

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 la señora DAMIS ELENA DIAZ SANTANA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 45.365.597, expedida en María La Baja, como propietaria del lote ubicado en la diagonal 33G # 79-59 del barrio La Providencia, otorgó poder especial al ingeniero civil FREDDY EDUARDO LLAMAS BUSTOS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.133.538, expedida en Cartagena, para presentar ante este despacho, gestionar y llevar hasta su culminación tramite en la modalidad de reconocimiento de construcción y visto bueno de planos para reglamento de propiedad horizontal, respecto al inmueble ubicado en la dirección barrio Providencia, urbanización Villa Natalia, manzana C lote 9, con código catastral 01-05-0043-0062-000 y 01-01-05-0043-0063-000. El apoderado queda facultado para suscribir el Formulario Único de solicitud de licencia a su nombre, reconocer con su firma que la radicación se encuentra incompleta, solicitar, tramitar, notificarse, retirar documentos, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, retirar los documentos cuando culmine el trámite, desistir, renunciar a los términos de ejecutoria de la misma, y demás facultades que sean necesarias para el cumplimiento de su mandato, y obtener la expedición del acto administrativo expedido por este despacho.

Que el ingeniero civil FREDDY EDUARDO LLAMAS BUSTOS, en ejercicio del poder conferido radicó bajo el número 0758 ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional, 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 MATTAR DE LA OSSA, con matrícula profesional vigente No. A08112003-9254760, expedida el 19 de mayo de 2003, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- 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.

Que la señora DAMIS ELENA DIAZ SANTANA, declaro bajo la gravedad de juramento que la casa lote ubicada en la diagonal 33 # 79-59 del barrio La Providencia fue construida en el año 2009.

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 79-59 (lote 9 manzana C) en la diagonal 33G, en la factura predial registra un área construida de 237 M2, y en el plano de levantamiento el área construida es de 285.35 M2, documento con el cual se acredita plenamente la ampliación de la casa lote 9 en la manzana C del barrio La Providencia.

Que la ampliación es una modalidad de la licencia de construcción, definida como la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada, que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. Numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del decreto 1783 de 2021.

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 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 piso son menores a las permitidas por el código NSR-10; de acuerdo con el 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 encuentran 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 suelo.
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 grieta o fisuras estructurales. Existen fisuras pequeñas producto del desencofre prematuro de las formales. 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.



(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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



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 construcciones sismo resistentes (NSR-10). La estructura 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 la zona declarada de alto riesgo no mitigable.

Que el inmueble de la petición fue transferido a la señora DAMIS ELENA DIAZ SANTANA, como casa lote 9 en la mza C de la urbanización Villa Natalia- barrio Granada, y en el plano de levantamiento arquitectónico se identifican 3 apartamentos, documento con el cual se acredita que dicha casa lote, fue ampliada sin licencia de construcción.

Que la ampliación requiere para su ejecución del previo otorgamiento de licencia de construcción en dicha modalidad, definida como la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a las sumas de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. Numeral 2 del ART. 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015.

Que la señora DAMIS ELENA DIAZ SANTANA, puede ser titular del reconocimiento de existencia de la edificación ampliada sin licencia, por haber adquirido la casa lote objeto de esta mediante el contrato de compraventa celebrado con los señores GERONIMO POSADA MUÑOZ y GUSTAVO ENRIQUE POSADA MUÑOZ, según consta en escritura pública 146 otorgada en la Notaria Tercera de Cartagena el 22 de enero de 2009, bajo anotación N°3, en la matrícula inmobiliaria 060-239201. Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

Que la casa lote objeto del reconocimiento – ampliación, se encuentra ubicada en el área reglamentada en el decreto 1200 de octubre 16 de 2007, la cual tiene señalados los siguientes usos:

Principal: Residencial: unifamiliar y bifamiliar.

Compatible: Comercio 1 e industrial 1.

Complementario: Institucional 1 y 2 y Portuario 1.

Restringido: Comercial 2.

Prohibido: Comercial 3 y 4, industrial 2 y 3, turístico, portuario 2, 3 y 4, institucional 3 y 4.

Que mediante oficio AMC-OFI-0075990-2012 de la Secretaria de Planeación Distrital de Cartagena, aclara que no existe vacío en la aplicación de la Circular No. 3 de 2002, que complementó las normas de uso del suelo haciendo innecesario un segundo pronunciamiento al respecto, con fundamento en las siguientes consideraciones: "1. Que mediante los decretos 1200 de 2007 y 0147 de 2011 se señaló como uso principal el Residencial. 2. Que la actividad Residencial se encuentra reglamentada por el cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001. 3. Que mediante circular No. 3 del 2002, la Secretaria de Planeación Distrital en uso de la facultad que contempla el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, suplió el vacío que existía en el cuadro No. 1 de uso de suelo al establecer que: El índice de construcción para soluciones multifamiliares en zona Residencial Tipo A es de 1.2, igual que para las zonas Residenciales Tipo B. La altura máxima es de 2 pisos, como está claramente determinado en el mismo cuadro. 4. Que con el anterior planteamiento se estableció una interpretación de carácter general, lo que significa que para todos los efectos la aplicación del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001, se deberá aplicar la aclaración que la Circular contempla. Por todo lo anterior se establece que los decretos reglamentarios de los barrios: Providencia y San José de Los Campanos, al aplicárseles el cuadro de uso del suelo No. 1 reglamentación de la actividad Residencial en suelo urbano y de expansión, se deberá tener en cuenta la aclaración que de este ha hecho la Circular No. 3 de 2002, así como para todos aquellos casos en los cuales se pretenda aplicar el cuadro de uso de suelo objeto del presente análisis."

Que en el plano de levantamiento arquitectónico se identifican tres apartamentos, documento con el cual se acredita el uso Residencial multifamiliar.

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 hicieron observaciones, que se pusieron en conocimiento del interesado, y fueron atendidas dentro del término legal por los profesionales responsables de dichos diseños. Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del decreto 1783 de 2021.

Que la ingeniera civil GLENIA PATRICIA BARRIOS BALLESTAS, revisó el documento que contiene el peritaje técnico atendidas las observaciones, sobre el cual rindió el siguiente informe:

La construcción a reconocer es una edificación de tres pisos con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado y se revisó con grado de capacidad de energía mínimo DMI con $R_o=2.50$.

La cimentación está compuesta por zapatas aisladas unidas entre si con vigas de amarre.

Las zapatas son de 1.50x1.50x0.40m y están reforzadas con barras de 5/8 cada 0.15m en ambos sentidos.

Las columnas son de 0.25x0.30m y reforzadas con 8 barras de 5/8 y con estribos de 3/8 cada 0.10m.

Las vigas de entrepiso son de 0.25x0.25m y están reforzadas con 3 barras de 5/8 arriba y abajo con estribos de 3/8 cada 0.10m.

El sistema de entrepiso es el de losa nervada armada en una dirección con espesor de torta de 0.06m y reforzada con malla electro soldada de 6mm de diámetro cada 0.15m en ambos sentidos.

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 tuvieron un índice de sobre esfuerzos menor a la unidad, tuvieron 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, atendidas las observaciones, rindió informe final en el cual describe edificación de tres pisos y tres apartamentos, con un área total construida de 285.35 M2.

Que, dentro del procedimiento legal conforme a los 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 que acreditan plenamente 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, ANTIGÜEDAD: 14 años y peritaje técnico descrito con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado, revisado con grado de capacidad de energía mínimo DMI con Ro = 2.50.

Que los vecinos colindantes citados, no han participado para presentar objeciones al reconocimiento de la edificación multifamiliar objeto del trámite.

Que el apoderado 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 casa lote No. 9 en la manzana C del barrio La Providencia, que hace parte de la urbanización Villa Natalia, barrio Granada, con la ampliación desarrollada para el uso Residencial Multifamiliar, ubicada esta en la diagonal 39G # 79-59, con matrícula inmobiliaria 060-239201, y referencia catastral 01-05-1525-0016-000, de propiedad de la señora DAMIS ELENA DIAZ SANTANA.

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:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA A RECONOCER	285.35 M2
TOTAL, ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PRIMER PISO	90.49 M2
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA APARTAMENTO 101	85.56 M2
(SALA, COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS)	
PATIO Y LABORES APARTAMENTO 101	6.17 M2
TOTAL, ÁREA DE APARTAMENTO 101	91.73 M2
TERRAZA ÁREA COMÚN	15.34 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ESCALERA (PUNTO FIJO)	4.93 M2
TOTAL, ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SEGUNDO PISO	97.43 M2
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA APARTAMENTO 201	85.6 M2
(SALA, COMEDOR, COCINA, CUATRO ALCOBAS, DOS BAÑOS, LABORES)	
ÁREA CONSTRUIDA BALCÓN COMÚN	6.90 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ESCALERA (PUNTO FIJO)	4.93 M2
TOTAL, ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TERCER PISO	97.43 M2
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA APARTAMENTO 301	85.6 M2
(SALA, COMEDOR, COCINA, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS, LABORES)	
ÁREA CONSTRUIDA BALCÓN COMÚN	6.90 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ESCALERA (PUNTO FIJO)	4.93 M2
RETIROS	
ANTEJARDÍN	2 M
ALTURA	9.83M
NÚMERO DE PISOS	3
ÁREA CUBIERTA POR VOLADIZO	6.90 M2
LONGITUD DE VOLADIZO	1.19 M
ÁREA DE LOTE	112 M2
NÚMERO DE UNIDADES	3 APARTAMENTOS, DESTINADOS A ENAJENARSE CON FUNDAMENTO EN LA LEY 675 DE 2001.

TERCERO: RECONOCER al arquitecto JORGE MATTAR DE LA OSSA, con matrícula profesional vigente No. A08112003-9254760, expedida el 19 de mayo de 2003, 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.
ELABORO: YOCASTA MAYA COPETE.
AUXILIAR: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.



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

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 20/02/2024

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Freddy Torres con CC. 73133838

en su condición de apoderado de rubrica

Andrés con el fin de notificarse del

contenido de la Res. L-13001-1-23-011 una vez

leído el contenido del mismo por el notificado, se procede

a hacer entrega de una copia idéntica y graduada.

[Firma]
EL NOTIFICADO
73133838

[Firma]
EL NOTIFICADOR

RENUNCIO A LOS EFECTOS DE EJECUTORIA DE LEY.
[Firma]
73133838

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA

RAD: 13001-1-23-0758

SOLICITANTE: DAMIS DIAZ SANTANA

DIRECCION: DIAG 33G #79-59 BARRIO LA PROVIDENCIA

RESOLUCION Nº: RESOLUCION 0112 2024 2024-02-20

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO

USOS: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RESPONSABLE: ARQ JORGE MATTAR DE LA OSSA

FECHA DE EJECUTORIA: 2024-02-21 DE CONFORMIDAD CON EL # 3
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A



GOBIERNO DE CARTAGENA
CURADURIA URBANA Nº 1
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO