

RESOLUCION 13001-1-24

0055 / 31 ENE. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN.
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – COMERCIO 1.
TITULAR: JOSE CARLOS TORRES PEREZ.

RADICADO 13001-1-23-0706.

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 JOSE CARLOS TORRES PEREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.143.367.443, expedida en Cartagena de Indias, como propietario del lote 30 en la manzana D del barrio Los Nuevos Jardines, radicó ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener el acto de reconocimiento de la edificación multifamiliar y de comercio 1, concluida en dicho lote en el año 2012.

Que el señor JOSE CARLOS TORRES PEREZ, autoriza poder amplio, absoluto y suficiente a la señora: CARMEN PEREZ TOLOZA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 37.933.331, de Barrancabermeja, para que radique todos los documentos requeridos, para que firme, se notifique y renuncie a los términos de ejecutoria de la resolución, reciba planos, y otro que tenga que hacer para el trámite de Curaduría Urbana de la ciudad de Cartagena, del edificio ubicado en el barrio Los Nuevos Jardines carrera 72 # 8-10 manzana D lote 30, cuya escritura es la N° 983 del 29 de agosto del 2018 de Notaria Quinta de Cartagena de Indias, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-128009 y referencia catastral No. 01-07-0610-0031-000.

Que la señora CARMEN PEREZ TOLOZA, en ejercicio del poder conferido diligenció ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional radicado bajo el número 0706, al cual anexó los documentos señalados en los artículos 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 PEDRO MANOTAS TORRES, con matrícula profesional vigente No. A13052003, expedida el 28 de abril de 2003, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, JOSE ANTONIO TRESPALACIOS REYES, con matrícula profesional vigente No. 13202145570, como responsable del peritaje técnico.

Que el señor JUAN JOSE TORRES MEJIA y la señora CARMEN PEREZ TOLOZA, certificaron bajo la gravedad del juramento que la edificación existente en el predio ubicado en dirección carrera 72 # 8-10 (manzana D lote 30) barrio Los Nuevos Jardines fue construido en el año 2012, cumpliendo con lo establecido en el decreto 1333 del 2020.

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 8-10 en la carrera 72 (manzana D lote 30), y registra en la factura predial un área construida de 251 M2.

Que el ingeniero civil JOSE ANTONIO TRESPALACIOS REYES, como responsable del peritaje técnico, en el documento que lo contiene, expresa: "El estado de mantenimiento y conservación lo calificamos con estado BUENO, tomando como valor $\phi_e = 1.0$."

Que el reconocimiento es procedente, porque el lote 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 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 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.

Que el barrio San Pedro Mártir donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del trámite, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral Total, definido en el artículo 194 del decreto 0977 de 2001.

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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

RESOLUCION 13001-1-24

0055 - 31 ENE. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN.

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – COMERCIO 1.

TITULAR: JOSE CARLOS TORRES PEREZ.

RADICADO 13001-1-23-0706.

Que en el plano de levantamiento arquitectónico se identifican tres (3) apartamentos y un (1) local con uso de comercio 1, documento con el cual se acredita el uso residencial multifamiliar y de comercio 1, señalados como principal y compatible, respectivamente, en el área de actividad residencial tipo A, de conformidad a lo dispuesto en la circular No. 3 de octubre 2 de 2002 de la Secretaria de Planeación Distrital y la columna 2 del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001.

Que en el uso de comercio 1, señalado como compatible en el área de actividad Residencial tipo A, clasifican los siguientes establecimientos: Tienda de barrio, salsamentaria, cigarrería, venta de alimentos para animales, miscelánea, droguería, perfumería, papelería, laboratorio de fotografía, farmacia, cerrajería, lavandería, sala de belleza, papelería, fotocopiadora. Columna 2 del cuadro número 3 del decreto 0977 de 2001.

Que el señor JOSE CARLOS PEREZ TORRES, puede ser titular del acto de reconocimiento de existencia de la edificación concluida en el inmueble objeto del trámite, por haberlo adquirido mediante el contrato de compraventa celebrado con el señor JUAN TORRES MEJIA y CARMEN PEREZ TOLOZA, según consta en la escritura pública No. 983 otorgada en la Notaria Quinta de Cartagena el 18 de septiembre de 2018, bajo anotación No. 012 en la matrícula inmobiliaria 060-128009. Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

Que los vecinos colindantes relacionados en el formulario diligenciado fueron citados por correo certificado, para que conozcan los planos, 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 peritaje técnico y el plano de levantamiento arquitectónico, sobre los cuales se rindieron informes finales favorables.

Que la ingeniera civil JULY PAULINE DEVOZ DIAZ, revisó el documento que contiene el peritaje técnico, sobre el cual rindió el siguiente informe:

La construcción para reconocer es una edificación de 4 pisos de uso residencial y comercial, 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 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 1.40x1.40x0.40m, 1.10x2.20x0.40m y 1.90x1.90x0.40m reforzadas con barras de 1/2 pulgada cada 0.14m.

Las columnas son de 0.30x0.30m, reforzadas con 8 barras de 5/8 pulgada con estribos de 3/8 pulgada cada 0.12m en zonas de confinamiento y 0.15m en la zona central.

Las vigas principales son de 0.30x0.30m, reforzada con 3 barras de 3/4 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

Las vigas secundarias son de 0.20x0.30m reforzadas con 2 barras de 5/8 pulgadas arriba y abajo, y con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

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 0.10x0.30m cada 0.9m, reforzadas con una barra de 1/2 pulgada arriba y abajo con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

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 el arquitecto LUIS ALBERTO MASS SERGE, revisó el plano del levantamiento arquitectónico, sobre el cual rindió informe describiendo edificación de cuatro (4) pisos con uso residencial multifamiliar y de comercio 1, con un local comercial y tres apartamentos.

Que, dentro del procedimiento legal conforme a lo previsto en la subsección 2 del capítulo 1 del decreto 1077 de 2015, se revisó el peritaje técnico y el plano de levantamiento arquitectónico, sobre los cuales se hicieron rindieron informes favorables con los cuales se acredita el cumplimiento de las exigencias señaladas en el artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015, vale decir USO: Residencial multifamiliar y comercial 1, ANTIGÜEDAD: 11 años y peritaje técnico descrito en cuanto sistema estructural, dimensiones y acero de refuerzo.

Que los vecinos colindantes citados no han participado para presentar objeciones al reconocimiento de la edificación, con uso residencial multifamiliar y de comercio 1 objeto del trámite.

RESOLUCION 13001-1-24

0055/31 ENE. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN.
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – COMERCIO 1.
TITULAR: JOSE CARLOS TORRES PEREZ.

RADICADO 13001-1-23-0706.

Que la apoderada aportó los comprobantes del impuesto de delineación urbana y el valor 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 multifamiliar y de comercio 1 en cuatro (4) pisos, concluida en la carrera 72 # 8-10 (manzana D lote 30) en el barrio San Pedro Mártir de esta ciudad, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-128009, y referencia catastral 01-07-0610-0031-000, de propiedad del señor JOSE CARLOS TORRES PEREZ.
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 los planos arquitectónicos correspondientes a la edificación objeto del reconocimiento, que se integran a esta resolución y se describen así:

PRIMER PISO.....	61.97 M2
LOCAL TIPO 1 CON BAÑO.....	60.00 M2
ESCALERA.....	1.97 M2
ANTEJARDIN TERRAZA.....	16.03 M2
SEGUNDO PISO.....	67.39 M2
APTO PISO 2.....	63.67 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, TRES ALCOBAS, UN BAÑO Y PATIO	
ESCALERA Y HALL.....	3.72 M2
TERCER PISO.....	65.76 M2
APTO PISO 3.....	58.46 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, DOS BAÑOS Y PATIO	
ESCALERA Y HALL.....	7.30 M2
CUARTO PISO.....	62.76 M2
APTO PISO 4.....	58.46 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, DOS BAÑOS Y PATIO	
BALCON.....	4.30 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA.....	257.88 M2
AREA LIBRE PRIMER PISO.....	16.03 M2
AISLAMIENTO DE FRENTE.....	3 M
AREA DE LOTE.....	78 M2
NUMERO DE UNIDADES.....	4(3 APARTAMENTOS Y UN LOCAL CON USO COMERCIAL 1), DESTINADOS A ENAJENARSE CON FUNDAMENTO EN LA LEY 675 DE 2001.

TERCERO: RECONOCER al arquitecto PEDRO MANOTAS TORRES, con matrícula profesional vigente No. A13052003, expedida el 28 de abril de 2003, como responsable del levantamiento arquitectónico. Al ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, JOSE ANTONIO TRESPALACIOS REYES, con matrícula profesional vigente No. 13202145570, como responsable del peritaje técnico. Reconocer a la señora CARMEN PEREZ TOLOZA, como apoderada del señor JUAN CARLOS TORRES, con las amplias facultades relacionadas en el poder que forma parte del expediente.

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.J. y C. CARTAGENA DE INDIAS.

PROYECTO: YOCASTA MAYA COPETE.

AUXILIAR: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA



RAD: 13001-1-23-0706

SOLICITANTE: JOSE CARLOS TORRES PEREZ

DIRECCION: LT 30 MZ D BARRIO LOS NUEVOS JARDINES

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0055 2024 2024-01-31

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO

USOS: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR- COMERCIO 1

RESPONSABLE: ARQ PEDRO MANOTAS

**FECHA DE EJECUTORIA: 2024-02-15 DE CONFORMIDAD CON EL # 3
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A**

AVANCE MEMORIA
AL FOLIO 1 DE 1