

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 MARIA TERESA FRANCO GIRALDO, identificada con la cedula de ciudadanía No.45.447.333 expedida en Cartagena como propietaria del lote ubicado en la carrera 75 # 31C-40 (lote 7 manzana H) de la urbanización El Recreo de esta ciudad, radicó el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener el acto de reconocimiento de existencia de la edificación bifamiliar concluida en dicho lote.

Que el Formulario Único Nacional radicado bajo el No. 0712, la interesada anexó los documentos señalados en el artículo 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 EDUARDO BUSTILLO SERJE, con matrícula profesional vigente N°.0870020127 expedida el 26 de noviembre de 1985, como responsable del levantamiento arquitectónico.
- Ingeniero civil ORLANDO JIMENO GOMEZ, con matrícula profesional vigente N°.13202-18043 expedida el 27 de junio de 1985, como responsable del peritaje técnico, quien acreditó la experiencia mínima exigida por la norma.

Que la señora MARIA TERESA FRANCO GIRALDO, declaró bajo la gravedad del juramento que la edificación existente en el predio ubicado en el lote 7 de la manzana H en la urbanización El Recreo, con folio de matrícula inmobiliaria 060-149697 y referencia catastral 01-05-1529-0015-000 fue ejecutada y finalizada 5 años antes de la entrada en vigencia de la ley 1848 de 2017, antes del año 2012.

Que la señora MARIA TERESA FRANCO GIRALDO, puede ser titular del acto de reconocimiento de existencia de la edificación bifamiliar, por haber adquirido la casa lote mediante el contrato de compraventa celebrado con la sociedad CONSTRUCTORA LA VIVIENDA S.A, según consta en la escritura pública No. 4420 otorgada en la Notaria Segunda de Cartagena el 30 de diciembre de 1998, bajo anotación No. 006 en la matrícula inmobiliaria 060-149697. Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

Que en la escritura pública No. 4420 de la Notaria Segunda de Cartagena se describe la casa lote de la petición, con área total construida de 110.53 M2 y en el plano de levantamiento arquitectónico se describen dos apartamentos, con área total construida de 127.35 M2, documento con el cual se acredita la ampliación desarrollada sin licencia de construcción, definida esta en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015.

Que el ingeniero civil ORLANDO JIMENO GOMEZ, como responsable del peritaje técnico, en el documento que lo contiene, declara: "Que los sistemas constructivos y resistencias de estas construcciones están aptos para soportar una segunda planta."

Que el reconocimiento de construcción es procedente porque el lote objeto de esta, 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 inmueble de la petición se encuentra ubicado en el área delimitada en el Plano de Formulación Urbana (PFU), como de actividad residencial tipo C, reglamentada en la columna 4 del cuadro No. 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 la urbanización El Recreo donde se encuentra ubicado el inmueble de la petición, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Consolidación, definido en el artículo 198 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 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.





**RESOLUCION 13001-1-240 136 04 MAR 2024**  
**POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.**  
**USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.**  
**TITULAR: MARIA TERESA FRANCO GIRALDO.**

**RADICADO 13001-1-23-0712.**

Que en el plano de levantamiento arquitectónico se describen espacios de la edificación bifamiliar en dos pisos, uso señalado como principal en el área de actividad residencial tipo C. Columna 4 del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001.

Que sobre la edificación bifamiliar objeto del reconocimiento, el ingeniero civil OSCAR ANDRADE SOSA concluyo: "No presenta asentamientos, ni grietas en los muros y no hay fisuras, considerando que actualmente tiene una estabilidad estructural"

Que dentro del procedimiento legal fue revisado el plano del levantamiento arquitectónico y el documento que contiene el peritaje técnico, sobre el cual se hicieron observaciones, que fueron atendidas dentro del término legal por el ingeniero civil FREDDY EDUARDO LLAMAS, con matrícula profesional vigente No. 1320248698, mediante escrito con las siguientes conclusiones:

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 pisos son menores a las permitidas por el código NSR-10; de acuerdo al 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 encuentra 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 suelos.
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 grietas o fisuras estructurales. Existen fisuras pequeñas producto del desencofre prematuro de las formaleas. 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.
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 Construcción Sismorresistente (NSR-10). La estructura a la fecha del presente informe y luego del reforzamiento en el primer piso, se encuentra sísmicamente estable, y 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 zona declarada de alto riesgo no mitigable.

Que la ingeniera civil JULY PAULINE DEVOZ DIAZ, revisó el documento que contiene el peritaje técnico atendidas las observaciones, 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 unidad por vigas de cimentación de 0.30x0.30m, reforzada con 3 barras de 5/8 pulgada arriba y abajo, con estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

Las zapatas son de 1.50x1.50x0.40m, 1.20x1.50x0.40m, con un refuerzo de barras de 5/8 pulgada cada 0.15m.

Las columnas son de 0.25x0.25m reforzadas con 8 barras de 5/8 pulgada respectivamente, 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.

La losa de entrepiso es una losa nervada en una dirección de 0.06m de espesor, reforzada con una malla electrosoldada de 150x150x6mm. Soportada por viguetas de 0.12x0.30m reforzada con 2 barras de 1/2 de pulgada y estribos de 3/8 de pulgada cada 0.10m.

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, revisó el plano que contiene el levantamiento arquitectónico, sobre el cual rindió informe final en el cual identifica la edificación con uso residencial bifamiliar de dos pisos, con sus espacios y área total construida de 127.35 M2.

Que los vecinos colindantes citados no han participado, para presentar objeciones al reconocimiento de la edificación desarrollada para el uso residencial bifamiliar.

Que, dentro del procedimiento legal, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias para el reconocimiento de construcción, vale decir: USO: Residencial bifamiliar, ANTIGÜEDAD: 13 años y el peritaje técnico revisado en cuanto a sistema estructural, dimensiones y acero de refuerzo. Artículo 2.2.6.4.1.1 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





Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

**RESOLUCION 13001-1-24** 0 1 3 6 0 4 MAR 2024  
POR LA CUAL SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION.  
USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR.  
TITULAR: MARIA TERESA FRANCO GIRALDO.

**RADICADO 13001-1-23-0712.**

Que verificado el cumplimiento de las exigencias señaladas en el artículo 2.2.6.4.1.1. del decreto 1077 de 2015, fue declarada viable la expedición del acto de reconocimiento solicitado y radicado bajo el No. 0712.  
Que la interesada aportó los soportes de pago del impuesto de delineación urbana y el 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 edificación de dos pisos con uso residencial bifamiliar, concluida en el lote ubicado en la carrera 75 # 31C-40 (lote 7 manzana H) en la urbanización El Recreo, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-149697 y referencia catastral 01-05-1529-0015-000, de propiedad de propiedad de la señora MARIA TERESA FRANCO GIRALDO.

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** el plano de levantamiento arquitectónico correspondiente al reconocimiento de la edificación bifamiliar en dos pisos, que se describe así:

PRIMER PISO.....	67.50 M2
APTO 1.....	64.00 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, ROPAS, UNA ALCOBA Y DOS BAÑOS	
ESCALERA.....	3.50 M2
AREA LIBRE.....	5.70 M2
SEGUNDO PISO.....	59.85 M2
APARTAMENTO 2	
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, DOS BAÑOS Y TERRAZA.	
AREA TOTAL CONSTRUIDA .....	127.35 M2
AREA LIBRE PRIMER PISO .....	5.70 M2
AREA DE LOTE .....	73.20 M2
NUMERO DE UNIDADES.....	2 APARTAMENTOS, DESTINADOS A ENAJENARSE CON FUNDAMENTO EN LA LEY 675 DE 2001.

**TERCERO: RECONOCER** al arquitecto EDUARDO BUSTILLO SERJE, con matrícula profesional vigente No. 0870020127, expedida el 26 de noviembre de 1985, como responsable del levantamiento arquitectónico.


Al ingeniero civil ORLANDO JIMENO GOMEZ, con matrícula profesional vigente N°.13202-18043 expedida el 27 de junio de 1985, como responsable del peritaje técnico.

Al ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, FREDDY EDUARDO LLAMAS BUSTOS, con matrícula profesional vigente No. 1320248698, quien presentó el peritaje técnico para atender las observaciones.

**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.

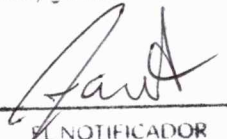
**CURADURIA URBANA  
Nº 1 - CARTAGENA**  
Por Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

**CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**

En Cartagena a los 21 días de Abril 2024

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena  
Eduardo Bustillo con C.C. 9052000  
en su condición de Apoderado de Maria  
Teresa Franco con el fin de notificarse del  
contenido de la \_\_\_\_\_ una vez  
leído el contenido del mismo por el notificado, se procede  
a hacer entrega de una copia idéntica y graduada.

  
EL NOTIFICADO  
9.052.000/2

  
EL NOTIFICADOR

Renuncia a los terminos para presentr recursos.

  
9.052.000/2

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

**RAD: 13001-1-23-0712**

**SOLICITANTE: MARIA TERESA FRANCO GIRALDO.**

**DIRECCION: KRA. 75 # 31C-40 (LOTE 7 MZA H) URB. EL RECREO**

**RESOLUCION Nº: RESOLUCION 0136 2024    2024-03-04**

**SOLICITUD: RECONOCIMIENTO**

**USOS: RESIDENCIAL BIFAMILIAR**

**RESPONSABLE: ARQ. EDUARDO BUSTILLO SERJE**

**FECHA DE EJECUTORIA: 2024-04-25 DE CONFORMIDAD CON EL # 3  
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A**



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