

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

**0106 / 19 FEB 2025****Por la cual se reconoce la existencia de una edificación**
**Uso: Residencial multifamiliar  
Titular: José Germán Villero Ayala**
**Radicado 13001-1-24-0811**

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 José Germán Villero Ayala, identificado con cédula de ciudadanía 9.039.519, radicó ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional diligenciado para obtener reconocimiento de la edificación desarrollada sobre el inmueble ubicado en la Transversal 64 83 32 del Barrio El Pozón de esta ciudad, registrado con matrícula inmobiliaria 060-129099 y referencia catastral 01-14-0085-0003-000.

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 13001-1-24-0811, el interesado anexó la documentación señalada en la Resolución 0463 de 2017<sup>1</sup>, modificada por la Resolución 1025 de 2021, y en el mismo relaciona a los siguientes profesionales responsables:

Pedro Manotas Torres, con matrícula profesional vigente número A13052003-73578056, como responsable del levantamiento arquitectónico.

José Antonio Trespalacios, con matrícula profesional vigente 13202145570BLV, como responsable del peritaje técnico.

Que la solicitante declaró bajo la gravedad de juramento que la edificación objeto de reconocimiento fue ejecutada y finalizada 5 años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, 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 A<sup>2</sup>, la cual tiene señalada los siguientes usos:

Principal: Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

<sup>1</sup> 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"

<sup>2</sup> 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-

**0106 / 19 FEB 2025****Por la cual se reconoce la existencia de una edificación**

**Uso: Residencial multifamiliar  
Titular: José Germán Villero Ayala**

**Radicado 13001-1-24-0811**

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 pública<sup>3</sup>.

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 tuvieren, 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 esta compuesta por 3 módulos, una edificación de 2 piso y dos de un piso de uso residencial con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado, que se revisaron con capacidad mínima de disipación de energía (DMI)."*

**-Casa izquierda**

La cimentación está compuesta por zapatas medianeras, unidas entre si con vigas de amarre de 0.30x0.30m, estas últimas reforzadas con 3 barras de 1/2 pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

Las zapatas son de 0.90x1.60x0.35m, reforzadas con barras de 1/2 pulgada cada 0.16m en ambos sentidos.

Las columnas son cuadradas de 0.30x0.30m, con un refuerzo longitudinal de 8 barras de 1/2 pulgada y refuerzo transversal de 3/8 de pulgada separados cada 0.12m en zonas de confinamiento y cada 0.25m en la zona central.

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

El sistema de entepiso es una losa nervada en una dirección, con espesor de torta de 0.06m, reforzada con una malla electrosoldada de 6.00mm cada 0.15m, la cual esta soportada sobre unas viguetas de 0.10x0.30m, reforzadas con una barra de 1/2 pulgada arriba y abajo, estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

---

<sup>3</sup> Artículo 2.2.6.4.1.2. del Decreto 1077 de 2015.



RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

**0106 / 19 FEB 2025****Por la cual se reconoce la existencia de una edificación****Uso: Residencial multifamiliar****Titular: José Germán Villero Ayala****Radicado 13001-1-24-0811**

La cubierta es liviana a dos aguas.

**-Casa derecha**

La cimentación está compuesta por zapatas medianeras, unidas entre si con vigas de amarre de 0.30x0.30m, estas últimas reforzadas con 3 barras de 1/2 pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

Las zapatas son de 0.90x1.60x0.35m, reforzadas con barras de 1/2 pulgada cada 0.16m en ambos sentidos.

Las columnas son cuadradas de 0.30x0.30m, con un refuerzo longitudinal de 8 barras de 1/2 pulgada y refuerzo transversal de 3/8 de pulgada separados cada 0.12m en zonas de confinamiento y cada 0.25m en la zona central.

Las vigas principales son de 0.30x0.30m, reforzadas con 3 barras de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

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

La cubierta es liviana a dos aguas.

**-Casa superior derecha**

La cimentación está compuesta por zapatas medianeras, unidas entre si con vigas de amarre de 0.30x0.30m, estas últimas reforzadas con 3 barras de 1/2 pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

Las zapatas son de 0.80x0.80x0.35m, reforzadas con barras de 1/2 pulgada cada 0.16m en ambos sentidos.

Las columnas son cuadradas de 0.30x0.30m, con un refuerzo longitudinal de 8 barras de 1/2 pulgada y refuerzo transversal de 3/8 de pulgada separados cada 0.12m en zonas de confinamiento y cada 0.25m en la zona central.

Las vigas principales son de 0.30x0.30m, reforzadas con 3 barras de 1/2 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 1/2 pulgada arriba y abajo, estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

En cubierta se encuentra un tramo de losa nervada en una dirección, con espesor de torta de 0.06m, reforzada con una malla electrosoldada de 6.00mm cada 0.15m, la cual esta soportada sobre unas viguetas de 0.10x0.30m, reforzadas con una barra de 1/2 pulgada arriba y abajo, estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

La cubierta es liviana a un agua.

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.

El proyecto cuenta con 3 memorias 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

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co


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


RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

**0106 / 19 FEB 2025***Por la cual se reconoce la existencia de una edificación*

**Uso: Residencial multifamiliar**  
**Titular: José Germán Villero Ayala**

**Radicado 13001-1-24-0811**

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 procultura<sup>4</sup>.

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

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: RECONOCER** la existencia de la edificación de dos pisos, destinada al uso residencial multifamiliar, concluida sobre el inmueble ubicado en la Transversal 64 83 32 del Barrio El Pozón de esta ciudad, registrado con matrícula inmobiliaria 060-129099 y referencia catastral 01-14-0085-0003-000.

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

#### **RECONOCIMIENTO MULTIFAMILIAR EN 2 PISOS - USO RESIDENCIAL TIPO A**

PRIMER PISO-----	148.22 M2
APARTAMENTO 101 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS, 1 BAÑO, DEPOSITO Y PATIO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	74.92 M2
PATIO-----	13.50 M2
ANTEJARDÍN-----	6.43 M2
APARTAMENTO 102 (SALA COMEDOR, COCINA, 3 ALCOBAS, 2 BAÑO Y PATIO)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	69.33 M2
PATIO-----	26.58 M2
ANTEJARDÍN-----	8.27 M2
ESCALERA APTO 201-----	3.97 M2
SEGUNDO PISOS-----	86.17 M2

<sup>4</sup> Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.



RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0106 / 19 FEB 2025

*Por la cual se reconoce la existencia de una edificación*

**Uso:** Residencial multifamiliar  
**Titular:** José Germán Villero Ayala

Radicado 13001-1-24-0811

APARTAMENTO 201 (SALA COMEDOR, COCINA, 2 ALCOBAS, 1 BAÑO Y LABORES)  
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----86.17 M<sup>2</sup>

**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 234,39 M<sup>2</sup>

**ÁREA DEL LOTE:** 203,00 M<sup>2</sup>

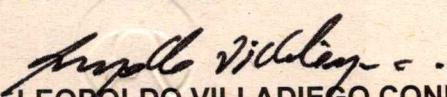
**NÚMERO DE PISOS:** 2

**ALTURA:** 7,90 M

**TERCERO:** RECONOCER Pedro Manotas Torres, con matrícula profesional vigente número A13052003-73578056, como responsable del levantamiento arquitectónico.  
José Antonio Trespalacios, con matrícula profesional vigente 13202145570BLV, como responsable del peritaje técnico.

**CUARTO:** Mediante este acto administrativo no se autoriza ningún tipo de obra en la edificación objeto del reconocimiento.

**QUINTO:** Contra esta resolución proceden los recursos<sup>5</sup> 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 Álean

Revisó: Álvaro Jiménez Sánchez

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





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

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 25 Feb 2025  
Se presentó ante la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena  
Jose Villero Ayala con CC 9.089.519  
en su condición de Titular de Reconocimiento  
to RES 106 / 19-2-25 con el fin de notificarse del  
contenido de la RES 106 / 19-2-25 una vez  
leido el contenido del mismo por el notificado, se procede  
a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

JG

EL NOTIFICADOR  
9.089.519

EL NOTIFICADOR

• Renuncia al término ejecutorio

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

RAD: 13001-1-24-0811

SOLICITANTE: JOSÉ GERMÁN VILLERO AYALA.

DIRECCION: TRANSV. 64 83 32 BARRIO EL POZÓN.

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0106 2025 2025-02-19

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO.

USOS: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

RESPONSABLE: ARQ. PEDRO MANOTAS TORRES

Fecha ejecutoria: 2025-02-26 De conformidad con el #3 del  
artículo 87 del C.P.A.C.A.

