

**0026 - 22 ENE. 2024**

**RESOLUCIÓN 13001-1-24**  
**POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.**  
**USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.**  
**TITULAR: FRANCISCO TOVAR RAMOS.**

**RADICADO 13001-1-23-0687.**

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 FRANCISCO TOVAR RAMOS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.086.771, expedida en Cartagena de Indias, como propietario del lote ubicado en la calle 22 # 80E-96 en el barrio San Fernando de esta ciudad, radicó ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener el acto de reconocimiento de la existencia de la edificación concluida en dicho lote en el año 2005.

Que interesado radicó el Formulario Único Nacional radicado bajo el No. 0687 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:

- Arquitecta MARITZA OROZCO CORDOBA, con matricula profesional vigente No. A37872015-45478252, expedida el 25 de septiembre 2012, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, FREDDY EDUARDO LLAMAS BUSTOS, con matricula profesional vigente No. 1320248698, expedida el 2 de marzo de 1993, como responsable del peritaje técnico.

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 80E-96 en la calle 22 del barrio San Fernando.

Que el señor FRANCISCO TOVAR RAMOS declaró bajo la gravedad del juramento, que la edificación existente en el lote ubicado en la calle 22 # 80E-96 fue concluida en el año 2005.

Que el ingeniero civil FREDDY EDUARDO LLAMAS BUSTOS, como responsable del peritaje técnico, en el documento que lo contiene, concluye:

1. La calidad de la construcción de esta edificación se puede considerar buena para resistir las cargas vivas y muertas moderadas a las que está sometida actualmente.. (A.10.2.2.1) y (A.10.2.2.2).
2. La estructura no presenta falla, ni deterioro en ninguno de sus elementos estructurales.
3. Los asentamientos presentados son los normales y no han causado ningún daño en los muros y acabados de la edificación.
4. De acuerdo al análisis empleado por el método de la fuerza horizontal equivalente la edificación es apta para resistir las fuerzas horizontales que se llegasen a presentar por un sismo en la zona de influencia.
5. Las derivas de pisos son menores a las permitidas por el código NSR-10; de acuerdo al análisis empleado.
6. Como arriba se mencionó los índices de sobreesfuerzo y flexibilidad de piso no llegan a 1; según lo indicado en el Código NSR-10.
7. La edificación objeto de la solicitud de reconocimiento no se encuentra clasificada dentro de las establecidas en el numeral A.10.9.1 del reglamento NSR-10.
8. El suelo donde se encuentra cimentada la edificación, no se observan asentamientos producidos por las cargas transmitidas por la construcción, hecho este que afirma que el suelo tiene la capacidad portante admisible (Ton/m2) suficiente para soportar las cargas transmitidas por las zapatas. El cliente tiene estudio de suelos.
9. La construcción se encuentra edificada con materiales que cumplen con las normas vigentes (NSR-10).
10. La construcción no presenta a la fecha del presente informe patología estructural significativa, quiere decir esto que sus elementos estructurales no presentan grietas o fisuras estructurales. Existen fisuras pequeñas producto del desencofre prematuro de las formaletas. Puntualizando con esto que no se advierten a la fecha de elaboración del presente informe fallos inminentes en los elementos estructurales como vigas, columnas, zapatas, muros.
11. Se observa que la edificación posee los elementos estructurales que le dan la rigidez en ambos sentidos. Cumpliendo con los requisitos exigidos por las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10). La estructura a la fecha del presente informe y luego del reforzamiento en el primer piso, se encuentra sísmicamente estable, y a la fecha del presente informe no requiere un reforzamiento estructural según la norma NSR-10.
12. La edificación no se encuentra en zona de alto riesgo y no se encuentra en la zona de protección ambiental ni clasificada como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cartagena. Ni en zona declarada de alto riesgo no mitigable.

Que el señor FRANCISCO TOVAR RAMOS puede ser titular del acto de reconocimiento de existencia de la edificación, por haber adquirido el lote 1 de la manzana F en el barrio San Fernando de esta ciudad, mediante el contrato de compraventa celebrado con las señoras: NADRA JOSE RIVERA, DENIS DEL CARMEN RIVERA Y FREDY RIVERA, según consta en la escritura pública No. 2315 otorgada en la notaría Segunda de Cartagena el 12 de julio 1995, registrada con la matricula inmobiliaria 060-150949, que comprende el lote de reserva identificado en la escritura pública otorgada en la notaría Quinta de Cartagena el 30 de abril de 2002. Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

(300) 3824713 

Info@curaduria1cartagena.com.co 

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

**0026-22 ENE. 2024**

**RESOLUCIÓN 13001-1-24**  
**POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.**  
**USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.**  
**TITULAR: FRANCISCO TOVAR RAMOS.**

**RADICADO 13001-1-23-0687.**

El lote de reserva con área de 100 M2 forma parte del bien privado del edificio Tovar – propiedad horizontal.

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 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 San Fernando donde se encuentra ubicado el inmueble 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 dentro del procedimiento legal, fue revisado el documento que contiene el peritaje técnico y los planos del levantamiento arquitectónico, sobre el cual se hicieron observaciones, que se pusieron en conocimiento de la arquitecta MARITZA OROZCO como responsable de la solicitud, 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 revisado el documento que contiene el peritaje técnico, la ingeniera civil JULY PAULINE DEVOZ DIAZ, rindió el siguiente informe:

La construcción para reconocer es una edificación de 2 pisos más altillo 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 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, reforzadas con barras de 5/8 de pulgada cada 0.15m.

Las columnas son de 0.30x0.30m, reforzadas con 8 barras de 5/8 pulgada con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

Las vigas son de 0.25x0.30m, reforzada con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

El sistema de entrepiso es losa nervada armada en una dirección con espesor de torta de 0.06m y reforzada con malla electrosoldada de 6mm de diámetro cada 0.15m en ambos sentidos, con viguetas de 0.12x0.30m, reforzadas con una barra de ½ pulgada arriba y abajo con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva  $A_a=0.1$  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 la arquitecta YOLANDA BARGUIL MORE, revisó el plano de levantamiento arquitectónico atendidas las observaciones, y rindió informe final en el cual describe edificación de tres pisos con dos apartamentos, documento con el cual se acredita el uso residencial bifamiliar, señalado como principal en el área de actividad residencial tipo B. Columna 3 del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001.

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

(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 0026 = 22 ENE. 2024**  
POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.  
USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.  
TITULAR: FRANCISCO TOVAR RAMOS.

**RADICADO 13001-1-23-0687.**

Que dentro del procedimiento legal, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias para el reconocimiento de construcción, vale decir: USO: Residencial bifamiliar, ANTIGÜEDAD: 18 años y el peritaje técnico cumple en cuanto a sistema estructural, dimensiones y acero de refuerzo, por lo que es viable el reconocimiento de la edificación. Artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015.

Que el interesado 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 edificación de tres pisos con uso residencial bifamiliar, concluida en el inmueble ubicado en la calle 22 # 80E-96 (lote de reserva) del barrio San Fernando, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-190812, y referencia catastral 01-05-0319-0031-000, de propiedad del señor FRANCISCO TOVAR RAMOS.

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 bifamiliar en dos pisos, que se integran a esta resolución y se describen así:

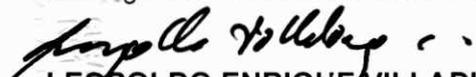
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA A RECONOCER	132.85 M2
TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO	54.89 M2
TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN APARTAMENTO 101 (DOS ALCOBAS, COCINA, SALA, COMEDOR, UN BAÑO)	51M2
TOTAL, ÁREA APARTAMENTO 101	73.02 M2
PATIO NO CUBIERTO POSTERIOR APARTAMENTO 101	2.2 M2
PATIO NO CUBIERTO LATERAL APARTAMENTO 101	19.82 M2
TOTAL, ÁREA LIBRE PRIVADA (PATIOS) APARTAMENTO 101	22.02 M2
ESCALERA COMÚN	3.89 M2
ANTEJARDÍN	23.02 M2
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	73.59 M2
TOTAL, ÁREA DE CONSTRUCCIÓN APARTAMENTO 201 (DOS ALCOBAS, COCINA, SALA, COMEDOR, UN BAÑO, PATIO)	68.7 M2
TOTAL, ÁREA APARTAMENTO 201	70.59 M2
PATIO NO CUBIERTO POSTERIOR APARTAMENTO 201	1.89 M2
BALCÓN USO EXCLUSIVO APARTAMENTO 201	3 M2
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	2.96 M2
AREA CONSTRUIDA BAÑO TERCER PISO	2.96 M2
ESCALERA TRAMO PISO 2- A PISO 3	3.89
TERRAZA ÁREA USO COMÚN TERCER PISO	75
ÁREA LIBRE PRIMER PISO	45.11 M2
ANTEJARDÍN	2.3 M
ALTURA	8.9 M
NÚMERO DE PISOS	3 PISOS
ÁREA CUBIERTA POR VOLADIZO	22.96 M2
LONGITUD DE VOLADIZO	1.17 M2
ÁREA DE LOTE	100 M2
NÚMERO DE UNIDADES	2 APARTAMENTOS, DESTINADOS A ENAJENARSE CON FUNDAMENTO EN LA LEY 675 DE 2001.

**TERCERO: RECONOCER** a la arquitecta MARITZA OROZCO CORDOBA, con matrícula profesional vigente No. A37872015-45478252, expedida el 25 de septiembre 2012, como responsable del levantamiento arquitectónico.

Al ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, FREDDY EDUARDO LLAMAS BUSTOS, con matrícula profesional vigente No. 1320248698, expedida el 2 de marzo de 1993, 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.

(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  
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 26 días de Enero 2024

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena  
se Francisco tovar con CC. 73.086.771  
en su condición de titular de Reco-  
nocimiento con el fin de notificarse del  
contenido de la RES 0026 22-Ene-24 una vez  
leído el contenido del mismo por el notificado, se procede  
a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

EL NOTIFICADO  
✓ 73.086.771

EL NOTIFICADOR

renuncio a los terminos Ejecutorios

CC 73.086.771

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



**RAD: 13001-1-23-0687**

**SOLICITANTE: FRANCISCO TOVAR RAMOS**

**DIRECCION: CLL 22 #80E-96 BARRIO SAN FERNANDO**

**RESOLUCION N°: RESOLUCION 0026 2024 2024-01-22**

**SOLICITUD: RECONOCIMIENTO**

**USOS: RESIDENCIAL BIFAMILIAR**

**RESPONSABLE: ARQ MARITZA OROZCO**

**FECHA DE EJECUTORIA: 2024-01-29 DE CONFORMIDAD CON EL # 3  
DEL ARTICULO 87 DEL C.P.A.C.A**

RECIBI  
MAY 15 2024