

Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

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 13001-2-25-0029 de fecha 11 de febrero de 2025, los señores **OMAR ENRIQUE NIEVES FRANCO**, identificado con cédula de ciudadanía N°73.568.810 de Cartagena, quien actúa en nombre propio y apoderado general mediante escritura pública 964 de 29 de mayo de 2024 del señor **ADALBERTO NIEVES FRANCO**, identificado con cedula de ciudadanía N°73.164.443 de Cartagena, solicita el reconocimiento de la existencia de una edificación ubicada en la Urbanización Las Gaviotas, Carrera 61 #30B-39, cuya cabida, medidas y linderos están descritos en la Escritura Pública N°241 de 14 de febrero de 2024 de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Cartagena de Indias, identificado con matrícula inmobiliaria 060-43239 y NuPre 130010104000009600006000000000 (010409600006000).

Que revisado el plano de localización se constató que la edificación se encuentra ubicada 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 unifamiliar.

Que el **acto de reconocimiento** está definido por el Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 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 a la petición se allego 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



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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 2793861200965 y 2793861100965, quienes se rehusaron y el titular en aras de ser garantistas con el principio de publicidad de la actuación los cito a través de diario de amplia circulación el Universal el día 15 de marzo de 2025 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 2-2025-280 de fecha 12 de febrero de 2025, según consta en guía 2793861400965 de la empresa Certipostal, a la Inspección de Policía de la Unidad Comunera de Gobierno 7 – Las Palmeras, que pertenece a la Localidad De la Virgen y Turística, 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 **JHONATAN AGUILAR CABRERA**, con matrícula profesional A11552015-1047406496 y como evaluador estructural al ingeniero civil **RAMON ANTONIO RUBIO ACOSTA**, con matrícula profesional 1320279391, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Que el ingeniero civil revisor de estructuras de esta Curaduría constató, mediante la revisión del peritaje técnico que forma parte del trámite de reconocimiento de la



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

existencia de una edificación de uso residencial unifamiliar en dos pisos, radicado bajo el número 13001-2-24-0029, 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 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 Diseñador Estructural a RAMON ANTONIO RUBIO ACOSTA, profesional ingeniero civil con matrícula vigente No 1320279391, 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
- 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 Sismo Resistentes Colombianas, si a ello hubiere lugar, en el plazo de los 24 meses improrrogables para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento, 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 los planos de levantamiento estructural, los cuales se referencian, así : Plano 1/1: Planta de cimientos, Planta losa entrepiso 2do piso, planta de cubierta, detalle de vigas de cimiento, vigas de entrepiso, vigas de borde, detalle de zapatas, despiece de columnas, detalle de viga canal y nervios y 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 uso residencial en dos pisos cuyo sistema de resistencia sísmica lo componen pórticos en concreto resistentes a momento.



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

5) Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 4 del artículo 2.2.64.2.2 del Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el solicitante aportó la declaratoria de antigüedad de la construcción.

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.

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 unifamiliar, sobre predio ubicado en la Urbanización Las Gaviotas, Carrera 61 #30B-39, cuya cabida, medidas y linderos están descritos en la Escritura Pública N°241 de 14 de febrero de 2024 de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Cartagena de Indias, identificado con matrícula inmobiliaria 060-43239 y NuPre 130010104000009600006000000000 (010409600006000), a favor de los señores **OMAR ENRIQUE NIEVES FRANCO**, identificado con cédula de ciudadanía N°73.568.810 de Cartagena, quien actúa en nombre propio y apoderado general del señor **ADALBERTO NIEVES FRANCO**, identificado con cedula de ciudadanía N°73.164.443 de Cartagena.

Artículo segundo: reconocer el levantamiento arquitectónico contenido en un (1) planos identificados así: **Plano LA-1/1** localización, coordenadas, planta primer piso, planta segundo piso, planta de cubierta y cuadro de áreas, corte longitudinal A-A, corte transversal B-B y fachada principal, elaborados y firmados por el arquitecto **JHONATAN AGUILAR CABRERA**, con matrícula profesional vigente A11552015-1047406496 y reconocer como evaluador estructural al ingeniero civil **RAMÓN ANTONIO RUBIO ACOSTA**, con matrícula profesional vigente 13202-79391, 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



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

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 dos (2) pisos de uso residencial unifamiliar, sobre un predio con área de 57.90 M2 y un frente de 3.90 ML, sobre la carrera 61, localizado en la Urbanización las Gaviotas. La cual se describe y distribuye así:	
USO DE LA EDIFICACIÓN	Residencial – Unifamiliar (1 unidad)
ÁREA DEL PREDIO	57.90 M2
FRENTE DEL PREDIO	La carrera 61: 3.90 ML
 AISLAMIENTOS	Antejardín sobre la carrera 61 mide 2.00ML y debe ser 3,00 ML
	Posterior: 0.00ML y debe ser 4,00 ML
	Laterales: esta adosado en ambos lados
PRIMER PISO	terraza, sala, comedor, escalera, cocina, un baño, labores y patio.
	Área construida primer piso 43.32 M2.
	El baño no tiene ventilación.
DISTRIBUCIÓN VIVIENDA SEGUNDO PISO	tres (3) alcobas y un baño.
	Área construida segundo piso 44.55 M2.
DISTRIBUCIÓN VIVIENDA SEGUNDO PISO	Las alcobas 2 y 3 deben tener sus lados mínimos de 3.00ML y no están ventiladas, los baños no tienen ventilación. No tiene estacionamientos y la norma exige 1 parqueadero por cada 100.00M2 de área construida privada y 1 por cada 400.00M2 para visitante, por lo tanto, debe tener un parqueadero.
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	87,87 M2.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	74.81% , que equivale a 43.32 M2 y la norma permite un índice de ocupación máximo de 44.4% del área del lote.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	151.76% que equivale a 87.87 M2 y la norma permite un índice de construcción de máximo de 100% 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 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo tercero: reconocer como arquitecto proyectista a **JHONATAN AGUILAR CABRERA**, con matrícula profesional vigente A11552015-1047406496 y como



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



(+57) (605) 6654912



PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb



www.curaduria2cartagena.com

Vigilado por

Superintendencia de
Notariado y Registro

Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

evaluador estructural al ingeniero civil **RAMÓN ANTONIO RUBIO ACOSTA**, con matrícula profesional vigente 13202-79391, 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 7**, que pertenece a la **LOCALIDAD 2** (artículo 2.2.6.4.1.1 Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

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 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

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 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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 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: 13001-2-25-0029

Revisó:
Luis Gustavo Toroza Capataz



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23 ☎ (+57) (605) 6654912
✉ PQRS: cu2.siadoc.co/SiadocWeb 🌐 www.curaduria2cartagena.com

CURADURIA 2 SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL
URBANA 2 DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE
PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y
EJECUTORIO EL
22 MAYO 2025

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

Vigilado por

Superintendencia de
Notariado y Registro

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



13001-2-25-0029

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-25-0029
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0158-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: NO
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: NO
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2025-02-11
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-05-07
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-05-22

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: 1

Usos de parqueadero

NO APLICA
Unidades de parqueadero: 0

Titulares

OMAR ENRIQUE NIEVES FRANCO
Cédula de ciudadanía
73568810

Inmuebles

Pedio: URBANO
Matricula: 060-43239
Chip - C. Catas.: 130010104000009600006000000000
Dirección: Carrera 61 # 30B - 39 /
Area: 57.90 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 0
Planos Arquitectonicos: 1
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