JAVIER NIEBLES VILLARREAL, con matricula profesional vigente N°08700-17256, expedida el 28 de marzo de 1985, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil JHONY GUZMAN JINETE, con matricula profesional vigente N°13202-11927, expedida el 21 de septiembre de 1983, como responsable del peritaje técnico.

Que el señor DANIEL ALFONSO PUPO ESCOBAR y la señora MARIFLOR VILLA NOEL, para acreditar el requisito de la antigüedad, certificaron bajo la gravedad del juramento que la edificacion existente en el lote ubicado en la calle 31A #3-50A (Lote 2, Manzana A) en la urbanización Castillete fue construida en el año 2012. Numeral 4 del articulo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015.

Que el inmueble de la petición fue transferido a los peticionarios como casa lote 2 en la urbanización Castillete de esta ciudad, registra en la factura predial un área construida de 64 M2 y en el plano de levantamiento arquitectónico se describen los espacios y áreas de una edificacion multifamiliar con 3 apartamentos y área de 217.36 M2, documento con el cual se acredita la ampliación para el uso Residencial multifamiliar que es el objeto del reconocimiento de construcción.

Que el ingeniero civil JHONY GUZMAN JINETE como responsable del peritaje técnico en el documento que lo contiene, describe el sistema estructural con solicitaciones y combinaciones de carga, en el que concluye que la estructura cumple con lo requerido en la normativa NSR-10.

Que el señor DANIEL ALFONSO PUPO ESCOBAR y la señora MARIFLOR VILLA NOEL pueden ser titulares del reconocimiento de existencia de la edificacion multifamiliar, por ser los titulares del derecho real de dominio de la casa lote ampliada sin licencia, adquirida esta mediante el contrato de compraventa celebrado con las señoras ANGELICA MARIA URUCHURTU ESPINOSA y JAVIANA REGINA URUCHURTU, como consta en la escritura pública N°1635 otorgada en la Notaria Primera de Cartagena, el 28 de junio de 2022, bajo anotación N°012 en la matricula inmobiliaria 060-49186. Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

Que el reconocimiento de la existencia de edificación está definida como la actuación, por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes, y que la edificación se haya concluido como mínimo 5 años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. Artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015.

Que el reconocimiento de construcción es procedente porque la casa lote 2 en la manzana A de la urbanización Castillete, 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 inmueble de la petición se encuentra ubicado en el área delimitada en el Plano de Formulación Urbana (PFU), como de actividad residencial tipo A, reglamentada en la columna 2 del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001, con los siguientes usos:
PRINCIPAL: RESIDENCIAL: VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.
COMPATIBLE: COMERCIO 1 - INDUSTRIAL 1.
COMPLEMENTARIO: INSTITUCIONAL 1 Y 2 - PORTUARIO 1 (SOLO EMBARCADEROS).

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

RESOLUCION 13001-1-25 0006 / 14 ENE. 2025

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.
TITULARES: DANIEL ALFONSO PUPO ESCOBAR.
MARIFLOR VILLA NOEL.

13001-1-24-0643.

RESTRINGIDO: COMERCIO 2.
PROHIBIDO: COMERCIO 3 Y 4 - INDUSTRIAL 2 Y 3 - TURÍSTICO PORTUARIO 2, 3 Y 4 - INSTITUCIONAL 3 Y 4.

Que el vacío normativo en cuanto a los usos del suelo en el área de actividad residencial tipo A, fue objeto de la Circular No. 3 de octubre 2 de 2002 de la Secretaria de Planeación Distrital, mediante la cual se señaló el uso RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR en el área de actividad Residencial tipo A.

Que la urbanización Castillete donde se encuentra ubicada la casa lote de la petición, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Consolidación, definido en el artículo 198 del decreto 0977 de 2001.

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 los vecinos colindantes fueron citados por correo certificado a las direcciones relacionadas en el formulario diligenciado, para que conozcan el plano de levantamiento, 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 plano de levantamiento arquitectónico y el documento que contiene peritaje técnico, sobre los cuales se hicieron observaciones que se pusieron en conocimiento de la señora MARIFLOR VILLA y fueron atendidas dentro del termino legal, ampliado mediante auto. Articulo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, modificado por el articulo 19 del decreto 1783 de 2021.

Que la ingeniera civil JULY PAULINE DEVOZ DIAZ, sobre el peritaje técnico atendidas las observaciones, rindió informe final favorable en los siguientes términos:
La construcción por reconocer es una edificación de 3 pisos más altillo de uso residencial con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado, y se revisó con capacidad mínima de disipación de energía (DMI).
La cimentación está compuesta por zapatas aisladas céntricas y medianeras, unidas por vigas de cimentación de 0.30x0.30m, reforzada con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m en zonas de confinamiento y 0.20m en resto de luz.
Las zapatas son de 1.70x1.70x0.45m, reforzadas con barras de 5/8 de pulgada cada 0.15m en ambos sentidos.
Las columnas son de 0.30x0.30m, reforzadas con 8 barras de 5/8 pulgada, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m y 0.20m.
Las vigas son de 0.25x0.30m, reforzadas con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.055m y 0.10m.
La losa de entrepiso es una losa nervada con espesor de torta de 0.07m, reforzada con barras de 3/8 de pulgada cada 0.16m. Los nervios de la losa son de 0.15x0.30m, reforzados con 1 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 1/4 de pulgada cada 0.12.
La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva Aa=0.10 y Av=0.10 y se revisó con perfil de suelo tipo D con valor Fa=1.6 y Fv=2.4, el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.00.
El proyecto cuenta con un plano de levantamiento estructural y una memoria de peritaje.
Concepto estructural:
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 el arquitecto YONNY BALLESTAS RODRIGUEZ revisó el plano de levantamiento arquitectónico atendidas las observaciones, sobre el cual rindió informe en el que describe edificacion multifamiliar de tres pisos, con área total construida de 217.36 M2.

Que, dentro del procedimiento legal para el reconocimiento, señalado en la sección 2 del capítulo 4 del decreto 1077 de 2015, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias previstas para este, vale decir: USO: Residencial multifamiliar, ANTIGÜEDAD: 12 años y el peritaje técnico revisado con capacidad mínima de disipación de energía (DMI). Artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015.

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

RESOLUCION 13001-1-25 0006 / 14 ENE. 2025

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN.
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.
TITULARES: DANIEL ALFONSO PUPO ESCOBAR.
MARIFLOR VILLA NOEL.

13001-1-24-0643.

Que verificado el cumplimiento de los requisitos legales para el trámite dentro del procedimiento previsto para el reconocimiento de construcción, fue proferido el auto de viabilidad de expedición del acto de reconocimiento de la vivienda multifamiliar en el lote antes identificado.

Que la responsable de la solicitud aportó los soportes de pago del impuesto de delineación urbana y el 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 con la ampliación desarrollada para el uso Residencial multifamiliar de tres pisos en el lote ubicado en la calle 31A # 3-50A (Lote 2, Manzana A) en la urbanización Castillete de esta ciudad, registrado con la matricula inmobiliaria 060-49186 y referencia catastral 01-04-0995-0007-000, solicitada por la señora MARIFLOR VILLA NOEL y por el señor DANIEL ALFONSO PUPO ESCOBAR.

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 el plano de levantamiento arquitectónico, correspondiente al reconocimiento de la edificación multifamiliar de tres pisos que se integran a esta resolución y se describen así:

PRIMER PISO----------72.08 M2
APARTAMENTO 101 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS Y 3 BAÑOS)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN----------68.40 M2
ESCALERA----------3.68 M2
ANTEJARDÍN----------8.92 M2
SEGUNDO PISO----------72.64 M2
APARTAMENTO 201 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS Y 2 BAÑOS)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN----------68.40 M2
HALL COMÚN BALCÓN----------4.24 M2
TERCER PISO----------72.64 M2
APARTAMENTO 301 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑOS)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN----------68.40 M2
HALL COMÚN BALCÓN----------4.24 M2
LA EDIFICACIÓN CUENTA CON UNA PLACA DE CUBIERTA
AREA LIBRE PRIMER PISO----------8.92 M2
AREA DE LOTE----------81 M2

TERCERO: RECONOCER al arquitecto JAVIER NIEBLES VILLARREAL, con matrícula profesional vigente N°08700-17256, expedida el 28 de marzo de 1985, como responsable del levantamiento arquitectónico.

Al ingeniero civil JHONY GUZMAN JINETE, con matrícula profesional vigente N°13202-11927, expedida el 21 de septiembre de 1983, como responsable del peritaje técnico.

CUARTO: Mediante este acto administrativo, no se autoriza ningún tipo de obra en la edificación objeto de reconocimiento, que no puede ser ampliada, adecuada ni modificada.

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 NO. 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.
ELABORACION: YOCASTA MAYA COPETE.
DIGITACION: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.

(300) 3824713
Info@curaduria1cartagena.com.co
Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.
Edificio Banco de Colombia - piso 1

CURADURÍA URBANA
Nº 1 - CARTAGENA
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 14 Enero 2024

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena Daniel Pupo con CC. 1.127.236.263 en su condición de titular - Apoderado Mainflor Villanoel con el fin de notificarse del contenido de la Res 0006 - 14-1-25 una vez leido el contenido del mismo por el notificado, se procede a hacer entrega de una copia identica y gratuita.

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR

renuncia al termino ejecutorio

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA

RAD: 13001-1-24-0643
SOLICITANTE: DANIEL PUPO ESCOBAR Y OTRO.
DIRECCION: CALLE 31A # 3-50A (LOTE 2 MZA A) URB. CASTILLETE.
RESOLUCION Nº: RESOLUCION 0006 2025 2025-01-14
SOLICITUD: RECONOCIMIENTO.
USOS: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.
RESPONSABLE: ARQ. JAVIER NIEBLES VILLAREAL.

FECHA DE EJECUTORIA: 2025-01-15 DE CONFORMIDAD CON EL # 3 DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A