

**RESOLUCIÓN 13001-1-24 0024 - 22 ENE. 2024**  
POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.  
USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.  
TITULARES: RAFAEL JULIO GUERRA PACHECO.  
AMINE ELVIRA ORTIZ PACHECO.

**RADICADO 13001-1-23-0765.**

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 AMINE ELVIRA ORTIZ PACHECO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 65.275.311 y el señor RAFAEL JULIO GUERRA PACHECO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8.698.758, como propietarios del lote ubicado en la diagonal 38 # 54A-70 (lote 5 manzana C) en la urbanización Los Corales de esta ciudad, radicaron ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener el acto de reconocimiento de la existencia de la edificación unifamiliar concluida en dicho lote en el año 2010.

Que el señor RAFAEL JULIO GUERRA PACHECO, como responsable de la solicitud, al Formulario Único Nacional radicado bajo el No. 0765, 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 CARLOS E. ZAMBRANO, con matricula profesional vigente No. A13992007-380876, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil GUSTAVO ADOLFO VILLALBA POLO, con matricula profesional vigente No. 13202-108910, expedida el 15 de julio de 2004, como responsable del peritaje técnico, quien acreditó la experiencia mínima exigida por la norma.

Que el señor RAFAEL JULIO GUERRA PACHECO y la señora AMINE ELVIRA ORTIZ PACHECO, declararon bajo la gravedad del juramento que la edificación objeto del reconocimiento, fue concluida en el año 2010. Numeral 4 del artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015.

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 54A-70 en la diagonal 38 (lote 5 manzana C) de la urbanización Los Corales de esta ciudad.

Que el ingeniero civil GUSTAVO VILLALBA POLO, como responsable del peritaje técnico, en el documento que lo contiene, concluye: "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 señor RAFAEL JULIO GUERRA PACHECO y la señora AMINE ELVIRA ORTIZ PACHECO, pueden ser titulares del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación, por haber adquirido el lote mediante el contrato de compraventa celebrado con el señor ARIEL LEDESMA CUELLO, según consta en la escritura pública No. 2342 otorgada en la notaría Segunda de Cartagena el 5 de septiembre de 2000, bajo anotación No. 019 en la matricula inmobiliaria 060-48336. 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 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 B, reglamentada en la columna 3 del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001, con los siguientes usos:

Principal: Residencial: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

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.

Que la urbanización Los Corales donde se encuentra ubicado el inmueble de la petición, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Consolidación, definido en el artículo 198 del decreto 977 de 2001.

**0024 - 22 ENE. 2024**

**RESOLUCIÓN 13001-1-24**  
**POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.**  
**USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**  
**TITULARES: RAFAEL JULIO GUERRA PACHECO.**  
**AMINE ELVIRA ORTIZ PACHECO.**

**RADICADO 13001-1-23-0765.**

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 previsto en la sección 2 del capítulo 4 del decreto 1077 de 2015, se revisaron los planos del levantamiento arquitectónico y el documento que contiene el peritaje técnico, sobre los cuales se rindieron informes finales favorables.

Que en el plano de levantamiento arquitectónico se describen espacios de la edificación unifamiliar, uso señalado como principal en el área de actividad residencial tipo B. Columna 3 del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001.

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

La construcción para reconocer es una edificación de 2 pisos de uso residencial, con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado y se revisó con grado de capacidad de energía mínimo (DMI).

La cimentación está compuesta por zapatas aisladas céntricas y medianeras unidas entre si con vigas de amarre de 0.30x0.30m reforzadas con 2 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

Las zapatas son de 1.50x1.50x0.35m y 1.00x1.50x0.35m, reforzadas con barras de 1/2 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 0.10m.

Las vigas principales son de 0.25x0.35m, reforzada con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.15m.

Los nervios y vigas de borde son de 0.12x0.30m, reforzadas con 1 barra de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

El sistema de entrepiso es losa nervada armada en una dirección de 0.05m de espesor, reforzada con malla electrosoldada de 5mm 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 1.0.

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 los planos del levantamiento arquitectónico, sobre el cual rindió informe final en el cual identifica que la edificación en dos pisos, con espacios de vivienda unifamiliar.

Que los vecinos colindantes citados no han participado, para presentar objeciones al reconocimiento de la edificación desarrollada para el uso residencial unifamiliar.

Que dentro del procedimiento legal, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias para el reconocimiento de construcción, vale decir: USO: Residencial unifamiliar, ANTIGÜEDAD: 13 años y el peritaje técnico revisado con grado de capacidad de disipación de energía mínimo (DMI). Artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015.

Que el interesado 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,



**RESOLUCIÓN 13001-1-24 0024-22 ENE. 2024**  
POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.  
USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.  
TITULARES: RAFAEL JULIO GUERRA PACHECO.  
AMINE ELVIRA ORTIZ PACHECO.

**RADICADO 13001-1-23-0765.**

**RESUELVE**

**PRIMERO: RECONOCER** la existencia de la edificación unifamiliar en dos pisos, concluida en el lote ubicado en la diagonal 38 # 54A-70 (lote 5 manzana C) en la urbanización Los Corales de esta ciudad, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-48336, y referencia catastral 01-05-0590-0013-000, de propiedad del señor RAFAEL JULIO GUERRA PACHECO y AMINE ELVIRA ORTIZ PACHECO.

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 unifamiliar, que se describe así:

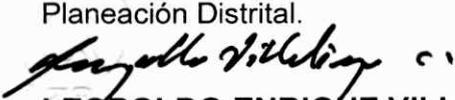
PRIMER PISO CONSTA DE: SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS, 1 BAÑO Y PATIO  
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----72.95 M2  
SEGUNDO PISO CONSTA DE: 3 ALCOBAS, 1 BAÑO Y BALCÓN  
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----63.62 M2  
AREA TOTAL CONSTRUIDA-----136.57 M2  
AREA LIBRE PRIMER PISO-----53.05 M2  
AISLAMIENTO DE FRENTE-----3.77 M  
NUMERO DE PISOS-----2  
ALTURA EN METROS-----7.20  
AREA DE LOTE-----126 M2

**TERCERO: RECONOCER** al arquitecto CARLOS E. ZAMBRANO, con matrícula profesional vigente No. A13992007-380876, como responsable del levantamiento arquitectónico.

Al ingeniero civil GUSTAVO ADOLFO VILLALBA POLO, con matrícula profesional vigente No. 13202-108910, expedida el 15 de julio de 2004, 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, 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 VILLADIEGO CONEO**  
**CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA**

**RAD: 13001-1-23-0765**  
**SOLICITANTE: RAFAEL JULIO GUERRA**  
**DIRECCION: DIAG 38 #54A-70 URB LOS CORALES**  
**RESOLUCION N°: RESOLUCION 0024 2024 2024-01-22**  
**SOLICITUD: RECONOCIMIENTO**  
**USOS: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**  
**RESPONSABLE: ARQ CARLOS ZAMBRANO**  
**FECHA DE EJECUTORIA: 2024-01-29 DE CONFORMIDAD CON EL # 3 DEL ARTICULO 87 DEL C.P.A.C.A**





CURADURÍA URBANA  
Nº 1 - CARTAGENA  
Dr. Arq. Leopoldo V. Arango Cordero

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 23 días de enero de 2024.

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Dafne Guerra Pacheco con CC. 8.698.758,

en su condición de titular de Reconocimiento

Unifamiliar con el fin de notificarse del

contenido de la DCS 0024 22-ENE-24 una vez

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

Dafne Guerra Pacheco  
EL NOTIFICADO  
+ 8.698.758

EL NOTIFICADOR

Renuncio al termino Ejecutorio

Dafne Guerra  
8.698758



CURADURÍA URBANA  
Nº 1 - CARTAGENA  
Dr. Arq. Leopoldo V. Arango Cordero

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 26 días de enero de 2024

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Annie Ortiz Pacheco con CC. 63.295.311

en su condición de titular de reconocimiento

de construcción unifamiliar con el fin de notificarse del

contenido de la Perdexon 0024-24 una vez

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

Annie Elvira Ortiz Pacheco  
EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR

Renuncio al termino Ejecutorio