



Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

RESOLUCION L-13001-1-25-

0127 / 28 FEB 2025

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION - ADECUACION.

USO: COMERCIAL.

TITULAR: MARIA ESTELLA QUINTERO ESPINOSA LIMITADA.

RADICADO 13001-1-24-0849.

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 HENRY FAREY OROZCO QUINTERO, identificado con la cedula de ciudadanía N°73.115.192, como representante legal – gerente de la sociedad denominada MARIA ESTELLA QUINTERO ESPINOSA LIMITADA, diligenció el Formulario Único Nacional para que le sea reconocida la existencia de la edificación en el lote ubicado en la Calle del Rhin o transversal 45A # 21A-03 en el barrio El Bosque de esta ciudad, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-11805 y referencia catastral 01-09-0138-0022-000.

Que al formulario radicado bajo el número 0849 el arquitecto JESUS PUELLO como responsable de la solicitud, anexó los documentos señalados en los artículos 1 y 5 de la Resolución 1025 de 2021 y 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015, y en el mismo relaciona como profesionales los siguientes:

- Arquitecto JESUS PUELLO, con matrícula profesional vigente N°A11402021-1143396735, expedida el 27 de agosto de 2021, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil master en análisis y cálculo de estructuras JORGE ANDRES RUIZ, con matrícula profesional vigente N°13202-310617, expedida el 21 de agosto de 2015, como responsable del peritaje técnico.

Que la sociedad MARIA ESTELLA QUINTERO E. & CIA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, fue constituida por escritura pública N°2290 del 13 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena y por escritura pública N°1928 del 6 de septiembre de 2001 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena se transformó en sociedad limitada, identificada con el NIT.800.143.133-7 y su representante legal es el señor HENRY FAREY OROZCO QUINTERO.

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 21A-09 en la transversal 45 y registra en la factura predial un área construida de 384 M2, adecuada para el uso Comercial (1 y 2).

Que el señor HENRY FAREY OROZCO QUINTERO bajo la gravedad del juramento certificó que la edificación existente en el predio ubicado en la transversal 45A-Casa 21A3 en el barrio El Bosque, fue construida con anterioridad al año 2005. Este inmueble en la matrícula inmobiliaria se identifica como casa y en el plano de levantamiento se reconocen 10 locales comerciales, documento con el cual se acredita que dicho inmueble fue adecuado para el uso Comercial.

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 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 interesado presentó escrito en el cual informa que el responsable del levantamiento arquitectónico es el doctor CARLOS ZAMBRANO HERRERA, con matrícula profesional vigente N°A13992007-3800872, expedida el 3 de septiembre de 2007, como responsable del levantamiento arquitectónico y el ingeniero civil GUSTAVO ADOLFO VILLALBA POLO, con matrícula profesional vigente N°13202108910, expedida el 15 de julio de 2004, como responsable del peritaje técnico.

Que el ingeniero civil GUSTAVO ADOLFO VILLALBA POLO 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 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 El Bosque donde se encuentra ubicado el inmueble de la petición, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana, definido en el artículo 187 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



RESOLUCION L-13001-1-25-**POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION - ADECUACION.****USO: COMERCIAL.****TITULAR: MARIA ESTELLA QUINTERO ESPINOSA LIMITADA.****RADICADO 13001-1-24-0849.**

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 en el uso de Comercio 1, señalado como compatible, clasifican los siguientes establecimientos: Tiendas de barrio (artículos de consumo inmediato), salsamentarias, cigarrerías, bizcocherías, tiendas de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, droguerías, perfumerías, misceláneas, fotocopiadora, papelería, fuente de soda, salón de belleza, taller de cerámica, cerrajería, video tienda, heladerías, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, farmacias. Columna 2 del cuadro No. 3 del decreto 0977 de 2001.

Que la sociedad MARIA ESTELLA QUINTERO ESPINOSA LIMITADA puede ser titular del acto de reconocimiento de existencia de la edificación por ser la propietaria de la casa lote adquirida esta mediante el contrato de compraventa celebrado con la señora MARIA ESTELLA QUINTERO ESPINOSA, como consta en la escritura pública N°3681 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena el 31 de diciembre de 1991, bajo anotación N°011 en la matrícula inmobiliaria 060-11805. Artículo 2.2.6.1.2.1.5 y 2.2.6.4.2.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

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 el lote de la petición presenta medidas de frente y área (14.10 M y 375.36 M²), que exceden las mínimas previstas para el uso Comercial 2 (10 M y 250 M²). Columna 3 del cuadro N°3 del decreto 0977 de 2001.

Que, dentro del procedimiento legal conforme a los previsto en la subsección 2 del capítulo 1 del decreto 1077 de 2015, se revisaron los documentos aportados, sobre los cuales se hicieron observaciones jurídicas, arquitectónicas y estructurales, que se pusieron en conocimiento del señor HENRY FAREY OROZCO QUINTERO, 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 la ingeniera civil GLENIA BARRIOS BALLESTAS atendidas las observaciones, revisó el documento que contiene el peritaje técnico, sobre el cual rindió el siguiente informe:

La construcción a reconocer es una edificación de dos 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 2.50x2.50m y de 1.50x2.50m, todas con peralte de 0.45m y están reforzadas con barras de 5/8 cada 0.15m y cada 0.10m respectivamente en ambos sentidos.

Las vigas de cimentación son de 0.40x0.40m y están reforzadas con 4 barras de 5/8 arriba y abajo con estribos de 3/8 cada 0.10m continuos.

Las columnas son de 0.40x0.45m y reforzadas con 12 barras de 5/8 y con estribos de 3/8 cada 0.15m.

Las vigas de entepiso son de 0.40x0.45m y están reforzadas con 6 barras de 3/4 arriba y abajo con estribos de 3/8 cada 0.15m. El sistema de entepiso es el de losa maciza armada en dos direcciones con espesor de torta de 0.10m y está reforzada con malla electrosoldada de 6.5mm 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 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 LUIS ALBERTO MASS SERGE atendidas las observaciones al levantamiento arquitectónico, rindió informe en el cual describe 10 locales comerciales con baño y área de estacionamiento de 186.69 M². Los locales comerciales se aprueban con área que exceden la mínima de establecimiento para el uso de Comercio 2, señalado como Principal en el área de actividad Mixta 2.

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

Que dentro del procedimiento legal, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias del artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 de 2015, vale decir uso: Comercial, Antigüedad: 19 años y el peritaje técnico revisado con grado de capacidad de energía mínimo (DMI) con $R_o=2.50$, por lo cual fue preferido el auto de viabilidad de expedición del reconocimiento de construcción solicitado.





Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

0127 / 28 FEB 2025

RESOLUCION L-13001-1-25-

POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION - ADECUACION.
USO: COMERCIAL.

TITULAR: MARIA ESTELLA QUINTERO ESPINOSA LIMITADA.

RADICADO 13001-1-24-0849.

Que el interesado 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 existencia de la casa lote adecuada para el uso comercial, ubicada esta en la transversal 45A #21A-03 en el barrio El Bosque de esta ciudad, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-11805 y referencia catastral 01-09-0138-0022-000, solicitada por el señor HENRY FAREY OROZCO QUINTERO como representante legal de la sociedad denominada MARIA ESTELLA QUINTERO ESPINOSA LIMITADA, identificada con el NIT.800.143.133-7.

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:

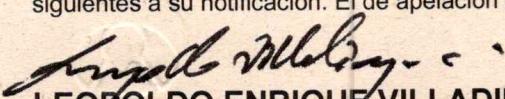
PRIMER PISO.....	188.67 M2
LOCAL 1 CON BAÑO.....	62.72 M2
LOCAL 2 CON BAÑO.....	34.79 M2
LOCAL 3 CON BAÑO.....	30.68 M2
LOCAL 4 CON BAÑO.....	30.35 M2
LOCAL 5 CON BAÑO.....	30.13 M2
AREA PARA ESTACIONAMIENTOS, CICULACION	
EXTERIOR Y AREAS VERDES.....	186.69 M2
SEGUNDO PISO.....	223.90 M2
TIENE LOS SEGUNDOS NIVELES DEL LOS 5 LOCALES	
LOCAL 1 CON BAÑO Y BALCON.....	67.25 M2
LOCAL 2 CON BAÑO Y BALCON.....	43.76 M2
LOCAL 3 CON BAÑO Y BALCON.....	38.92 M2
LOCAL 4 CON BAÑO.....	37.04 M2
LOCAL 5 CON BAÑO.....	36.93 M2
AISLAMIENTO DE FRENTE.....	.5 M RESPECTO A TRANSVERSAL 45
Y 4 M RESPECTO A DIAGONAL 21A	
AREA TOTAL A RECONOCER.....	412.57 M2
AREA LIBRE PRIMER PISO.....	186.69 M2
INDICE DE OCUPACION.....	50.26% DEL 80% PREVISTO EN EL POT
INDICE DE CONSTRUCCION.....	109.90% DEL 180% PREVISTO EN EL POT
AREA DE LOTE.....	375.56 M2
NUMERO DE UNIDADES.....	10 LOCALES COMERCIALES,
DESTINADOS A ENAJENARSE CON FUNDAMENTO EN LA LEY 675 DE 2001	

TERCERO: RECONOCER al arquitecto CARLOS ZAMBRANO HERRERA, como responsable del levantamiento arquitectónico.

Ingeniero civil GUSTAVO ADOLFO VILLALBA POLO, 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 D.T y C. CARTAGENA DE INDIAS.

ELABORACION: YOCASTA MAYA COPETE.

DIGITACION: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.

VIAJERO
VIAJERO
VIAJERO

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



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

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA

RAD: 13001-1-24-0849

SOLICITANTE: MARIA STELLA QUINTERO ESPINOSA LTDA

DIRECCION: TRANSV. 45A # 21A-03 BARRIO EL BOSQUE

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0127 2025 2025-02-28

SOLICITUD: RECONOCIMIENTO - L.C ADECUACIÓN

USOS: COMERCIAL

RESPONSABLE: ARQ. JESUS PUELLO

Fecha ejecutoria: 2025-03-07 De conformidad con el #3 del artículo 87 del C.P.A.C.A.

