

**RESOLUCION L-13001-1-25-**  
POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.  
USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.  
TITULAR: ALFONSO PINEDA VARGAS.

**0123 / 28 FEB 2025**

**RADICADO 13001-1-24-0865.**

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 ALFONSO PINEDA VARGAS, identificado con la cedula de ciudadanía N°73.132.163, expedida en Cartagena, diligenció el Formulario Único Nacional para que sea reconocida la existencia de la edificación concluida en el lote ubicado en la carrera 94 # 40-39 (Lote 6, Manzana 30) en el barrio Villa Estrella de esta ciudad, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-66028.

Que el arquitecto ROLANDO ARTURO CHAVEZ CARRILLO, como responsable de la solicitud al formulario diligenciado y radicado bajo el N°0865 anexó los documentos señalados en los numerales 1, 3, 4, 5 y 6 del artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021 y 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015, en el cual relaciona los siguientes profesionales:

- Arquitecto ROLANDO ARTURO CHAVEZ CARRILLO, con matrícula profesional vigente N°A13262005-8851871, expedida el 13 de octubre de 2005, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, SEBASTIAN DE JESUS CANO DUMETT, con matrícula profesional vigente N°031037-0543208, expedida el 3 de octubre de 2020, como responsable del peritaje técnico.

Que el señor LUIS ALFONSO PINEDA bajo la gravedad del juramento certificó que la edificación objeto de reconocimiento fue construida en el año 2002, documento con el cual se acredita el requisito de la antigüedad, señalado en el numeral 4 del artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015.

Que en la factura predial el inmueble objeto del trámite registra como dirección: Carrera 94 # 40-39 (Lote 6, Manzana 30) y área construida de 125 M2, que es objeto de reconocimiento.

Que el interesado aportó la matrícula inmobiliaria 060-66028 en la cual se identifica el inmueble de la petición de propiedad de INURBE EN LIQUIDACION, por lo que fue informado de la solicitud presentada por el señor LUIS ALFONSO PINEDA, mediante oficio de enero 29 de 2025, que no se pudo entregar: "no sabe de que se trata y no conoce al remitente".

Que el señor LUIS ALFONSO PINEDA para acreditar la posesión del lote ubicado en la carrera 94 # 40-39 (Manzana 30, Lote 6) en el barrio Villa Estrella de esta ciudad, presentó copia de la escritura pública N°3344 otorgada en la Notaría Séptima de Cartagena, declaración con fines extraprocesales rendida en la Notaría Séptima del círculo de Cartagena y la factura predial en la cual lo identifican como contribuyente.

Que los poseedores pueden ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones, de conformidad a lo dispuesto en el parágrafo del 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 ingeniero civil SEBASTIAN DE JESUS CANO DUMETT como responsable del peritaje técnico en el documento que lo contiene, concluye: "La edificación existente, cumple con todos los requisitos normativos de la NSR-10, y es capaz de resistir las cargas gravitacionales debido al uso y las cargas sísmicas."

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 reconocimiento de la edificación es procedente, porque la edificación objeto de este, 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 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 N° 1 del decreto 0977 de 2001, con los siguientes usos:

PRINCIPAL: RESIDENCIAL: VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

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 Villa Estrella donde se encuentra ubicado el lote objeto del reconocimiento de construcción, 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



0123 / 28 FEB 2025

**RESOLUCION L-13001-1-25:**  
**POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.**  
**USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.**  
**TITULAR: ALFONSO PINEDA VARGAS.**

RADICADO 13001-1-24-0865.

Que el lote de la petición presenta medidas de frente y área (11.50 M y 204.25 M<sup>2</sup>), que exceden las mínimas previstas para el uso Residencial bifamiliar en el área de actividad Residencial tipo A (10 M y 200 M<sup>2</sup>). Columna 2 del cuadro N°1 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 dentro del procedimiento legal, conforme a lo previsto en la sección 2 del capítulo 4 del decreto 1077 de 2015 fueron revisados los documentos presentados sobre los cuales se hicieron observaciones jurídicas y arquitectónicas, que se pusieron en conocimiento del arquitecto ROLANDO ARTURO CHAVEZ CARRILLO como responsable de la solicitud, y fueron atendidas dentro del término legal. Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 19 del decreto 1783 de 2021.

Que en el plano de levantamiento arquitectónico se identifican los espacios y áreas de dos apartamentos, documento con el cual se acredita el uso Residencial bifamiliar, señalado como Principal en el área de actividad Residencial Tipo A. Columna 2 del cuadro N°1 del decreto 0977 de 2001.

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

La construcción por reconocer es una edificación de 2 pisos de uso residencial con sistema estructural de pórticos en 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, 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 1.50x1.50x0.35m, 1.00x1.00x0.35m y 1.00x1.50x0.35m, con un refuerzo de barras de 1/2 pulgada cada 0.15m.

Las columnas son de 0.30x0.30m reforzadas con 8 barras de 1/2 pulgada, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.15m.

Las vigas principales son de 0.30x0.30m reforzadas unas con 4 barras de 1/2 pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.125m.

Las vigas de borde son de 0.12x0.30m reforzadas unas con 1 barra de 5/8 de pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.12m.

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

La losa de entrepiso es una losa maciza armada en dos direcciones de 0.10m de espesor, reforzada con una malla electrosoldada de 6.50mm cada 0.15m en ambos sentidos.

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 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 el arquitecto YONNY BALLESTAS RODRIGUEZ revisó el plano de levantamiento arquitectónico, sobre el cual rindió informe final en el cual describe edificación bifamiliar en dos pisos, el cual cumple las exigencias arquitectónicas para el uso Residencial bifamiliar en el área de actividad Residencial Tipo A.

Que los vecinos colindantes citados no han participado dentro de esta actuación, para presentar objeciones al reconocimiento de construcción de la edificación bifamiliar.

Que dentro del procedimiento legal, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias señaladas en el artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015, para declarar la existencia de la edificación objeto del trámite, vale decir: USO: Residencial bifamiliar, ANTIGÜEDAD: 22 años y peritaje técnico revisado con capacidad mínima de disipación de energía (DMI).

Que revisados los planos arquitectónicos y verificado el cumplimiento de las exigencias señaladas en el artículo 2.2.6.4.1.1, del decreto 1077 de 2015, se declaró la viabilidad de expedición del reconocimiento de la edificación bifamiliar en el lote registrado con la matrícula inmobiliaria 060-66028. 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 interesado 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.

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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



**RESOLUCION L-13001-1-25-**  
**POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION**  
**USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.**  
**TITULAR: ALFONSO PINEDA VARGAS.**

**0123 / 28 FEB 2025**

**RADICADO 13001-1-24-0865.**

Por las razones expuestas y con fundamento en los artículos citados, esta curaduría urbana,

**RESUELVE**

**PRIMERO: RECONOCER** la existencia de edificación bifamiliar de dos pisos concluida en el lote de propiedad de INURBE EN LIQUIDACION, ubicado en la carrera 94 # 40-39 (Lote 6, Manzana 30) en el barrio Villa Estrella de esta ciudad, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-66028 y referencia catastral 01-08-1037-0001-011, solicitada por el señor ALFONSO PINEDA VARGAS.

La expedición del acto de reconocimiento no conlleva pronunciamiento alguno, acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre el inmueble objeto de este.

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

PRIMER PISO	77.52 M2
APARTAMENTO 101 (SALA COMEDOR, COCINA, 3 ALCOBAS, 1 BAÑO Y PATIO)	74.52 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	15.03 M2
PATIO	3.00 M2
ESCALERA PISO 2	34.50 M2
ÁREA ANTEJARDÍN	77.20 M2
ÁREA LIBRE	66.91 M2
SEGUNDO PISO	
APARTAMENTO 201 (SALA COMEDOR, COCINA, 4 ALCOBAS, 1 BAÑO Y PATIO)	66.91 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	3 M
AISLAMIENTO DE FRENTE O ANTEJARDIN	5.92 M2
AISLAMIENTO POSTERIOR	7.20
ALTURA EN METROS	144.43 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	126.73 M2
AREA LIBRE PRIMER PISO	
INDICE DE OCUPACION	37.95% DEL 44.45% PREVISTO EN EL POT
INDICE DE CONSTRUCCION	70.74% DEL 110% PREVISTO EN EL POT
AREA DE LOTE	204.25 M2

**TERCERO: RECONOCER** al arquitecto ROLANDO ARTURO CHAVEZ CARRILLO, con matrícula profesional vigente N°A13262005-8851871, expedida el 13 de octubre de 2005, como responsable del levantamiento arquitectónico.

Al ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, SEBASTIAN DE JESUS CANO DUMETT, con matrícula profesional vigente N°031037-0543208, expedida el 3 de octubre de 2020, como responsable del peritaje técnico.

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

**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 DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.  
ELABORACION: YOCASTA MAYA COPETE.  
DIGITACION: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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





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

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 7 Marzo 2025

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Alfonso Pineda con CC 73 132 163

en su condición de Jiudadano de Reconocimiento

con el fin de notificarse del

contenido de la Res D3 128-2-25 una vez

leído el contenido del mismo por el notificado, se procede

a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

Alfonso Pineda Vargas

EL NOTIFICADO

73.132.1634

EL NOTIFICADOR

*Renuncio al término ejecutivo  
Alfonso Pineda Vargas.*

**LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO**  
**CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA**

**RAD: 13001-1-24-0865**

**SOLICITANTE: ALFONSO PINEDA VARGAS**

**DIRECCION: CRA 94 # 40-39 ( LOTE 6, MZA 30) BARRIO VILLA ESTRELLA**

**RESOLUCION N°: RESOLUCION 0123 2025      2025-02-28**

**SOLICITUD: RECONOCIMIENTO**

**USOS: RESIDENCIAL BIFAMILIAR**

**RESPONSABLE: ARQ. ROLANDO CHAVEZ**

**Fecha ejecutoria: 2025-03-10 De conformidad con el #3 del artículo 87 del C.P.A.C.A.**

