



ACTA COMITÉ TÉCNICO DE PATRIMONIO N°28

CARTAGENA DE INDIAS 26 DE DICIEMBRE DE 2023

COMITÉ TÉCNICO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL**ACTA No. 28****Cartagena de Indias****No. Páginas Total: 118**

Fecha:	Lugar:	Hora de Inicio:	Hora de cierre:
martes 26 de diciembre de 2023	Oficinas de la Dirección del IPCC, de manera presencial.	10:05 am	12:42 pm

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

NOMBRE	REPRESENTACION	
Dra. Sandra Yovana Bacca Piñeros	Representante del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias Secretaria de Planeación Distrital Presidente del Comité	ASISTIO
Arq. Howard Villarreal Molina	Representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos	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.	NO ASISTIO
Dr. Jorge Dávila Pestana	Representante de la Academia de Historia de Cartagena	ASISTIO 10:08 am
Dr. Alberto Herrera Díaz	Representante de los Museos de la ciudad	ASISTIO

DIVISION DE PATRIMONIO CULTURAL DEL IPCC**ACTA No. 28**

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

INVITADOS**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. 28 DEL COMITE TECNICO DE PATRIMONIO
26 de diciembre de 2023**

I. Llamado a lista y verificación del Quorum.

El día veintiséis (26) de diciembre de 2023, a las 10:05 am, se reunieron los miembros del Comité Técnico de Patrimonio Histórico y Cultural de Cartagena, en la Oficina de la Dirección – IPCC, de manera presencial 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.

II. Lectura y aprobación del Acta Anterior

La secretaria técnica en cabeza del 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 No. 27 del trece 13 de diciembre 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 los cuales fueron un total de 6 y se revisaron la totalidad de dichos proyectos propuestos, es decir los 6 proyectos.

V. Propositiones y varios.

ITEM	CÓDIGO	ASUNTO	FECHA	EMISOR / DESTINATARIO
1	EXT-AMC-23-0151582	PLANOS, SUBSANACION PROYECTO EDIFICIO MOGOLLON - (Radicado; EXT-AMC-230079720 - 29 DE JUNIO DE 2023)	19/12/2023	JAVIER JIMENEZ
	EXT-AMC-23-0151332	RADICACIÓN DE OBSERVACIONES PARA TRAMITE CON RADICADO; EXT-AMC-230079720 - 29 DE JUNIO DE 2023	18/12/2023	
2	EXT-AMC-23-0151039	SUBSANACIÓN PROYECTO PROPUESTA DE INTERVENCIÓN BLOQUE DE AULAS SECTOR NORTE DE LA INSTITUCIÓN	18/12/2023	ARQ. ALBERTO ZABALETA
3	EXT-AMC-23-0134318	CASA ASTURIAS	18/12/2023	BAGUHANY DE LA HOZ HERRERA
4	EXT-AMC-23-0136409	CASA TEATRO	18/12/2023	ALBERTO SAMUDIO
5	EXT-AMC-23-0151523	PROYECTO CARRETAS	19/12/2023	ROSA OSORIO
6	EXT-AMC-23-0148955	PROYECTO EDIFICIO DAVID		GREYS PORTO DEL RIO

IV. Presentación De Proyectos/ Proyectos Revisados

ITEM	Código	Asunto	Fecha	Emisor / Destinatario	Concepto	Observaciones
01	EXT-AMC-23-0151582	PLANOS, SUBSANACION PROYECTO EDIFICIO MOGOLLON - (Radicado; EXT-AMC-230079720 - 29 DE JUNIO DE 2023)	19/12/2023	JAVIER JIMENEZ	FAVORABLE	<p>De acuerdo con la información presentada, se evidencia que el levantamiento presentado en el año 2019 muestra una diferencia en el ángulo de paramento del muro de fachada, en ese sentido, este comité actuó amparado en el principio de buena fe del levantamiento presentado.</p> <p>Se deja constancia que el Comité está aprobando una propuesta que va a llevar la altura de cumbre a 13.60, de acuerdo con los planos aprobados en el 2019, con el fin de subsanar la obra ejecutada con una mayor altura de 70cm de acuerdo con evidencia de visita del equipo técnico del IPCC</p> <p>Aparece ausencia en la propuesta original del tejadillo.</p> <p>De acuerdo con la información anterior, este comité Técnico emite concepto FAVORABLE</p>
02	EXT-AMC-23-0151039	SUBSANACIÓN PROYECTO PROPUESTA DE INTERVENCIÓN BLOQUE DE AULAS SECTOR NORTE DE LA INSTITUCIÓN	18/12/2023	ARQ. ALBERTO ZABALETA	SE DEVUELVE	<p>De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico DEVUELVE el presente proyecto y pone a consideración del solicitante dos alternativas a saber:</p> <p>La primera, consiste en acogerse al proyecto previamente aprobado el año 2021, en el Comité 16 de fecha 4 de agosto de 2021.</p> <p>La segunda, es acoger las siguientes recomendaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantener la fachada existente hacia la muralla con las dos hileras de ventanas que se encuentra aprobada por este Comité y generar la iluminación y ventilación requerida, mediante el retranqueo de una nueva fachada interior contra la línea actual de paramento a mantener (tener en cuenta como referencia la intervención de doble fachada sobre la crujía republicana del hotel Santa Clara). - Teniendo en cuenta que la cubierta plana se encuentra aprobada, no obstante, este comité aclara, que no autoriza pérgolas o elementos de cubierta que definan un uso permanente de la misma. Solo se permite el uso eventual de la cubierta plana. <p>Esta segunda opción, implica la evaluación integral de la propuesta y este comité se reservará la aprobación de todos y cada uno de los aspectos aun cuando hayan sido aprobados con anterioridad.</p> <p>El Señor Ricardo Zabaleta, se declara impedido para efectos de emitir votación en el presente proyecto.</p>
03	EXT-AMC-23-0134318	CASA ASTURIAS	18/12/2023	BAGUHANY DE LA HOZ HERRERA	FAVORABLE	<p>De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico emite concepto FAVORABLE sin observaciones.</p>

IV. Presentación De Proyectos/ Proyectos Revisados

ITEM	Código	Asunto	Fecha	Emisor / Destinatario	Concepto	Observaciones
04	EXT-AMC-23-0136409	CASA TEATRO	18/12/2023	ALBERTO SAMUDIO	FAVORABLE	De acuerdo con la ampliación de la información presentada, este comité Técnico emite concepto FAVORABLE sin observaciones. Se hace la anotación que el miembro ALBERTO HERRERA , se retira del recinto y se abstiene de participar en la revisión del proyecto, de acuerdo con recusación presentada por parte del arquitecto responsable ALBERTO SAMUDIO.
05	EXT-AMC-23-0151523	PROYECTO CARRETAS	19/12/2023	ROSA OSORIO	DEVUELVE	De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico DEVUELVE , el presente proyecto y hace las siguientes recomendaciones: - Se recomienda que donde hoy está previsto el 5° piso, donde se encuentran las habitaciones, sea reemplazado por el uso de la piscina y jacuzzi o mantener el uso en el piso donde está propuesto, pero sin pérgolas. - Se solicita aportar toda la documentación legal y de propiedad, la cual no ha sido aportada.
06	EXT-AMC-23-0148955	PROYECTO EDIFICIO DAVID		GREYS PORTO DEL RIO	DEVUELVE	De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico DEVUELVE el presente proyecto y hace las siguientes recomendaciones: - No se autoriza el uso presente ni futuro de pérgolas en la cubierta. - Anexar a la propuesta las cuatro fachadas del inmueble tanto del levantamiento como de propuesta. - Rescatar los elementos originales de la fachada, (las pérgolas verticales y la doble altura del portal). - Se solicita aportar planos, con mejores condiciones técnicas de dibujo. (cotas, ejes, anotaciones, materialidad, etc.). - Se solita usar cubierta plana en el altillo, en lugar de cubierta ondulada.

Vp

01		SUBSANACION PROYECTO EDIFICIO MOGOLLON	
NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0151582 - 19/12/2023 EXT-AMC-23-0151332 - 18/12/2023		
LOCALIZACIÓN	BARRIO SAN DIEGO, CALLE DE LOS SIETE INFANTES, CLL. 39 #09-106 – M 108 P 17		
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	NO APORTA INFORMACIÓN		
SOLICITANTE	JAVIER JIMENEZ		
PROFESIONAL RESPONSABLE	ARQ. RICARDO SANCHEZ		
CORREO TELEFONO	NO APORTA INFORMACIÓN		
TIPOLOGIA	EDIFICIOS RESIDENCIALES (R)		
CATEGORIA DE INTERVENCION	ADECUACIÓN (A)		
USO NORMATIVO (POT)	RESIDENCIAL	USO PROPUESTO	RESIDENCIAL
REFERENCIA CATASTRAL	010101080017000		
MATRICULA	060-34817		
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. Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionabilidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y mejorar su integración al conjunto urbano. 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. Con el objeto de proteger el paisaje urbano del Centro Histórico, los edificios contemporáneos con cubierta plana que sean intervenidos a partir de la vigencia del presente Acuerdo podrán mantenerlas tratándolas como terrazas o sustituirlas por cubiertas inclinadas.</p>		
DOCUMENTOS LEGALES	CARTA DE SOLICITUD.		

01 CONSIDERACIONES / OBSERVACIONES REALIZADAS AL PROYECTO EN COMITÉS ANTERIORES

CONSIDERACIONES COMITÉ N 14 DE 2023

El proyecto fue aprobado en el Comité No.31 del 03 de octubre del año 2019.

A partir de la revisión revisada a la planimetría se encuentra que los cambios presentados en los planos aportados incluyen: cambio en la ubicación de los espejos de agua en la planta 1, modificaciones en las fachadas principal y de patio interior, incorporación de buitrones, modificación en espacios interiores desde el nivel 1 del proyecto, incorporación de jacuzzis en la planta de altillo y para que se tenga acceso se requiere realizar el cambio de la habitaciones de los aptos 202 y 203 a estudios generando acceso a nuevo área social, adicionalmente los planos inicialmente aprobados no mostraban las cocinas de estos aptos. La pendiente de la cubierta la están modificando. Hay un sótano en los planos de propuesta que no se observa en los cortes aprobados. No se presenta el cuadro de áreas actualizado.

De acuerdo con la carta de radicación presentada por el solicitante se piden los siguientes cambios: Cambiar uso de algunos espacios en el 3er piso y altillos de los aptos dúplex 202 y 203, los cuales, estaban aprobados como habitaciones, que por norma no cumplían con las medidas en sus lados y ahora son adecuados como estudios, igualmente en la planta de altillo de estos apartamentos, estaba proyectada una jardinera que separaba dichos apartamentos la cual será reemplazada o modificada para levantar un muro bajo medianero divisorio.

Documentos que aporta:

- **Concepto previo favorable - No corresponde con el proyecto que se está presentando.**
- **Reseña histórica.**
- **Planos aprobados en el Comité No.31 del 03 de octubre del año 2019 (Levantamiento, Calificación y Proyecto)**
- **Planos de modificación del Proyecto (Levantamiento, Calificación y Modificación del proyecto)**

No se adjunta ningún tipo de documentación legal del inmueble, ni se especifica si hay cambio del profesional responsable del proyecto, puesto que el concepto anterior Fue expedido al Arq. Ricardo Sánchez.

La información fue radicada únicamente en medio físico. Se escanearon los planos Para ser incorporados en la presentación, sin embargo se recomienda hacer la revisión en los planos físicos para tener mejor lectura de la información.

01 CONSIDERACIONES / OBSERVACIONES REALIZADAS AL PROYECTO EN COMITÉS ANTERIORES

OBSERVACIONES COMITÉ N 22 DE 2023

EI EDIFICIO MOGOLLÓN | EXT-AMC-23-0124291 - Radicación de Observaciones para Trámite con Radicado EXT-AMC-230079720 (29 de junio de 2023). Luego de la revisión de la información presentada, el Comité Técnico de Patrimonio emite concepto **DESFAVORABLE**, es una obra que ya está ejecutada y en la cual se evidencian intervenciones que no corresponden con lo aprobado por este comité, por lo tanto solicitamos al IPCC, dar apertura de proceso administrativo sancionatorio en contra de los que se encuentren como responsables de dichas obras.

Así mismo se le ordena a los responsables, la demolición inmediata de las obras ejecutadas que no están contempladas en lo aprobado por el comité técnico, en ese sentido, deben acogerse a la planimetría aprobada.

CONSIDERACIONES COMITÉ 26 DE 2023

De acuerdo con la información radicada, se está presentando el proyecto comparativamente con el anteriormente aprobado. En este se observa que con respecto a fachada se eliminan las mansardas y se devuelven los vanos inicialmente planeados.

En primer piso la modificación es el traspaso, en el mezanine en la escalera, en el tercer piso son unas áreas de buitrón, en el altillo se eliminan habitaciones y se da salida a una terraza con jacuzzi y en cubierta la extensión de la cubierta plana se extiende.

OBSERVACIONES COMITÉ No. 26 DE 2023

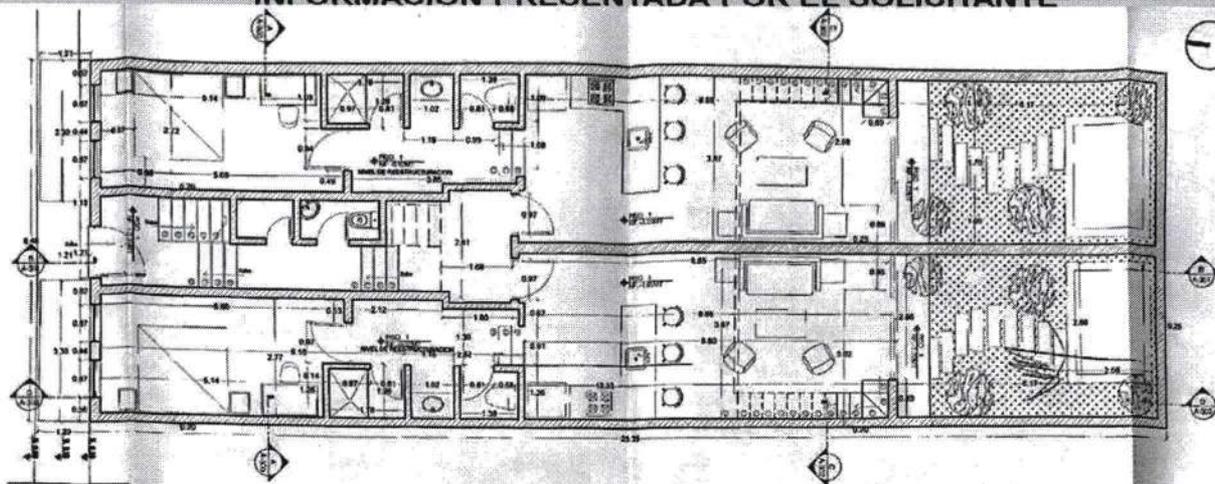
- En los planos de propuesta se evidencia que existe una sobrelevación de 70cm con respecto a lo aprobado inicialmente. El comité técnico ratifica que el proyecto debe ajustarse a lo APROBADO INICIALMENTE en todas sus dimensiones.

CONSIDERACIONES COMITÉ 28 DE 2023

Se observa que se subsanó la observación realizada por el Comité

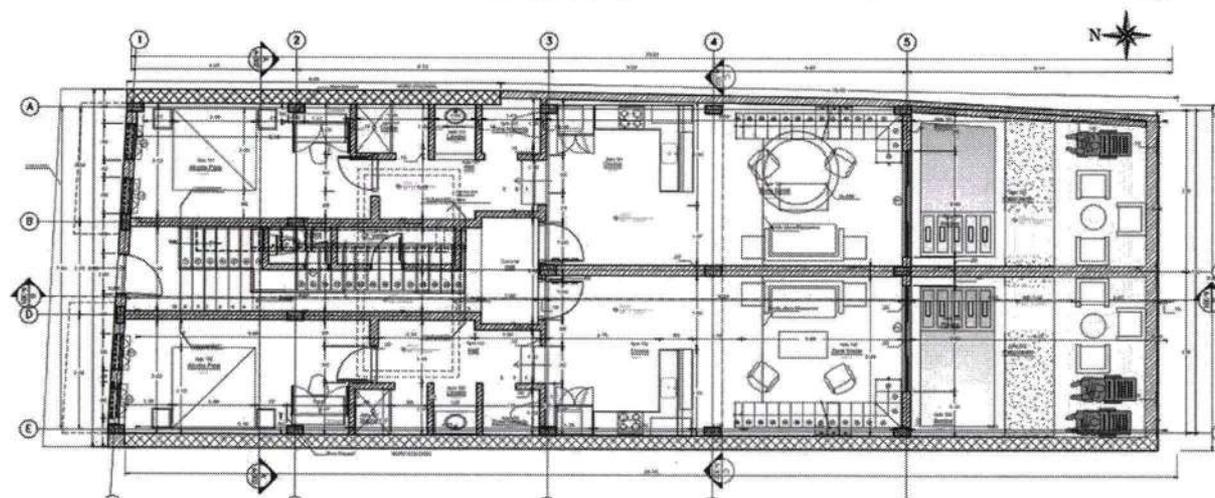
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



PLANOS
APROBADOS
2019

PLANTA PRIMER PISO

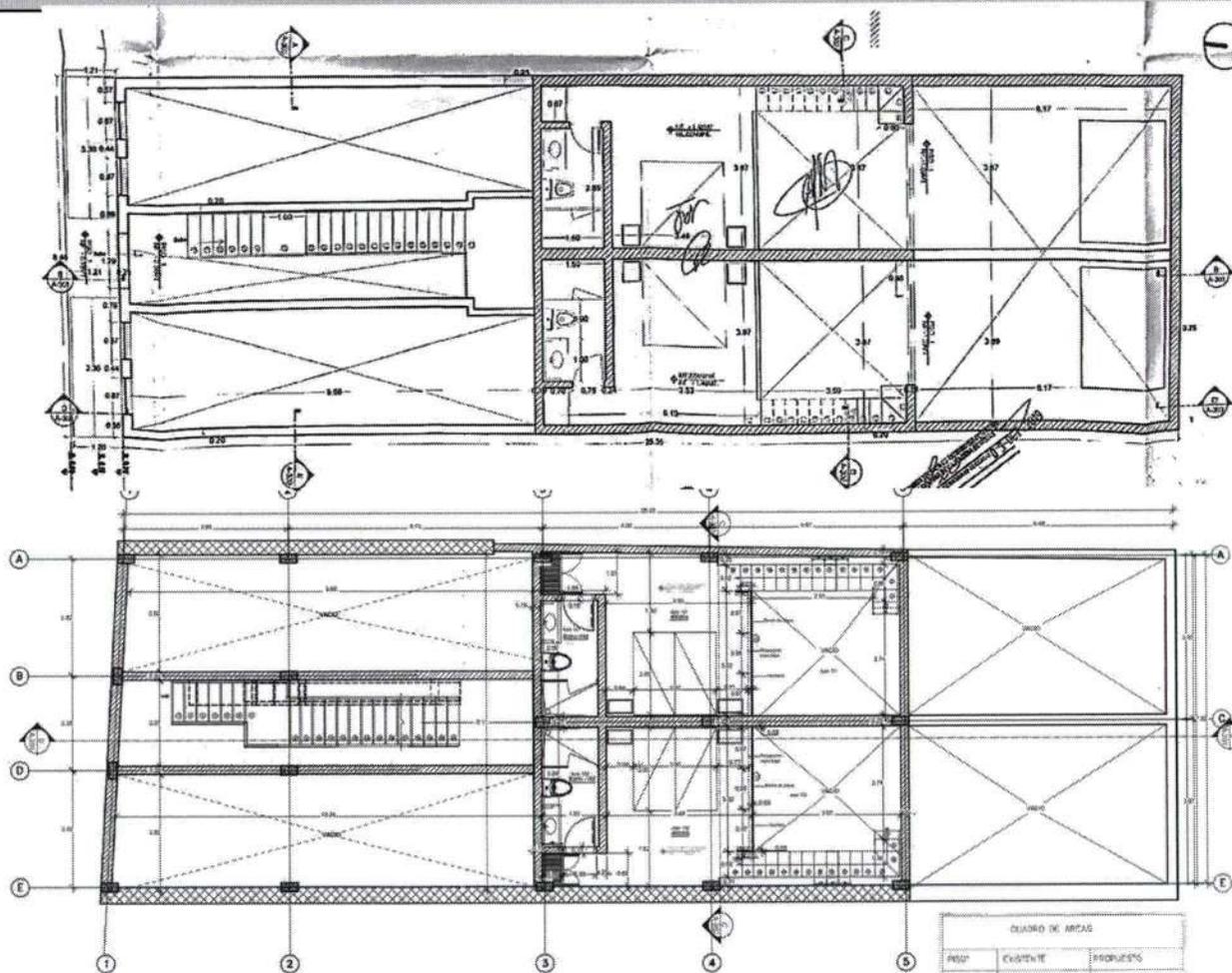


Propuesta

01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA MEZZANINE



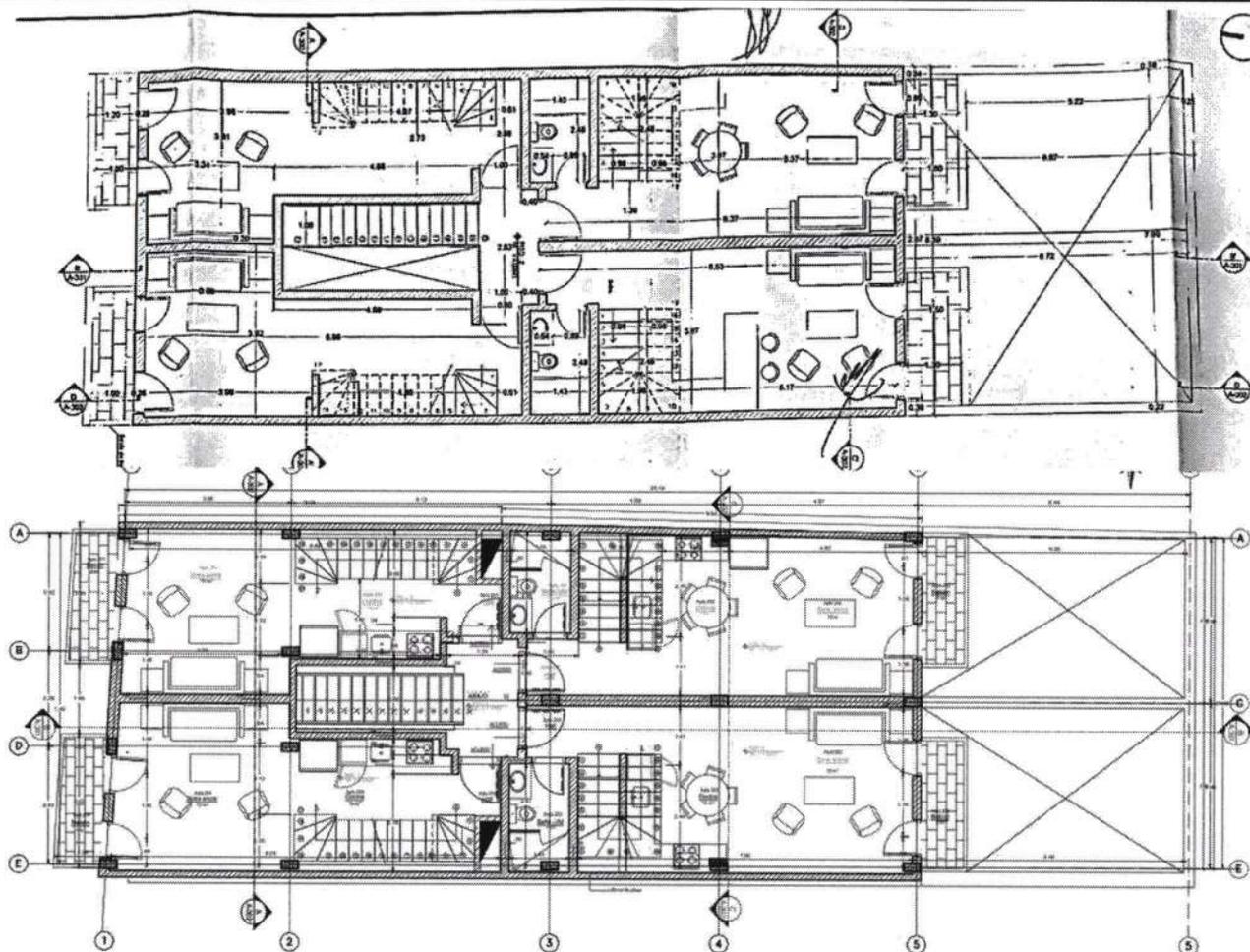
PLANOS APROBADOS 2019

Propuesta

01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA 2DO PISO



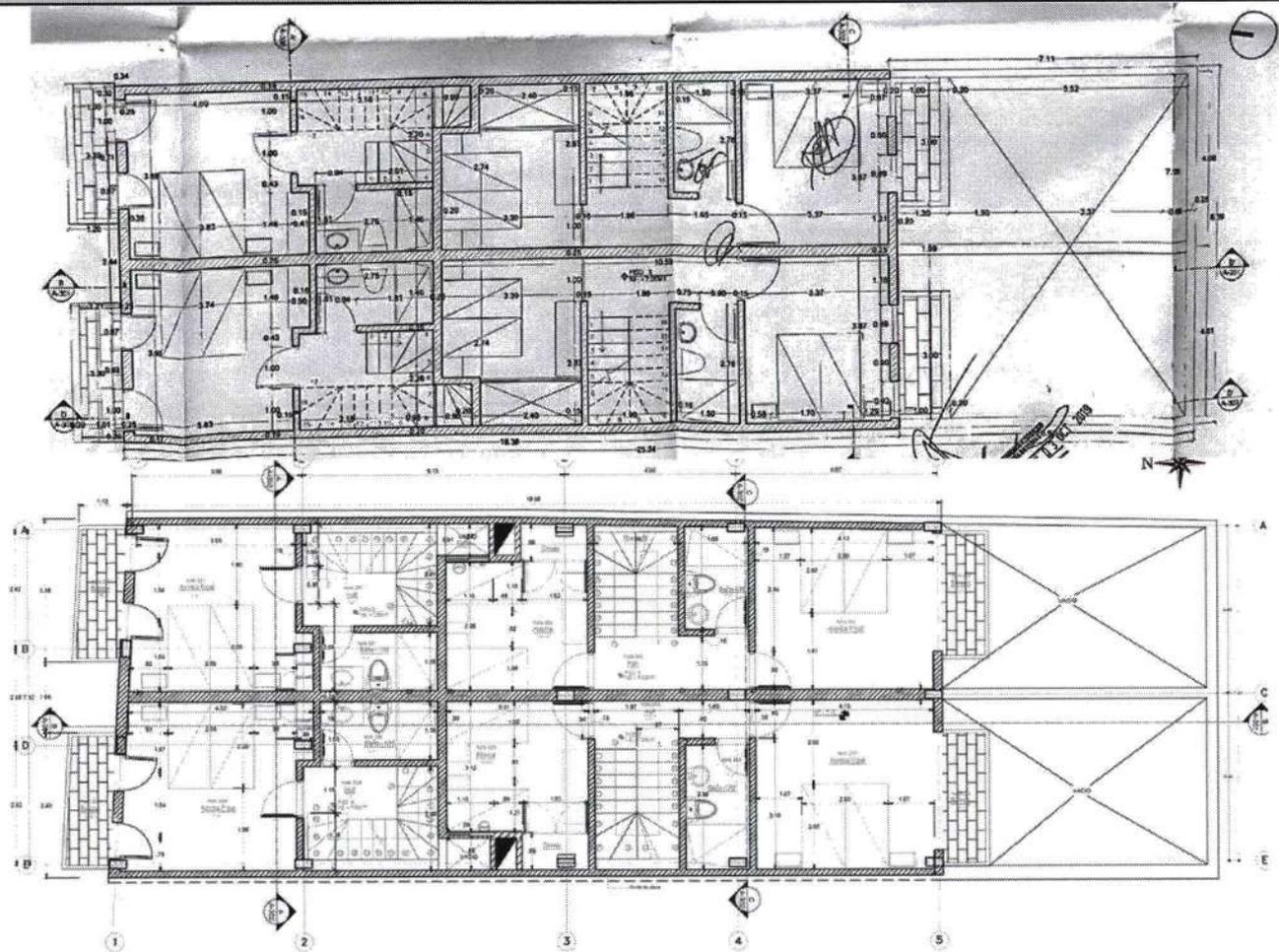
PLANOS
APROBADOS
2019

Propuesta

01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA 3ER PISO

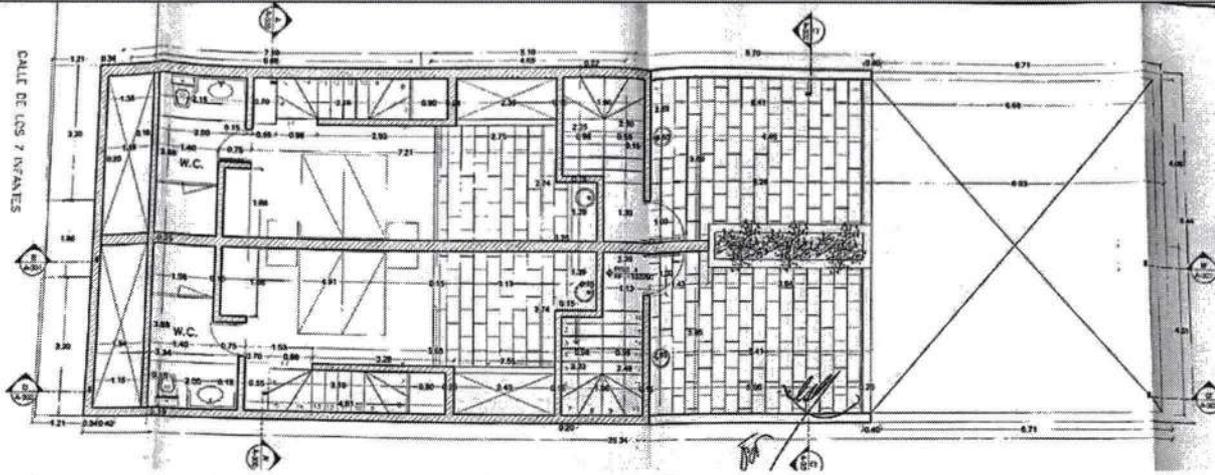


PLANOS
APROBADOS
2019

Propuesta

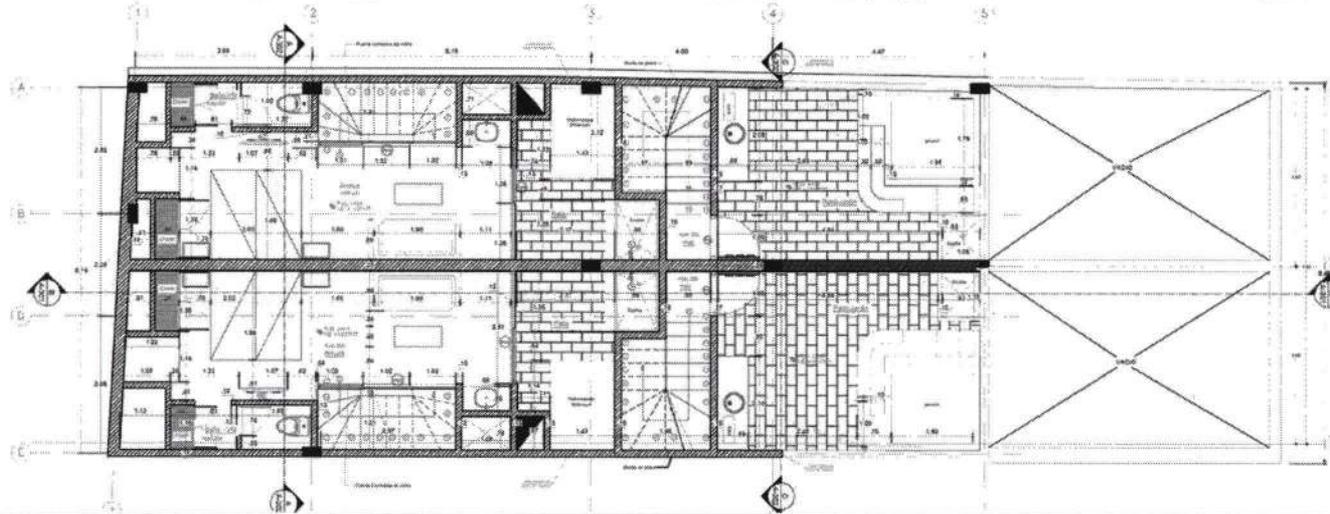
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



PLANOS
APROBADOS
2019

PLANTA ALTILLO

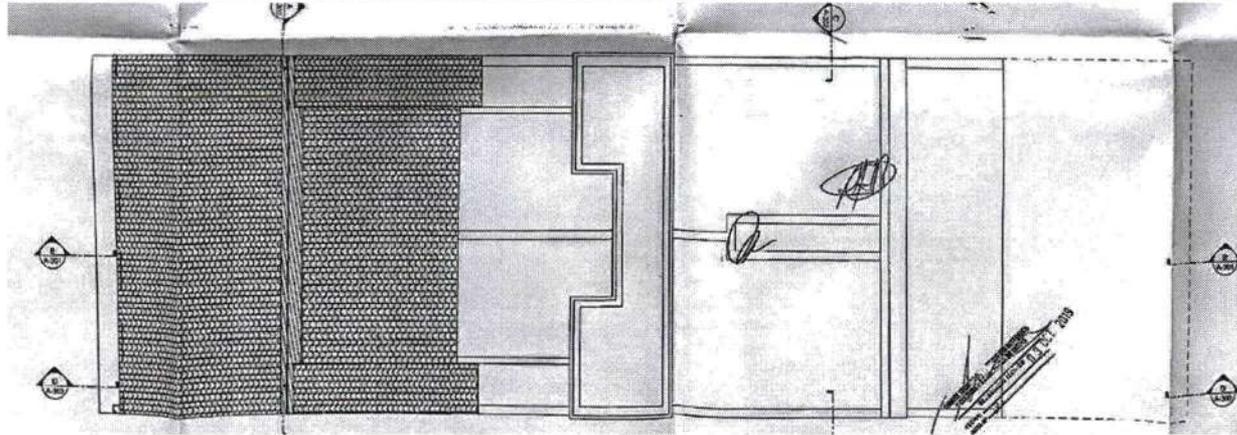


Propuesta

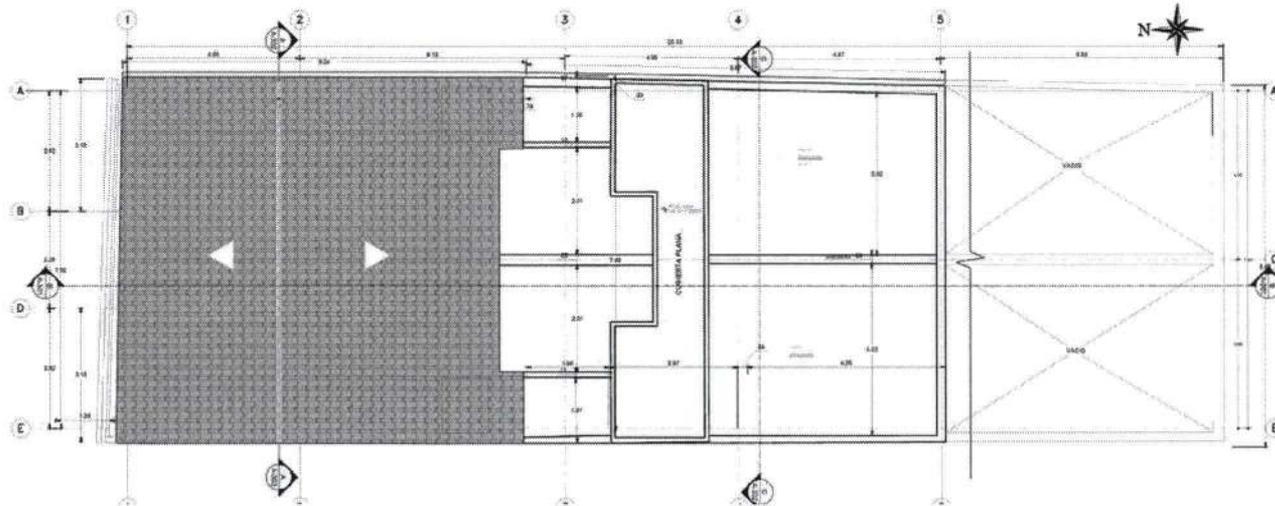
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA CUBIERTA



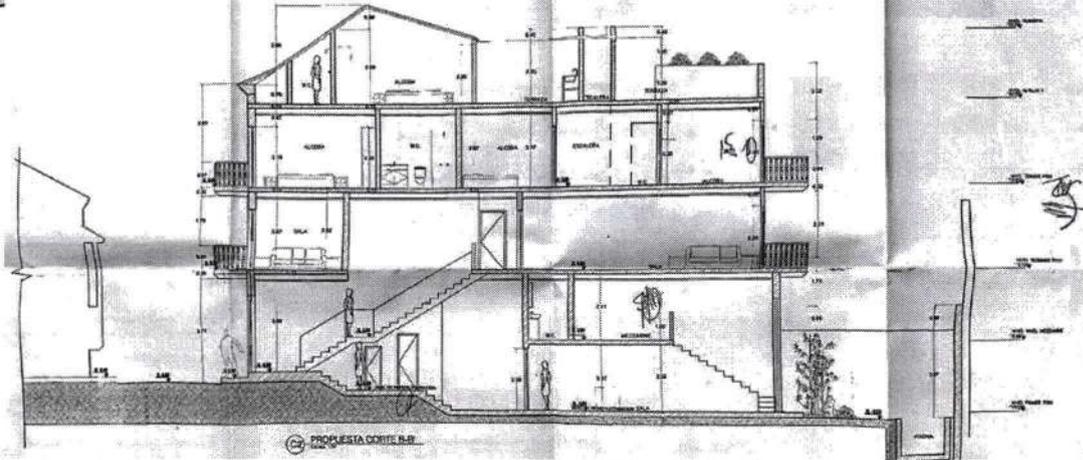
PLANOS
APROBADOS
2019



Propuesta

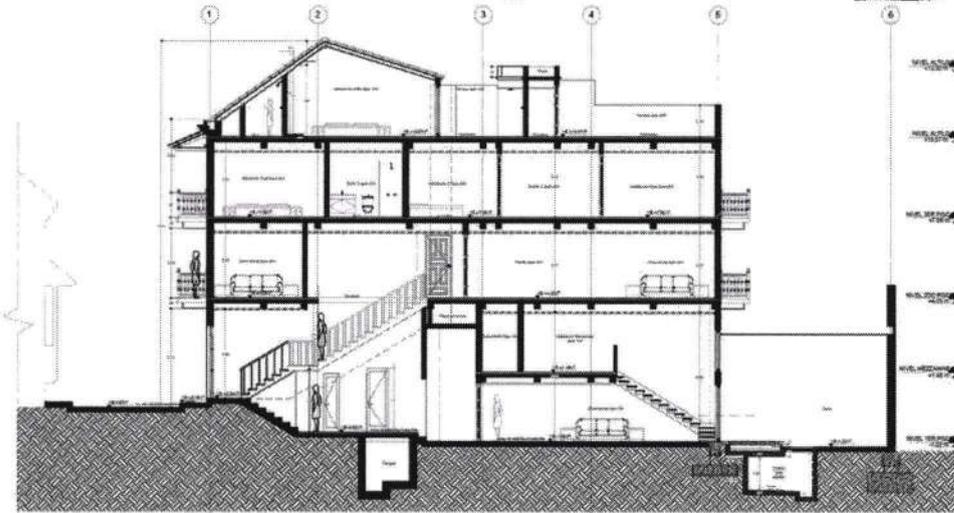
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



PLANOS
APROBADOS
2019

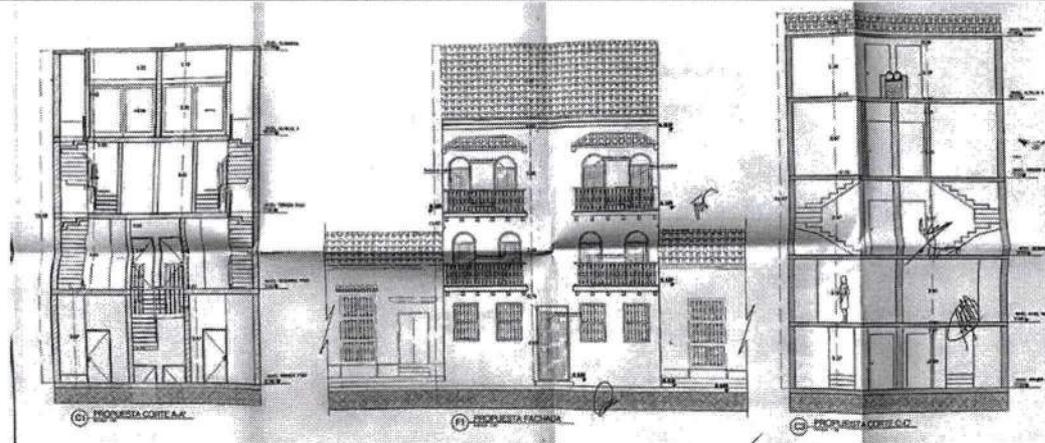
CORTE B-B



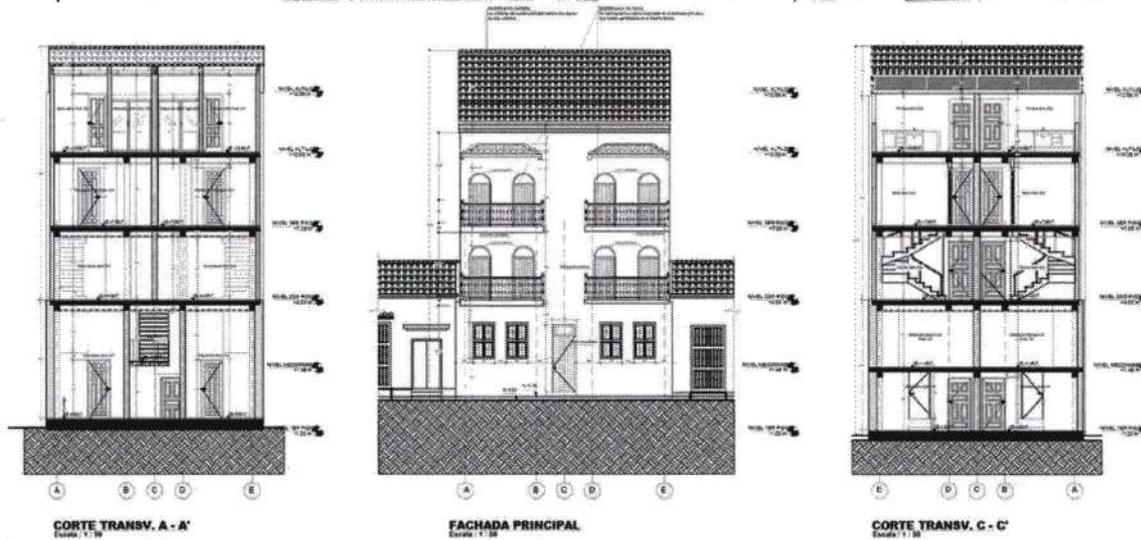
Propuesta

01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



PLANOS
APROBADOS
2019



Propuesta

01	OBSERVACIONES COMITÉ No. 28 DE 2023
	<p>De acuerdo con la información presentada, se evidencia que el levantamiento presentado en el año 2019 muestra una diferencia en el ángulo de paramento del muro de fachada, en ese sentido, este comité actúo amparado en el principio de buena fe del levantamiento presentado.</p> <p>Se deja constancia que el Comité está aprobando una propuesta que va a llevar la altura de cumbrera a 13.60, de acuerdo con los planos aprobados en el 2019, con el fin de subsanar la obra ejecutada con una mayor altura de 70cm de acuerdo con evidencia de visita del equipo técnico del IPCC</p> <p>Aparece ausencia en la propuesta original del tejadillo.</p> <p>De acuerdo con la información anterior, este comité Técnico emite concepto FAVORABLE</p> <p>SSP</p>

02 COMPLEMENTACIÓN FACHADA PROYECTO APROBADO 4 AGOSTO 2021 ACTA 16 COMITÉ TÉCNICO (COLEGIO MAYOR DE BOLIVAR)			
RADICADO	EXT-AMC-23-0151039 – 18/12/2023		
LOCALIZACIÓN	BARRIO CENTRO, CRA. 3 #36-95 / CRA. 3 36 171 M 90 P 09 Y P 42 (SEGÚN MIDAS)		
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	COLEGIO MAYOR DE BOLIVAR		
SOLICITANTE	ARQ. ALBERTO ZABALETA		
PROFESIONAL RESPONSABLE	ARQ. ALBERTO ZABALETA		
CORREO TELEFONO	infraestructura@umayor.edu.co		
TIPOLOGIA	(ES) CASA ALTA CON ENTRESUELO (E) EDIFICIOS ESPECIALES		
CATEGORIA DE INTERVENCION	RESTAURACIÓN TIPOLOGICA ADECUACIÓN		
USO NORMATIVO (POT)	INSTITUCIONAL /VIVIENDA	USO PROPUESTO	INSTITUCIONAL
REFERENCIA CATASTRAL	010100900042000 / 010100900009000		
MATRICULA			
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 sobreelevación, 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. 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. Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, anterior ala intervención, sea plenamente reconocible. Las obras de ampliación y de subdivisión se especifican para cada tipología en los Artículos (Nos. 35 y36).</p>		
DOCUMENTOS LEGALES	CARTA DE SOLICITUD.		

OBSERVACIONES DEL COMITÉ No. 26 DE 2023

- Por parte de uno de los miembros de comité existe la inquietud del impacto de hacer notorio la tercera ventana en la fachada, se solicita presentar dos propuestas de intervención de fachadas.

- En el proyecto original no se aprobó uso sobre la cubierta plana, sin embargo, en la presente ocasión se observa en el plano de cubierta elementos tales como pérgolas y barandas de cerramiento en vidrio para protección. En ese sentido, se deja presente que el Comité no autoriza el uso sobre la cubierta plana y se solicita retirar de la propuesta la baranda en vidrio y/o elementos destinados para prestar servicio en esa área.

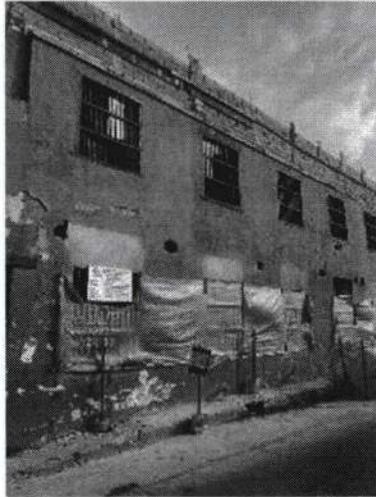
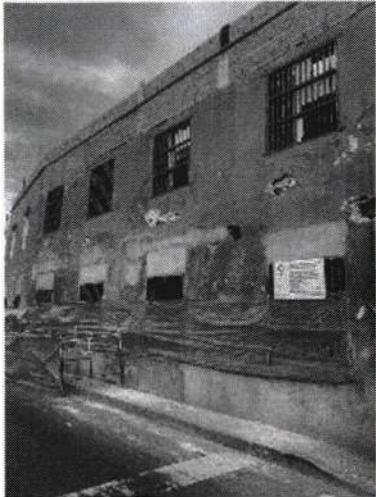
- La estructura que se visualiza en la parte de la derecha (pérgola propuesta en la cubierta) y las ventanas adicionales que se están proponiendo en la parte superior del portón de la fachada, desdibujan el ritmo vertical de la misma. Por lo que se solicita revisar y aclarar.

Se considera que, una vez surtido el trámite correspondiente ante comité técnico, se recomienda revisar si es necesario remitir el proyecto ante el **MINCULTURA**.

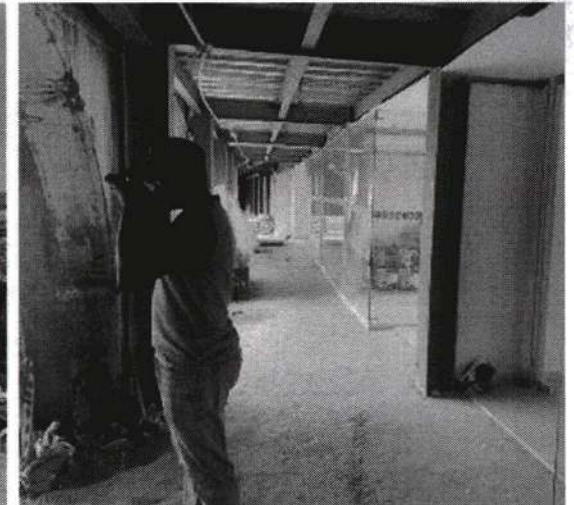
CONSIDERACIONES COMITÉ No. 28 DE 2023

Se presenta una propuesta para la fachada en la cual muestran tres hileras de ventanas, sin embargo, se retira la ventana superior al portón, manteniendo el mismo gesto de la fachada previamente aprobado.

En cubierta no se observa pérgola, son volúmenes de salida a la cubierta.



Se realizó visita al inmueble en cuestión el día 12 de octubre del 2023. Durante la visita se pudo constatar que se realizaron modificaciones en los vanos de la fachada. Estos fueron bajados a un nivel más cercano al andén y sellaron la parte superior para que quedaran del mismo tamaño. Se verifico que la altura máxima es de 9.15 mts la cual es la misma de la cornisa del inmueble colindante.






Cartagena, noviembre 15 de 2023

Señores Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena,
Oficina de Patrimonio Arquitectónico.

Atentamente,
Arquitecto Alfonso Cabrera
ESD.

Referencia: SUBSANACION, PROYECTO PROPUESTA DE INTERVENCIÓN BLOQUE DE AULAS SECTOR NORTE INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA MAYOR DE CARTAGENA. COMITÉ TÉCNICO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE CARTAGENA. FECHA DE APROBACIÓN ACTA 16 DE 04 DE AGOSTO 2021. CURADURÍA URBANA No. 1 APROBADO RESOLUCIÓN 900379 DE 2022/07/21. SOLICITUD DE MODIFICACIÓN EN FACHADA CALLE DE LA ARTILLERÍA.

Nuevamente nos dirigimos a usted dentro del ámbito de relación de trabajo con muy respetuosamente la subsanación de la modificación en la fachada sobre calle de la Artillería del proyecto de intervención de Aulas Sector Norte de la Institución Universitaria Mayor de Cartagena, presentado y aprobado en resolución No. 01 de 2022, de una de las fases del proyecto aprobado el 4 de agosto de 2021 atendiendo las observaciones hechas en cuanto a la intervención en fachada, permitiendo anexar los planos que competen a la fachada de dicho bloque de aulas aprobados, y que luego de las vistas de verificación, este proyecto fue aprobado para la construcción de los pilares y cubierta plana, tal y como aparece en el plano sellado número 30_08 de 05, Cerradero Fachadas Este Interior, y oeste, Intervención Bloque de aulas, con todos los elementos allí descritos, y de los cuales no estamos solicitando modificación alguna, nuestra solicitud se encamina a solicitar se nos permita incorporar una fila adicional de ventanas, de igual factura que atendiendo las necesidades de subsanación y ventilación de las aulas de formación académica que se sitúan en el nivel más del proyecto aprobado por esta institución. Cabe resaltar como se demostro, en todo el proceso de desarrollo del proyecto aprobado por esta institución, se ha actuado siempre la cual con el fin de obtener de las ventanas, no es, y así como la cubierta de fachada no es, un riesgo. Entendemos que la presencia de esta fila de ventanas en la fachada de la intervención de aulas, que desde una perspectiva técnica, se relaciona con el sistema de incorporación de esta fila de ventanas en áreas del muro, y ofrece la necesaria necesidad de salir de ventilación y iluminación natural a un aula destinada a la formación académica. Consideramos que con esta intervención no afectamos en manera alguna la obra fechada del edificio patrimonial anexo, y damos un orden respectivo a la edificación que se insarta de buena manera en el entorno.

Para subsanación del comité técnico adjuntamos copia de los planos aprobados:

- Plano Bloque de aulas Umáyor Urbana, Número 27_05 de 08
- Plano Planta Bloque de aulas Umáyor, Piso 1, número 23_01 de 08
- Plano corte A-A y B-B Intervención Bloque de aulas 06 de 08
- Plano corte Este Interior y oeste, Intervención Bloque de aulas, número 30_08 de 05
- Plano Detalle Perfil Urbano número 35_03 de 04
- Plano de la fachada actual aprobada y de la propuesta con la incorporación de la fila superior de ventanas.




www.umayor.edu.co

Capturada en: moto g14

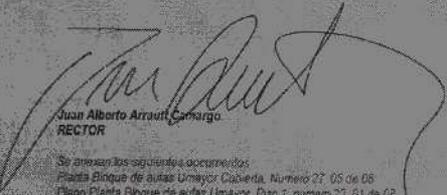
15/12/2023 4:24:36 p. m.




Por ser nosotros una institución académica, adscrita al Ministerio de Educación Nacional, y por tanto nuestra infraestructura debe atender requerimientos de buena ventilación y ventilación para confort de nuestros educandos, y el uso que se le va a dar a las áreas destinadas, como áreas de formación académica, agradecemos nuevamente una respuesta positiva a nuestra solicitud, teniendo en cuenta que no se hace afectación de patrimonio arquitectónico y el proyecto converge perfectamente con lo previamente allí establecido.

Agradecemos de antemano la colaboración de esta Corporación, y quedamos atentos a sus observaciones.

Cordialmente,



Juan Alberto Araujo Camargo
RECTOR

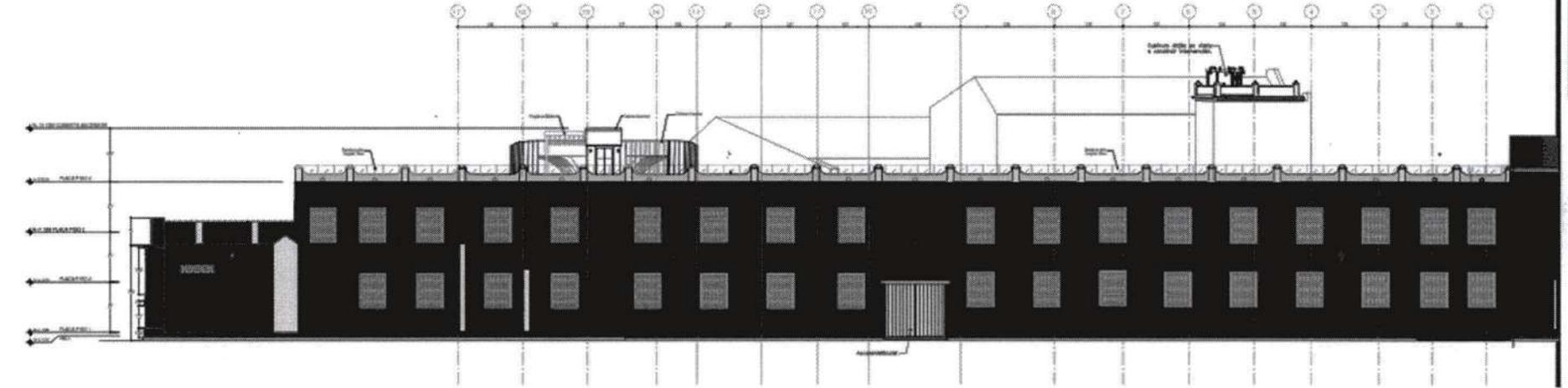
Se anexan los siguientes documentos:

- Plano Bloque de aulas Umáyor Urbana, Número 27_05 de 08
- Plano Planta Bloque de aulas Umáyor, Piso 1, número 23_01 de 08
- Plano corte A-A y B-B Intervención Bloque de aulas 06 de 08
- Plano Fachadas Este Interior y oeste, Intervención Bloque de aulas, número 30_08 de 05
- Plano Detalle Perfil Urbano número 35_03 de 04
- Plano de la fachada actual aprobada y de la propuesta con la incorporación de la fila superior de ventanas.
- Proy. Arqu. A-Z P

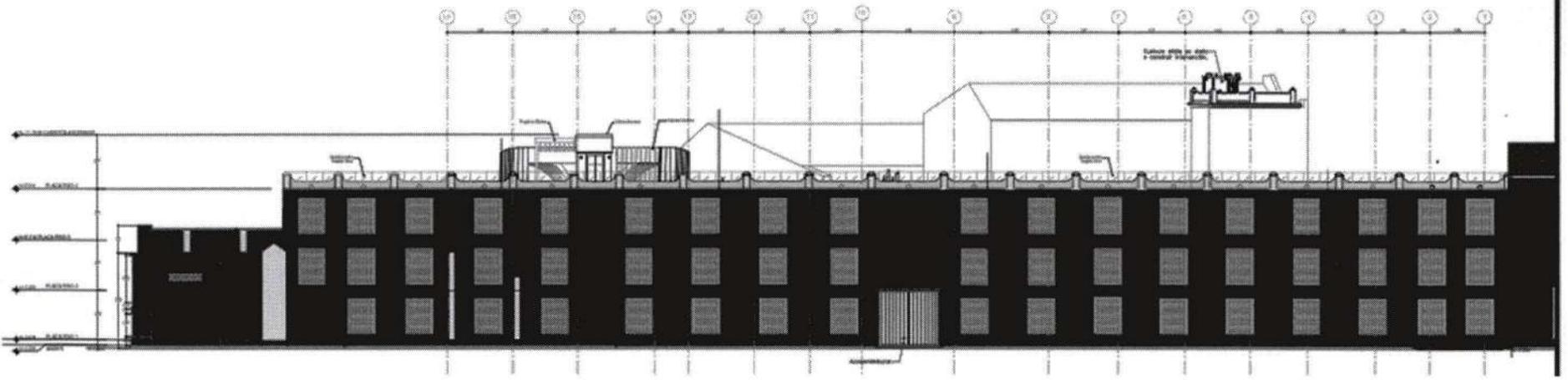


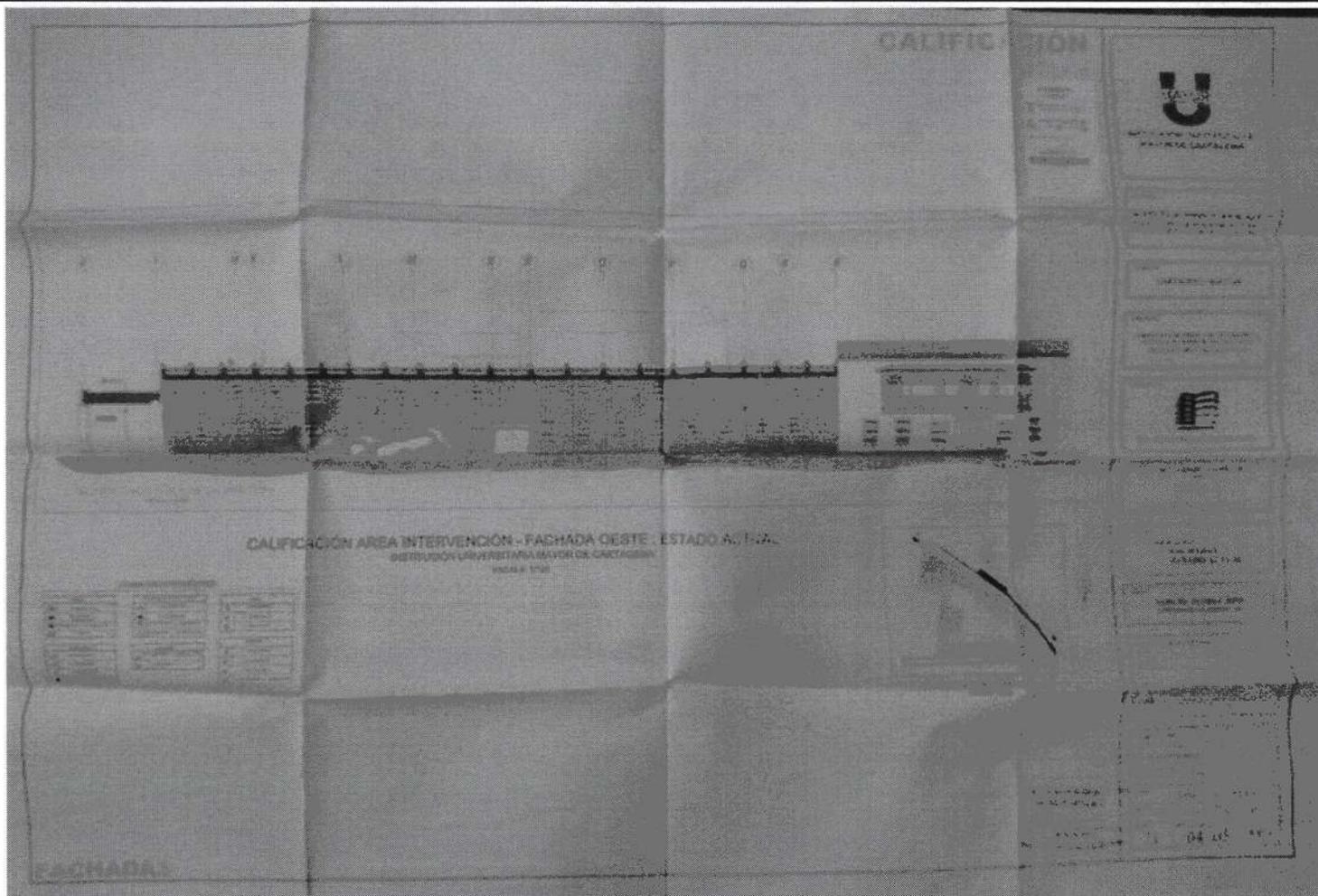
www.umayor.edu.co

Plano Aprobado 2021



Plano Modificación





Plano Aprobado 2021

De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico **DEVUELVE** el presente proyecto y pone a consideración del solicitante dos alternativas a saber:

La primera, consiste en acogerse al proyecto previamente aprobado el año 2021, en el Comité 16 de fecha 4 de agosto de 2021.

La segunda, es acoger las siguientes recomendaciones:

- Mantener la fachada existente hacia la muralla con las dos hileras de ventanas que se encuentra aprobada por este Comité y generar la iluminación y ventilación requerida, mediante el retranqueo de una nueva fachada interior contra la línea actual de paramento a mantener (tener en cuenta como referencia la intervención de doble fachada sobre la crujía republicana del hotel Santa Clara).
- Teniendo en cuenta que la cubierta plana se encuentra aprobada, no obstante, este comité aclara, que no autoriza pérgolas o elementos de cubierta que definan un uso permanente de la misma. Solo se permite el uso eventual de la cubierta plana.

Esta segunda opción, implica la evaluación integral de la propuesta y este comité se reservará la aprobación de todos y cada uno de los aspectos aun cuando hayan sido aprobados con anterioridad.

El Señor Ricardo Zabaleta, se declara impedido para efectos de emitir votación en el presente proyecto.

03		CASA ASTURIAS	
NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0134318		
LOCALIZACIÓN	Casa Calle Asturias, localizado en el predio calle 36 N° 3-25 del centro histórico		
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	LUZ NEYDA ALVAREZ ALVAREZ CC. 33106152		
SOLICITANTE	YONNY BALLESTAS		
PROFESIONAL RESPONSABLE	BAGUHANY DE LA HOZ HERRERA con matricula A76262002-7920585		
CORREO TELEFONO	jbrconstrucciones.sas@gmail.com		
TIPOLOGIA	A3 CASA ALTA SOBRE ELEVACION		
CATEGORIA DE INTERVENCION	RESTAURACION TIPOLOGICA		
USO NORMATIVO (POT)	RESIDENCIAL	USO PROPUESTO	RESIDENCIAL
REFERENCIA CATASTRAL	010100910031000		
MATRICULA	060-39266		
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. 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. En los edificios incluidos en esta categoría se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, ampliación y subdivisión. Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, anterior ala intervención, sea plenamente reconocible. Las obras de ampliación y de subdivisión se especifican para cada tipología en los Artículos (Nos. 35 y 36). En los edificios sujetos s a eta categoría de intervención no podrán construirse pasajes.</p>		
DOCUMENTOS LEGALES	SOLICITUD/ CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD		

Cartagena de Indias, 25 de octubre de 2023

Señores:
INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS -
 I.P.C.C.
 Atn.: Arq. ALFONSO CABRERA
 JEFE DIVISIÓN DE PATRIMONIO
 Ciudad

Ref.: Solicitud de Visto Bueno al proyecto CASA ASTURIAS.

En atención al tema de la referencia presento a usted la propuesta arquitectónica de intervención a ejecutar en la Casa Calle Asturias, localizado en el predio calle 36 N° 3-25 del centro histórico -, con el fin de su revisión y aprobación por parte del Comité Técnico de Patrimonio.

En atención a los requerimientos reglamentarios estipulados por el IPCC, para la obtención del Vo. Bo., adjuntamos los siguientes documentos:

1. RESEÑA HISTORICA
2. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
3. ESCRITURA
4. ANEXOS

Planos de Levantamiento

- Planta primer piso
- Planta segundo piso
- Planta de cubierta
- Cortes Longitudinal y transversal
- Fachada.

Planos de Calificación

- Planta primer piso
- Planta de segundo piso
- Planta de cubierta
- Cortes Longitudinal y transversal
- Fachada.

Planos De Propuesta Arquitectónica

- Localización
- Planta primer piso.
- Planta segundo piso

- Planta terraza
- Planta Cubierta
- Cortes Longitudinal y transversal.
- Fachada

Quedamos a la espera de su respuesta,

Atentamente.



BAGUHANY DE LA HOZ HERRERA
 CC. 7920585
 MP A76262002-7920585

Cartagena de Indias, 25 de octubre de 2023

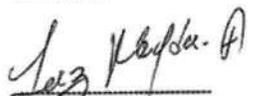
Señores:
INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS -
 I.P.C.C.
 Atn.: Arq. ALFONSO CABRERA
 JEFE DIVISIÓN DE PATRIMONIO
 Ciudad

REF.: AUTORIZACION.

Por medio de la presente doy autorización para la realización del trámite de visto bueno por parte de IPCC del proyecto de la casa ASTURIAS al arquitecto BAGUHANY DE LA HOZ HERRERA con matrícula A76262002-7920585

Quedamos a la espera de su respuesta.

Atentamente.



LUZ NEYDA ALVAREZ ALVAREZ
 CC. 33106152



OPICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
 MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pto No: 231025440244417
 Fecha: 13/07/2023 09:11:02

Este certificado refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición.

OPICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
DE NOTARIADO
 & REGISTRO



República de Colombia



NOTARÍA SEGUNDA DE CARTAGENA
ESCRITURA PÚBLICA No. 2900.
NUMERO: DOS MIL NOVECIENTOS.
FECHA: VEINTICUATRO (24) DE JULIO DOS MIL DIECINUEVE (2019).
FORMATO DE CALIFICACIÓN
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 060-70890 Y 060-39266.
REFERENCIA CATASTRAL No. 01-01-0181-0013-000. Y 01-01-0091-0031-000.
UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO.
DIRECCIÓN: a) LOTE DE TERRENO EN EL BARRIO DE MANGA
DE LA CIUDAD DE CARTAGENA.
b) LOTE CASA CALLE DE LA MANTILLA, CALLE 36, BARRIO
CENTRO DE LA CIUDAD DE CARTAGENA.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACIÓN	PESOS
CANCELACIÓN AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR CÓDIGO 0702	\$0
CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO CIVIL CÓDIGO 0313	\$0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE	CÉDULA O NIT
CONSTITUYENTE	
NEILA VÉLEZ SUAREZ (antes NEYLA MARGARITA VÉLEZ DE EXPÓSITO)	22.753.197
BENEFICIARIOS:	
CLAUDIA REGINA EXPÓSITO VÉLEZ	45.487.979
JUAN CARLOS EXPÓSITO VÉLEZ	73.133.880
GERMÁN ANTONIO EXPÓSITO VÉLEZ	73.147.928
ADELA IGNACIA LÓPEZ ROMERO	45.497.548

En la ciudad de Cartagena de Indias D. T. y C., capital del departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la fecha antes señalada, al despacho de

Diapet notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Cadenza - versión 26 de 11

REF.: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO CASA ASTURIAS.

La propuesta consiste en una casa de dos plantas que antiguamente se considero casa baja que en la época contemporánea se adiciono un segundo piso con tipologías de la arquitectura republicana con características representativas de la época como son núcleo básico acceso lateral, los ventanales altos, acceso lateral izquierdo, patio central, crujía lateral, crujía de fondo y cubierta en placa sobre la crujía lateral y de fondo

primer piso consta de:

núcleo básico contiene recibo, sala, comedor, estar y escalera acceso piso 2

crujía latera contiene 2 alcobas y dos baños

crujía de fondo contiene cocina, un baño, labores y cuarto técnico

patio interior contiene piscina y área de terraza descubierta

segundo piso consta de:

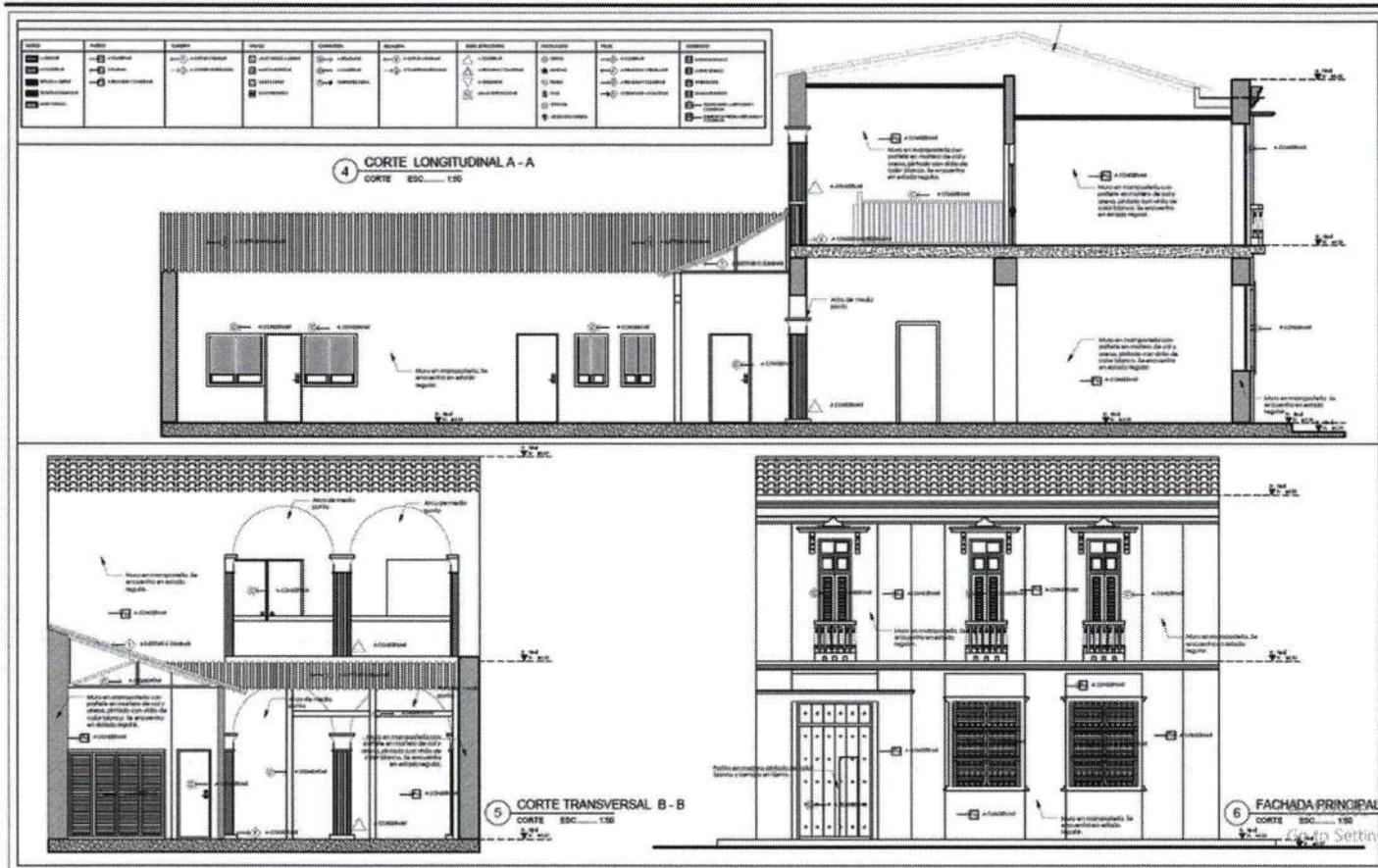
núcleo básico contiene 2 alcobas, 2 baños y estar alcobas

crujía latera contiene 2 alcobas y dos baños

crujía de fondo contiene 2 alcobas, dos baños y escalera de acceso a placa de cubierta terraza

placa de cubierta a una agua sobre la crujía lateral y en placa con terraza social sobre la crujía posterior

se liberara el patio interior retirando la cubierta que no pertenece a la tipología de la edificación republicana y así retomar las características arquitectónicas históricas de la edificación



ARQ. BAGUANY DE LA HOZ

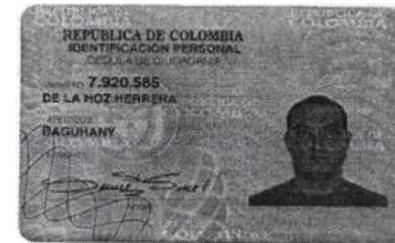
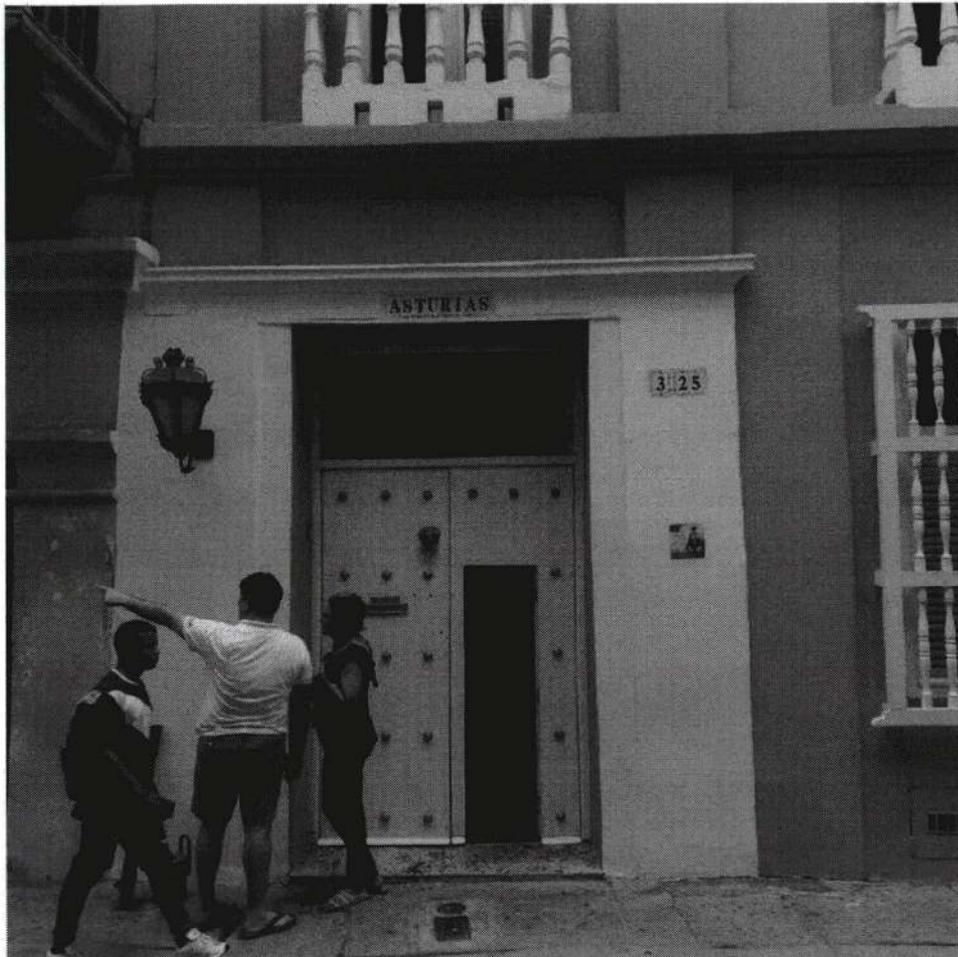
PLANO DE CALIFICACION
CASA N° 3-25

BARRIO CENTRO CALLE DE LA MANTILLA
CARTAGENA - COLOMBIA

LUZ HEIDA ALVAREZ

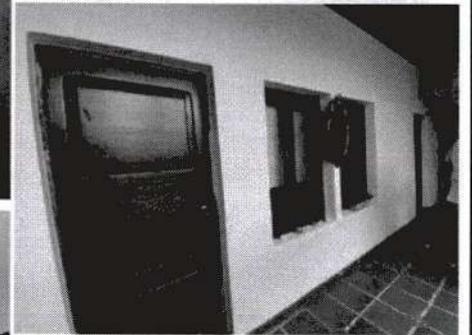
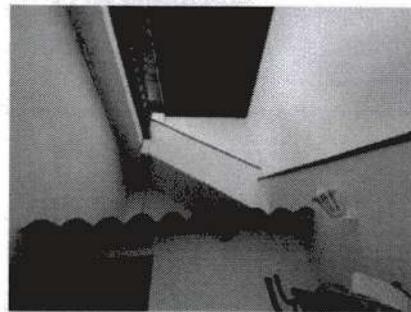
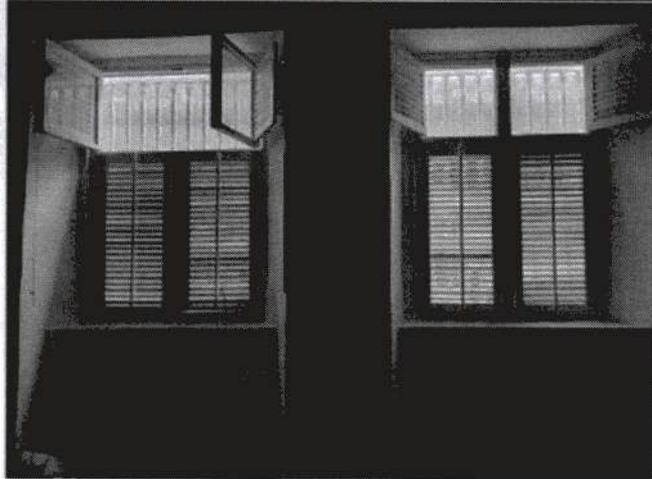
ARQ. BAGUANY DE LA HOZ

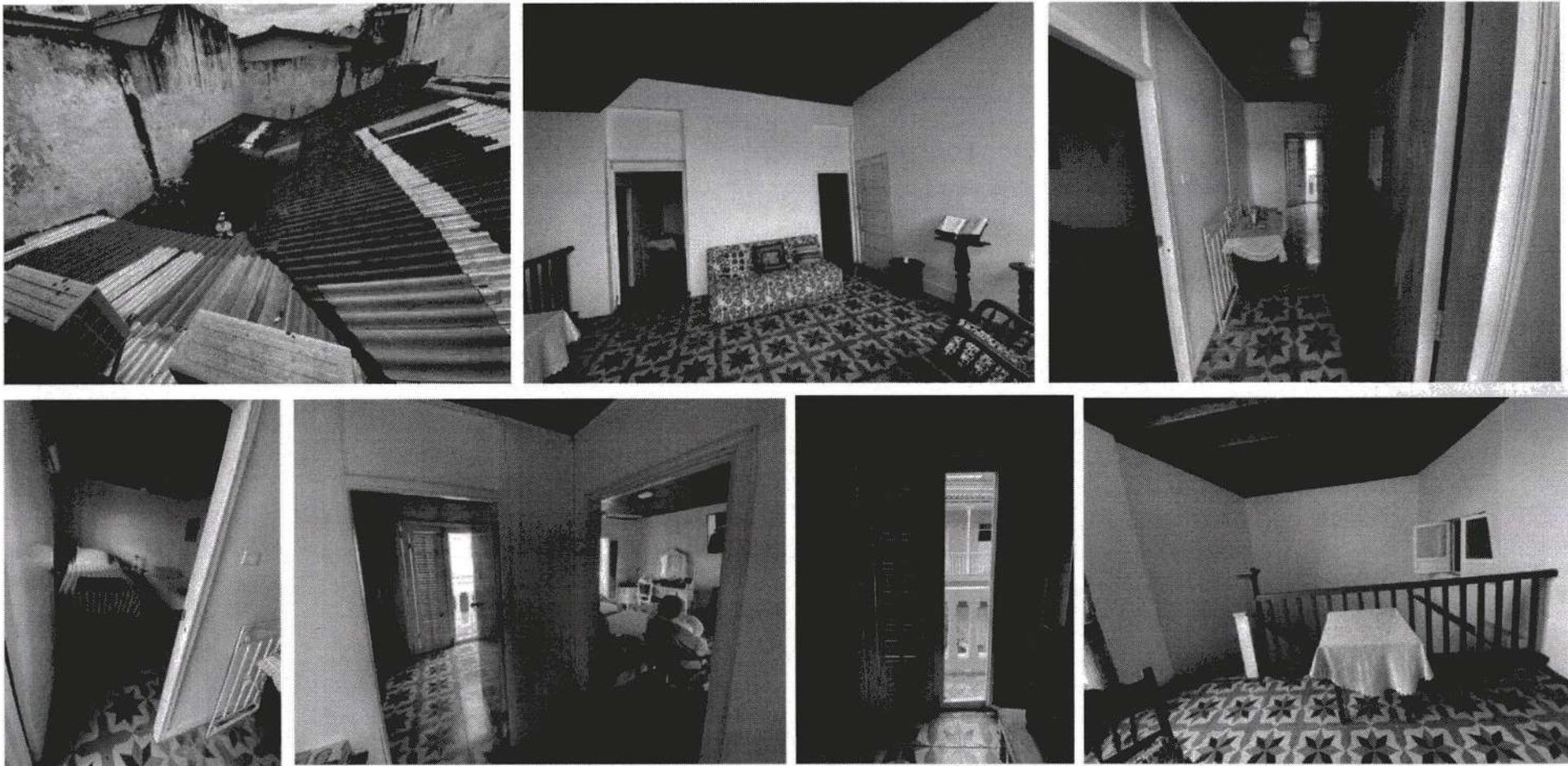
A-04/04



03

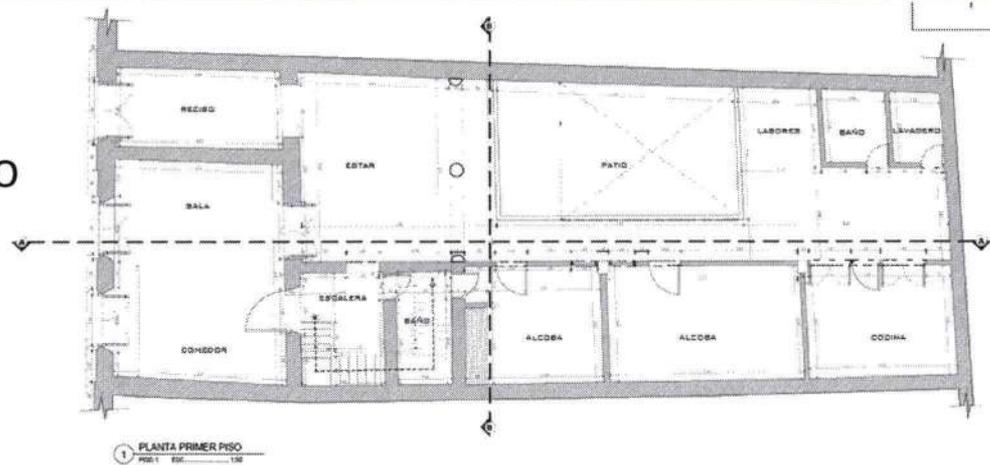
INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



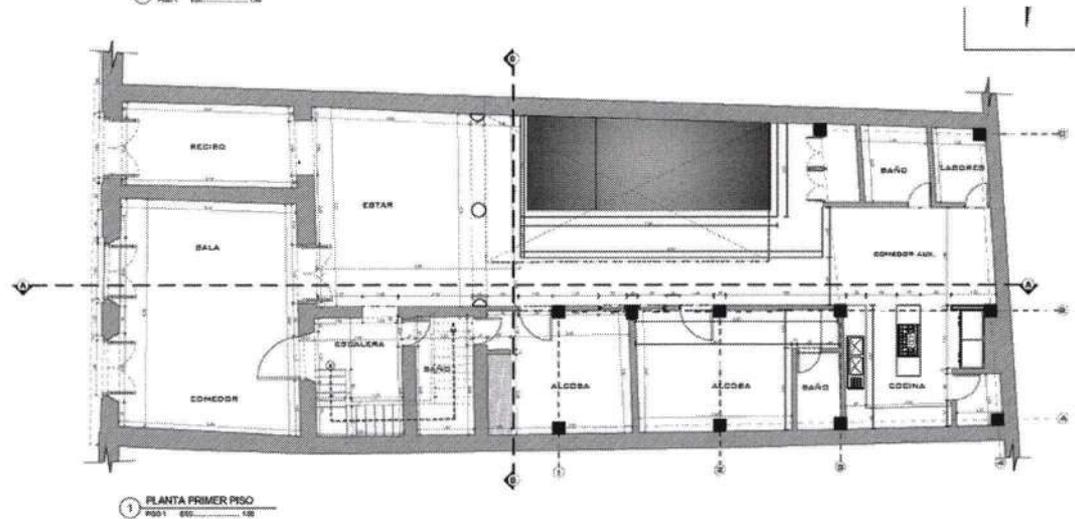




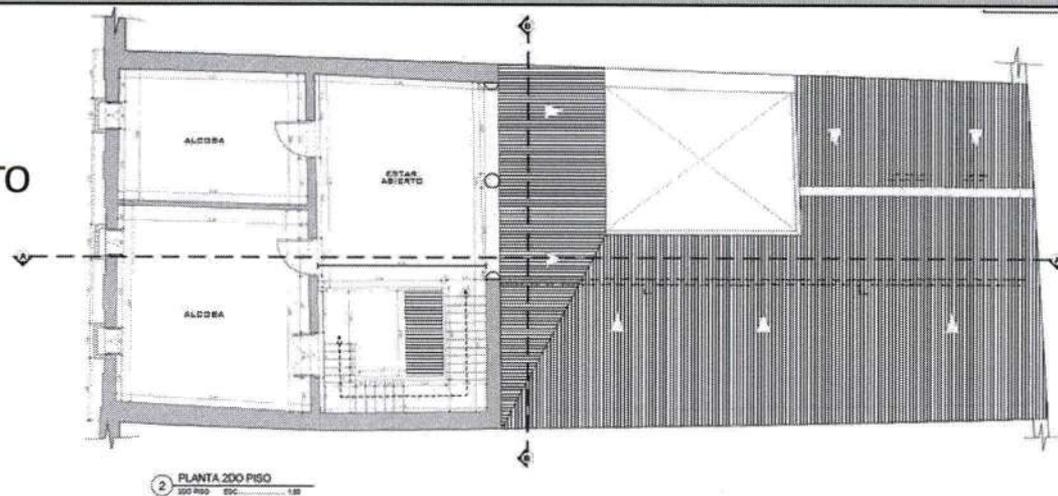
LEVANTAMIENTO



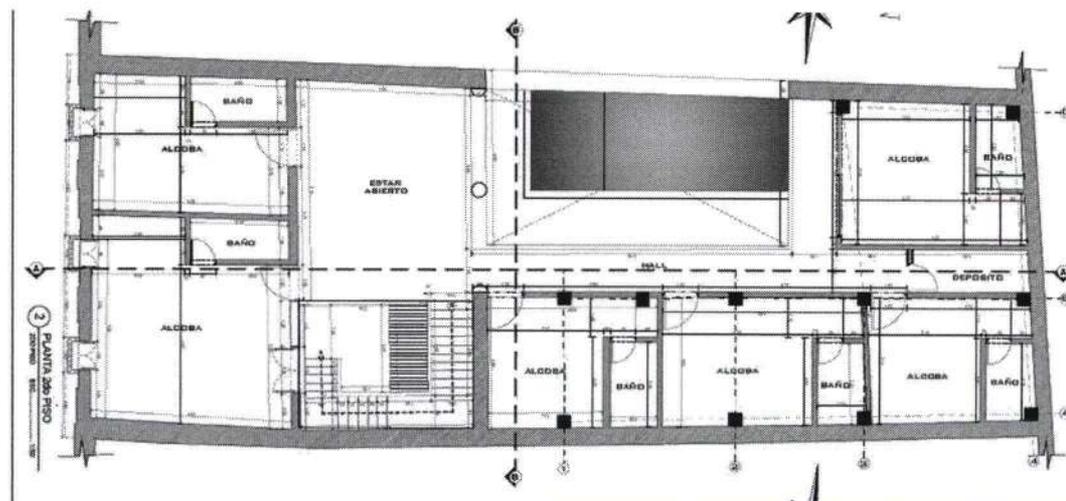
PROPUESTA



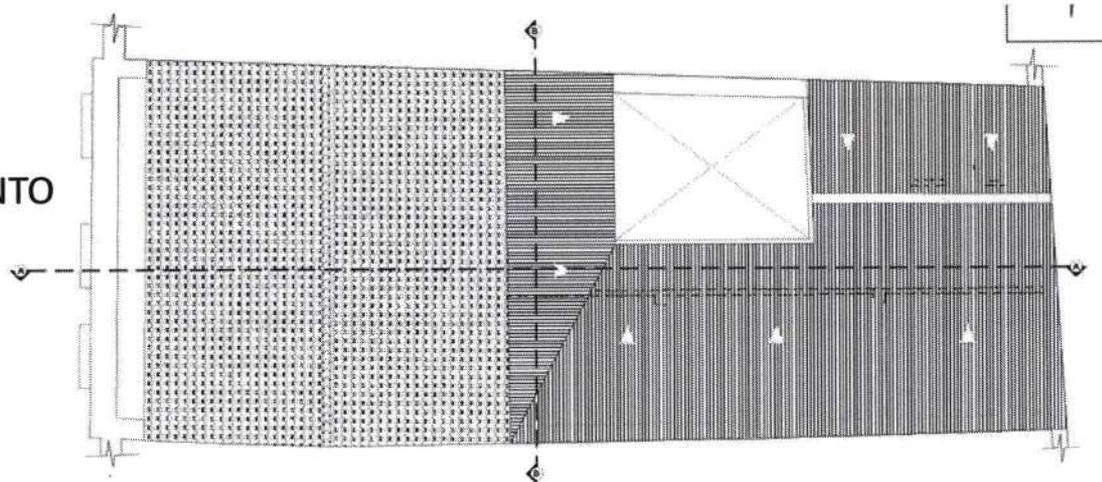
LEVANTAMIENTO



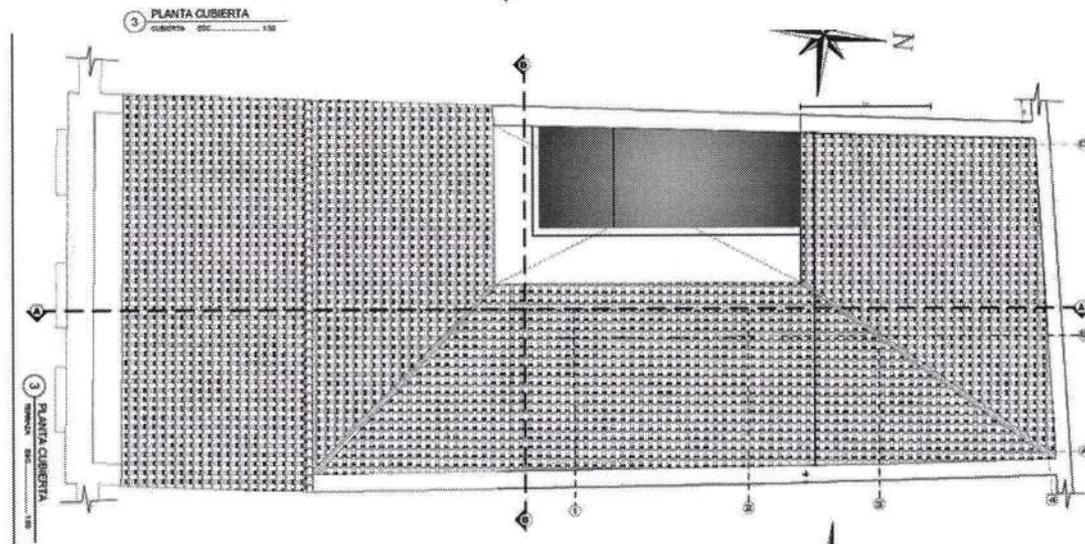
PROPUESTA



LEVANTAMIENTO



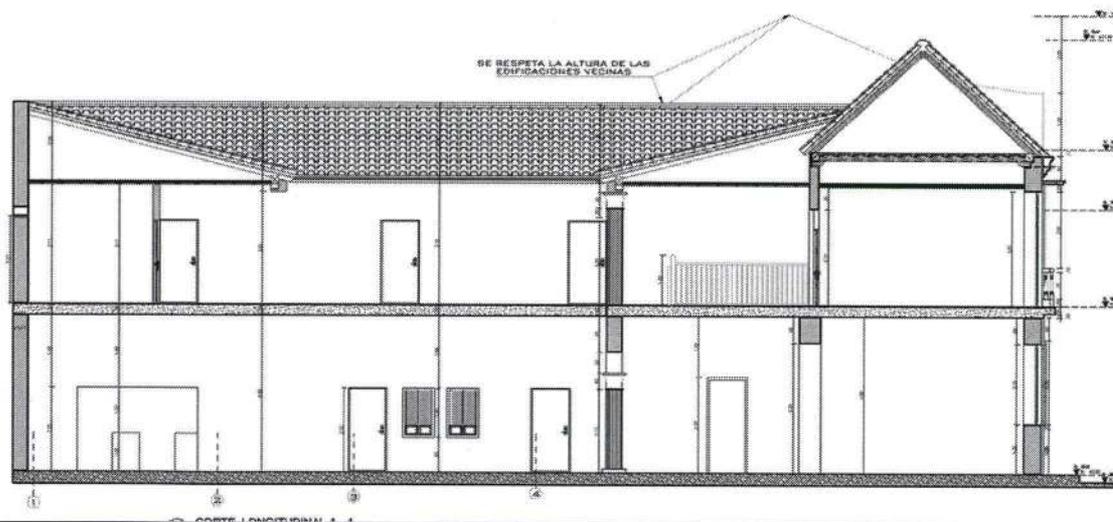
PROPUESTA



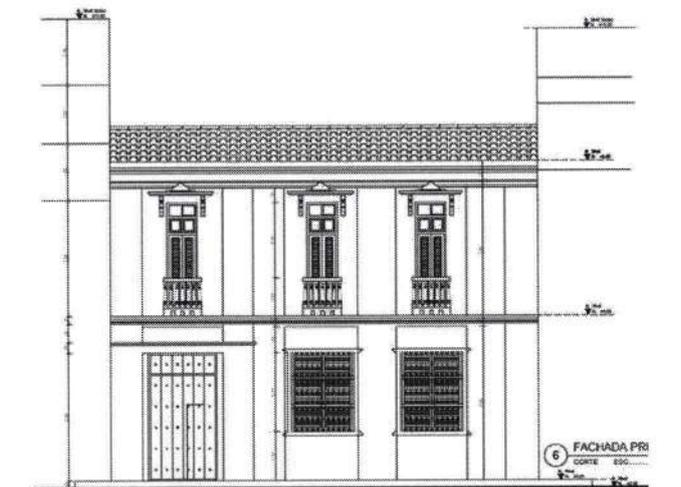
LEVANTAMIENTO



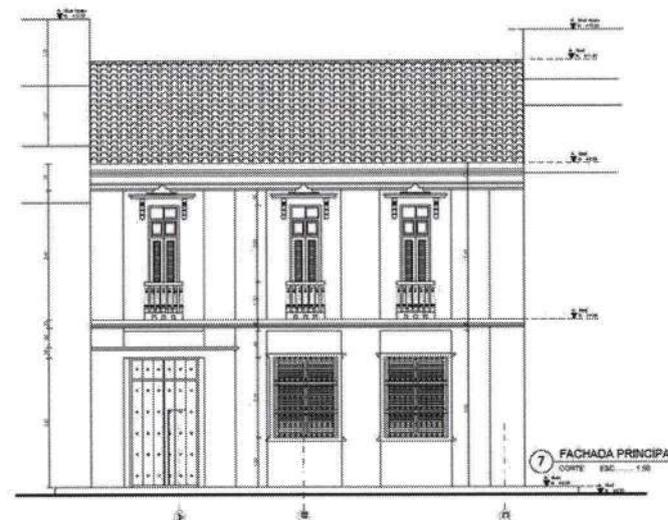
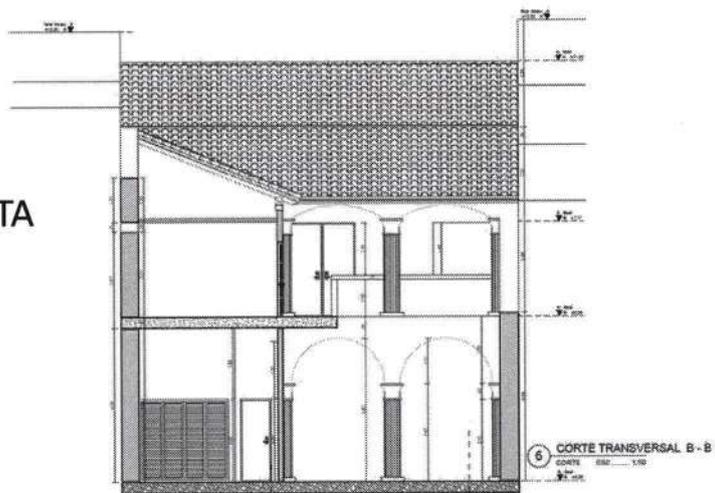
PROPUESTA



LEVANTAMIENTO



PROPUESTA



De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico emite concepto **FAVORABLE** sin observaciones.



04		PROYECTO CASA TEATRO	
RADICADO	EXT-AMC-23-0136409		
LOCALIZACIÓN	BARRIO CENTRO, CALLE DE LA CHICHERÍA #38-72 M 98 P 07 (SEGÚN MIDAS)		
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	ALBERTO SAMUDIO		
SOLICITANTE	NINFA PADILLA		
PROFESIONAL RESPONSABLE	ARQ. ALBERTO SAMUDIO		
CORREO TELEFONO	secretaria@albertosamudio.com		
TIPOLOGIA	CASA BAJA (B)		
CATEGORIA DE INTERVENCION	RESTAURACIÓN TIPOLÓGICA		
USO NORMATIVO (POT)	VIVIENDA	USO PROPUESTO	VIVIENDA
REFERENCIA CATASTRAL	01-01-00980007-000		
MATRICULA	060-36926		
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 SOBREELEVACIÓN, 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. 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. DICHAS OBRAS DEBERÁN PERMITIR QUE LA CONFORMACIÓN DEL EDIFICIO, ANTERIOR ALA INTERVENCIÓN, SEA PLENAMENTE RECONOCIBLE. LAS OBRAS DE AMPLIACIÓN Y DE SUBDIVISIÓN SE ESPECIFICAN PARA CADA TIPOLOGÍA EN LOS ARTÍCULOS (NOS. 35 Y36).</p>		
DOCUMENTOS LEGALES	CARTA DE SOLICITUD, TARJETA PROFESIONAL, ESCRITURAS, CERT. TRADICIÓN Y LIBERTAD.		

Alberto Samudio Trallero
Arquitecta

Cartagena, 14 de diciembre de 2023

Srea.
COMITÉ TÉCNICO DE PATRIMONIO
Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena IPCC
Atr. Arq. Eduardo Arrieta
Ciudad

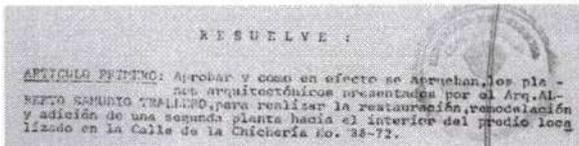
Ref.: Observaciones al proyecto Casa del Teatro

Estimados señores:

En relación con las observaciones que el Comité hizo al proyecto de la Referencia me permito argumentar lo siguiente:

1. **Observación:** Se está modificando la lectura tipológica del inmueble al incorporarle una balconada en el segundo piso hacia el patio central, cambiando así conformación de la cubierta en el núcleo básico y crujía lateral mediante la incorporación de tejadillos.

Respuesta: El inmueble dejó de ser Casa Baja en el año 1984, cuando se restauró por primera vez, obteniendo en su momento todos los permisos correspondientes a la época, incluyendo la resolución No. 0113 de 1984 del Consejo Filial de Monumentos Nacionales y la licencia de construcción No. 136 de 1984. Esto quiere decir, que la clasificación del Plan de Ordenamiento Territorial estuvo errada, pues la casa dejó de ser baja en esa fecha, al permitirse la sobre-elevación. Un crecimiento que es contemporáneo, tal y como se puede verificar en la aprobación del Consejo Filial:



Centro Calle de la Chichería No. 38-72 Tel: 6648138 Email: albertosamudio45@gmail.com

Alberto Samudio Trallero
Arquitecta

Lo que el Comité llama "balconada" sobre el patio central solo busca hacer más funcional el acceso a las alcobas propuestas en el segundo piso.

El mismo argumento se puede esgrimir para sustentar la validez de los dos baños de las dos primeras alcobas de la segunda planta en el sitio que el Comité llama núcleo básico. El baño en la primera planta será reversible, con muros en superboard. Además, es bueno recordar que este núcleo básico ya está transformado por la presencia de la escalera contigua al zaguán, tal y como se puede apreciar en el levantamiento.

2. **Observación:** De acuerdo con la información aportada en el levantamiento, se evidencia que el inmueble tuvo crecimiento de áreas mediante intervenciones anteriores, llegando a la máxima permitida para la Categoría de Intervención Restauración Tipológica. En ese sentido, no puede aumentar áreas en el proyecto y se debe formular la intervención con las áreas preexistentes.

Respuesta: La norma actual NO define un porcentaje de área máxima permitida en la categoría de Restauración Tipológica. Además, si la norma hubiera pretendido bloquear el crecimiento del inmueble, la clasificación sería de Adecuación. Vale la pena resaltar, que la categoría de restauración tipológica es la única que permite aumento de área y que también es permitida en una casa alta por sobre-elevación.

3. **Observación:** De acuerdo con la tipología Casa Baja, no puede crecer tres pisos en la crujía posterior, según la norma, ya cumplió su crecimiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, la casa objeto de intervención es una casa alta por sobre-elevación, aunque la sustentación también aplica para casa baja. Sin embargo, no se están proponiendo 3 plantas al fondo como lo dice la observación. Se está proponiendo una planta más, es decir, al fondo existirán dos pisos y unas escaleras protegidas a la cubierta donde se pondrán las máquinas de aire acondicionado.

Cabe destacar además, que el crecimiento no superará las culatas vecinas, pues estas presentan una altura mayor, tal y como se evidencia en la fotografía adjunta

Centro, Calle de la Chichería No. 38-72 Tel. 6648138 Email: albertosamudio45@gmail.com

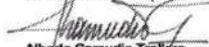
Alberto Samudio Trallero
Arquitecta



No obstante, atendiendo una de las observaciones se prolongó la cubierta inclinada de acuerdo con lo sugerido por el Comité.

Así pues, corregidas las otras observaciones, les remitimos el proyecto con la solicitud de ser aprobado por no contravenir norma alguna.

Atentamente,


Alberto Samudio Trallero
Arquitecto Restaurador

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

00030

RESOLUCION No. 0113.
(Junio 12 de 1984.)

Por la cual se aprueban los planos arquitectónicos para realizar la restauración, remodelación y adición de una segunda planta al inmueble localizado en la Calle de la Chichería No. 38-72.

EL CENTRO FILIAL DEL CONSEJO DE MONUMENTOS
NACIONALES PARA EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR

En cumplimiento de las funciones que le fueron asignadas en el Acuerdo 000602 de Marzo de 1979, en su Artículo Décimo-primerolito.) del Consejo de Monumentos Nacionales, y

CONSIDERANDO:

Que en sesión de Junio 7 de 1984, los miembros del Centro Filial, analizaron los documentos y planos arquitectónicos presentados por el Arq. ALBERTO GARCIA GONZALEZ, para realizar la restauración y remodelación del inmueble y adición de una segunda planta en el inmueble localizado en la Calle de la Chichería No. 38-72.

Que al ser examinados, se ajustaron a los cánones establecido para este tipo de proyectos y al no presentarse alteraciones sustanciales a la fachada principal, no le fueron formuladas ninguna clase de observaciones.

RESUELVIENDO:

ARTICULO PRIMERO: En virtud de lo anterior y como en efecto se aprueban los planos arquitectónicos presentados por el Arq. ALBERTO GARCIA GONZALEZ, para realizar la restauración, remodelación y adición de una segunda planta hacia el interior del edificio localizado en la Calle de la Chichería No. 38-72.

ARTICULO SEGUNDO: Que el proyecto que se aprueba por medio de la presente Resolución se compone de tres (3) planos numerados que conforman el levantamiento actual del inmueble y de seis (6) planchas adicionales propuestas que integran la propuesta y cuyo contenido individual es: Plancha No. 1, Planta del primer piso; Plancha No. 2, Planta del segundo piso; Plancha No. 3, Planta de techo; Plancha No. 4, Corte AA; Plancha No. 5, Cortes BB, CC y fachada principal; Plancha No. 6, Fachada general Calle de la Chichería. Documentos que llevan el respectivo sello de "aprobado".

PARAGRAFO: La aprobación anterior, no faculta al interesado para iniciar ningún tipo de obras, hasta tanto no obtenga de la autoridad municipal competente, la respectiva licencia de construcción.

ARTICULO TERCERO: Copia de la presente Resolución, deberá enviarse al Consejo de Monumentos Nacionales, Alcaide de la Mayor de Cartagena y a la parte interesada.



00031

RESOLUCION No. 0113.
(Junio 12 de 1984.)

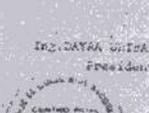
Por la cual se aprueban los planos arquitectónicos para realizar la restauración, remodelación y adición de una segunda planta al inmueble localizado en la Calle de la Chichería No. 38-72.

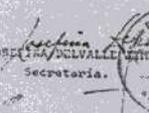
- 2 -

ARTICULO CUARTO: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Cartagena, a los doce (12) días del mes de Junio de 1984.





ING. DAYRA GONZALEZ GONZALEZ JOSE LUIS GONZALEZ GONZALEZ
 Presidente. Secretaria.

LMR / P.0113 - Ref. 26-20.

INVESTIGACIÓN HISTÓRICA DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CASA DE LA CHICHERÍA

LOCALIZACIÓN

La edificación objeto de la investigación está situada en la calle de la Chichería, distinguida con el número 38-72 de la actual nomenclatura urbana. Forma parte de la manzana No 98 según lo registra el Plano de Reglamentación del Centro Histórico 1991- 2010 y constituye el predio No 7.

EVOLUCIÓN URBANA DE LA CIUDAD Y EL SECTOR

El inmueble está ubicado en La Merced, barrio cuyo proceso de formación data de mediados del s. XVI.

En estos planos esquemáticos pertenecientes al libro "Cartagena de Indias, Cinco Siglos de Evolución Urbanística", se observa cómo fue la evolución del sector donde se encuentra el predio estudiado. Según Maruja Redondo, su autora, este sector formó parte del primer núcleo fundacional de la ciudad, desarrollado entre 1533 y 1563 aproximadamente. Por otra parte, el vecino don Alonso Mendoza Carvajal declaraba en 1582 que las casas eran en su mayor parte "de piedra, teja y azotea", y que vista "desde la mar por donde vienen los navíos parece ciudad de tres o cuatro mil vecinos, por estar tan ennoblecida y ampliada de edificios". (Marco Dorta, Ob Cit. P.36).

SOBRE EL INMUEBLE

El inmueble objeto de estudio está ubicado en la calle de la Chichería o carrera 5, identificado con la nomenclatura No 38-72, del barrio la Merced, aunque en las escrituras la calle la ubican en el barrio de la Catedral o Centro.

En la mayoría de las escrituras la descripción de la casa es la de casa baja, de piedra madera y teja, y los linderos están definidos por vecinos y no por medidas. Sin embargo, llama la atención la escritura del año 1956, donde se amplía un poco más la descripción: *"Una casa baja situada en la Calle de la Chichería distinguida con el No.38-72, compuesta así: saguan de entrada, sala comedor, cuatro piezas dormitorios, techos de tejas, pisos de mosaicos, una terracita, cocina baño y servicios higienicos y un patio pequeño."*

1. Mediante escritura No. 680 de la Notaría Primera, de 3 de julio de 1926, se protocoliza el juicio de sucesión de la sra. Rosa Sotomayor viuda de Blas de León. En esta escritura, la propiedad es descrita como una **"casa pequeña, baja de piedra madera y tejas"** y cuyos linderos son: por el frente (calle en medio) con el edificio de la Merced, hoy Palacio de Justicia; por su derecha (entrando) con casa que perteneció a la sucesión del finado don Blas de León, y que es hoy de la propiedad de la señora Alejandrina León de Franco; por su izquierda con casa baja con altillo que hace esquina y que pertenece al señor José Castillo Escudero, hoy convertida en solar de propiedad de la sucesión de don Juan B. Mainero y Trucco; y por el fondo con solar del señor Joaquín Bocaranda, hoy con patio en que funcio el Colegio de la Presentación de las Reverendas Hermanas de la Caridad..."
2. El 8 de noviembre de 1956 se firma en la notaría Primera de Cartagena la escritura pública 1626, donde se protocoliza el juicio de sucesión de la Sra. Rafaela León de Gómez y se describe la casa del estudio como: "Una casa baja situada en la Calle de la Chichería, distinguida con el No. 38-72, compuesta así: saguan de entrada, sala comedor, cuatro piezas dormitorios, techos de tejas, pisos de mosaicos, una terracita, cocina baño y servicios higienicos y un patio pequeño."
3. El 18 de junio de 1962 se protocolizan los juicios de sucesión acumulados de las señoras Rafaela de León Sotomayor de Gómez y de las señoritas Rosa de León Sotomayor y Ana de León Sotomayor. En esta escritura, el predio se encuentra solo descrito como casa baja.

4. En el año de 1963 se firma en la notaría Primera, la escritura No. 191 para la división material de diferentes inmuebles, uno de los cuales corresponde a la propiedad objeto de estudio. La descripción del inmueble y los linderos es la siguiente: "Una casa bajar y el solar que la contiene situada en la Calle de la Chichería, de esta ciudad, marcada en su puerta de entrada con el numero 38-72.≠ Linderos de la casa son los siguientes: Por el frente Calle de la Chichería en medio, con Edificio de la Merced, hoy Palacio de Justicia; por la derecha, entrando, con casa que fué de Blas de Leon, y pertenece a Purificacion de Leon de Cabrales y Matilde de Leon Sotomayor, hoy de la primera; por la izquierda, con casa baja y altillo que hace esquina que perteneció a Jose Cantillo Escudero, convertida despues en solar que es o fue de Juan B. Mainero y Trucco, y por el fondo, con solar que perteneció a Joaquín Bocaranda, hoy con propiedad del Colegio de la Presentacion de las Reverendas Madres de la Caridad."
5. En el año de 1971 Ángela de Pombo vende a José Ignacio y Luis Aníbal Vélez Marrugo, quienes a su vez venden en el año 1981 a ALBERTO SAMUDIO & CIA S. EN C. A partir de ahí, la propiedad siempre ha estado en cabeza de ALBERTO SAMUDIO TRALLERO.



Centro, Calle de la Chichería No. 38-72
Tel. (373) 6648138 / 6647131 / 6609586
www.albertosamudio.com
www.abartusamudio.com
Cartagena de Indias - Colombia

MEMORIA ARQUITECTÓNICA CASAS DEL TEATRO

INTRODUCCIÓN.

La presente memoria se refiere a la casa localizada en la calle de la Chichería #38-72, con referencia catastral # 01-01-0098007-000 de propiedad de Alberto Samudio Tralero, que será sometida a obras de acondicionamiento y ampliación para obtener dos apartamentos.

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

El inmueble fue originalmente de una planta con las características de esta tipología de las casas cartageneras, con un núcleo frontal y una crujía lateral a la derecha entrando, y un patio del lado izquierdo. De acuerdo con un plano de proyecto de fortificación de Antonio de Arévalo, realizado cerca de 1772, en el lote que hoy ocupa el inmueble había un polvorín o santa bárbara que surtía de pólvora y municiones al baluarte de La Merced.

Carecía de corredor delante de la crujía derecha, es decir, se entraba a las alcobas directamente desde el patio. Contaba con un servicio sanitario al fondo de la misma crujía.

En el año 1984 se le adicionó una segunda planta, conservando la fachada original, con una portada sencilla en el lado izquierdo por la que se accede al zaguán y dos ventanas de repisa a la derecha de la portada. En la intervención de ese mismo año se realizaron obras de acondicionamiento y ampliación para el funcionamiento en ese inmueble de las oficinas de arquitectura de la firma Alberto Samudio T. y Cía. Ltda., firma que lo ha ocupado hasta la presente fecha. En esa intervención se construyó un corredor delante de las habitaciones, pues se entraba a estas directamente desde el patio, contaba con un servicio sanitario al fondo de la misma crujía.

El inmueble ocupa un lote de 161.37 m², y tiene un área construida en primera planta de 162.33 m², que ocupan la recepción -a la que se llega por el zaguán de acceso- sala de espera oficina de la administración y tres oficinas a lo largo de un corredor que las une bordeando el patio interno, destinadas a la parte contable y administrativa y tres baños, uno de los cuales está en el interior de la oficina situada en el fondo de la crujía lateral. Las dependencias están dispuestas, corredor de por medio, bordeando un patio lateral sobre el lado norte de la casa. De esta primera planta, localizada entre la sala de espera y la oficina de contabilidad, al comienzo de la crujía lateral, parte una escalera de dos tramos que comunica los dos pisos del inmueble.



Centro, Calle de la Chichería No. 38
Tel. (373) 6648138 / 6647131 / 6609586
www.albertosamudio.com
www.abartusamudio.com
Cartagena de Indias - Colombia

En la segunda planta se encuentran -a la izquierda de la escalera- la Dirección de la empresa, con sala de juntas y un estudio anexo; a la derecha de la escalera se sitúa el taller de diseño en un solo espacio, dos baños, uno para hombres y otro para mujeres y un cafetín. Por una puerta situada enfrente del cafetín se sale a una terraza descubierta, en la que se encuentran los equipos de aire acondicionado. Esta segunda planta tiene 134.18 m², que adicionados a los 162.33 m² de la primera, suma un total de 296,51 m² construidos.

Las dos plantas de la casa están comunicadas, adicionalmente, por una escalera que parte del zaguán y llega a lo que en la actualidad es la sala de reuniones, que se convertirá en el área social del apartamento del segundo piso.

Las cubiertas son de teja de barro española y cubren a dos aguas el núcleo frontal de la casa, y a un agua o caedizo, la crujía lateral. La terraza del fondo está cubierta con un techo plano de concreto.

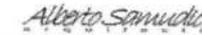
PROYECTO DE INTERVENCIÓN

El proyecto de intervención está orientado a transformar el inmueble en dos apartamentos: uno en la primera planta y otro en la segunda, con entradas independientes desde el zaguán de acceso existente en la actualidad.

El apartamento de la primera planta constará de área social (sala-comedor), a la que se accede desde el zaguán existente, cocina y cuatro alcobas con sus respectivos baños.

Una de las alcobas ocupará el espacio que colinda con la calle de la Chichería, es decir, el frente de la casa. Las otras tres alcobas ocupan la crujía lateral derecha, de la que se eliminará la escalera actual, unidas por el corredor que bordeará una piscina. La crujía de fondo estará ocupada por un baño de servicio y un cuarto de lavandería. La casa posee en ese fondo, una pequeña área trapezoidal estrecha, de un metro promedio de ancho por tres de fondo, donde se encuentra un cuarterón de pozo, con su brocal, que comparte o compartió con las casas vecinas para abastecerse de agua. Ese espacio se conservará para dejar testimonio de la existencia de esos recursos entre vecinos en busca de economía, y como muestra de buen entendimiento y solidaridad entre los colonos.

A la segunda planta se accede mediante una escalera existente, localizada al lado del zaguán, que entrega a una tribuna enfrente de la puerta de entrada al apartamento. Esta segunda planta estará ocupada toda por un apartamento que consta de área social (sala-comedor), cocina y cinco alcobas con sus respectivos baños, cuatro de las cuales irán dispuestas en la crujía derecha sobre las habitaciones de la primera planta, ocupando el espacio actual del



Centro, Calle de la Chichería No. 38-72
Tel. (373) 6648138 / 6647131 / 6609586
www.albertosamudio.com
www.abartusamudio.com
Cartagena de Indias - Colombia

taller de diseño y la escalera que se eliminará. La quinta alcoba, con su baño, se construirá en la crujía del fondo, donde hoy se encuentra una terraza descubierta con los equipos de aire acondicionado.

El área social se comunicará con las alcobas mediante un corredor que cubre el pasillo de la primera planta y colindará con el vacío del patio donde se construirá la piscina.

Al fondo del corredor se situará una escalera de dos tramos mediante la cual se accederá a una terraza descubierta, en la cual se instalarán los equipos de aire acondicionado y las bombas de presión constante.

El inmueble conservará sus niveles actuales y agregará, como se anotó en el párrafo anterior, una planta en la crujía del fondo, permitida en la normativa. La fachada seguirá siendo la actual, que corresponde a las casas de tipología baja con una puerta de acceso en el lado izquierdo y dos ventanas de repisa a la derecha de la puerta. Sobre estos tres vanos se practicarán tres pequeños óculos para iluminar y ventilar el espacio existente en la segunda planta, adyacente a la fachada.

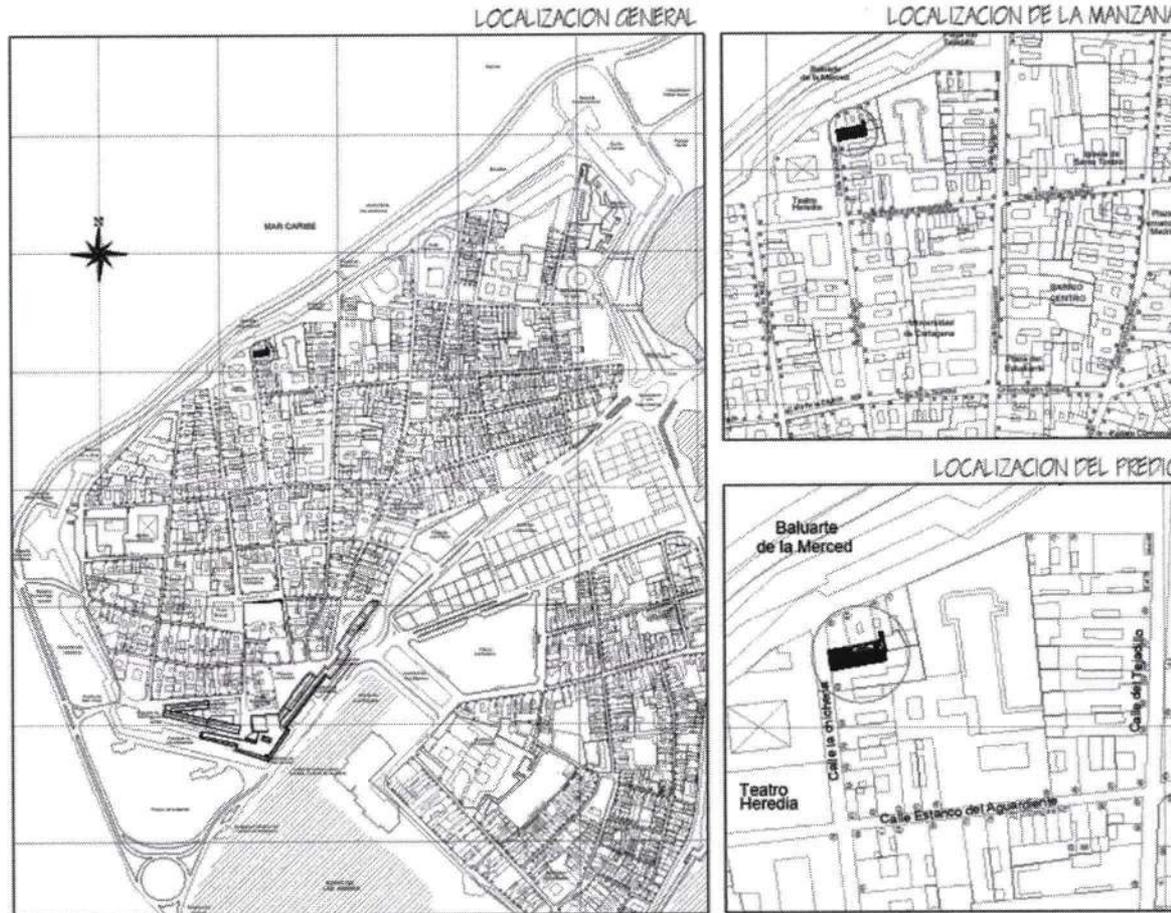
MATERIALES

En el proyecto se utilizarán materiales tradicionales tales como madera, tejas de barro española de medio cañón, pisos de piedras naturales, etc.

CONCLUSIÓN

Por su localización privilegiada cercana a los centros culturales de la ciudad donde se desarrollan los más importantes eventos, este inmueble concebido para el alojamiento de miembros de una misma familia, contribuirá a prestar servicios turísticos de muy buena calidad a los visitantes que llegan a la ciudad en busca de sus atributos patrimoniales, que es la orientación que buscan los entes relacionados con el turismo de calidad, para la conservación y puesta en valor de Cartagena de Indias.

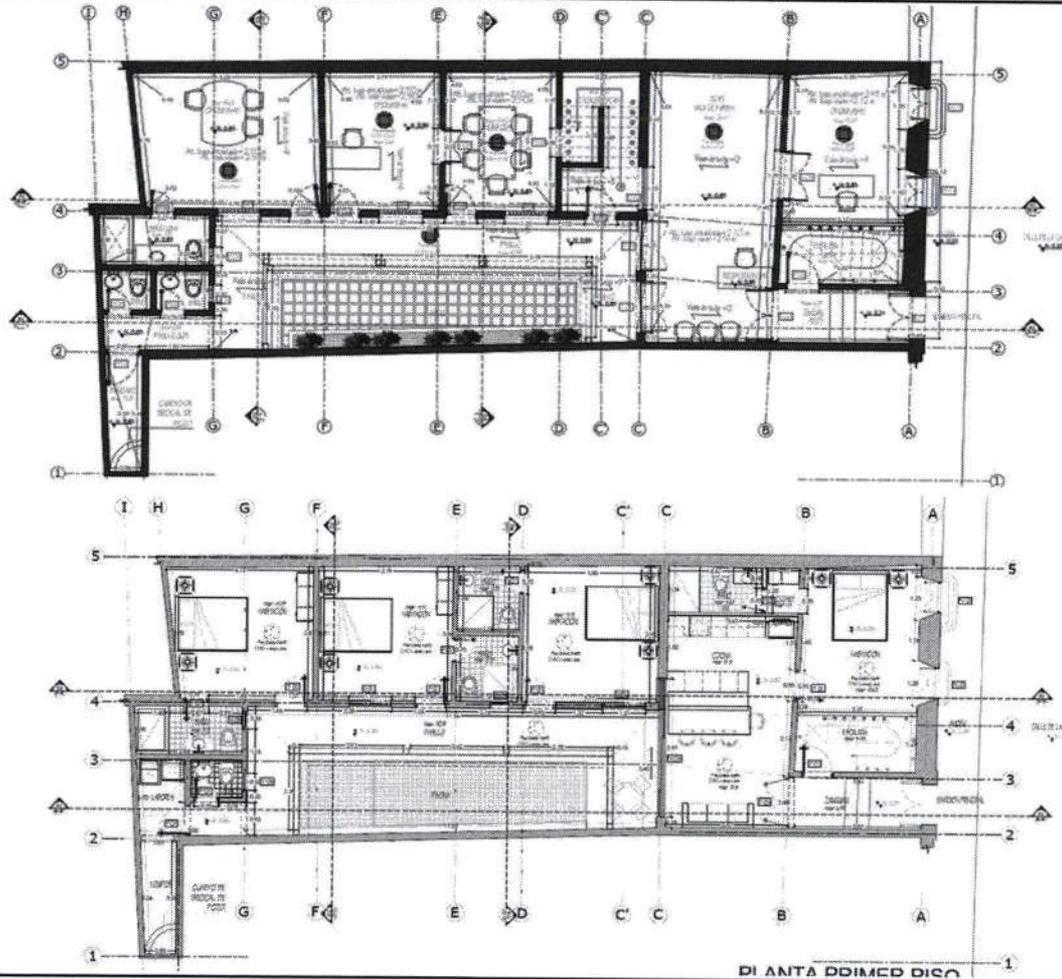
INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



04

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

1ER PISO



LEVANTAMIENTO

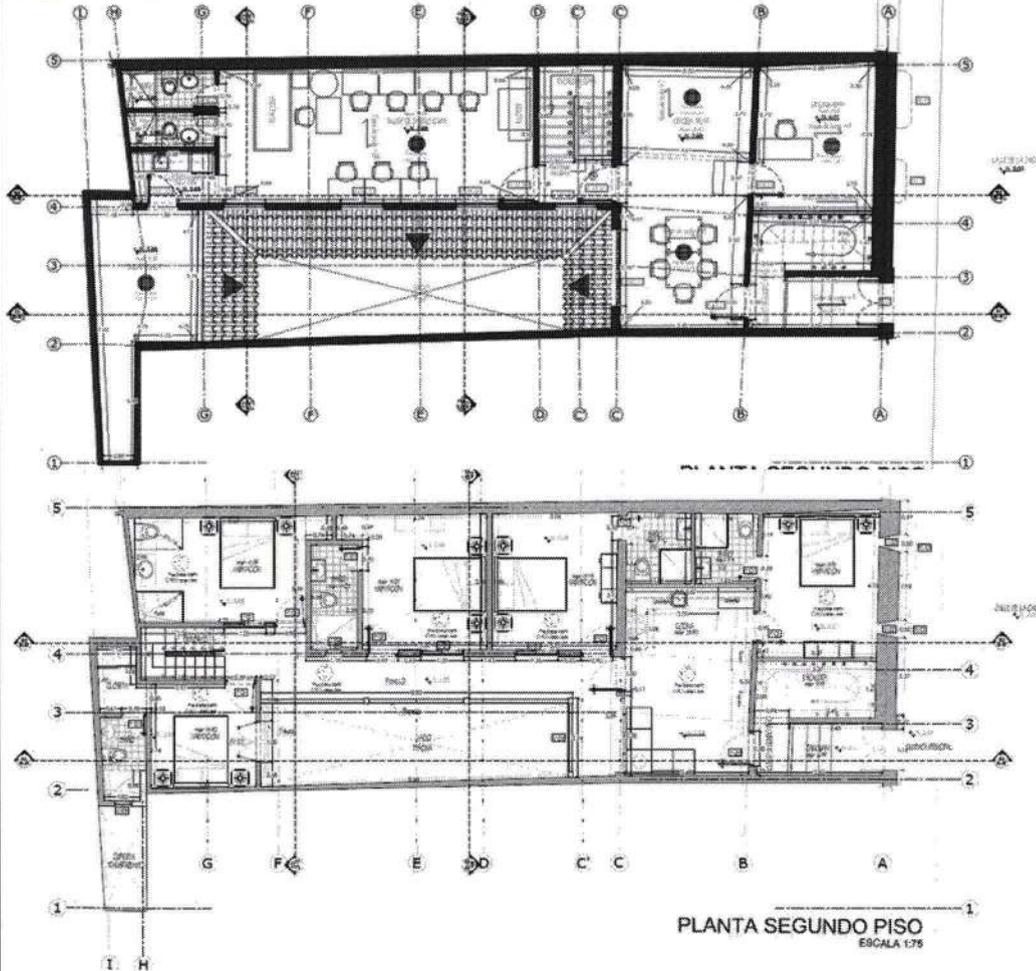
PROPUESTA

DI ANTA DDIMED DISO

04

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

2DO PISO



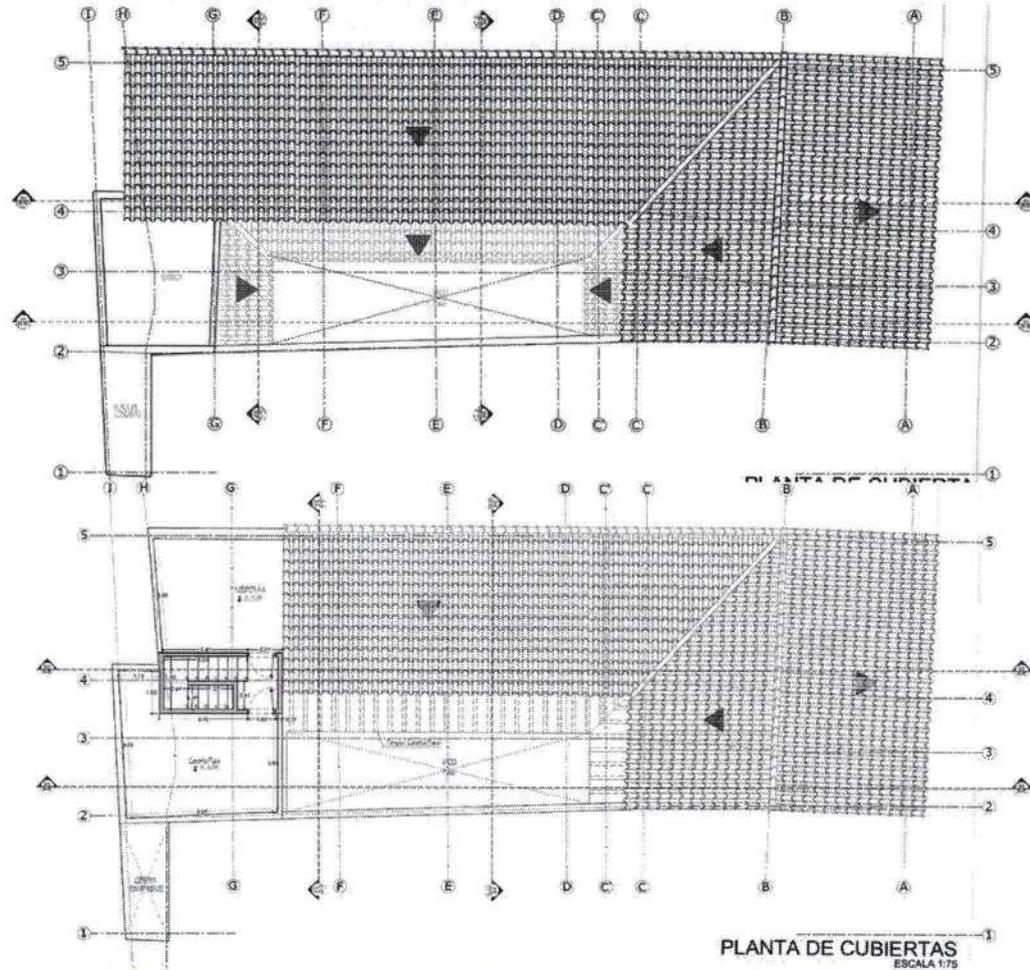
LEVANTAMIENTO

PROPUESTA

04

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

3ER PISO



LEVANTAMIENTO

PROPUESTA

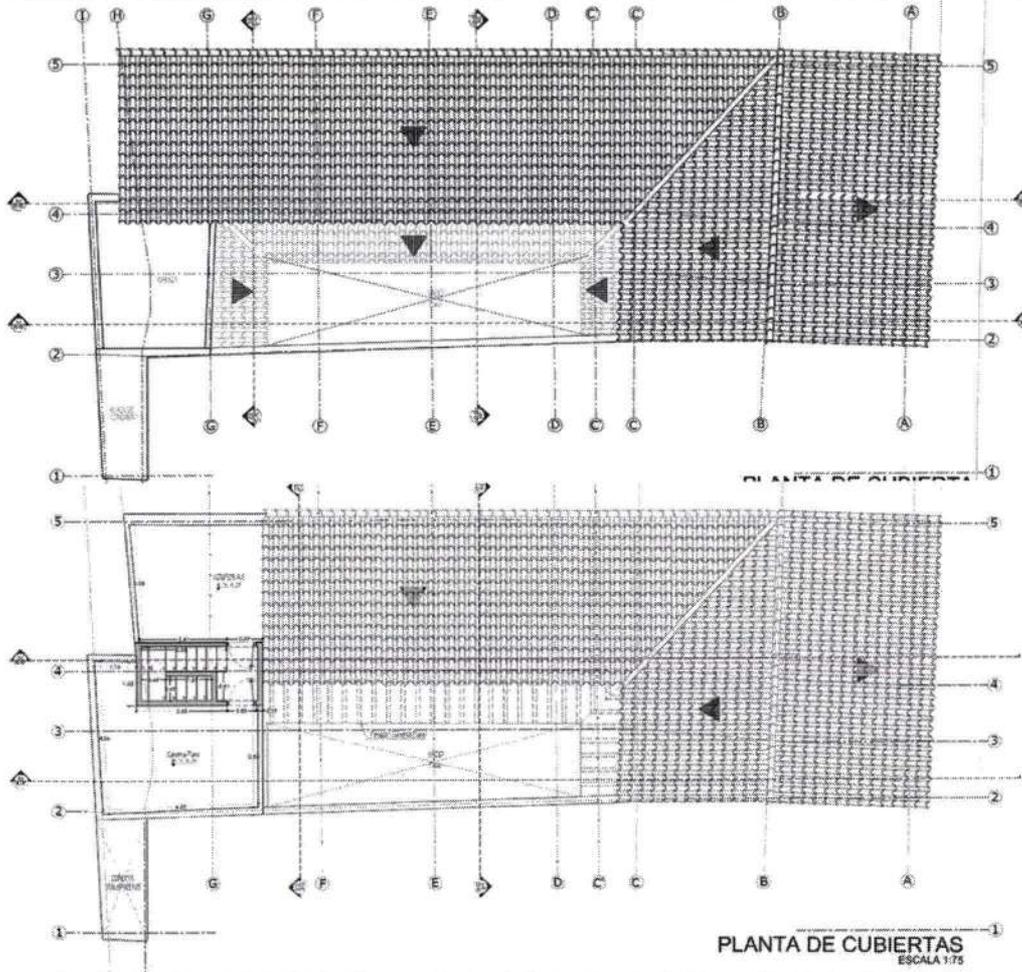
04

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

CUBIERTA

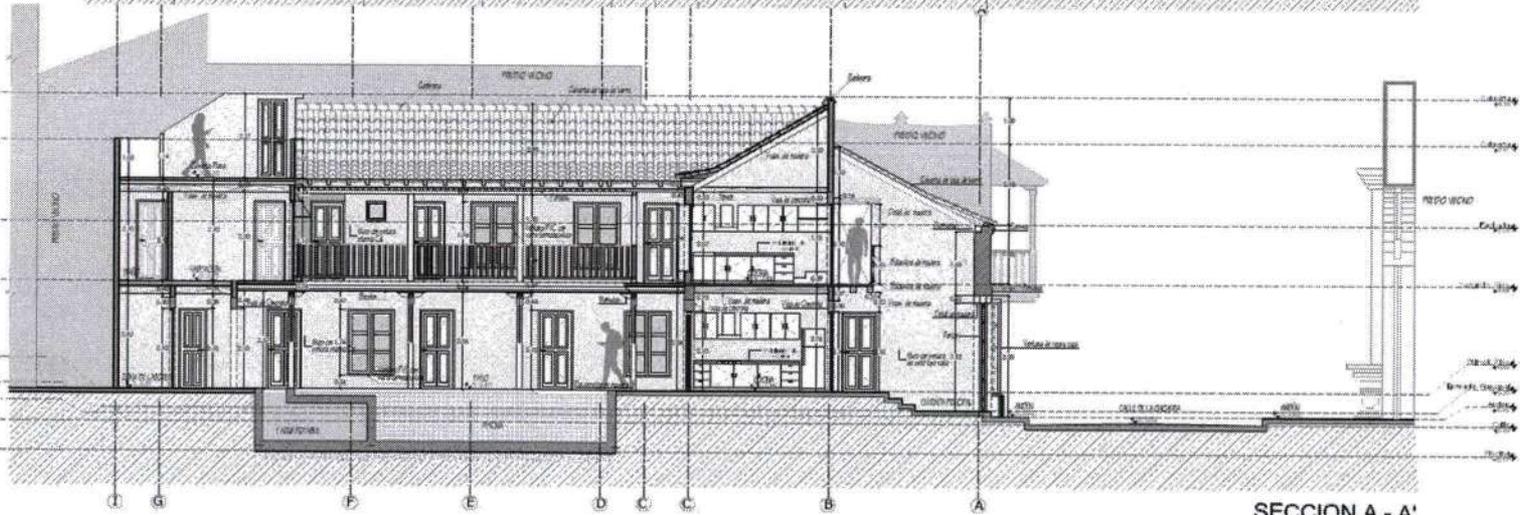
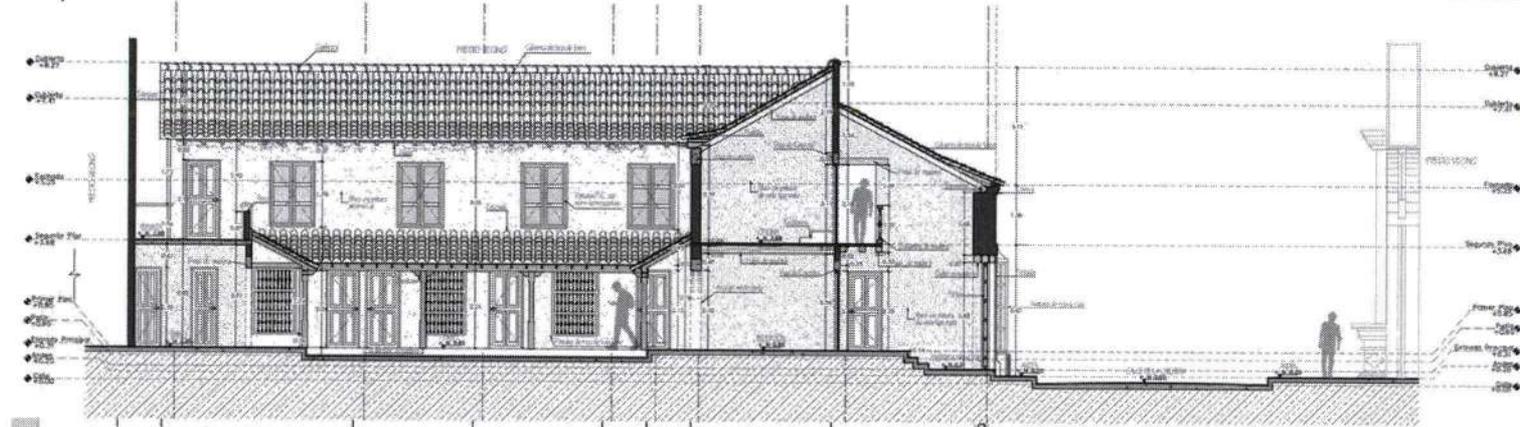
LEVANTAMIENTO

PROPUESTA



CORTE A-A

LEVANTAMIENTO

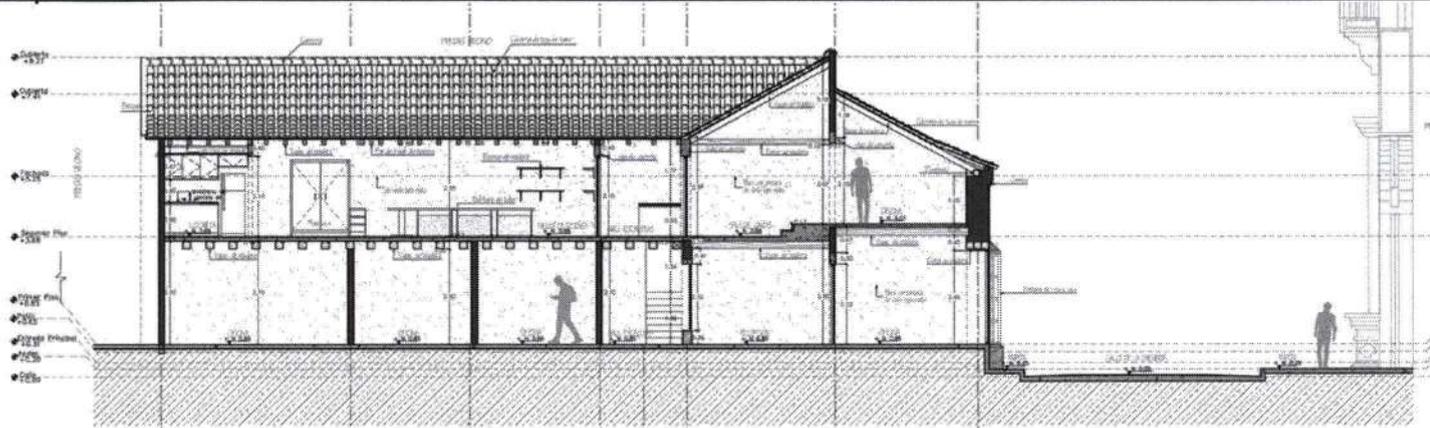


SECCION A - A'
ESCALA 1:75

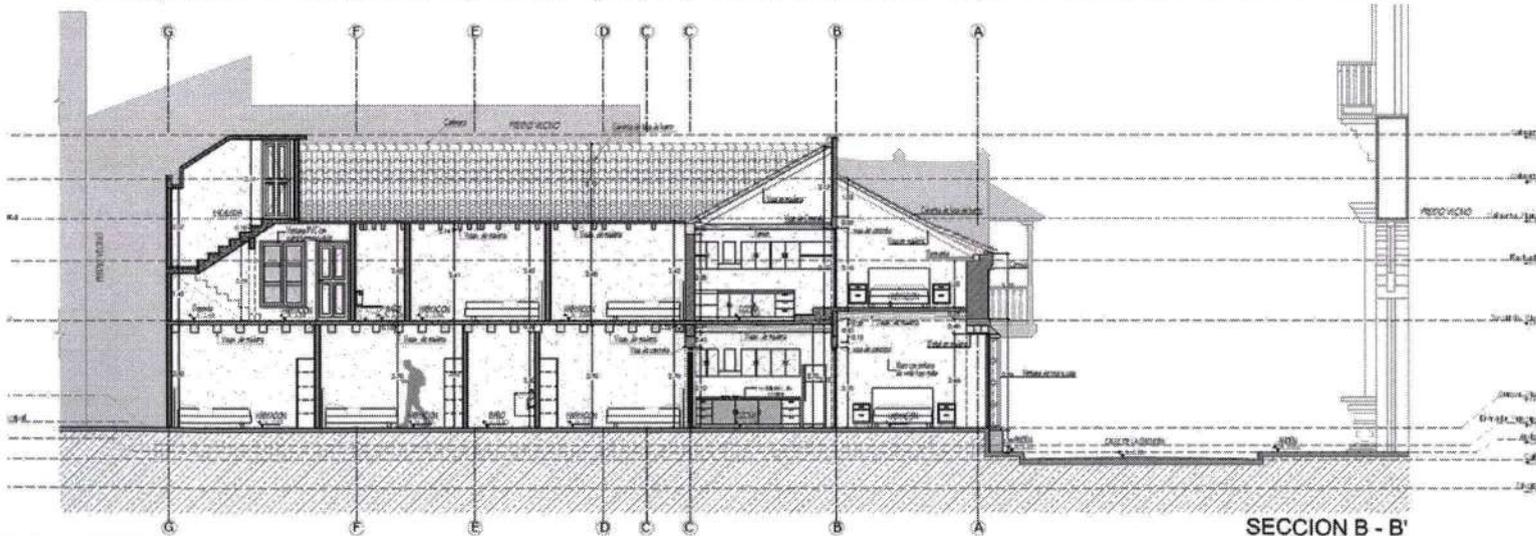
PROPUESTA

CORTE B-B

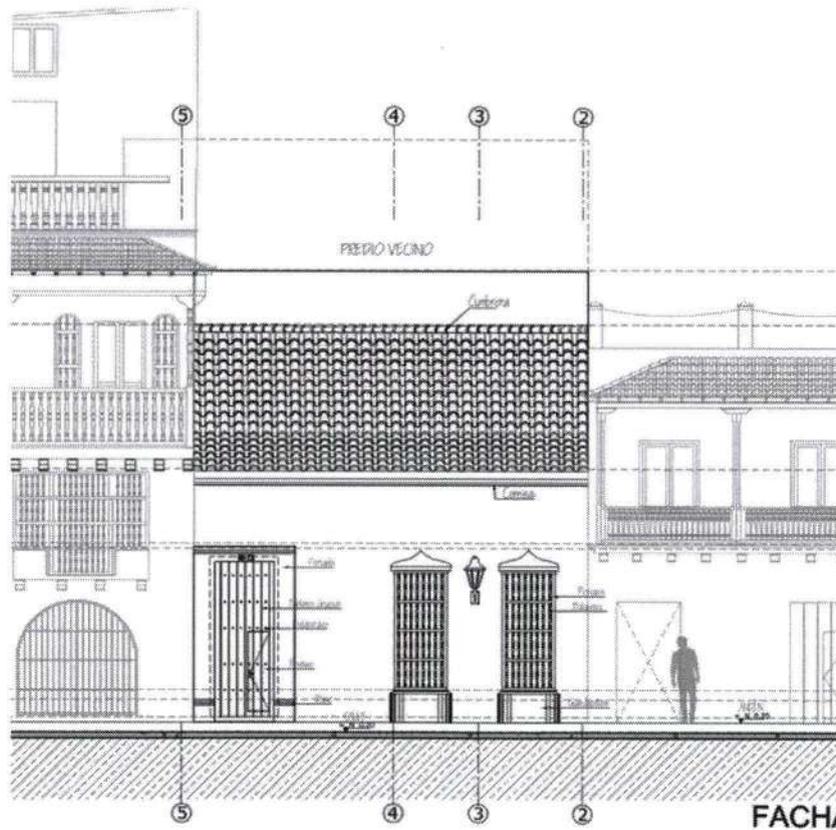
LEVANTAMIENTO



PROPUESTA

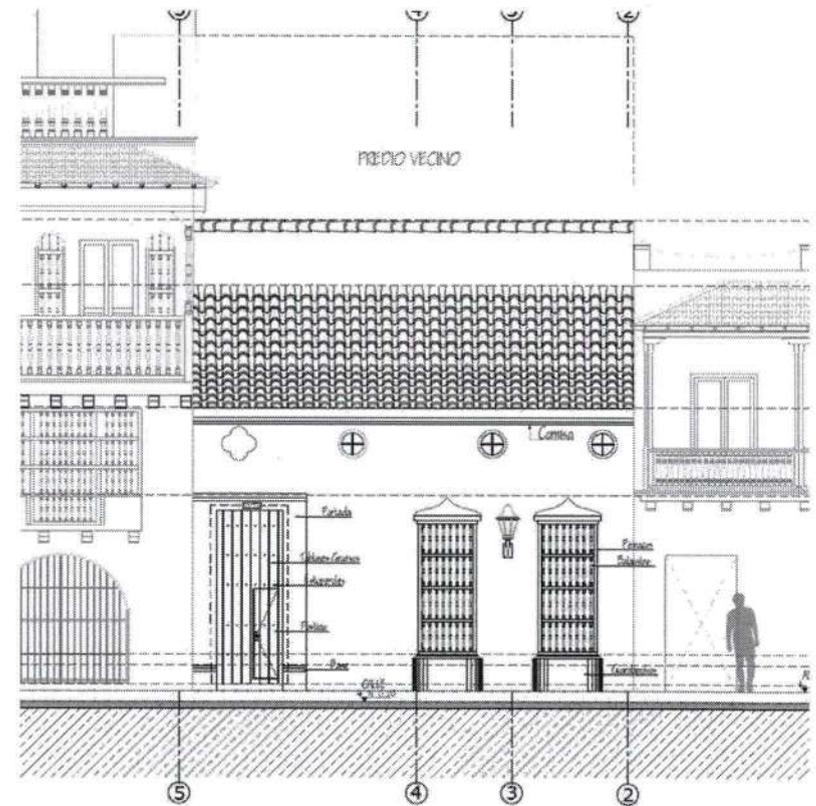


LEVANTAMIENTO

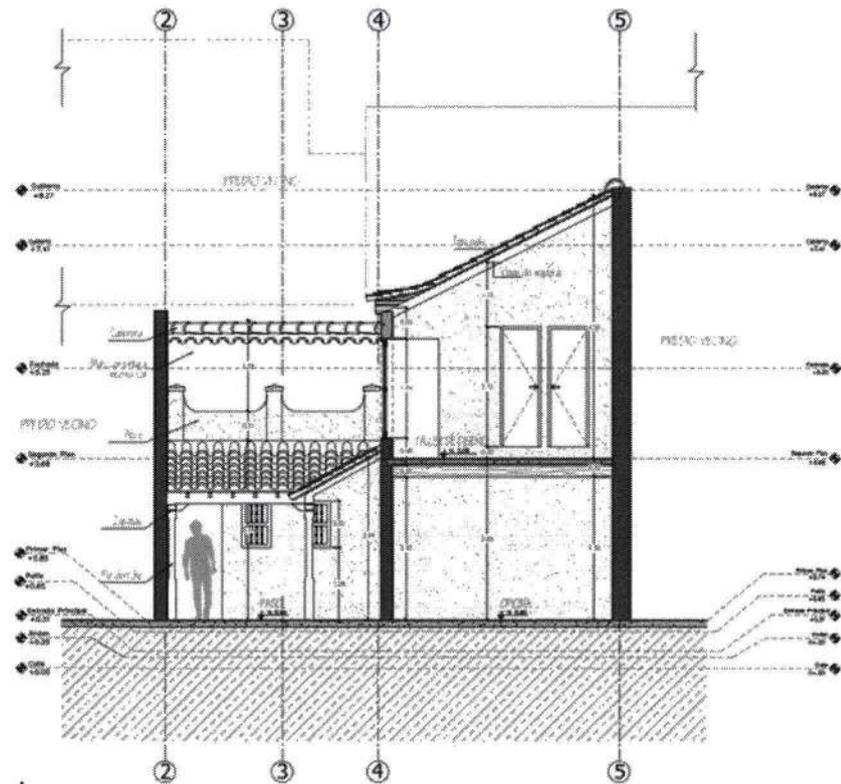


PROPUESTA

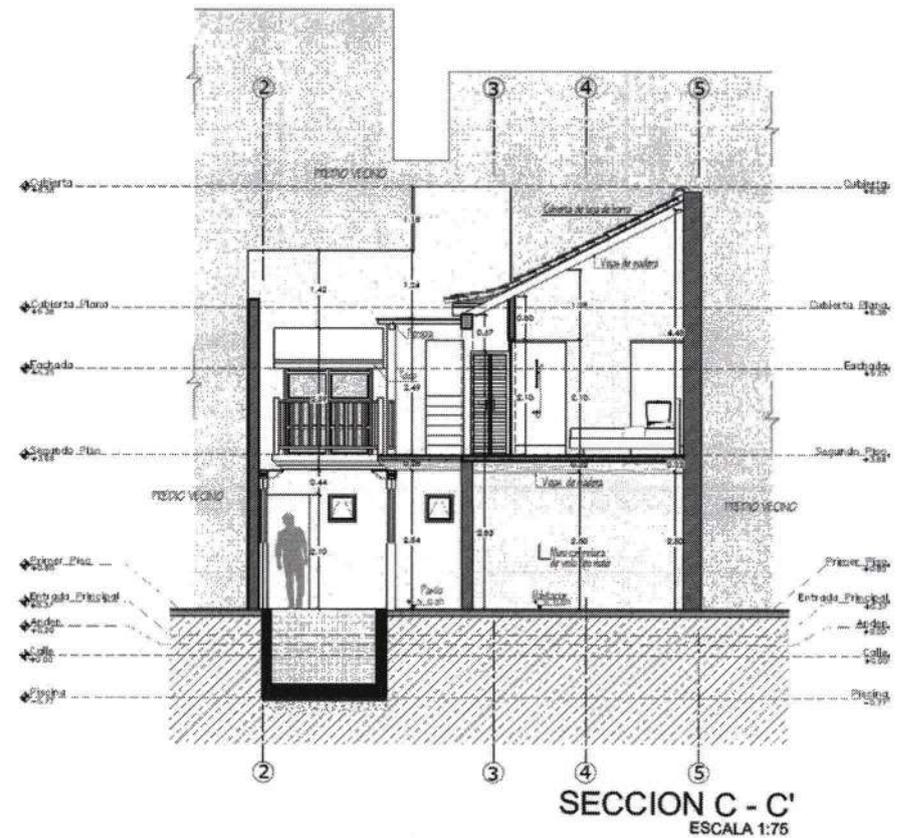
FACHADA



LEVANTAMIENTO



PROPUESTA



De acuerdo con la ampliación de la información presentada, este comité Técnico emite concepto **FAVORABLE** sin observaciones.

Se hace la anotación que el miembro **ALBERTO HERRERA**, se retira del recinto y se abstiene de participar en la revisión del proyecto, de acuerdo con la recusación presentada por parte del arquitecto responsable ALBERTO SAMUDIO.

05	PROYECTO CARRETAS		
RADICADO	EXT-AMC-23-0151523		
LOCALIZACIÓN	BARRIO CENTRO, CALLE DE LAS CARRETAS		
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	NO PRESENTA		
SOLICITANTE	ROSA OSORIO		
PROFESIONAL RESPONSABLE	ARQ. ROSA OSORIO BUSTILLO		
CORREO TELEFONO	rosacarlina0472@gmail.com		
TIPOLOGIA	CASA ALTA CON ENTRESUELO		
CATEGORIA DE INTERVENCION	RESTAURACIÓN TIPOLOGICA		
USO NORMATIVO (POT)	MIXTA	USO PROPUESTO	HOTEL
REFERENCIA CATASTRAL	010100830006000		
MATRICULA	060-99946		
NORMAS LEGALES	<p>ARTICULO 435. RESTAURACIÓN TIPOLOGICA. ESTÁN SUJETOS A ESTA CATEGORÍA DE INTERVENCIÓN LOS EDIFICIOS QUE POSEEN LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DE CASA BAJA, CASA ALTA, CASAS DE DOS ALTOS, CASA ALTA POR SOBREELEVACIÓN, 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. LA RESTAURACIÓN TIPOLOGICA 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 TIPOLOGICOS, ESTRUCTURALES Y FORMALES.</p> <p>EN LOS EDIFICIOS INCLUIDOS EN ESTA CATEGORÍA SE PERMITEN OBRAS DE MANTENIMIENTO, CONSOLIDACIÓN, RECUPERACIÓN, ACONDICIONAMIENTO, AMPLIACIÓN Y SUBDIVISIÓN. DICHAS OBRAS DEBERÁN PERMITIR QUE LA CONFORMACIÓN DEL EDIFICIO, ANTERIOR ALA INTERVENCIÓN, SEA PLENAMENTE RECONOCIBLE. LAS OBRAS DE AMPLIACIÓN Y DE SUBDIVISIÓN SE ESPECIFICAN PARA CADA TIPOLOGÍA EN LOS ARTÍCULOS (NOS. 35 Y36).</p>		
DOCUMENTOS LEGALES	NO PRESENTAN		

Cartagena de Indias, Diciembre de 2023

Señores

IPCC

Arquitecto ALFONSO CABRERA CRUZ

Director División de Patrimonio

Cartagena de Indias, D.T. Y E.

**REF: RADICACION PROYECTO DE INTERVENCION INTEGRAL HOTEL -
UBICADA EN LA CALLE DE LAS CARRETAS, BARRIO SAN DIEGO
MANZANA 083, PREDIO 06, K 7 # 34-66, Ref. Catastral: 01-01-0083-0006-000,
CENTRO HISTÓRICO DE CARTAGENA DE INDIAS.**

Estimados señores:

Adjunto a la presente y de conformidad a los requerimientos para la presentación y radicación de un proyecto de intervención en un bien inmueble en el centro histórico, nos permitimos presentar ante ustedes para su estudio y evaluación la propuesta de intervención integral y funcional para el predio de la Referencia para su aprobación, de acuerdo a su uso y reseña histórica, la necesidades actual del predio y el mal estado del predio y como es deber del propietario preservar y conservar el patrimonio inmueble de la ciudad. La intervención del inmueble será integral de acuerdo a su tipología y categoría de intervención.

A continuación, relacionamos los documentos entregados para dicho efecto.

**RESEÑA HISTÓRICA
DOCUMENTOS LEGALES**

1. LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO:

- LOCALIZACIÓN GENERAL Y SECTORIAL
- PLANTAS ARQUITECTÓNICAS
- CORTES LONGITUDINALES
- CORTES TRANSVERSALES Y FACHADA PRINCIPAL

3. PLANOS PROPUESTA DE INTERVENCIÓN:

- PLANTAS ARQUITECTÓNICAS
- CORTES LONGITUDINALES
- CORTES TRANSVERSALES
- PLANTA ARQUITECTONICA CUBIERTA
- RENDERS

Centro Conjunto Residencial santo Domingo, apartamento 317. - Cel. 301 2925681

rosacarolina@hotmail.com

Sin otro particular agradeciendo la gentil atención a la presente, de ustedes, cordialmente,



ROSA OSORIO BUSTILLO

Arquitecto Restaurador UJTEL Secc. Caribe, Cartagena

C.C. 45.753.893 de Cartagena

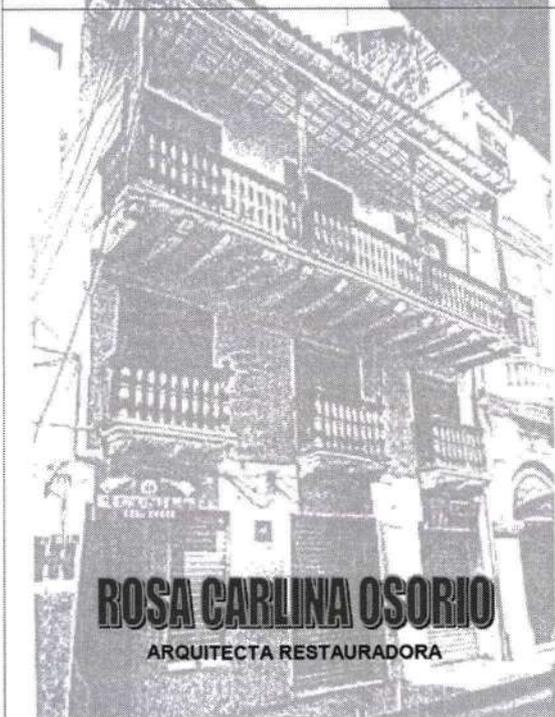
Mat. Prof. 131332909- 45753893

Centro Conjunto Residencial santo Domingo, apartamento 317. - Cel. 301 2925681

rosacarolina@hotmail.com

CASA CALLE DE LAS CARRETAS

San Diego, Manzana 83, predio 6, No. 34 - 66


ROSA CARLINA OSORIO
 ARQUITECTA RESTAURADORA

Cartagena de Indias, agosto 2023

PRESENTACIÓN

La arquitectura como manifestación formal, plástica, artística y espiritual del ser humano, marca un territorio y en muchos casos puede constituirse en emblema y símbolo o referente de otras épocas. El tiempo, igual tiene la particularidad de imponer su huella conforme este evolucione y fija en la arquitectura, usos y vocaciones a lo edificado.

El inmueble objeto de esta investigación histórica, se encuentra localizado en el pleno centro histórico en la manzana 83, predio 6 e identificado con el número 34 - 66 de la actual nomenclatura urbana de Cartagena sobre la calle de las Carretas.

Se trata de una casa alta con entresuelo con una tipología de distribución espacial en "C", con un núcleo básico que paramenta la calle de las Carretas con cubierta a dos aguas, tribunas en el entresuelo y balcón corrido de tres cuerpos en la segunda planta. Cuenta con una crujía lateral derecha con mismo número de pisos y una crujía de fondo totalmente desplomada, que se constituye en el elemento particular y singular de la casa por sus características morfológicas y algo atípicas, dado que es una torre - mirador que, desde sus orígenes en el periodo colonial, es una construcción de cinco pisos que ocupa todo el ancho del predio y que se destaca en el perfil urbano por su gran altura. Es un inmueble actualmente en estado de ruina que amenaza desplome de su estructura. Todas las crujías se desarrollan en torno a un patio central que obedece a la regla de que su longitud es dos veces el ancho de la crujía lateral.

En su proceso evolutivo la casa solo presenta modificaciones internas en cuanto a su manejo espacial y específicamente referida a la construcción de una escalera interna desapareciendo la original, lo que indudablemente modificó sustancialmente la primera planta. Igualmente, su fachada al angostar el antiguo zaguán, haciendo tres nuevas aperturas donde hubo ventanas para el salón principal y hoy corresponden al acceso a un restaurante de comidas y a un local comercial de venta de ropa.

Rescatarla del abandono y del olvido para su puesta en valor, es la propuesta que se pretende desarrollar, aprovechando el potencial edificatorio y a las características arquitectónicas que posee, más cunado desde sus orígenes este inmueble ha prestado un servicio relacionado con el hospedaje y/o la habitación hotelera.

Sus viejos muros testimonian lo anteriormente dicho, en ellos es clara la lectura de espacios habitacionales con sus baños y demás espacios requeridos para dicho uso. Los muros que confina la crujía de fondo son testimonio de ello, donde enchapes, divisiones de muros, mechinales, zócalos, huellas de los entrepisos o pisos de las placas de los cinco pisos, así lo testimonian.

Es la oportunidad para la puesta en valor de un inmueble que no tiene otra oportunidad sino esta que atiende la fuerte demanda del sector que hoy en gran porcentaje es hotelero y que contribuirá a mejorar , no solo luan infraestructura edilicia que está a punto de desaparecer pro colapso de la misma, sino de contribuir con su uso a darle una calidad espacial a la zona y engalanarla con su puesta en funcionamiento ante la tendencia de zona de tolerancia que se está dando en el sector y en especial en la calle de las carretas y su entorno inmediato.

Mejorar sus condiciones actuales, así como la recuperación original de sus antiguos vestigios, es prenda de garantía para su sostenibilidad y recuperación de sus potencialidades a la luz de una restauración arqueológica, romántica, científica y moderna.

ROSA CARLINA OSORIO
 Arquitecta Restauradora

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

Edificación medianera con tipología en "C" con núcleo básico desarrollado en tres pisos de altura (incluido entresuelo), al igual que la crujía lateral derecha y una crujía de fondo en total ruina y derrumbe, que estuvo desarrollada en cinco pisos de altura.

Responde a las características de una casa alta con entresuelo en torno a un patio central. Presenta acceso lateral muy reducido por transformaciones interna que alteraron la lectura espacial original de la casa a nivel del zaguán y del vestíbulo.

CLASIFICACIÓN ESTILÍSTICA, 1978 UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

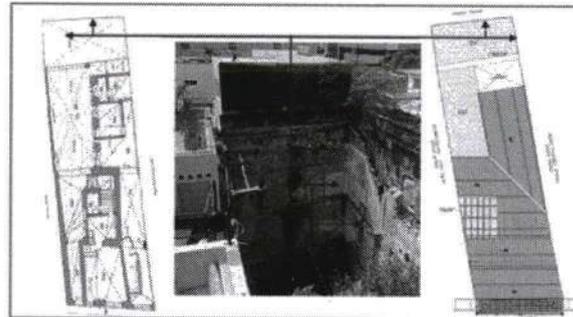
A manera de información, un estudio académico realizado por la Universidad de los Andes a través de su Centro de Investigaciones y bajo la dirección del Arquitecto Restaurador Germán Téllez, el inmueble se catalogó como una edificación: COLONIAL DE 2da IMPORTANCIA.



REPUBLICANA - CASA EN ESTUDIO - UNIV. DE LOS ANDES 1978

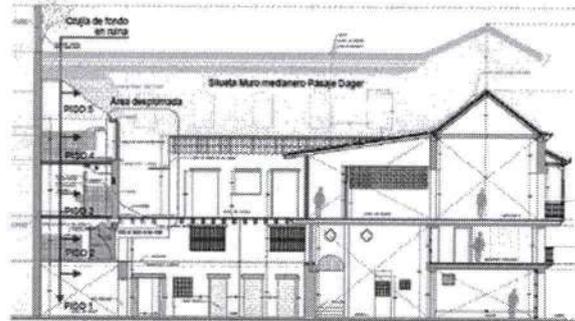
CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA

Tipológicamente la edificación en mención, está clasificada según el plano del Reglamento del Patrimonio Inmueble de Cartagena de Indias 1991 - 2010 y el POT, como Casa Alta con Entresuelo (E) (Ver capítulo de reglamentación).



PRIMERA PLANTA FOTOGRAFIA VESTIGIOS PLANTA DE CUBIERTA

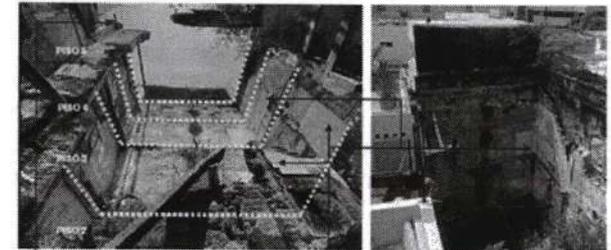
VESTIGIOS CONSTRUCCIÓN DE CINCO PISOS EN MURO MEDIANERO DE FONDO

VESTIGIOS MUROS MEDIANEROS – COSTADO LATERAL DERECHO

Corte longitudinal mirando hacia el Pasaje Dager. Se observa la crujía de fondo como una torre-mirador de cinco pisos. En los muros se logran apreciar los vestigios de los canes, mechinales, enchapes, zócalos, lectura de los cinco pisos. Igual el área desplomada de la crujía lateral derecha. Fuente: Archivo personal.

Corte longitudinal en el cual se pueden apreciar las evidencias de la existencia de una construcción de cinco pisos en la parte posterior del inmueble en estudio. Es notable la continuidad de la placa del núcleo básico hacia la parte posterior del edificio a nivel del entresuelo y de la segunda planta (3er piso). Igualmente se observa el mal estado de conservación del inmueble que se encuentra en total ruina con peligro de desplome y colapso de toda la crujía lateral. La de fondo se desplomó, dejando en los muros medianeros que la configuran, los vestigios de los cinco pisos, entre otros, zócalos, mechinales, enchapes, etc.

Las huellas del tiempo como evidencia de lo acontecido años atrás, son notables en muchos de los elementos que constituyen la existencia de espacios funcionales en esta edificación, y este es el caso que nos ocupa.



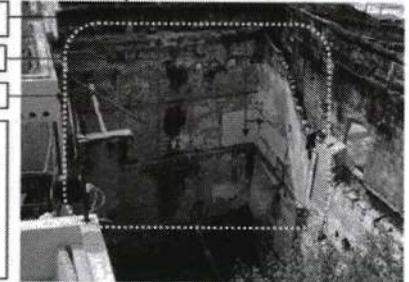
VESTIGIOS ENCHAPES MURO MEDIANERO DERECHO

VESTIGIOS LECTURA ENTREPISOS

CRUJIA DE FONDO EN RUINA

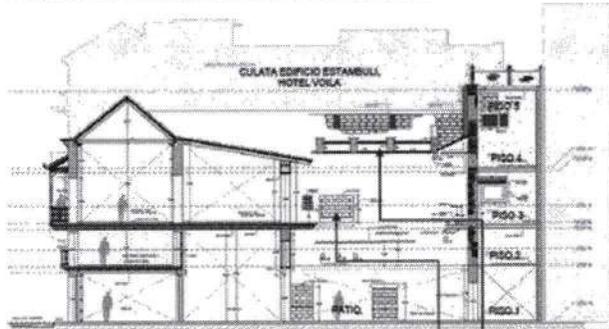
DIFERENTES VESTIGIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE CINCO PISOS QUE EXISTIO AL FONDO DEL PREGIO SON LA EVIDENCIA CLARA DE SU EXISTENCIA.

VESTIGIOS DE LOS ENTREPISOS, ZÓCALOS, ENCHAPES DE BANCOS, MECHINALES, HUELLAS DE LAS PLACAS DE LOS DIFERENTES PISOS EN LOS MUROS MEDIANEROS POSTERIOR Y LATERALES

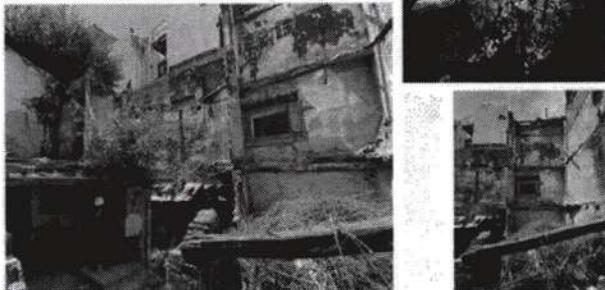


Fotografías de la crujía de fondo donde se observan los vestigios de las lecturas de los antiguos entrepisos (cinco en total), que colapsaron por el estado de abandono de la casa. Fuente: Archivo personal, 2023.

VESTIGIOS MURO MEDIANERO COSTADO IZQUIERDO

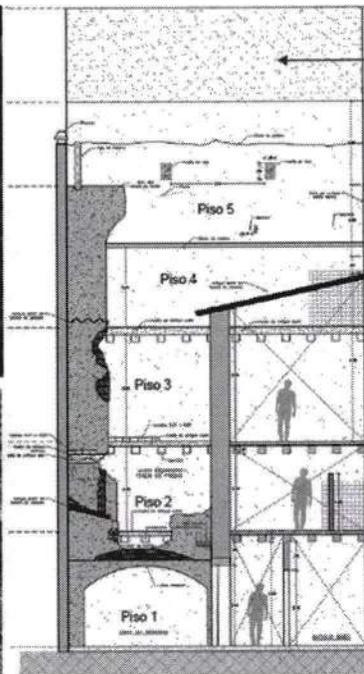


En igual circunstancias, el muro medianero del costado izquierdo de la edificación, en la parte posterior del predio, presenta evidencias de la construcción que hubo de cinco pisos en ese lugar (crujía de fondo). Vestigios de vanos tapiados, así como el encerramiento en el que se encuentra encajonado el inmueble en estudio por el costado izquierdo y por el fondo del predio donde se halla la respectiva crujía como una torre – mirador de cinco pisos de altura.

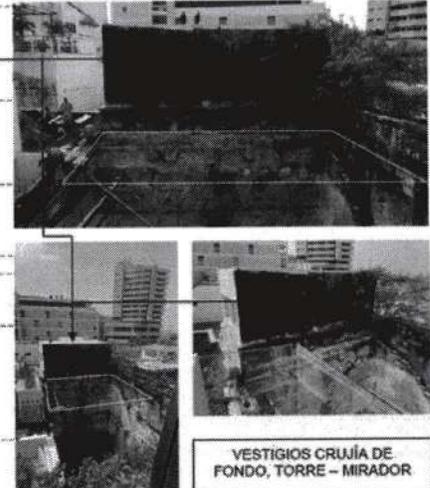


MURO MEDIANERO IZQUIERDO – DIVERSOS VESTIGIOS VANOS TAPIADOS. Fuente: Archivo personal, 2023

VESTIGIOS MURO MEDIANERO POSTERIOR



ANTIGUA TORRE MIRADOR DE CINCO PISOS EN LA CRUJÍA DE FONDO



VESTIGIOS CRUJÍA DE FONDO, TORRE – MIRADOR

...CORTE TRANSVERSAL DONDE SE OBSERVA LA CRUJÍA LATERAL DERECHA CON SUS TRES PISOS INCLUIDO EL ENTRESUELO Y EN LA PARTE POSTERIOR LA CRUJÍA DE FONDO DONDE SE APRECIAN LOS VESTIGIOS DE LOS CINCO PISOS DE LA TORRE – MIRADOR QUE COLAPSARON.

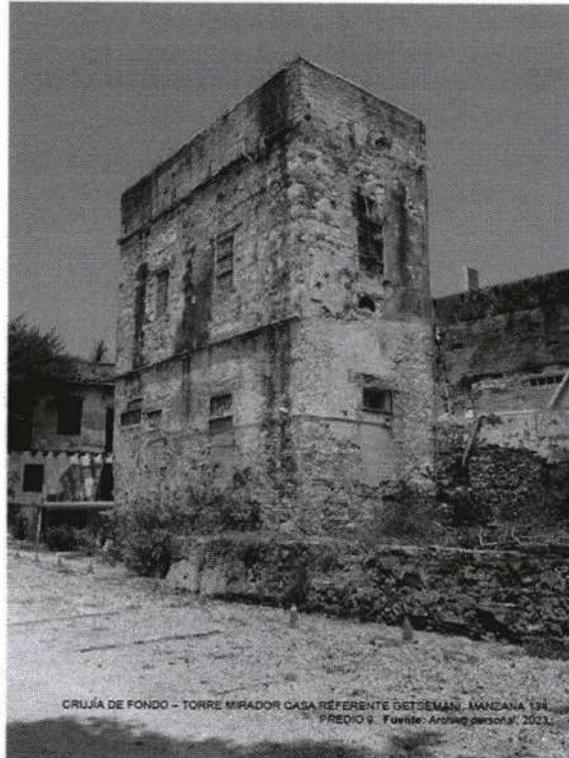
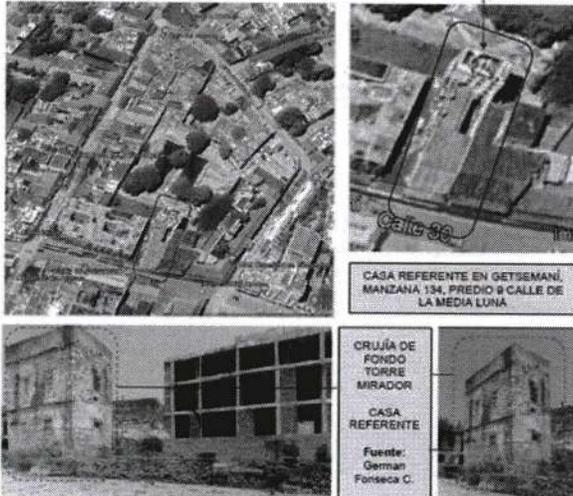
CRUJÍA DE FONDO. Fuente: Archivo personal, 2023.

LA CRUJÍA DE FONDO, UN CASO PARTICULAR Y SINGULAR DE LA CASA DE LAS CARRETAS

Esta casa tiene la particularidad de contar con una crujía de fondo que se constituye en el elemento singular y más característico que posee al ser un volumen que ocupa todo el ancho del predio construyéndose en un volumen de gran dimensión y altura que se ha destacado siempre en el perfil urbano de la manzana y del sector, una crujía de fondo – torre mirador. Dentro de esta tipicidad, la casa de las Carretas no es la única que existe en el centro histórico de Cartagena, otro caso similar existe en Getsemani sobre la calle de la Media Luna en la manzana 134 ocupando el predio No. 9 y que teniendo el mismo esquema tipológico de distribución espacial en "C", responde, su crujía de fondo a las mismas características de la de la casa en estudio.

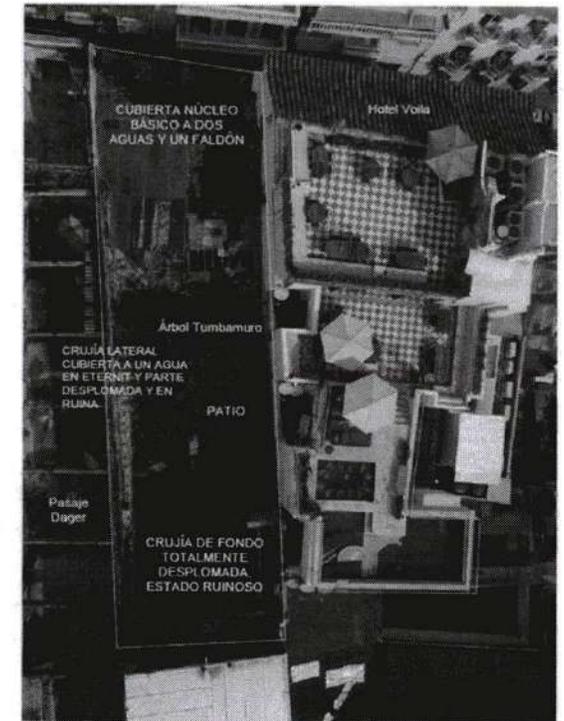
Por ser de total interés en este estudio y casi que un caso atípico, nos permitimos a continuación mostrar mediante un registro fotográfico el mencionado inmueble.

CRUJÍA DE FONDO. – TORRE MIRADOR



Parte posterior de la torre mirador – crujía de fondo de la casa referente y caso similar al de la casa Carretas. Se observa su gran tamaño en ancho y altura. Fuente: Arq. Germán Fonseca Castillo, 2023.

DESCRIPCION DE LA CUBIERTA CASA DE LAS CARRETAS 34 - 66



FOTOGRAFÍA AEREA DE LA CASA DE LAS CARRETAS, DONDE SE APPRECHA LA CUBIERTA DE SU NÚCLEO BÁSICO DE TRES PISOS A DOS AGUAS Y UN FALDÓN SOBRE EL VESTIBULO, CRUJÍA LATERAL DERECHA A UN AGUA Y PARTE DE ELLA DERIBADA EN RUINA Y CON LA PRESENCIA DE UN ÁRBOL TUMBAMURO QUE AMENAZA EN SU DESPLOME TOTAL EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO, DESARRANCLADA A CINCO PISOS DE ALTURA TOTALMENTE EN RUINA, LA CRUJÍA DE FONDO. Fuente: Elaboración propia, mayo 2023

CUBIERTA CASA CARRETAS 34 – 66 EN ESTADO RUINOSO – RIESGO DE DESPLOME

ESTADO DE CONSERVACIÓN RUINOSO QUE PRESENTA LA CASA DE LAS CARRETAS No. 34 – 66 CON DESPLOMES, DERRUMBES Y LA PRESENCIA DE UN ARBOL TUMBAMUROS QUE AMENAZA EL DESPLOME DE LA CRUJÍA LATERAL DERECHA. LA CRUJÍA DE FONDO DESAPARECIÓ POR COLAPSO DE TODA SU ESTRUCTURA.

Fuente: Archivo personal, mayo 2023.

1925. FOTOGRAFÍAS AEREAS DE LA SCADTA

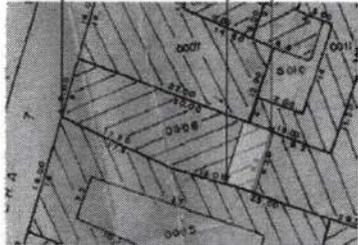


1925. CASA CARRETAS – CINCO PISOS EN LA CRUJÍA DE FONDO



SE OBSERVA EL NÚCLEO BÁSICO CON CUBIERTA A DOS AGUAS Y LA CRUJÍA DE FONDO CON UNA TORRE MIRADOR CONTENEDORA DE CINCO PISOS

1925. CASA CARRETAS



1925. CASA CARRETAS TIPOLOGÍA EN "C". CRUJÍAS DESARROLLADAS EN TORNO A UN PATIO CENTRAL.

La imagen registra el volumen del núcleo básico con cubierta a dos aguas con su faldón y al fondo la torre - mirador de cinco pisos de altura.

1925. Fotografía de la manzana 83, en la cual se destaca la casa en estudio con su núcleo básico con su cubierta dos aguas, el faldón sobre el vestíbulo y en la parte posterior, la crujía de fondo con su torre mirador de cinco pisos. Fuente: SCADTA – FOTOTECA.

1925. ANÁLISIS CASA CARRETAS CONSTITUCIÓN VOLUMÉTRICA

1925. CASA CARRETAS – CINCO PISOS EN LA CRUJÍA DE FONDO



Panorámica sobre la manzana 83 tomada por la SCADTA, en la cual se puede observar claramente la conformación volumétrica de la casa de las Carretas. Se aprecia la silueta del núcleo básico con su cubierta a dos aguas y el faldón que cubre el vestíbulo, igualmente el muro medianero con el predio vecino, el Pasaje Dager, el cual se encuentra en construcción resguardando la crujía lateral derecha.

CRUJÍA DE FONDO – TORRE – MIRADOR

En la parte posterior del predio, se observa la crujía de fondo conformando una torre - mirador que alberga internamente cinco pisos, dominando con su gran altura el perfil urbano y el paisaje del sector. Tal como hablamos citado, por sus características arquitectónicas y físico espaciales, además de la materialidad con esta fue construida, la torre - mirador, muy seguramente data del mismo periodo colonial, constituyendo un elemento singular y particular dentro de la composición volumétrica de la casa, siendo a su vez un volumen atípico por su gran altura y la ocupación en planta de todo el ancho del predio. Una torre de parecidas proporciones y características, se encuentra en el barrio Getsemani sobre la calle de la Media Luna.

1925. Fotografía de la manzana 83, en la cual se destaca la casa en estudio con su núcleo básico con su cubierta dos aguas, el faldón sobre el vestíbulo y en la parte posterior, la crujía de fondo con su torre mirador de cinco pisos. Fuente: SCADTA – FOTOTECA.

1928. FOTOGRAFÍAS AEREAS DE LA SCADTA

1928. CASA DE LAS CARRETAS No. 34 - 66



CASA DE LAS CARRETAS NÚCLEO BÁSICO CON SU CUBIERTA A DOS AGUAS Y EL FALDÓN DEL VESTÍBULO

PARTE POSTERIOR DE LA CASA DE LAS CARRETAS – CRUJÍA DE FONDO (TORRE MIRADOR) CONSTRUCCIÓN DE CINCO PISOS.

Esta aerofotografía de la SCADTA correspondiente al año de 1928, nos deja ver el núcleo básico de la casa en estudio su cubierta a dos aguas, el faldón del vestíbulo en conexión con la cubierta a un agua de la crujía lateral derecha y La torre mirador de la crujía de fondo, todas desarrolladas en torno a un patio central.

1925 – 1928. CASA DE LAS CARRETAS - RECONSTRUCCIÓN MODELADA EN 3 D, SU IMPONENCIA EN EL CONTEXTO

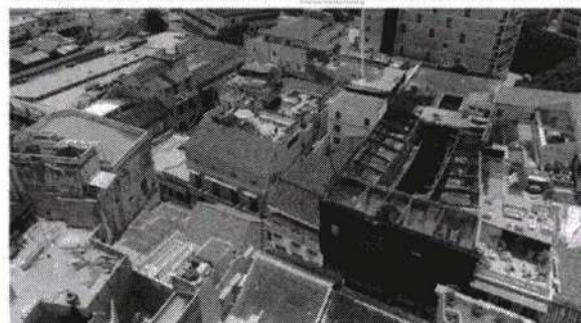
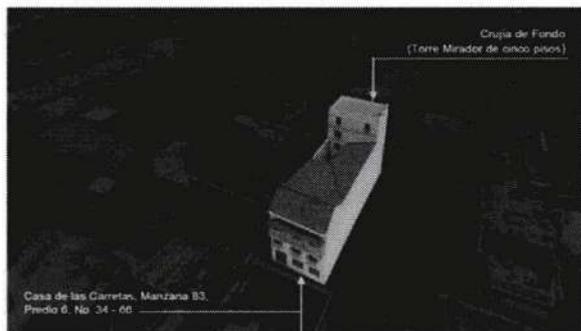
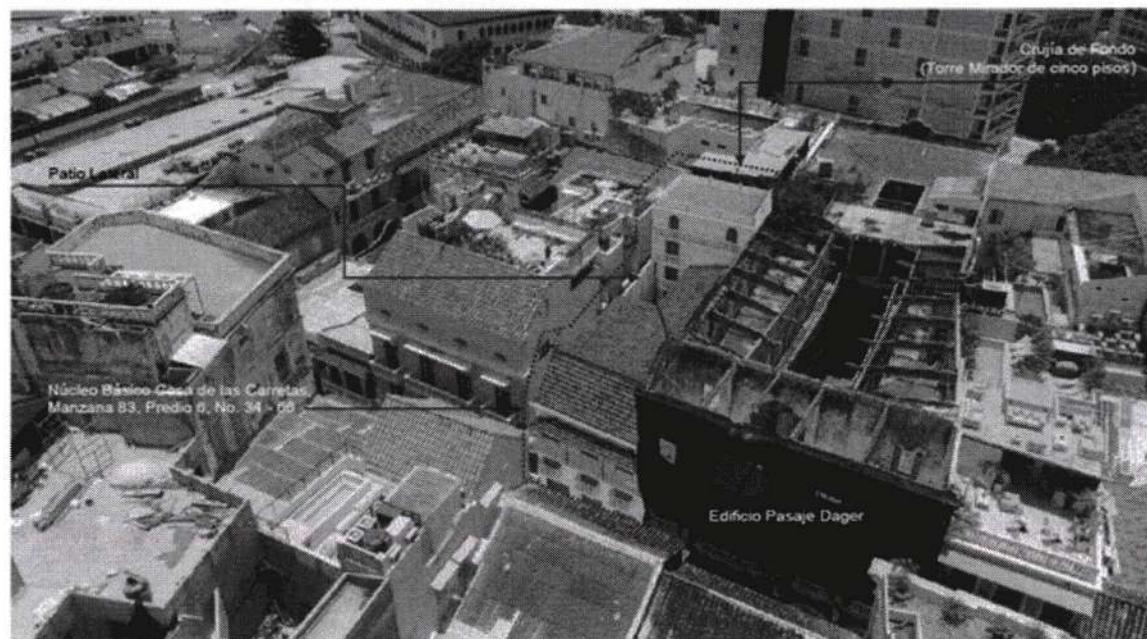


Ilustración modelada en 3D de la casa de las Carretas basada en fotografías de la SCADTA de los años 1925 a 1928, en su relación con el contexto urbano actual. Se observa su configuración tipológica a nivel volumétrico.

2023. Superposición de una imagen modelada en 3D de la casa de las Carretas en el contexto urbano actual. Fuente: Arq. Andrés Felipe Mendoza.

ILUSTRACIÓN MODELADA CASA DE LAS CARRETAS EN EL CONTEXTO URBANO ACTUAL



Superposición del modelado en 3D de la casa de las Carretas como tuvo que ser para 1925 a 1928 en el contexto urbano actual. Fuente: Arq. Andrés Felipe Mendoza, agosto 2023.

CASA DE LAS CARRETAS – MODELADO EN 3D – AÑOS: 1925 A 1928

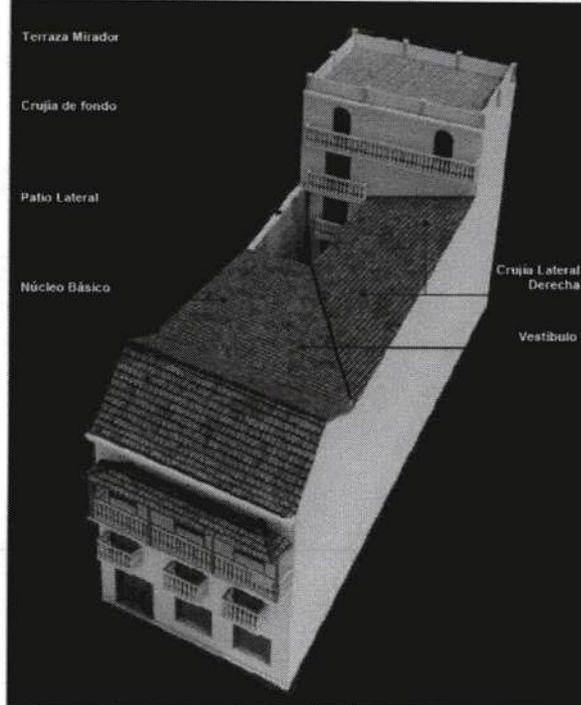


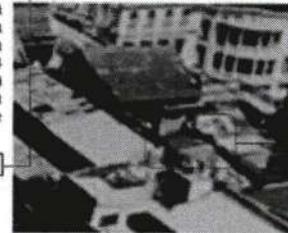
Ilustración modelada en 3 D de la casa de las Carretas, donde puede observarse su tipología volumétrica para la década de 1920. Basada en fotografías aéreas de la SCADTA para los años de 1925 – 1928. Fuente: Arquitecto Andrés Felipe Mendoza, agosto 2023.

1958. CASA CARRETAS MANZANA 83, PREDIO 6 No. 34-66



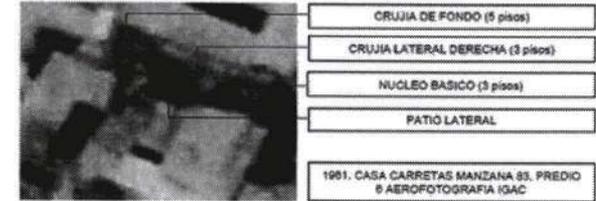
Para finales de la década de 1950, una fotografía aérea sobre el sector de la Plaza de los Coches, recoge una panorámica general de la manzana 83 en la cual se encuentra implantada la casa Carretas. Aunque la foto no deja ver bien el inmueble, pero si logra verse el volumen de la crujía de fondo.

1958. NÚCLEO BÁSICO CASA CARRETAS



1958. CASA CARRETAS – VOLUMEN TORRE MIRADOR DE LA CRUJÍA DE FONDO

Aunque el ángulo de la fotografía aérea sobre la manzana 83 no deja ver muy bien la casa Carretas, si logra observarse el volumen de la crujía de fondo muy por encima de la cubrera del núcleo básico, tal cual sigue hoy día.



1968. CASA CARRETAS MANZANA 83, PREDIO 6

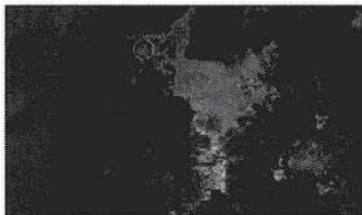
Para el año de 1968, la extinta Corporación Nacional de Turismo - CNT - elabora unos estudios de inventario, clasificación y catalogación de los inmuebles del centro histórico y la zona de influencia, en los cuales, mediante unas fichas se establece su clasificación, estado de conservación, características principales, aspectos urbanos y arquitectónicos, así como la formulación de una propuesta de intervención si ese era el caso.



Ficha de identificación de la casa Carretas, fechada septiembre de 1968, que registra una fotografía de la fachada principal con todos sus elementos formales y ornamentales completos; balcones, tribunas, comisa, etc.

LOCALIZACION Y UBICACION
--- CASA CARRETAS ---

LOCALIZACION GENERAL - CENTRO HISTORICO



EL INMUEBLE ESTÁ LOCALIZADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ DE INDIA, CATEGORÍA MUNICIPAL DEL GOBIERNO DE BOGOTÁ, COLOMBIA.

LOCALIZACION SECTORIAL - MANZANA 83

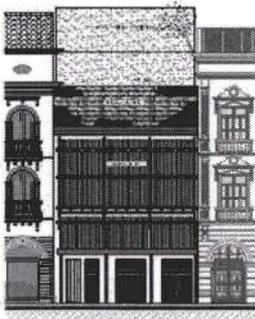


ESPECIFICACION DEL LOTE EN UN LOTE DE PROPORTIONES REGULARES Y NIVELLO ESPACIAL, CIRCUNDA, QUE OCUPA ACTUALMENTE EL PREDIO Y DE LA MANZANA 83 EN EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTÁ DE INDIA.

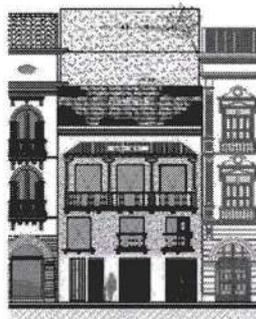
LOCALIZACION ESPECIFICA - PREDIO 16



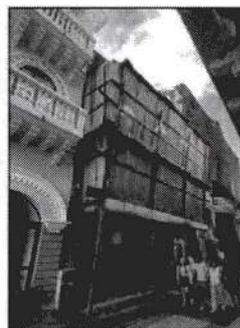
ESPECIFICAMENTE LA DUA CALLE DE LAS CARRETAS, LOCALIZADO EN EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTÁ DE INDIA EN LA MANZANA 83, PREDIO NO. 16 SOBRE LA CALLE DEL SACRO MONTE, SE IDENTIFICA CON EL NO. 34 - 54 DE LA ACTUAL IDENTIFICACION URBANA DE LA CIUDAD.



FACIADA - LEVANTAMIENTO



FACIADA SIN CERRAMIENTO



FACIADA - ESTADO ACTUAL

FOTO AÉREA - ESTADO ACTUAL



PERFIL URBANO - CALLE LAS CARRETAS



ESPECIFICACION DEL LOTE EN UN LOTE DE PROPORTIONES REGULARES Y NIVELLO ESPACIAL, CIRCUNDA, QUE OCUPA ACTUALMENTE EL PREDIO Y DE LA MANZANA 83 EN EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTÁ DE INDIA.

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

ESPECIFICACION DEL LOTE EN UN LOTE DE PROPORTIONES REGULARES Y NIVELLO ESPACIAL, CIRCUNDA, QUE OCUPA ACTUALMENTE EL PREDIO NO. 16 EN LA MANZANA 83 EN EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTÁ DE INDIA, RESPONDE A UNA TERMINAL EN SU CALIFICACION DE SU TIPO COMO CASA ALTA CON TERRAZA, CON NIVELLO BASE, CRUJA LATERAL, BRANCA Y UNA DE FRENTE ACTUALMENTE EN BUENA CONSERVACION EN TORNO A UN PISO.

LA CONSTRUCCION CUENTA CON UN NIVELLO DE 2 PISO EN EL NIVELLO BASE, INCLUIDO EL ENTRESUELO DE CUNA, SE EXTIENDE HASTA LA CRUJA LATERAL, LA DE FRENTE RESPONDE EN SU INTERIOR COMO PISO DE ALTA, VESTIBULO DE UN CUARTO PUERTA LEVANTE SOBRE UN NIVELLO MEDIO Y DE FONDO, PUNTO DE UN CUARTO CON VESTIBULO SOBRE NIVELLO DE CUNA Y EN EL FONDO DEL PISO, CUENTA CON UNA CRUJA ALTA SOBRE PISO DE ALTA CARACTERÍSTICA Y POR SU FORMACION UN NIVELLO DE PUNTO Y UN CUARTO DE FONDO ACTUAL QUE PRECISAMENTE EN BUEN PUNTO HAY UNA CRUJA DE LA CUNA DEL NIVELLO BASE, TAL COMO SE PUEDE APRECIAR EN UN PLANO DE LEVANTAMIENTO.

CONSIDERACIONES>

El inmueble es una casa alta con entresuelo y categoría de intervención de restauración tipológica, en la cual se proponen 5 niveles más azotea en cruja posterior lo cual superaría el crecimiento posible de una casa de esta tipología, sin embargo el arquitecto proyectista se apoya en la reseña histórica del inmueble la cual señala la existencia de un mirador de 5 niveles mas terraza en la cruja posterior del inmueble.

CASA DE LAS CARRETAS, MANZANA 83, PREDIO 6 N°34-66

--- PROCESO EVOLUTIVO ---

1915- PLAN PEARSON & SON LTD.



LA CASA PRESENTA TIPOLOGÍA EN "U" INCLUIDO BÁCULO, CRUJÍA LATERAL, BERECHIL Y UNA DE FONDO, DESARROLLADAS EN TORNO A UN PATIO LATERAL.

1920-1928- FOTOS SCADTA



FOTOGRAFÍAS QUE PERMITEN VER LA CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA DE LA CASA, EN ESPECIAL SU TORRE MIRADOR EN LA CRUJÍA DE FONDO.

1938- AÉROFOTO IGAC



LA CASA MANTIENE SUS CARACTERÍSTICAS Y SU TIPOLOGÍA EN "U".

1961- AEROFOTOGRAFÍA MANZANA 83, IGAC



LA CASA MANTIENE SUS CARACTERÍSTICAS Y SU TIPOLOGÍA EN "U".

1980- AEROFOTOGRAFÍA MANZANA 83, IGAC

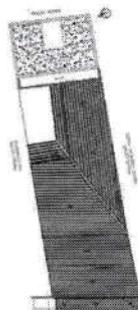


LA CASA MANTIENE SUS CARACTERÍSTICAS Y SU TIPOLOGÍA EN "U".

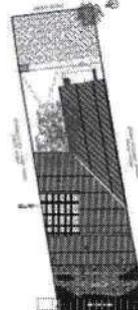
2023- AEROFOTOGRAFÍA ACTUAL



ESTADO TRANSICIÓN.



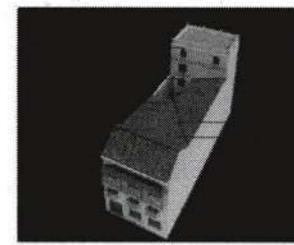
PLANTA DE CUBIERTA BASADA EN FOTOGRAFÍAS DE LA SCADTA - 1920-1928



PLANTA DE CUBIERTA ACTUAL, 2023



REPLANTACIÓN MODELADO 3D DE LA CONFIGURACIÓN ORIGINAL DE LA CASA, INCORPORADA EN EL CONTEXTO URBANO ACTUAL.

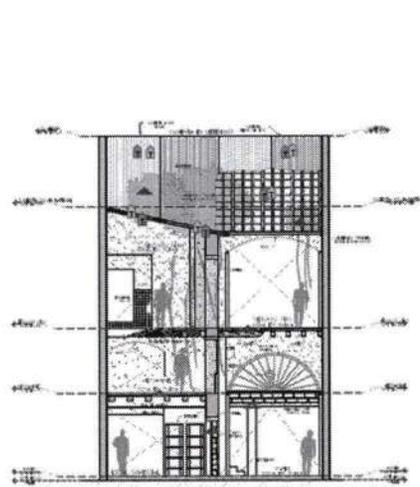


MODELADO 3D BASADO EN FOTOS DE 1920-1928 (SCADTA)

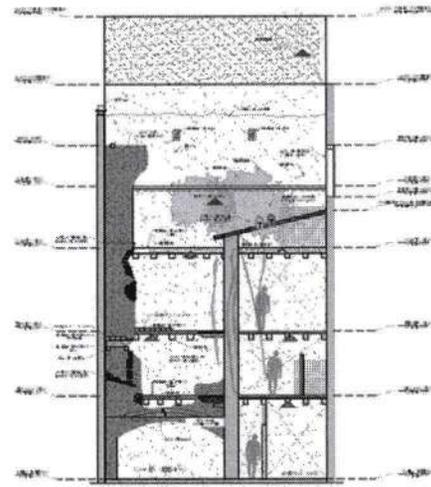


CONVENCIONES

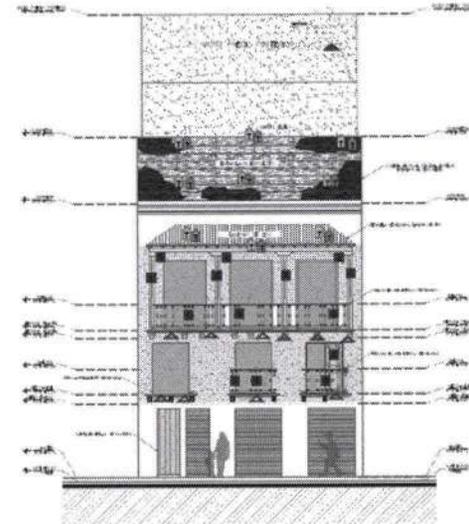
Simbología	Simbología	Simbología	Simbología	Simbología	Simbología																																																
<table border="1"> <tr><td>●</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> </table>	●	Columna	■	Columna	■	Columna	■	Columna	<table border="1"> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> </table>	■	Columna	■	Columna	■	Columna	■	Columna	<table border="1"> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> </table>	■	Columna	■	Columna	■	Columna	■	Columna	<table border="1"> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> </table>	■	Columna	■	Columna	■	Columna	■	Columna	<table border="1"> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> </table>	■	Columna	■	Columna	■	Columna	■	Columna	<table border="1"> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> <tr><td>■</td><td>Columna</td></tr> </table>	■	Columna	■	Columna	■	Columna	■	Columna
●	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				
■	Columna																																																				



SECCION TRANSVERSAL "A-A"
ESCALA 1:100



SECCION TRANSVERSAL "B-B"
ESCALA 1:100

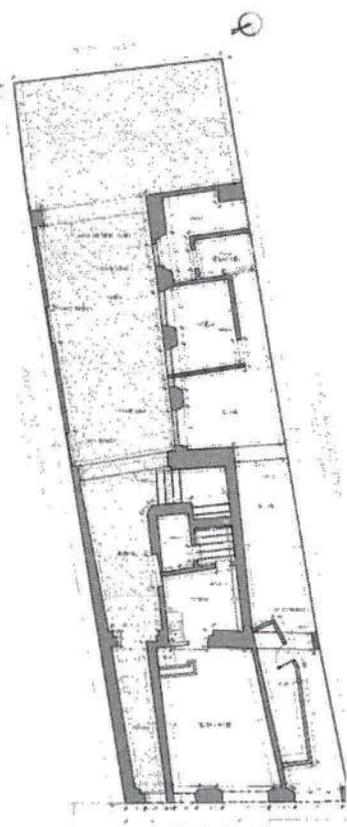


FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1:100

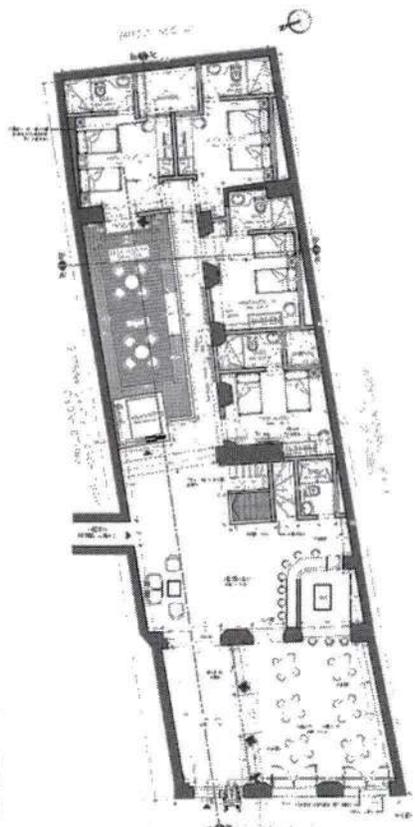
CALIFICACION

CONVENCIONES

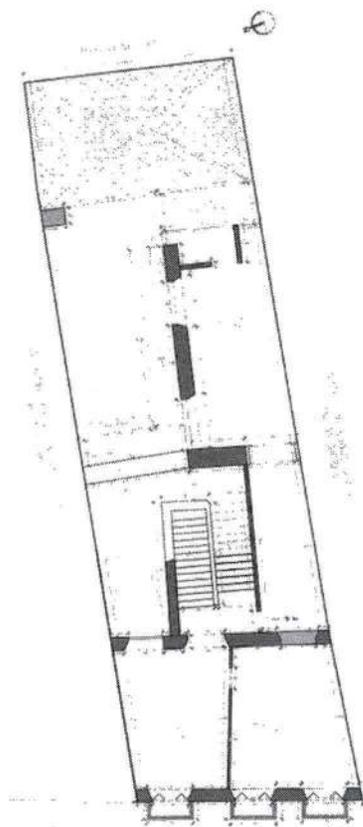
ESTRUCTURA	ACABADOS	MESES	REVESTIMIENTOS	CONDICIONES	CONDICIONES	CONDICIONES
<ul style="list-style-type: none"> • Estructura • Estructura • Estructura • Estructura 	<ul style="list-style-type: none"> • Acabados • Acabados • Acabados • Acabados 	<ul style="list-style-type: none"> • Meses • Meses • Meses • Meses 	<ul style="list-style-type: none"> • Revestimientos • Revestimientos • Revestimientos • Revestimientos 	<ul style="list-style-type: none"> • Condiciones • Condiciones • Condiciones • Condiciones 	<ul style="list-style-type: none"> • Condiciones • Condiciones • Condiciones • Condiciones 	<ul style="list-style-type: none"> • Condiciones • Condiciones • Condiciones • Condiciones



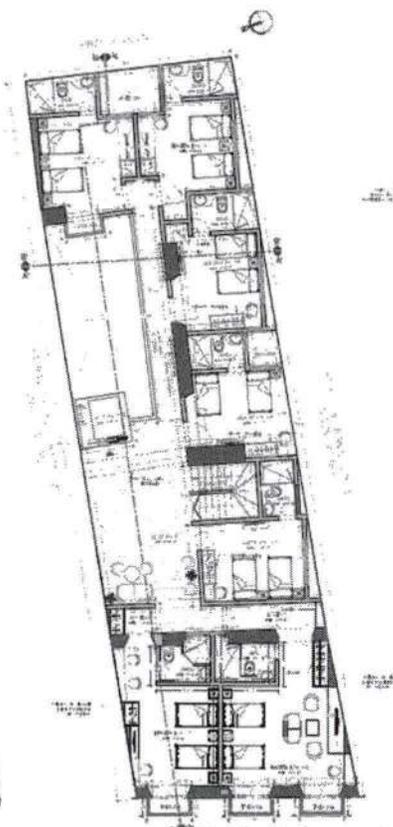
PLANTA PRIMER P
ESCALA
LEVANTAMIENTO



PLANTA PRIMER PISO
ESCALA 1:100
PROPUESTA



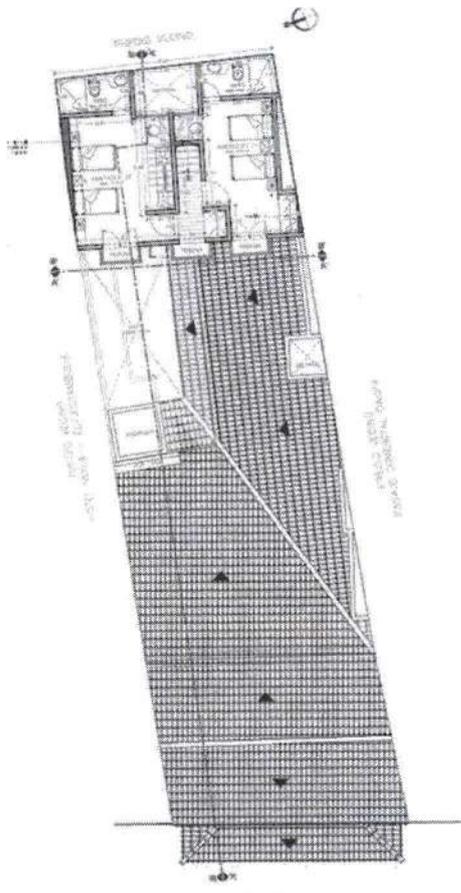
PLANTA MEZZAN
ESCALA
LEVANTAMIENTO



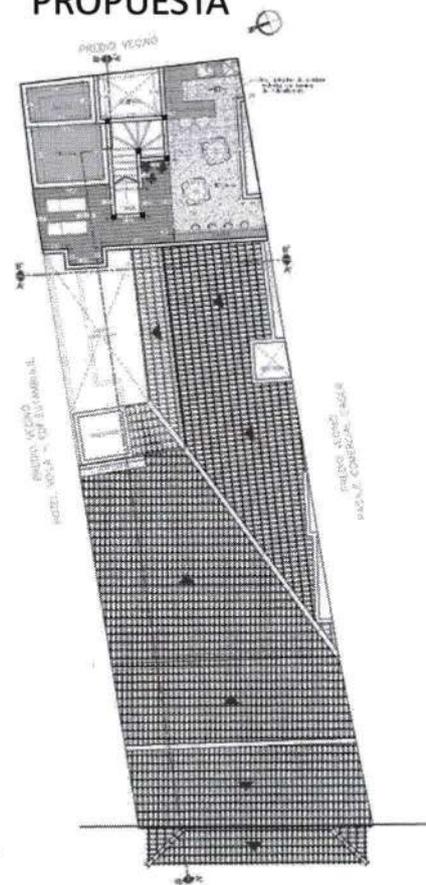
PLANTA MEZZANINE
ESCALA 1:100
PROPUESTA



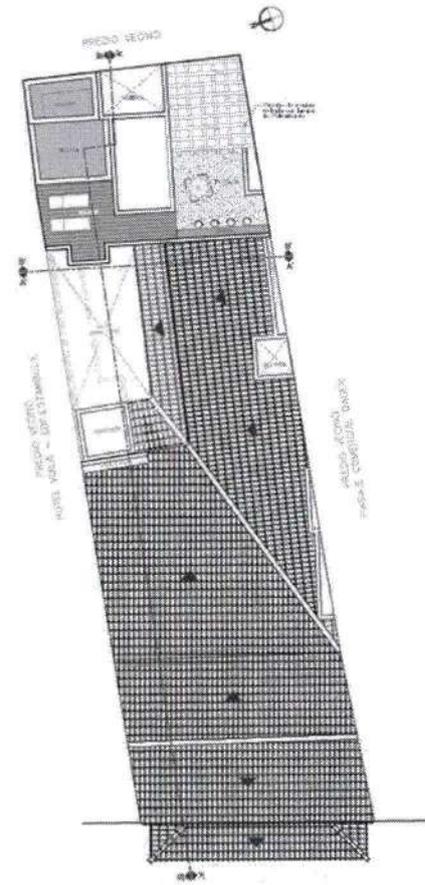
PROPUESTA



PLANTA CUARTO PISO
ESCALA 1:100

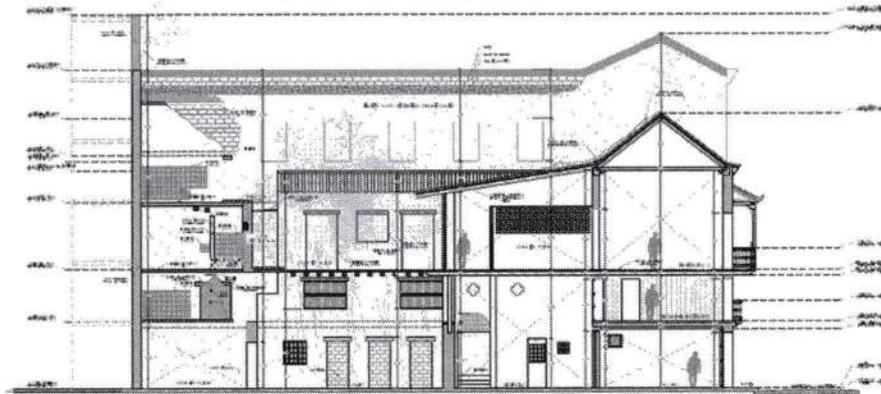


PLANTA AZOTEA
ESCALA 1:100

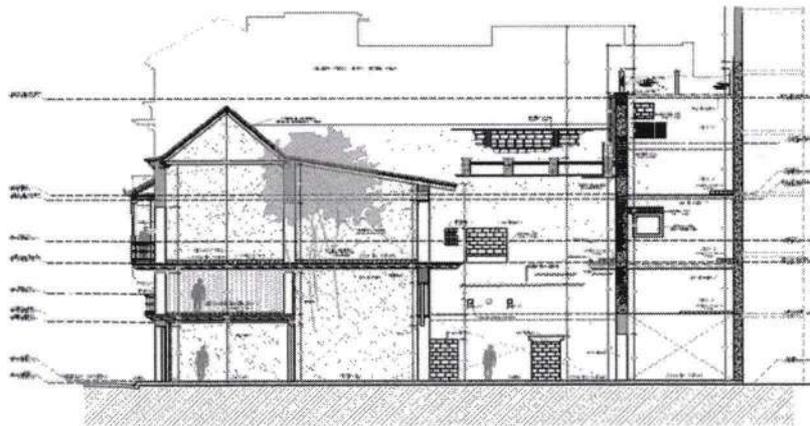
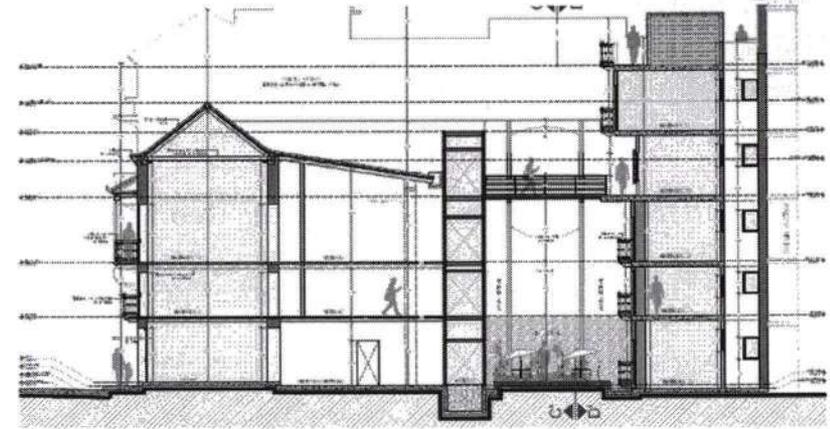


PLANTA CUBIERTA GENERAL
ESCALA 1:100

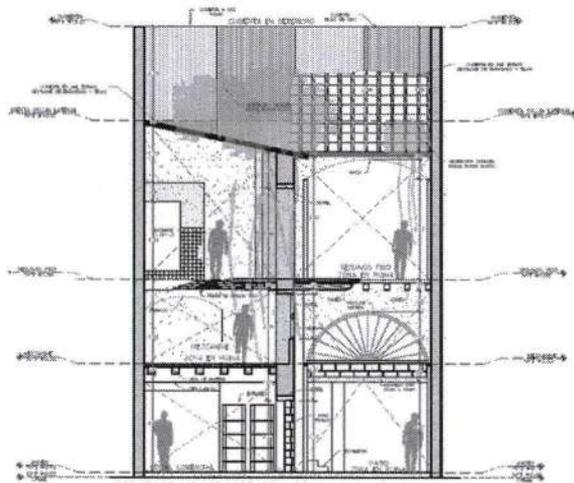
LEVANTAMIENTO

SECCIÓN LONGITUDINAL "A-A"
ESCALA 1:100

PROPUESTA

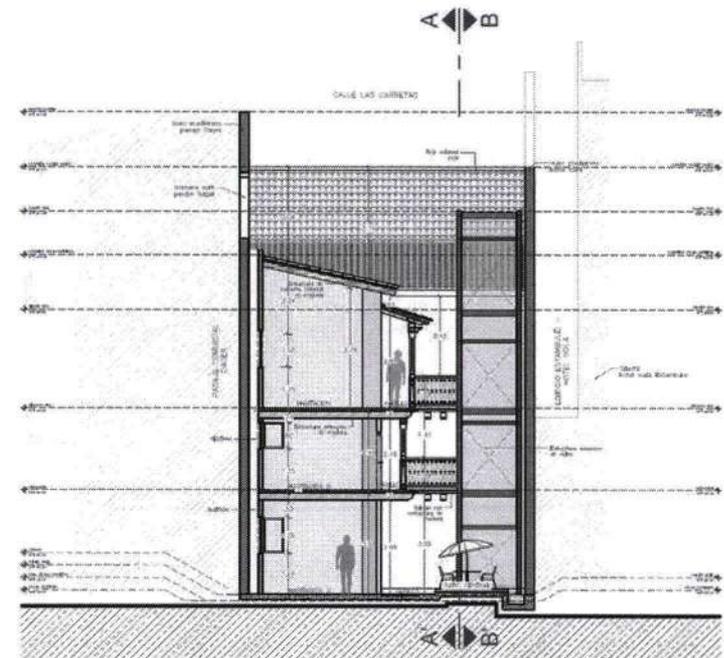
SECCION A-A'
ESCALA 1:100SECCION LONGITUDINAL "B-B"
ESCALA 1:100SECCION B-B'
ESCALA 1:100

LEVANTAMIENTO



SECCION TRANSVERSAL "A-A"
ESCALA 1:100

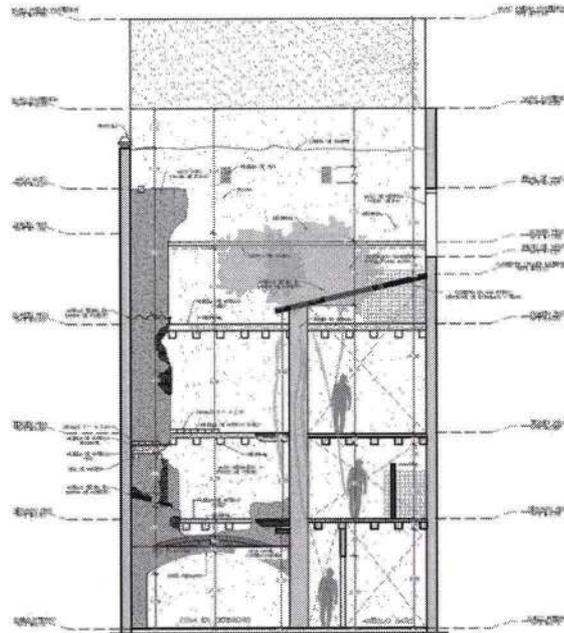
PROPUESTA



SECCION C-C'
ESCALA 1:100

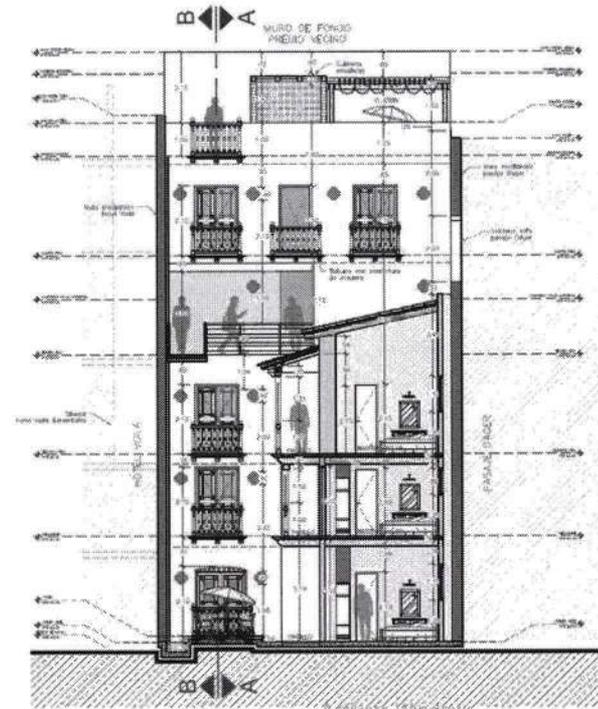
EPC/EPF

LEVANTAMIENTO



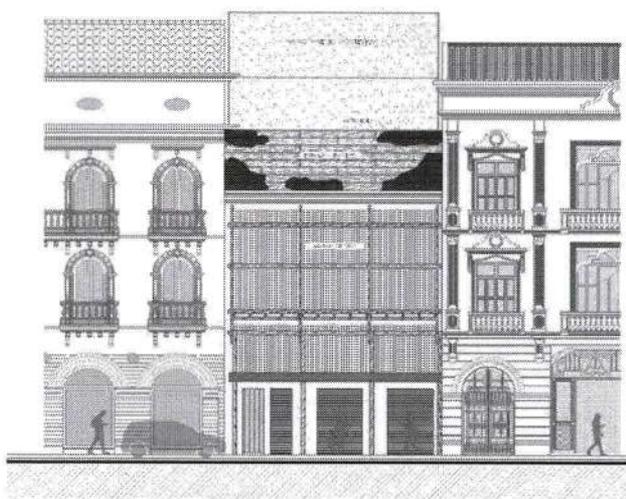
SECCION TRANSVERSAL "B-B"
ESCALA 1:100

PROPUESTA



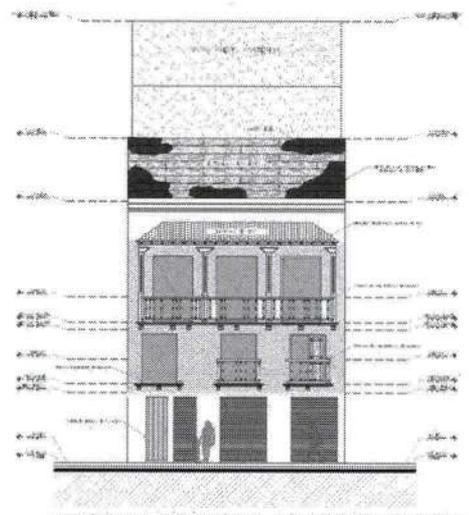
SECCION D
ESCALA 1

LEVANTAMIENTO

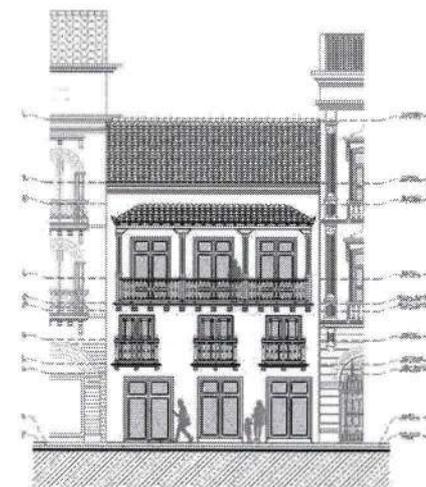


FACHADA PRINCIPAL

PROPUESTA



FACHADA PRINCIPAL SIN CERRAMIENTOS

FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1:100

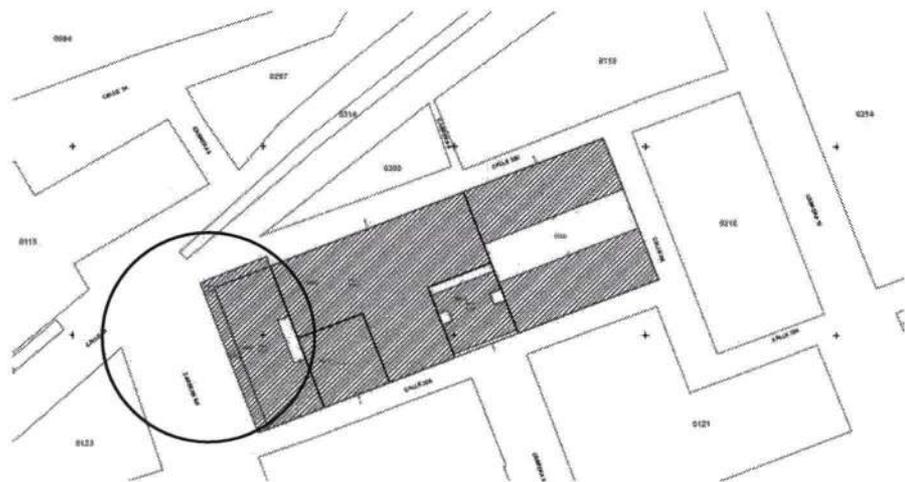
De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico **DEVUELVE**, el presente proyecto y hace las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda que donde hoy está previsto el 5º piso, donde se encuentran las habitaciones, sea reemplazado por el uso de la piscina y jacuzzi o mantener el uso en el piso donde está propuesto, pero sin pérgolas.
- Se solicita aportar toda la documentación legal y de propiedad, la cual no ha sido aportada.

06		PROYECTO EDIFICIO DAVID		
NUMERO DE RADICADO	EXT-AMC-23-0148955			
LOCALIZACIÓN	CLL 32b-8ª-17 CENTRO HISTORICO			
PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL IDENTIFICACION	HERMANOS DAVID CHARTUNI			
SOLICITANTE	GREYS PORTO DEL RIO			
PROFESIONAL RESPONSABLE	ARO. GREYS PORTO DEL RIO			
CORREO TELEFONO	greys0315@gmail.com			
TIPOLOGIA	R- EDIFICIOS RESIDENCIALES			
CATEGORIA DE INTERVENCION	RF. A. RESTAURACION DE FACHADA Y ADECUACION INTERIOR			
USO NORMATIVO (POT)	MIXTO	USO PROPUESTO	MIXTO	
REFERENCIA CATASTRAL	N/A			
MATRICULA	N/A			
NORMAS LEGALES	<p>ARTICULO 436. Adecuación. Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionabilidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y mejorar su integración al conjunto urbano. 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. 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. 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. Con el objeto de proteger el paisaje urbano del Centro Histórico, los edificios contemporáneos con cubierta plana que sean intervenidos a partir de la vigencia del presente Acuerdo podrán mantenerlas tratándolas como terrazas o sustituirlas por cubiertas inclinadas, cumbresas, limatesas o limahoyas en la forma o disposición de los tejados antiguos de Cartagena. Las cubiertas a una agua no se aceptarán en fachada, textura, y color, exceptuando las de asbesto cemento. Estas serán de dos, tres, o cuatro aguas con pendiente, Podrán utilizarse la teja de barro tradicional o tejas contemporáneas que se asimilen por material.</p>			
DOCUMENTOS LEGALES	CARTA SOLICITUD, CERTIFICADO TRADICION Y LIBERTAD, ESCRITURAS, PLANOS, CARTA AUTORIZACION PROPIETARIOS			

CONSIDERACIONES

Se trata de un edificio en estado avanzado de deterioro, el cual presenta proyecto para acondicionamiento y cambio de uso, de apartamentos a aparta estudios, adicionando una azotea en parte del tejado y destinando el uso de la misma como zona social. Presenta todos los documentos para la radicación, excepto el uso conforme de Planeación Distrital. Presenta estudio del edificio completo, histórico y estructural por parte del ing. Wilfred Barboza y el Ing. José Reyes. No presenta cortes de propuesta ni renders.



Mz 120

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

En general, la estructura presenta un sistema de vigas en dos direcciones con placa aligerada y columnas como sistema estructural.

Como principal mecanismo de deterioro, se ha reconocido la lixiviación por aguas blandas y consecuentemente las reparaciones deben ser llevadas a contrarrestar la fácil percolación de aguas lluvias sobre el sistema de placas vigas y columnas.

Como recomendación, se deben demoler las zonas que presentan el crecimiento de hongos, algas y microorganismos sobre las placas y las uniones con las columnas a fin de mejorar y restituir la resistencia de los concretos en placas, vigas y su unión con las columnas, que presenten reblandecimiento.

Igualmente, es necesario intervenir las placas de piso con el fin de colocar aceros que eviten la formación y propagación de grietas por cambios de temperatura que actualmente permiten la filtración de aguas a través de las placas hasta el primer piso.

Las placas actualmente expuestas directamente a los efectos de la intemperie, como la placa del segundo nivel, la planta de cubierta, deben ser intervenidas para que presenten una menor resistencia a los cambios de temperatura. Estos pueden ser definidos mediante refuerzo para estos efectos y/o la presencia de membranas impermeables que eviten la infiltración de las aguas a través de ellas. Se recomienda una solución que conlleve la intervención de estas dos variables.

Finalmente, los muros que conforman las fachadas laterales presentan una alta permeabilidad ante aguas lluvias por su grado de agrietamiento y por la cantidad de ventanas que presentan las fachadas de la edificación. Estos elementos deben ser intervenidos y diseñados para evitar la formación de grietas por cambios de humedad y temperatura que actualmente están provocando un agrietamiento cada vez más acelerada a nivel de fachadas, especialmente en las zonas de construcción de muros que soportan las ventanas.

Esta recomendación implica la cuantificación de los muros de fachada con el fin de medir cuales deben ser demolidos y cuáles pueden ser reparados sin llegar a la demolición total de los mismos.

11. RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

A Continuación se presentan recomendaciones que se deben tener a la hora de la construcción de los elementos estructurales y de los no estructurales del edificio, previendo futuras apariciones de lesiones sobre la edificación.

Se evitara la formación de eflorescencias en los muros o placas que no tengan fisuras o grietas y que no sean susceptibles al volcamiento teniendo las siguientes prevenciones:

- a) Se Evitará el empleo de materiales con alto contenido de sales solubles. Se realizaran los ensayos necesarios al escoger los materiales de construcción. En los aglomerantes se puede adicionar cloruro cálcico durante el amasado (1 Kg por cada 50 Kg de cemento o cal) que absorbe la humedad y forma sulfato cálcico, menos soluble que los sulfatos alcalinos.
- b) Evitar la penetración de humedades en los muros mediante un proyecto apropiado y el empleo de aislantes eficaces.
- c) Evitar el uso de ladrillos porosos en contacto con piedra caliza, porque favorece la contaminación atmosférica como origen de las sales.
- d) Evitar un mojado excesivo de los materiales durante la construcción.
- e) Prever una aireación conveniente que evite la condensación del vapor de agua en las paredes de los cuartos de baño, salones, oficinas, etc. (con el propósito de evitar eflorescencias en los interiores.

Como las eflorescencias son debidos a infiltraciones que sufren las losas de los diferentes pisos debido a que la cubierta ha perdido su impermeabilización, deben eliminarse las humedades desde el origen para que desaparezcan las eflorescencias en placas, muros, vigas y columnas.

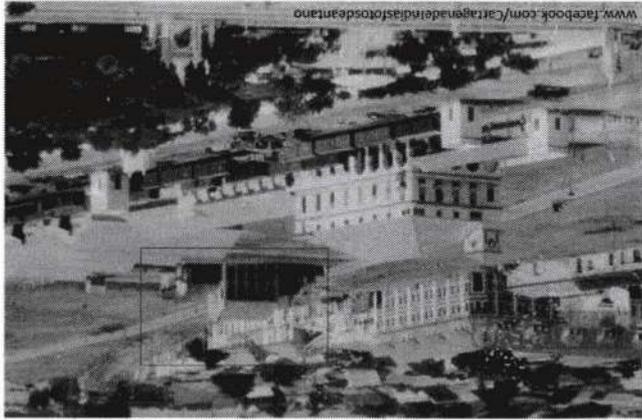
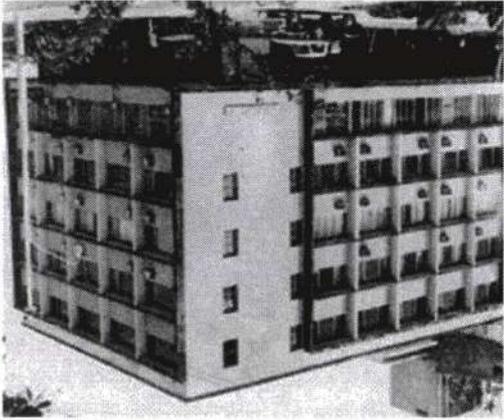
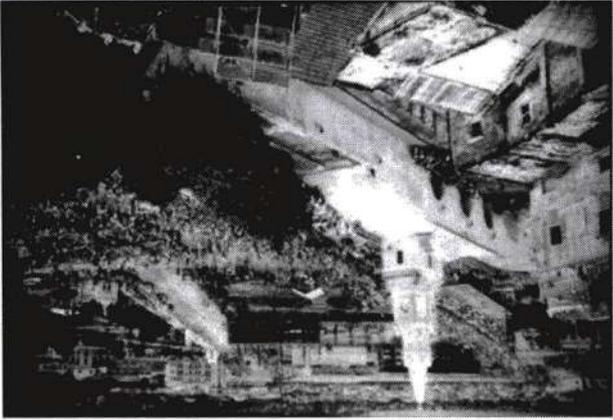
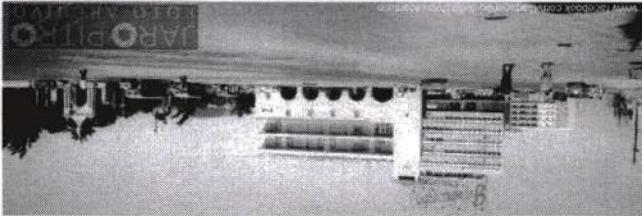
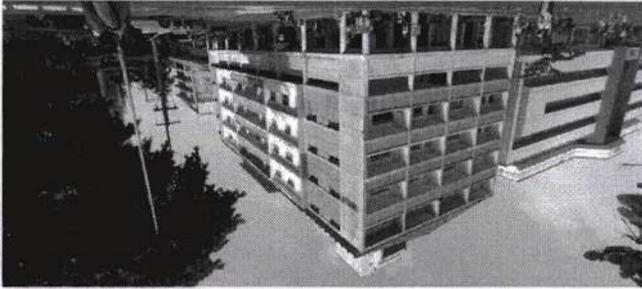
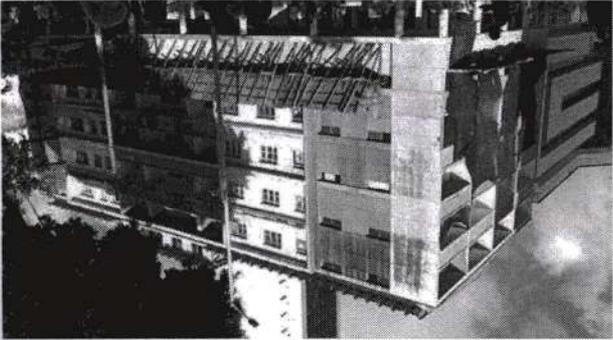
ANALISIS ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO DAVID

CORTE B-B



De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico **DEVUELVE** el presente proyecto y hace las siguientes recomendaciones:

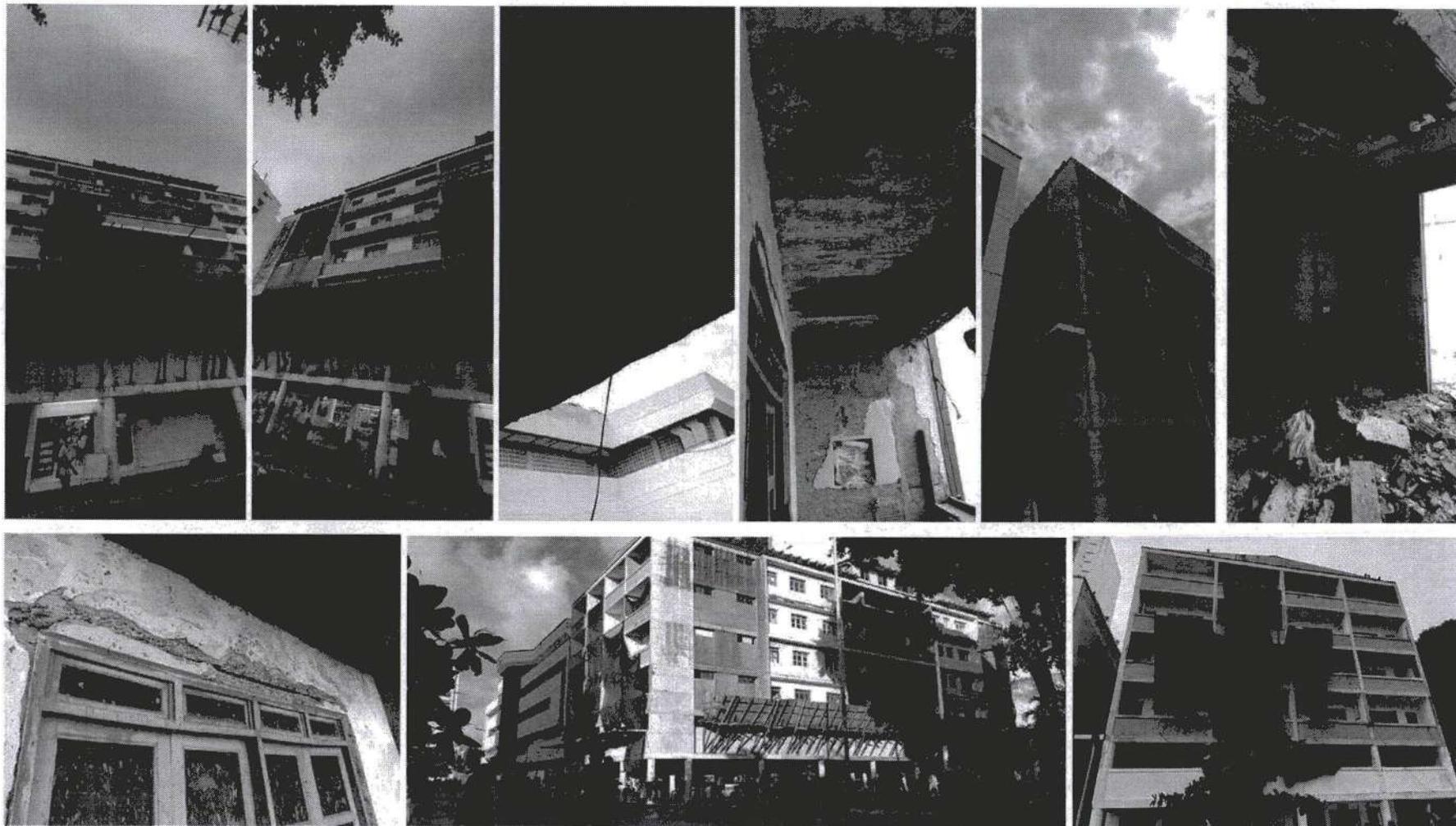
- No se autoriza el uso presente ni futuro de pérgolas en la cubierta.
- Anexar a la propuesta las cuatro fachadas del inmueble tanto del levantamiento como de propuesta.
- Rescatar los elementos originales de la fachada, (las pérgolas verticales y la doble altura del portal).
- Se solicita aportar planos, con mejores condiciones técnicas de dibujo. (cotas, ejes, anotaciones, materialidad, etc.).
- Se solita usar cubierta plana en el altillo, en lugar de cubierta ondulada.



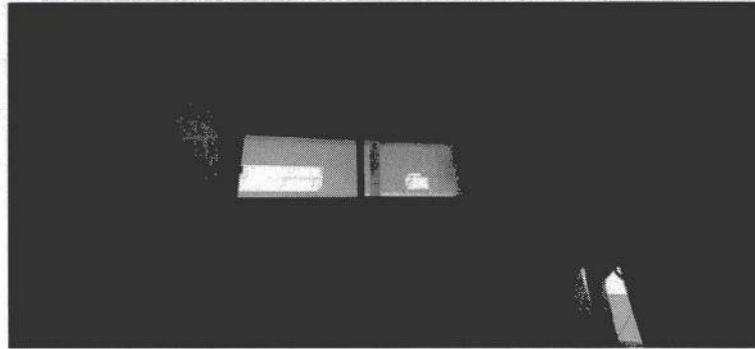
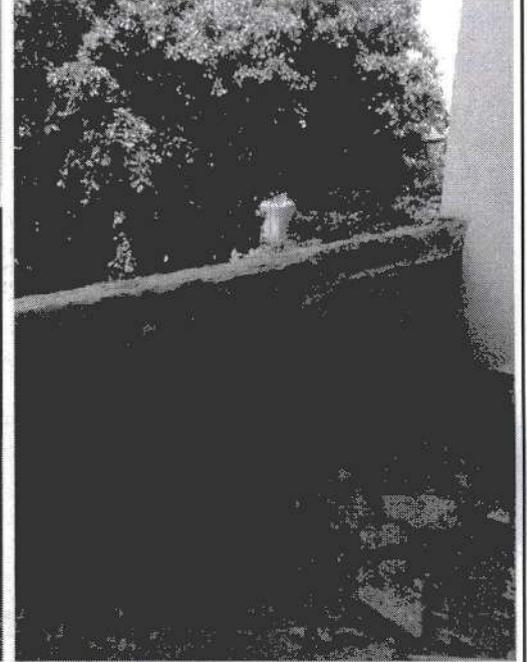
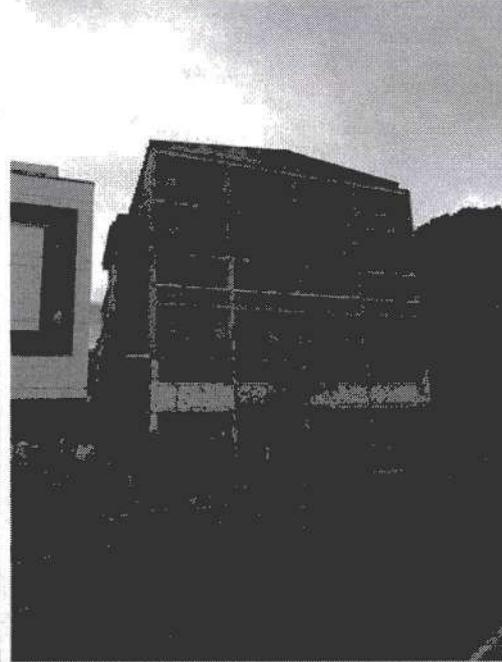
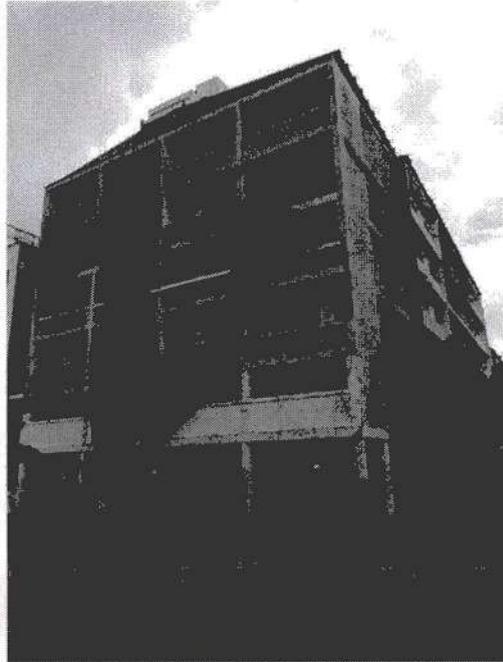
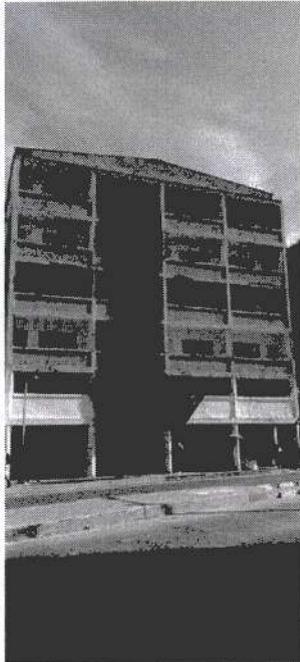
REGISTRO FOTOGRAFICO

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

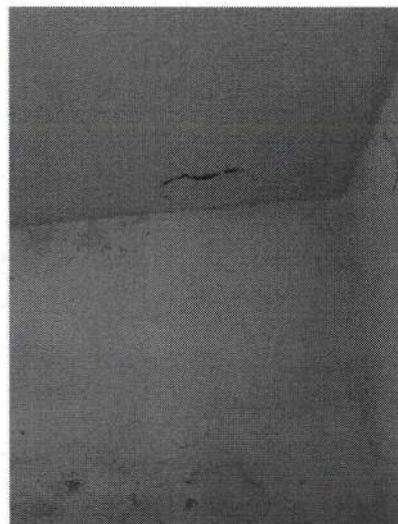
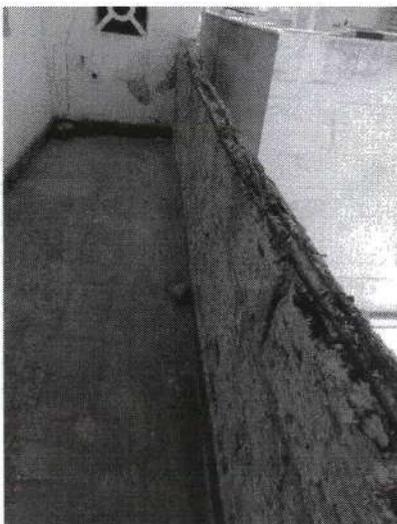
REGISTRO FOTOGRAFICO



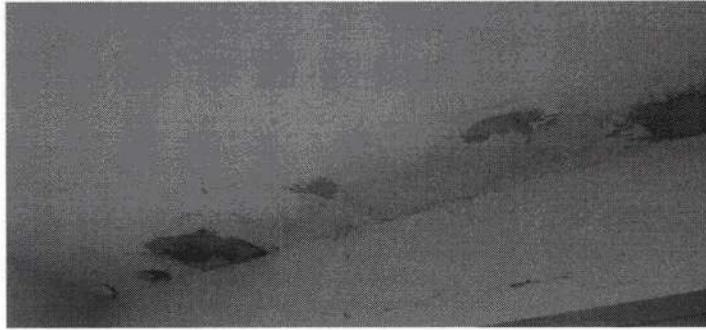
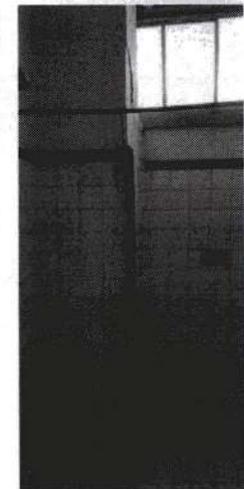
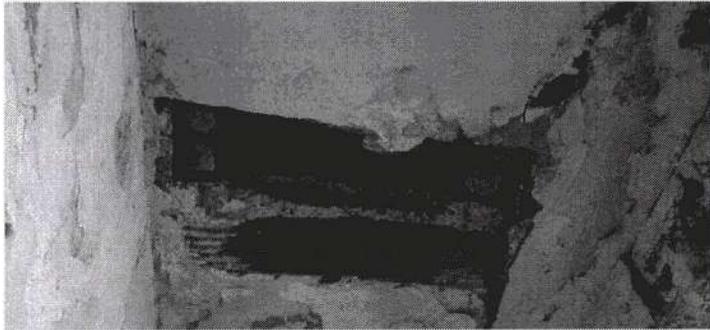
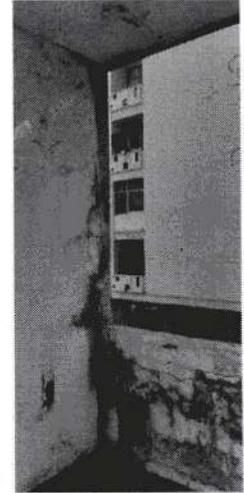
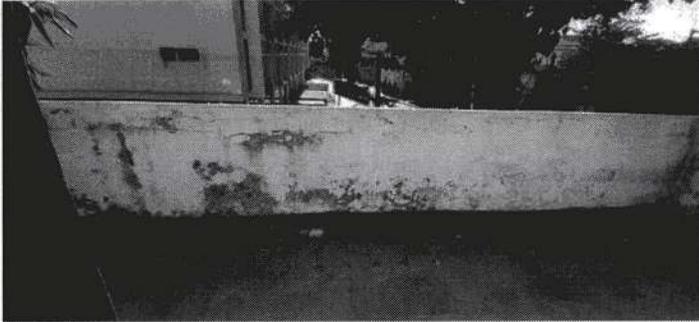
REGISTRO FOTOGRAFICO



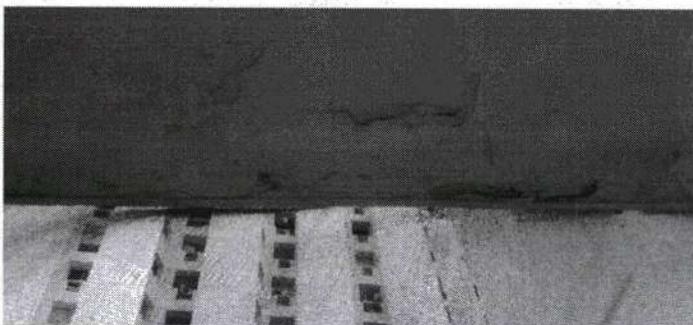
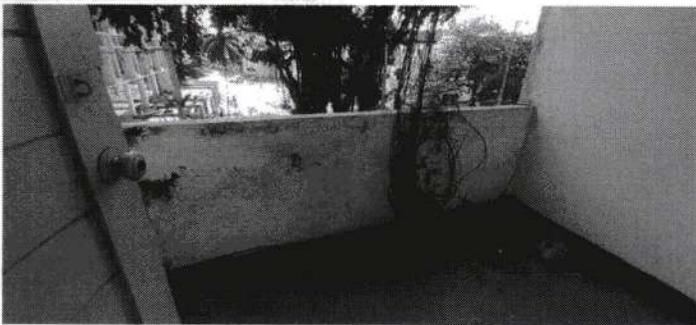
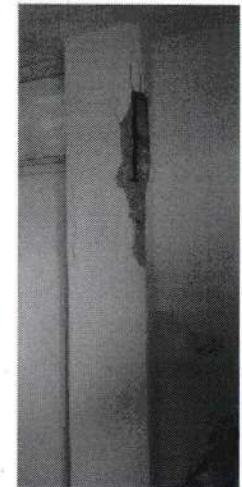
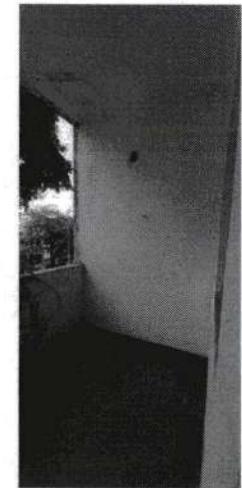
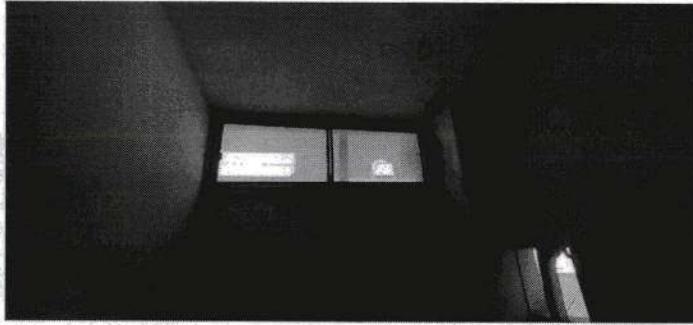
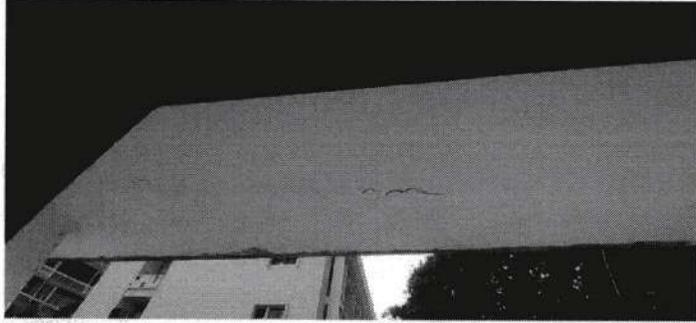
REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



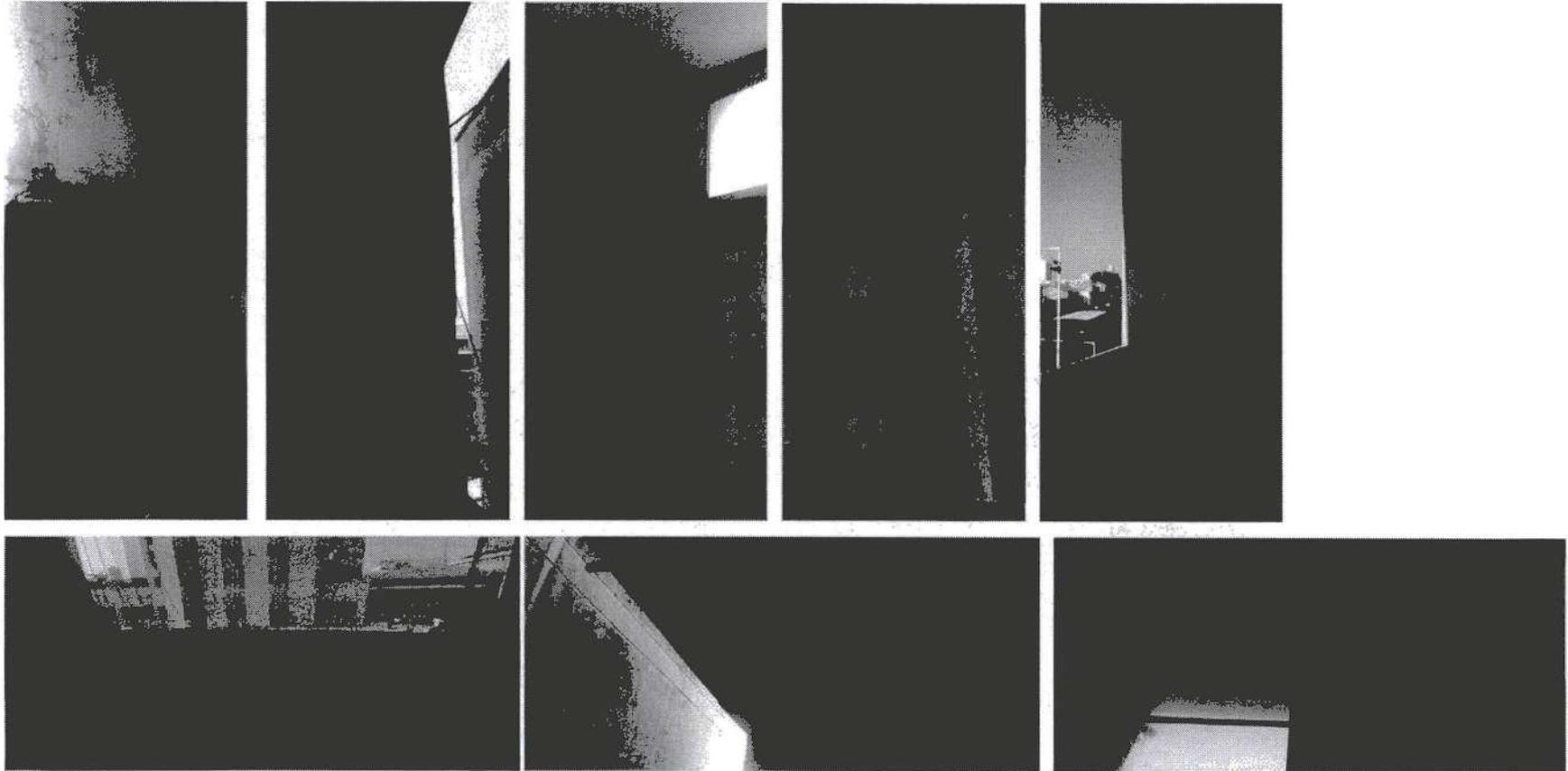
REGISTRO FOTOGRAFICO



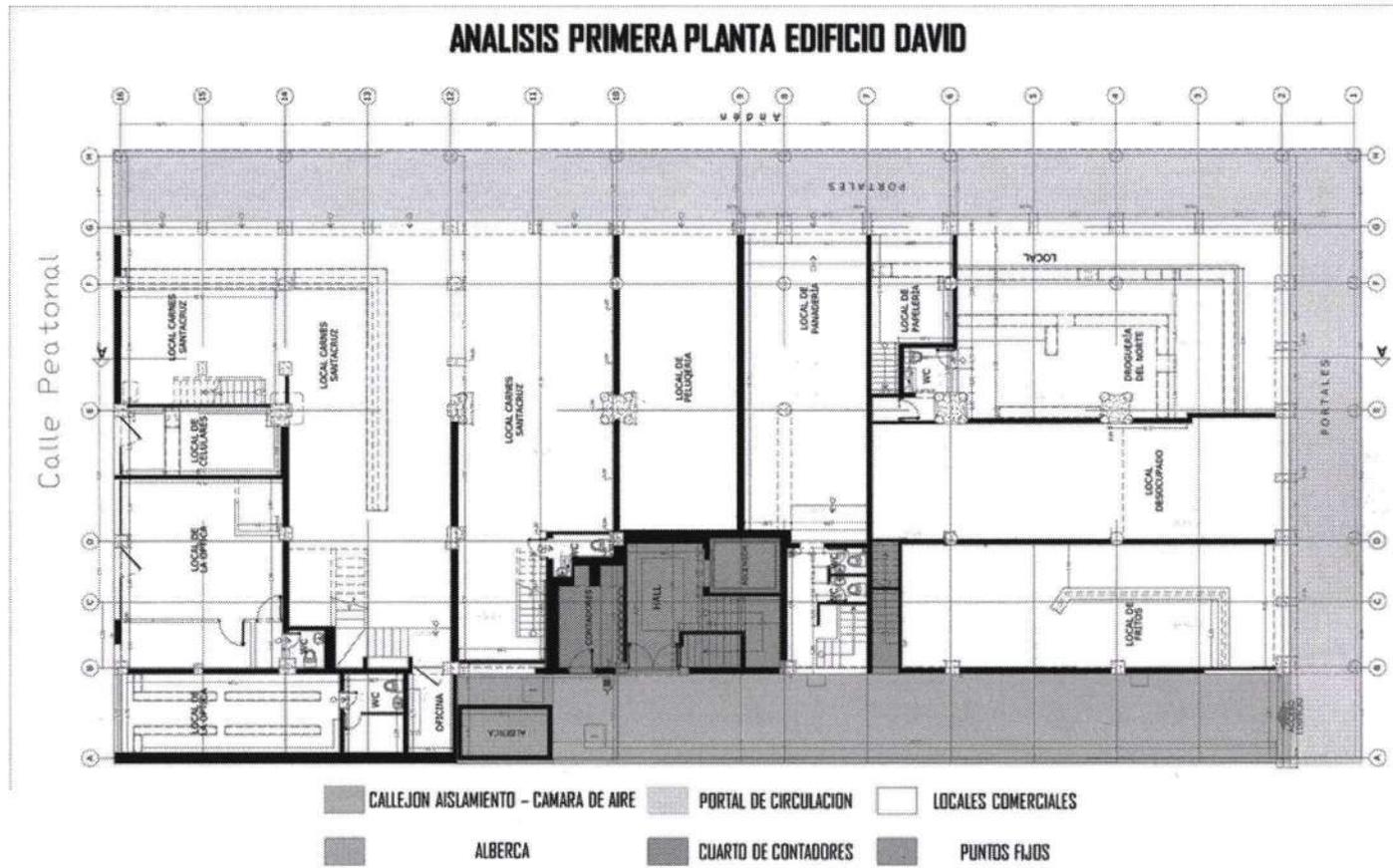
REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO

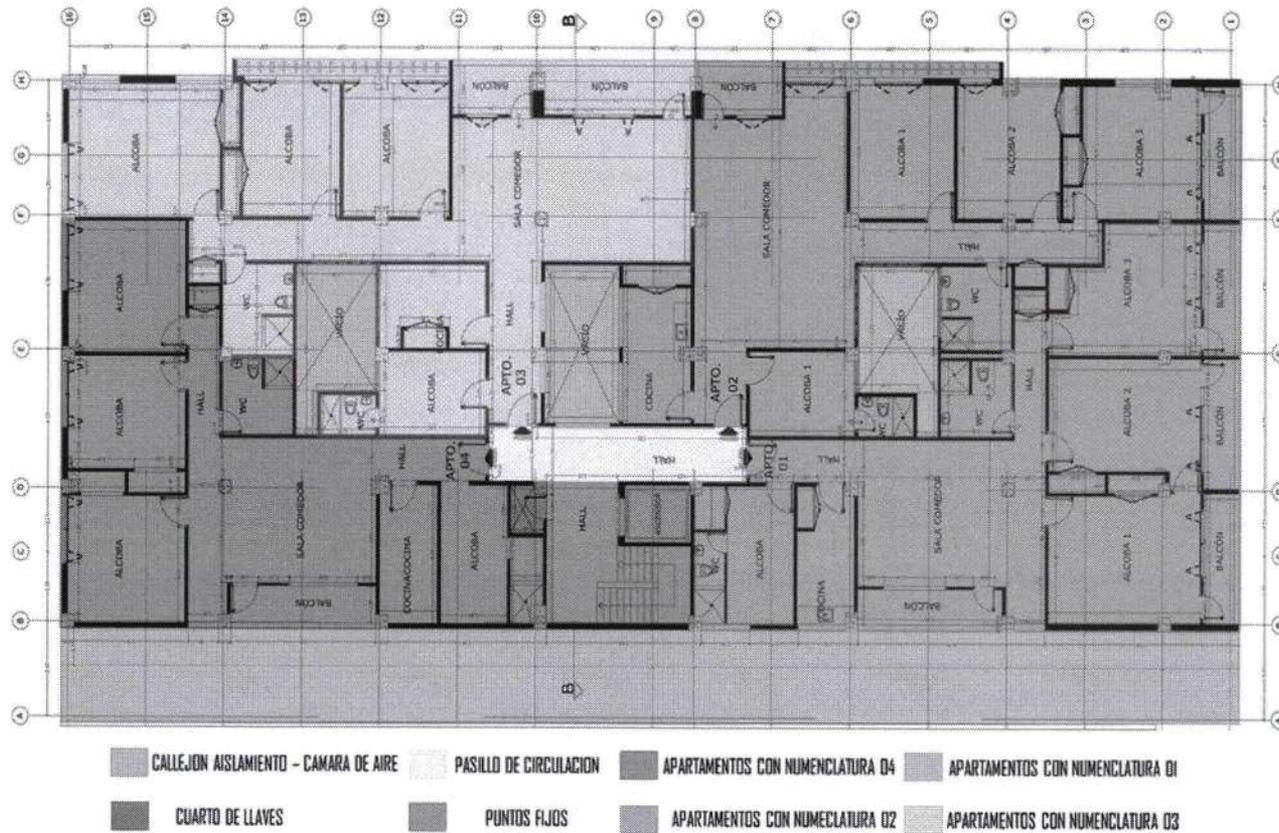


1ER PISO



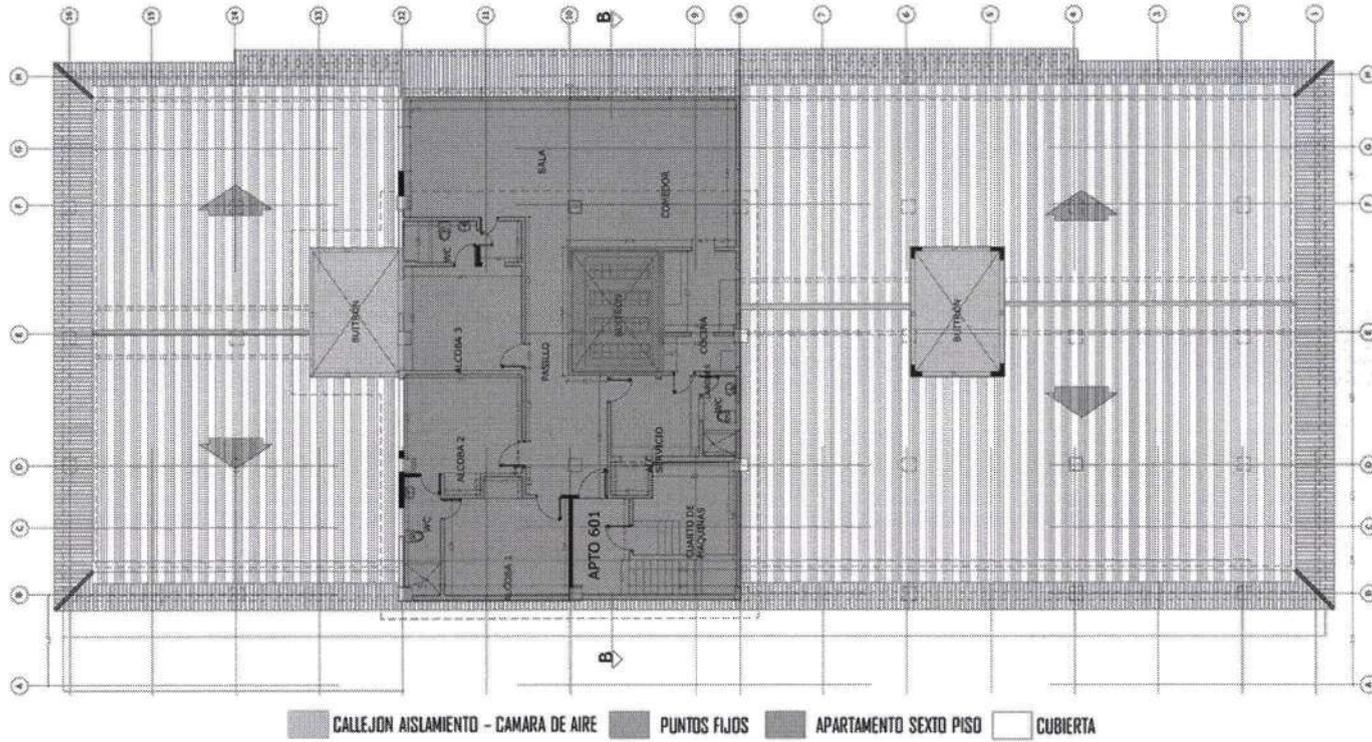
ANÁLISIS SEGUNDA, TERCERA, CUARTA, Y QUINTA PLANTA EDIFICIO DAVID

2DO, 3RO, 4TO, 5TO PISO



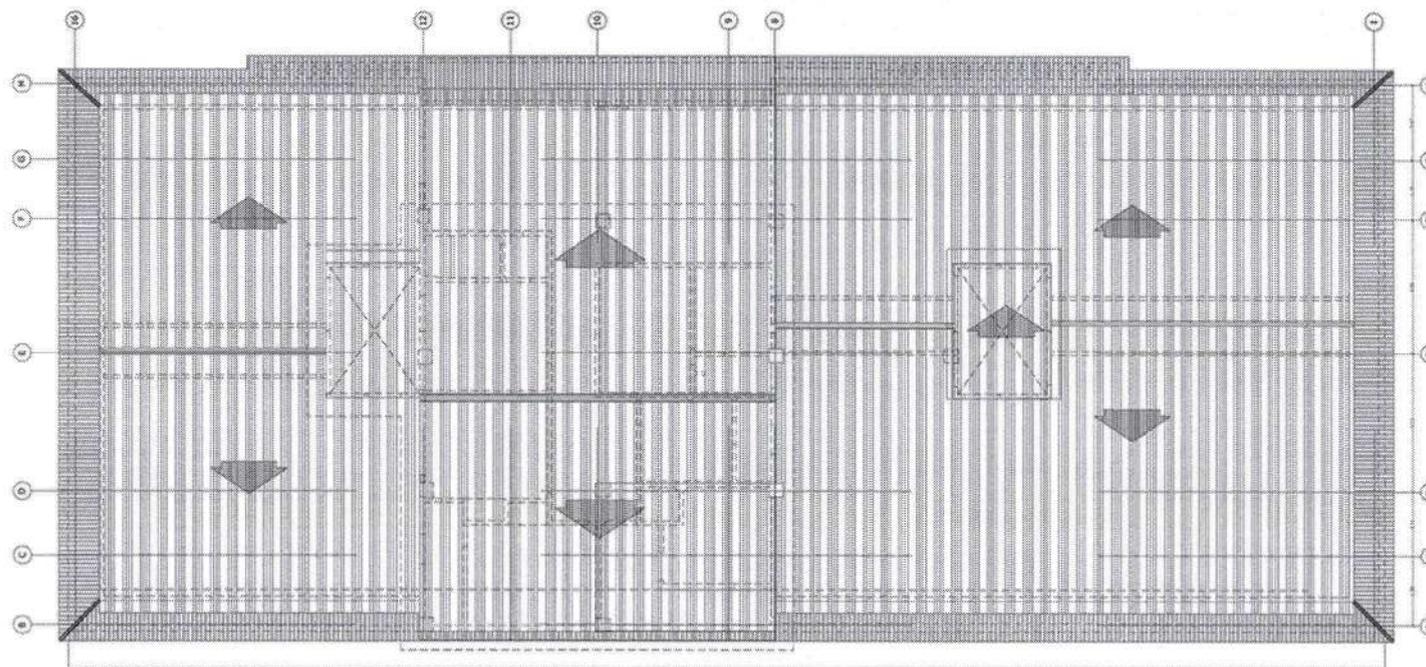
6TO PISO

ANALISIS SEXTA PLANTA EDIFICIO DAVID



ANÁLISIS PLANTA CUBIERTA EDIFICIO DAVID

CUBIERTA



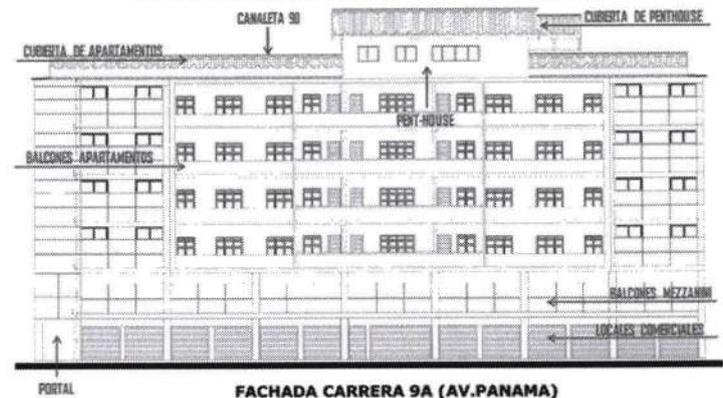
FACHADAS

ANALISIS FACHADA EDIFICIO DAVID AV. VENEZUELA



FACHADA AVENIDA VENEZUELA

ANALISIS FACHADA EDIFICIO DAVID CRA 9ª (AV. PANAMA)



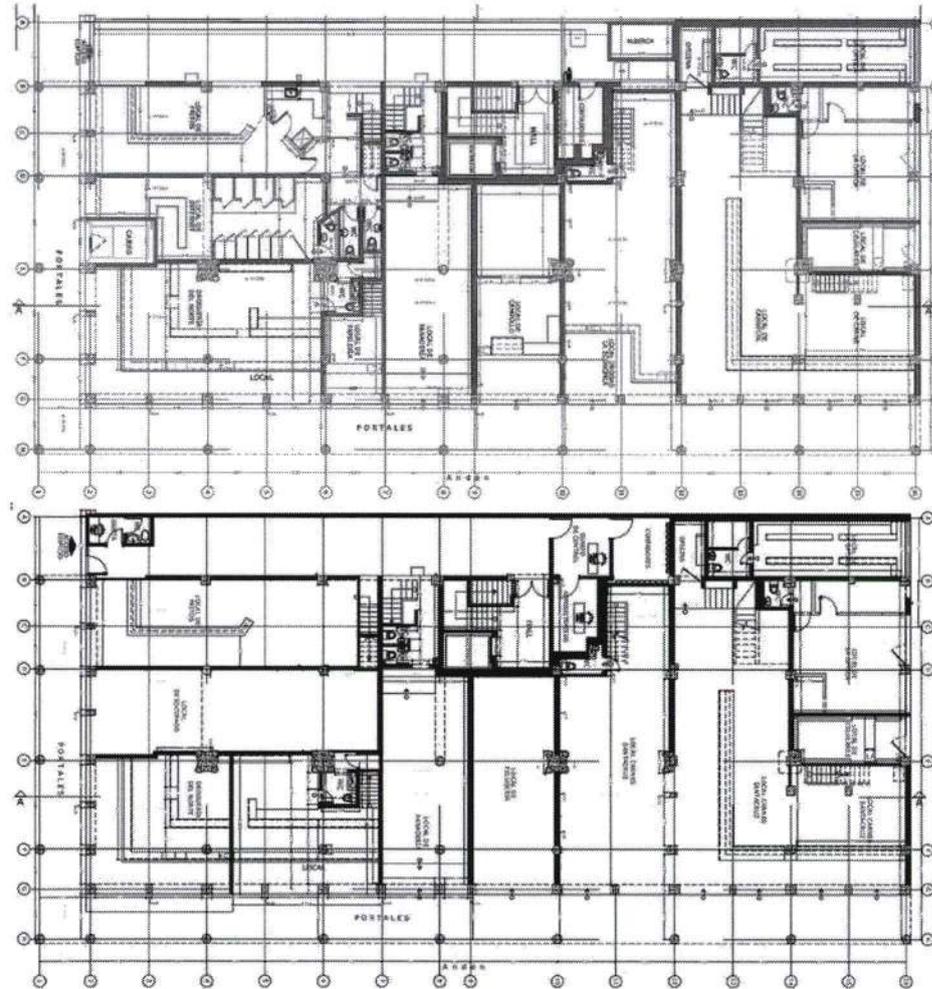
FACHADA CARRERA 9A (AV.PANAMA)

ANALISIS FACHADA INTERNA EDIFICIO DAVID

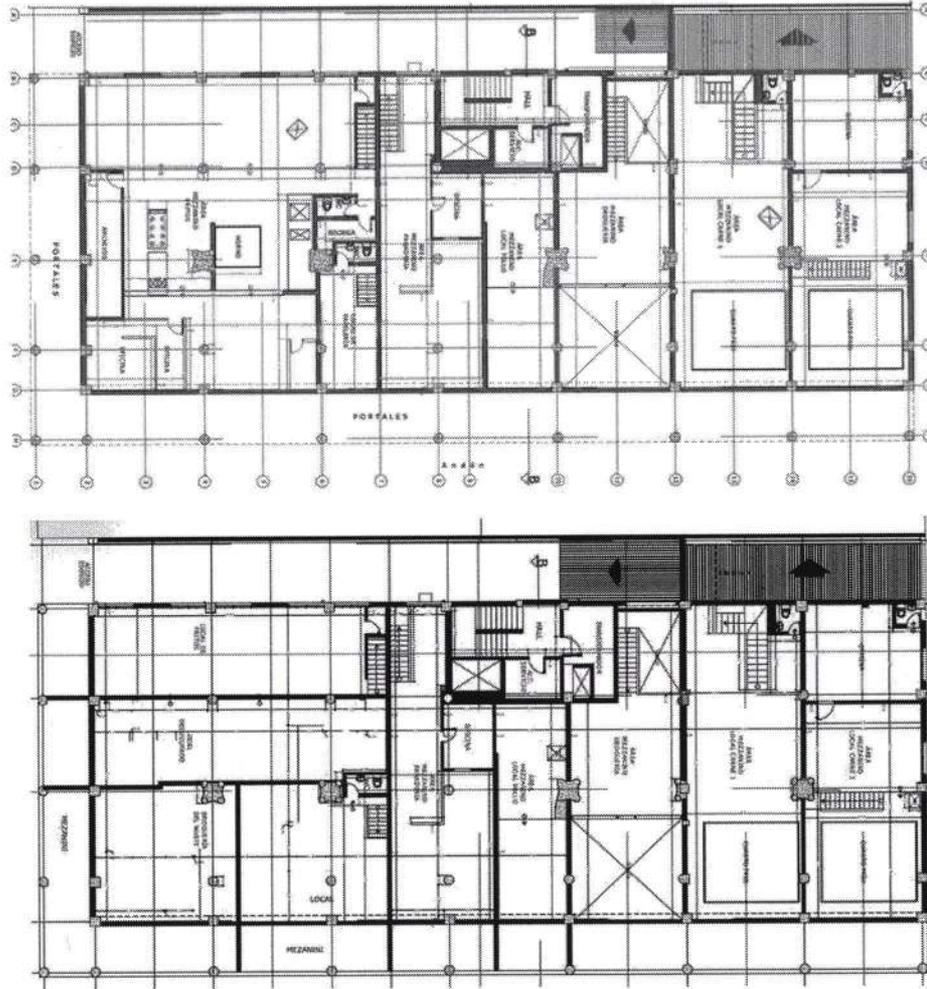


FACHADA INTERIOR

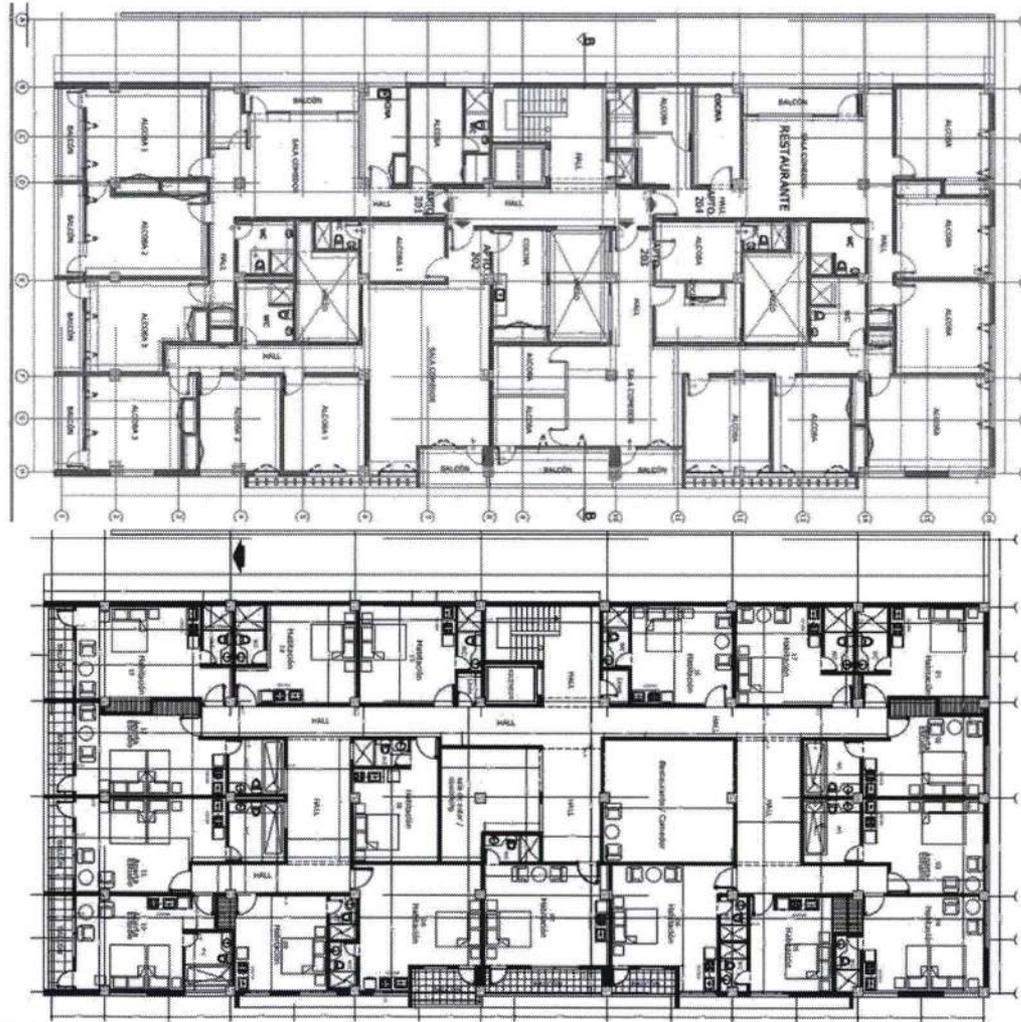
1ER PISO



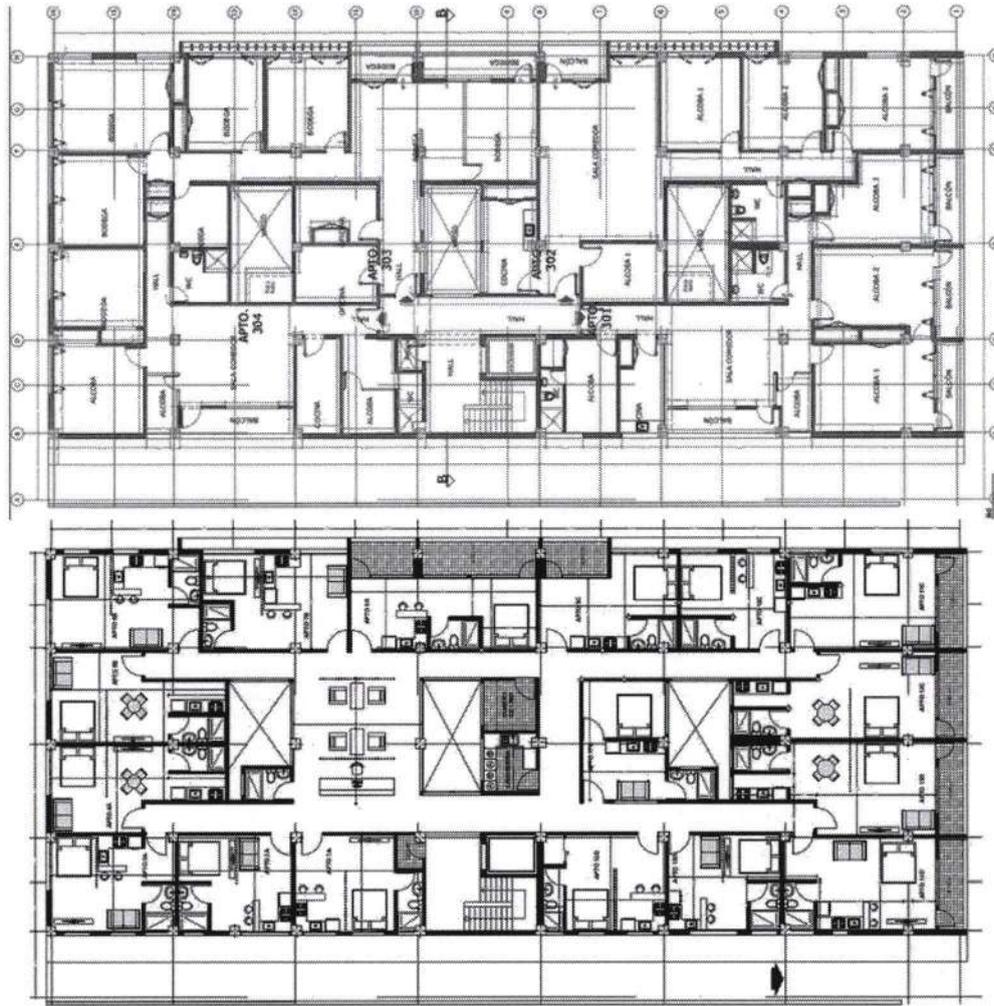
MEZZANINE



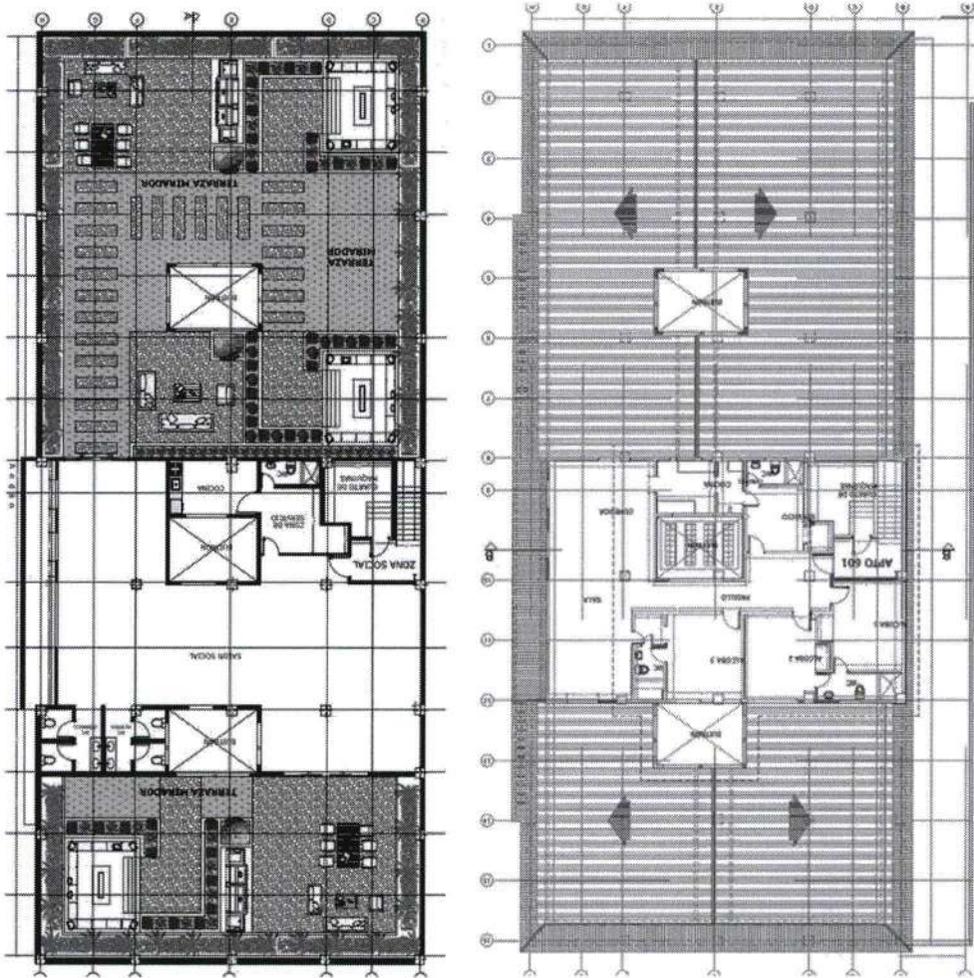
2DO PISO



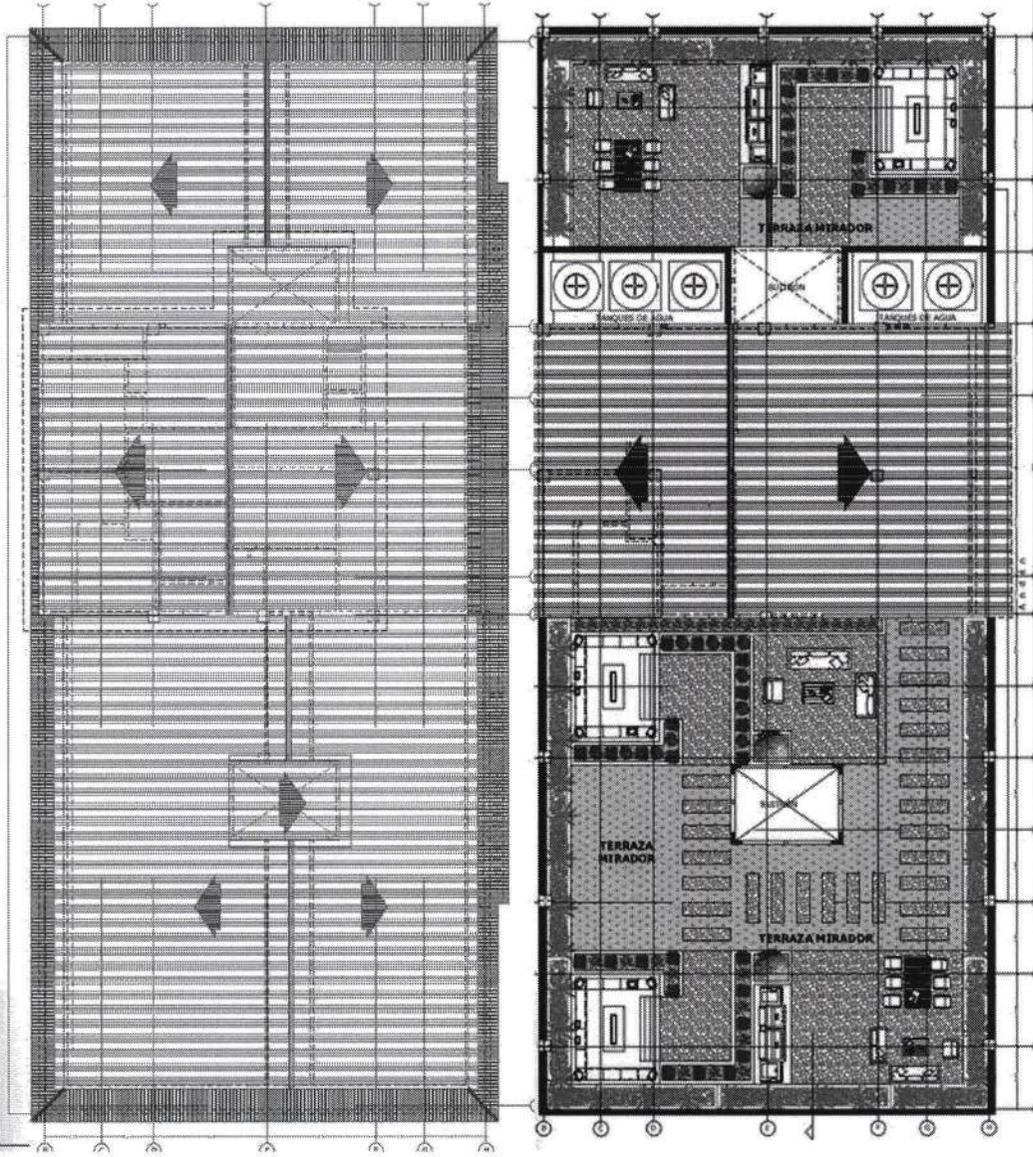
3ER, 4TO, 5TO PISO



6TO PISO



CUBIERTA



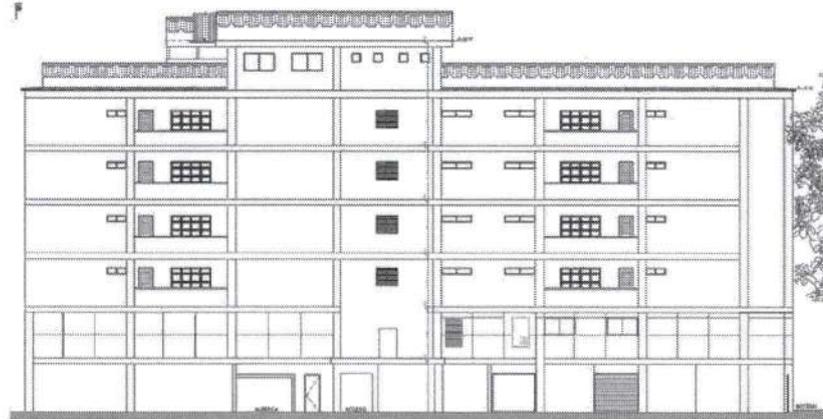
FACHADA PRINCIPAL



FACHADA AV PANAMA



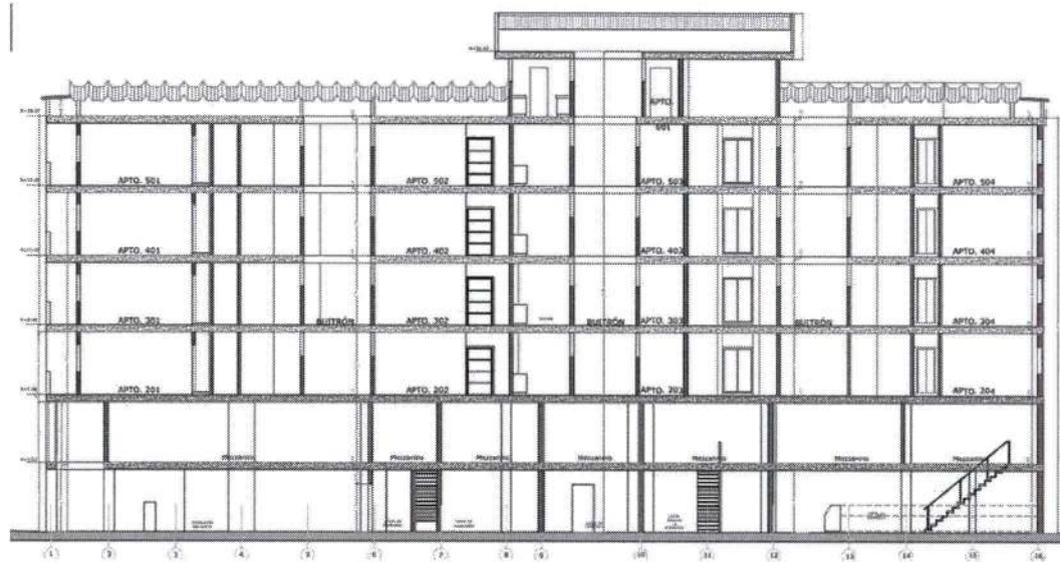
FACHADA LATERAL IZQ INTERNA



FCHADA POSTERIOR



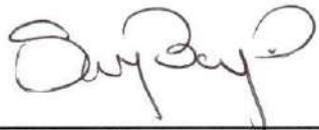
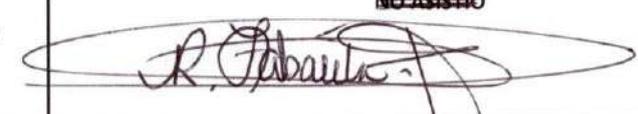
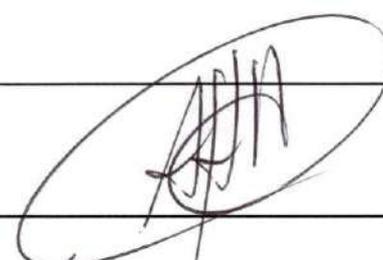
CORTE A-A



V. PROPOSICIONES Y VARIOS

- El Comité Técnico de Patrimonio Histórico, deja establecido como política de este órgano colegiado que, en adelante al momento de presentar los proyectos ante el comité técnico NO informar a los miembros quien es el arquitecto responsable del proyecto a evaluar.
- El secretario técnico Alfonso Cabrera, expone la consulta con relación a la restitución de la placa de la india catalina. El comité técnico está de acuerdo con la intervención de restitución de dicha placa.
- La pergola a pesar de ser retractil, la misma se ubica de manera permanente, y en observación de comité 22 se solicitó que de acuerdo la misma



VI. FIRMA DE ACTAS Y PLANOS APROBADOS Para constancia de todo lo anterior, firman:	
Sandra Bacca Piñeros Secretario de Planeación Distrital Presidente del Comité delegada por Alcalde Mayor	
Arq. Howard Villarreal. Representante de Sociedad Colombiana de Arquitectos	
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	NO ASISTIÓ 
Dr. Jorge Rocha Representante de los residentes del centro Histórico.	No Asistió
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	

V. PROPOSICIONES Y VARIOS

- El Comité Técnico de Patrimonio Histórico, deja establecido como política de este órgano colegiado que, en adelante al momento de presentar los proyectos ante el comité técnico NO informar a los miembros quien es el arquitecto responsable del proyecto a evaluar.
- El secretario técnico Alfonso Cabrera, expone la consulta con relación a la restitución de la placa de la india catalina. El comité técnico está de acuerdo con la intervención de restitución de dicha placa.
- La pergola a pesar de ser retractil, la misma se ubica de manera permanente, y en observación de comité 22 se solicitó que de acuerdo la misma



ASUNTO / TEMA: Comité Técnico No 28 de 2023 **FECHA:** 26 de diciembre 2023

OBJETIVO: Comité Técnico de Patrimonio No. 28 de 2023

RESPONSABLE: Alfonso Cabrera. **CARGO / DEPENDENCIA:** Jefe de Patrimonio **HORA INICIO:** **HORA FIN:**

No.	NOMBRE Y APELLIDOS	MUNICIPIO	CARGO	DEPENDENCIA / ENTIDAD	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
1	Diego León Rodríguez	Cartagena	Contratista	S. Planeación	363849431	diego.leon.025@gmail.com	Diego León
2	SANDRA BRICA PINERO	CARTAGENA	SECRETARIA	S. PLANEACIÓN	300527833	sybriccap@cartagena.gov.co	Sandra Brica
3	HOWARD VILLARREAL	C/Gen	DELEGADO	SED	300439040		Howard Villarreal
4	ALFONSO R. CABRERA	"	P. E. P. P	I.P.C.C.	300802374	alfcabr617012@ipcc.gov.co	Alfonso R. Cabrera
5	Alberto Henao D	C/Gen	Delegado	Museo	31763554		Alberto Henao
6	Kathera Cano	C/Gen	IPCC	IPCC	3003721084		Kathera Cano
7	EDUARDO ARRIETA F02	C/Gen	IPCC	IPCC	3186521999	Eduardo.a.arrieta@gmail.com	Eduardo Arrieta
8	Rosa E. Barret Olivares	C/Gen	Asesor IPCC	IPCC	3006068498	rosa.barret.ipcc@gmail.com	Rosa E. Barret
9	Neider Iván Córdoba	C/Gen	IPCC	IPCC	3104000437	neider-ivanc@honda.com	Neider Iván Córdoba
10	Catalina Núñez Orrego	C/Gen	Asesor Legal	IPCC	3184588668	tnunez010200@gmail.com	Catalina Núñez Orrego
11							
12							
13							
14							
15							
16							
19							