

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0023/24 ENE. 2025

Por la cual se reconoce la existencia de una edificación

Uso: Residencial multifamiliar
Titular: Ayazo Ramírez e Hijas S. en C.

Radicado 13001-1-24-650

El Curador Urbano No. 1 de Cartagena, Leopoldo Villadiego Coneo, en uso de las facultades que le confiere la Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda Ciudad y Territorio, modificado por el Decreto 1783 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el señor Jorge Luis Ayazo Ramírez, actuando como representante legal de Ayazo Ramírez e Hijas S. en C., sociedad identificada con Nit. 806000726-2, radicó ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional para adelantar el trámite de reconocimiento de la existencia de una edificación. La sociedad Ayazo Ramírez e Hijas es propietaria de los apartamentos registrados con matrículas inmobiliarias 060-235162 (Apto 1), 060-235163 (Apto 2) y 060-235164 (Apto 3), que se derivan del Régimen de Propiedad Horizontal constituido mediante escritura pública 1485 del 09-04-2008¹ sobre el inmueble registrado con matrícula inmobiliaria 060-190884, ubicado en la KR 71 BIS 32A 4 del Barrio Ternera de esta ciudad.

Que examinada la solicitud por parte del equipo interdisciplinario de esta Curaduría Urbana, se ha encontrado que esta se encuentra dirigida obtener el reconocimiento de la edificación de tres pisos y seis apartamentos desarrollada sobre el inmueble identificado en precedencia.

Que el reconocimiento de construcción se encuentra definido en el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, como la actuación por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, 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 al Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado y radicado bajo el número 13001-1-24-0650, el interesado anexó la documentación señalada en la Resolución 0463 de 2017², modificada por la Resolución 1025 de 2021, y en el mismo relaciona a los siguientes profesionales responsables:

Jorge Mattar de la Ossa, con matrícula profesional vigente No. A08112003-92542760, como responsable del levantamiento arquitectónico.

Freddy Llamas Bustos, con matrícula profesional vigente No. 1320248698BLV, como responsable del peritaje estructural.

Que los solicitantes declararon bajo la gravedad de juramento que la edificación objeto de reconocimiento fue ejecutada y finalizada antes del año 2012, cumpliendo con lo establecido en el Decreto 1333 de 2020.

¹ De la Notaría Tercera de Cartagena.

² Expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, "por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0023/24 ENE. 2025

Por la cual se reconoce la existencia de una edificación

Uso: Residencial multifamiliar
Titular: Ayazo Ramírez e Hijos S. en C.

Radicado 13001-1-24-650

Que el inmueble de la petición se encuentra ubicado en el Barrio Providencia, reglamentado mediante el Decreto No. 1200 de 2007³.

Que la solicitud de reconocimiento es procedente porque el lote de la petición no se encuentra localizado en área de protección, ni de alto riesgo no mitigable y no está afectado por motivo de utilidad pública⁴.

Que la solicitud de reconocimiento sometida al procedimiento legal dentro del cual fueron citados los vecinos colindantes mediante edicto emplazatorio que circuló en el diario El Universal el día 23 de noviembre de 2024, para que si a bien lo tuvieron, participaran dentro de la actuación, se constituyeran en parte e hicieran valer sus derechos, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.

Que la ingeniera civil de esta Curaduría Urbana, revisada la documentación correspondiente, rindió el siguiente informe:

"La construcción por reconocer es una edificación de 3 pisos 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 con vigas de cimentación 0.30x0.30m con reforzada con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m. Las zapatas son 1.50x1.50x0.40m, reforzadas con barras de 5/8 de pulgada cada 0.15m. Las columnas son 0.25x0.25m reforzadas con 8 barras de 5/8 de pulgada con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m. Las vigas principales y secundarias son de 0.25x0.30m reforzadas con 3 barras de 3/4 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m. Losas de entre piso es una losa nervada en una dirección de 0.06m espesor, reforzada con una malla electrosoldada de 150x150x6mm. Los nervios que componen la losa poseen sección de 0.12x0.30m cada 0.60m. La cubierta es liviana.

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.

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

³ "Por el cual se adopta la reglamentación del Barrio la Providencia, ubicado dentro del Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social"

⁴ Artículo 2.2.6.4.1.2. del Decreto 1077 de 2015.

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



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



RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0023 / 24 ENE. 2025

Por la cual se reconoce la existencia de una edificación

Uso: Residencial multifamiliar
Titular: Ayazo Ramírez e Hijas S. en C.

Radicado 13001-1-24-650

la descripción del peritaje estructural en cuanto a sistema estructural, dimensiones y acero de refuerzo.”

Que dentro de esta actuación, adelantada con sujeción al procedimiento legal señalado en el Decreto 1077 de 2015 y normas concordantes, no se han constituido en parte los vecinos colindantes citados ni terceros interesados para presentar objeciones a la solicitud.

Que el apoderado aportó copia de los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y el valor de la estampilla procultura⁵.

Por las razones expuestas, y con fundamento en los artículos citados, se

RESUELVE

PRIMERO: RECONOCER la existencia de la edificación de tres pisos, destinada al uso residencial multifamiliar, concluida sobre el inmueble registrado con matrícula inmobiliaria 060-190884, ubicado en la KR 71 BIS 32A 4 del Barrio Ternera de esta ciudad.

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

SE SOLICITA EL RECONOCIMIENTO DE UN MULTIFAMILIAR (SEIS APARTAMENTOS) EN TRES PISOS
INICIALMENTE TENÍA 3 APARTAMENTOS Y AHORA TIENE 6 QUE SON LOS QUE PRETENDEN LEGALIZAR

PRIMER PISO.....	126.78 M2
APARTAMENTO 101 (CONSTRUIDO).....	59.70 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y UN BAÑO	
APARTAMENTO 102 (CONSTRUIDO).....	63.97 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y UN BAÑO	
ESCALERA.....	3.11 M2
TERRAZA 101.....	9.80 M2
TERRAZA 102.....	9.21 M2
ACCESO PISO 2.....	2.71 M2

SEGUNDO PISO.....	130.90 M2
APARTAMENTO 201 (CONSTRUIDO).....	58.47 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, UN BAÑO Y BALCON	
APARTAMENTO 202 (CONSTRUIDO).....	63.93 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, UN BAÑO Y BALCON	

⁵ Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25

0023/24 ENE. 2025

Por la cual se reconoce la existencia de una edificación

Uso: Residencial multifamiliar
Titular: Ayazo Ramírez e Hijas S. en C.

Radicado 13001-1-24-650

ESCALERAS.....8.50 M2

TERCER PISO.....131.61 M2

APARTAMENTO 301 (CONSTRUIDO).....61.78 M2

SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, UN BAÑO Y BALCON

APARTAMENTO 202 (CONSTRUIDO).....63.93 M2

SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, UN BAÑO Y BALCON

ESCALERA.....5.90 M2

ÁREA DEL LOTE: 148,50 M2

ÁREA CONSTRUIDA: 389,29 M2

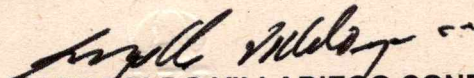
NÚMERO DE PISOS: 3

ALTURA: 11.65 M

TERCERO: RECONOCER a Jorge Mattar de la Ossa, con matrícula profesional vigente No. A08112003-92542760, como responsable del levantamiento arquitectónico.
Freddy Llamas Bustos, con matrícula profesional vigente No. 1320248698BLV, como responsable del peritaje estructural.

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

QUINTO: Contra esta resolución proceden los recursos⁶ 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

Curador Urbano No. 1 de Cartagena

Proyectó: Daniel Acosta Alean

Revisó: Álvaro Jiménez Sánchez

⁶ Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 25 del Decreto 1783 del 2021.



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

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 20 Enero 2025

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Wilton Ramirez con CC. 1128.047287

en su condición de Apoderado de Jorge

Ayazo Ramirez con el fin de notificarse del
contenido de la Res 23-24-1-25 una vez

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

EL NOTIFICADO

1128047287

EL NOTIFICADOR

Renuncio al término
de Ejecutoria

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA

RAD: 13001-1-24-0650

SOLICITANTE: AYAZO RAMÍREZ E HIJAS S EN. C.

DIRECCION: CRA. 71 BIS 32A 4 BARRIO TERNERA.

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0023 2025 2025-01-24

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO.

USOS: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

RESPONSABLE: ARQ. JORGE MATTAR DE LA OSSA.

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

