

EL CURADOR URBANO No. 2 DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0306 de fecha 10 de diciembre de 2024, el señor **Luis Enrique Romero Rodríguez**, identificado con la cédula de ciudadanía N°72.212.443 de Barranquilla, solicita el reconocimiento de la existencia de una edificación y aprobación de los planos de propiedad horizontal de la edificación multifamiliar existente ubicada sobre predio en el barrio El Carmelo, Carrera 66A #16A - 49, Manzana J, Lote 9, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°924 del 7 de mayo de 2010, suscrita en la Notaría Quinta del Círculo Notarial de Cartagena de Indias, identificado con matrícula inmobiliaria 060-135863 y NuPre 130010105000001960014000000000 (010501960014000).

Que revisado el plano de localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado según plano de Uso del Suelo P. F. U. 5C de 5 en actividad Residencial B (RB) y según plano de Tratamiento en Suelo Urbano y de Expansión P. F. U. 2C de 5 en Renovación Urbana 6 (RU 6). Que, verificada la solicitud por parte del equipo interdisciplinario de esta curaduría urbana, se constató que se trata del reconocimiento de la existencia de una edificación en tres (3) niveles de uso residencial multifamiliar y la aprobación de planos de propiedad horizontal de la edificación existente.

Que el **acto de reconocimiento** está definido por el Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, define en el artículo 2.2.6.4.1.1 así:

"El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá 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 en la misma actuación administrativa se solicitó la aprobación de los planos de propiedad horizontal, por lo que se realizó el estudio técnico por parte de los profesionales, arquitectos, adscritos a esta curaduría urbana y se constató que las áreas privadas y las áreas comunes contenidas en los planos de alinderamiento, corresponden fielmente al levantamiento arquitectónico de la construcción existente.



Que el trámite de otras actuaciones está definido en el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en su numeral quinto define la aprobación de planos de propiedad horizontal así:

"Artículo. 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común".

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los vecinos colindantes relacionados por el peticionario, en el Formulario Único Nacional (F.U.N.), fueron citados a través de la empresa Certipostal mediante las guías 2715481300965, 2715481200965 y 2715481100965, la cual se realizó para que estos se enteraran de la solicitud, se hicieran parte, e hicieran valer sus derechos.

Que han transcurrido más de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación, sin que ningún vecino colindante ni terceros se hayan constituido en parte dentro de este trámite (artículo 2.2.6.1.2.2.2 Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 1796 de 2016, se informó a través de oficio 2-2024-2704 de fecha 10 de diciembre de 2024 según consta en guía 2715481400965 de la empresa de correo certificado Certipostal, a la Inspección de Policía de la Unidad Comunera de Gobierno 12 - Blas de Lezo, que pertenece a la Localidad 3 - Industrial y de la Bahía, autoridad para ejercer el control urbanístico de la presente solicitud a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario.

Que se recibió declaración de la antigüedad de la construcción, la cual se entiende bajo la gravedad de juramento, suscrita por los solicitantes, en la que informa que la



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23



(+57) (605) 6654912



PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb

Página 2 de 7

Vigilado por

Superintendencia de
Notariado y Registro

edificación se concluyó cinco (5) años antes de la entrada en vigor de la Ley 1848 de 2017.

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó a través del Formulario Único Nacional (F.U.N.) como arquitecto proyectista a **EDUAR JOSÉ DURANGO GONZÁLEZ**, con matrícula profesional vigente 13700-56414 y como evaluador estructural al ingeniero civil **JORGE LUIS PONCE RODRÍGUEZ**, con matrícula profesional vigente 13202-56394, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Que el ingeniero civil revisor de estructuras de esta Curaduría urbana, constató, mediante la revisión del peritaje técnico que forma parte del trámite de reconocimiento de la existencia de una edificación de tres (3) niveles de uso residencial multifamiliar, radicado bajo el número 13001-2-24-0306, que dicho peritaje se realizó de acuerdo con las normas establecidas en el numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente contenidas en la Ley 400 de 1997 y en su decreto reglamentario, Decreto 926 del 19 de marzo de 2010, por lo tanto, sirve de fundamento para el reconocimiento de la existencia de la edificación, conclusión a la cual se llegó luego de constatar lo siguiente:

- 1) Que en el presente trámite de reconocimiento de la existencia de la construcción se designó como evaluador estructural al ingeniero civil arriba enunciado, con matrícula profesional vigente 13202-24801, quien en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 del 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, elaboró y firmó el peritaje que acompaña a la solicitud de reconocimiento.
- 2) Que el peritaje técnico constituye un análisis estructural que permite establecer la vulnerabilidad sísmica de la edificación y las obras que lleven progresiva o definitivamente a disminuirla, y actualizar la edificación con las normas de sismo resistencia colombianas, si a ello hubiere lugar, en el plazo de los veinticuatro (24) meses improrrogables para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento estructural, según lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 3) Que el presente peritaje técnico está compuesto de la memoria descriptiva de la edificación y dos (2) planos estructurales, que mediante su contenido se realizó la evaluación de la estabilidad de la edificación, de la cual concluyó el perito ingeniero, bajo la responsabilidad que le asignan los artículos 5 y 6 de la Ley 400 de 1997, que la edificación es estable ante la eventualidad de un sismo, de acuerdo con los requisitos exigidos a una edificación nueva por el Reglamento de construcciones sismo resistente NSR-10.



- 4) Que en el peritaje técnico se registra la descripción de la estructura de una edificación de tres (3) pisos de uso residencial multifamiliar, cuyo sistema de resistencia sísmica lo componen pórticos en concreto resistentes a momento.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, modificado por el Decreto 2218 de 2015, artículo 11, el peticionario canceló y aportó el pago de las expensas generadas por el trámite ante esta curaduría urbana, la generación y cancelación de la Estampilla Pro-Cultura al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena – I.P.C.C. y el Impuesto de Delineación Urbana para la construcción, producto de su autoliquidación ante la Secretaría de Hacienda Distrital, según lo dispuesto en el Decreto 0810 de 09 de junio de 2023 expedido por la Alcaldía Distrital de Cartagena.

Que, realizado los estudios correspondientes, se consideró que es viable expedir la licencia urbanística solicitada, por lo que, el Curador Urbano Distrital No 2 de Cartagena de Indias,

R E S U E L V E:

Artículo primero: declarar la existencia de una edificación de tres (3) pisos de uso residencial multifamiliar, ubicada sobre predio en el barrio El Carmelo, Carrera 66A #16A - 49, Manzana J, Lote 9, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°924 del 7 de mayo de 2010, suscrita en la Notaría Quinta del Círculo Notarial de Cartagena de Indias, identificado con matrícula inmobiliaria 060-135863 y NuPre 13001010500001960014000000000 (010501960014000), a favor del señor **LUIS ENRIQUE ROMERO RODRÍGUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N°72.212.443 de Barranquilla.

Artículo segundo: reconocer el levantamiento arquitectónico contenido en cuatro (4) planos identificados así: **Plano A1-4:** planos de localización, coordenadas y cuadro de áreas. **Plano A2-4:** Planta baja, planta primer piso, planta segundo piso y planta de cubierta. **Plano A3-4:** corte longitudinal A-A, corte longitudinal B-B, corte transversal C-C. **Plano A4-4:** fachada principal y fachada posterior, elaborados y firmados por el arquitecto **EDUAR JOSÉ DURANGO GONZÁLEZ**, con matrícula profesional vigente 13700-56414 y reconocer como evaluador estructural al ingeniero civil **JORGE LUIS PONCE RODRÍGUEZ**, con matrícula profesional vigente 13202-56394, quien en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 del 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que registró la vulnerabilidad sísmica de la edificación, de la cual concluyó que la edificación es estable ante la eventualidad de un sismo, de acuerdo con los requisitos exigidos a una edificación nueva por el reglamento de construcciones sismo resistente NSR-10.



Parágrafo: Reconocer la edificación existente y aprobación de plano de propiedad horizontal de una edificación en tres (3) niveles de uso residencial multifamiliar, sobre un predio con un área de 275.00 M² y un frente de 12.00ML, sobre la carrera 66A, localizado en el Barrio el Carmelo, la cual se describe y distribuye así:

USO DE LA EDIFICACIÓN	Residencial – multifamiliar (3 unidades)
ÁREA DEL PREDIO	275.00 M ²
FRENTE DEL PREDIO	Carrera 66A de 12.00ML
AISLAMIENTOS	Antejardín con la carrera 66A de 0.00ML y debe ser 5.00 ML Posterior: 0.00ML y debe ser 5.00 ML Esta adosada en sus laterales
DISTRIBUCIÓN NIVEL 1 –	Apartamento-1 dúplex: terraza cubierta y labores. Con área construida de 20,84 M ² . Apartamento-2 dúplex: escalera, una alcoba, un baño y patio. Con área construida de 38,35 M ² . La alcoba debe tener sus lados mínimos de 3.00ML y debe estar ventilada naturalmente, el baño debe tener ventilación. Área total construida nivel 1 de 59,19 M²
DISTRIBUCIÓN NIVEL 2 –	Apartamento-1 dúplex: terraza, sala, comedor, cocina, tres (3) alcobas, un baño, escalera y patio. Con área construida de 65,27 M ² . La alcoba debe tener sus lados mínimos de 3.00ML y debe estar ventilada naturalmente, el baño debe tener ventilación. Apartamento-2 dúplex: terraza, sala, comedor, cocina, dos (2) alcobas, un baño, escalera y patio. Con área construida de 112.74 M ² . Área total construida nivel 2 de 178.01 M²
DISTRIBUCIÓN NIVEL 3 –	Apartamento-3: balcón, terraza, sala, comedor, cocina, dos (2) alcobas, un baño y labores. Con área construida de 107,82 M ² . La alcoba debe tener sus lados mínimos de 3.00ML y debe estar ventilada naturalmente, el baño debe tener ventilación. No tiene estacionamiento y a norma exige uno por cada 100.00 M ² de área construida privada y uno por cada 400.00M ² construidos para visitantes por lo tanto debe tener dos parqueaderos. área construida nivel 3 de 107.82 M².
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	área construida apartamento – 1 dúplex de 86.11 M². área construida apartamento – 2 dúplex de 151.09 M². área construida Apartamento – 3 de 107.82 M². Total, área construida de la edificación de 345.02 M².
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	64.73%, que equivale a 178.01 M² y la norma permite un índice de ocupación de 44.4%. del área del lote.



**ÍNDICE DE
CONSTRUCCIÓN**

125.46% que equivale a 345.02 M² y la norma permite un índice de construcción de 110% del área del lote.

Parágrafo 2. El presente reconocimiento se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar, conforme lo indica el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio).

Artículo tercero: aprobar un (1) plano de propiedad horizontal identificados como Plano PH-1/1, que contiene: Planos de propiedad horizontal, planta primer piso, planta segundo piso, planta de cubierta, cuadro de áreas, localización y coordenadas; elaborados y firmados por el arquitecto **EDUAR JOSÉ DURANGO GONZÁLEZ**, con matrícula profesional vigente 13700-56414, las unidades privadas se identifican así;

UNIDAD	ÁREA PRIVADA	ÁREA CONSTRUIDA
APARTAMENTO – 1 DÚPLEX	80.74 M ²	86.11 M ²
APARTAMENTO - 2 DÚPLEX	135.98 M ²	151.09 M ²
APARTAMENTO - 3	100.02 M ²	107.82 M ²

Artículo cuarto: reconocer como arquitecto proyectista a **EDUAR JOSÉ DURANGO GONZÁLEZ**, con matrícula profesional vigente 13700-56414 y como evaluador estructural al ingeniero civil **JORGE LUIS PONCE RODRÍGUEZ**, con matrícula profesional vigente 13202-56394, con matrícula profesional vigente 13202-24801.

Artículo quinto: envíese copia de este reconocimiento al **INSPECTOR DE POLICÍA DE LA UNIDAD COMUNERA 12**, que pertenece a la **LOCALIDAD 3** (artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

Artículo sexto: esta resolución se notificará personalmente al solicitante, a los vecinos y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente (artículo 2.2.6.1.2.3.7 Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

Artículo séptimo: que el reconocimiento de la construcción no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. la licencia recae sobre el inmueble y produce todos



sus efectos aun cuando sea enajenado. Conforme lo indica el inciso 2º del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo octavo: contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Oficina de Planeación Distrital, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán presentados ante esta Curaduría, conforme lo indica el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT: 13001-2-24-0306

**CURADURIA 2 SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL
URBANA 2 DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE
PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y
EJECUTORIADO EL**
26 JUN. 2025

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 C.P.A.C.A.

Proyecto:
Luis Gustavo Tolosa Capataz



INFORMACION GENERAL

Nombre Curaduria: CURADURIA 2 DE CARTAGENA
Departamento: BOLIVAR
Municipio: CARTAGENA
Curador (a): Guillermo Enrique Mendoza Jimenez
Correo: curaduriados.cartagena@supernotariado.gov.co
Teléfono: (5) 660 08 19
Dirección : Carrera 6 No.33 - 23 Cartagena de Indias Bolívar



13001-2-24-0306

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0306
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0141-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: NO
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: NO
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-12-10
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-04-25
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-06-26

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

No se ha asociado modalidad

Usos aprobados

VIVIENDA - NO VIS
Unidades de Uso: 3

Usos de parqueadero

NO APLICA
Unidades de parqueadero: 0

Titulares

LUIS ENRIQUE ROMERO RODRÍGUEZ
Cédula de ciudadanía
72212443

Inmuebles

Predio: URBANO
Matricula: 060-135863
Chip - C. Catas.: 010501960014000
Dirección: Carrera 66A # 16A - 49 /
Area: 275 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 0
Planos Arquitectonicos: 4
Planos Subdivisión: 0
Planos Urbanización: 0
Planos Parcelación: 0
Memorias de calculo: Si
Memorias de suelo: No
Anexo: [Acto Administrativo](#)

Correcciones - Salvedades**Actos administrativos asociados**