



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



RESOLUCION No. 26-1-0085-DS
Marzo 18 del 2026

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DESISTE LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION"

LA CURADORA URBANA DE CARTAGO, ARQ. LUCERO GIRALDO ROBLEDO, en uso de las Facultades Legales y en Especial las otorgadas por el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el Decreto 076 de julio 01 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

- A. Que corresponde a la Curadora Urbana de Cartago, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, en la solicitud que a continuación se describe:

TIPO DE SOLICITUD	RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION
MODALIDAD	REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL
TITULARES	HECTOR PUERTO ARIAS
IDENTIFICACION	C.C. No. 7.473.014
RADICACIÓN No.	No. 76147-1-25-0274
FECHA DE RADICACION	06/11/2025
CLASE	3
FICHA CATASTRAL	01-01-0017-0903-900-000-056
MATRÍCULA INMOBILIARIA	375-37240; 375-37241; 375-37242; 375-37243
ESCRITURA	No. 2093 del 29/12/1989; 2184 del 18/10/1995; 2183 del 18/10/1995; 2185 del 18/10/1995 de la Notaria Primera y Segunda de Cartago Valle
DIRECCION	CALLE 2 # 3A-42/44 LO1; CALLE 2 # 3A-40 LO2; CALLE 2 # 3A-36 APTO 1; CALLE 2 # 3A-36 APTO 2
SECTOR/BARRIO	COLLAREJO

- B. Que el proyecto cumplió con la radicación en legal y debida forma, el día 06/11/2025 con radicado en ventanilla única No. CUC 2025 VE – 1780, conforme al Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.6.8.5 **Radicación de las solicitudes de licencias.** "Además de los requisitos contemplados en la Subsección 1 de la Sección 2 del Capítulo 1 del presente Título, será condición para la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanización y construcción o sus modalidades, el pago al curador del cargo fijo "Cf" establecido en el presente decreto. Dicho cargo no se reintegrará al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante según lo previsto en el artículo del 2.2.6.1.2.3.4 presente decreto".
- C. Que, realizada la valoración detallada de la información presentada con la solicitud, conforme con el procedimiento aplicable para la expedición de licencias urbanísticas, en el Artículo 2.2.6.1.2.2.4 **Acta de observaciones y correcciones.** "Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, prórrogas, revalidaciones de licencias y otras actuaciones, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud", se solicitó según Ventanilla No. CUC 2025 VS-2731, mediante el Acta de observaciones No. 0274 de fecha 23/12/2025, el cumplimiento de lo siguiente:

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



1. Cuadro de áreas:
Se observa que el cuadro de áreas presentado no identifica de manera completa las áreas previamente licenciadas. En consecuencia, se deberá verificar y ajustar dicho cuadro, indicando de forma expresa las áreas licenciadas, el número y fecha de la resolución correspondiente, así como el área objeto de reconocimiento correspondiente al tercer piso.
2. Antecedentes de licencias de construcción:
Teniendo en cuenta que el primer y segundo piso cuentan con licencia de construcción y reglamento de propiedad horizontal, se deberá indicar de manera expresa dicho antecedente tanto en los cuadros de áreas como en los planos arquitectónicos presentados.
3. Plano de identificación de áreas:
Se deberá presentar un plano en el cual se identifique gráficamente, mediante achurado o convención técnica equivalente, las áreas previamente licenciadas y el área objeto de reconocimiento en la presente solicitud.
4. Área de reforzamiento estructural:
Se evidencia la omisión del área total correspondiente al reforzamiento estructural en el cuadro de áreas, por lo cual se deberá indicar y discriminar de manera clara y precisa dicha área.
5. Autorización de la copropiedad:
Considerando que la copropiedad se encuentra conformada, además, por el local 3 y los apartamentos 3 y 4, se deberá anexar copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal, o el documento que haga sus veces conforme a lo dispuesto en el respectivo reglamento, en la cual conste la autorización para la ejecución de las obras de reforzamiento estructural del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.
6. Registro fotográfico:
Se deberá ampliar y complementar el registro fotográfico aportado, de manera que se evidencian todas las áreas objeto de reconocimiento, en especial las fachadas, escaleras y demás espacios de la edificación. Dicho registro deberá ser coherente y concordante con los planos presentados, los cuales serán objeto de confrontación durante la evaluación.

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES

1. Presentar informe de revisión independiente de acuerdo con los requisitos de entrega dados en la resolución 017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcción numeral A-6.3.4. El revisor debe firmar el F.U.N, todos los planos estructurales y avalar las correcciones de las observaciones emitidas.
2. Presentar las exploraciones realizadas a la edificación y ensayos de laboratorio que permitan determinar la resistencia del concreto de la estructura existente, las dimensiones y el acero de refuerzo existente en la cimentación según resolución 017 de 2017 comisión asesora permanente, artículo 3.3.3.2 numeral 1.2, de acuerdo con A.10.1.5 y el literal (a) de A10.2.1 del reglamento NSR-10.
3. Según los planos arquitectónicos se quiere intervenir el área de la P.H N°1. Se evaluó y diseñó sólo una parte de la edificación, pero no se observa que exista una dilatación sísmica entre 2 módulos como si se tratara de 2 estructuras independientes, por lo que no es posible reforzar y disminuir la vulnerabilidad de una porción de una estructura dejando el área restante sin cumplir con la NSR-10.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



4. En las memorias del peritaje se menciona que se utiliza el método de la fuerza horizontal equivalente pero en las combinaciones de diseño con fuerzas sísmicas se involucra el caso de carga modal espectral en lugar del definido para la F.H.E.
5. Presentar los índices de sobreesfuerzo de la cimentación (zapatas y vigas).
6. En el chequeo de irregularidad torsional mostrar desde el reporte del programa los valores de derivas o desplazamientos utilizados para hacer este cálculo, así como un esquema del modelo con los nodos elegidos.
7. Como en la estructura se considera irregularidad por ausencia de redundancia, se debe hacer el ajuste de la cortante basal con un factor de 0.9 para estructuras irregulares.
8. La modificación del ajuste implica corrección en todo el diseño.
9. Presentar el chequeo de derivas con los efectos ortogonales según título A.3.6.3.1-b de la NSR-10.
10. Ilustrar la aplicación de cargas en el modelo de cálculo.
11. Presentar las cargas aplicadas en el área de las escaleras al modelo de cálculo.
12. Especificar el tipo de diafragma rígido o flexible asignado al entrepiso de acuerdo al título A.3.6.7.2 y NSR-10.
13. Los traslapes en el despiece de la columna no tienen estribos cerrados de confinamiento.
14. Mostrar desde el programa el valor del módulo de balasto ingresado.
15. Presentar reacciones en la base con las cargas combinaciones de carga gravitacionales y sísmicas.
16. En el chequeo de la cimentación se deben tener en cuenta los momentos por excentricidad en las zapatas.
17. No se verifica si el refuerzo y dimensiones de las zapatas cumplen por punzonamiento, cortante y momento.
18. Anexar esquemas de las losas de entrepiso del modelo con la sección asignada a las vigas y con el refuerzo requerido en cada viga. Con el reporte (tabla) presentado no es posible verificar el acero de los planos porque no se conoce la ubicación de las vigas con los labels.
19. En las capturas del programa se deben visualizar los ejes y las distancias entre los mismos.
20. También se debe verificar si las dimensiones y el refuerzo de las vigas de borde cumplen.
21. En el modelo hay una columna que no está alineada con el eje 3 pero en los planos todas son sobre los ejes.
22. Presentar el detalle del recalce para las columnas ubicadas en el perímetro de la estructura, pues no todas las columnas se pueden recalzar por sus 4 caras.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



23. Las plantas de entepiso de los planos muestran unas vigas como existentes que no se encamisan, pero en el análisis del A.10 estas también requieren reforzamiento.
24. El despiece de la viga V-C indica que es solo para el nivel 3 y no se encuentra la del nivel 2.
25. Añadir el voladizo junto al eje 1 en los despieces de las vigas y corregir la dimensión de los nudos porque las columnas son de 45 cm.
26. Hay traslajos en zonas donde puede haber fluencia por flexión revisar según C.21.5.2.3.NSR-10 y CR.21.5.2.3 NSR-10.
27. Se muestra en los planos el encamisado de las vigas en la parte superior, pero se debe especificar cómo se interfiere esta área teniendo en cuenta que está en contacto con la losa de entepiso.
28. En los detalles no se observan ganchos de anclaje que conectan el área recalzada con el elemento existente.
29. Mostrar un detalle del anclaje de las barras de refuerzo de las columnas con la cimentación.
30. Anexar en memorias el diseño de la conexión CNX-01.
31. Presentar detalles constructivos que garanticen la estabilidad de la construcción existente durante el proceso constructivo, especificar metodologías de construcción.
32. Indicar en planos las recomendaciones para la unión del concreto nuevo con el concreto existente, detalles de escarificación, especificaciones de epóxicos, etc.

ESTUDIO DE SUELOS:

1. Presentar ubicación de los sondeos en el plano estructural o arquitectónico.
 2. Presentar cálculos de asentamientos diferenciales, inmediatos y por consolidación de acuerdo con las cargas suministradas por el ingeniero estructural según título H.4.8. y para la cimentación presentada en planos.
 3. Comparar los asentamientos calculados diferenciales y totales con los límites establecidos en el título H.4.9.
 4. Ya que se determinó que el suelo tiene un potencial de expansión medio-alto, se debe indicar en los planos el tratamiento que se va a aplicar.
- D. Que el día 06/02/2026 según radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VE - 0234, el titular solicito por medio de oficio ampliación de plazo para presentar las correcciones requeridas en el acta de observaciones.
- E. Que el día 26/02/2026 según radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VE- 0366, el titular adjunto los documentos soporte a las correcciones requeridas en el acta de observaciones.
- F. Que, debido al incumplimiento parcial en lo exigido, conforme con el Art 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2.015, la Curadora Urbana de Cartago,



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



RESUELVE:

- Artículo 1:** DECRETAR EL DESISTIMIENTO DE LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION, sobre los inmuebles individualizados con folios de matrícula inmobiliaria No. 375-37240; 375-37241; 375-37242; 375-37243 y Ficha Catastral originaria No. 01-01-0017-0903-900-000-056, ubicados en la CALLE 2 # 3A-42/44 LO1; CALLE 2 # 3A-40 LO2; CALLE 2 # 3A-36 APTO 1; CALLE 2 # 3A-36 APTO 2 del barrio COLLAREJO, solicitado por el señor HECTOR PUERTO ARIAS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.473.014, actuando en calidad de propietario del predio, conforme con los argumentos expuestos en la parte considerativa del presente acto, debido a que no cumplió con la totalidad del requerimiento solicitado mediante acta de observaciones No. 0274 como lo establece el párrafo segundo del artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015.
- Artículo 2:** Ordenar el archivo del expediente tal como lo señala el Art. 2.2.6.1.2.3.4 Subsección 3 del Decreto 1077 de 2.015. Una vez archivado el expediente, el interesado debe presentar nuevamente la solicitud.
- Artículo 3:** De acuerdo con Art. 2.2.6.6.8.5 del Decreto 1077 de 2015, no se hará devolución del cargo fijo pagado con la radicación de la solicitud.
- Artículo 4:** Contra el presente acto procede el recurso de Reposición ante la suscrita Curadora Urbana de Cartago dentro de los 10 días siguientes a la notificación. (Art. 2.2.6.1.2.3.9 Subsección 3 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015).
- Parágrafo:** El término de la vigencia se contará una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cartago, en marzo 18 del 2026.


Arq. **LUCERO GIRALDO ROBLEDO**
CURADORA URBANA DE CARTAGO