

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0074 / 11 FEB 2025

Por la cual se reconoce la existencia de una edificación

Uso: Residencial multifamiliar
Titular: Héctor Alzate Zuluaga

Radicado 13001-1-24-0781

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 Héctor Hernán Alzate Zuluaga, identificado con cédula de ciudadanía 70.951.269, radicó ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional diligenciado para obtener reconocimiento de la edificación desarrollada sobre los inmuebles ubicados en la T 71 105A 70 MZ 30 LO 24 y T 71 105A 70 MZ 30 LO 1 de la Urbanización India Catalina de esta ciudad, registrados con matrícula inmobiliaria 060-263852 y 060-263707.

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 13001-1-24-0781, el interesado anexó la documentación señalada en la Resolución 0463 de 2017¹, modificada por la Resolución 1025 de 2021, y en el mismo relaciona a los siguientes profesionales responsables:

Eduardo Simancas Castaño, arquitecto con matrícula profesional vigente No. 1370059731 BLV, como responsable del levantamiento arquitectónico.

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

Que la solicitante declaró bajo la gravedad de juramento que la edificación objeto de reconocimiento fue ejecutada y finalizada en el año 2011, cumpliendo con lo establecido en el Decreto 1333 de 2020.

Que el inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado en el área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU-05/05 como área de actividad residencial Tipo A², la cual tiene señalada los siguientes usos:

Principal: Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

¹ 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"

² Columna 2 del Cuadro Número 1 del Decreto 0977 de 2001, "por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0074/11 FEB 2025

Por la cual se reconoce la existencia de una edificación

Uso: Residencial multifamiliar
Titular: Héctor Alzate Zuluaga

Radicado 13001-1-24-0781

Compatible: Comercial 1 e Industrial 1.

Complementario: Institucional 1 y 2, Portuario 1.

Restringido: Comercio 2.

Prohibido: Comercial 3 y 4, Industrial 2, Turístico, Portuario 2, 3 y 4, Institucional 3 y 4.

Que el arquitecto revisor de esta Curaduría Urbana, revisó el plano de levantamiento arquitectónico y describió los espacios con los que se establece el uso residencial multifamiliar, señalado como principal en el área de actividad residencial Tipo A.

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 pública³.

Que la solicitud de reconocimiento sometida al procedimiento legal dentro del cual fueron citados los vecinos colindantes mediante correo certificado, 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 4 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 y medianeras, unidas por vigas de cimentación de 0.30x0.30m, 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 de 1.70x1.70x0.60m, con refuerzo de barras de 5/8 pulgada cada 0.15m en ambos sentidos.

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 0.25x0.30m, reforzadas 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 en losa nervada con espesor de torta de 0.06m, reforzada con malla electrosoldada de 6.0mm cada 0.15m. Los nervios de la losa son de 0.12x0.30m separados cada 0.60m, reforzados con una barra de 5/8 de pulgada arriba y abajo, estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva $A_a=0.10$ 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.

³ Artículo 2.2.6.4.1.2. del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0074 / 11 FEB 2025

Por la cual se reconoce la existencia de una edificación

Uso: Residencial multifamiliar
Titular: Héctor Alzate Zuluaga

Radicado 13001-1-24-0781

El proyecto cuenta con una memoria de peritaje.

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 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 procultura⁴.

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

RESUELVE

PRIMERO: RECONOCER la existencia de la edificación de cuatro pisos, destinada al uso residencial multifamiliar, concluida sobre los inmuebles ubicados en la T 71 105A 70 MZ 30 LO 24 y T 71 105A 70 MZ 30 LO 1 de la Urbanización India Catalina de esta ciudad, registrados con matrícula inmobiliaria 060-263852 y 060-263707.

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

PRIMER PISO-----108.93 M2
APARTAMENTO 101 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS, ESTUDIO Y 2 BAÑO)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----49.76 M2
APARTAMENTO 102 (SALA COMEDOR, COCINA, 3 ALCOBAS Y 2 BAÑO)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----52.82 M2
ESCALERA-----6.35 M2
ANTEJARDÍN-----38.07 M2
SEGUNDO PISO-----126.88 M2
APARTAMENTO 201 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----32.54 M2
APARTAMENTO 202 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)

⁴ Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25

0074/11 FEB 2025

Por la cual se reconoce la existencia de una edificación

Uso: Residencial multifamiliar
Titular: Héctor Alzate Zuluaga

Radicado 13001-1-24-0781

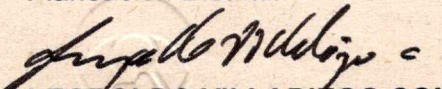
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	37.95 M2
APARTAMENTO 203 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	36.64 M2
ESCALERA Y HALL-----	19.75 M2
TERCER PISO-----	126.88 M2
APARTAMENTO 301 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	32.54 M2
APARTAMENTO 302 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	37.95 M2
APARTAMENTO 303 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	36.64 M2
ESCALERA Y HALL-----	19.75 M2
CUARTO PISO-----	126.88 M2
APARTAMENTO 401 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	32.54 M2
APARTAMENTO 402 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	37.95 M2
APARTAMENTO 403 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS Y 1 BAÑO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	36.64 M2
ESCALERA Y HALL-----	19.75 M2

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 489,57 M2
ÁREA DEL LOTE: 144,00 M2
NÚMERO DE PISOS: 4
ALTURA: 13,20 M

TERCERO: RECONOCER a Eduardo Simancas Castaño, arquitecto con matrícula profesional vigente No. 1370059731 BLV, como responsable del levantamiento arquitectónico.
Freddy Llamas Bustos, ingeniero civil 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 recursos⁵ 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

⁵ Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 25 del Decreto 1783 del 2021.



En Cartagena a los 18 Feb 2025

Eduardo Simencus con CC. 73 135 212

en su condición de Apoderado de tefor

Alcen con el fin de notificarse del

contenido de la Res 74 / 11-2-25 una vez

leído el contenido del mismo por el notificado, se procede

a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

22. 11

Edward Kennedy

CC-72 125 212

LE NOTIFICADOR

Phyllonoma alba (Horn)

Handwritten notes at the bottom of the page, likely bleed-through from the reverse side, include the words "Handwritten" and "Handwritten".

Richard Lemmon

0373136217

CC-12199.216

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA



RAD: 13001-1-24-0781

SOLICITANTE: HÉCTOR ALZATE ZULUAGA.

DIRECCION: TRANSV. 71 105A 70 MZA 30 LOTES 1 Y 24 URB. INDIA CATALINA

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0074 2025 2025-02-11

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO.

USOS: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

RESPONSABLE: ARQ. EDUARDO SIMANCAS CASTAÑO.

FECHA DE EJECUTORIA: 2025-02-19 DE CONFORMIDAD CON EL # 3
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A

