



ACTA COMITÉ TÉCNICO DE PATRIMONIO N°12

CARTAGENA DE INDIAS 06 DE JULIO DEL 2023

COMITÉ TÉCNICO DE PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL

ACTA No. 12

Cartagena de Indias

No. Paginas Total: 103

Fecha:	Lugar:	Hora de Inicio:	Hora de cierre:
Jueves 06 de julio de 2023	Oficinas de la División de Patrimonio Cultural – IPCC, de manera hibrida presencial y virtual.	03: 20pm	06:32 pm

MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO DE PATRIMONIO (Acuerdo 001 de 2003)

NOMBRE	REPRESENTACION	
Dr. Franklin Amador Hawkins	Representante del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias Secretario de Planeación Distrital Presidente del Comité	ASISTIO - VIRTUAL
Arq. Howard Villarreal Molina	Representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos	NO ASISTIO
Arq. Ricardo Zabaleta Puello	Representante de las facultades de Arquitectura de las Universidades con sede en el Distrito	ASISTIO
Ing. Jorge Rocha Rodríguez	Representante de los residentes del Centro Histórico.	ASISTIO
Dr. Jorge Dávila Pestana	Representante de la Academia de Historia de Cartagena	ASISTIO
Dr. Alberto Herrera Díaz	Representante de los Museos de la ciudad	ASISTIO

DIVISION DE PATRIMONIO CULTURAL DEL IPCC**ACTA No. 12**

Arq. Alfonso Cabrera Cruz	Secretario Técnico del Comité Técnico de Patrimonio Histórico y Cultural	ASISTIO
	Jefe – División de Patrimonio Cultural	
Arq. Diego León	Arquitecto Asesor de la Secretaría de Planeación Distrital	ASISTIO
Abog. Tatiana Nuñez	Asesora Jurídica Externa IPCC	ASISTIO
Arq. Katia Erazo	Arquitecta Asesora de la División de Patrimonio IPCC	ASISTIO

INVITADOS

CORPOTURISMO

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a Lista y Verificación del quórum.
 2. Lectura y aprobación del Acta Anterior
 3. Presentación del orden del día.
 4. Presentación de Proyectos/ Proyectos Revisados
 5. Propositiones y Varios
-

**DESARROLLO DE SESIÓN No. 12 DEL COMITE TECNICO DE PATRIMONIO
06 de julio de 2023**

I. Llamado a lista y verificación del Quorum.

El día seis (06) de julio de 2023, a las 03:20 pm, se reunieron los miembros del Comité Técnico de Patrimonio Histórico y Cultural de Cartagena, en la Oficina de la División de Patrimonio Cultural – IPCC, de manera híbrida presencial y virtual previa convocatoria:

Una vez habiéndose hecho el llamado a lista, se pudo constatar el QUORUM, por lo que se da inicio a la sesión y se procede en levantar acta.

Link: https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OTNIZjNiODUtMzQwYi00MWQ4LWI0YmEtNmI4MzE5ZmMxYzIx%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22506ddfa-be80-4942-a7db-8c6a235cdb15%22%2c%22Oid%22%3a%2262ee9d45-24ad-49d4-8c6a-1aec895b99e1%22%7d

II. Lectura y aprobación del Acta Anterior

La secretaria técnica en cabeza de la Arq. Alfonso Cabrera Cruz Jefe de la División de Patrimonio Cultural, procede a someter a aprobación por parte de los miembros del Comité Técnico de Patrimonio Histórico y Cultural de Cartagena presentes en la sesión, **el Acta de sesión Ordinaria del 21 de junio de 2023.**

III. Presentación del orden del día.

Se da lectura del orden del día que fue plasmado en la convocatoria. El cual es sometido a aprobación y acto seguido es aprobado por los miembros presentes en la sesión.

IV. Presentación De Proyectos/ Proyectos Revisados.

Por parte de la secretaria técnica se procedió realizar la presentación de los proyectos propuestos en el orden del día y se revisó 06 de los 08 proyectos propuestos.

V. Propositiones y varios.

- Propuesta

Aprobar los proyectos bajo condiciones y presentar al día siguiente hábil las correcciones que se les haga a cada proyecto.

Se autoriza al secretario técnico del Comité Técnico Dr. Alfonso Cabrera Cruz, en aras de hacer requerimiento a la secretaria de planeación para que esta de concepto acerca del uso de cubiertas de las actividades no previstas. Teniendo en cuenta que se están presentando proyectos en los cuales se les está dando uso a las cubiertas.

Se solicita a la secretaria técnica, realizar una visita técnica por parte de los técnicos de la división de patrimonio del IPCC, al inmueble ubicado en manzana 92 predio 9 calle Don Sancho.

Acta Comité Tecnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio
de 2023



IV. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS PARA SER REVISADOS

ITEM	Código	Asunto	Fecha	Emisor / Destinatario
01	EXT-AMC-23-0057804	SR&P - CASA TAMAYO	12 DE MAYO DE 2023	DANIELA SALAZAR
02	EXT-AMC-23-0041144	RADICACIÓN PROYECTO EDIFICIO FUENTES	04 DE ABRIL DE 2023	JAVIER LOPEZ PACHECO
03	EXT-AMC-23-0057793	RADICACIÓN DE PROYECTO POMBO 315	15 DE MAYO DE 2023	LUIS GRONDONA
04	EXT-AMC-23-0055429	CASA PEDREGAL	09 DE MAYO DE 2023	GERSON CARVAJAL
05	EXT-AMC-23-0060005	CASA MANCHURIA	15 DE MAYO DE 2023	LUIS GRONDONA
06	EXT-AMC-23-0067679	RADICACIÓN DE PROYECTO ACONDICIONAMIENTO DE TERRAZA	02 DE JUNIO DE 2023	ROSA OSORIO
07	EXT-AMC-23-0064024	PROYECTO CASA LA MARÍA EN GETSEMANÍ OBSERVACIONES		RICARDO SANCHEZ
08	EXT-AMC-23-0034022	ESTUDIOS DE PATOLOGÍA ESTRUCTURAL, ESTUDIOS DE SUELO, ESTUDIOS DE VULNERABILIDAD, DISEÑOS Y PROPUESTA CORRECTIVA DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL MUELLE DE LA BODEGUITA	17 DE MARZO DEL 2023	CORPOTURISMO

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023



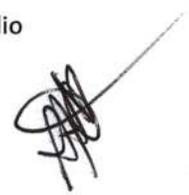
IV. Presentación De Proyectos/ Proyectos Revisados

ITEM	Código	Asunto	Fecha	Emisor / Destinatario	Concepto	Observaciones
1	EXT-AMC-23-0057804	SR&P - CASA TAMAYO	12 DE MAYO DE 2023	DANIELA SALAZAR	DESFAVORABLE	<p>Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto DESFAVORABLE siempre que se acojan las siguientes observaciones. Las observaciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las crujiás laterales son objetos de valoración de los periodos colonial y republicano. En el caso del proyecto, se propone demoler la crujiá del periodo colonial evidenciada en el plano de Pearsons & Son, la cual por concordancia histórica del inmueble no puede ser demolida. - Se solicita una visita de rutina, lo antes posible por parte de los técnicos de la división de patrimonio, por posible intervención.
2	EXT-AMC-23-0057793	RADICACIÓN DE PROYECTO POMBO 315	15 DE MAYO DE 2023	LUIS GRONDONA	DESFAVORABLE	<p>Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto DESFAVORABLE siempre que se acojan las siguientes observaciones. Las observaciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Comité Técnico de Patrimonio considera que la solución del proyecto es acertada, más sin embargo, se requiere que el solicitante anexe el Certificado de Representación Legal de la administración del inmueble, el cual debe estar avalado por la Alcaldía Mayor de Cartagena.
3	EXT-AMC-23-0067679	RADICACIÓN DE PROYECTO ACONDICIONAMIENTO DE TERRAZA	02 DE JUNIO DE 2023	ROSA OSORIO	DESFAVORABLE	<p>Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto DESFAVORABLE siempre que se acojan las siguientes observaciones. Las observaciones son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se solicita anexar el certificado de representación legal de la COPROPIEDAD. - No se permite uso comercial (bares, discotecas, gastrobares, entre otros) de la cubierta en propiedad horizontal, el único uso permitido es el de carácter uso social propia de la Copropiedad. - Se debe anexar certificado de permiso para la ejecución del proyecto por parte de la copropiedad. - La información legal está incompleta, debe aportar toda la documentación requerida para radicación del proyecto. - Debe aportar toda la documentación planimétrica, teniendo en cuenta que no fue aportada en su totalidad. - Debe anexar registro fotográfico de la totalidad de la zona a intervenir, incluyendo el módulo de baños, para corroborar que no se encuentren construidos.

IV. Presentación De Proyectos/ Proyectos Revisados

ITEM	Código	Asunto	Fecha	Emisor / Destinatario	Concepto	Observaciones
4	EXT-AMC-23-0034022	ESTUDIOS DE PATOLOGÍA ESTRUCTURAL, ESTUDIOS DE SUELO, ESTUDIOS DE VULNERABILIDAD, DISEÑOS Y PROPUESTA CORRECTIVA DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL MUELLE DE LA BODEGUITA	17 DE MARZO DEL 2023	CORPOTURISMO	NO EMITE CONCEPTO	Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio NO EMITE CONCEPTO teniendo en cuenta que, al revisar la documentación aportada por el solicitante, se constata que no fueron anexadas toda la documentación planimétrica requerida para su correcta evaluación, por lo tanto, se aplaza su evaluación hasta tanto se subsane.
5	EXT-AMC-23-0064024	PROYECTO CASA LA MARÍA EN GETSEMANÍ OBSERVACIONES		RICARDO SANCHEZ	DESFAVORABLE	<p>Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto DESFAVORABLE, debido a que el solicitante no acogió las observaciones realizadas en el Comité 08 de 2023, las cuales se citan a continuación:</p> <p>“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se solicita que anexe planos de calificación, muestre las evidencias suficientes para determinar si los muros que se desean tumbar son coloniales o no, en caso de ser coloniales, estos no se permite que se tumben para la construcción de la escalera. Por lo que en tal caso se recomienda buscar una alternativa que no implique tumbar los muros. - El patio no se puede invertir. - De acuerdo a la información suministrada el proyecto presentado no acogió las observaciones que se realizaron en sesión No. 8 del Comité, por lo tanto se reitera acoger dichas observaciones.”
6	EXT-AMC-23-0060005	CASA MANCHURIA	15 DE MAYO DE 2023	LUIS GRONDONA	DESFAVORABLE	<p>Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto DESFAVORABLE teniendo en cuenta las siguientes observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se debe respetar la cubierta a cuatro aguas. No se permite cubierta plana. - Anexar certificado de uso de suelo emitido por la secretaria de planeación para el uso comercial. - La categoría de intervención no permite ocupación del patio. - Se solicita el estudio de la planimetría de 1915 donde se evidencie la proporción del patio en el plano de Pearson.

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023



4/1

01	SR&P - CASA TAMAYO		
NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0057804 – 12 DE MAYO DE 2023		
LOCALIZACIÓN	CENTRO HISTÓRICO, CALLE SANTO DOMINGO NO. 3-62 M 79 P 11 (SEGÚN MIDAS)		
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	CARLOS EDUARDO TAMAYO DUARTE CC 79.591.693		
SOLICITANTE	DANIELA SALAZAR		
PROFESIONAL RESPONSABLE	ARQ JAVIER JULVEZ ROSSI		
CORREO TELEFONO	admon@schallerrossi.com 301 2776143		
TIPOLOGIA	CASA ALTA POR SOBREVOLACIÓN (A3)		
CATEGORIA DE INTERVENCION	RESTAURACIÓN DE FACHADA Y ADECUACIÓN (RF.A)		
USO NORMATIVO (POT)	RESIDENCIAL	USO PROPUESTO	RESIDENCIAL
REFERENCIA CATASTRAL	010100790011000		
MATRICULA	060-26140		
NORMAS LEGALES	<p>ARTICULO 436. Adecuación. Están sujetos a esta categoría de intervención los edificios que no poseen notables valores arquitectónicos o no tienen correspondencia con las tipologías históricas pero que están aceptablemente "integrados" al conjunto urbano. Se señalan en los planos Nos. 4.1.4.2, y 4.3.</p> <p>Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionalidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y mejorar su integración al conjunto urbano.</p> <p>En los edificios con esta categoría de intervención se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, subdivisión, y reestructuración. No se permiten obras de ampliación.</p> <p>Las intervenciones de adecuación deberán garantizar la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico y la recuperación del patio de la edificación con tipología histórica subyacente.</p> <p>Los edificios que en la actualidad ocupan el 100% del área del lote, al ser intervenidos deberán garantizar mediante una disminución del área de ocupación. El cumplimiento de la norma establecida en el Artículo 71 (...)</p>		
DOCUMENTOS LEGALES	CARTA DE RADICACIÓN, COPIA DEL CERTIFICADO DE TRACCIÓN (ESTÁ ERRADO), COPIA CEDULA DEL PROPIETARIO, COPIA DE ESCRITURAS, COPIA DE MATRICULA PROFESIONAL RESPONSABLE Y CARTA DE AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO,		



01 OBSERVACIONES REALIZADAS AL PROYECTO EN COMITÉS ANTERIORES / CONSIDERACIONES

CONSIDERACIONES

El proyecto está ubicado en la Calle Santo Domingo en la M.79 | P.11, tiene categoría de intervención de Restauración de fachada y adecuación (RF.A), su tipología Casa Alta por sobrelevación (A3) y el uso permitido Residencial. El predio es colindante al costado sur con El Palacio de la Inquisición BIC Nal. No presenta carta catastral.

El inmueble fue intervenido en el año 2018, según las fotografías presentadas (no adjuntan planos de aprobación del proyecto de 2018). La propuesta del 2023, realiza la intervención de la edificación a través de la demolición de una de las crujías laterales, al convertir las habitaciones 5 y 6 del primer piso en una zona abierta mediante arcos y columnas. Como se mencionó anteriormente la intención es liberar el patio, sin embargo están proponiendo liberar la crujía que según el plano de Pearsons & Son es la construida y dentro de los planos de propuesta se muestran todos los niveles del proyecto.

El uso propuesto es residencial, sin embargo, en la descripción del cuadro de áreas se observan posibles espacios de uso hotelero.

El área construida que aparece escriturada para el inmueble 757m2 y de terreno 480m2. Sin embargo, en el proyecto presentan como área de construcción actual de 916,84 m2 y el área de la propuesta corresponde a la misma área. Se está realizando demolición de 51,82m2 se mantiene la misma área, y en este se referencia un área central cubierta.

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

The collage contains the following documents:

- Top Left:** A project plan or site map with technical details and a signature.
- Top Middle:** A Colombian National Identification Card (C.C.) for Carlos Eduardo Tameyo Duarte, born 06-FEB-1972, with ID number 75991807.
- Top Right:** A Certificate of Transcription (Certificado de Tránsito) issued by the Office of the Registrar of Public Instruments of Cartagena, dated 27 de Abril de 2023, for the property located at Calle Santo Domingo 79, P. 11.
- Bottom Left:** A document from the 'Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena' with a date of 27 de Abril de 2023.
- Bottom Middle:** A document from 'BOGOTÁ D.C. FOTODUPLICADA' dated 06-FEB-1972, with a value of 1.80.
- Bottom Right:** A document from 'Arquitecto JAVIER JULVEZ ROSSI' dated 25-1-2016, with the number 7842016-424872.

Documentación Legal

[Handwritten signature]

5/4

Plano de ciudad de Cartagena con respecto al sector

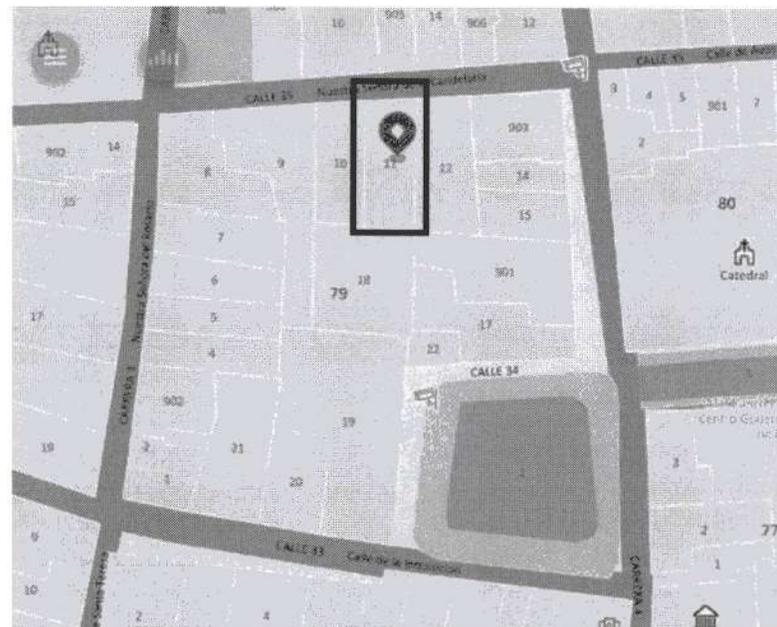


Google Maps 2023 - Cartagena de indias, Barrio Centro

Plano del Barrio identificando Manzana



Google Earth 2023 - Cartagena de indias, Barrio Centro, Manzana 79



Complementación de la localización presentada por el solicitante.

Historia del inmueble, aerofotografías y fotografías antiguas

La edificación casa Espitia ubicada en la calle Santo Domingo No. 3-58, tal como lo conocemos hoy, se encuentra ubicada en la Manzana Nro. 79 Predio 11, los linderos actuales provienen de un proceso evolutivo continuo probablemente desde mediados del Siglo XVII, con importantes cambios a finales del Siglo XX.

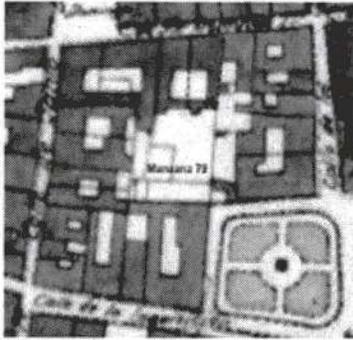


Foto S. Pearson & Son LTD 1911 - 1915 (En la calle Manzana 79 y predio 11)



Aerofotografía Seafly 1937 (Manzana 79 y Predio 11)

El inmueble en estudio de acuerdo a sus características constructivas estilísticas y espaciales fue construido probablemente a mediados del Siglo XVII y ha estado presente durante los Siglos XVIII, XIX, XX y XXI, la edificación es representativa de la arquitectura doméstica caribañera, realizada durante el periodo colonial.

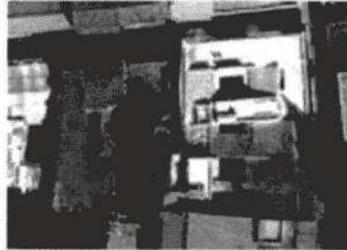
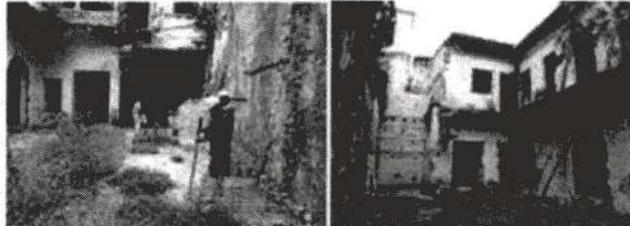


Foto aérea IGAC Año 2000



Registro fotográfico de patio central 6 de septiembre 2018



Registro fotográfico de patio central 6 de septiembre 2018

Estudio de las calles que enmarcan la manzana donde se ubica el inmueble

A este inmueble medianero, se puede acceder en forma peatonal o vehicular desde las calles Tercera (Nuestra Señora del Rosario) y Cuarta (Santos de Piedra) y desde la Calle 35 (Callejón de los Esfritos y Calle de Ajos) y la Plaza de Santo Domingo; todas ellas construidas en pavimento rígido en concreto y que se encuentran en buen estado. Todas las rutas urbanas de transporte público llegan al Centro Histórico de la ciudad y son accesibles: • Estación Transcaribe Centro a 405 metros sobre la Avenida Venezuela. • Estación Transcaribe La Bodeguita a 505 Metros, sobre la Avenida Blas de Lezo. • Paraderos en la Avenida Santander a 390 Metros, adyacentes a la Muralla frente al Baluarte de la Merced.

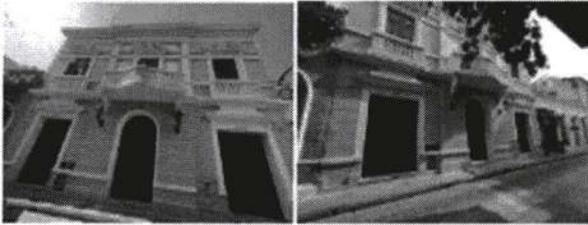
Memoria descriptiva y explicativa del proyecto**Análisis arquitectónico de la edificación****Tipología Arquitectónica**

Las características espaciales y funcionales que posee la edificación la clasifican de acuerdo con lo establecido en el decreto 9977 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial) entre los Tipos Históricos Residenciales, como una Casa Alta por sobre-elevación (A3) Edificación de un lote de proporciones rectangulares, adosada lateralmente a las edificaciones vecinas e integrada en paramento continuo hacia el espacio público. En este caso la variante es de Casa Alta por sobre-elevación con acceso central. Sus dependencias internas giran alrededor de uno o más patios. En la parte anterior del lote tiene su núcleo básico. La conformación en planta del área construida puede ser en L, C, U y O.

Sus elementos fundamentales en fachada son el portón de acceso enmarcado en una portada, puertas y ventanas, sus locales comerciales en primera planta, balcones en la segunda y 8000 en remate superior.

RESEÑA HISTÓRICA

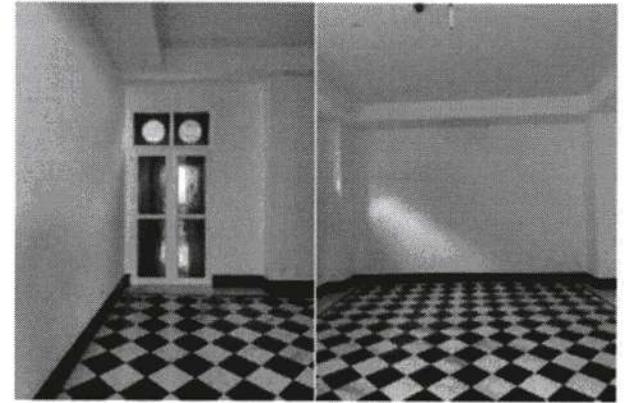
Registro fotográfico actual



Registro fotográfico de patio central 26 de abril de 2023



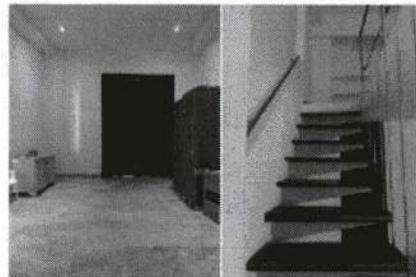
Registro fotográfico de patio central 26 de abril de 2023



Registro fotográfico de patio central 26 de abril de 2023



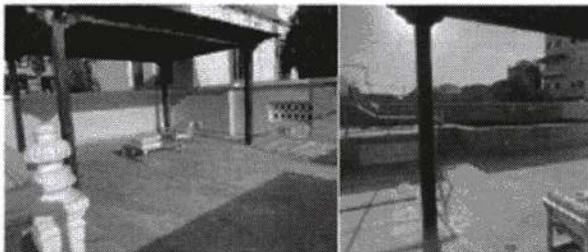
Registro fotográfico de patio central 26 de abril de 2023



Registro fotográfico de patio central 26 de abril de 2023



Registro fotográfico de patio central 26 de abril de 2023



Registro fotográfico de patio central 26 de abril de 2023



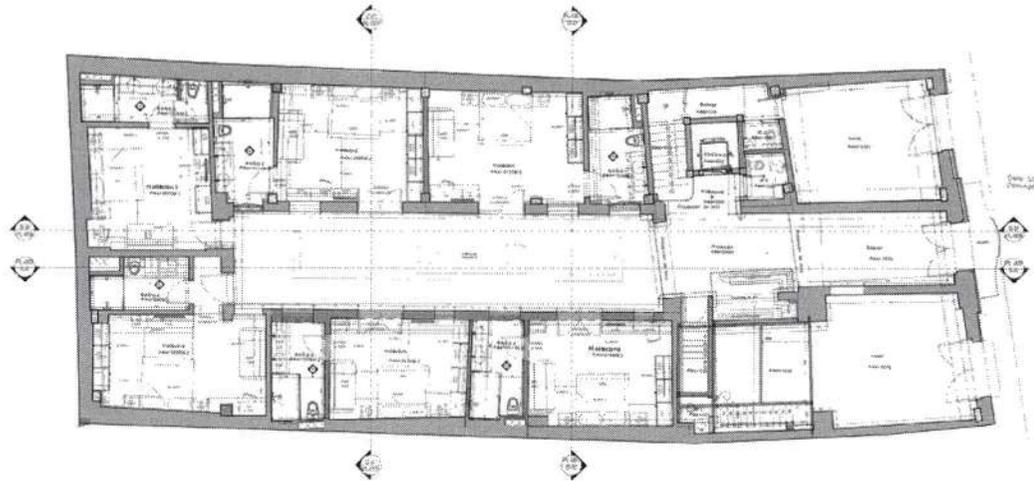
Registro fotográfico de patio central 26 de abril de 2023

REGISTRO FOTOGRÁFICO ACTUAL

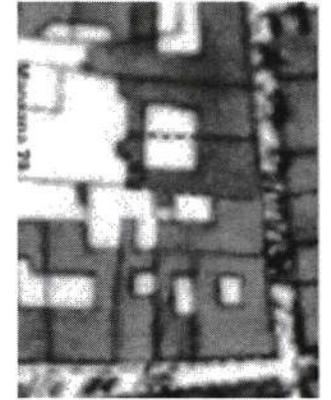
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

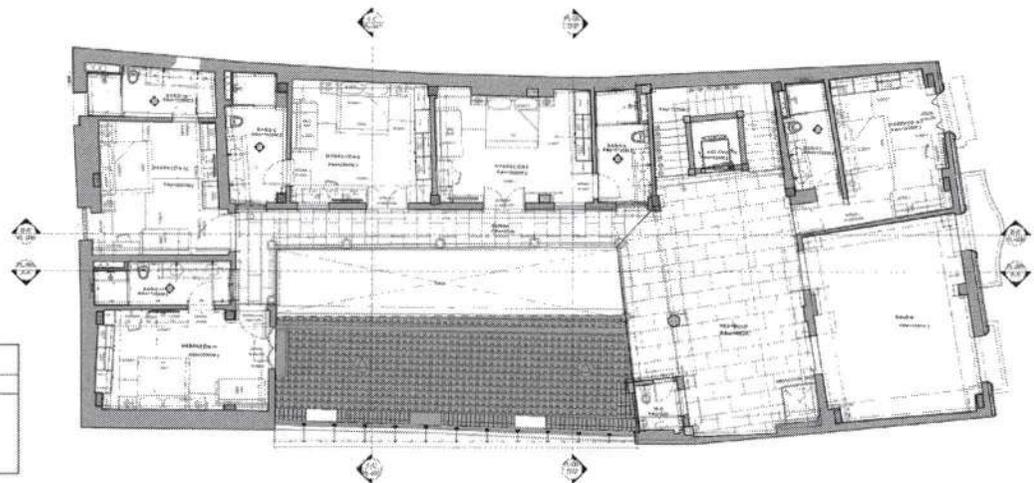
PLANOS DE DEMOLICIÓN



PRIMER PISO



La intención es liberar el patio, en este caso, están proponiendo liberar la crujía lateral, que según el plano de Pearson & Sons se encontraba ya construida.



SEGUNDO PISO

CONVENCIONES

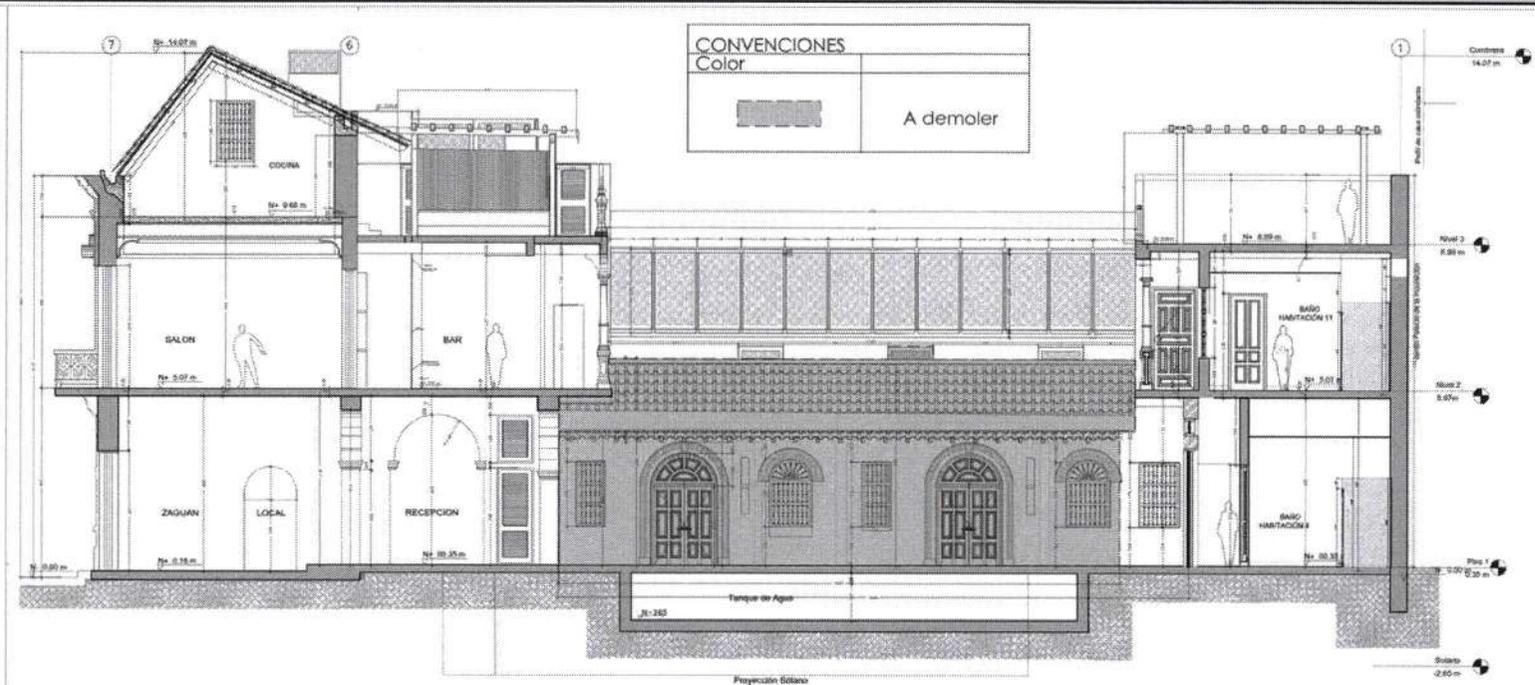
Color



A demoler

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023



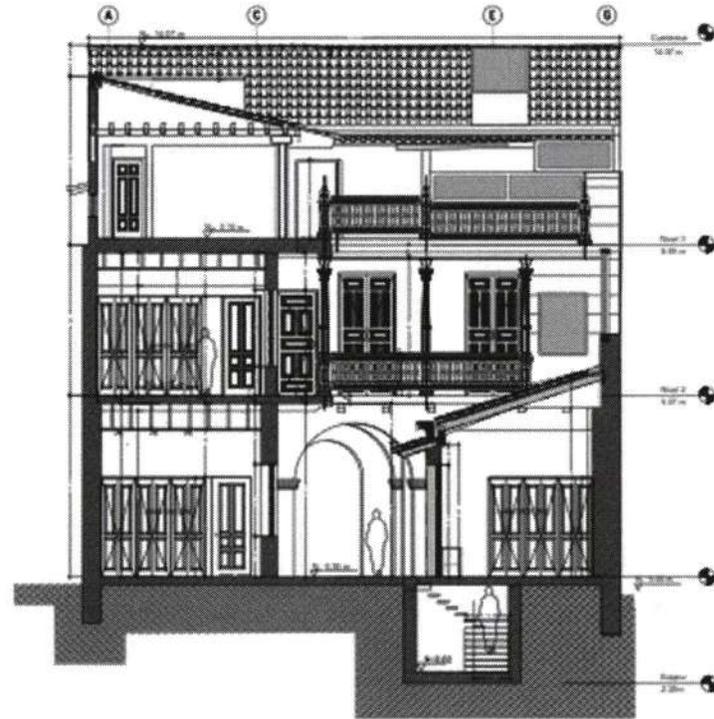
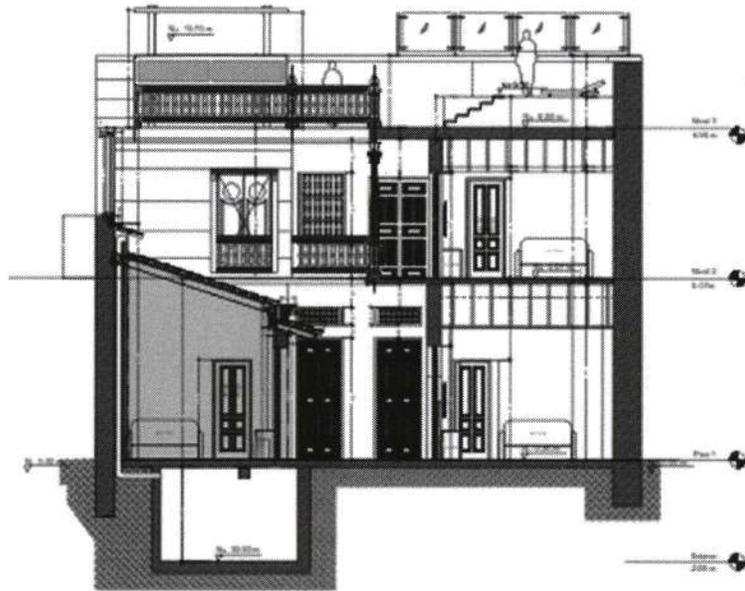


La intervención de la edificación se realiza a través de la adecuación de un área cubierta relacionada directamente con el patio central, al convertir las habitaciones 5 y 6 del lateral derecho del primer piso en una zona abierta mediante arcos y columnas conservando la cruja existente que se puede apreciar en el plano de S.Pearson & Son 1911-1915.

Con esta adecuación se potencializa el uso **residencial** del inmueble y su contenido programático al habilitar un área con ligera vegetación en jardineras comunes de la arquitectura colonial en pro de recuperar una etapa anterior que lleva el proyecto hacia un concepto y carácter idóneo para la ciudad histórica de Cartagena de Indias, siguiendo los lineamientos establecidos acorde al uso de suelo permitido en la zona (residencial) establecidos en el Artículo 427 del Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial “los patios y traspacios deberán conservar y/o rescatar su condición de espacios libres arborizados cualquiera que sea la categoría de intervención dada a la edificación y estar vinculadas exclusivamente a la actividad residencial”

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio
de 2023

PLANOS DE DEMOLICIÓN



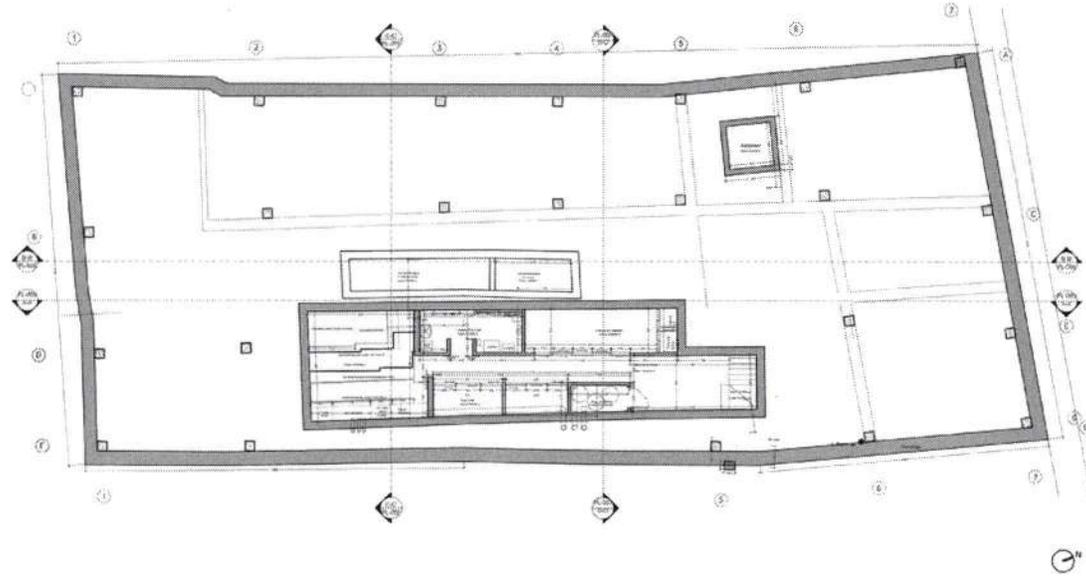
CONVENCIONES	
Color	
	A demoler

CORTE ARQUITECTÓNICO C-C'

CORTE ARQUITECTÓNICO D-D'

8/A

PLANTA SOTANO

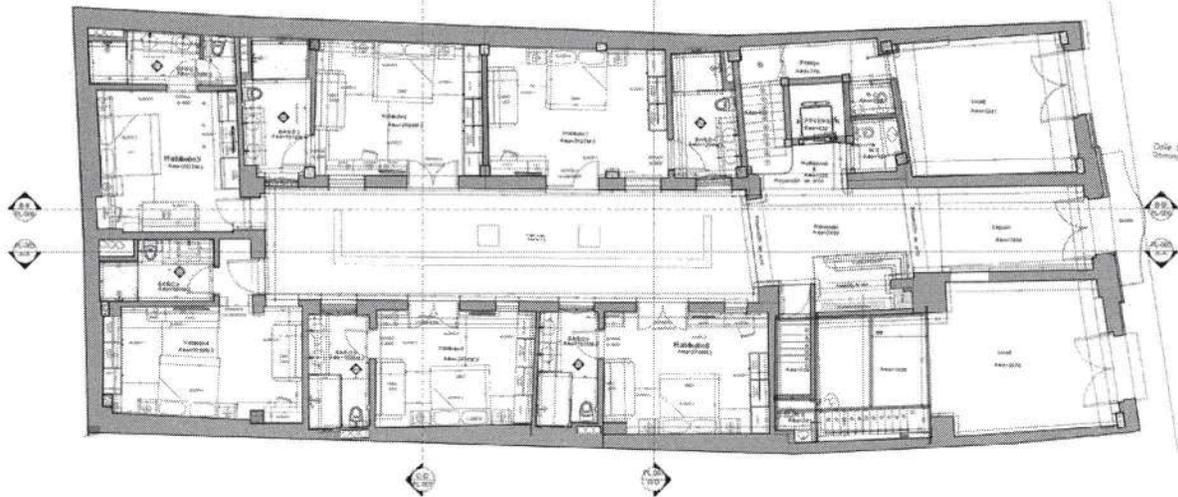


LENATAMIENTO

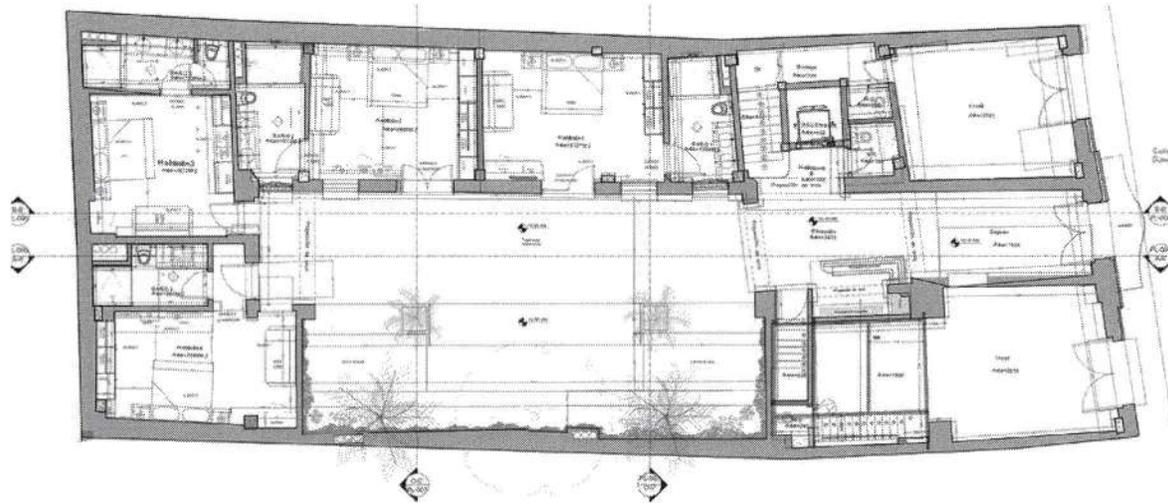
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA PRIMIER PISO



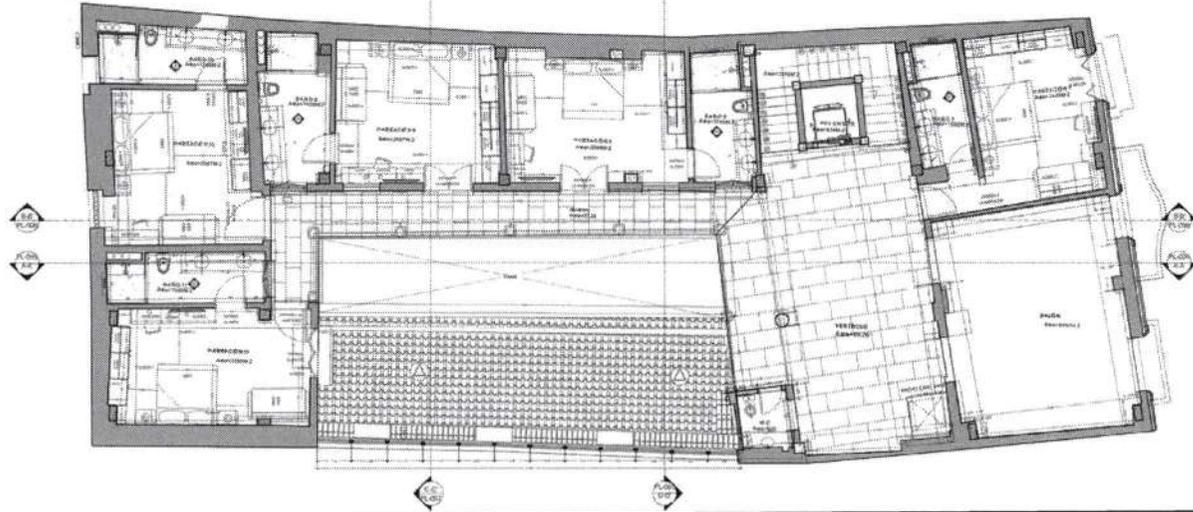
LEVANTAMIENTO



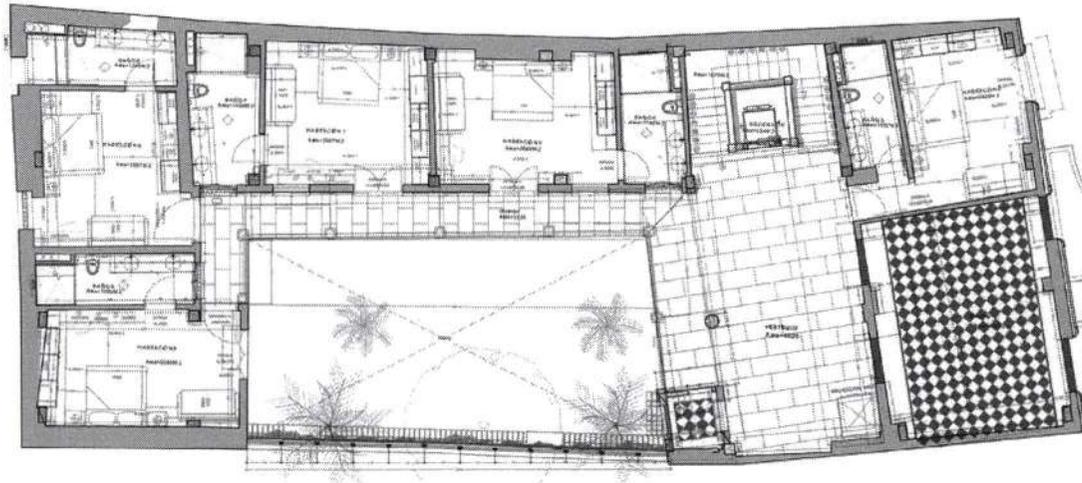
PROPUESTA

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

PLANTA SEGUNDO PISO



LEVANTAMIENTO

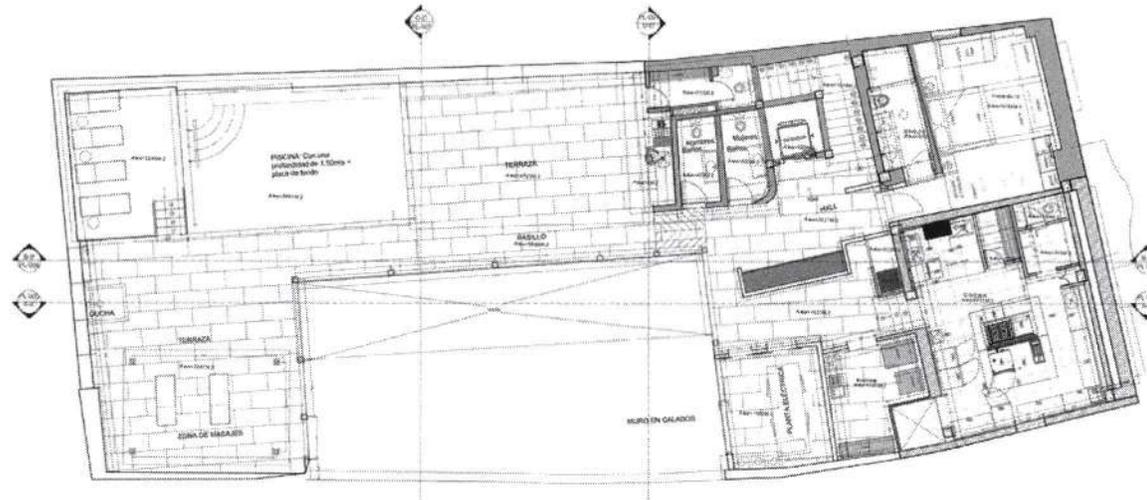


PROPUESTA

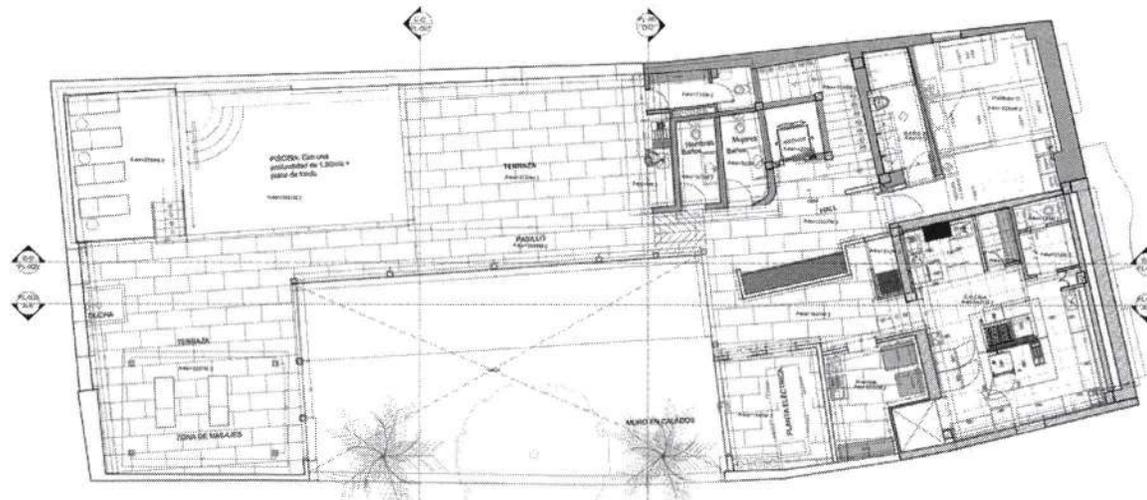
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA TERCER PISO



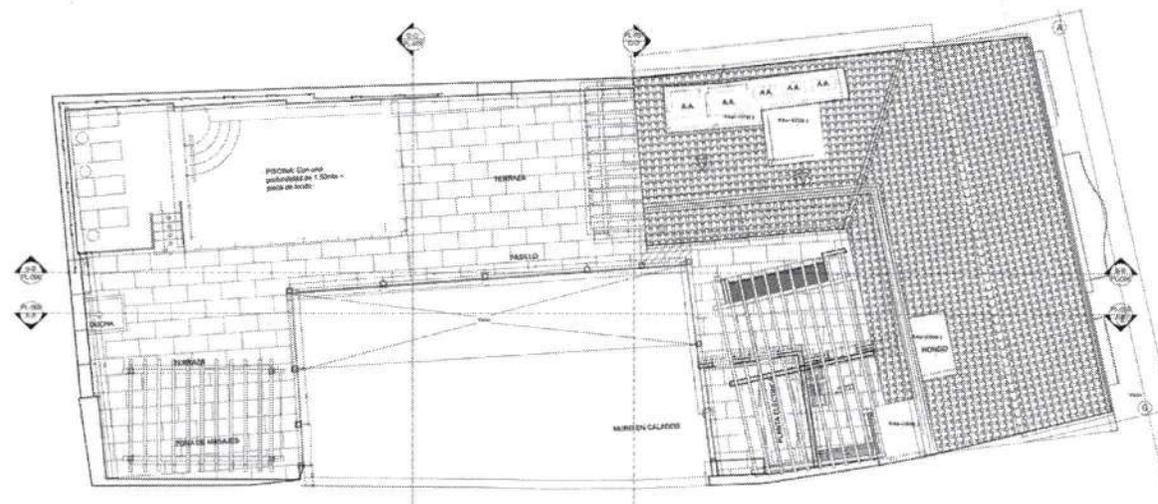
LEVANTAMIENTO



PROPUESTA

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

PLANTA CUBIERTA

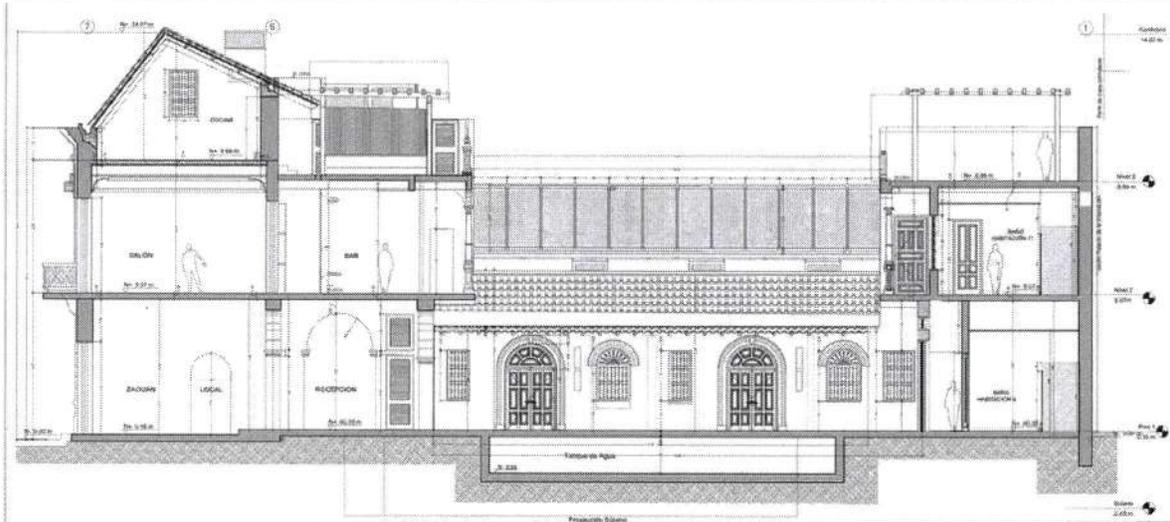


LEVANTAMIENTO

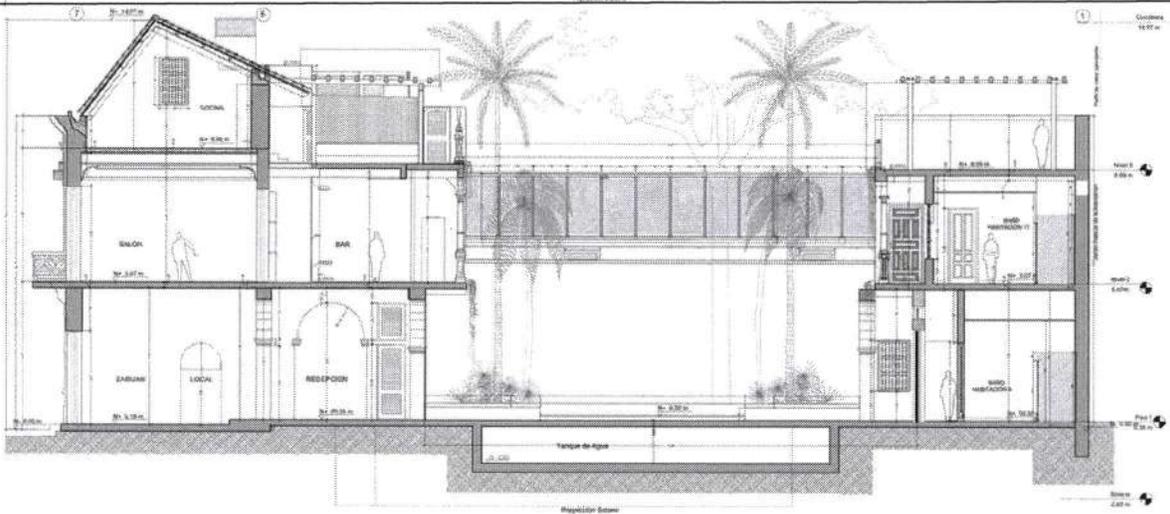
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

CORTE A-A



LEVANTAMIENTO

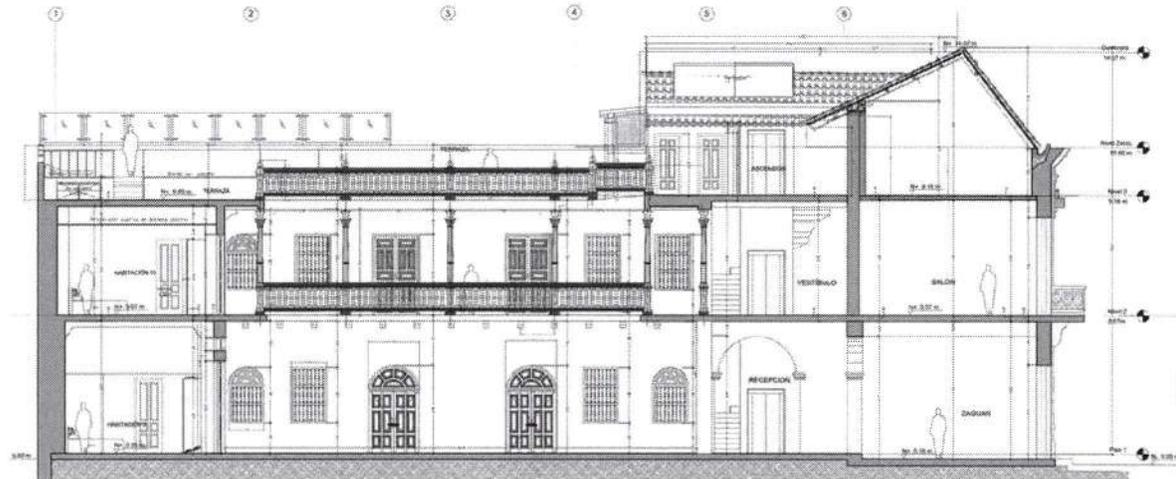


PROPUESTA

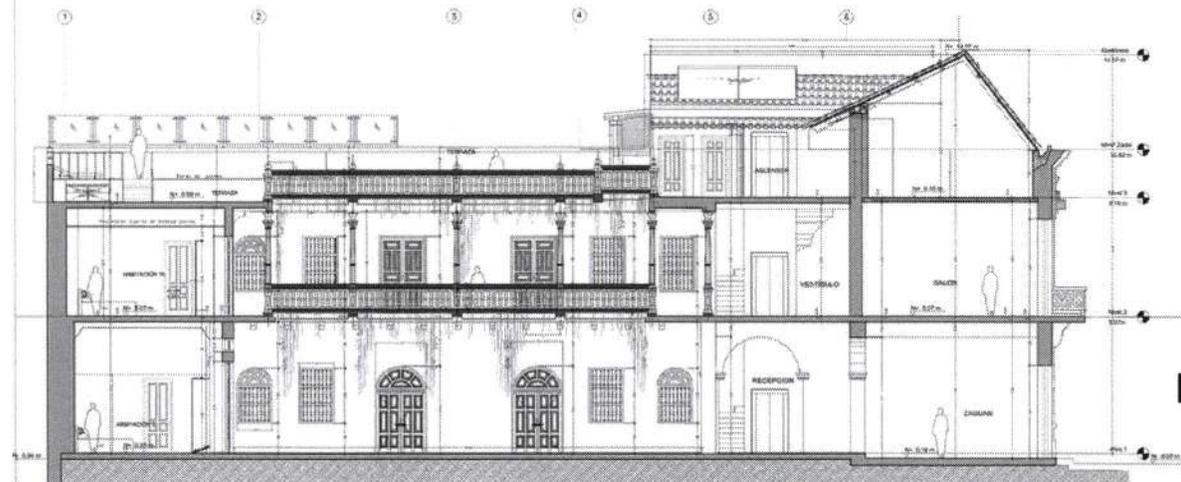
Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

M/V

CORTE B-B'

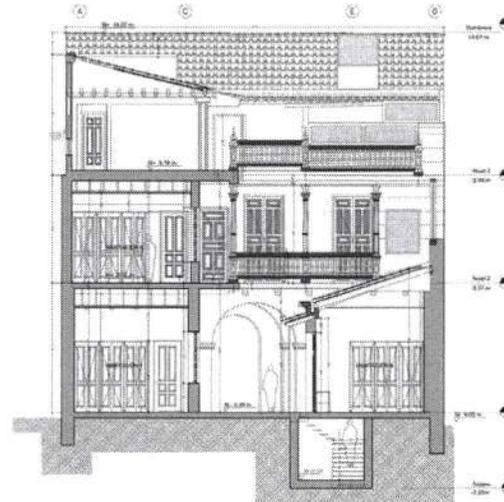
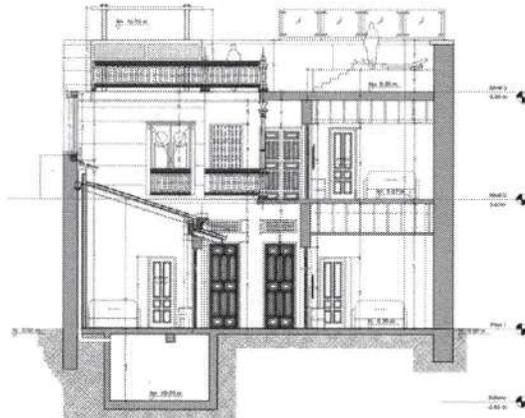


LEVANTAMIENTO



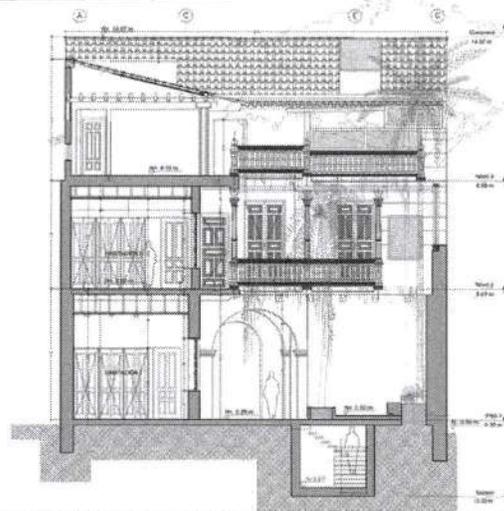
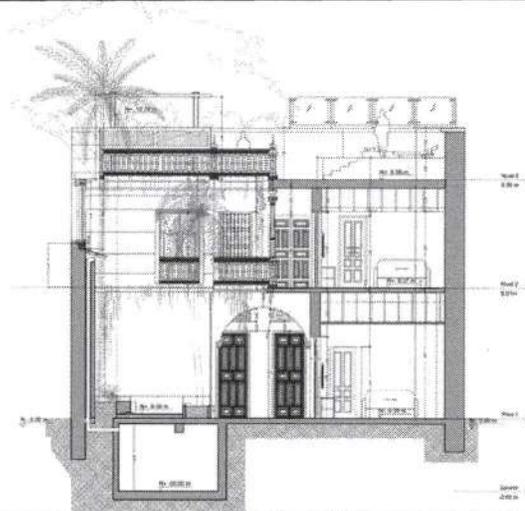
PROPUESTA

CORTE C-C'



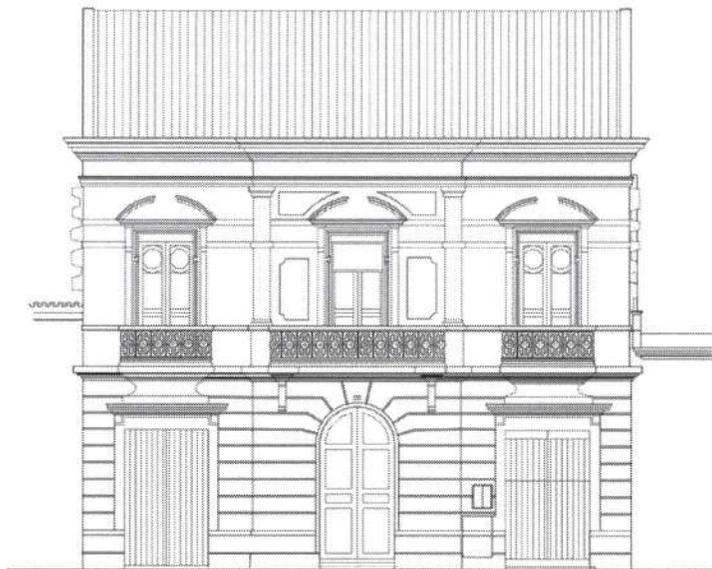
LEVANTAMIENTO

CORTE D-D'

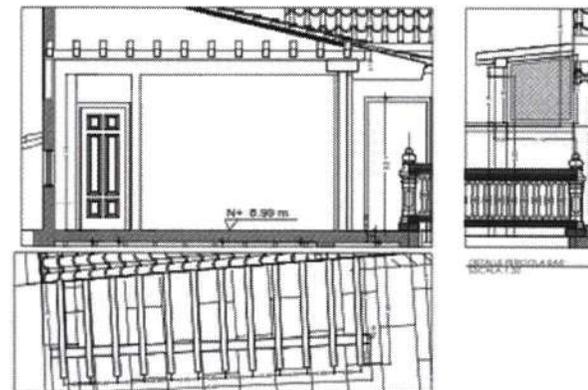
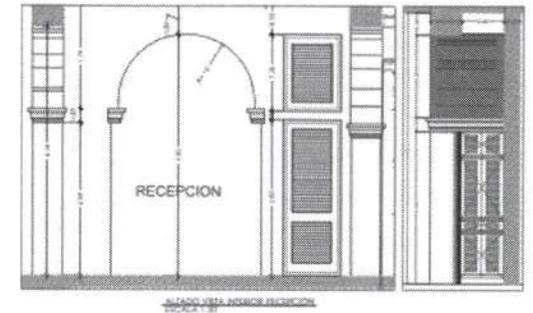
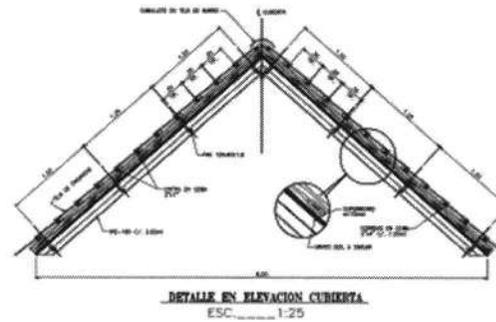


PROPUESTA

12/1



FACHADA - LEVANTAMIENTO



DETALLES - LEVANTAMIENTO

01

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023:

Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto **DESFAVORABLE** siempre que se acojan las siguientes observaciones. Las observaciones son las siguientes:

- Las crujías laterales son objetos de valoración de los periodos colonial y republicano. En el caso del proyecto, se propone demoler la crujía del periodo colonial evidenciada en el plano de Pearson & Son, la cual por concordancia histórica del inmueble no puede ser demolida.
- Se solicita una visita de rutina, lo antes posible por parte de los técnicos de la división de patrimonio, por posible intervención.

02	PROYECTO ADECUACION EDIFICIO POMBO 315		
NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0057793 – 15 DE MAYO DE 2023		
LOCALIZACIÓN	BARRIO CENTRO HISTÓRICO, CALLE DEL CUARTEL CON CALLE DE LA ESTRELLA. ESQUINA EDIFICIO POMBO APARTAMENTO 315		
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	DAVID FERNANDO GONZALEZ VELANDIA CC 91.492.943		
SOLICITANTE	ARQ LUIS EDUARDO GRONDONA		
PROFESIONAL RESPONSABLE	ARQ LUIS EDUARDO GRONDONA 9.149.952 de Cartagena		
CORREO TELEFONO	luisgrondona@gmail.com 3008168847		
TIPOLOGIA	EDIFICIO COMERCIAL (C)		
CATEGORIA DE INTERVENCION	RESTAURACIÓN TIPOLÓGICA (RT)		
USO NORMATIVO (POT)	ECONOMICO / MIXTO	USO PROPUESTO	RESIDENCIAL
REFERENCIA CATASTRAL	010100720001000		
MATRICULA	060-7653		
NORMAS LEGALES	<p>ARTICULO 435. Restauración Tipológica. Están sujetos a esta categoría de intervención los edificios que poseen las características tipológicas de casa baja, casa alta, casas de dos altos, casa alta por sobre-elevación, casa alta por entresuelo, y accesorias descritas en los Artículos Nos. 24 al 29 y que están señalados en los planos Nos. 4.1, 4.2, y 4.3.</p> <p>La restauración tipológica está orientada a conservar el “organismo arquitectónico” a asegurar su funcionalidad y a mejorar sus condiciones de habitabilidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales.</p> <p>En los edificios incluidos en esta categoría se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, ampliación y subdivisión.</p> <p>Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, anterior a la intervención, sea plenamente reconocible. Las obras de ampliación y de subdivisión se especifican para cada tipología en los Artículos (Nos. 35 y 36).</p> <p>En los edificios sujetos a esta categoría de intervención no podrán construirse pasajes.</p>		
DOCUMENTOS LEGALES	COPIA CEDULA DEL PROPIETARIO, CARTA DE AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO, COPIA DE ESCRITURAS NO 3748 DE NOTARIA TERCERA, COPIA DE MATRICULA PROFESIONAL RESPONSABLE, COPIA DE CEDULA DEL RESPONSABLE, CERTIFICACIÓN DE RESISTENCIA ESTRUCTURAL DEL MEZANINE POR ING DAVID FERNANDO GONZÁLEZ VELANDIA, PERMISO DE COPROPIETARIOS		

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

02 OBSERVACIONES REALIZADAS AL PROYECTO EN COMITÉS ANTERIORES / CONSIDERACIONES

OBSERVACIONES COMITÉ No. 05 DE 2023

El Comité Técnico de Patrimonio Histórico y Cultural de Cartagena, en consecuencia con relación al PROYECTO ADECUACION EDIFICIO POMBO 315, EMITE CONCEPTO DESFAVORABLE y se realizan las siguientes observaciones:

- Se ordena una visita técnica al predio, en aras de verificar el estado actual y conformación espacial del inmueble en comparación con lo presentado en los planos. - Realizada -
- Se solicita se anexe acta de la asamblea general en la cual se permite la realización de estas obras. - Presentó documento de la administración del edificio manifestando que aún no hay asamblea constituida -
- En aras de verificar los vanos de las ventanas posteriores y debe incorporar la fachada hacia el patio interior. - Realizado-
- Solicita se incorpore las fachadas del proyecto, incluida la que mira hacia el patio interior del edificio. - Realizado-
- Los cortes deben ser más precisos y deben incluir todo el contexto del inmueble, como son los pasillos de acceso y la fachada. Haciendo énfasis en la elevación, no se precisa las dimensiones de la placa de la terraza que tiene en la parte superior. - Realizada -

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

Cartagena de Indias, D. T. y C. 23 de febrero de 2023

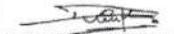
Señores:
INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA -INPC
Attn: División de Patrimonio
Ciudad

Ref: Carta de Autorización

Recibir un cordial saludo.

A través de la presente, solicito como propietario del apartamento No 315 / Edificio Pomba, referenciado estratificación con el N° 02-01-0292-0054-962 y Matrícula N° 060-15488, ubicado en el barrio Centro Histórico, Calle del Cuartel con Calle de la Estrella, Esquina Edificio Pomba, autorizar al señor LUIS GRONDONA VERGARA, identificado con C.C. N° 9.149.952, para que expida ante ustedes todos los permisos necesarios.

Confeccionado:


DAVID FERNANDO GONZÁLEZ VELANDÍA
C.C. N° 91.492.943
Propietario del inmueble

Documentación Legal

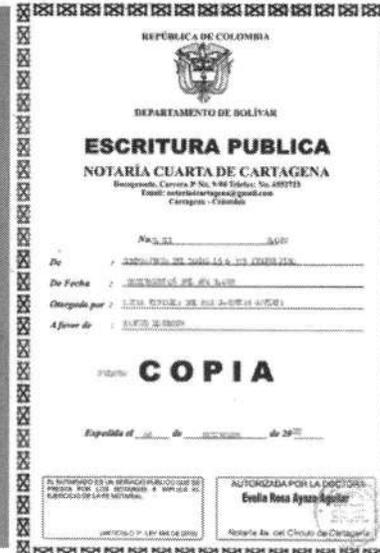


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CÉDULA DE IDENTIFICACION
9.149.952

GRONDONA VERGARA
LUIS EDUARDO

27-FEB-1981

CARTAGENA (BOJARI)
1.78 O+ M
15 MAY 1998 CARTAGENA



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SOLIVAR
ESCRITURA PUBLICA
NOTARÍA CUARTA DE CARTAGENA
Ingeniero, Carrera 7 No. 4-88 Solivár, So. 400713
Email: notariacuarta@gmail.com
Cartagena - Colombia

Nº 001

De Fecha: 2023/02/23

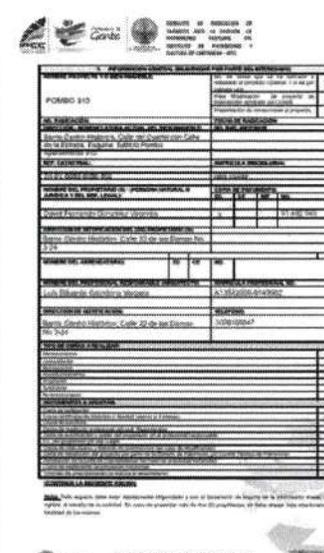
Obtenido por: LUIS GRONDONA VERGARA

A favor de: LUIS GRONDONA VERGARA

COPIA

Expedida el 23 de febrero de 2023

AUTORIZADA POR LA DOCTORA
Evelin Rosa Ayazaga-Rojas
Notaria As. del Circuito de Cartagena

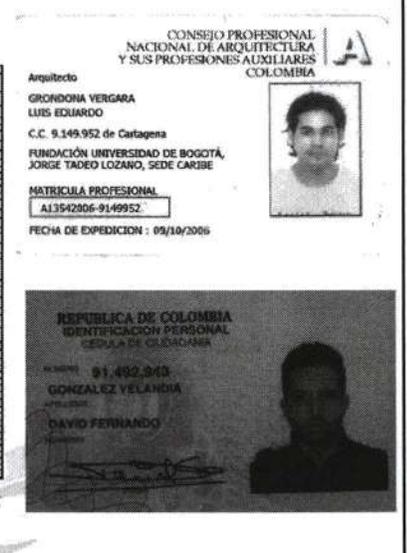


CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES COLOMBIA

FORMULARIO DE REGISTRO DE PROFESIONALES DEL SECTOR

POMBO 315

FECHA DE EXPEDICION: 09/10/2006



CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES COLOMBIA

Arquitecto
GRONDONA VERGARA
LUIS EDUARDO
C.C. 9.149.952 de Cartagena
FUNDACION UNIVERSIDAD DE BOGOTÁ,
JORGE TADEO LOZANO, SEDE CARIBE

MATRICULA PROFESIONAL
A13542806-9149952

FECHA DE EXPEDICION : 09/10/2006

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CÉDULA DE IDENTIFICACION

91.492.943
GONZALEZ VELANDIA
DAVID FERNANDO

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, Jueves 06 de julio de 2023

14/11



Cartagena de Indias D, T y C., junio 13 de 2023

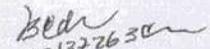
SOLICITUD DE PERMISO PARA REMODELACIÓN DE APTO
Administración Edificio Pombo

ATT. ADMON.

Reciban un cordial saludo,

Por medio de la presente y en calidad de profesional responsable de los trabajos me permito solicitar permiso para la remodelación del apto 315, identificado con referencia catastral N°01-01-0052-0056-902 y matrícula inmobiliaria N° 060-15488 de propiedad del Sr. David González Velandía.


LUIS GRONDONA VERGARA C.C 9.149.952
GERENTE


PR 331372630
13-06-23

MANSA, CDA 17 RP 25 86 CARTAGENA-SOLOMBIA - CL 300 856841
Email: luisgrondona@gmail.com

COPROPIEDAD EDIFICIO POMBO
NIT: 90105899-7
DIRECCIÓN: Centro CALLE DEL CUARTEL No. 38-29

Cartagena de Indias D, T y C., junio 20 de 2023

Señores
GRONDONA DESIGN GROUP
Ciudad

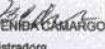
Ref: Solicitud de permiso para remodelación de apto 315.

Cordial saludo.

Me permito comunicarle que la propiedad horizontal denominada EDIFICIO POMBO, registrada con NR 90105899-7 actualmente se maneja mediante una administración, debido a que la asamblea aún no se ha constituido.

Por lo anterior, esta misma administración les concede permiso para realizar trabajos de remodelación del apto 315, identificado con referencia catastral N° 01-01-0052-0056-902 y matrícula inmobiliaria N° 060-15488 de propiedad del Sr. David González Velandía.

Atentamente,


BIENVENIDA CAMARGO DE ROMERO
Administradora
Celular: 3008320470
E-mail: admpombo23@gmail.com

NORMATIVIDAD

Barrio y manzana	Predio	Unidad de Intervención	Tipología	Categoría de intervención	Usos
Manzana 92	01*	2	Es	RT	Inst./Mixto
	02*	1	Es (Ac)	RT	Inst./Mixto
	03		B	RF.A	Viv.
	04		B	RT	Viv.
	05		B	RT	Viv.
	06		B	RT	Inst./Viv.
	07		B	RT	Viv.
	08		R	RF.A	Viv.
	09		A1	RT	Viv.
	10*		Es	RT	Viv.
	11		Es	RT	Viv.
	12		A1	RT	Viv.
13		A3	RT	Viv.	
14*		Em	RT	Viv.	
15	16	A1	RT	Viv.	
16	15	A1	RT	Viv.	
17		A1	RT	Viv.	
18		A1	RT	Viv.	
19 (19 al 58)*		C	RT	Econ./ Instit.	
59		A1	RT	Mixto	

Casa baja B
 Casa alta A1
 Casa de dos alios A2
 Casa alta por sobre - elevación A3
 Casa alta con entresuelos Es
 Accesorias Ac
 Edificios especiales religiosos Er
 Edificios especiales civiles Es
 Edificios especiales militares Em

Restaur Restauració
 Restauración f Restauración
 fach. Adecuación interior
 Adecuación Edificación nueva

Tipología contemporánea

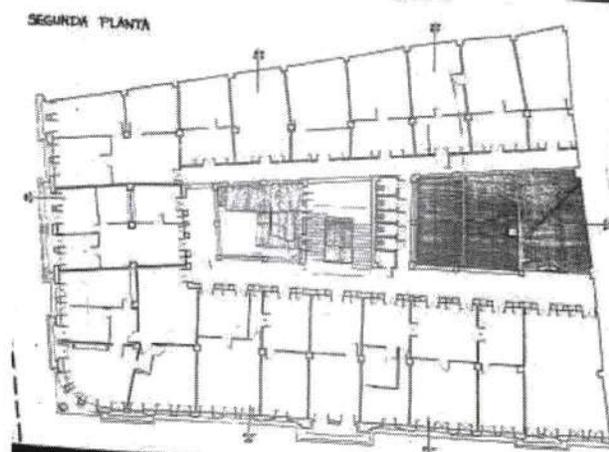
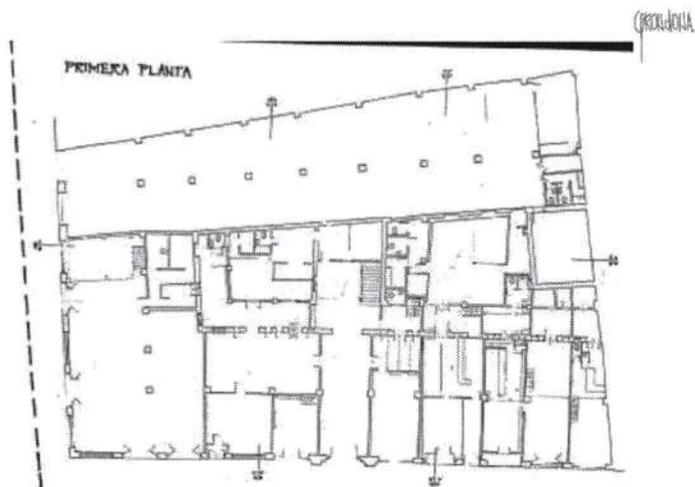
Edificios residenciales B
 edificios comerciales E
 Edificios especiales E

Institucional Vivienda (residencial) Vi
 Actividad económica Econ Mixto
 Monumento Distrital Centro de manzanas Recuperación de patrimonio CMR e

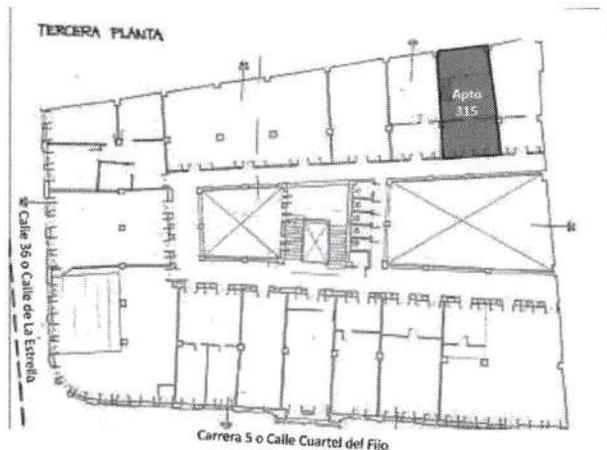
LISTADO DE
 REGLAMENTACIÓN
 PREDIAL DE LA
 MANZANA No 92 -
 PREDIO 902

REGLAMENTACIÓN PREDIAL POR
 MANZANAS

EMPLAZAMIENTO



PLANTAS ARQUITECTÓNICAS DEL EDIFICIO



1.0 PLANTAS ARQUITECTÓNICAS DEL EDIFICIO / EMPLAZAMIENTO APTO 315



1.0 PLANTAS ARQUITECTÓNICAS DEL EDIFICIO

16/2

MEMORIA EXPLICATIVA

La tipología constructiva a la que pertenece la casa corresponde a Tipología contemporánea: Edificio residenciales R y Edificios comerciales C. L.

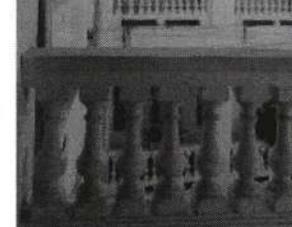
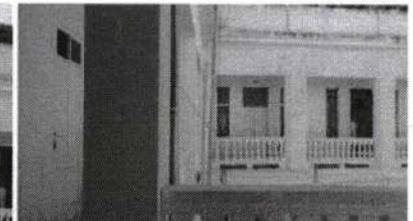
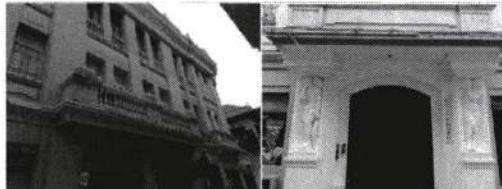
Esta edificación tuvo reformas en muchos espacios por ser de usos comerciales e institucionales y residenciales, ha tenido cambios en algunas zonas, que se rescataron al realizare la intervención desde su configuración inicial, reformas republicanas y otras recientes, sus cambios en la cubierta y patios, pasillos, espacios internos, placas, etc. Así llega el edificio hoy con nuevo uso y reformas constantes, muy licitas.

Esta edificación actualmente posee en fachada en primer nivel varios locales comerciales, de ellos la mayoría locales de comida, restaurantes, bares y galanterías. Tiene un pasillo que conecta con los dos patios laterales, con una serie de apartamentos entre ellos el de esta propuesta. El apartamento en estudio que posee un espacio amplio y de allí un mezanine en madera ya establecido. Se hará allí una reforma para reacomodar lo que allí se encuentra igual con mejores materiales que harán que dure más tiempo.

Se realizaron cambios a la edificación, estos cambios obedecieron a circunstancias y características del periodo y reformas. Los cambios también se realizaron en su interior por eso hay divisiones internas que acomodaron las mercancías y fueron desplazando al familiar residente hacia espacios cada vez mas incómodos dentro del inmueble.

LA PROPUESTA DE DISEÑO

Consiste en la adecuación de un apartamento numero 315 en el edificio pombo. La propuesta se trata de una intervención simple de acondicionar un apartamento en un espacio que funcionaba como local. Se elimina el mezanine y se adecua el apartamento.

CONSIDERACIONES**ESTADO ACTUAL**

02

INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

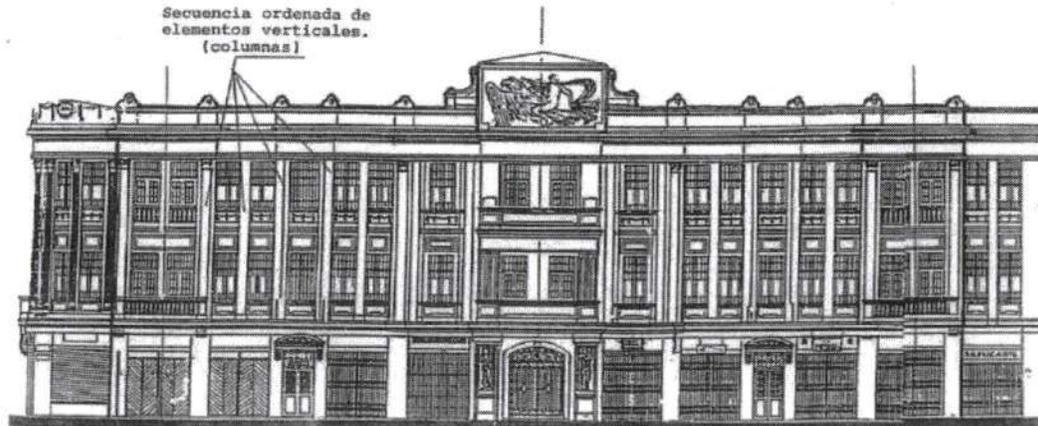
ESTADO ACTUAL



Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

17/11

Secuencia ordenada de
elementos verticales.
(columnas)



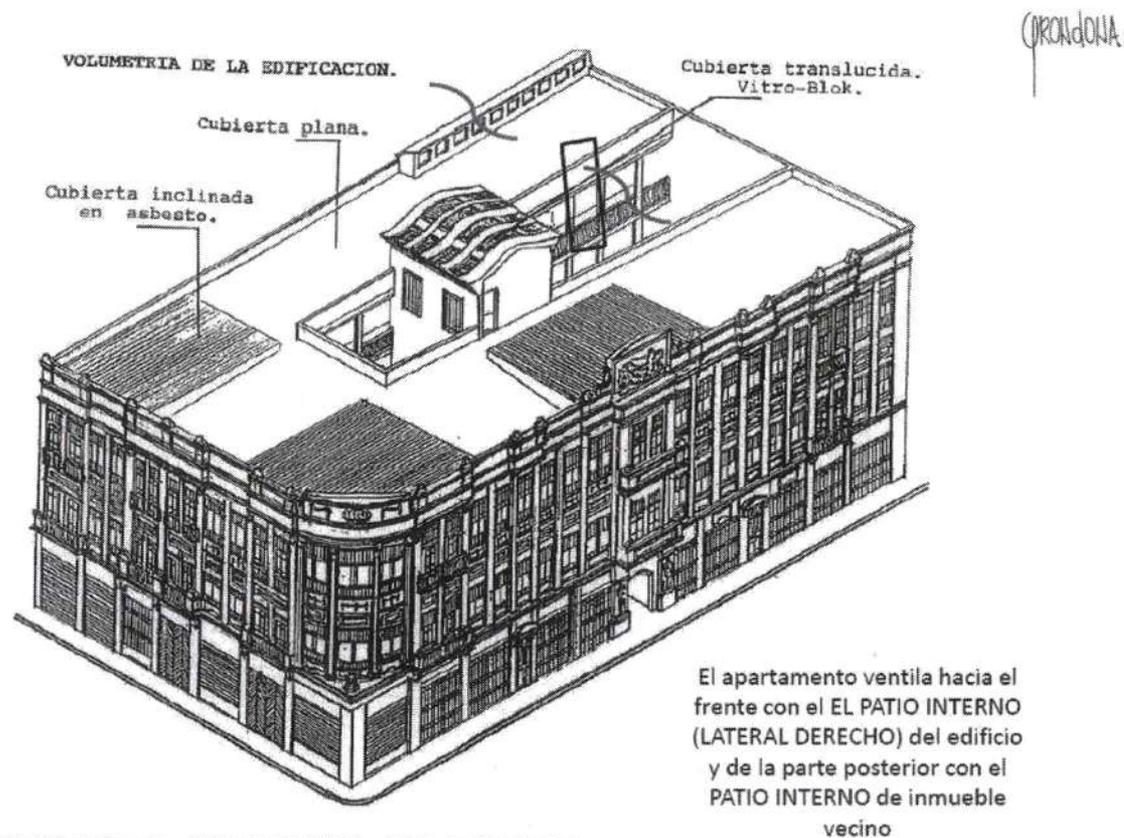
Remate superior.



1.0 FACHADA LATERAL DEL EDIFICIO / Calle de La Estrella

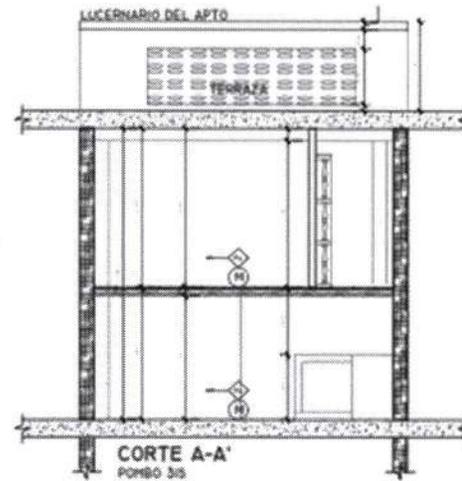
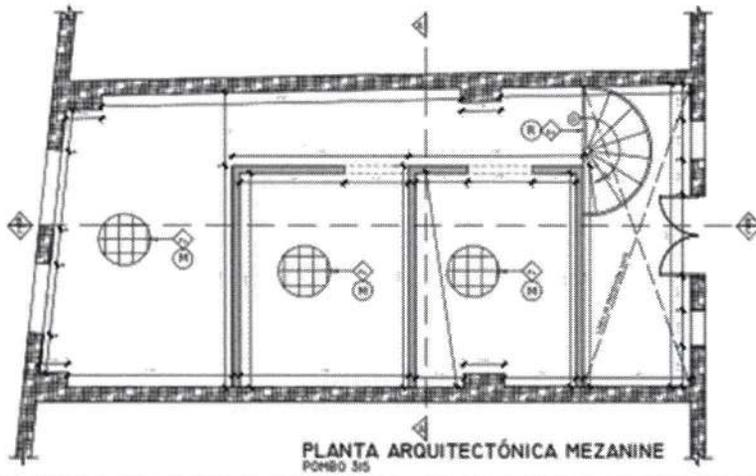
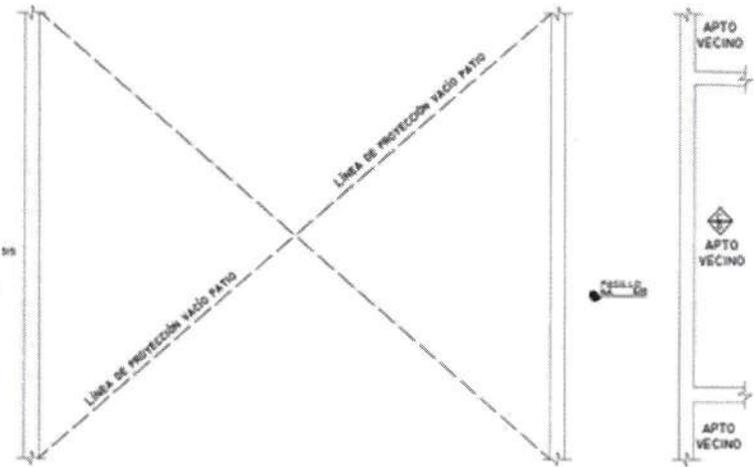
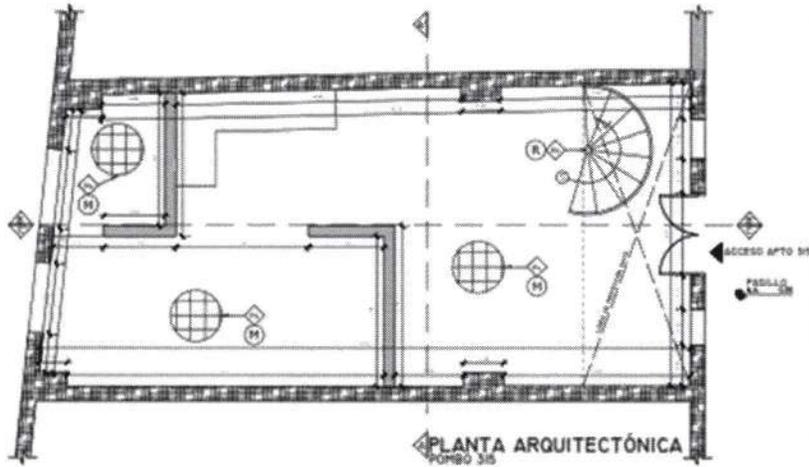
Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio
de 2023

PERSPECTIVA



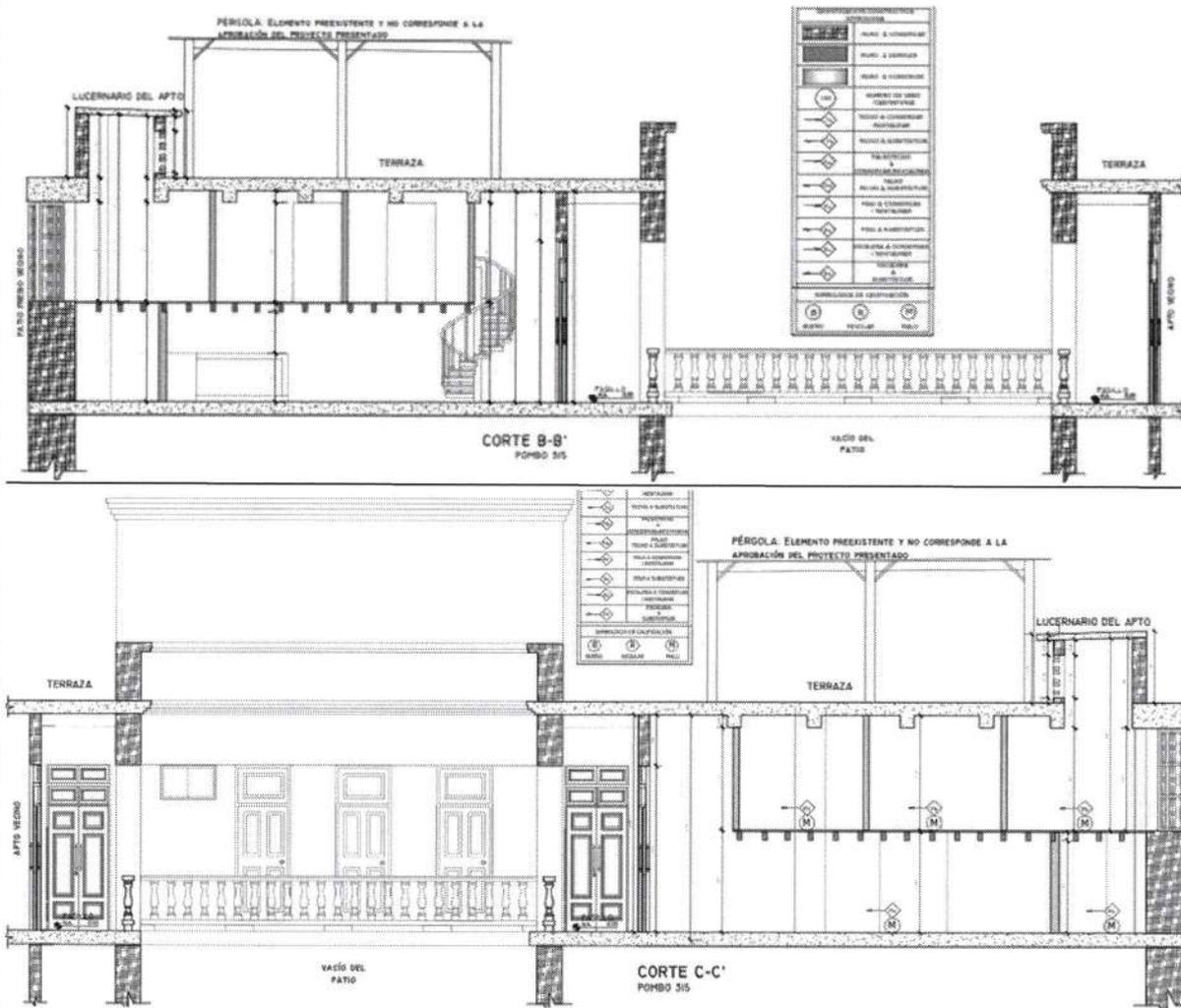
1.0 PERSPECTIVA DE ESQUINA DEL EDIFICIO

POMBO 315



LEGENDA DE CALIFICACIONES	
	MURO & CUBIERTA
	MURO & SUELO
	MURO & MEZANINA
	CUBIERTA DEL VADO / MEZANINA
	MURO & CUBIERTA MEZANINA
	MURO & MEZANINA
	MURO & CUBIERTA / SUELO
	MURO & MEZANINA
	MEZANINA & CUBIERTA / SUELO
	MEZANINA & MEZANINA
SIMBOLOS DE CALIFICACION	
	B
	R
	M

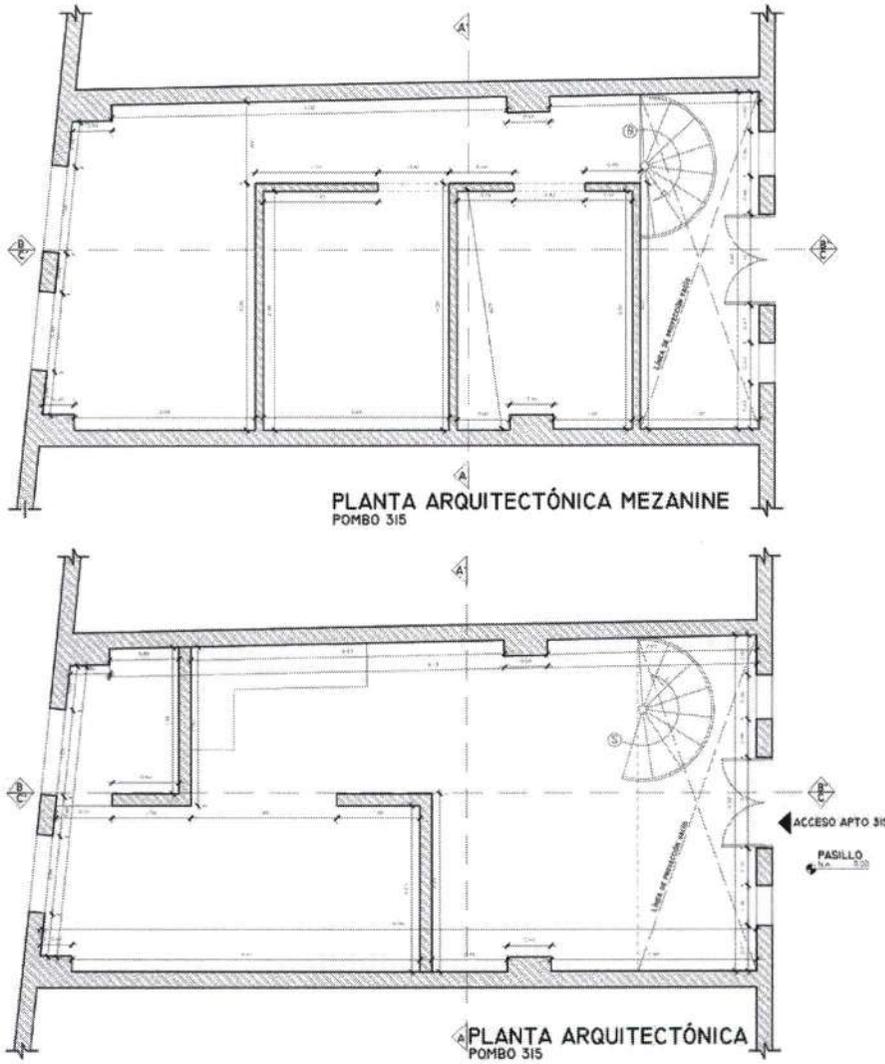
PLANOS DE CALIFICACIÓN



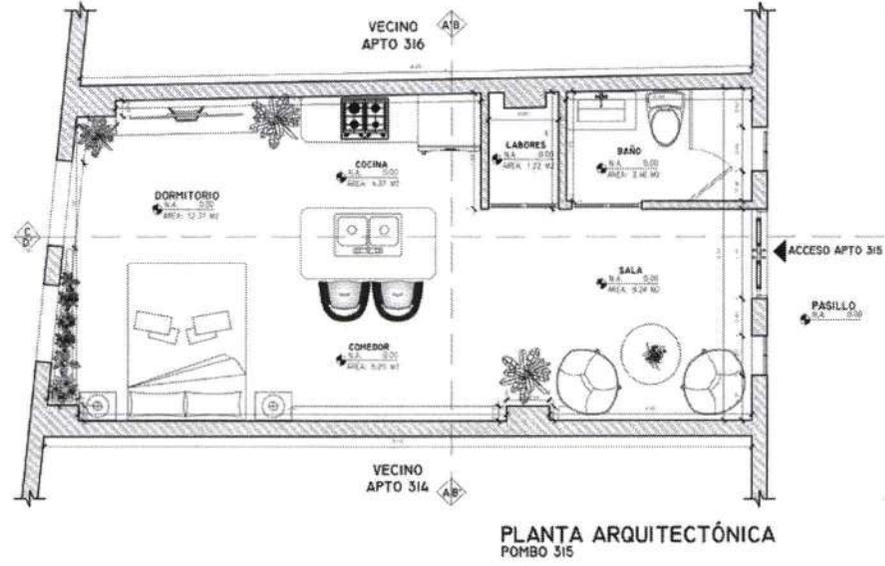
INVESTIGACION CONSTRUCTIVA SIMBOLOGIA		
	MURO A CONSERVAR	
	MURO A DEMOLER	
	MURO A CONSTRUIR	
	TECHO A CONSERVAR / RESTAURAR	
	TECHO A SUBSTITUIR	
	FALSOTECHO A CONSERVAR/RESTAURAR	
	FALSO TECHO A SUBSTITUIR	
	PISO A CONSERVAR / RESTAURAR	
	PISO A SUBSTITUIR	
	ESCALERA A CONSERVAR / RESTAURAR	
	ESCALERA A SUBSTITUIR	
SIMBOLOGIA DE CALIFICACIÓN		
BUENO	REGULAR	MALO

19/2

PLANOS LEVANTAMIENTO / PROPUESTA



LEVANTAMIENTO



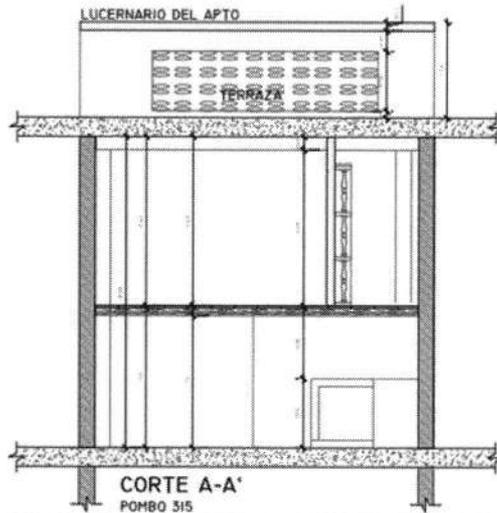
PROPUESTA

02

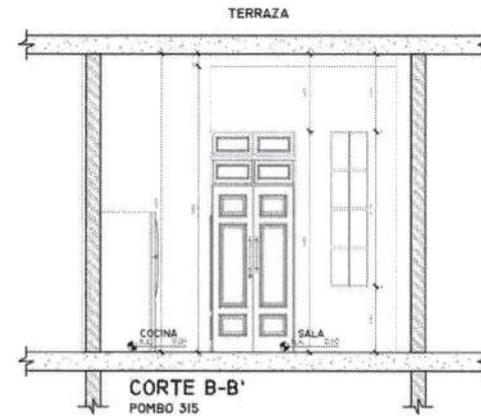
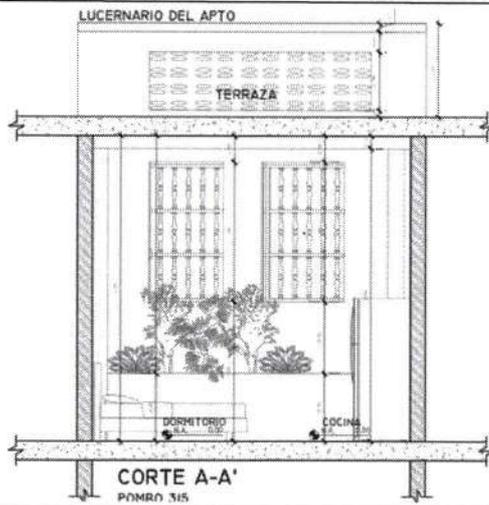
INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANOS LEVANTAMIENTO / PROPUESTA

LEVANTAMIENTO



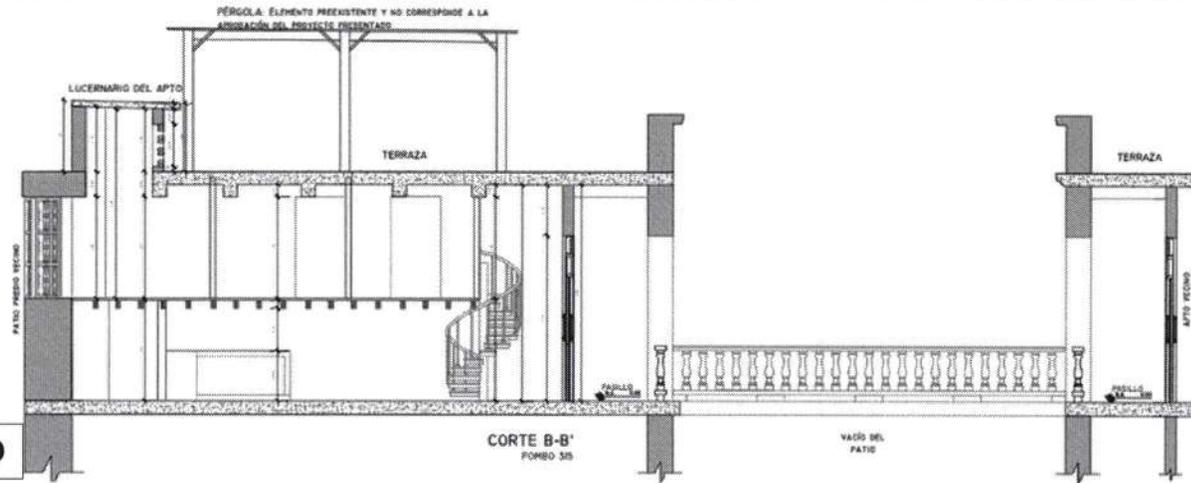
PROPUESTA



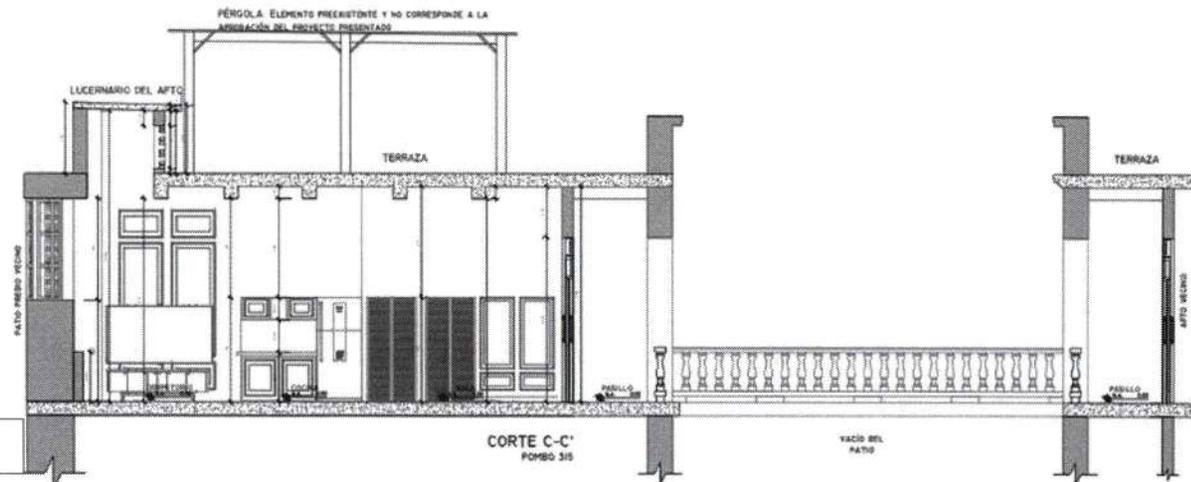
Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

20/1

LEVANTAMIENTO



PROPUESTA

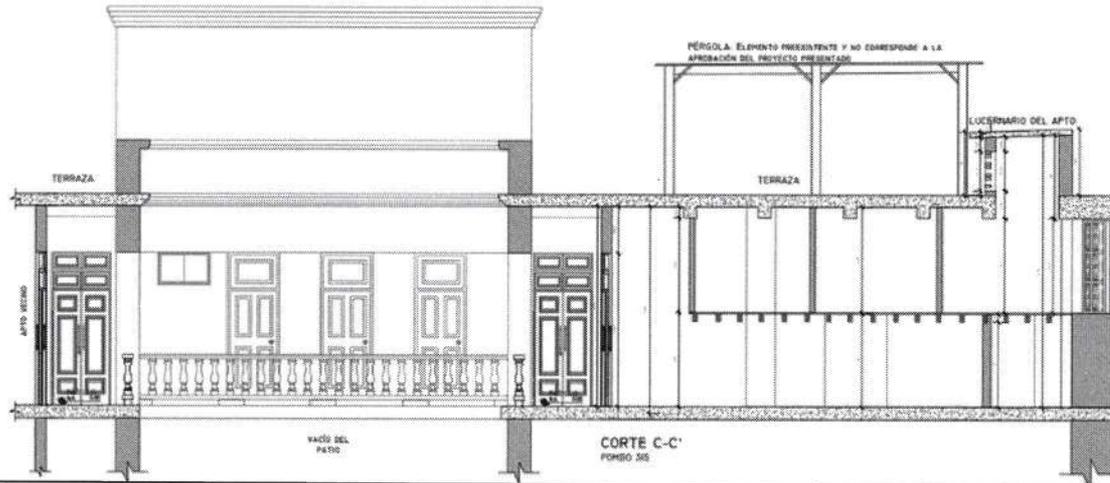


02

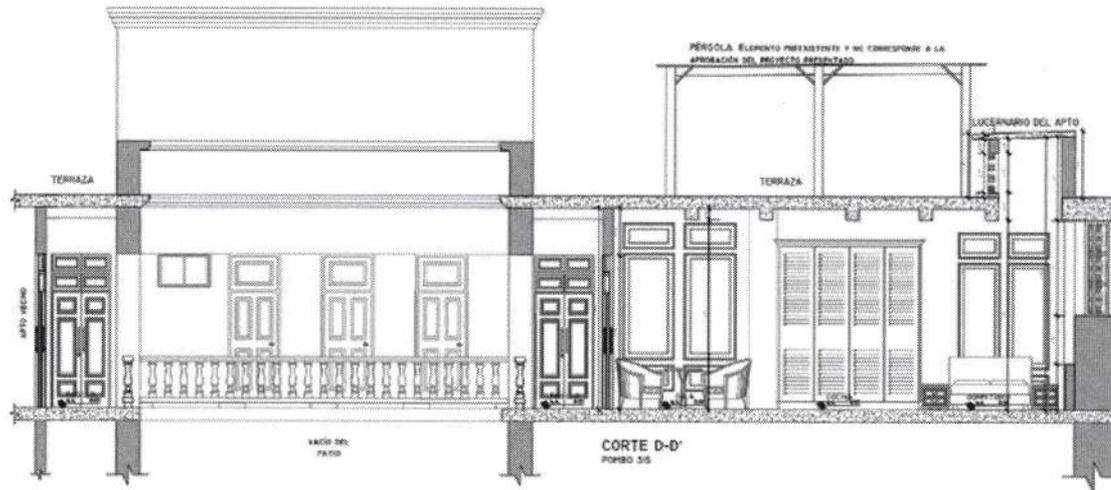
INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANOS LEVANTAMIENTO / PROPUESTA

LEVANTAMIENTO

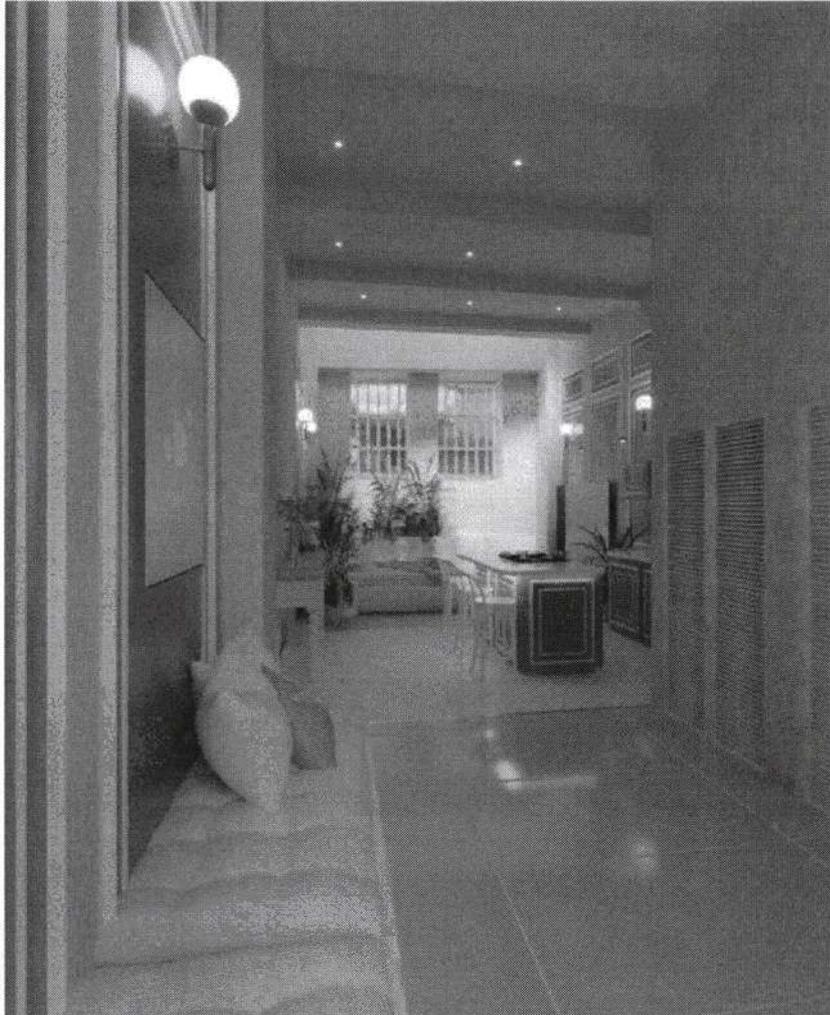


PROPUESTA



Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

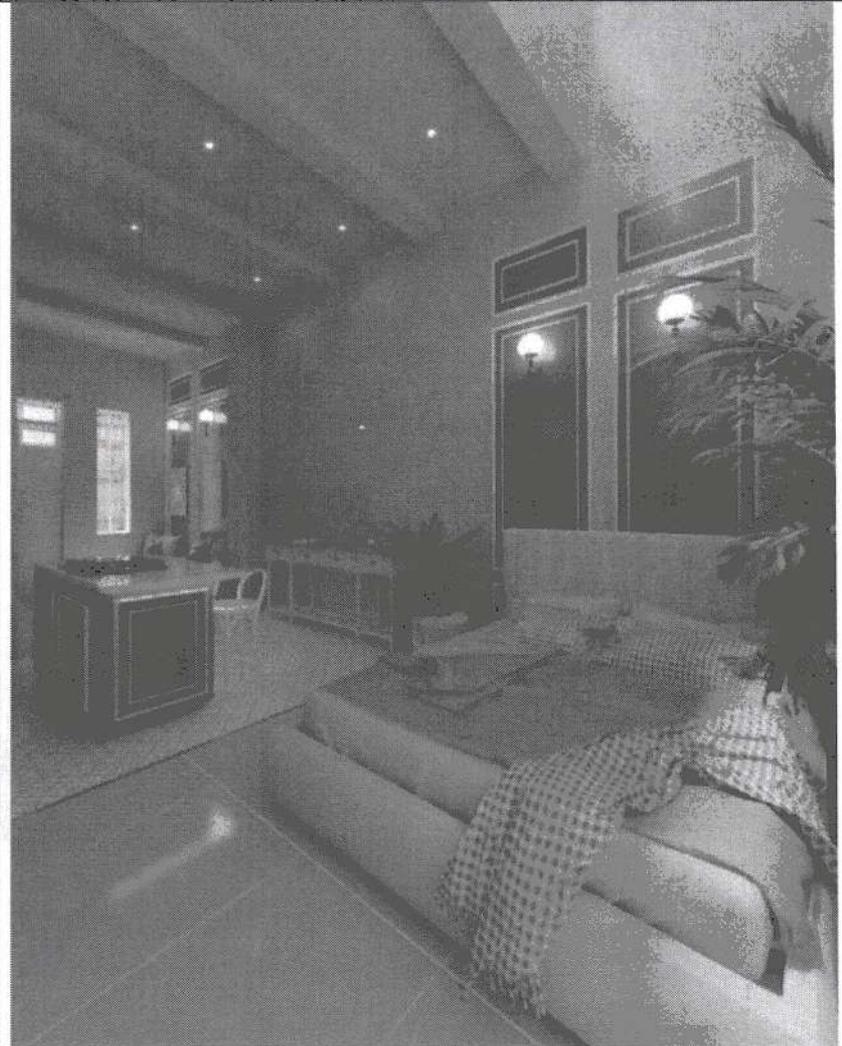
21/1



Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio
de 2023

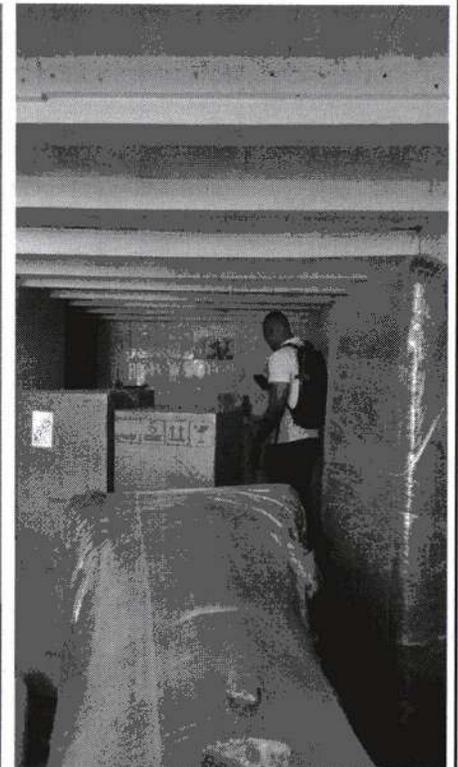
02

INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

22/√



02

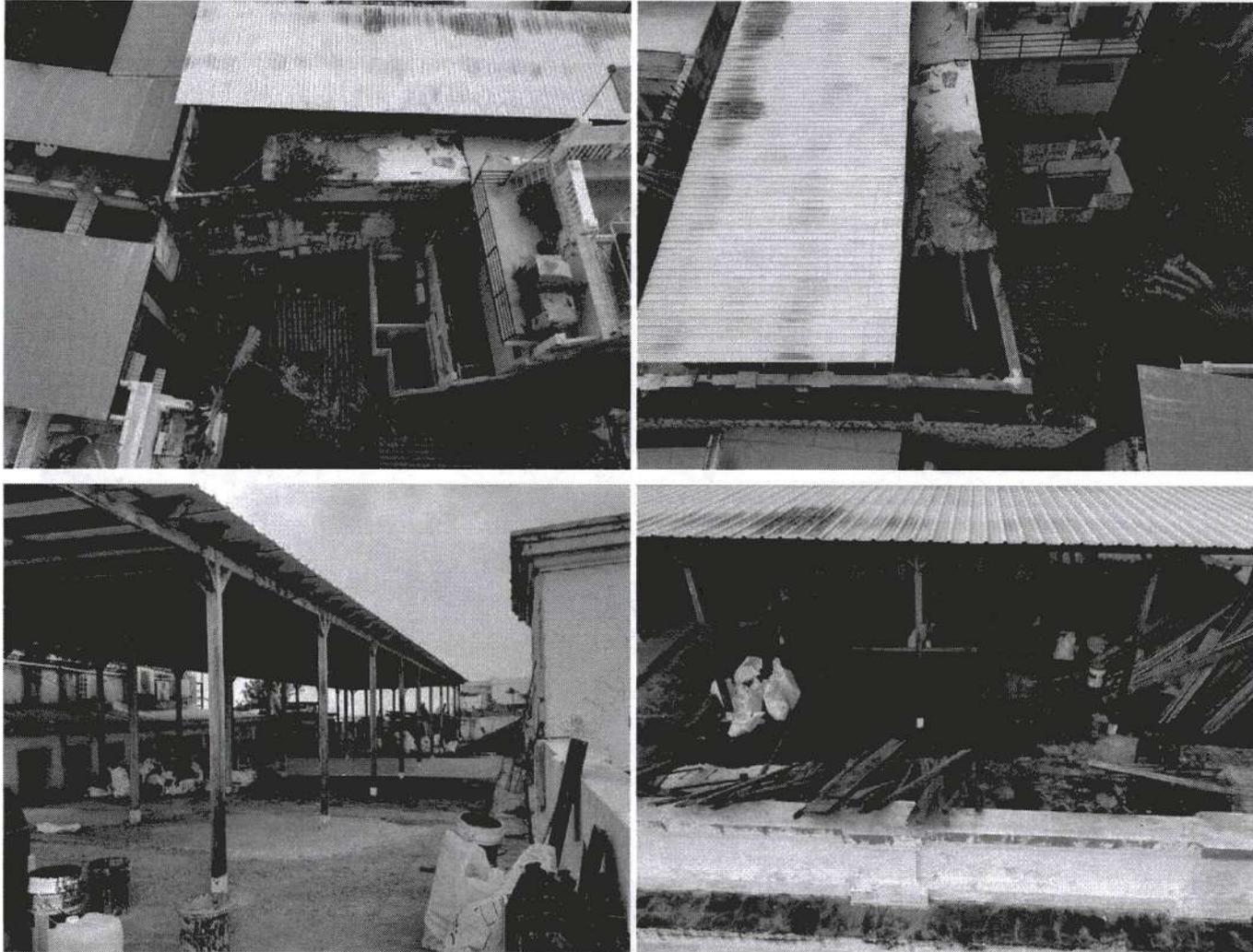
VISITA REALIZADA AL INMUEBLE POR IPCC



23/4

02

VISITA REALIZADA AL INMUEBLE POR IPCC



Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio de 2023

02

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023

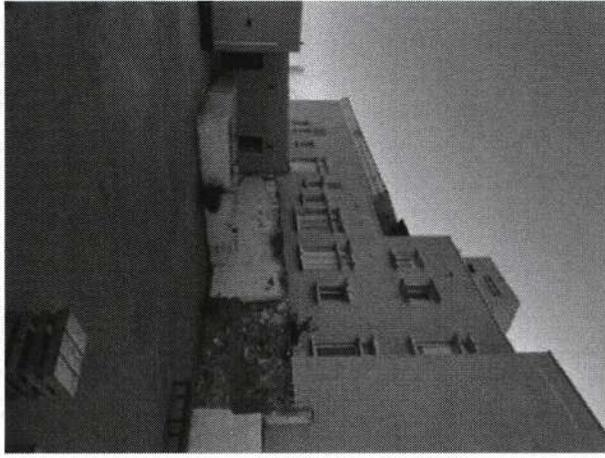
OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023:

Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto **DESFAVORABLE** siempre que se acojan las siguientes observaciones. Las observaciones son las siguientes:

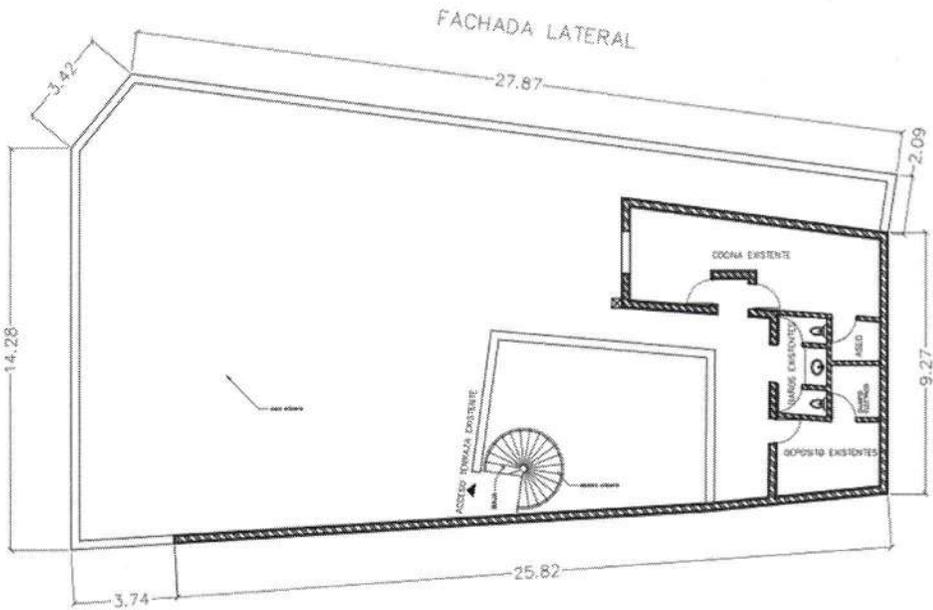
- El Comité Técnico de Patrimonio considera que la solución del proyecto es acertada, más sin embargo, se requiere que el solicitante anexe el Certificado de Representación Legal de la administración del inmueble, el cual debe estar avalado por la Alcaldía Mayor de Cartagena.

24/1

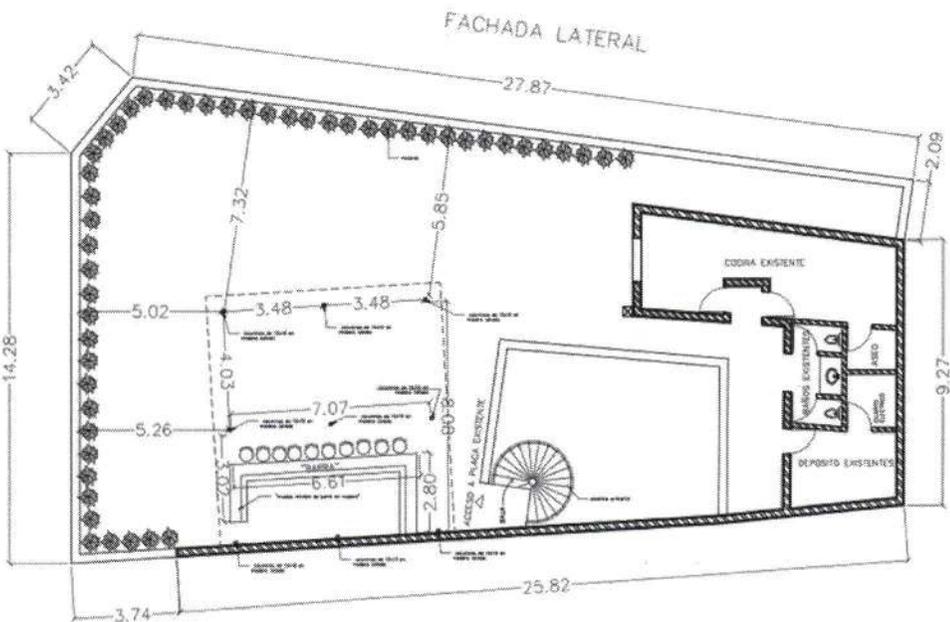
03	RADICACIÓN DE PROYECTO ACONDICIONAMIENTO DE TERRAZA		
NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0067679 – 02 DE JUNIO DE 2023		
LOCALIZACIÓN	BARRIO GETSEMANÍ CLL 30 No. 8 B – 120 M 135 P 27		
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	JUAN DAVID ROCA HERRERA REPRESENTANTE LEGAL ROCA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S 1.143.375.365		
SOLICITANTE	ROSA CARLINA OSORIO		
PROFESIONAL RESPONSABLE	ROSA CARLINA OSORIO		
CORREO TELEFONO	rosacarlina0472@gmail.com		
TIPOLOGIA	EDIFICIOS RESIDENCIALES (R)		
CATEGORIA DE INTERVENCION	RESTAURACIÓN DE FACHADA Y ADECUACIÓN (RF.A)		
USO NORMATIVO (POT)	MIXTO	USO PROPUESTO	COMERCIAL
REFERENCIA CATASTRAL	010101350027000 (MIDAS)		
MATRICULA	060-16212		
NORMAS LEGALES	<p>ARTICULO 436. Adecuación. Están sujetos a esta categoría de intervención los edificios que no poseen notables valores arquitectónicos o no tienen correspondencia con las tipologías históricas pero que están aceptablemente “integrados” al conjunto urbano. Se señalan en los planos Nos. 4.1.4.2, y 4.3.</p> <p>Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionalidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y mejorar su integración al conjunto urbano.</p> <p>En los edificios con esta categoría de intervención se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, subdivisión, y reestructuración. No se permiten obras de ampliación.</p> <p>Las intervenciones de adecuación deberán garantizar la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico y la recuperación del patio de la edificación con tipología histórica subyacente.</p> <p>Los edificios que en la actualidad ocupan el 100% del área del lote, al ser intervenidos deberán garantizar mediante una disminución del área de ocupación. El cumplimiento de la norma establecida en el Artículo 71 (...)</p>		
DOCUMENTOS LEGALES	CARTA DE RADICACIÓN, CEDULA DEL REP. LEGAL, CONTRATO ARRENDAMIENTO, CARTA AUTORIZACIÓN.		



LEVANTAMIENTO



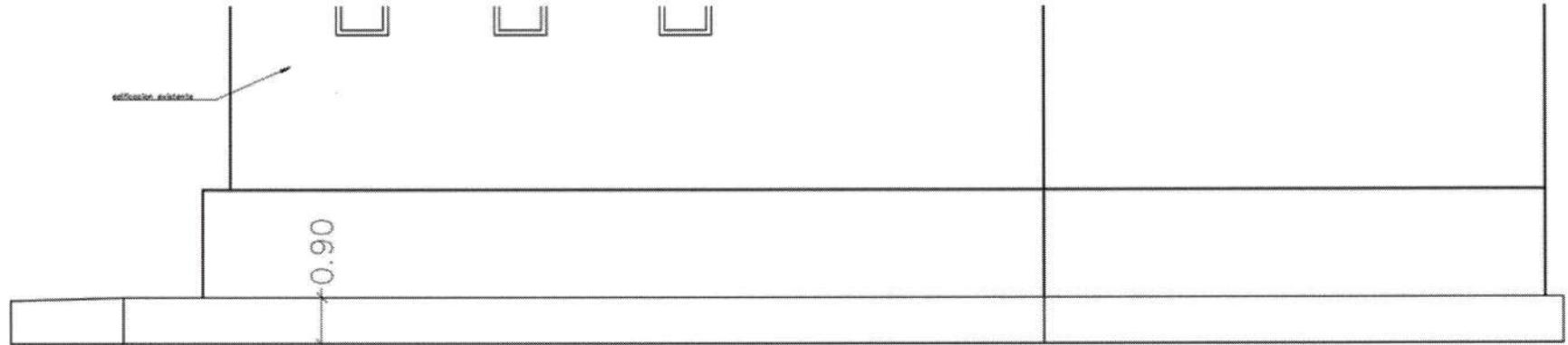
PROPUESTA



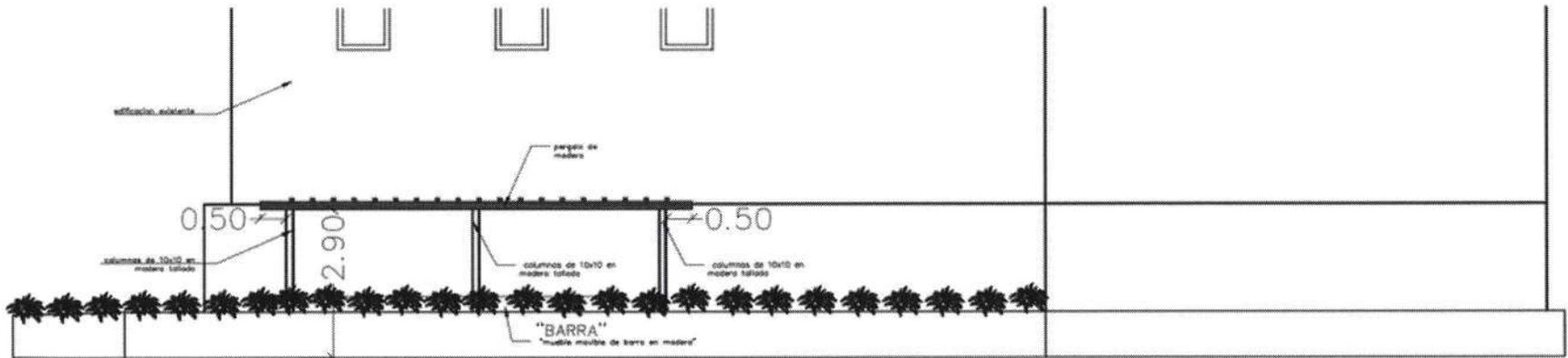
Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, Jueves 06 de Julio de 2023

03

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

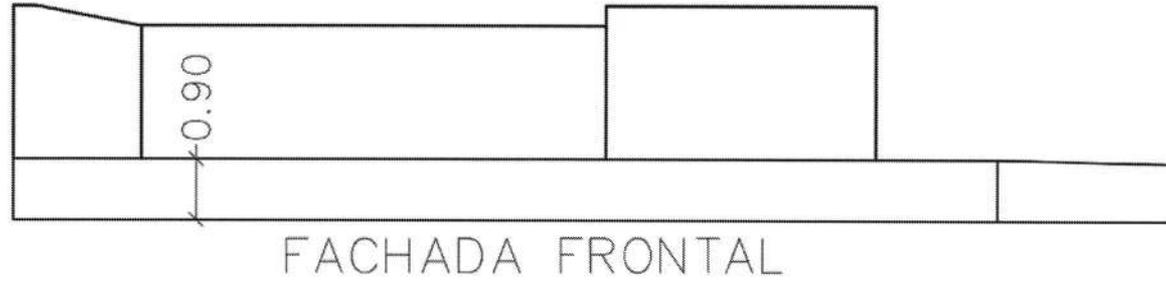


LEVANTAMIENTO

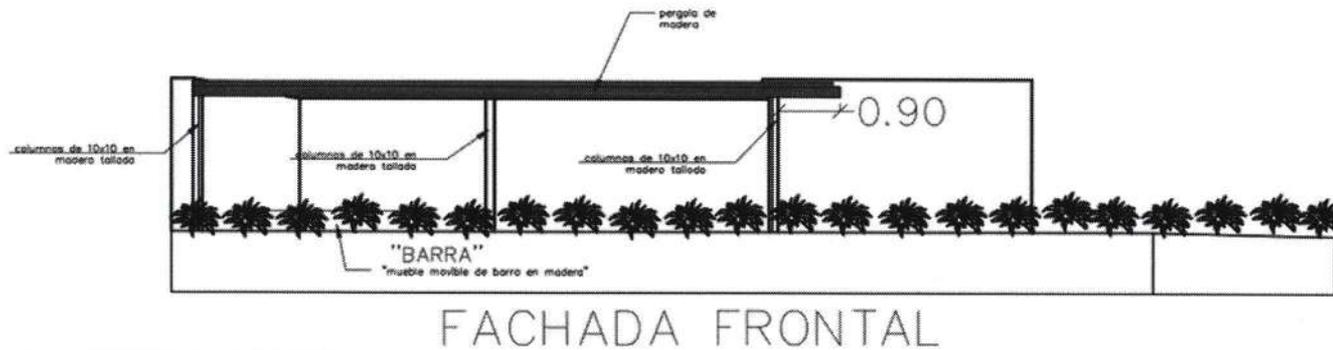


PROPUESTA

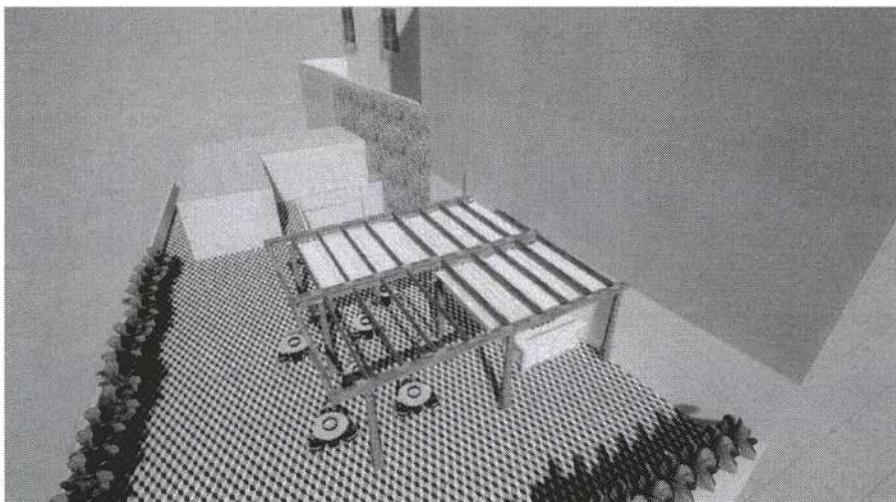
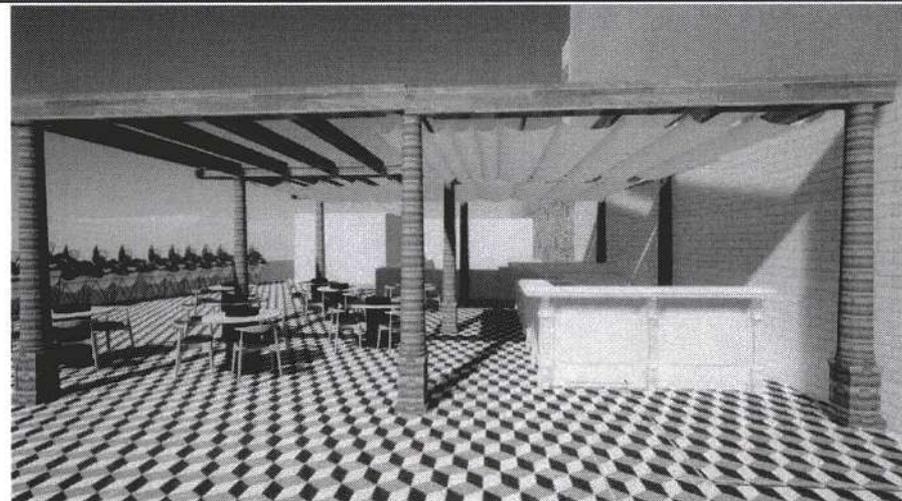
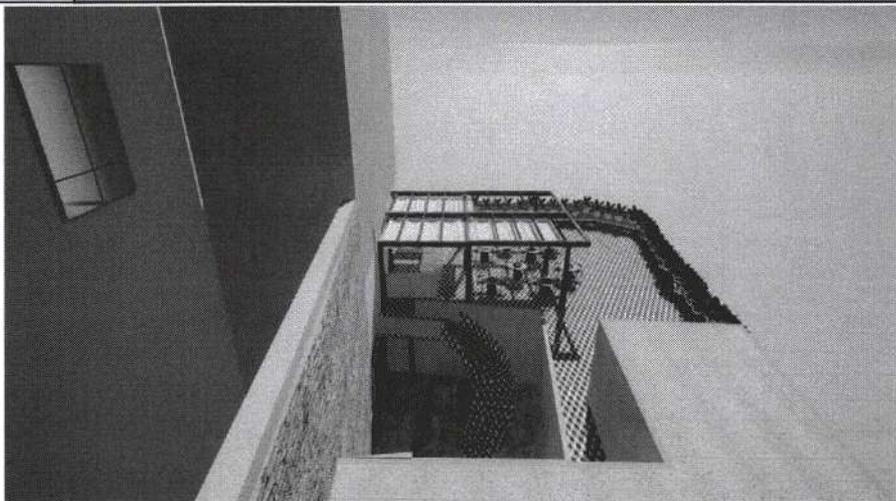
26/11



LEVANTAMIENTO



PROPUESTA



03

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023:

Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto **DESFAVORABLE** siempre que se acojan las siguientes observaciones. Las observaciones son las siguientes:

- Se solicita anexar el certificado de representación legal de la COPROPIEDAD.
- No se permite uso comercial (bares, discotecas, gastrobares, entre otros) de la cubierta en propiedad horizontal, el único uso permitido es el de carácter uso social propia de la Copropiedad.
- Se debe anexar certificado de permiso para la ejecución del proyecto por parte de la copropiedad.
- La información legal está incompleta, debe aportar toda la documentación requerida para radicación del proyecto.
- Debe aportar toda la documentación planimétrica, teniendo en cuenta que no fue aportada en su totalidad.
- Debe anexar registro fotográfico de la totalidad de la zona a intervenir, incluyendo el módulo de baños, para corroborar que no se encuentren construidos.

04	SOLICITUD PRESENTACION CORPOTURISMO	
	NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0034022 DEL 17 DE MARZO DEL 2023
	LOCALIZACIÓN	MUELLE DE LA BODEGUITA
	PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	LA NACIÓN
	SOLICITANTE	NATALY SALAZAR LOPEZ CORPOTURISMO
	PROFESIONAL RESPONSABLE	CORPOTURISMO
	CORREO ELECTRÓNICO TELEFONO	nlopez@cartagenadeindias.travel 6550402 6550277
	TIPOLOGIA	SECTOR DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL
	CATEGORIA DE INTERVENCION	ADECUACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO
	USO	NA
	REFERENCIA CATASTRAL	NA
	MATRICULA	NA
	NORMAS LEGALES	<p>“...ARTICULO 423. Los espacios públicos señalados a continuación deberán ser intervenidos con categoría de adecuación ya que son susceptibles de mejorar sus condiciones ambientales, paisajísticas, y funcionales mediante obras que procuren su destinación a usos compatibles y la integración con su entorno natural construido. Son ellos:</p> <p>Las plazas, calles, portales, parques y playas del Centro Histórico ...”</p>
	DOCUMENTOS LEGALES	CARTA DE SOLICITUD.

04 CONSIDERACIONES

Solicitud de presentación al Comité técnico de patrimonio estudios de patología estructural y de suelo del muelle de la bodeguita. La presentación no fue compartida en el adjunto por lo cual no pudo ser revisada por la secretaria técnica.

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

Cartagena de Indias D. T. y C., 13 de marzo del 2023
Patrimonio de la Humanidad

EXT-MUE-SS-2023

Señor
LUIS GARCIA
Jefe de Patrimonio
INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA - IPCC
Ciudad

REF: Solicitud con motivo de participar en el próximo comité técnico de Patrimonio con motivo de socializar los "ESTUDIOS DE PATOLOGÍA ESTRUCTURAL, ESTUDIOS DE SUELO, ESTUDIOS DE VULNERABILIDAD, DISEÑOS Y PROPUESTA CORRECTIVA DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL MUELLE LA BODEGUITA, CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIA"

Estimado señor Garcia, reciba cordial saludo.

La CORPORACIÓN TURISMO CARTAGENA DE INDIAS en calidad de administrador del Muelle Turístico la Bodeguita de acuerdo a lo estipulado en convenio interadministrativo celebrado entre la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias y CORPOTURISMO con el objeto "ASUNAR ESFUERZOS PARA LA ADMINISTRACIÓN, USO Y OPERACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS TURÍSTICOS Y DE TRANSPORTE QUE SE DAN A TRAVÉS DEL BIEN INMUEBLE, COMÚNMENTE LLAMADO MUELLE DE LA BODEGUITA, UBICADO EN EL CENTRO DE AVENIDA BLAS DE LEZO", acorde a su función, CORPOTURISMO debe velar por el buen funcionamiento del inmueble y por ende de la Operación desarrollado en las instalaciones.

En ese orden de ideas y en función de nuestros estatutos, nos permitimos solicitar la participación de CORPOTURISMO en el próximo comité técnico de Patrimonio, todo esto con motivo de socializar los "ESTUDIOS DE PATOLOGÍA ESTRUCTURAL, ESTUDIOS DE SUELO, ESTUDIOS DE VULNERABILIDAD, DISEÑOS Y PROPUESTA CORRECTIVA DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL MUELLE LA BODEGUITA, CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIA"

Cordialmente,


MARÍA NATALIA BOHÓRQUEZ CASTILLA
Presidenta Ejecutiva

Proyecto/Objeto	Responsable	Fecha de Emisión	Fecha de Recibido	Fecha de Recibido
Proyecto/Objeto	Responsable	Fecha de Emisión	Fecha de Recibido	Fecha de Recibido
Proyecto/Objeto	Responsable	Fecha de Emisión	Fecha de Recibido	Fecha de Recibido

Corporación Turismo Cartagena de Indias (CORPOTURISMO)
Centro, Av. Blas de Lezo Muelle Turístico La Bodeguita Piso 2
Tel: 0575 800 0211 - 800 0277 Fax: 057 478 4789
registro@corporacionturismo.com
CÓDIGO 15001 NIT 900 570 240 3
Número de atención: Lunes - Viernes 08:00 - 12:00 y de 02:00 - 05:00 p.m.
Cartagena de Indias D.T.C.
www.corporacionturismo.com

04

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023:

Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio NO EMITE CONCEPTO teniendo en cuenta que, al revisar la documentación aportada por el solicitante, se constata que no fueron anexadas toda la documentación planimétrica requerida para su correcta evaluación, por lo tanto, se aplaza su evaluación hasta tanto se subsane.

29/12

05	PROYECTO CASA LA MARÍA EN GETSEMANÍ OBSERVACIONES	
NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0064024	
LOCALIZACIÓN	CALLE DE LA MAGDALENA CALLE 31 N° 9-57 MANZANA 126 PREDIO 11	
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL	JULIAN GUTIERREZ MENDOZA	
SOLICITANTE	ARQ RICARDO SANCHEZ	
PROFESIONAL RESPONSABLE	INVERSIONES Y PROYECTOS TMJ 802007481	
CORREO ELECTRÓNICO TELEFONO FIJO	DARQUIRESTAUSAS@GMAIL.COM 6785857	
TIPOLOGIA	A3 CASA ALTA POR SOBREELEVACION	
UNIDAD DE INTERVENCIÓN	NINGUNA	
CATEGORIA DE INTERVENCIÓN	RF.A RESTAURACION DE FACHADA Y ADECUACION	
USO REGLAMENTADO	VIVIENDA	
USO PROPUESTO	VIVIENDA	
REFERENCIA CATASTRAL	01-010126-0011-000	
MATRICULA	060-116567	
AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (SEGUN DOC. LEGALES)	272.00MT2 (FUENTE MIDAS)	
NORMAS LEGALES	<p>Art 436 Obras de adecuación. Están sujetos a esta categoría de intervención los edificios que no poseen notables valores arquitectónicos o no tienen correspondencia con las tipologías históricas pero que están aceptablemente "integrados" al conjunto urbano. Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionalidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y mejorar su integración al conjunto urbano.</p> <p>En los edificios con esta categoría de intervención se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, subdivisión, y reestructuración. No se permiten obras de ampliación.</p> <p>Las intervenciones de adecuación deberán garantizar la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico y la recuperación del patio de la edificación con tipología histórica subyacente.</p> <p><u>Los edificios que en la actualidad ocupan el 100% del área del lote, al ser intervenidos deberán garantizar mediante una disminución del área de ocupación.</u></p>	
DOCUMENTOS LEGALES	<ul style="list-style-type: none"> • Carta de radicación: • Copia certificado de tradición y libertad (menor a 3 meses) • Copia de escritura • Copia de matricula profesional del prof. Responsable • Carta de autorización o poder del propietario (s) al profesional responsable • Cc. del propietario y/o rep. Legal • Copia de visto bueno y licencia de construcción (en caso de modificación) • Carta de devolución del proyecto por parte de la División de Patrimonio y/o Comité Técnico de Patrimonio • Aprobación de la junta de copropietarios (en caso de propiedad horizontal) • Copia de reglamento de propiedad horizontal Contrato de arrendamiento (si solicita el arrendatario) 	

05	INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE
	<p>OBSERVACIONES TÉCNICAS</p> <p>El predio 11 de la manzana 126 esta normado como restauración de fachada y adecuación interior para uso de vivienda. Se trata de un proyecto de 6 unidades de vivienda donde se utilizan los mismos metros cuadrados ocupados de área construida cubierta y área descubierta para una ocupación similar a la existente, pero mejorando las condiciones de habitabilidad, manteniendo el patio central y un traspatio. Se mantiene el núcleo básico, primera crujía; Zaguán y el salón principal destinado para uso múltiple, de igual manera la escalera contemporánea existente en el vestíbulo que sirve de acceso al segundo piso originalmente. Por otro lado, la nueva escalera posterior se plantea de malla metálica trasparente en lo posible para que ocupe su lugar en el traspatio siendo parte de aquel. Esta escalera comunica los pisos desde el semisótano hasta la azotea.</p> <p>DISEÑO ARQUITECTÓNICO PROPUESTO :</p> <p>Para cumplir con la norma sismo resistente actual para vivienda es necesario llevar a cabo una restructuración y no solo una adecuación. Se plantea una estructura a porticada en concreto o acero y sobre las placas en concreto levante en ladrillo cerámico con cubiertas inclinadas en estructura de madera y teja de barro. Podría presentarse mezanines con estructura en madera. Según la norma se plantea la restauración de la fachada de estilo contemporáneo "republicano" utilizando las columnas y balaustres neoclásicos (no-cultos) encontrados en la edificación.</p> <p>CONSIDERACIONES</p> <p>El proyecto subsana las recomendaciones señaladas en el comité No 6 de fecha 31 de Marzo 2022 en cuanto a que la categoría de la vivienda no permite ampliación y reduce los 3 niveles de piso que tenia a dos niveles , mas azotea plana. contempla modificar la cubierta de la crujía lateral de una sola agua por cubiertas planas para adecuar zona de terrazas en crujía lateral.</p> <p>OBSERVACIONES DEL COMITÉ No 08 DE 2023</p> <p>El Comité Técnico ve con buenos ojos la evolución que se ha tenido en el proyecto, no obstante, emite concepto DESFAVORABLE. De acuerdo a las siguientes observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se solicita que anexe planos de calificación, muestre las evidencias suficientes para determinar si los muros que se desean tumbar son coloniales o no, en caso de ser coloniales, estos no se permite que se tumben para la construcción de la escalera. Por lo que en tal caso se recomienda buscar una alternativa que no implique tumbar los muros. - El patio no se puede invertir. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Se corrigieron las observaciones del comité y mantuvo el muro colonial que estaban demoliendo sobre la escalera • La segunda observación que es no cambiar de lugar el patio no la hicieron por que dicen que es ADECUACION y cambiar de posición el patio manteniendo las mismas áreas no genera inconveniente.

RICARDO SÁNCHEZ PINEDA arquitecto

Cartagena de Indias, enero 23 de 2023

Señores

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS DCY C

INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA IPCC - DIRECCIÓN DE PATRIMONIO

Cordial saludo,

Atención:

LUIS EDUARDO GARCÍA PACHECO secretario técnico (R)

RE: PROYECTO CASA LA MARÍA EN GETSEMANÍ UBICADA EN EL BARRIO GETSEMANÍ, CALLE DE LA MAGDALENA 31 N° 9-57 MANZANA 126 PREDIO 11 UBICADO EN CARTAGENA BOLÍVAR.

Respetado Comité Técnico de Patrimonio Histórico y Cultural de Cartagena:

Por medio de la presente me permito realizar el proyecto en referencia, en respuesta a las observaciones del comité No. 23 citado en la carta de radicación **AMC-OFI-917274-2022**:

• Conforme a lo reglamentado en el Art. 486. Las cubiertas "podrán ser de dos, tres, o cuatro aguas con pendiente, cunbreras, remates o limahoyas en la forma o disposición de los tejados antiguos de Cartagena". Por lo cual, solo podrá mantener la cubierta plana sobre la cruzja posterior del inmueble.

R/ Se modifica la cubierta plana, la cual se mantendrá únicamente sobre la cruzja posterior.

• Modifica la pendiente del faldón de la segunda cruzja del núcleo básico.

R/ Se modifica y se mantiene la pendiente del faldón según el levantamiento.

• Aclarar en el corte longitudinal algunas líneas ambiguas que parece la proyección de una viga o placa que atraviesa todo el inmueble bajo las cubiertas.

R/ Se corrigieron líneas.

• En la cruzja de traspaso se propone un cambio de vacío a lleno.

R/ SI, manteniendo las mismas áreas. Haciendo un intercambio de llenos y vacíos sin modificar el área construida.

• Revisar el cuadro de áreas propuesto vs las áreas existentes, ya que no se permite ampliación de m2 construidos.

R/ Se revisó y se constató que el área propuesta es menor que el área del levantamiento.

• Conservar la huella republicana a nivel de fachada. La cornisa propuesta es del período colonial, asimismo el portado propuesto en el acceso de la edificación.

R/ Se mantendrá la misma morfología en la fachada.

• Conservar la altura de las ventanas en fachada principal y eliminar los óculos.

R/ Se mantendrá la misma morfología en la fachada.

RICARDO SÁNCHEZ PINEDA arquitecto

Dando así por resuelta las observaciones citadas por el comité de técnico de patrimonio histórico y cultural de Cartagena de Indias, adjuntando todos los documentos solicitados en el formato de radicación de proyectos de IPCC.

Se adjuntan los siguientes planos:

1. PLANO DE LEVANTAMIENTO Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE LA PLANTA PISO 1
2. PLANO DE LEVANTAMIENTO Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE LA PLANTA PISO 2
3. PLANO DE LEVANTAMIENTO Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE LA PLANTA CUBIERTA
4. PLANO DE PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE SOTANO.
5. PLANO DE ÁREAS Y CUADRO DE ÁREAS DE LEVANTAMIENTO Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.
6. PLANO DE LEVANTAMIENTO Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE FACHADA.
7. PLANO DE LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICA DE CORTE A-A' Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE CORTE A-A'.
8. PLANO DE PROPUESTA ARQUITECTÓNICA CORTE D-D'.
9. PLANO DE LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO CORTE A-A' Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE CORTE B-B' Y C-C'.

Atentamente,

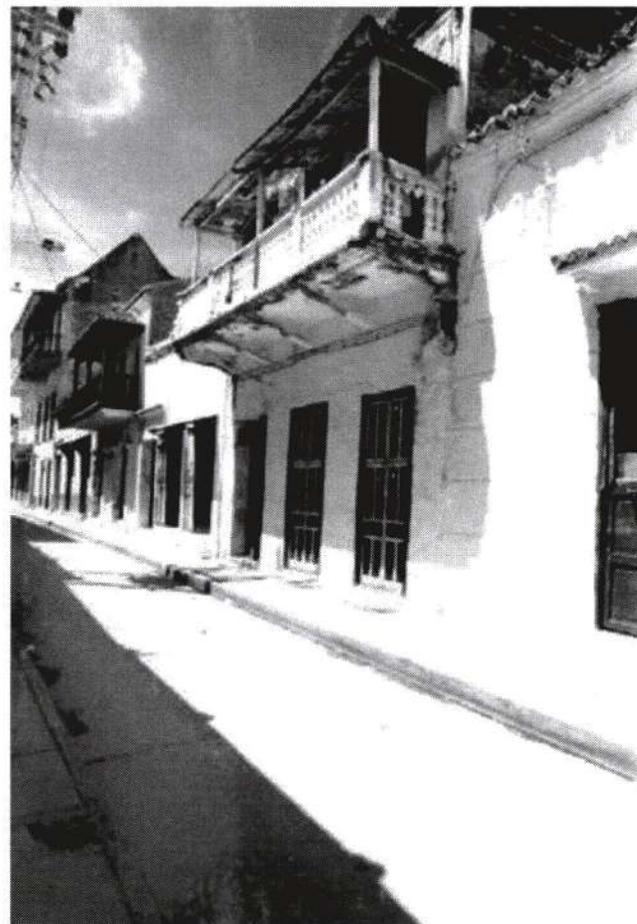
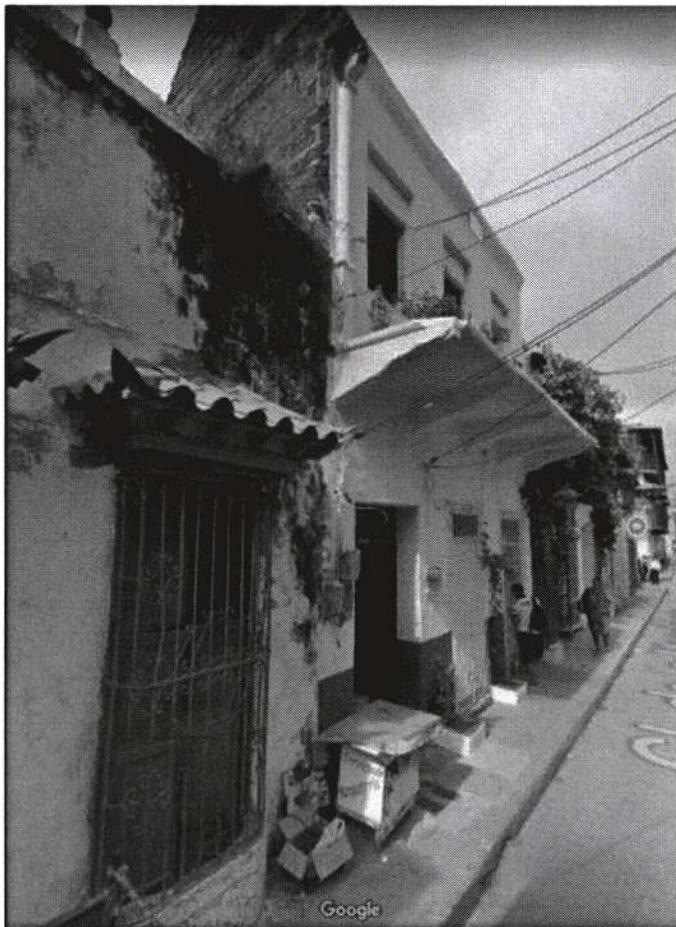


RICARDO SÁNCHEZ PINEDA
Arquitecto Restaurador

proyectosyobrasbienes@gmail.com

05

INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, jueves 06 de julio
de 2023

31/4



Localización de la Manzana

Esc. 1:2000

Localización del Predio



Ilustración 1 Foto de segunda crujía posterior



Ilustración 2 Foto de primer piso

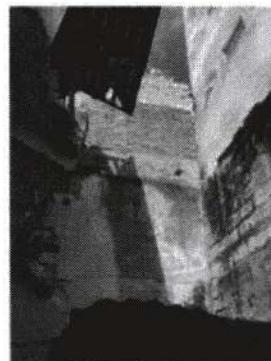


Ilustración 4 Foto culata vecino posterior

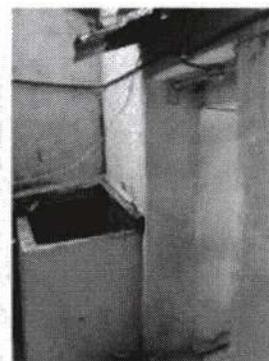


Ilustración 3 Foto de acceso a traspatio



Ilustración 2 Foto balcón de patio central

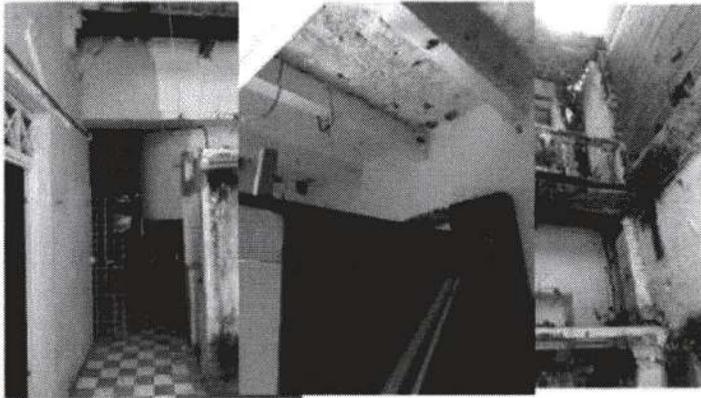


Ilustración 6 Foto pasillo primer piso

Ilustración 5 Foto balcón patio central



Ilustración 13 Foto balcón patio central segundo piso



Ilustración 12 Foto culata lateral de vecino segundo piso



Ilustración 7 Foto de balcón patio central



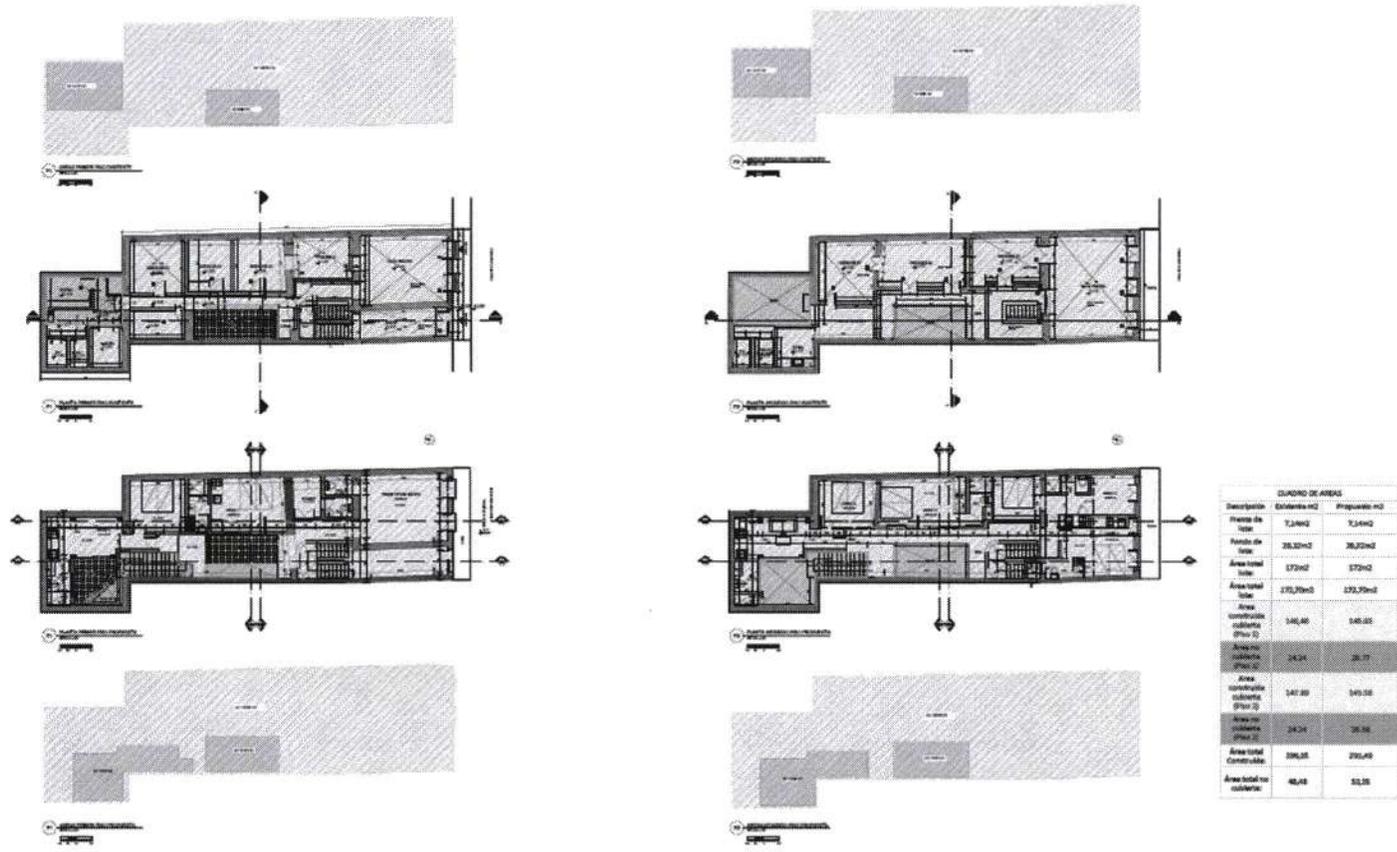
Ilustración 8 Foto de pasillo hacia traspatio



Ilustración 14 Foto cubierta existente



Ilustración 15 interior de crujía lateral



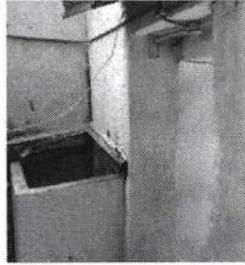
INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



IMG 001 Patio posterior con levantes en muros en mampostería tradicional los cuales enmarcan dos espacios que son utilizados como baños, los cuales cuentan con un relleno para la elaboración de un sobre piso para la instalación de las tuberías sanitarias



IMG 002 Acceso a patio central desde el núcleo Básico, en el cual observamos el volumen de la escalera actual que se encuentra enmarcado o cerrado con un levante en mampostería de bloque cerámico N°9



IMG 003 Patio posterior, se puede observar un levante en bloque de cemento N°4 el cual se utiliza como tanque de agua con detenero fisuras en las esquinas



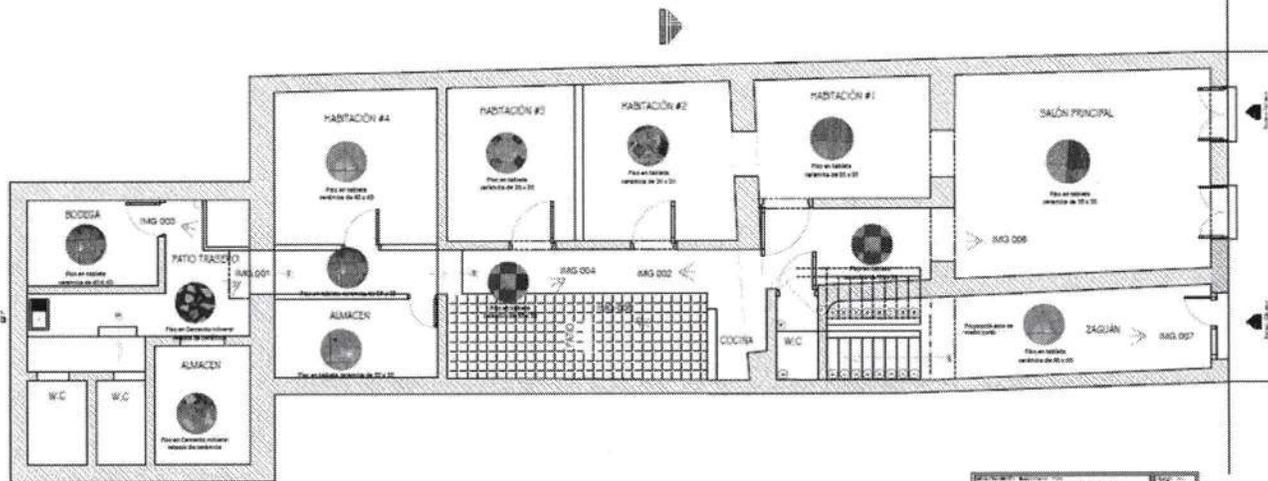
IMG 004 En esta imagen se evidencia el estado actual de las placas de los balcones del patio central en el segundo piso, mostrando la composición e la viga de concreto acanalada, también se evidencia el refuerzo estructural con una viga IP 300



IMG 005 En esta imagen se muestran el estado de deterioro del balcón de segundo piso hacia el núcleo básico, demostrando el deterioro por los elementos que componen la Balaustrada



IMG 006 En esta foto podemos evidenciar la composición del cerramiento de la escalera, el cual se encuentra decorado sobre el tagón que abre camino a el patio central

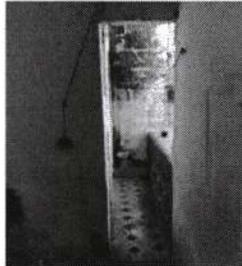


IMG 007 Acceso a segundo piso por escalera en concreto del tipo XIS con cemento pulido y pintura

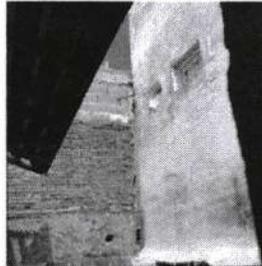
33/V



IMG 001 Baranda y Balaustras del segundo piso se encuentran con nivel de deterioro poco avanzado



IMG 002 Muros no originales de la cruz posterior en el segundo piso, se evidencian intervenciones y adiciones en ladrillo cerámico



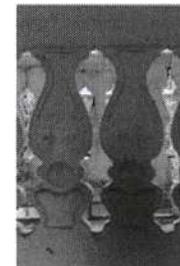
IMG 003 En esta imagen, se evidencian las intervenciones y adiciones al conjunto perimetral de muros colindantes de la propiedad y se evidencia un muro vecino en panela militar no original



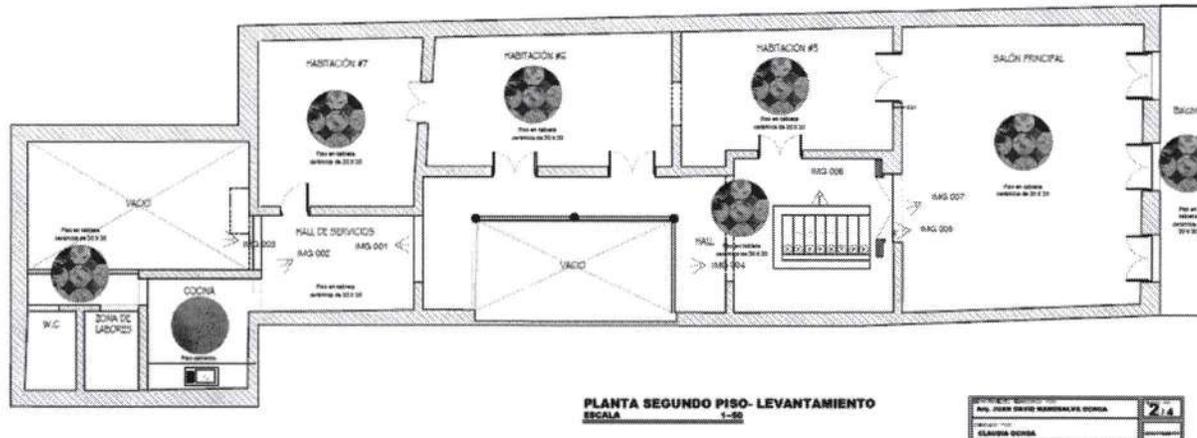
IMG 004 Balaustras en concreto con separaciones de 3cm. El conjunto de elementos del balcón deteriorados por los elementos



IMG 005 Escaleras con pasos en cemento pulido, se evidencian diferentes fisuras superficiales



IMG 006 Los balaustras que aparentan estar en óptimas condiciones con pocos rasgos de deterioro ya que están pintados e blanco



IMG 007 Baranda de escalera del siglo XIX con rasgos de deterioro y fisuras

Activate Wi
Go to Settings t

INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



IMG 001 Muro Colindante posterior del predio, con pañete hasta el piso 2 con signos de humedad y deterioro, en la parte superior levante de muro en pañeta militar sobre bloque cerámico



IMG 003 Muro perimetral lateral derecho en patio posterior, en levante de bloque de concreto es sin pañete, en la parte superior muro vecino con pañete



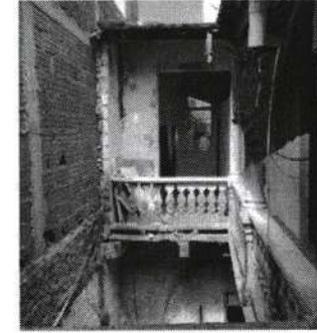
IMG 003 Entrega de escalera en segundo piso, por abertura realizada a la placa junto a la cruja del núcleo básico



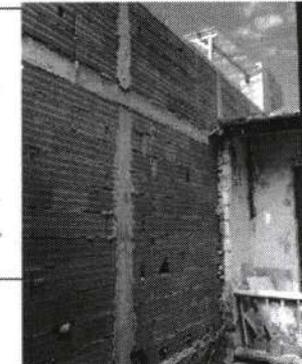
IMG 004 Muro lateral derecho del núcleo básico presenta una figura estructural en la parte superior derecha



IMG 004 los vanos de la fachada en segundo piso, tapiado con un muro a media altura, originalmente son de piso a techo con puertas de 2 hojas y fijo superior



IMG 005 la cruja posterior, se encuentra constituida por levantes en bloque de concreto y dinteles en la parte superior de los vanos, se evidencia bastante deterioro en la placa de entresofo del baño



IMG 006 Muro vecino con levante en ladrillo cerámico sin pañete y columnas en concreto

CORTE B-B - LEVANTAMIENTO
ESCALA 1-50

PROYECTO	4.1
FECHA DE EMISIÓN	
FECHA DE REVISIÓN	

Activate
Tu en Control

34/1

INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



IMG 001 Viga de refuerzo en acero IP 300 empotrada en muros perimetrales para dar refuerzo al balcón del patio central



IMG 002 Acceso a patio central, muros del núcleo básico hasta primer piso es en mampostería cúbica, de segundo piso en adobe en su bloque de cemento



IMG 003 Muros divisorios del segundo piso en levante de bloque de concreto vibrado sin relleno en la parte superior



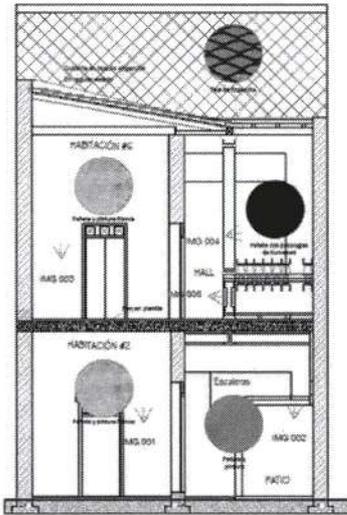
IMG 004 Portón de acceso segundo piso, en madera de dos hojas con Portillo y dintel en madera



IMG 007 puerta de acceso a piso I con reja en hierro forjado y puerta en madera de dos hojas y fijo superior, dintel en madera



IMG 008 conjunto de puertas en fachada con dintel en madera y puertas de dos hojas y fijo en la parte superior, con rejas en acero con corrosión y deterioro por los elementos



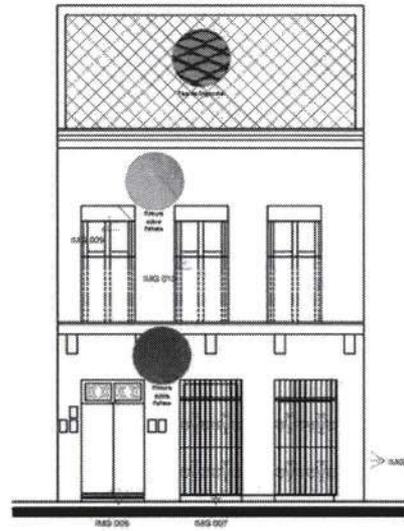
CORTE A-A- LEVANTAMIENTO ESCALA 1-50



IMG 004 Muro en levante de bloque de concreto, con patologías por humedad y deterioro



IMG 005 Balaustres con patologías por humedad y deterioro por los elementos y piezas faltantes



FACHADA PRINCIPAL- LEVANTAMIENTO ESCALA 1-30

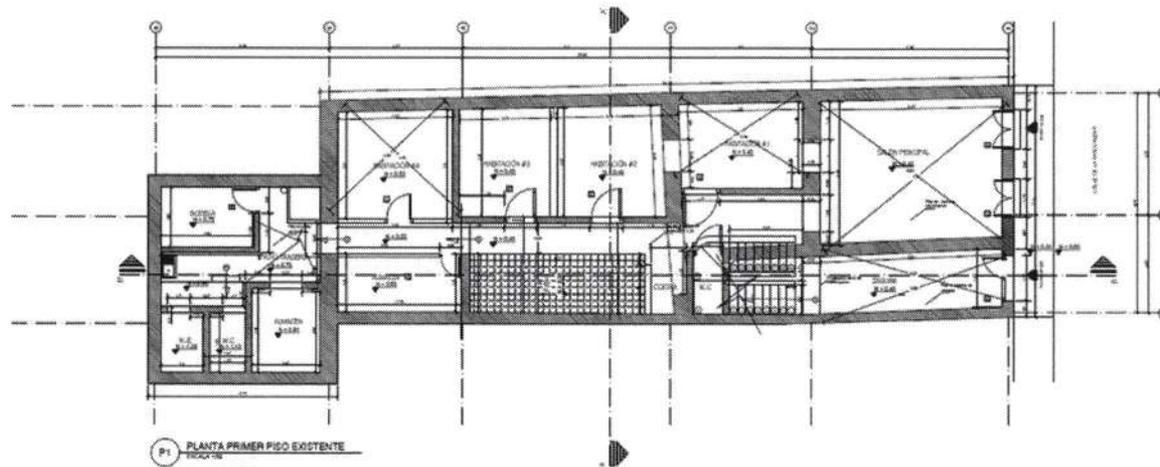


IMG 009 fachada segundo piso, en esta se evidencia la falta de cornisa, en cambio se visualiza un rediseño en cemento sobre manta asfáltica

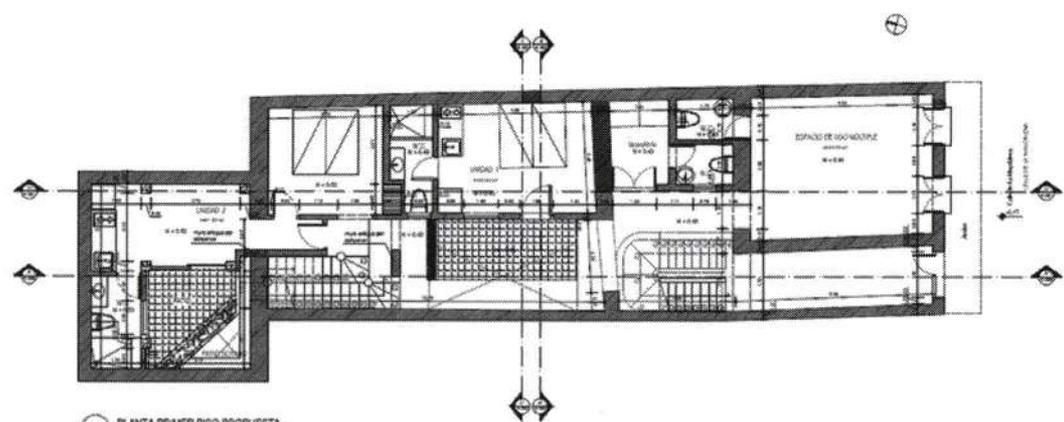


IMG 010 la placa del balcón cuenta con tableta de 20 X 20 y su estructura se evidencia con fisuras deterioro por los elementos

Activate Wir



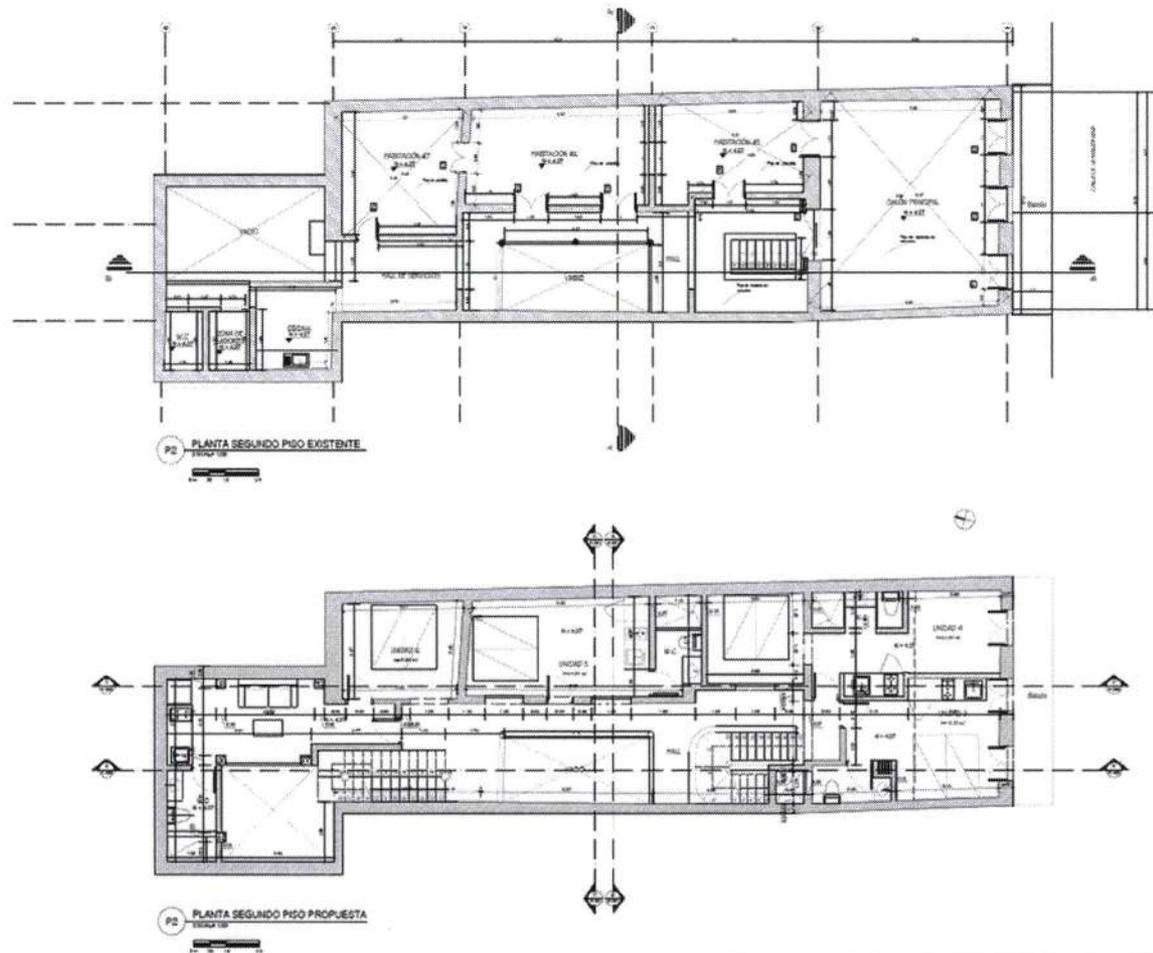
P1 PLANTA PRIMER PISO EXISTENTE



P1 PLANTA PRIMER PISO PROPUESTA

A

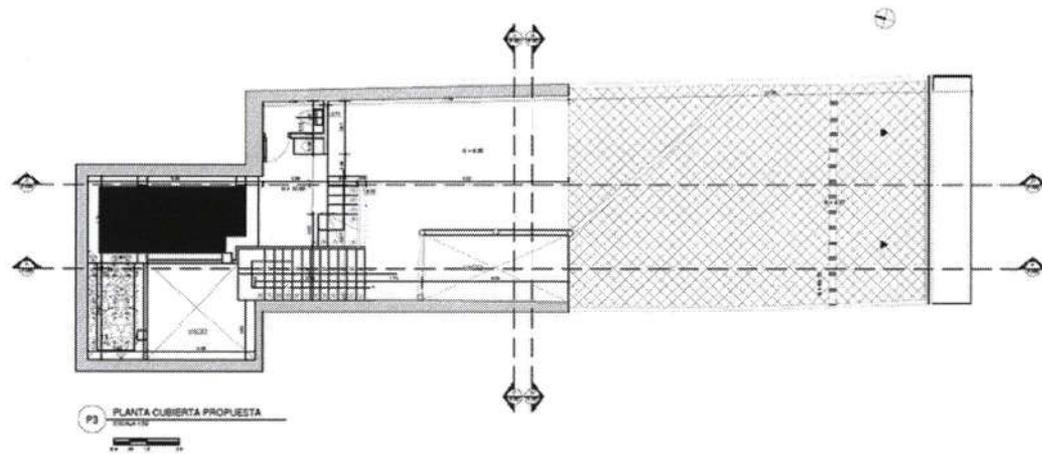
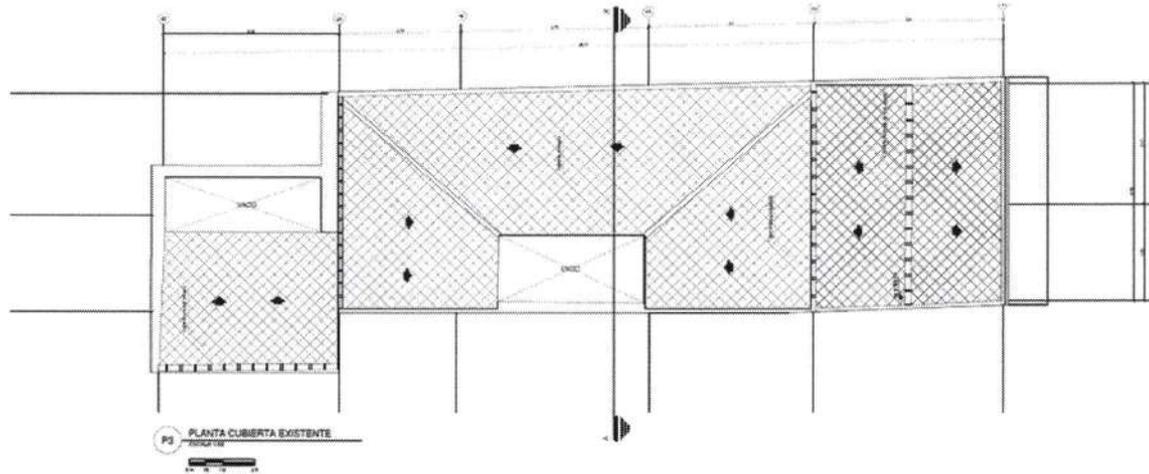
35/11



Activate V

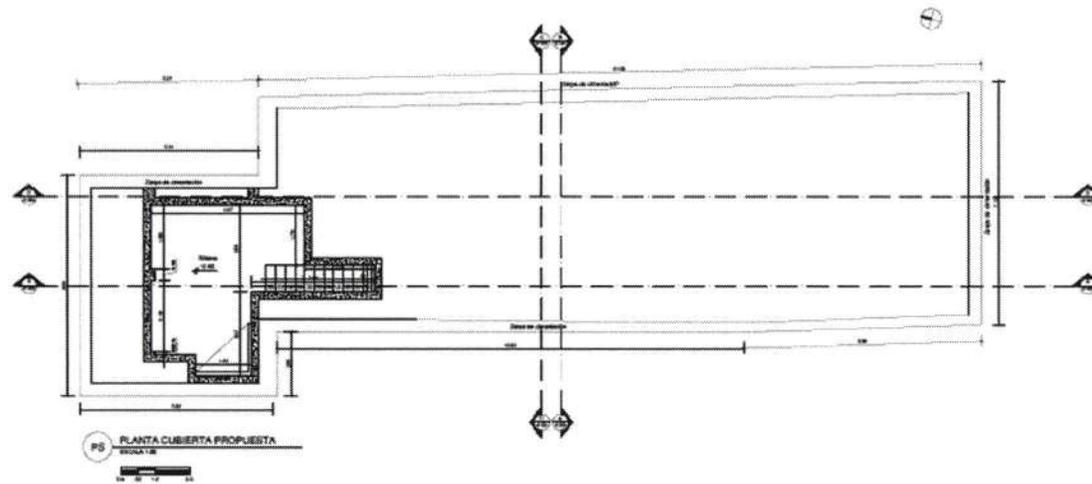
05

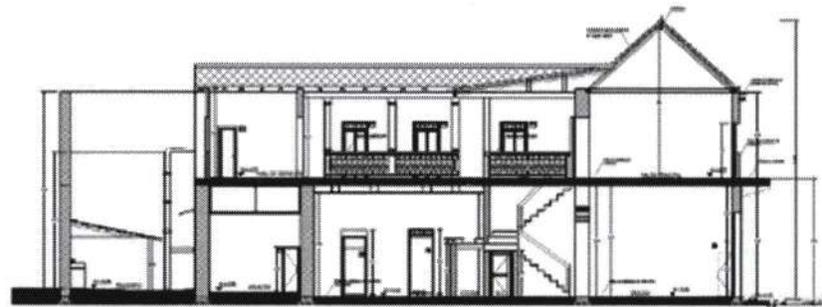
INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



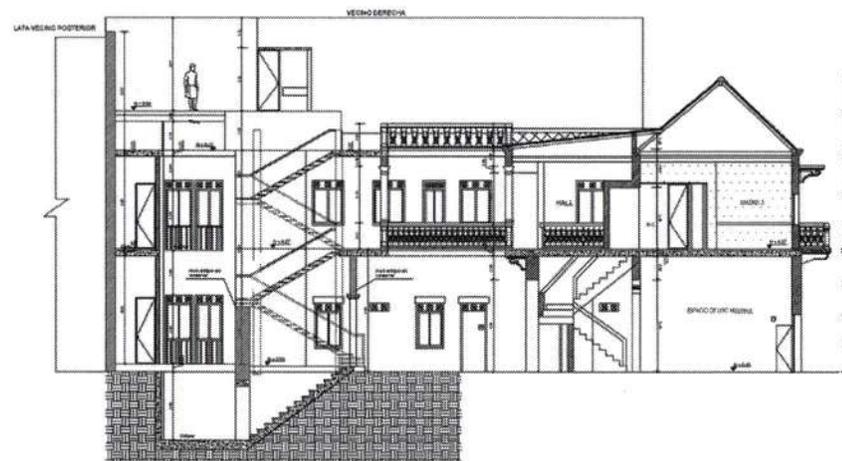
Activate W

36/1

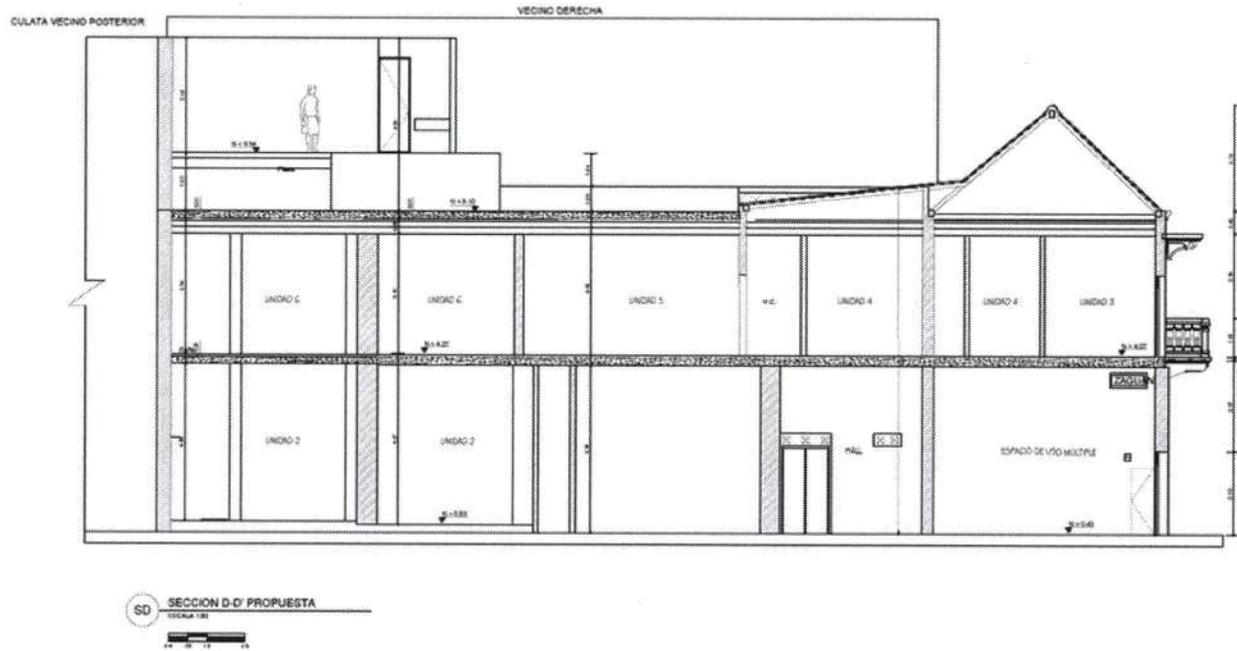




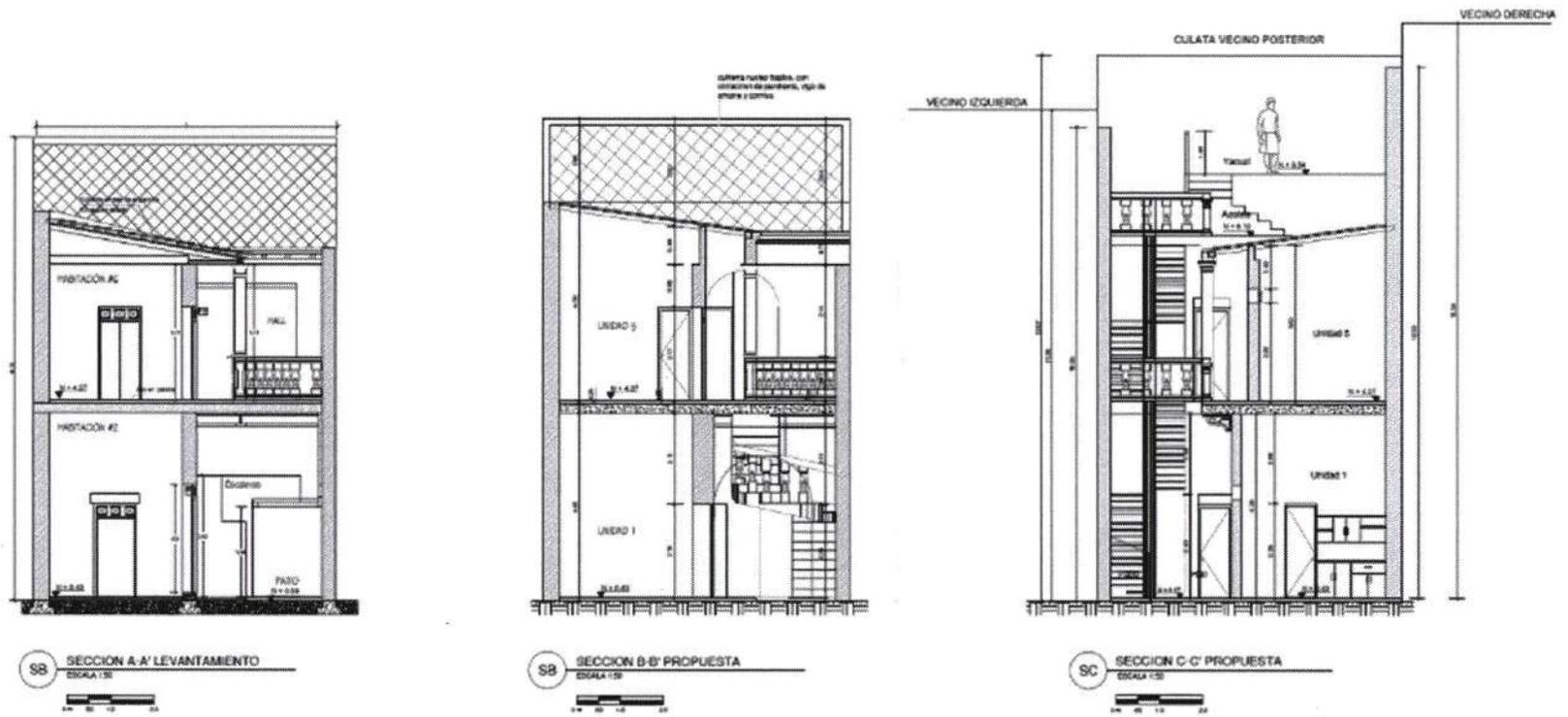
SECCION B-B, ARCHITECTONICO
Escala: 1/50
10/07/2023



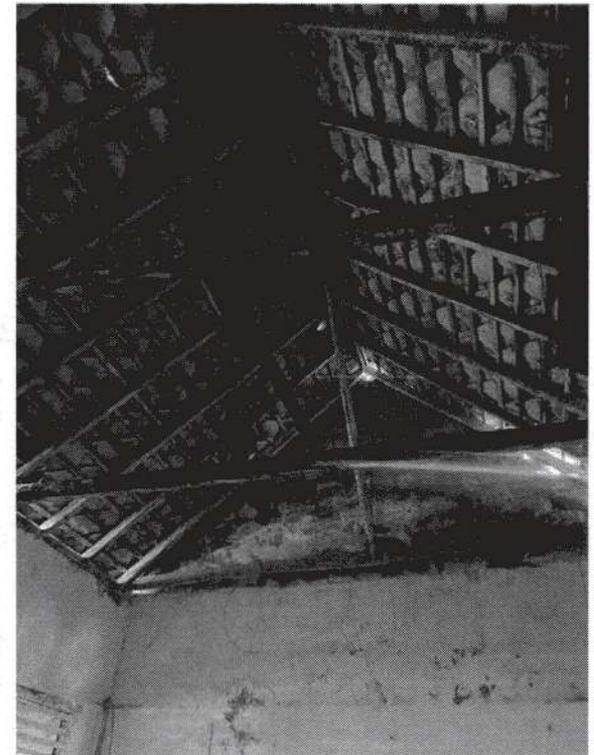
SECCION A-A, PROYECTISTA
Escala: 1/50
10/07/2023



38/1



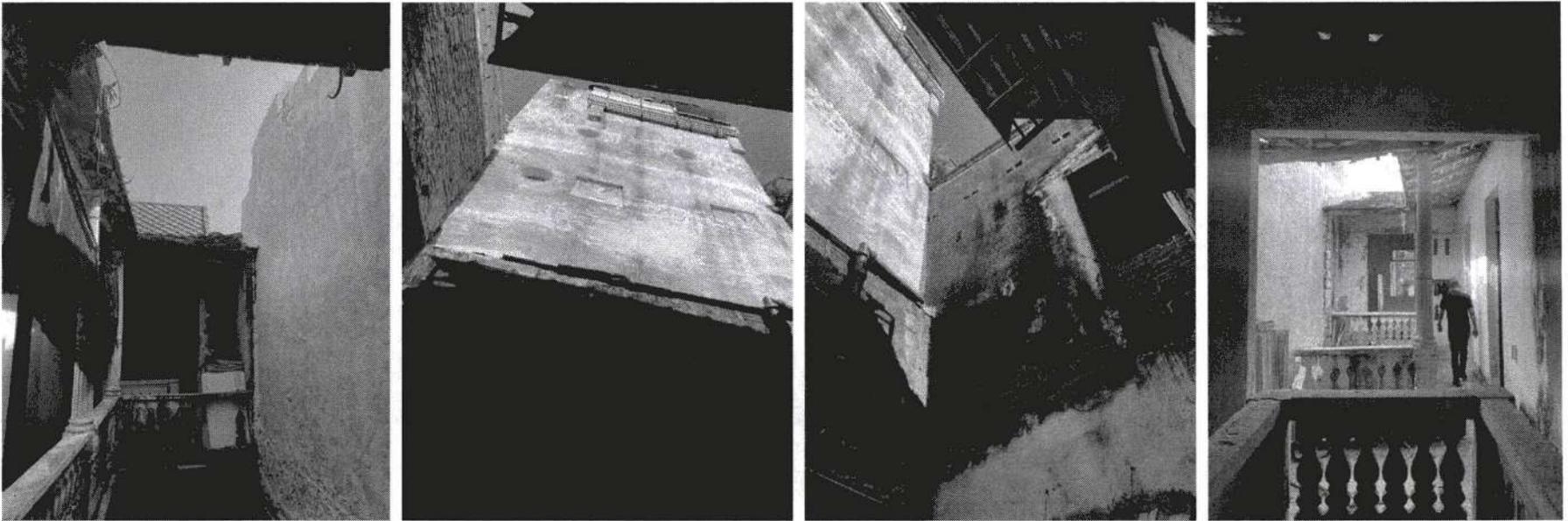
05	OBSERVACIONES DEL COMITÉ
	<p>OBSERVACIONES DEL COMITÉ No. 17:</p> <p>Presentada la propuesta y con el cumplimiento de los requisitos formales y habiendo analizado su contenido, el Comité Técnico de Patrimonio Histórico y Cultural, órgano Asesor de la alcaldía de Cartagena de Indias emite CONCEPTO DESFAVORABLE para el proyecto CASA MARÍA en Getsemaní , ya que amerita atender las siguientes recomendaciones, para que subsane a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>El tipo de obra "Acondicionamiento" no se puede confundir con la categoría de intervención "Adecuación". La categoría de intervención Adecuación contempla el tipo de obra Acondicionamiento, el cual no permite la construcción de mezanines para la tipología CASA ALTA POR SOBREELEVACION, sino únicamente para la tipología Casa Alta con Entresuelo (Art. 442 Decreto 0977 de 2001).</i> • <i>Subsanar todas las demás observaciones del comité donde se estudió anteriormente.</i> • <i>Se le solicita a la oficina de la División de Patrimonio realizar visita técnica para constatar el estado del predio y el levantamiento.</i>
	<p>OBSERVACIONES DEL COMITÉ No. 04</p> <p>Con el cumplimiento de los requisitos formales, habiendo sido estudiado su contenido, el Comité Técnico Asesor de Patrimonio Histórico y Cultural de Cartagena en consecuencia SE ABSTIENE DE EMITIR UN CONCEPTO acerca del PROYECTO CASA LA MARÍA EN GETSEMANÍ OBSERVACIONES. Por lo tanto queda aplazado hasta tanto se realice la visita de inspección.</p> <p>De manera muy respetuosa el Comité Técnico en relación al presente proyecto, hace las siguientes OBSERVACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se encontraron aparentes inconsistencias en el levantamiento de la fachada con las fotografías suministradas - Se recomienda hacer una visita técnica por parte de los técnicos de la División de Patrimonio del IPCC, por lo tanto queda aplazado hasta tanto se realice la visita de inspección.



El día 17 de marzo del 2023 se realizó visita al inmueble casa maria Proyecto presentado por el arquitecto Ricardo Sanchez, durante la visita se verificó de la existencia completa de la cubierta, con Sistema de encaje (republicana). Se realizó toma de medidas con laser y se constata de que las medidas presentadas en los planos de levantamiento coinciden con las tomadas durante la visita.

05

VISITA A INMUEBLE



En la crujía posterior se aprecia la culata del predio vecino la cual supera considerablemente la altura del predio en estudio, tal cual es representado en los cortes de levantamiento.

05

OBSERVACIONES DEL COMITÉ No 12 DE 2023

OBSERVACIONES DEL COMITÉ No 12 DE 2023

Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite **concepto DESFAVORABLE**, debido a que el solicitante no acogió las observaciones realizadas en el Comité 08 de 2023, las cuales se citan a continuación:

- Se solicita que anexe planos de calificación, muestre las evidencias suficientes para determinar si los muros que se desean tumbar son coloniales o no, en caso de ser coloniales, estos no se permite que se tumben para la construcción de la escalera. Por lo que en tal caso se recomienda buscar una alternativa que no implique tumbar los muros.
- El patio no se puede invertir.
- De acuerdo a la información suministrada el proyecto presentado no acogió las observaciones que se realizaron en sesión No. 8 del Comité, por lo tanto se reitera acoger dichas observaciones."

06	CAFÉ MANCHURIA	
	NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0060005 15/05/2023
	LOCALIZACIÓN	Calle de Tumba Muerto K 9 N° 38-98 Mz. 107 – Predio 9
	PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL	INGRID MARY BARON PINEDO
	SOLICITANTE	ARQUITECTO LUIS GRONDONA
	EMPRESA RESPONSABLE DE LA OBRA	ARQUITECTO LUIS GRONDONA
	CORREO ELECTRÓNICO/	luisgrondona@gmail.com
	TELEFONO CELULAR	311 4255236
	TIPOLOGIA	ACCESORIA
	UNIDAD DE INTERVENCIÓN	PREDIO 09
	CATEGORIA DE INTERVENCIÓN	RESTAURACION TIPOLOGICA
	USO REGLAMENTADO	RESIDENCIAL
	USO PROPUESTO	COMERCIAL - CAFETERIA
	REFERENCIA CATASTRAL	010101070009000
	MATRICULA	060-66057
	NORMAS LEGALES	<p>ARTICULO 435. Restauración Tipológica. Están sujetos a esta categoría de intervención los edificios que poseen las características tipológicas de casa baja, casa alta, casas de dos altos, casa alta por sobre-elevación, casa alta por entresuelo, y accesorias descritas en los Artículos Nos. 24 al 29 y que están señalados en los planos Nos. 4.1, 4.2, y 4.3.</p> <p>La restauración tipológica está orientada a conservar el "organismo arquitectónico" a asegurar su funcionalidad y a mejorar sus condiciones de habitabilidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales.</p> <p>En los edificios incluidos en esta categoría se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, ampliación y subdivisión.</p> <p>Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, anterior a la intervención, sea plenamente reconocible. Las obras de ampliación y de subdivisión se especifican para cada tipología en los Artículos (Nos. 35 y 36).</p> <p>En los edificios sujetos a esta categoría de intervención no podrán construirse pasajes.</p>
	DOCUMENTOS LEGALES	Carta de radicación, formulario de radicación, certificado de tradición y Libertad, cedula del propietario, tarjeta profesional del responsable, escrituras.

06 CONSIDERACIONES

CONSIDERACIONES

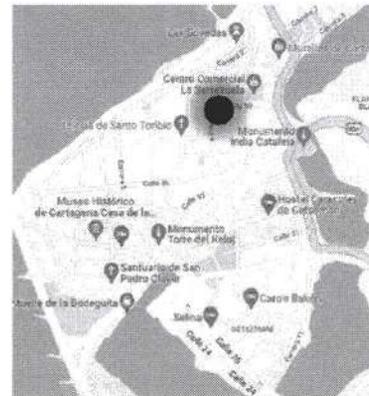
- Se trata de una casa tipo accesoria según POT y categoría de intervención de restauración tipológica, la casa presentó un incendio el año pasado por lo cual se encuentra en alto grado de deterioro, actualmente cuentan con acuso de recibo de mantenimiento y primeros auxilios.
- **Modifica la cubierta del núcleo básico en cuatro aguas transformándola en cubierta plana.**
- **La vivienda se muestra como tipología accesoria según POT pero la reseña histórica argumenta que es una casa baja.**
- **No presentan certificación de uso del suelo cuando la propuesta plantea la realización de una cafetería y el inmueble esta catalogado como residencial.**

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

DESCRIPCION DEL PROYECTO



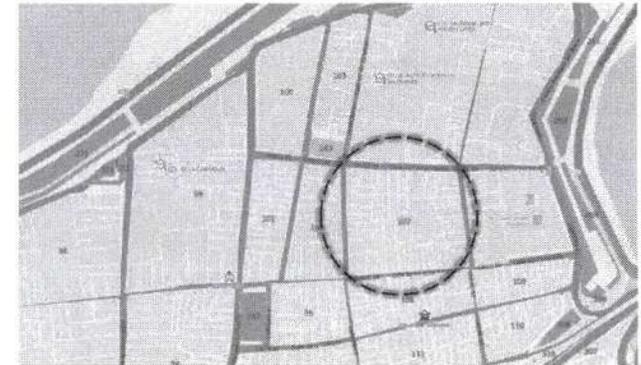
PROYECTO CASA MANCHURIA



LOCALIZACIÓN

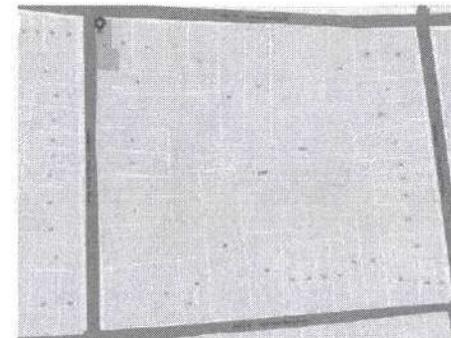
CENTRO HISTÓRICO DE
CARTAGENA DE INDIAS
Barrio SAN DIEGO

PROYECTO CASA MANCHURIA



LOCALIZACIÓN DE LA MANZANA 107
Barrio San Diego

PROYECTO CASA MANCHURIA



LOCALIZACIÓN DEL PREDIO 9 EN LA MZ 107
Barrio San Diego

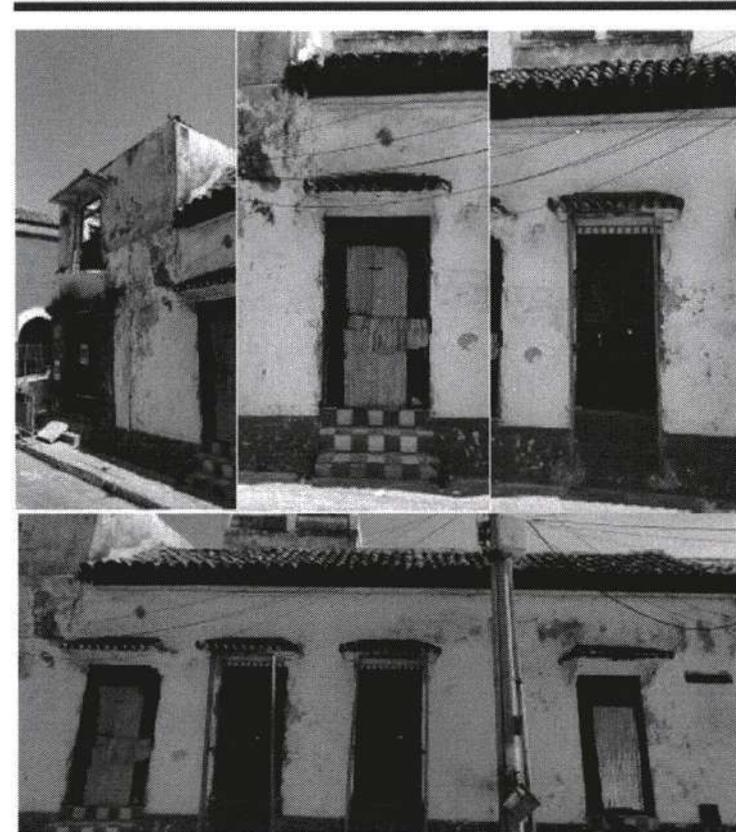
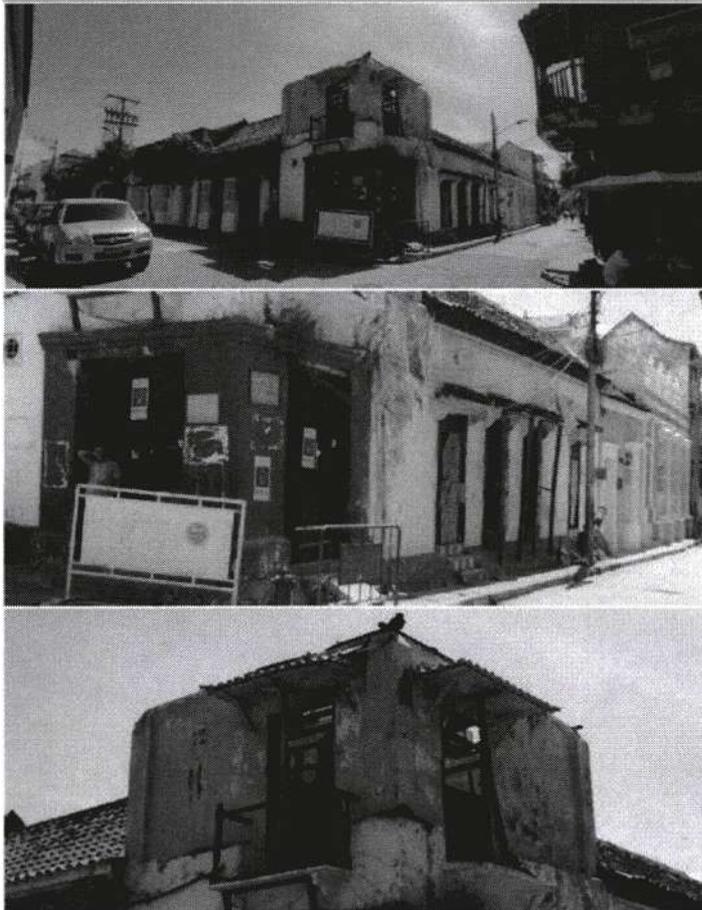
CENTRO HISTÓRICO DE
CARTAGENA DE
INDIAS CARRERA 9

Calle de Tumba
Muerto
K 9 N° 38-98
Mz. 107 - Predio 9

CASA
MANCHURIA

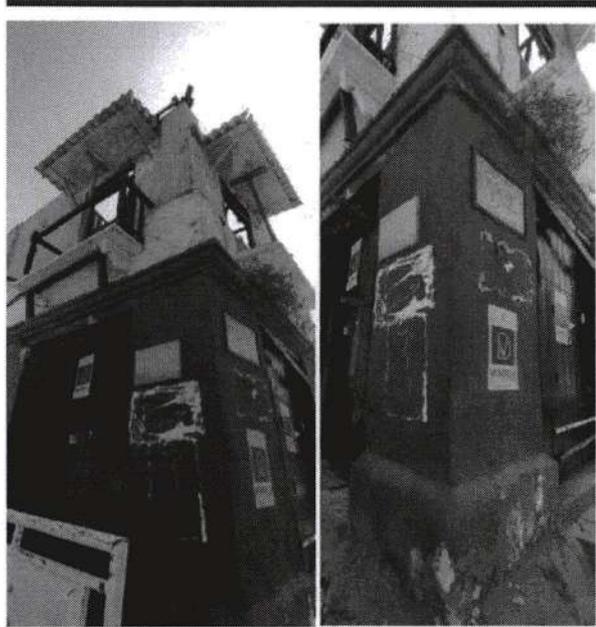


IMÁGENES DE LA CASA HOY Enero 2023

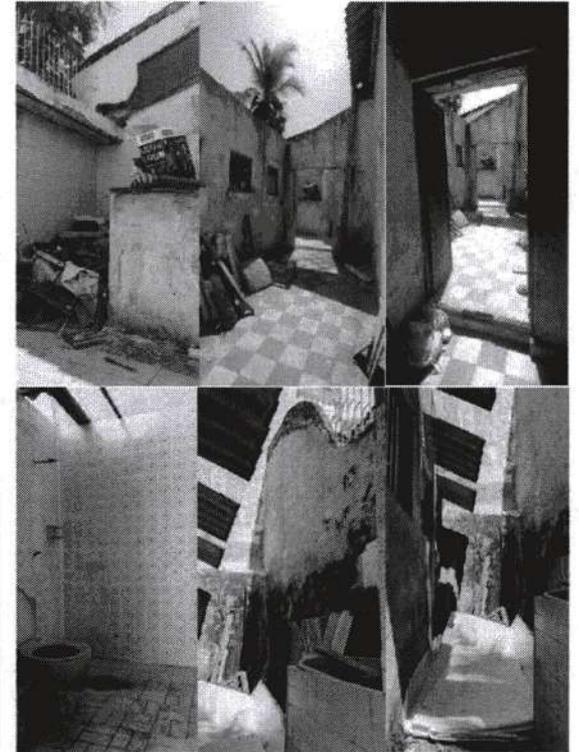


Estas imágenes muestran las fachadas de este inmueble, que ha tenido muchas desafortunadas intervenciones en el transcurrir del siglo XX. Entre la más lamentable, la de 1938-40 cuando se levanta este segundo nivel sobre la esquina o rinconada de la antigua y vetusta casa baja. Las ventanas fueron intervenidas, y las puertas de igual manera. Dejando una estructura con intervenciones tanto por fuera como en su interior.

«



Estas imágenes muestran más detalles de su fachada ya intervenida. Aquí a fecha reciente, parte de la estructura columna contrafuerte gruesa que debió ser construida con fuerte piedra de cantera como base estructural y soporte de la estructura de la antigua casa esquinera. Como toda casa en esta posición el contrafuerte era fundamental. Además, cuando se hizo la intervención del segundo nivel, esta base ayudó a sostener la nueva construcción adicionada sobre la estructura de carga antigua de 1938-40 cuando se levanta este segundo nivel sobre la esquina o rinconada.



06

INFORMACION PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



DESCRIPCIÓN DE SU FACHADA PRINCIPAL

De diseño asimétrico, su fachada constituye el paramento norte y occidente de las Calles TUMBA MUERTOS y CAMPO SANTO, sobre la cual sus características tipológicas la definen como *casa baja* (con una elevación atípica sobre rinconada) que presenta dos vanos de puerta que son estas y comerciales. Dos ventanas de tipo REJA sin base y sin caja, y dos puestas con escaleras sobre andén sobre la fachada de calle de Tumba Muertos. Como se dijo la pared muro son de mampostería ya hoy con aplicaciones con plantillas en cemento en algunas partes es de su crítica intervención entre 1938-40 con el señor Manzur Juan. Estas iluminan y ventilan el salón principal que da sobre esa calle y el otro como portón de acceso de esquina ilumina y ventila las puertas rinconada comercio. Allí encima una cornisa sencilla que va de un extremo al otro e interrumpida por esa sobre elevación la cual comentamos. Cada vano de puerta y ventana posee su tejadillo de arcilla sobre una base de concreto ya en un regular estado, hay que restituir su entablado. Una cornisa de líneas sencillas remata la fachada. Ya no mantiene línea continua de paramento con las casas vecinas y se integra en algo a la altura al conjunto de la calle sobre todo en Tumba muertos. Aunque hay alguna casa que rompe esa continuidad igual que ésta en esquina.

COMPONENTES DE SU FACHADA



La importancia de su diseño radica precisamente en el repertorio formal de la arquitectura colonial doméstica cartagenera constituida por portada y portón de acceso, ventana, cornisa, y cubierta.

PORTADA:

Posee una portada toscana sencilla que al parecer debió estar hecha en ladrillo y argamasa, ubicada en esquina llamada RINCONADA. Las puertas poseen una base nueva y también sabemos que es nueva por la original haber quedado bajo el concreto de la intervención del alcantarillado a fines de 1968. El pilette tiene mezcla de mampostería cal y partes en cemento plantilla. Es coronado su arquivitrabe con una cornisa elaborada en ladrillo y pañetada en argamasa y cemento nuevo. Lo significativo de esta portada que engalana la fachada rinconada estriba en la utilización sobre la misma de muros de cal.

Muy común en la casa sencilla y la no utilización del sillar esquinero ni de portada, en este tipo de casas, pero que trataremos de describir, apoyados en su constitución y composición de diseño, así como del proceso de escurtadura, en aras de poder descubrir a que posible persona o familia pudo pertenecer la casa. Casa algo usual en el Sector.

COMPONENTES DE LA FACHADA PRINCIPAL - VENTANA.



Características: Ventana de Reja antes hoy de Reja y Caja con mucha intervención, además de suplantar la madera de sus antiguos balaustres por rejas en hierro. Suponemos desde su intervención en 1938. No tiene asiento interior. Responde al tipo de ventana de reja típica y como la vemos en la imagen antigua anexa de 1910-15 c. En imagen adjunta antigua, ambas tenían tamaño diferente, pero la tipología era de caja baja.

Compuesta antiguamente la balaustrada en madera hoy en reja de hierro forjado desde 1938-40 al hacerse su intervención. Antes de dos hoy de tres módulos horizontales en hierro (hoy), se apoya sobre una base o levante en talla de cemento que adopta su forma.

La base de esta ventana es nueva, como vemos en imagen antigua, NO existía. Los módulos debieron estar provistos de balaustres de madera. Dos hojas de tablero en madera constituyen el cerramiento de las ventanas, las cuales están rematadas con un tejadillo con teja de barro cocida que descansa sobre una base de concreto.



Empleo de balaustres de sección más esbelta y torneado más complejo que el de los modelos empleados en la ventana de REPISA, creando un efecto más difuso, menos "puro".

La cornisa en su parte alta al parecer se mantiene muy sencilla, pudo tener algún cambio, pero muestra la continuidad, lo que hace ver la unificación predial que tuvieron los inmuebles.

Las intervenciones que se le han realizado en periodos recientes, digamos de mediados de la década del 80 hasta hoy han sido muy mínimas solo por no dejar caer la edificación, tal vez apuntalar muros.

Luego de su nefasta intervención entre 1938-40 en adelante la mitad de siglo XX década de los años 80's, cuando se intervino la casa en un trabajo de esto que ya estaba pero que se reformó para acomodarla a las necesidades en su momento de quien la necesitaba.

Para finalizar este análisis por ser para intervención general integral del inmueble y luego de realizar una exploración física al predio y analizar los cambios que pudo haber tenido el inmueble, hay que decir que la rehabilitación en la que se planea el inmueble, está orientada a conservar el Organismo Arquitectónico, a asegurar su funcionalidad y a mejorar sus condiciones de habitad mediante obras que procurarán la destinación a usos compatibles y que respetaran los elementos tipológicos, estructurales y formales, que aún quedan, adaptándose eso así a los nuevos usos, a lo que la comodidad de la vida moderna nos pide. Las intervenciones que se harán serán para garantizar la estabilidad del inmueble y mantener su funcionalidad en el tiempo, además garantizarán su estabilidad estructural para que dure funcionalmente más tiempo sin intervenciones seguidas.

Imagen antigua de inicio de Siglo XX

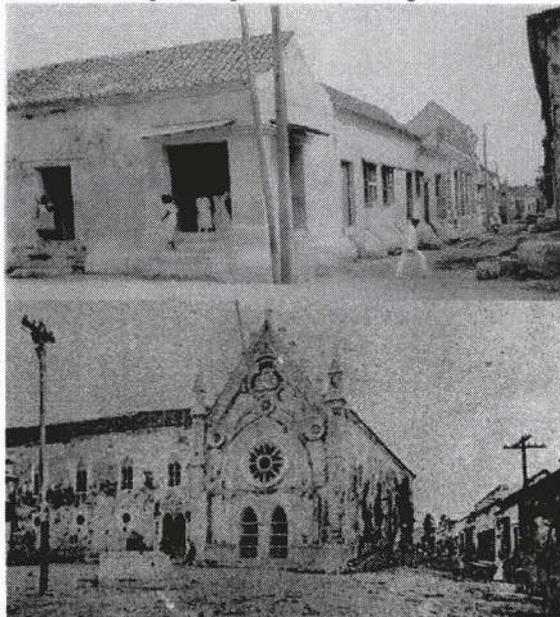
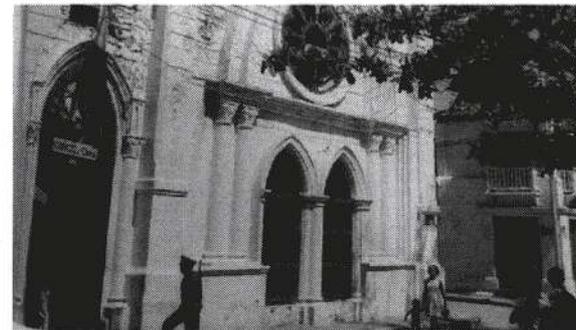


Imagen de la casa esquina en 1909-11 c.. Esquina con Calle TUMBA MUERTOS a inicio de siglo XX, se aprecia muy clara la fachada, la cruz principal, su núcleo básico y la otra casa sobre calle también de u piso y techos a dos aguas. Con ventanas de REPISA sencilla y la estructura de la casa de mampostería, ladrillo y arcilla en su cubierta. En algún momento del siglo XX por deterioro se aumentó un segundo nivel, fraccionaron la casa y se aplicó concreto tal como está hoy.



Esta imagen de 1910-15 c muestra una postal de la fachada de la antigua iglesia de San Diego reformada por Luis F. Jaspe Franco y aun lado la casa de estudio antes de ser dividida como esta hoy.



Esta imagen tomada cerca de 1907, muestra la fachada del antiguo claustro de San Diego cuando su uso era Penitenciaría o Cárcel Municipal de la ciudad. Pero también nos es importante porque aquí el fotógrafo Juan Mangini en parte de la imagen, muestra la casa de esquina que nos compete analizar. Se aprecia que ya a esa fecha la estructura de la casa con elevación sobre la rinconada ya estaba. Su cubierta era de tejas de cemento y enganche romboidal.

El uso de ese espacio era residencial y abajo fue siempre comercial tienda de barrio. Nótese que la balaustrada de esas tribunas no era en madera. Desde su intervención para la construcción, fueron en cemento o concreto, hoy en madera y en mal estado luego del incendio de mitad de año de 2022.

Investigación Histórica CASA TUMBAMUERTOS – CAMPO SANTO – San Diego Mz. 107 L.009

PLAN SAMUEL PEARSON & SON LTDA - 1915



La empresa inglesa Pearson & Son Ltda es contratada por el gobierno nacional y trata a esta ciudad para hacer un estudio del estado de murallas, calles, lagos, estanques, el puerto, vías y donde otras estancias y carentes de propuestas para desarrollo urbano.

En 1915 entregan un documento de gran tamaño en donde se dan recomendaciones sobre qué hacer en la ciudad. Dispuestos a trabajar enseguida. Parte de ese gran documento que reposa en la Biblioteca Luis Ángel Arango de Bogotá con el apoyo del Banco de la República, muestra parte de la manzana en estudio y predios o casas y sus patios vacíos a detalle.

35



1938. Esta imagen muestra acercamiento de la Aerogrametría de este año. Se aprecia en un acercamiento la cubierta de la casa. Relacionada con sus vecinos y se aprecia la cruja lateral sobre calle Tumba Muertos a dos aguas y ya elevada como se dijo, la estructura de dos niveles hechiza sobre la esquina rincónada. Predio 009, aquí señalizado.



1968. Se aprecia la fachada principal de la casa baja, marcada con el número 009 como construcción en la manzana 107 y referenciado con número 38-98.

Aquí una imagen a esta fecha 1968, muestra la casa una unidad, aunque se han transformado los vanos de ventanas (reformados unos y abiertos otros) en algún momento del siglo XX al inicio, apoyados en los contrafuertes originales en su base que vienen desde época virreinal, para proteger el suelo de la casa o cimentación primigenia de las fuertes lluvias que bajaban desde la plaza por gravedad.

Portada principal muy sencilla, su primigenio estilo Toscano, forrada con cal, desapareció. Las ventanas que al parecer tuvieron estructura de REPIGA (ya reformada), han desaparecido a esta fecha. Mantiene una unidad de cubierta tal como se aprecia. Muro de levante sobre rincónada (2P).

44



Esta imagen tomada cerca de 1992-93, muestra la cubierta del antiguo claustro de San Diego cuando ya se había restaurado en 1983-84, para la institución educativa Bellas Artes. Aquí el fotógrafo Jaime Borda Martelo, muestra la cubierta de la casa de esquina que nos compete analizar. Se aprecia el juego de cubiertas con sus vecinos, lo angosto del espacio interior y la diferencia de tejas o cubiertas. Su cubierta sigue siendo la misma.

CONCLUSIONES GENERALES

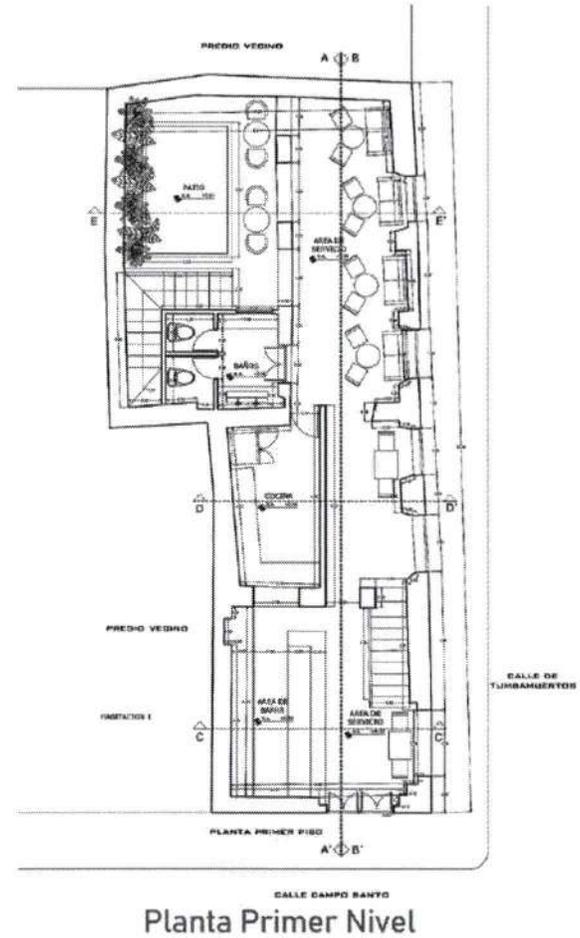
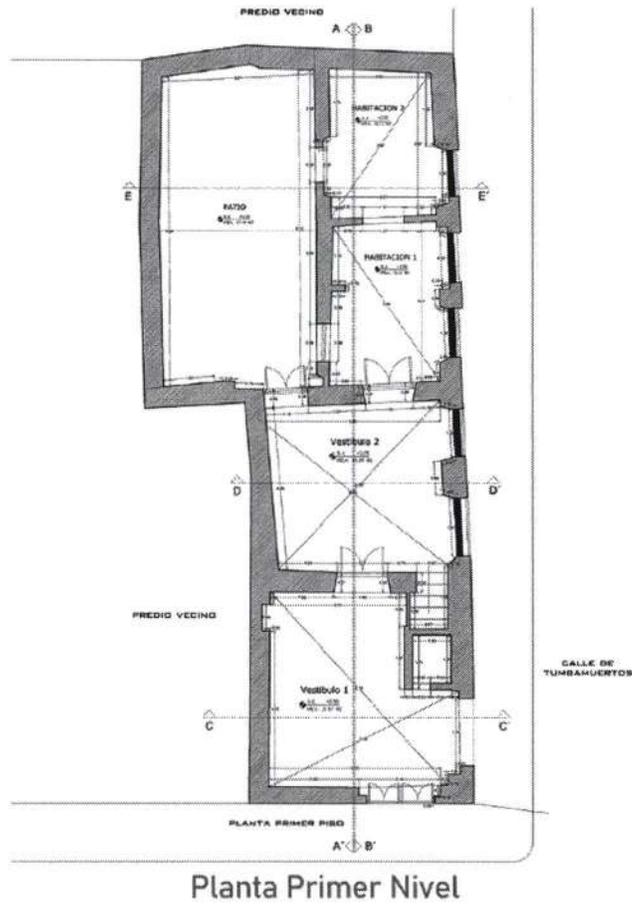
Luego de realizar varios registros documentales como mapas o planos antiguos, contando con escrituras varias, fotografías antiguas y del avance del siglo XX, de fachada, de vista lateral y las aerogrametrías del IGAC desde cubierta en diferentes periodos, de revisar el plano de S. PEARSON & Son Ltda de 1915 que muestra muy a detalle cómo era la configuración de la casa al momento de estar en manos de esa familia en 1915-16 y el censo de población de Cartagena en 1777 en donde se aprecia quienes han sido propietarios de la casa y además los posibles cambios que esta ha tenido. Se hace un balance de las necesidades y con las imágenes nos apoyamos en la razón para las intervenciones que hoy presenta. Cuestionados cambios tanto en fachada como en su constitución interna, muros nuevos, espacios nuevos. Se aprecia que la división original se perdió en algún momento de su drástica intervención. Se debe conservar la estructura original, los de mampostería que pocos quedan. Se hace un análisis de como evolucionó esta manzana y su predio, como llega en 1915 y como se dividió más tarde a como están hoy, aquí se muestra que la casa en estudio fue CASA BAJA con patio en parte posterior interna, patio sencillo por la configuración del lote que debió ser desde el periodo colonial segregado de otro.

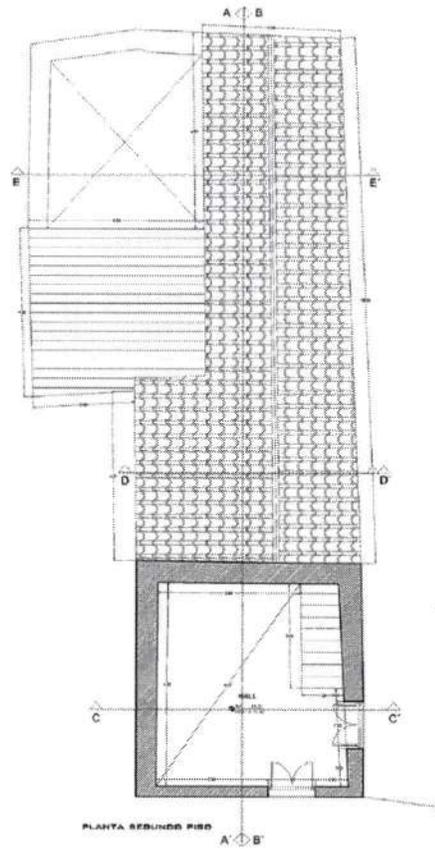
Luego del análisis se llega finalmente a la conclusión que la conformación, configuración o constitución del predio analizado en esta investigación, con el crecimiento de la urbe o ensanche territorial dio paso a reformas estructurales en la medida que cada uno intervino de manera interna sus predios acomodándose a las necesidades y usos que cada quien le diera o necesitara sin control urbano, ni patrimonial, ya que aún no existían este tipo de oficinas municipales (Recuerdo que se dividieron tal como hemos mostrado).

Algunos predios hoy en día muy anchos y muy profundos vienen de este proceso de subdivisión o ensanche predial, lo mismo otros como este que estudiamos, que tuvo división predial quedando ahora dos propiedades independientes y de distinta altura y con un lote alargado.

El estudio de la edificación muestra nos arroja ciertos datos de cómo pudo haber sido el crecimiento evolutivo de la edificación, sus cambios, alteraciones, sus diferentes estilos y formas entre ambos periodos arquitectónicos que la influenciaron notablemente en su construcción, sus cambios dentro del mismo periodo colonial y los cambios dentro de la primera y segunda república trabajándose con los mismos materiales de la colonia pero muy temprano en el siglo XX, se cambia de uso y sus divisiones internas son adaptadas al nuevo uso de residencia comercio tal como llega hoy. Y sus intervenciones que la modificaron adaptándola a la vida contemporánea de ese momento.

Esta edificación que llegó al siglo XX con reformas y divisiones, pero también es cierto que la intervención del siglo XX que más la afectó cambiando su tipología fue la última de 19..... donde se cambiaron las crujeas (subiendo un nivel en rinconada) y se aumentó la cantidad de M2 de construcción.

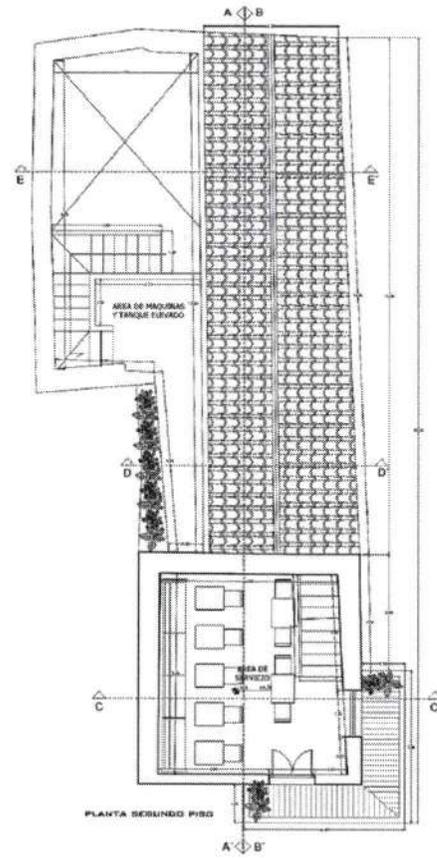




Planta Segundo Nivel / Cubierta

OK

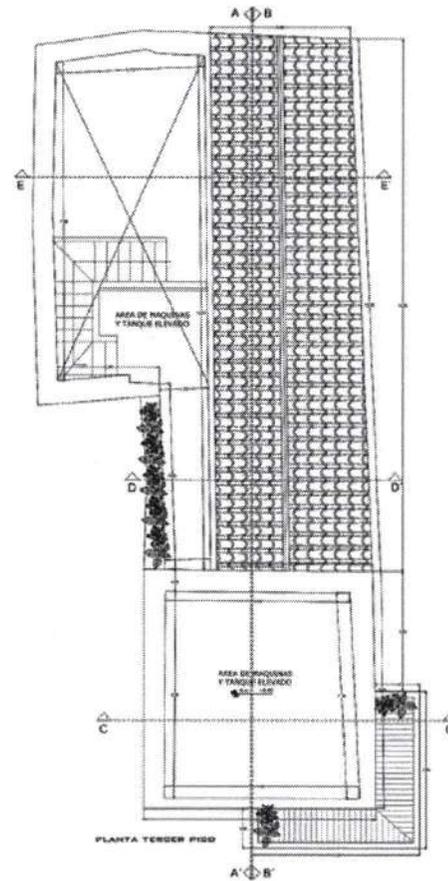
Ac
Go



Planta Segundo Nivel

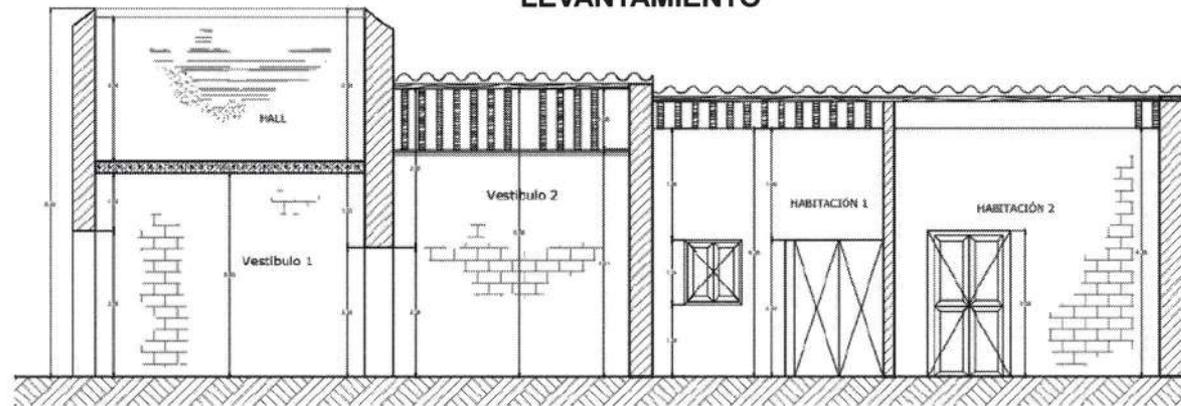
OK

Activ
Go to 5



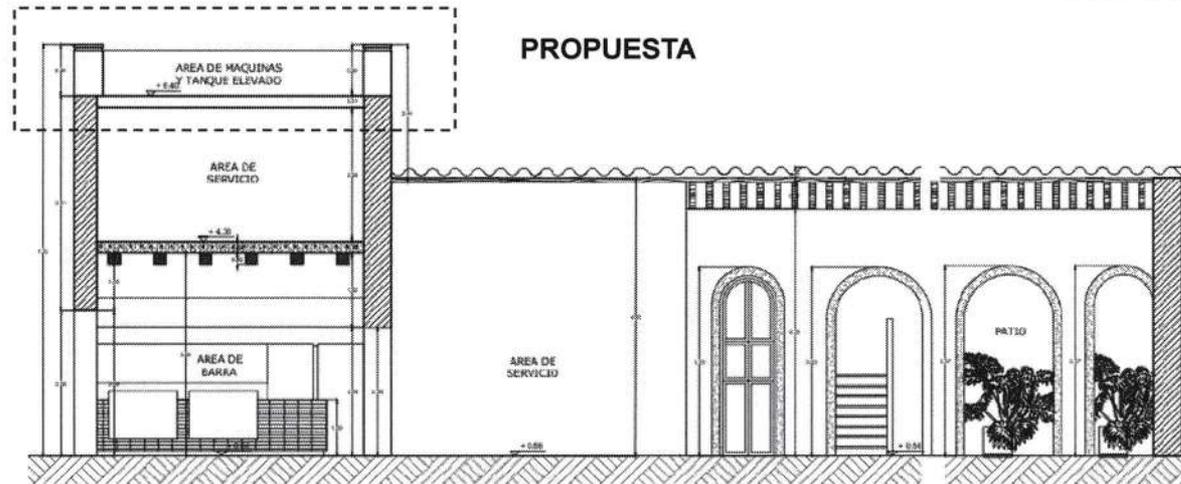
Planta Tercer Nivel / Cubierta

LEVANTAMIENTO



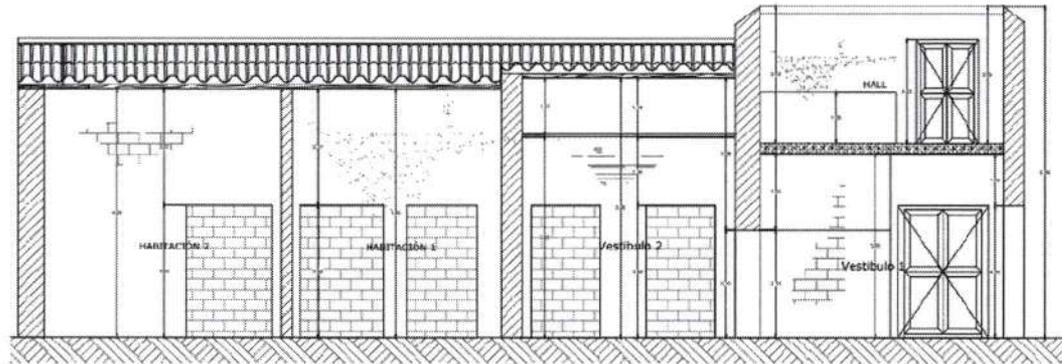
Corte A-A'

PROPUESTA

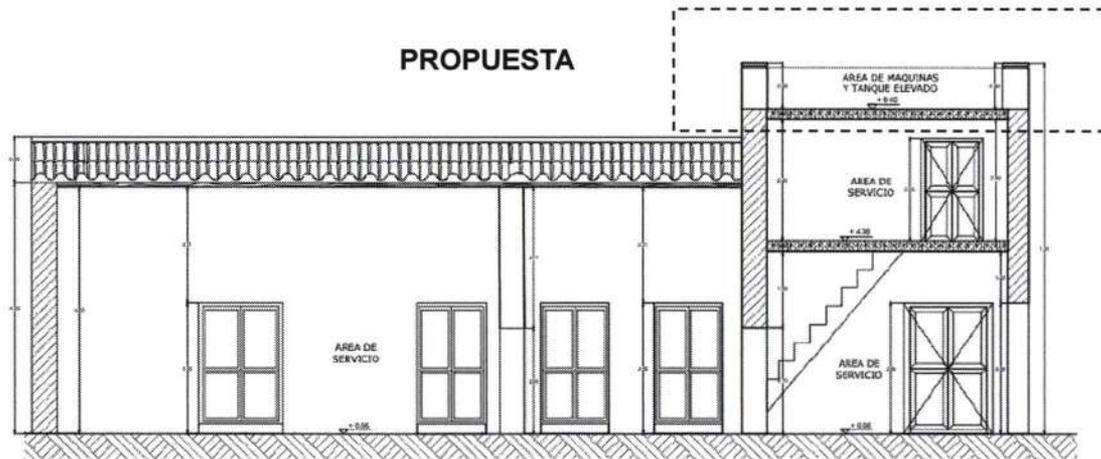


Corte A-A'

LEVANTAMIENTO

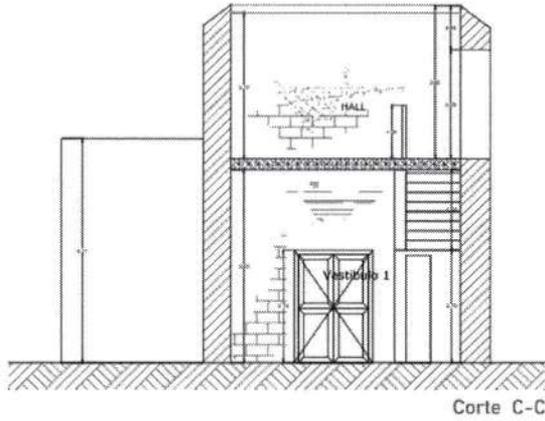


PROPUESTA

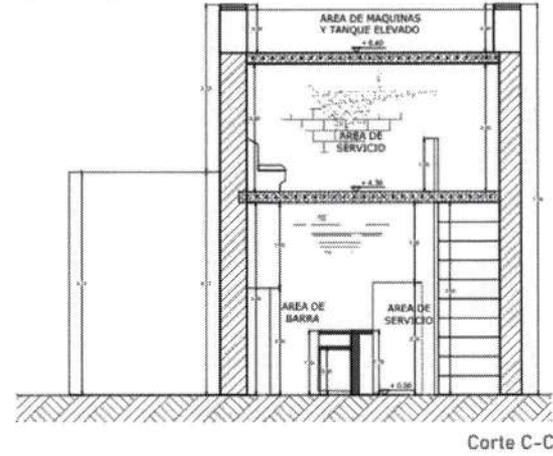


Corte B-B'

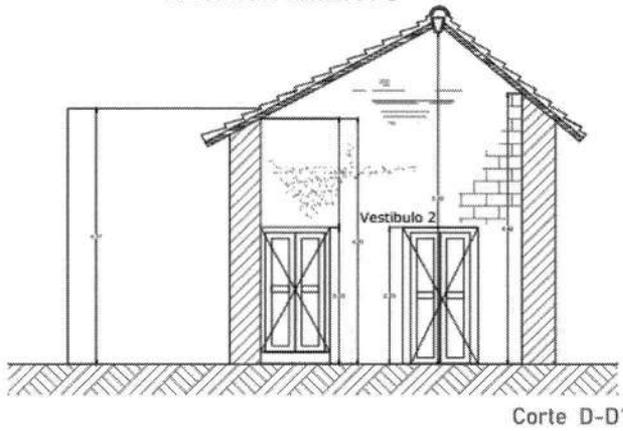
LEVANTAMIENTO



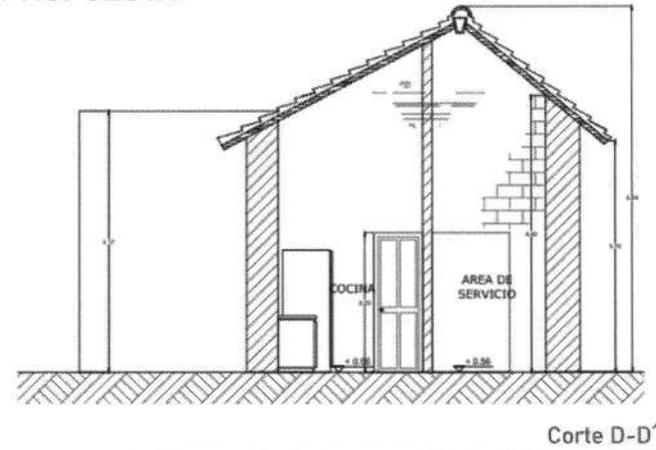
PROPUESTA



LEVANTAMIENTO

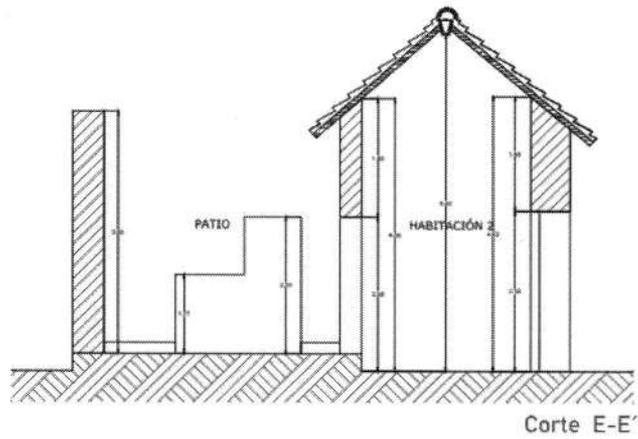


PROPUESTA

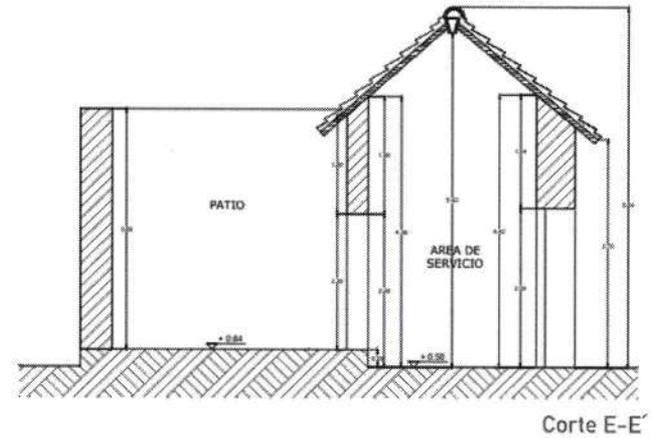


49/4

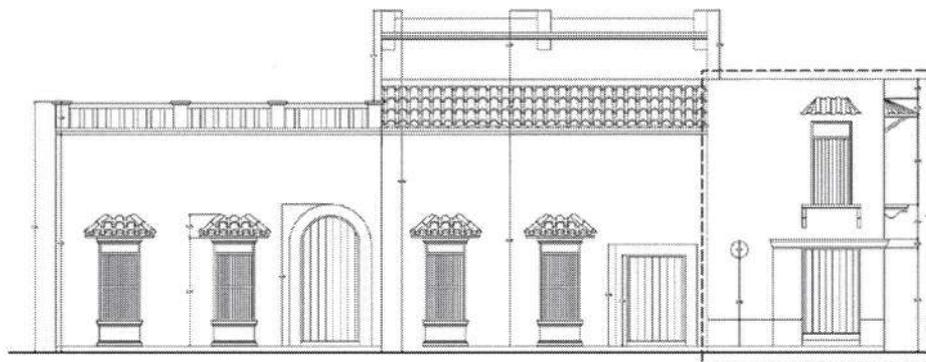
LEVANTAMIENTO



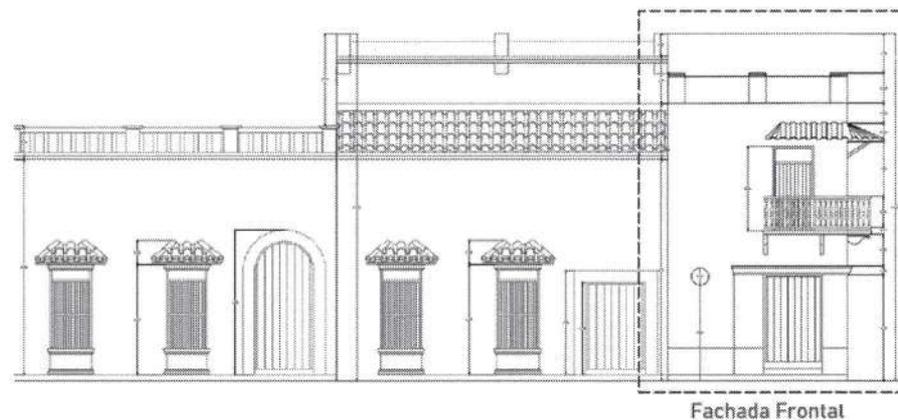
PROPUESTA



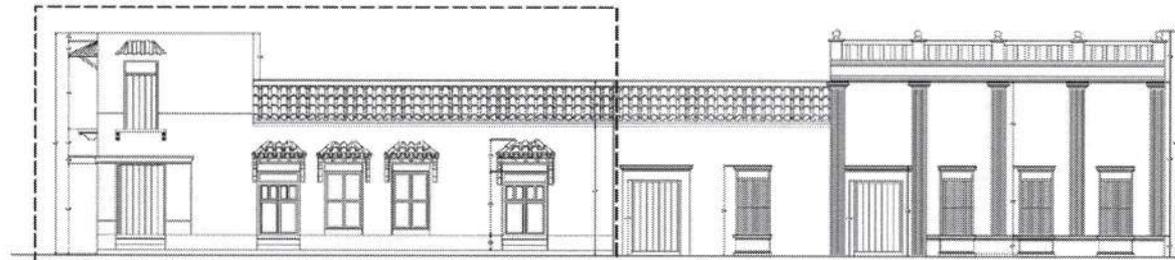
LEVANTAMIENTO



PROPUESTA

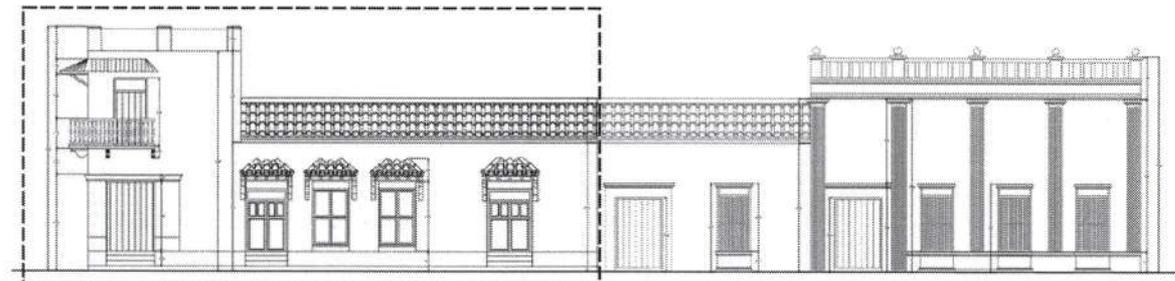


LEVANTAMIENTO



Fachada Lateral Derecha

PROPUESTA



Fachada Lateral Derecha

06

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023

OBSERVACIONES DEL COMITÉ 12 DEL 2023:

Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio con el respeto acostumbrado emite concepto **DESFAVORABLE** teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

- Se debe respetar la cubierta a cuatro aguas. No se permite cubierta plana.
- Anexar certificado de uso de suelo emitido por la secretaria de planeación para el uso comercial.
- La categoría de intervención no permite ocupación del patio.
- Se solicita el estudio de la planimetría de 1915 donde se evidencie la proporción del patio en el plano de Pearson.

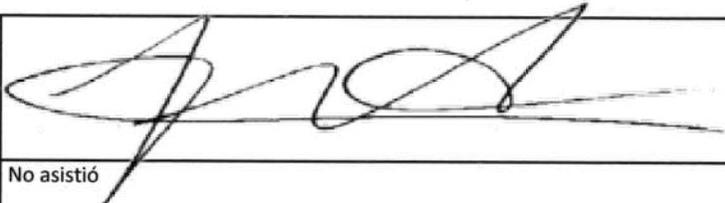
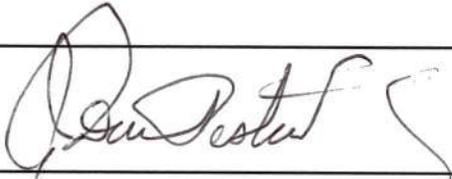
V. PROPOSICIONES Y VARIOS

- Propuesta

Aprobar los proyectos bajo condiciones y presentar al día siguiente hábil las correcciones que se les haga a cada proyecto.

Se autoriza al secretario técnico del Comité Técnico Dr. Alfonso Cabrera Cruz, en aras de hacer requerimiento a la secretaria de planeación para que esta de concepto acerca del uso de cubiertas de las actividades no previstas. Teniendo en cuenta que se están presentando proyectos en los cuales se les está dando uso a las cubiertas.

Se solicita a la secretaria técnica, realizar una visita técnica por parte de los técnicos de la división de patrimonio del IPCC, al inmueble ubicado en manzana 92 predio 9 calle Don Sancho.

VI. FIRMA DE ACTAS Y PLANOS APROBADOS Para constancia de todo lo anterior, firman:	
Dr. Franklin Amador Hawkins Representante Alcalde Mayor de Cartagena de Indias Secretario de Planeación Distrital Presidente del Comité	
Arq. Howard Villarreal. Representante de Sociedad Colombiana de Arquitectos	No asistió
Dr. Jorge Dávila Pestana Representante de la Academia de la Historia de Cartagena – Presidente en la sesión.	
Arq. Ricardo Zabaleta Puello Representante de Facultades de Arquitectura de las Universidades con sede en el Distrito	
Dr. Jorge Rocha Representante de los residentes del centro Histórico.	
Dr. Alberto Herrera Díaz Representante de los Museos de la ciudad	
Dr. Alfonso Cabrera Cruz Secretario técnico de Patrimonio Jefe de División de patrimonio y cultura de IPCC	

Acta Comité Técnico de Patrimonio No. 12, Jueves 06 de julio
de 2023

EVENTO: Comité Técnico de Patrimonio No 12 de 2023 LUGAR: IPCC

FUNCIONARIO RESPONSABLE: Alfonso Cabrera DEPENDENCIA: División de Patrimonio FECHA: 06/07/23 HORA: 3:20pm.

No.	NOMBRE Y APELLIDOS	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	CARGO	DEPENDENCIA / ENTIDAD	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
1	[Firma]	D.F	CTG	P.E.P.P	IPCC	30080297	alcazarib571012@ipcc.gov.co	[Firma]
2	Jorge Toledo	BOL.	Cartagena	Rep.	Asesor	315707124		[Firma]
3	Alberto Herrera	Bol.	Cartagena					[Firma]
4	Ricardo Zabaleta P.	Bolívar	Cartagena	Represent.	Univ. Umayar	3012415441	zabaletaacademica@gmail.com	[Firma]
5	Kather Ochoa	Bolívar	Cartagena	Contratista	IPCC	300372384		[Firma]
6	Diego León	Bolívar	Cartagena	Contratista	SPD	316384444	diegoleon@spd.gov.co	[Firma]
7	[Firma]							[Firma]
8	Felipe Pacheco	Bolívar	Cartagena	Dir. Muelle	Corporación	3057713542	vpacheco@corpocartagena.gov.co	[Firma]
9	Tatiana Niño Orozco	Bolívar	Cartagena	Asesor Ext	IPCC	3184588668	tnonez01200@ipcc.gov.co	[Firma]
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								