

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 la señora MARIA IRMA QUINTERO HURTADO, identificada con la cedula de ciudadanía N°30.309.413, como propietaria del lote ubicado en la carrera 105A #66-21 (Lote 10, Manzana 15) en la urbanización Ciudadela India Catalina, diligenció el Formulario Único Nacional, para que le sea reconocida la existencia de la edificación concluida en dicho lote, registrado con la matricula inmobiliaria 060-259427 y referencia catastral 01-140-581-0007-000.

Que el ingeniero civil JOSE FELIX FERIA CONEO como responsable de la solicitud presentó el Formulario Único Nacional diligenciado y radicado bajo el N°0734, al cual anexó los documentos señalados en el artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015 y en el párrafo 6 del artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021, y en el mismo relaciona como profesionales los siguientes:

- Arquitecta MARITZA OROZCO CORDOBA, con matricula profesional vigente N°A3787-2015-45478283, expedida el 25 de septiembre de 2012, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil JOSE FELIX FERIA CONEO, con matricula profesional vigente N°1320261918, expedida el 17 de octubre de 1996, como responsable del peritaje técnico, quien acreditó la experiencia mínima que exige la norma.

Que el señor HELIODORO CARVAJAL MORALES como antiguo propietario del lote 10 en la manzana 15, registrado con la matricula inmobiliaria 060-259427 declaró bajo la gravedad del juramento que la vivienda fue terminada a finales del 2011, es decir, tiene una antigüedad de 13 años. Numeral 4 del artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015.

Que el ingeniero civil JOSE FELIX FERIA CONEO como responsable del peritaje técnico, en el documento que lo contiene, describe el estado de la estructura sin fisuraciones por cambios de temperatura, corrosión de las armaduras, asentamientos diferenciales, deflexiones excesivas, por lo cual concluye que el estado de conservación de la estructura es BUENA ($\phi_e=1.0$) (tabla A.10.4.1) y esta en capacidad de resistir adecuadamente las cargas prescritas por la NSR-10.

Que la señora MARIA IRMA QUINTERO puede ser titular del reconocimiento de existencia de la edificación, por haber adquirido el lote 10 de la manzana 15 en la urbanización Ciudadela India Catalina Tercera Etapa, mediante el contrato de compraventa celebrado con el señor HELIODORO CARVAJAL MORALES, como consta en la escritura pública N°628 otorgada en la Notaria Segunda de Cartagena el 23 de febrero de 2017, bajo anotación N°003 en la matricula inmobiliaria 060-259427. 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 inmueble de la petición registra en la factura predial como dirección: carrera 105A #66-21 (Lote 10, Manzana 15), con área construida de 284 M2, que es objeto de reconocimiento.

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 el lote ubicado en la carrera 105A #66-21 (Lote 10, Manzana 15), 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).

RESTRINGIDO: COMERCIO 2.

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



**CURADURÍA URBANA
N° 1 - CARTAGENA**

Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

RESOLUCION 13001-1-25

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

TITULAR: MARIA IRMA QUINTERO HURTADO.

0016/20 ENE. 2025

13001-1-24-0734.

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 Ciudadela India Catalina donde se encuentra ubicada la casa lote de la petición, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral Total, definido en el artículo 194 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 el cual se hicieron observaciones que se pusieron en conocimiento del ingeniero civil JOSE FELIX FERIA CONEO y 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, sobre el peritaje técnico atendidas las observaciones, rindió informe final favorable en los siguientes términos:

La construcción por reconocer es una edificación de 4 pisos de uso residencial con sistema estructural de pórticos en concreto reforzado, y se revisó con capacidad mínima de disipación de energía (DMI).

La cimentación está compuesta por zapatas aisladas céntricas y medianeras unidad por vigas de cimentación de 0.30x0.30m, reforzadas con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m. Las zapatas son de 1.50x1.50x0.40m, 2.00x2.00x0.40m y 1.80x1.80x0.40m, con un refuerzo de barras de 5/8 de pulgada cada 0.15m.

Las columnas son de 0.30x0.30m reforzadas con 8 barras de 5/8 de pulgada, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.20m.

Las vigas principales son de 0.30x0.30m reforzadas unas con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, otras con refuerzo de 4 barras de 3/4 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

El sistema de entrepiso es losa nervada en una dirección, con espesor de torta de 0.05m, reforzada con barras de 1/4 de pulgada cada 0.15m en ambos sentidos. Los nervios que soportan la losa son de 0.10x0.30m, reforzados con 2 barras de 5/8 de pulgada y estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

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.

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 tuvieron un índice de sobre esfuerzos menor a la unidad, tuvieron 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 edificación multifamiliar de cuatro pisos, con área total construida de 272.70 M².

Que, dentro del procedimiento legal para el reconocimiento de existencia de edificación, 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: 13 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.

Que verificado el cumplimiento de los requisitos legales para el otorgamiento del reconocimiento de existencia de la edificación concluida en el lote 10 de la manzana 15 en la urbanización Ciudadela India Catalina, fue proferido el auto de viabilidad de expedición del acto de reconocimiento de la vivienda

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

TITULAR: MARIA IRMA QUINTERO HURTADO.

13001-1-24-0734.

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 edificación de cuatro pisos con uso Residencial multifamiliar, concluida en el lote ubicado en la carrera 105A # 66-21 (Lote 10, Manzana 15) en la urbanización Ciudadela India Catalina Tercera Etapa, registrada con la matrícula inmobiliaria 060-259427 y referencia catastral 01-14-0581-0007-000, solicitada por la señora MARIA IRMA QUINTERO HURTADO.

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 cuatro pisos que se integran a esta resolución y se describen así:

PRIMER PISO	67.35 M2
APARTAMENTO 101 (SALA COMEDOR, COCINA, 3 ALCOBAS, ESTUDIO Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	65.95 M2
ESCALERA	4.65 M2
ANTEJARDÍN	1.40 M2
SEGUNDO PISO	68.40 M2
APARTAMENTO 201 (SALA COMEDOR, COCINA, 4 ALCOBAS, ESTUDIO Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	65.40 M2
ESCALERA	3.00 M2
TERCER PISO	68.15 M2
APARTAMENTO 301 (SALA COMEDOR, COCINA, 4 ALCOBAS, ESTUDIO Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	64.95 M2
ESCALERA	3.20 M2
CUARTO PISO	68.80 M2
APARTAMENTO 401 (SALA COMEDOR, COCINA, 3 ALCOBAS, ESTUDIO Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	68.80 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	272.70 M2
AREA LIBRE PRIMER PISO	4.65 M2
ALTURA EN METROS	12.70
AREA DE LOTE	72 M2

TERCERO: RECONOCER a la arquitecta MARITZA OROZCO CORDOBA, con matrícula profesional vigente N°A3787-2015-45478283, expedida el 25 de septiembre de 2012, como responsable del levantamiento arquitectónico.

Al ingeniero civil JOSE FELIX FERIA CONEO, con matrícula profesional vigente N°1320261918, expedida el 17 de octubre de 1996, como responsable del peritaje técnico, quien acreditó la experiencia mínima que exige la norma.

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 Villadiego Coneo

LEOPOLDO ENRIQUE VILLADIEGO CONEO.

CURADOR URBANO NO. 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.

ELABORACION: YOCASTA MAYA COPETE.

DIGITACION: JUAN PABLO OSORIO ROMERO. JP

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA



RAD: 13001-1-24-0734

SOLICITANTE: MARIA IRMA QUINTERO HURTADO.

DIRECCION: CRA 105A # 66-21 (LOTE 10 MZA 15) URB. CIUDADELA INDIA
CATALINA

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0016 2025 2025-01-20

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO.

USOS: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

RESPONSABLE: ARQ. MARITZA OROZCO CORDOBA.

**FECHA DE EJECUTORIA: 2025-01-27 DE CONFORMIDAD CON EL # 3
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A**

[Faint, vertically oriented stamp or signature]
M. I. QUINTERO HURTADO
ARQUITECTA