

EL CURADOR URBANO No. 2 DE CARTAGENA DE INDIAS

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

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0315 de fecha 12 de diciembre de 2024, la señora **ROSA ISABEL ROMERO DE SUEVIS**, identificado con la cédula de ciudadanía N°33.115.009 de Cartagena, solicita el reconocimiento de la existencia de una edificación ubicada sobre predio en el barrio Torices, Calle 41 #17 - 81, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°1101 del 12 de julio de 2017, suscrita en la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Cartagena de Indias, identificado con matrícula inmobiliaria 060-307990 y referencia catastral 010102140034000.

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 dos (2) pisos de uso residencial bifamiliar e Institucional 1 (jardín y primaria).

Que el **acto de reconocimiento** está definido por el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.4.1.1 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, define 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 a la petición se allegó la documentación señalada en la Resolución N°0462 de 13 de julio de 2017, modificada mediante Resolución N°1025 de 31 de diciembre de 2021 y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

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 guías 2722618200965, 2722618300965 y 2722618400965, 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 2-2024-2746 de fecha 13 de diciembre de 2024 según consta en guía 2722618000965 de la empresa de correo certificado Certipostal, a la Inspección de Policía de la Unidad Comunera de Gobierno 2 - Torices, que pertenece a la Localidad 1 - Histórica y del Caribe Norte, 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 en la que informa que la 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 **GUSTAVO ADOLFO RODRÍGUEZ LLINÁS**, con matrícula profesional vigente A11622022-1047502228 y como evaluador estructural al ingeniero civil **GERMÁN LUNA CLEMENTE**, con matrícula profesional vigente 13202-27139, 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 en dos (2) pisos de uso residencial bifamiliar e Institucional 1 (jardín y primaria), radicado bajo el número 13001-2-24-0315, 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, 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 (1) 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 en dos (2) pisos de uso residencial y Institucional 1 (para jardín y primaria), cuyo sistema de resistencia sísmica es de mampostería confinada.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, artículo 11, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 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.



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,

RESUELVE.

Artículo primero: declarar la existencia de una edificación en dos (2) pisos de uso residencial bifamiliar e Institucional 1 (jardín y primaria), ubicada sobre predio en el barrio Torices, Calle 41 #17 - 81, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°1101 del 12 de julio de 2017, suscrita en la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Cartagena de Indias, identificado con matrícula inmobiliaria 060-307990 y referencia catastral 010102140034000, a favor de la señora **ROSA ISABEL ROMERO DE SUEVIS**, identificado con la cédula de ciudadanía N°33.115.009 de Cartagena.

Artículo segundo: reconocer el levantamiento arquitectónico contenido en dos (2) planos identificados así: **Plano A-01:** Plano de Localización, cuadro de áreas, planta de primer piso con ruta de evacuación y carga ocupacional, planta de segundo piso, planta de cubierta y coordenadas. **Plano A-02:** corte longitudinal A-A, corte transversal B-B y fachada principal, elaborados y firmados por el arquitecto **GUSTAVO ADOLFO RODRÍGUEZ LLINÁS**, con matrícula profesional vigente A11622022-1047502228 y reconocer como evaluador estructural al ingeniero civil **GERMÁN LUNA CLEMENTE**, con matrícula profesional vigente 13202-27139, quien en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 del 2015, 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: Aprobar el reconocimiento de una edificación en dos (2) pisos para uso residencial bifamiliar e institucional 1 - Educativo (Jardín y Primaria), denominado Instituto Educativo Semilla del Futuro, sobre predio con área de 245,10 y un frente de 9,50ML sobre La Calle 41, localizado en el Barrio Torices, la edificación se distribuye así:

USO DE LA EDIFICACIÓN	Residencial bifamiliar e institucional - 1 – Educativo.-
ÁREA DEL PREDIO	245,10 M2.
FRENTE DEL PREDIO	Calle 41 de 9,50 ML.



AISLAMIENTOS	Retiro antejardín con la Calle 41 de 0.00 ML y debe ser 3,00 ML
	Retiro posterior con predio vecino: 0.00 ML y debe ser 4,00 ML
	Retiro lateral: está adosada en sus linderos laterales.
DISTRIBUCIÓN PRIMER PISO	escalera, apartamento y un colegio distribuido así: Colegio contiene: una oficina, coordinación, cocineta, dos baños, seis (6) salones, terraza cubierta, terraza descubierta y una cancha. Con área construida Institucional de 112,80M2.
	Apartamento 101 , contiene: Terraza, sala, comedor, cocina, tres (3) alcobas y un baño. Con área construida de 59.25 M2.
	Ninguna de las alcobas está ventilada naturalmente, el baño no tiene ventilación.
	Área construida de escalera 4.50M2.
	Área construida primer piso: 176.55 M2
DISTRIBUCIÓN SEGUNDO PISO	Apartamento 201 contiene: balcón, sala, estar, estudio, comedor, cocina, tres (3) alcobas, dos (2) baños y labores. Con área construida segundo piso de 97,72 M2.
	Ninguna de las alcobas está ventilada naturalmente, el baño no tiene ventilación.
	No tiene estacionamientos y la norma exige 1 por cada 20.00M2 de área construida administrativa y uno por cada 150 M2 de resto de área construida para uso institucional. Para uso residencia debe tener 1 por cada 100,00M2 de área construida privada y 1 para visitantes por cada 400,00 M2 construidos. Por lo tanto debe tener 3 parqueaderos.
	Área construida segundo piso: 97.72 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	274.27 M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	72.03% equivalente a 176.55 M2 y la norma permite máximo el 60%.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	111.90% equivalente a 274.27 M2 y la norma permite máximo el 120% 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



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio).

Artículo tercero: reconocer como arquitecto proyectista a **GUSTAVO ADOLFO RODRÍGUEZ LLINÁS**, con matrícula profesional vigente A11622022-1047502228 y como evaluador estructural al ingeniero civil **GERMÁN LUNA CLEMENTE**, con matrícula profesional vigente 13202-27139, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Artículo cuarto: envíese copia de este reconocimiento al **INSPECTOR DE POLICÍA DE LA UNIDAD COMUNERA 2**, que pertenece a la **LOCALIDAD 1** (artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015).

Artículo quinto: 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).

Artículo sexto: 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 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo séptimo: 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT: 13001-2-24-0315

Revisó:
Luis Gustavo Toloza Capataz

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
03 JUL. 2025

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



INFORMACION GENERAL

Nombre Curaduría: 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 Bolivar



13001-2-24-0315

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0315
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0142-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: NO
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: NO
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-12-12
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-04-25
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-07-03

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

No se ha asociado modalidad

Usos aprobados

INSTITUCIONAL
Unidades de Uso: 1

Usos de parqueadero

NO APLICA
Unidades de parqueadero: 0

Titulares

ROSA ISABEL ROMERO DE SUEVIS
Cédula de ciudadanía
33115009

Inmuebles

Predio: URBANO
Matricula: 060-307990
Chip - C. Catas.: 010102140034000
Dirección: Calle 41 # 17 - 81 /
Area: 245.10 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 0
Planos Arquitectonicos: 2
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