

RESOLUCIÓN 13001-1-24.

0064-202 FEB. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
Y SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.
MODALIDAD: MODIFICACION.
USO: COMERCIO 2.
TITULARES: INVERSIONES JUNEIS S.A.S.
MINI COOPER S.A.S.

RADICADO 13001-1-23-0413.

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 ISMAEL FRANCISCO GONZALEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.084.972, expedida en Cartagena, como representante legal de la sociedad INVERSIONES JUNEIS S.A.S., identificada con el NIT. 900.574.586 y OTTO GONZALEZ SCHOTT, con cedula de ciudadanía No. 9.148.086, expedida en Cartagena, como representante de la sociedad MINI COOPER S.A.S., identificada con el NIT. 900.572.429-4, debidamente inscrita ante la Cámara de Comercio, confirieron poder amplio y suficiente al señor RICARDO TORRES RODRIGUEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.295.161, expedida en Bogotá D.C. y matrícula profesional vigente No. 1370038293, para que en su nombre y representación realice los tramites de reconocimiento de edificación existente, y modificación de fachada del predio identificado con matrícula inmobiliaria 060-89983 ante la Curaduría Urbana N° 1 de la ciudad de Cartagena.

Que con el reconocimiento de construcción, se puede otorgar licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades. Artículo 2.2.6.6.8.14 del decreto 1077 de 2015.

Que la sociedad INVERSIONES JUNEIS S.A.S., identificada con el NIT. 900574586-1, fue constituida por documento privado de 30 de noviembre de 2012 otorgada en Cartagena de Indias e inscrita en la Cámara de Comercio de esta ciudad bajo el No. 91.506 del libro IX del Registro Mercantil.

Que la sociedad MINI COOPER S.A.S. identificada con el NIT. 900.572.429-4, fue constituida por documento privado del 28 de septiembre de 2012 otorgada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de septiembre de 2012 bajo el No. 90.486 del libro IX del Registro Mercantil.

Que el señor RICARDO RODRIGUEZ TORRES, en ejercicio del poder conferido radicó bajo el número 0413 el Formulario Único Nacional diligenciado, 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 JORGE ACERO MARTINEZ, con matrícula profesional vigente No. 08700-56991, expedida el 21 de agosto de 1995, responsable del levantamiento arquitectónico y proyectista.
- Ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, MANUEL SALCEDO JARABA, con matrícula profesional vigente No. 13202-181234, expedida el 18 de febrero de 2010, como responsable del peritaje técnico, del diseño estructural y director de la construcción, quien acreditó la experiencia mínima exigida por la norma.

Que el señor RICARDO RODRIGUEZ TORRES, como apoderado de las sociedades propietarias del bien inmueble objeto del reconocimiento, declaró bajo la gravedad del juramento que la construcción objeto del reconocimiento fue ejecutada y finalizada 5 años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, antes del 2012.

Que el reconocimiento es procedente, porque la casa 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 fue transferido como casa lote y en el plano de levantamiento arquitectónico se describe un local comercial con mezanine, documento con el cual se acredita que dicho inmueble fue adecuado sin licencia de construcción.

Que la adecuación está definida como una modalidad de la licencia de construcción, con la cual se acredita el cambio de uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original. Numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del decreto 1783 de 2021.

Que la modificación es una modalidad de la licencia de construcción, definida como la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida. Numeral 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del decreto 1783 de 2021.

RESOLUCIÓN 13001-1-24

0064-02 FEB. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION
Y SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION.
MODALIDAD: MODIFICACION.
USO: COMERCIO 2.
TITULARES: INVERSIONES JUNEIS S.A.S.
MINI COOPER S.A.S.

RADICADO 13001-1-23-0413.

Que el interesado aportó dentro del término legal, la fotografía de la valla instalada en el sitio, conforme a lo dispuesto en el parágrafo 1 del decreto 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del decreto 1783 de 2021.

Que el ingeniero civil MANUEL SALCEDO JARABA, como responsable del peritaje técnico en el documento que lo contiene, certifica: "La vetustez de la edificación es de 12 años. Se encuentra identificada con materiales que cumplen las normas vigentes NSR-10. La construcción no presenta patología estructural, quiere decir esto: La construcción no presenta grietas o fisuras. Puntualizando con esto que no se advierten en el futuro fallos inminentes en los elementos estructurales como vigas, columnas, losas, zapatas y muros. Por otro lado, se observa que la edificación posee los elementos estructurales que le dan la rigidez en ambos sentidos. Cumpliendo con los requisitos exigidos por la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo resistente (NSR -10). El suelo donde se encuentra cimentada la edificación, no se observan asentamientos producidos por las cargas transmitidas por la construcción, lo que afirma que el suelo tiene la capacidad portante admisible suficiente para soportar las cargas transmitidas por la cimentación de la estructura. La edificación no se encuentra en zona de alto riesgo. La presente certificación se expide a solicitud del Interesado."

Que las sociedades: INVERSIONES JUNEIS S.A.S. y MINI COOPER S.A.S. pueden ser titulares del acto de reconocimiento de existencia de la edificación - adecuada y licencia de construcción en la modalidad de modificación, por haber adquirido la casa lote objeto del trámite mediante el contrato de compraventa celebrado con la señora JUDITH PORTO DE GONZALEZ, según consta en la escritura pública No. 2998 otorgada en la Notaria Cuarta de Cartagena el 5 de noviembre de 2014, bajo anotación No. 009 en la matrícula inmobiliaria 060-89983. 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 solicitud de reconocimiento de construcción se encuentra ubicado en el área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana (PFU) como de actividad Mixta 2, que tiene señalados los siguientes usos:

Principal: Institucional 3 - Comercial 2.

Compatible: Comercial 1 - Industrial 1 - Portuario 1 y 2 - Institucional 1 y 2 - Turístico y Residencial.

Complementario: Institucional 3 - Portuario 4.

Restringido: Institucional 4 - Comercio 3.

Prohibido: Industrial 2 y 3 - Portuario 3 - Comercial 4.

Que el barrio Bocagrande donde se encuentra ubicado el inmueble de la petición, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Conservación Urbanística, definido en el artículo 184 del decreto 0977 de 2001.

Que en el uso de comercio 2 señalado como principal en el área de actividad mixta 2, clasifican los siguientes establecimientos: Edificios de oficinas, para estacionamientos de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencial, salas de cines, casinos, almacenes de ropa, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, artículos de cuero, eléctricos, electrónicos, ferreterías, casas importadoras o distribuidoras, tiendas de iluminación, galerías de arte, marquería, antigüedades, porcelanas, instrumentos científicos y musicales, fotografías, óptica, comidas rápidas, asadero, supermercado, almacén agrícola y veterinario, café internet, centros comerciales, salas de juegos (traga monedas), almacenes concesionarios de automóviles. Columna 3 del cuadro No. 3 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 el inmueble de la petición tiene medidas de frente y área que exceden a las mínimas previstas para el uso comercial 2, señalado como principal en el área de actividad mixta 2. Columna 3 del cuadro No. 3 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

RESOLUCIÓN 13001-1-24

0060 - 02 FEB. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION
Y SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION.

MODALIDAD: MODIFICACION.

USO: COMERCIO 2.

TITULARES: INVERSIONES JUNEIS S.A.S.

MINI COOPER S.A.S.

RADICADO 13001-1-23-0413.

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 observaciones que se pusieron en conocimiento del apoderado, y fueron atendidas dentro del término legal, ampliado a petición de parte. 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, revisado el documento del peritaje técnico atendidas las observaciones, rindió el siguiente informe:

La construcción por reconocer es una edificación de 2 pisos de uso residencial con sistema estructural de pórticos metálicos y se revisó con capacidad mínima de disipación de energía (DMI).

La cimentación está compuesta por zapatas aisladas unidad por vigas de cimentación de 0.25x0.35m, reforzadas con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m

Las zapatas son de 1.40x1.40x0.40m, 1.60x1.60x0.40m, 1.70x1.70x0.40m y 1.80x1.80x0.40m con un reforzamiento longitudinal de barras de 1/2 pulgada cada 0.15m en ambos sentidos.

Las columnas son de perfiles metálicos HEA 300- ASTM A 36.

Las vigas aéreas son de perfiles metálicos IPE 160, IPE180, IPE 200, IPE 300- ASTM A 36.

La losa de entrepiso es en metaldeck de 2 pulgadas calibre 22, con espesor de 0.10m, reforzada con malla electrosoldada de 5mm cada 0.15m en ambos sentidos.

El proyecto cuenta con 4 planos de levantamiento estructural.

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.

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, sobre el cual rindió informe favorable describiendo los espacios y áreas de un local con uso comercial 2, con un área total construida de 668.02 M2.

Que los vecinos colindantes citados no han participado para presentar objeciones al reconocimiento de construcción y a la licencia de construcción en la modalidad de modificación en el local objeto del trámite.

Que, dentro del procedimiento legal, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias para el reconocimiento de construcción, vale decir: USO: Comercial 2, ANTIGÜEDAD: 11 años y peritaje técnico revisado con la capacidad mínima de disipación de energía (DMI), por lo que es viable el reconocimiento de edificación. Artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015.

Que con la modificación proyectada la edificación mantiene el uso comercial 2, señalado como principal en el área de actividad mixta 2.

Que revisados los planos arquitectónicos y del peritaje técnico, se declaró la viabilidad de la expedición de la licencia de construcción en la modalidad de modificación. Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 20 del decreto 1783 de 2021.

Que el apoderado aportó los comprobantes de pago 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 adecuación desarrollada para el uso comercial 2 en la casa lote existente en la carrera 2 #10-18 del barrio Bocagrande de esta ciudad, registrada con la matrícula inmobiliaria 060-89983, y referencia catastral 01-01-0059-0001-000, de propiedad de las sociedades: INVERSIONES JUNEIS S.A.S., con NIT. 900.574.586-1 y MINI COOPER S.A.S., con NIT. 900.572.429-4.

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: CONCEDER licencia de construcción en la modalidad de modificación, de acuerdo a los planos integrados a esta resolución.

TERCERO APROBAR los planos arquitectónicos correspondientes al inmueble objeto del reconocimiento y de la modificación, que se integran a esta resolución y se describen así:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA A RECONOCER Y MODIFICAR----- 668.02 M2

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO----- 391.33 M2

(LOCAL COMERCIAL)

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MEZANINE----- 276.69 M2

(BODEGA, SALA DE REUNIONES, DOS OFICINAS, CUARTO DE MAQUINAS Y UN BAÑO)

ESCALERA ----- 6.4 M2

ÁREA LIBRE PRIMER PISO (ANTEJARDIN)----- 857.28 M2

(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

0064 - 02 FEB. 2024

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
Y SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

MODALIDAD: MODIFICACION.

USO: COMERCIO 2.

TITULARES: INVERSIONES JUNEIS S.A.S.

MINI COOPER S.A.S.

RADICADO 13001-1-23-0413.

ÍNDICES DE OCUPACIÓN----- 31.34% DEL 80%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN-----30.82% DEL 360%
RETIROS
ANTEJARDÍN SOBRE LA AVENIDA SAN MARTIN CRA. 2----- 13.36M
ALTURA EN METROS ----- 8.6
NÚMERO DE PISOS-----1 PISO MAS MEZANINE
ÁREA DE LOTE----- 1248.6 M2
NÚMERO DE UNIDADES-----1 LOCAL CON USO DE COMERCIO 2.

CUARTO: RECONOCER al arquitecto JORGE ACERO MARTINEZ, con matrícula profesional vigente No. 08700-56991, expedida el 21 de agosto de 1995, responsable del levantamiento arquitectónico y proyectista.

Al ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, MANUEL SALCEDO JARABA, con matrícula profesional vigente No. 13202-181234, expedida el 18 de febrero de 2010, como responsable del peritaje técnico, del diseño estructural y director de la construcción.

Reconocer al arquitecto RICARDO TORRES RODRIGUEZ, con la cedula de ciudadanía No. 79.295.161, expedida en Bogotá D.C. y matrícula profesional vigente No. 1370038293, como apoderado de las sociedades: INVERSIONES JUNEIS S.A.S. y MINI COOPER S.A.S.

CUARTO: LA VIGENCIA de esta resolución es de 24 meses prorrogables por el termino adicional de 12 meses contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo. Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del decreto 1077 del 2015 modificado por el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

QUINTO: Las sociedades: INVERSIONES JUNEIS S.A.S. y MINI COOPER S.A.S., como titulares de esta licencia se obligan:

1. A ejecutar la obra de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. A mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. A Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en Materia de Licenciamiento Ambiental.
4. A solicitar el certificado de permiso de ocupación a la Administración Distrital en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
5. Designar en un término máximo de 15 días hábiles, al profesional que remplazará aquel que se desvinculo de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra.
Hasta tanto se designe el nuevo profesional el que asumirá la obligación del profesional saliente, será el titular de la licencia.
6. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
7. A responder por todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. (Artículo 2.2.6.1.1.15 Decreto 1077 de 2015 y 60 del Decreto 2150 de 1995).
8. A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.
9. A no iniciar la ejecución de la obra, hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta resolución.
10. A contratar los servicios de un técnico constructor certificado. Ley 14 Decreto 523/76.
11. A dar cumplimiento a las disposiciones obre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio o los Municipios o Distrito en ejercicio de su competencia.
12. A no arrojar los escombros en los sitios prohibidos por la Alcaldía Mayor de Cartagena y en los cuerpos de agua de la ciudad. Los escombros generados deben ser trasladados al relleno de los cocos, única escombrera del Distrito de Cartagena (Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989).
13. A no utilizar el espacio público como área de cargue, descargue y almacenamiento temporal o permanente de los materiales de construcción.
14. A colocar mallas protectoras en su frente y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. (Artículo 34 del Decreto 948 de 1995).

SEXTO: El ingeniero civil MANUEL SALCEDO JARABA, con matrícula profesional vigente No. 13202-181234, como director de la construcción se obliga a ejecutar el proyecto ajustándose a los planos arquitectónicos aprobados mediante esta resolución, y a dar estricto cumplimiento al título J protección contra incendios y requisitos complementarios del título K, del capítulo 1.1.1.3 de Decreto 926 del 19 de marzo del 2010 NSR – 10; por tal razón debe tomar las medidas necesarias para proteger la estructura metálica y cumplir los requisitos que exige el titulo J en su numeral 1.3.5.4 elementos de acero estructural.

SEPTIMO: Contra esta resolución proceden los recursos de reposición y apelación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo. La apelación se surtirá ante la secretaria 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.



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

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 02 de febrero /2024

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Se. Ricardo Torres con CC. 79.295.161

en su condición de Apoderado de RCCO -

nocimiento con el fin de notificarse del

contenido de la RAD 0064 02-Feb-24 una vez

leído el contenido del mismo por el notificado, se procede

a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR

x 79.295.161

RENUNCIO AL TERMINO EJECUTORIO

C.C. 79.295.161

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA



RAD: 13001-1-23-0413

SOLICITANTE: INVERSIONES JUNEIS S.A.S

DIRECCION: KRA. 2 # 10-18 BARRIO BOCAGRANDE

RESOLUCION Nº: RESOLUCION 0064 2024 2024-02-02

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO - L.C MODIFICACION

USOS: COMERCIO 2

RESPONSABLE: ARQ. JORGE ACERO MARTINEZ

**FECHA DE EJECUTORIA: 2024-02-05 DE CONFORMIDAD CON EL # 3
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A**

RECEBIDO
CURADURIA URBANA Nº 1
CARTAGENA