

0014 / 17 ENE. 2024

**RESOLUCIÓN 13001-1-24**

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION - AMPLIACION.

USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.

TITULAR: BAUDILIO PABON VERGARA.

**RADICADO 13001-1-23-0643.**

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 BAUDILIO PABON VERGARA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.187.942, expedida en Cartagena de Indias, como propietario de la casa lote ubicada en la calle 43A # 94-105 (lote 1 manzana 17) en la urbanización Villas de la Candelaria, radicó ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener el reconocimiento de la edificación bifamiliar existente en el inmueble antes identificado, registrado con las matrícula inmobiliaria 060-230209.

Que el interesado diligenció el Formulario Único Nacional radicado bajo el No. 0643, al cual anexó los documentos señalados en el artículo 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 ROLANDO A. CHAVEZ CARRILLO, con matrícula profesional vigente No. A13262005-8851871, expedida el 26 de junio de 2005, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, SEBASTIAN DE JESUS CANO DUMETT, con matrícula profesional vigente No. 031037-0543208, expedida el 26 de junio de 2018, como responsable del peritaje técnico.

Que el señor BAUDILIO PABON VERGARA declaró bajo la gravedad del juramento que la edificación de su propiedad de tres niveles existente en la calle 43A # 94-105 (lote 1 manzana 17) fue adquirida hace mas de 15 años, según escritura No. 1020 del 24 de abril de 2009 de Cartagena de Indias, con matrícula inmobiliaria 060-230209, y referencia catastral No. 01-08-1248-0018-000.

Que el inmueble de la petición está identificado en la matrícula inmobiliaria 060-230209 como casa lote, y en el plano de levantamiento arquitectónico se identifica edificación bifamiliar en tres pisos, documento con el cual se acredita que dicha casa lote fue ampliada sin licencia de construcción.

Que la ampliación es una modalidad de la licencia de construcción definida como la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. Numeral 2 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 señor BAUDILIO PABON VERGARA puede ser titular del acto de reconocimiento de construcción por haber adquirido el inmueble objeto de este, mediante el contrato de compraventa celebrado con la Promotora Villas de la Candelaria S.A., según consta en la escritura pública No. 1020 en la Notaria Primera de Cartagena el 24 de abril de 2009, bajo anotación No. 002 en la matrícula inmobiliaria 060-230209. 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 ingeniero civil SEBASTIAN DE JESUS CANO DUMETT, como responsable del peritaje técnico en el documento que lo contiene, concluye que la edificación existente cumple con todos los requisitos normativos de la NSR-10, y es capaz de resistir las cargas gravitacionales debido al uso y las cargas sísmicas.

Que el reconocimiento de construcción es procedente porque la casa lote objeto de esta, no se encuentra ubicada 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 - bifamiliar.

Compatible: Comercio 1 - Industrial 1.

Complementario Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (solo embarcaderos).

Restringido: Comercio 2.

Prohibido: Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4.

(300) 3824713 

Info@curaduria1cartagena.com.co 

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

RESOLUCIÓN 13001-1-24

0014, 17 ENE. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION - AMPLIACION.

USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.

TITULAR: BAUDILIO PABON VERGARA.

**RADICADO 13001-1-23-0643.**

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 se revisaron los planos del levantamiento arquitectónico y el documento que contiene el peritaje técnico, sobre el cual se hicieron observaciones que fueron atendidas dentro del término legal. Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 19 del decreto 1783 de 2021.

Que la ingeniera civil JULY PAULINE DEVOZ DIAZ, atendidas las observaciones sobre el peritaje técnico, rindió el siguiente informe:

La construcción por reconocer es una edificación de 3 niveles de uso residencial con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado y se revisó con grado de capacidad de disipación de energía mínimo.

La cimentación está compuesta por zapatas aisladas céntricas y medianeras unidas entre si con vigas de amarre de 0.30x0.35m, reforzadas con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo longitudinalmente, los estribos son de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

Las zapatas son de 1.00x2.00x0.45m, 1.40x2.00x0.45m, 1.00x1.20x0.45m, 1.20x1.20x0.45m, 1.50x1.50x0.45m, 2.20x2.20x0.45m, reforzadas con barras de 5/8 de pulgada cada 0.15m.

Las columnas son de 0.30x0.30m, reforzadas con 4 barras de 7/8 de pulgada y 4 barras de 3/4 de pulgada longitudinalmente, los estribos son de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

Las vigas principales son de 0.30x0.35m reforzadas con 4 barras de 3/4 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

Las vigas secundarias son de 0.20x0.35m, reforzadas con 2 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

Las vigas de borde son de 0.15x0.35m reforzadas longitudinalmente con 2 barra de 1/2 pulgada arriba y abajo, transversalmente con estribos de 3/8 de pulgada a cada 0.12m.

La losa es maciza en dos direcciones de 0.10m de espesor, reforzada con malla electrosoldada de 6.00mm cada 0.15m en ambos sentidos.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva  $A_a=0.10$  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 I, con coeficiente de importancia de 1.00.

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 LUIS MASS SERGE revisó el plano de levantamiento arquitectónico, y describe edificación de tres pisos con dos casas, documento con el cual se acredita el uso residencial bifamiliar, señalado como principal en el área de actividad residencial tipo A. Columna 2 del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001.

Que los vecinos colindantes citados, no han participado dentro de esta actuación para presentar objeciones al reconocimiento de construcción, desarrollada para el uso residencial bifamiliar.

Que dentro del procedimiento legal, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias para el reconocimiento de construcción, vale decir: USO: Residencial bifamiliar, ANTIGÜEDAD: 15 años y el peritaje técnico revisado con capacidad de disipación de energía mínimo (DMI), que cumple en cuanto a sistema estructural, dimensiones y acero de refuerzo. Artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015.

Que el apoderado aportó los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y 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 de tres pisos, con la ampliación desarrollada para el uso residencial bifamiliar, ubicada en la calle 43A # 94-105 (lote 1 manzana 17) en la urbanización Villas de la Candelaria etapa H, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-230209, y referencia catastral 01-08-1248-0018-000, de propiedad del señor BAUDILIO PABON VERGARA.

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.

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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

0014/17 ENE. 2024

**RESOLUCIÓN 13001-1-24**  
POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION - AMPLIACION.  
USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.  
TITULAR: BAUDILIO PABON VERGARA.

**RADICADO 13001-1-23-0643.**

**SEGUNDO: APROBAR** el plano de levantamiento arquitectónico correspondiente al reconocimiento de la edificación bifamiliar en tres pisos, que se describe así:

PRIMER PISO.....	76.61 M2
CASA 1 (NIVEL 1).....	43.20 M2
SALA-ESTAR, COMEDOR Y COCINA	
CASA 2 (NIVEL 1).....	33.41 M2
SALA-ESTAR Y COCINA	
SEGUNDO PISO.....	88.63 M2
CASA 1 (NIVEL 2).....	49.20 M2
CUATRO ALCOBAS Y DOS BAÑOS	
CASA 2 (NIVEL 2).....	39.43 M2
ESTAR DE ALCOBAS Y DOS ALCOBAS	
TERCER PISO.....	39.43 M2
CASA 2 (NIVEL 3)	
DOS ALCOBAS Y UN BAÑO	
AREA TOTAL CONSTRUIDA.....	204.67 M2
AREA LIBRE PRIMER PISO.....	25.97 M2
AREA DE LOTE.....	101.68 M2

**TERCERO: RECONOCER** al arquitecto ROLANDO A. CHAVEZ CARRILLO, con matrícula profesional vigente No. A13262005-8851871, expedida el 26 de junio de 2005, como responsable del levantamiento arquitectónico.

Al ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, SEBASTIAN DE JESUS CANO DUMETT, con matrícula profesional vigente No. 031037-0543208, expedida el 26 de junio de 2018, 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 NI ADECUADA.

**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.  
ELABORÓ: YOCASTA MAYA COPETE.  
AUXILIAR: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.

LEOPOLDO ENRIQUE VILLADIEGO CONEO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
DISTRITAL

(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  
N° 1 - CARTAGENA  
Dada en la ciudad de Cartagena el 19 de enero de 2024

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 19 días de enero 2024

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Baudilio Pabon V. con CC 73.187.942

en su condición de titular de reconocimiento

con el fin de notificarse del contenido de la Res 0014 una vez

leído el contenido del mismo como notificado, se procede a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

Baudilio Pabon V.

EL NOTIFICADO  
cc 73.187.942.

EL NOTIFICADOR

Pronuncio a los términos de ejecutoria

Baudilio Pabon Vergara  
cc 73.187.942.

**LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO**  
**CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA**



**RAD: 13001-1-23-0643**

**SOLICITANTE: BAUDILIO PABON VERGARA**

**DIRECCION: CLL 43A #94-105 URB VILLAS DE LA CANDELARIA**

**RESOLUCION N°: RESOLUCION 0014 2024 2024-01-17**

**SOLICITUD: RECONOCIMIENTO**

**USOS: RESIDENCIAL BIFAMILIAR**

**RESPONSABLE: ARQ ROLANDO CHAVEZ**

**FECHA DE EJECUTORIA: 2024-01-22 DE CONFORMIDAD CON EL # 3 DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A**

CURADURÍA URBANA N° 1 DE CARTAGENA