



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 | 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. |
| | EXT-AMC-23-0151332 | RADICACIÓN DE OBSERVACIONES PARA TRAMITE CON RADICADO; EXT-AMC-230079720 - 29 DE JUNIO DE 2023 | 18/12/2023 | | | 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 Aparece ausencia en la propuesta original del tejadillo. De acuerdo con la información anterior, este comité Técnico emite concepto FAVORABLE |
| 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 | 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 | EXT-AMC-23-0134318 | CASA ASTURIAS | 18/12/2023 | BAGUHANY DE LA HOZ HERRERA | FAVORABLE | De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico emite concepto FAVORABLE sin observaciones. |

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. |

Handwritten mark

| 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 Tramite 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 traspatio, 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 de extiende.

OBSERVACIONES COMITÉ No. 26 DE 2023

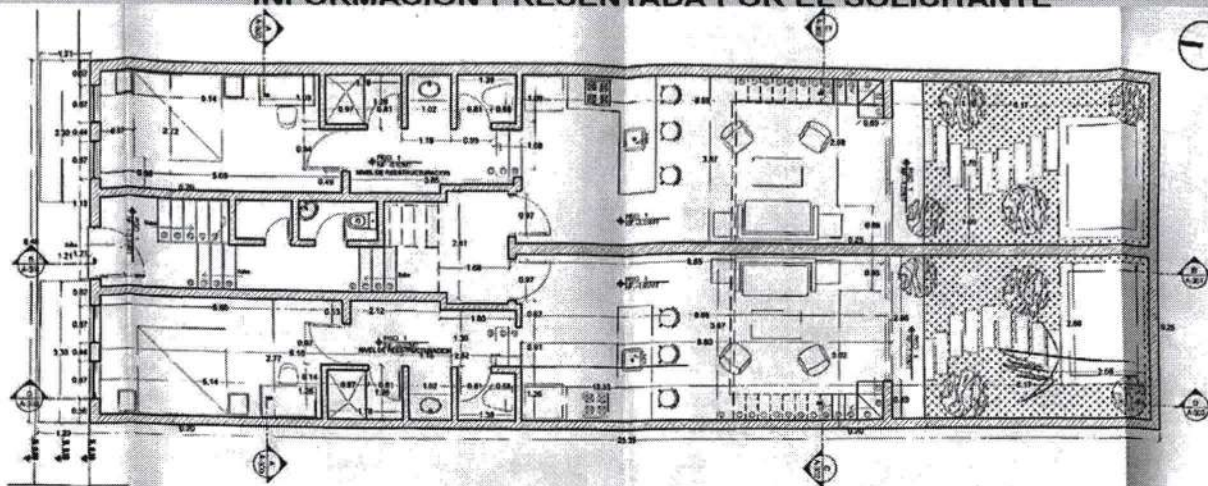
- En los planos de propuesta se evidencia que existe una sobrelevación de 70cm con respecto a lo aprobado inicialmente. El comité técnico ratifica que el proyecto debe ajustarse a lo APROBADO INICIALMENTE en todas sus dimensiones.

CONSIDERACIONES COMITÉ 28 DE 2023

Se observa que se subsanó la observación realizada por el Comité

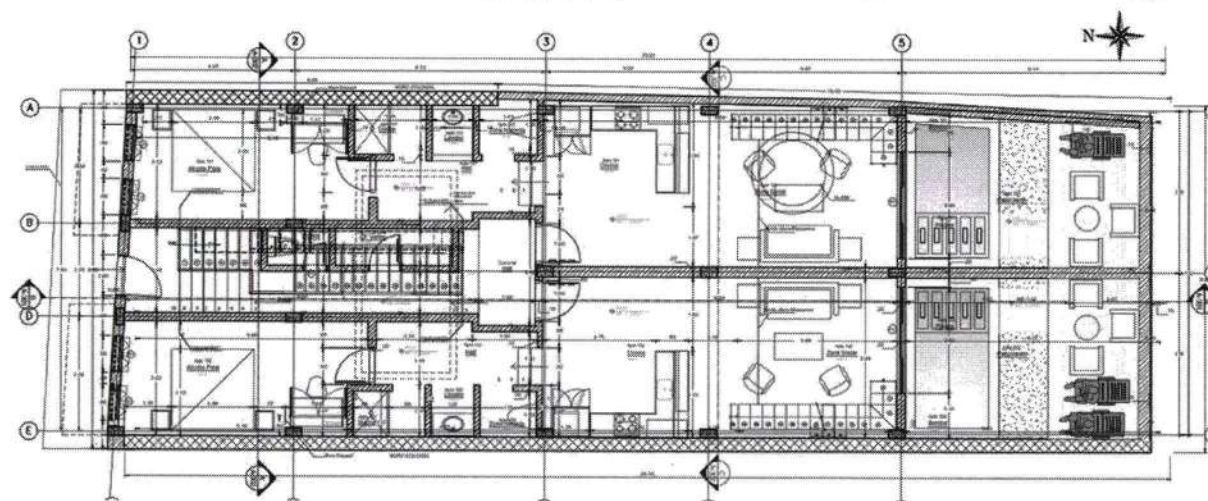
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



PLANOS
APROBADOS
2019

PLANTA PRIMER PISO

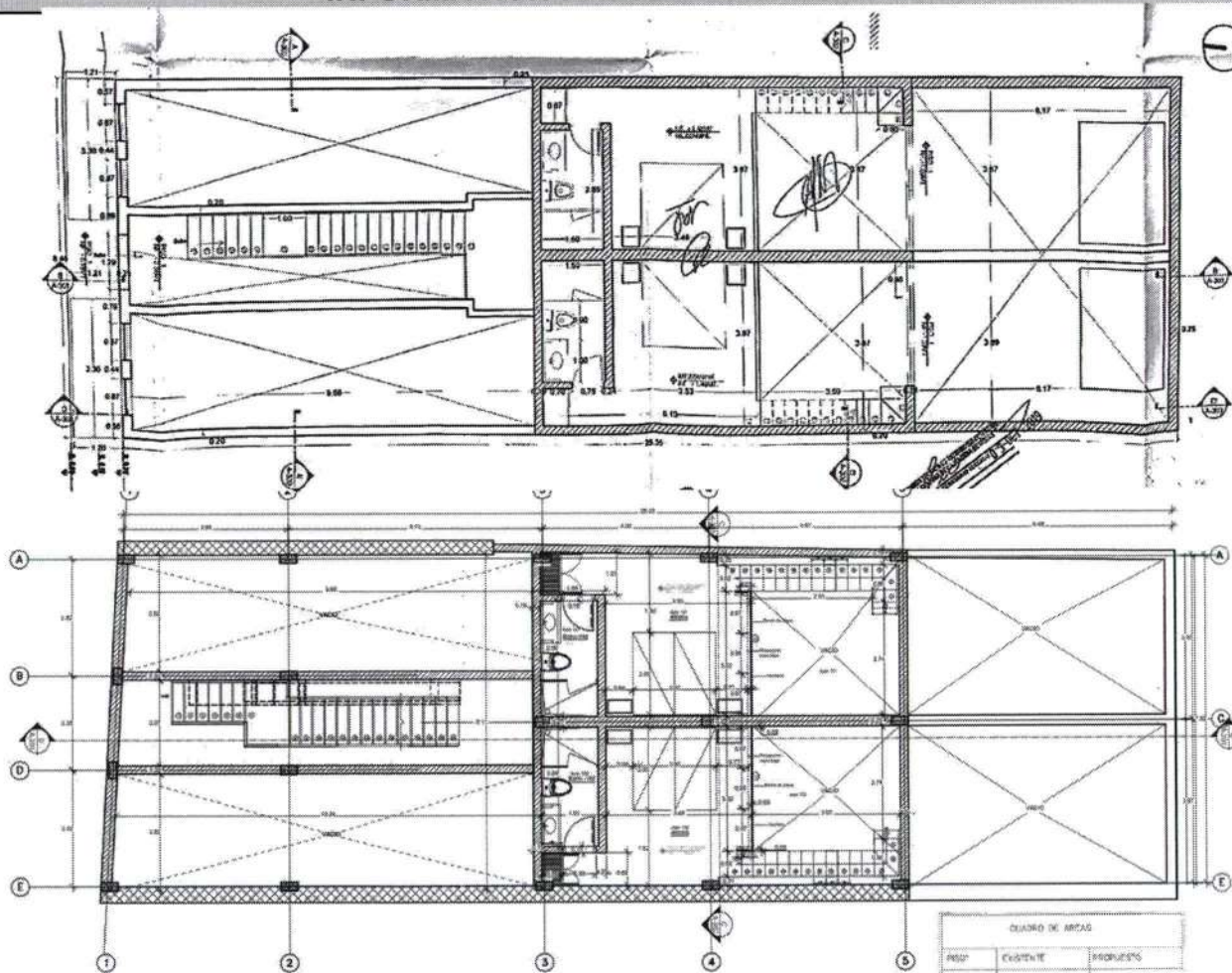


Propuesta

01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA MEZZANINE



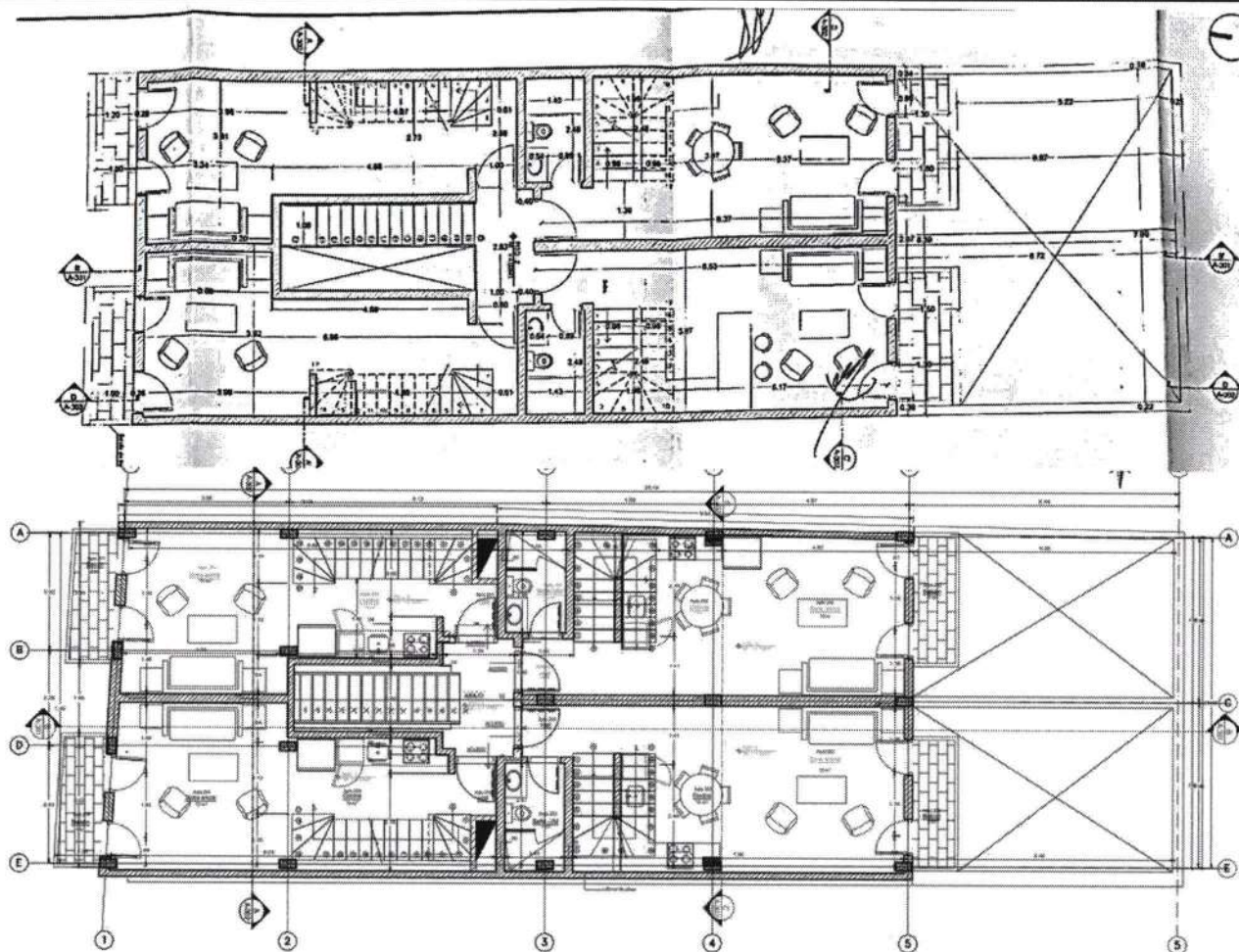
PLANOS APROBADOS 2019

Propuesta

01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA 2DO PISO



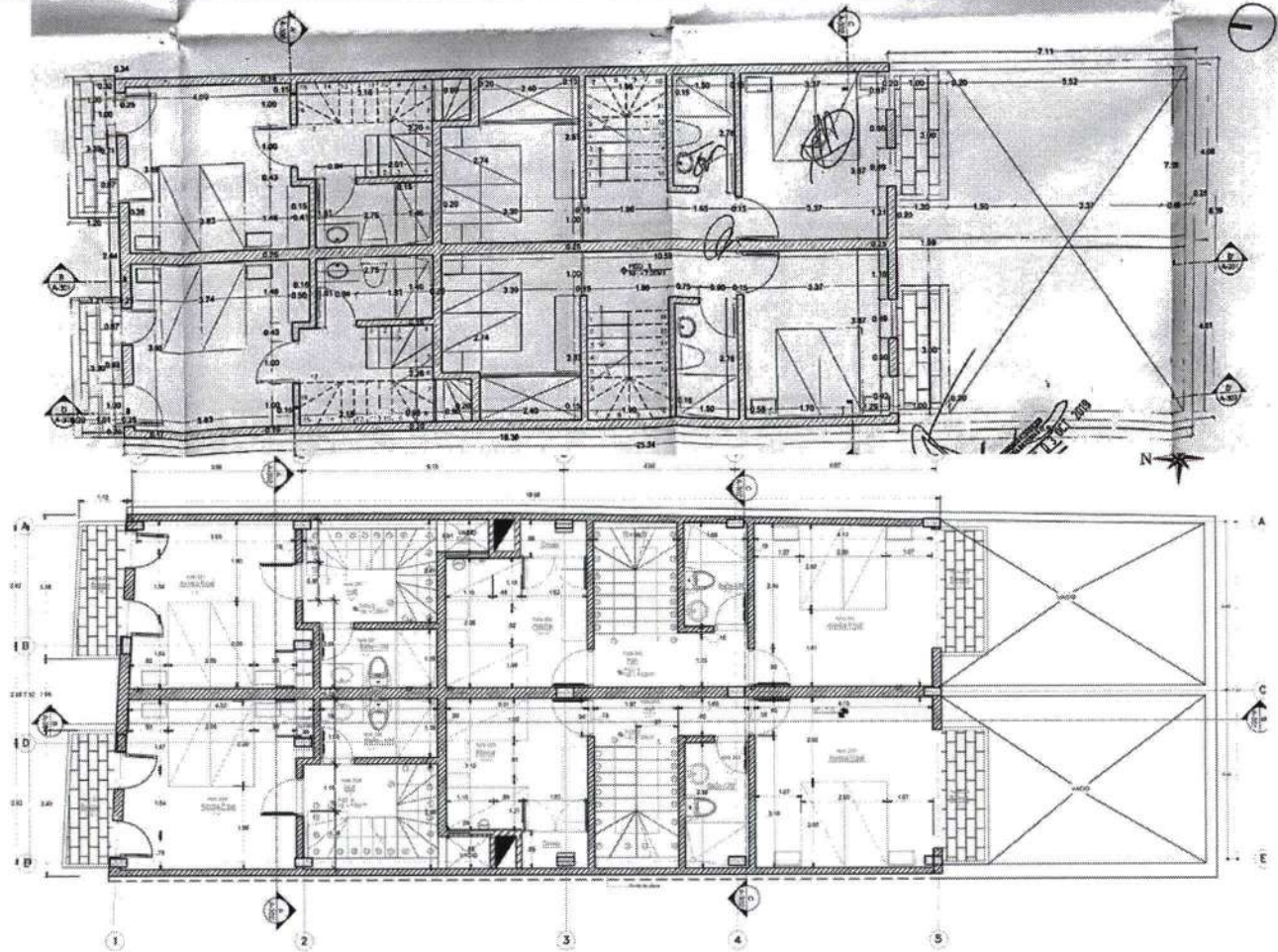
PLANOS
APROBADOS
2019

Propuesta

01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA 3ER PISO

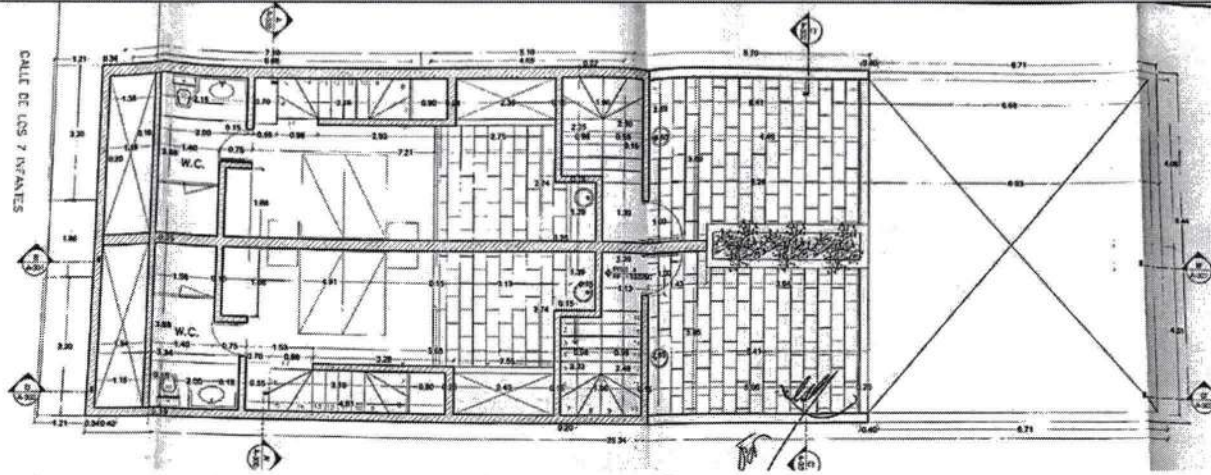


PLANOS
APROBADOS
2019

Propuesta

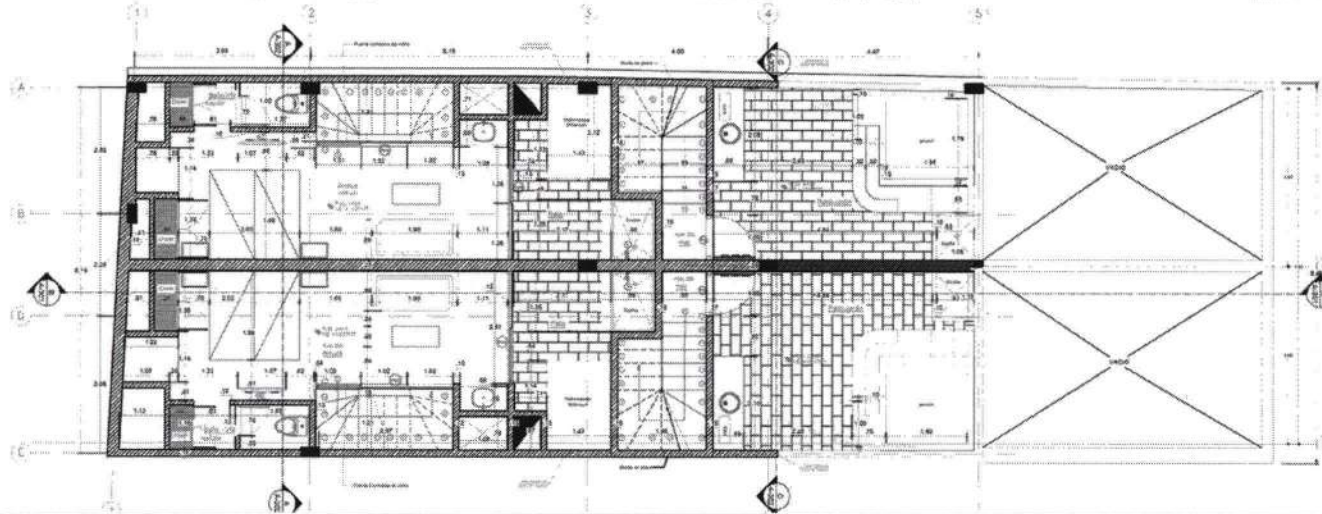
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



PLANOS
APROBADOS
2019

PLANTA ALTILLO

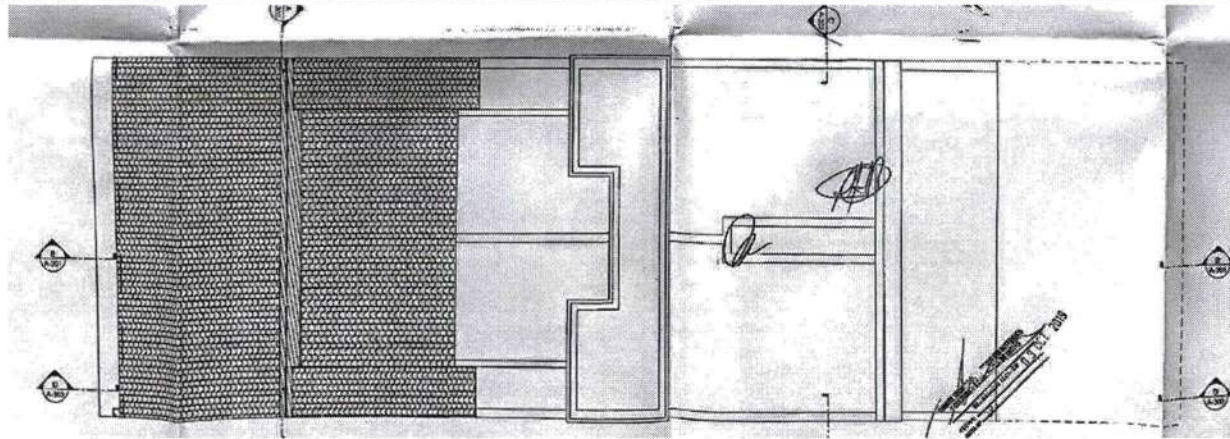


Propuesta

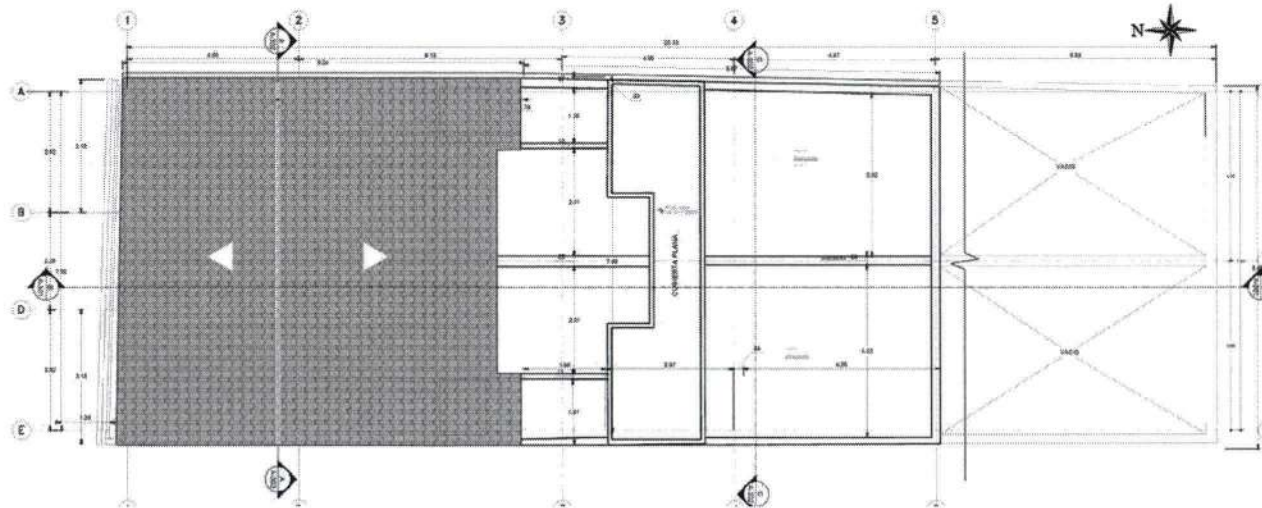
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

PLANTA CUBIERTA



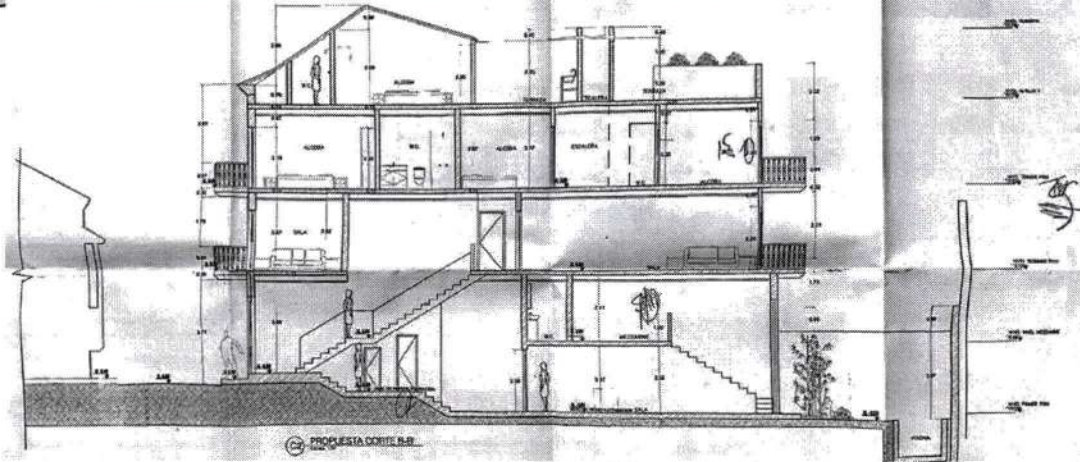
PLANOS
APROBADOS
2019



Propuesta

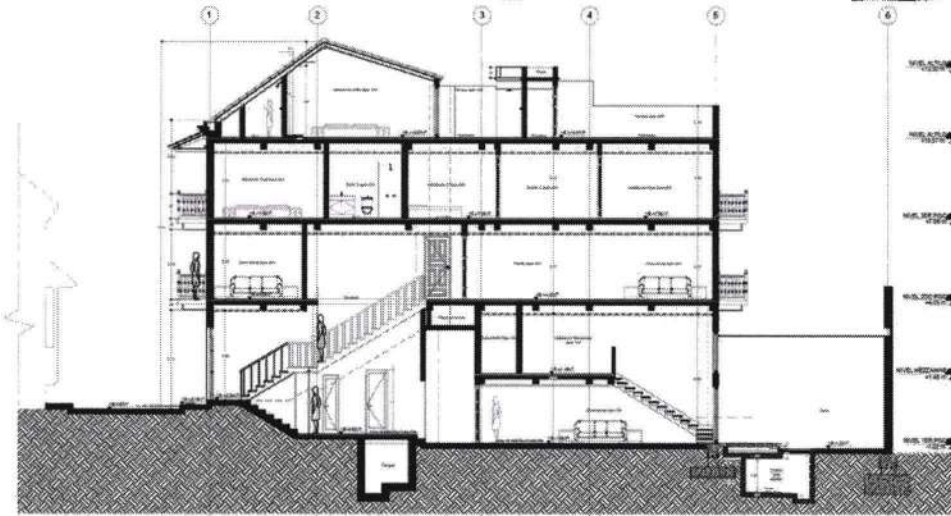
01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



PLANOS
APROBADOS
2019

CORTE B-B

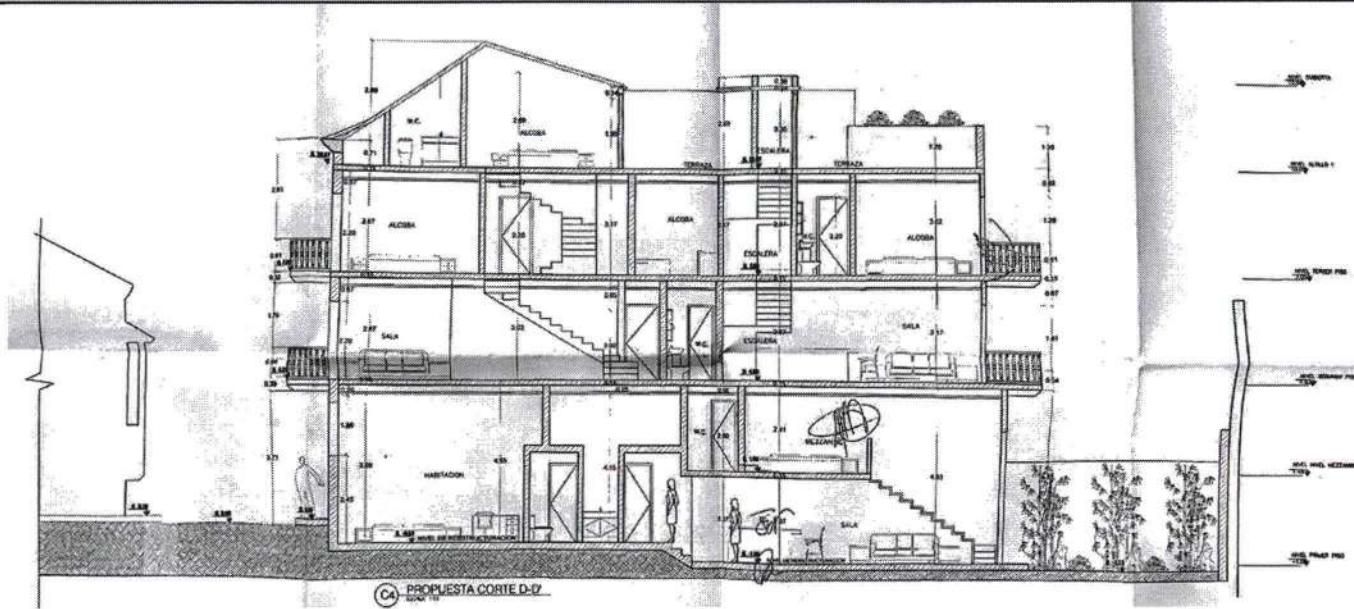


Propuesta

01

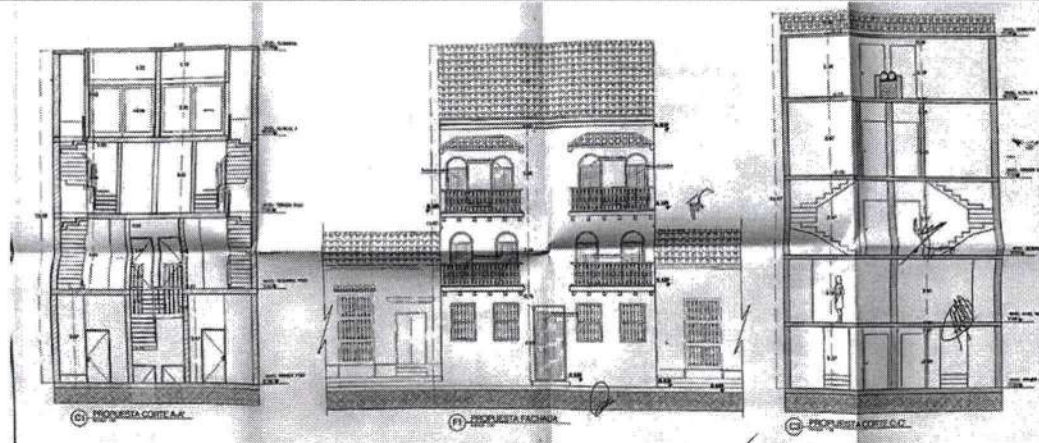
INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

CORTE D-D

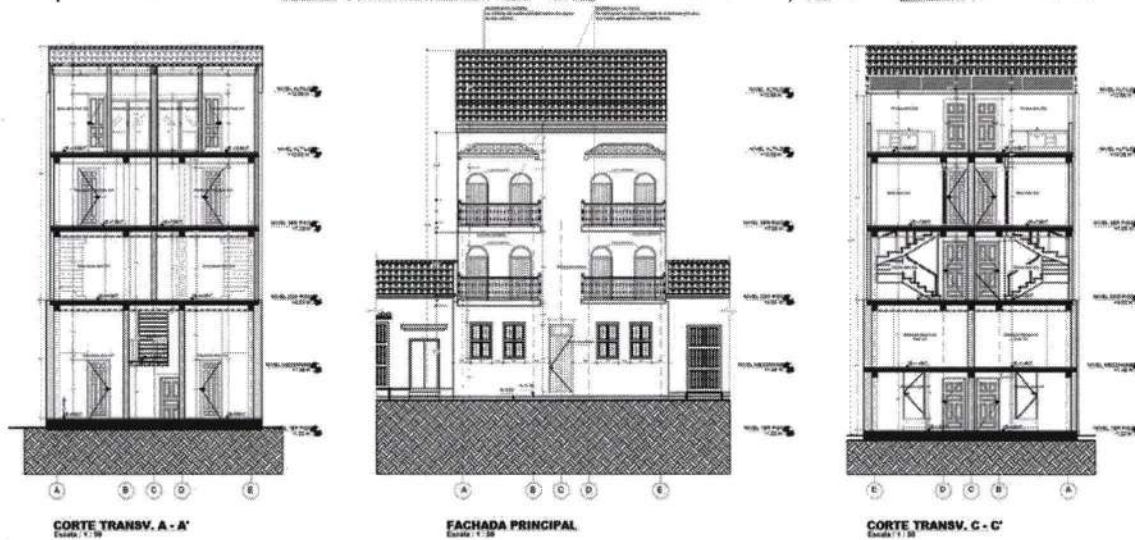


01

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



PLANOS
APROBADOS
2019



Propuesta

01

OBSERVACIONES COMITÉ No. 28 DE 2023

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.

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

Aparece ausencia en la propuesta original del tejadillo.

De acuerdo con la información anterior, este comité Técnico emite concepto **FAVORABLE**

SSP

| 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.

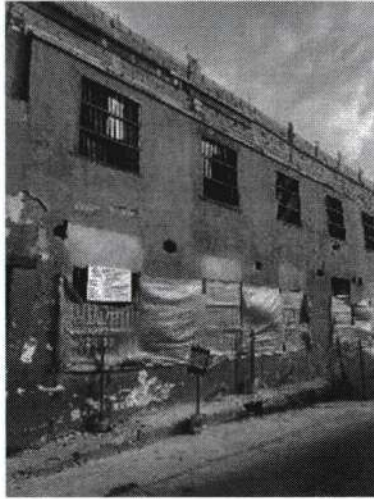
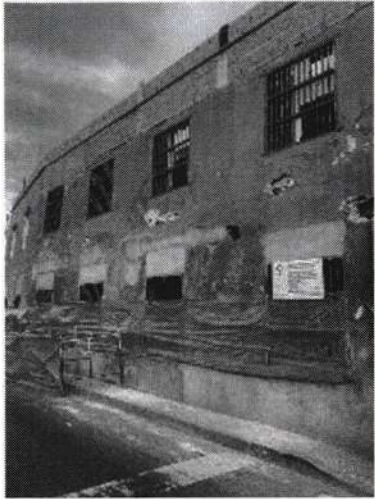
- La estructura que se visualiza en la parte de la derecha (pérgola propuesta en la cubierta) y las ventanas adicionales que se están proponiendo en la parte superior del portón de la fachada, desdibujan el ritmo vertical de la misma. Por lo que se solicita revisar y aclarar.

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

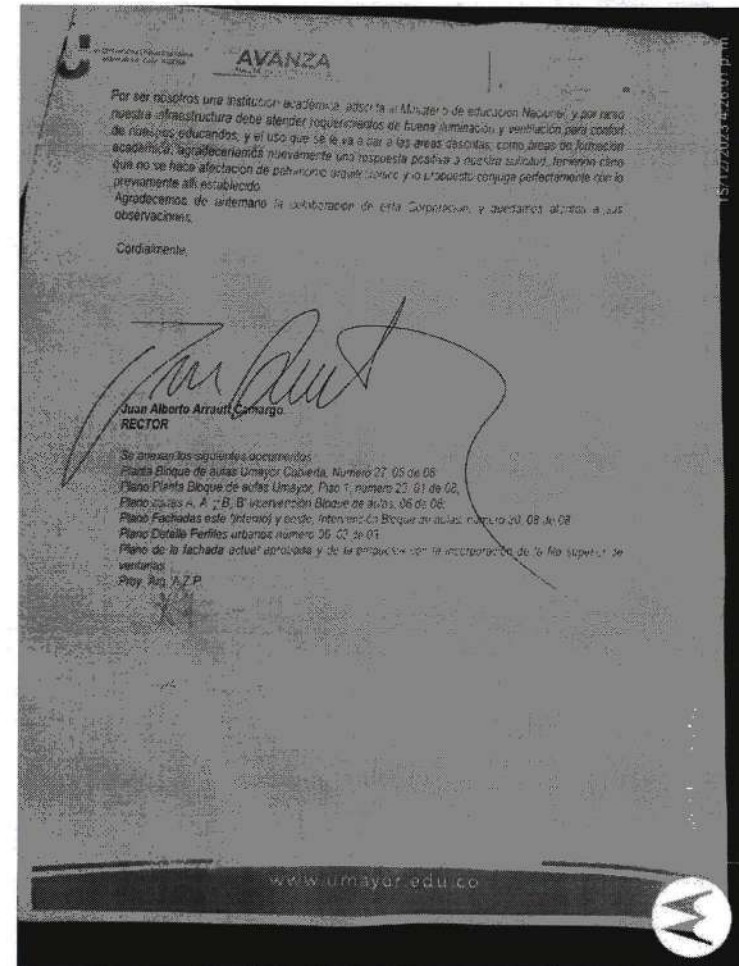
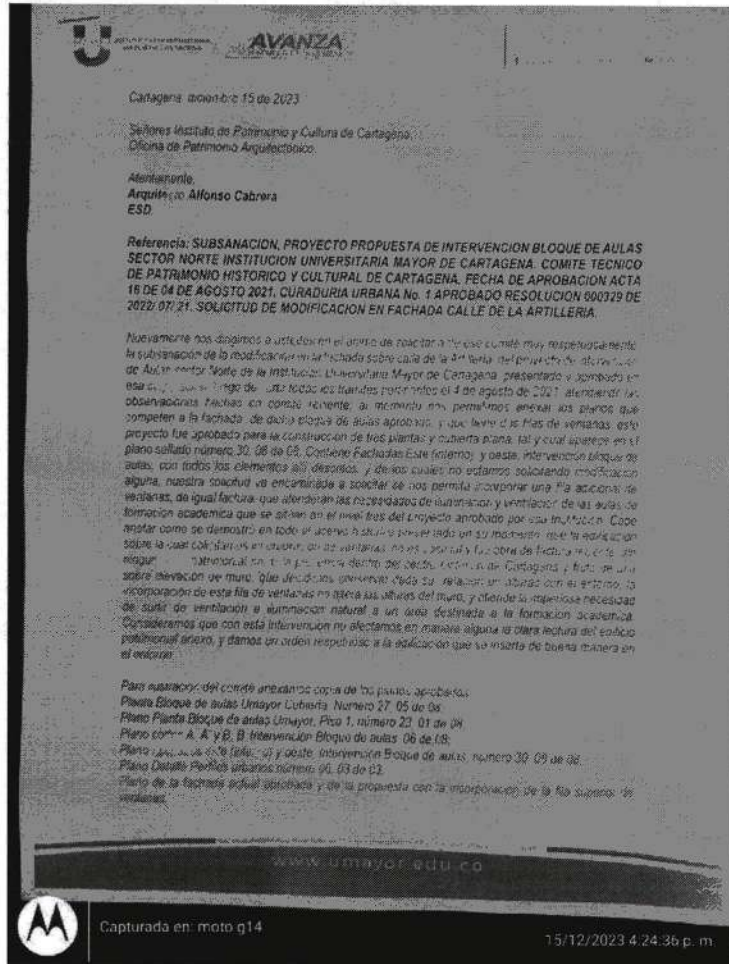
Se presenta una propuesta para la fachada en la cual muestran tres hileras de ventanas, sin embargo, se retira la ventana superior al portón, manteniendo el mismo gesto de la fachada previamente aprobado.

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

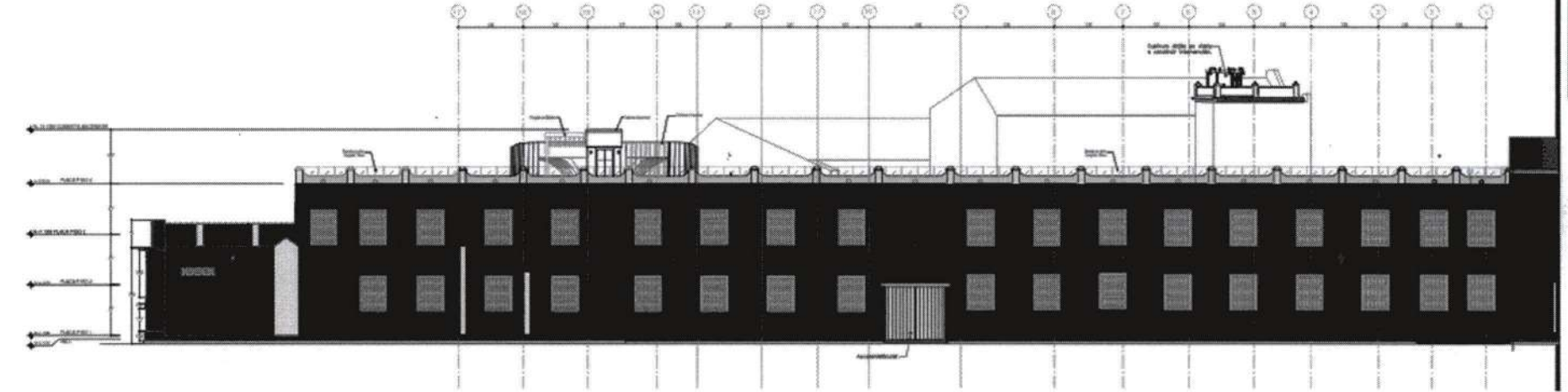


Se realizó visita al inmueble en cuestión el día 12 de octubre del 2023. Durante la visita se pudo constatar que se realizaron modificaciones en los vanos de la fachada. Estos fueron bajados a un nivel más cercano al andén y sellaron la parte superior para que quedaran del mismo tamaño. Se verifico que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

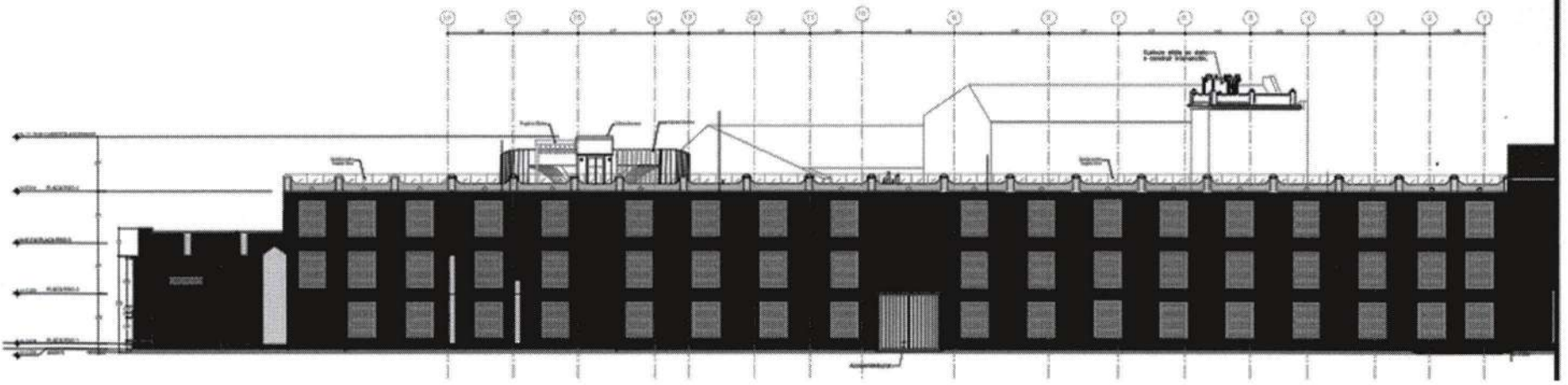


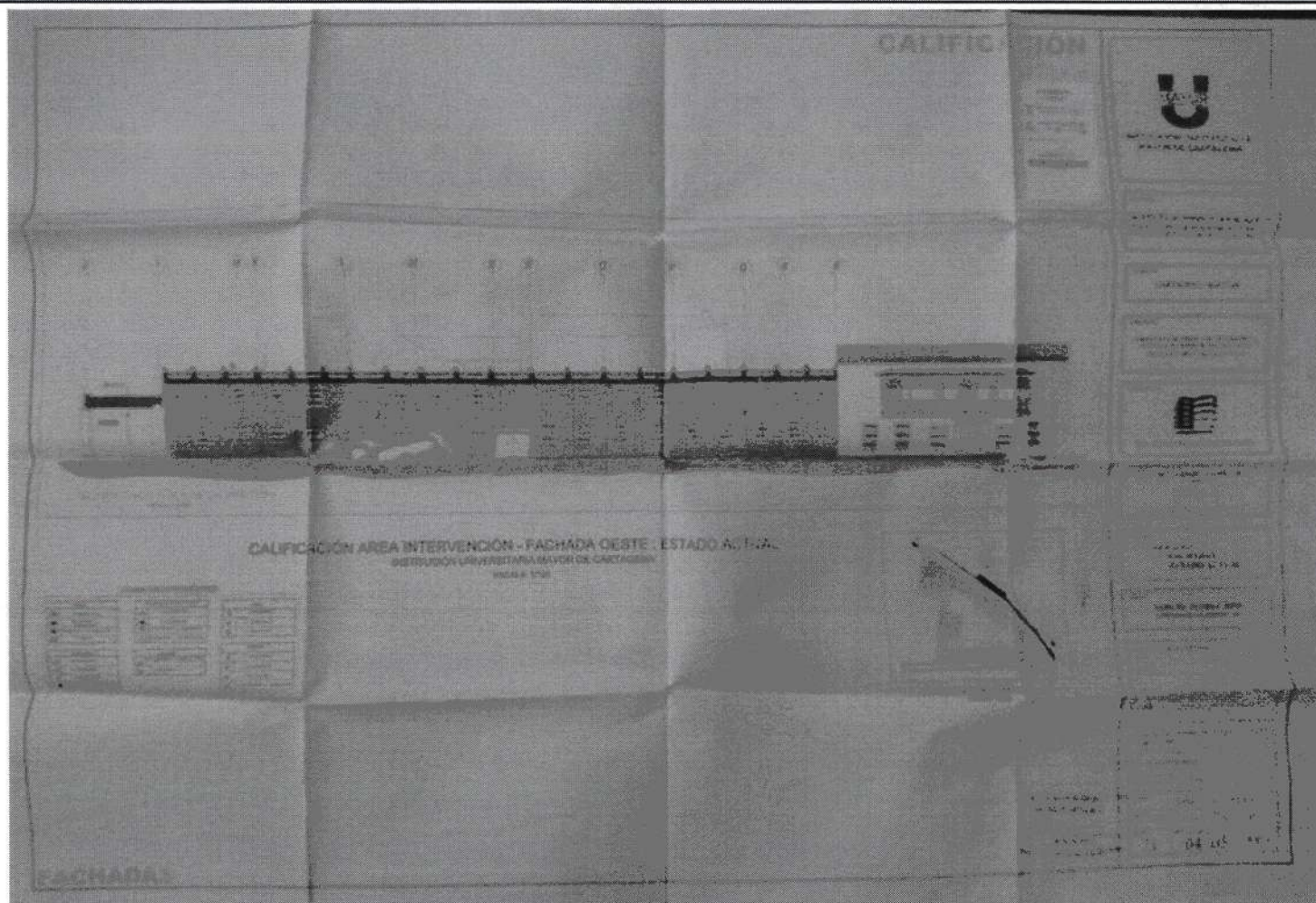


Plano Aprobado 2021



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

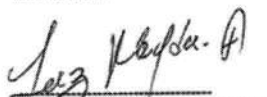
Señores:
INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS -
 I.P.C.C.
 Atn.: Arq. ALFONSO CABRERA
 JEFE DIVISIÓN DE PATRIMONIO
 Ciudad

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



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



Cédula: 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:

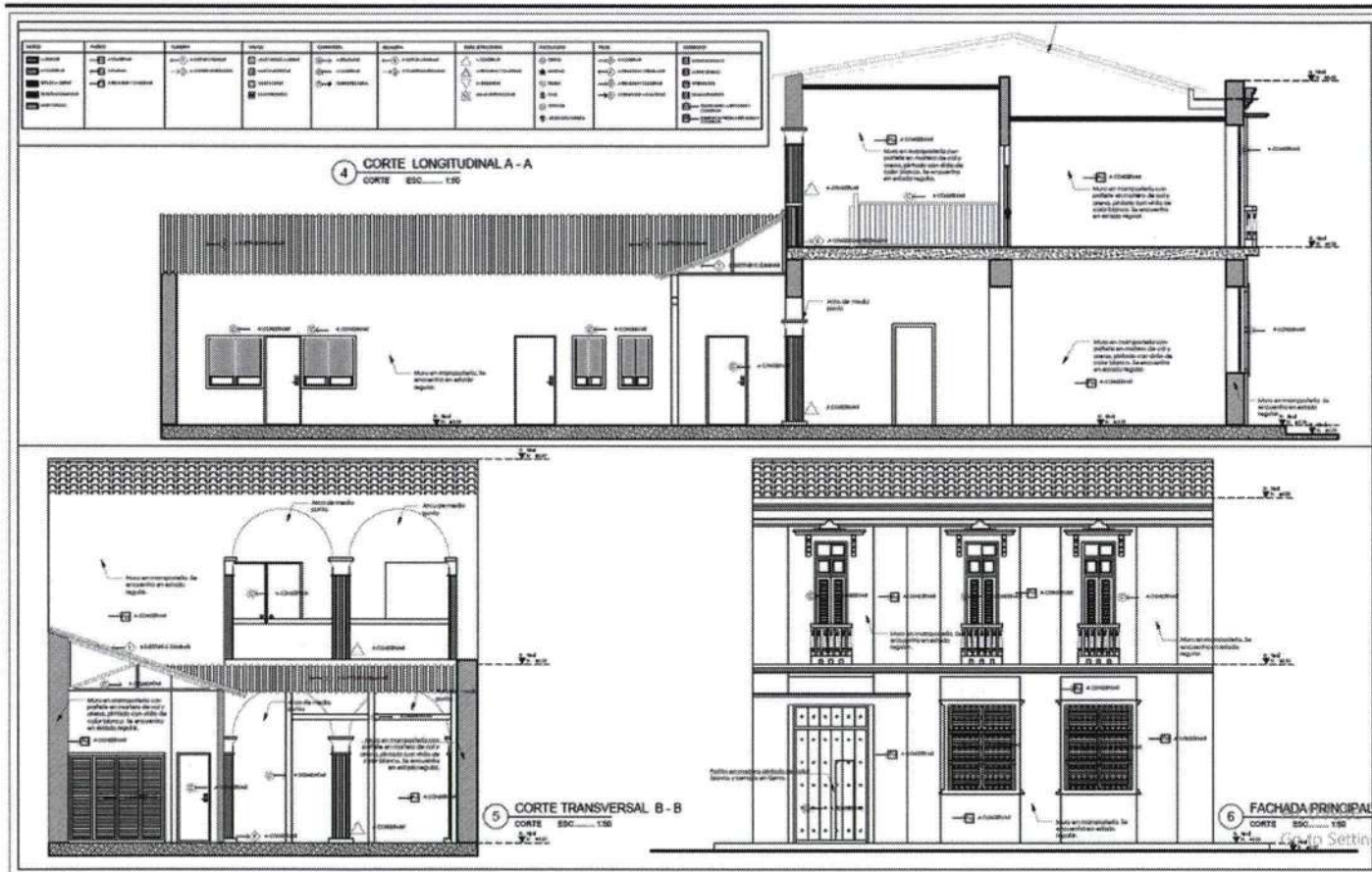
núcleo básico contiene 2 alcobas, 2 baños y estar alcobas

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

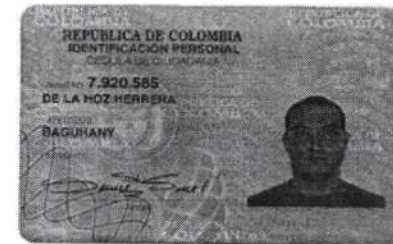
PLANO DE CALIFICACION
CASA N° 3-25

BARRIO CENTRO CALLE DE LA MANTILLA
CARTAGENA - COLOMBIA

LUZ HEUDA ALVAREZ

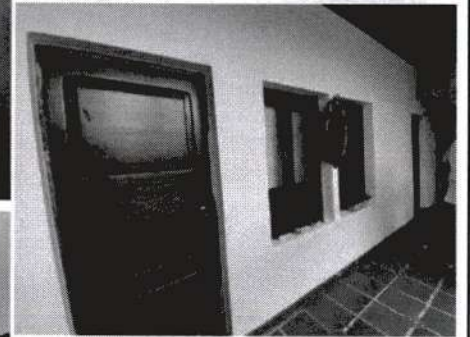
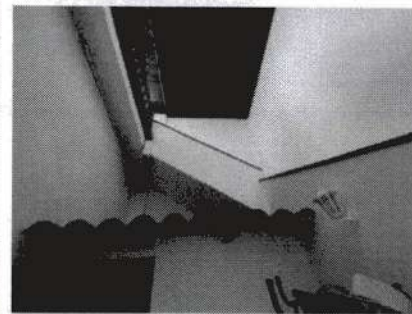
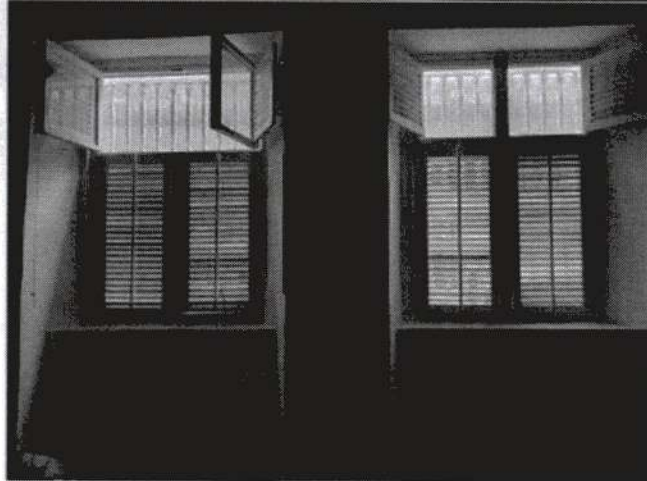
ARQ. BAGUANY DE LA HOZ

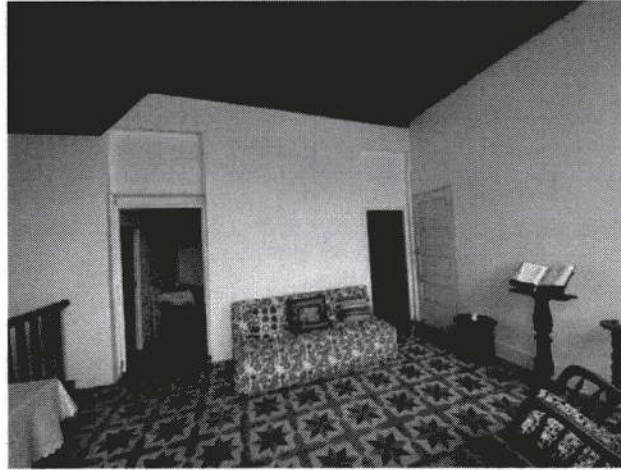
A-04/04



03

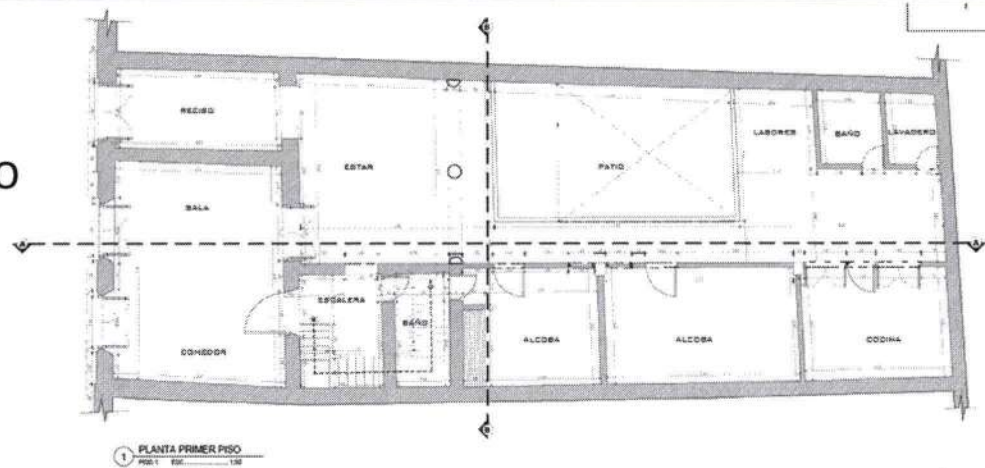
INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



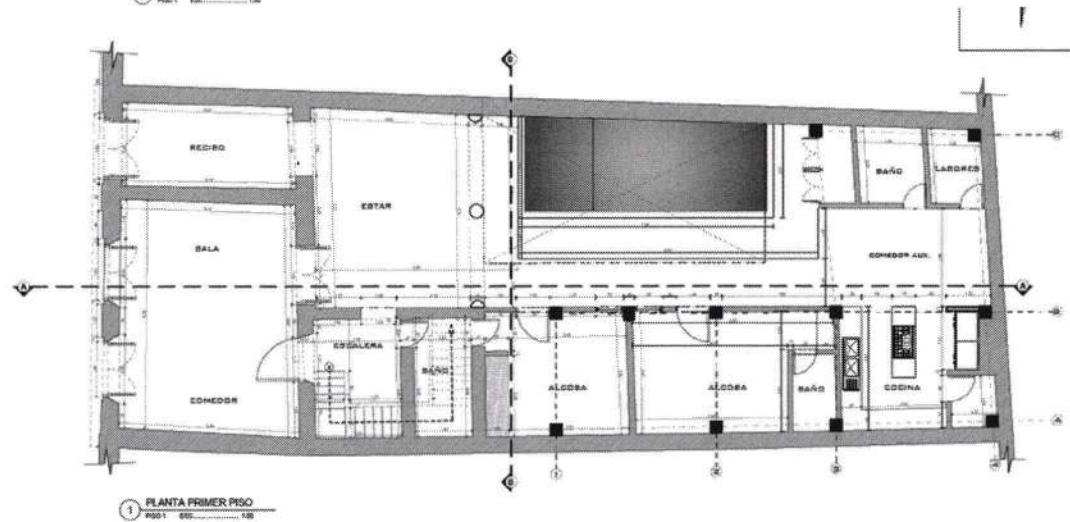




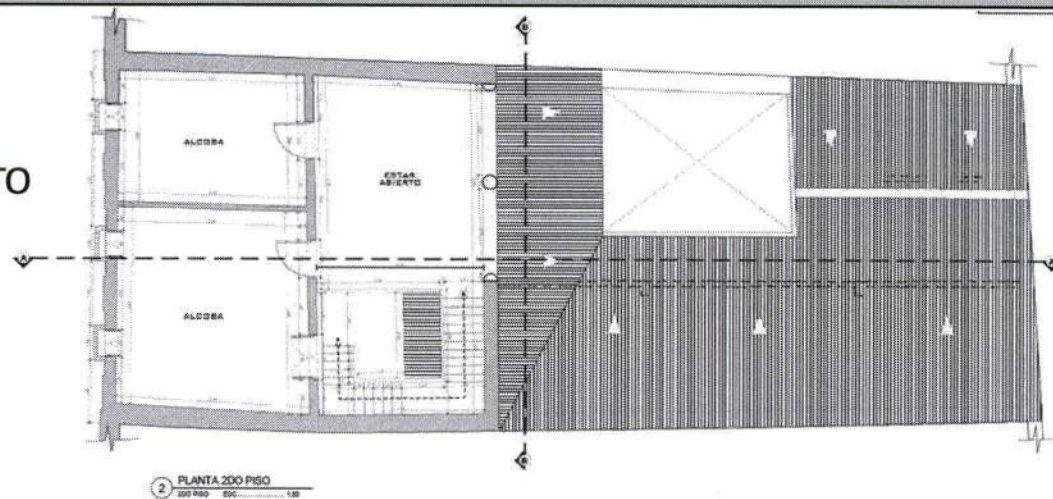
LEVANTAMIENTO



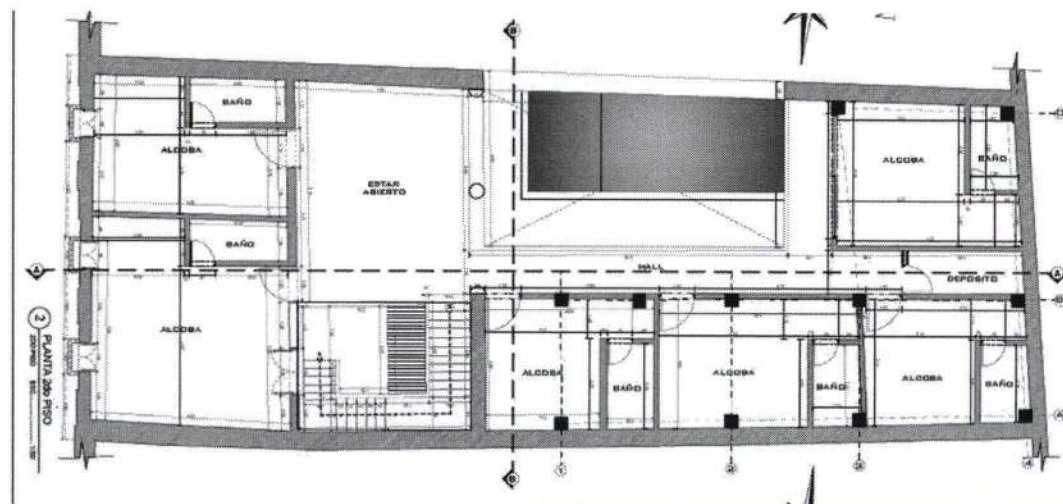
PROPUESTA



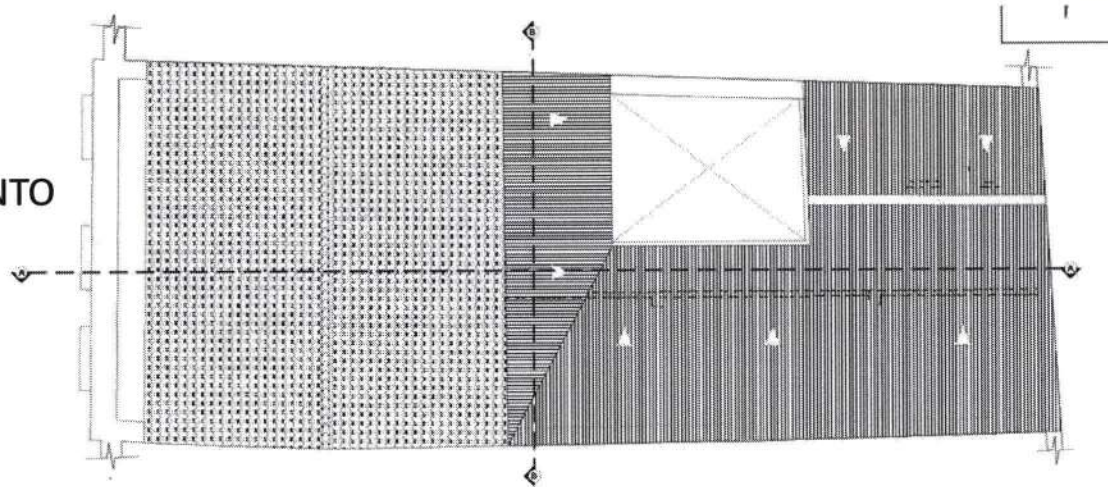
LEVANTAMIENTO



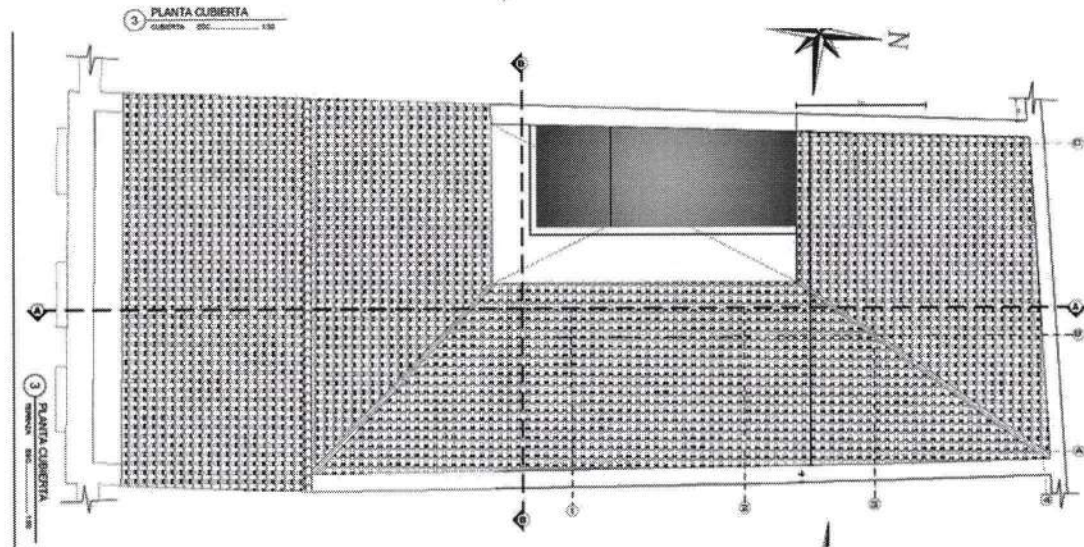
PROPUESTA



LEVANTAMIENTO



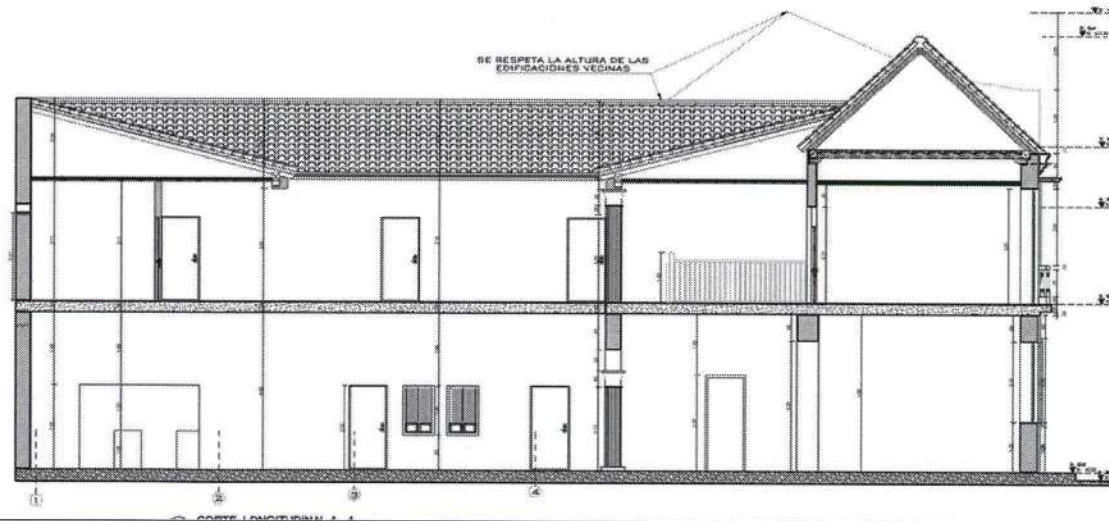
PROPUESTA



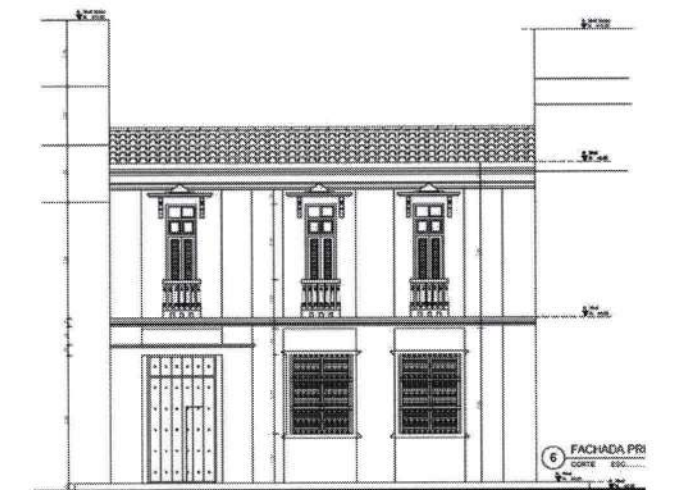
LEVANTAMIENTO



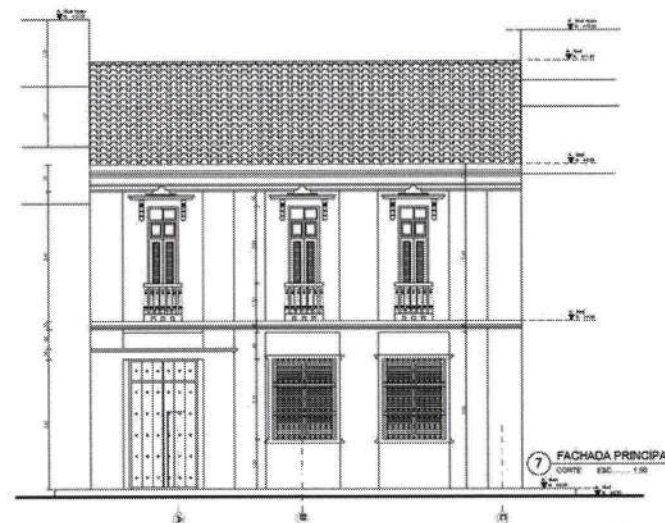
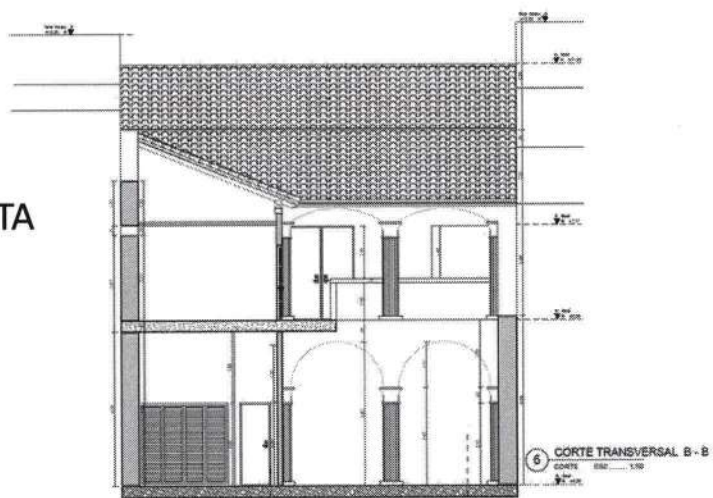
PROPUESTA



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

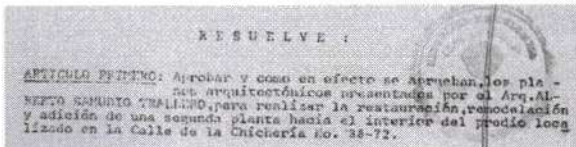
Ref.: Observaciones al proyecto Casa del Teatro

Estimados señores:

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

- 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.

- 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.

- 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 Diecinueve (19) 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 Sr. JESÚS GARCÍA GUTIÉRREZ 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:

ARTÍCULO PRIMERO: En virtud de lo anterior y como en efecto se aprueban los planos arquitectónicos presentados por el Sr. JESÚS GARCÍA GUTIÉRREZ para realizar la restauración, remodelación y adición de una segunda planta hacia el interior del predio localizado en la Calle de la Chichería No. 38-72.

ARTÍCULO 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 técnicas superpuestas 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.

ARTÍCULO TERCERO: Que 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 -

ARTÍCULO 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 GUTIÉRREZ DE CÁDIZ
Presidenta.

JOSÉ LUIS GARCÍA GUTIÉRREZ
Secretaría.

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

LRM / 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.

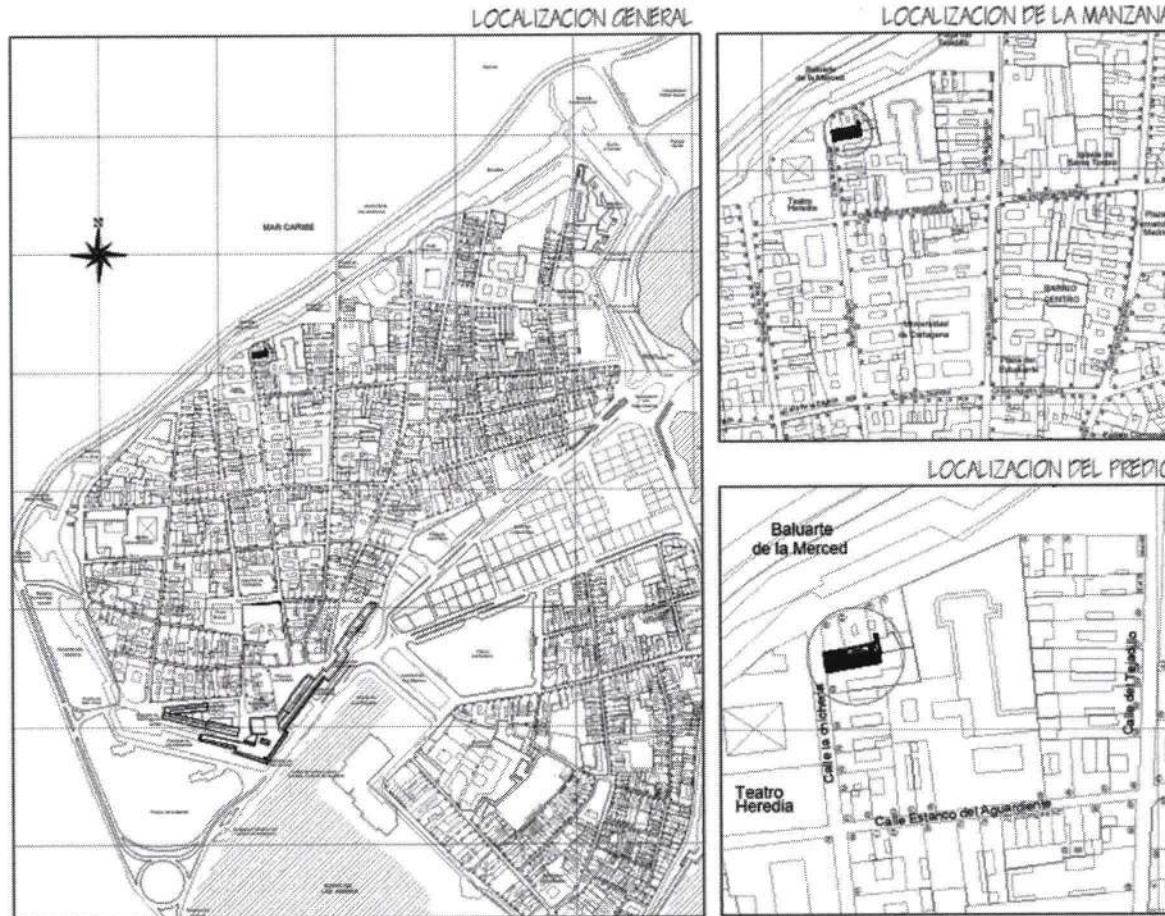
MATERIALES

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.

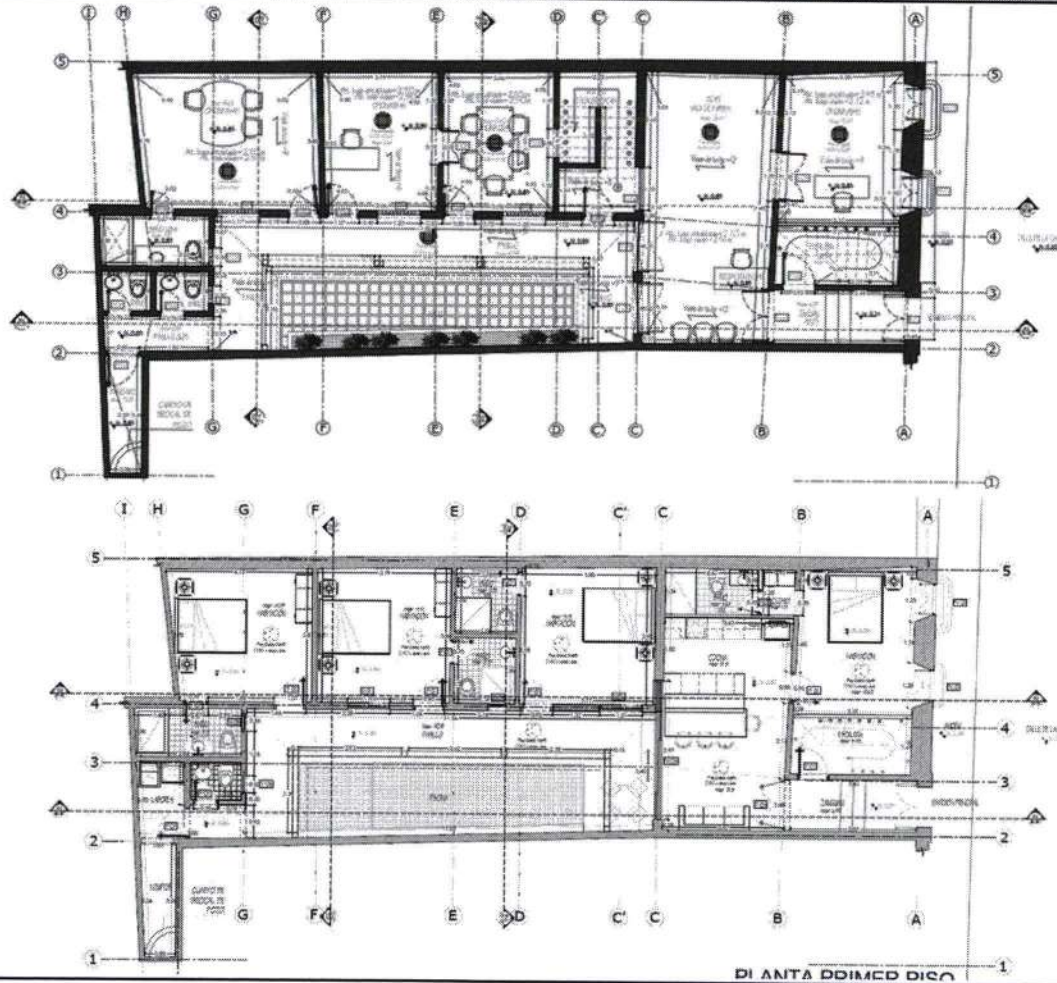
INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE



04

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

1ER PISO



LEVANTAMIENTO

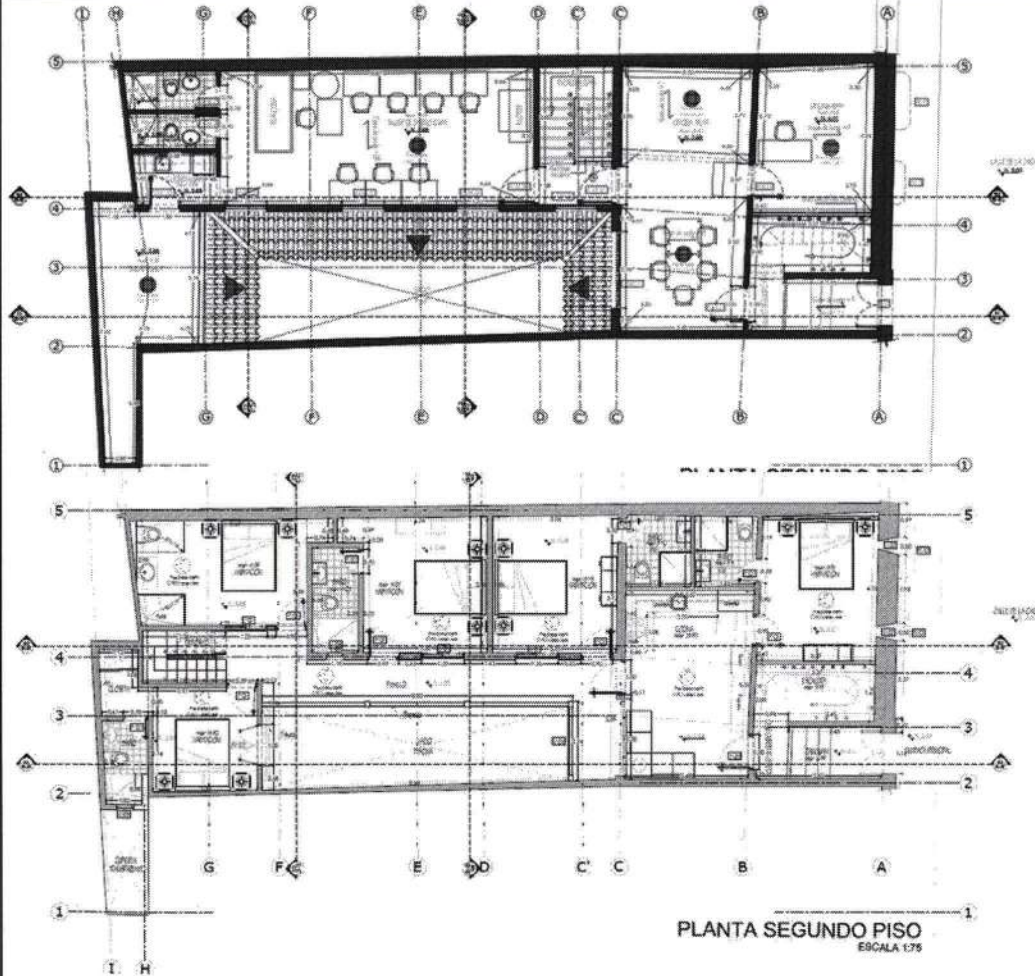
PROPUESTA

DI ANTA DIMED DISO

04

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

2DO PISO



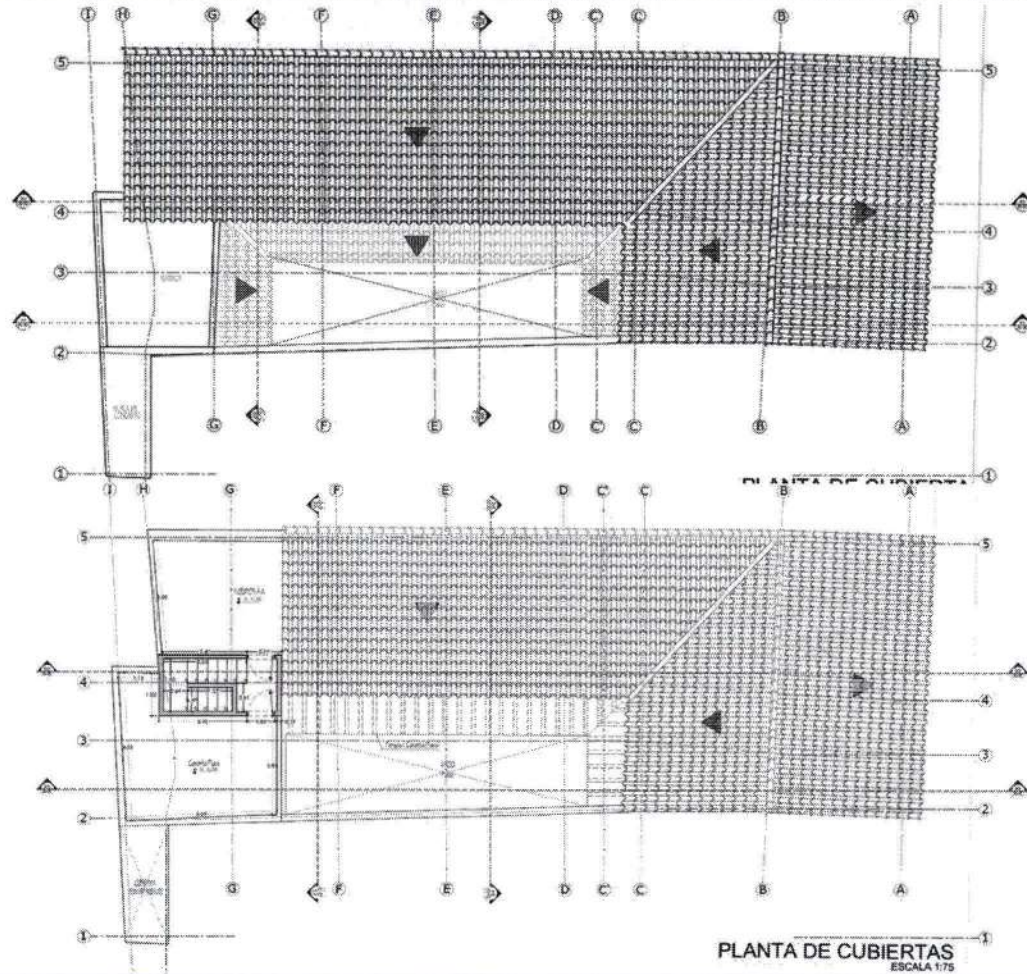
LEVANTAMIENTO

PROPUESTA

04

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

3ER PISO

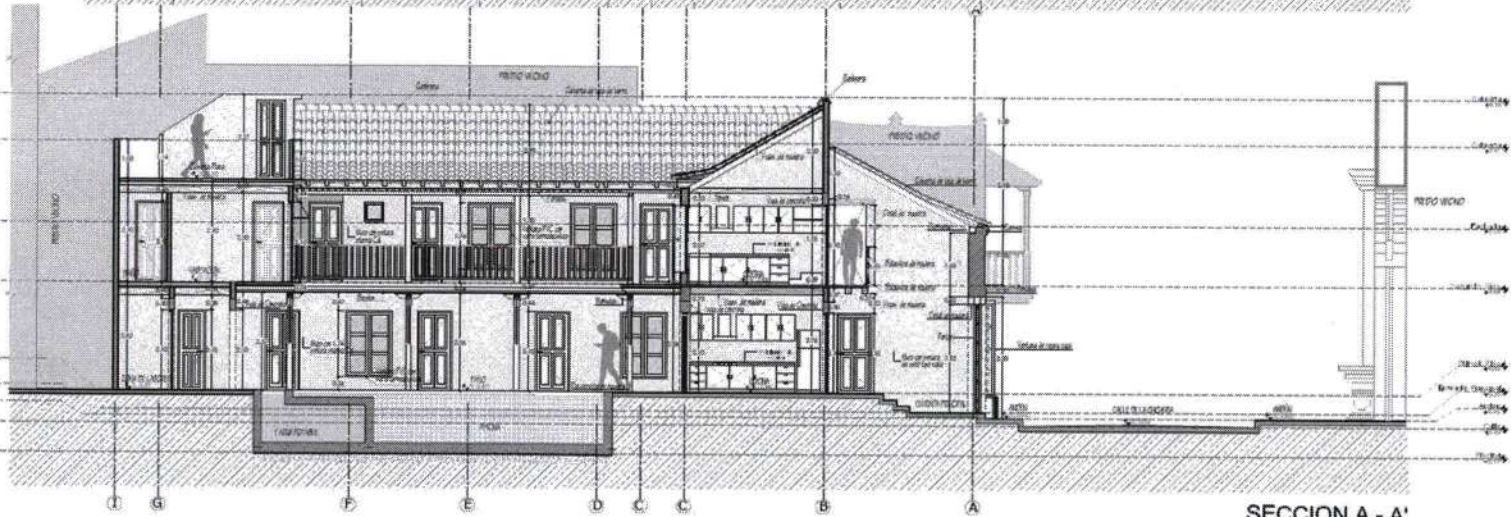
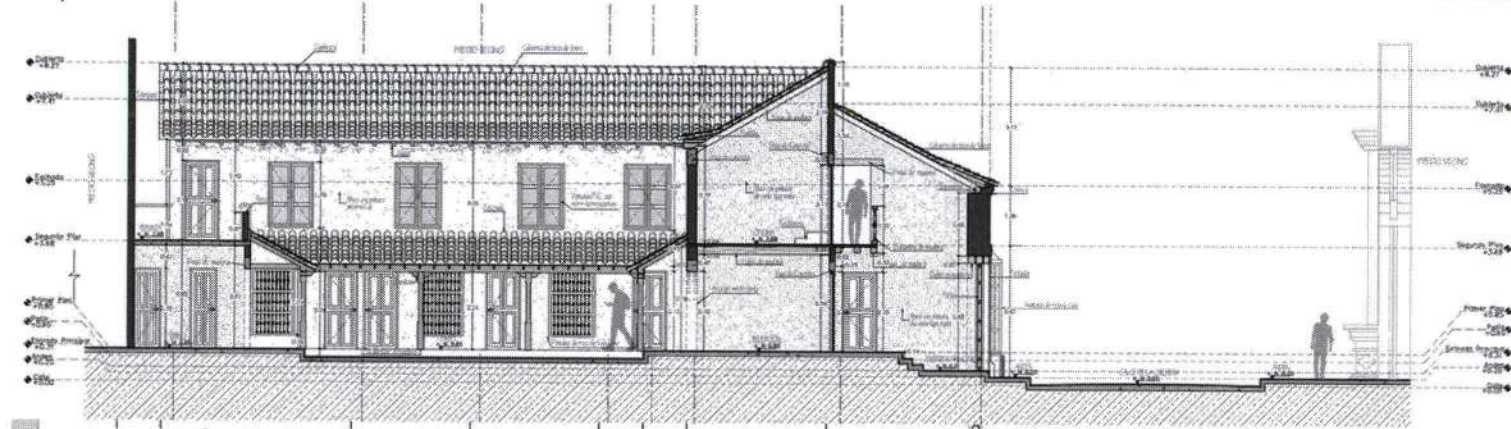


LEVANTAMIENTO

PROPUESTA

CORTE A-A

LEVANTAMIENTO

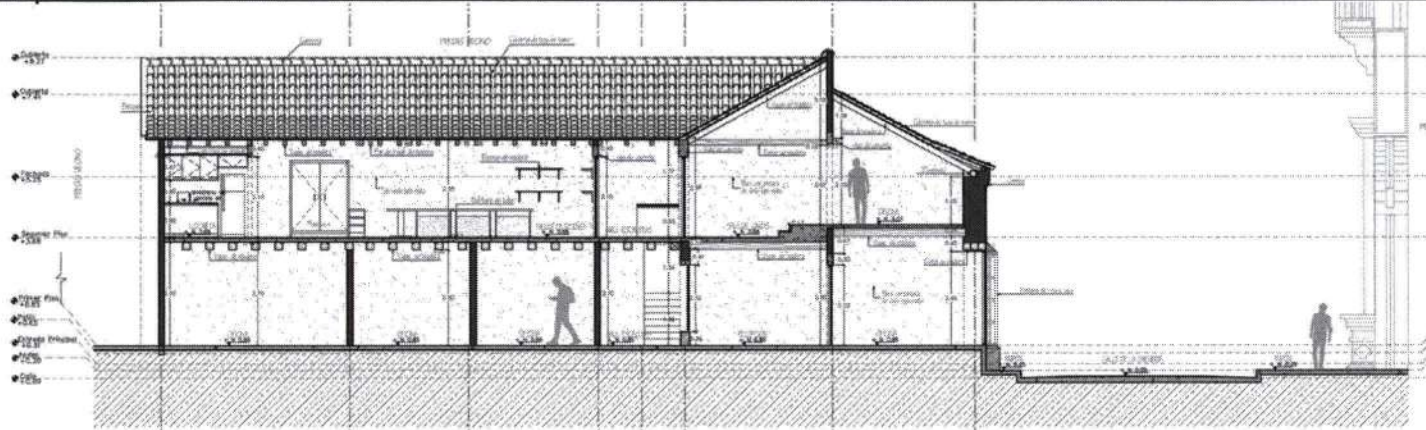


SECCION A - A'
ESCALA 1:75

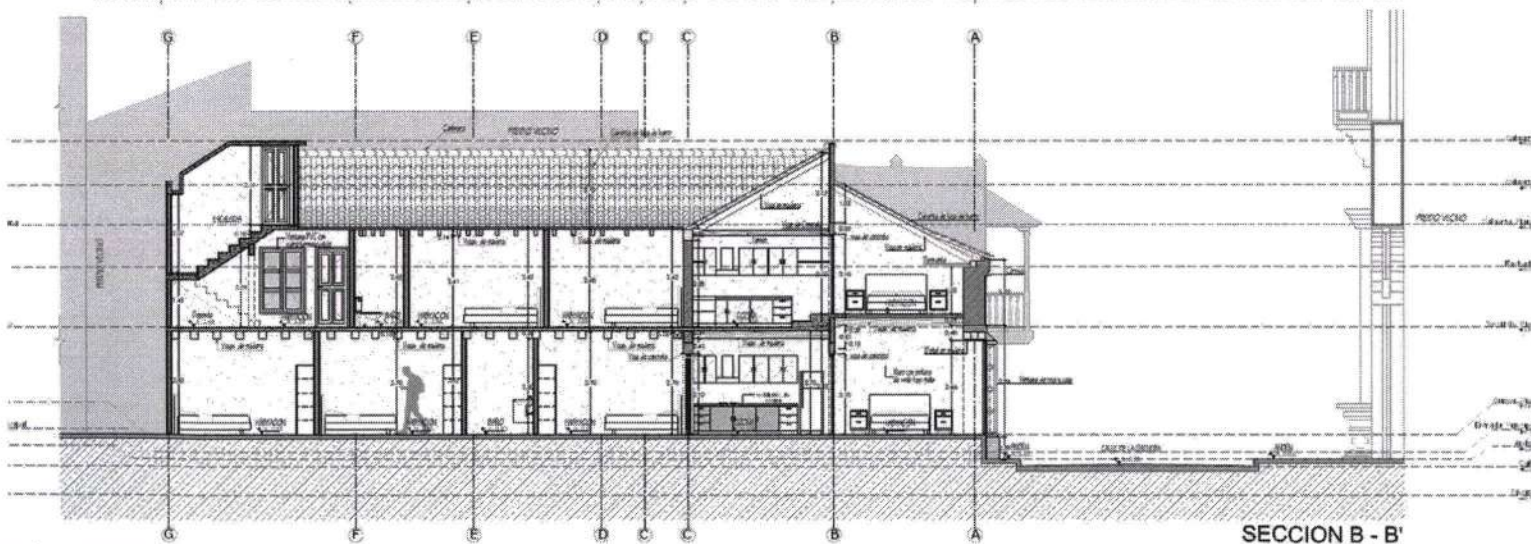
PROPUESTA

CORTE B-B

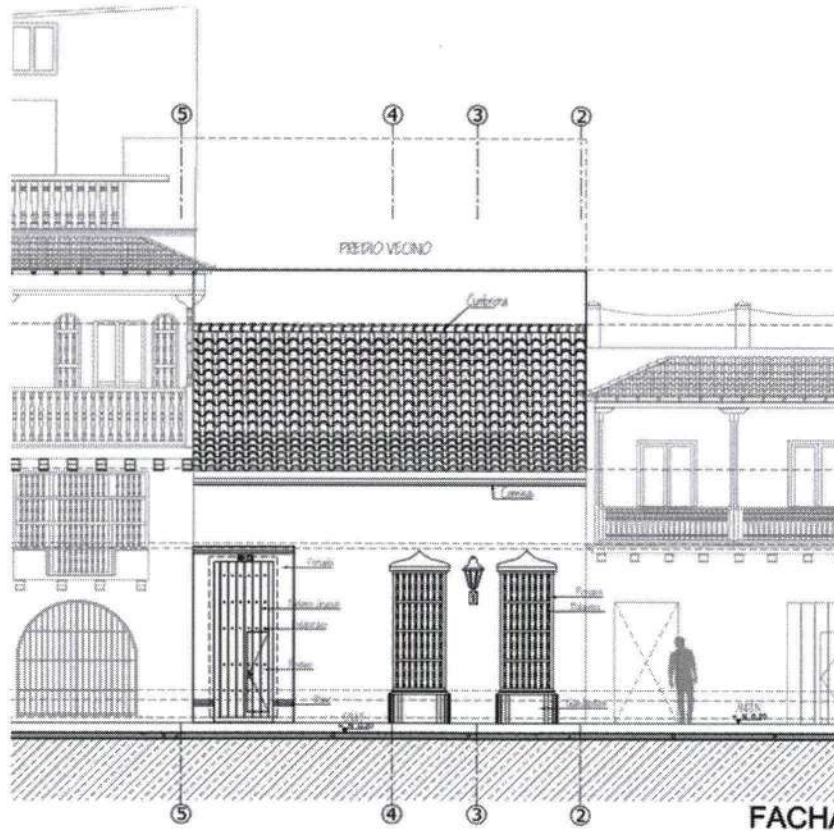
LEVANTAMIENTO



PROPUESTA

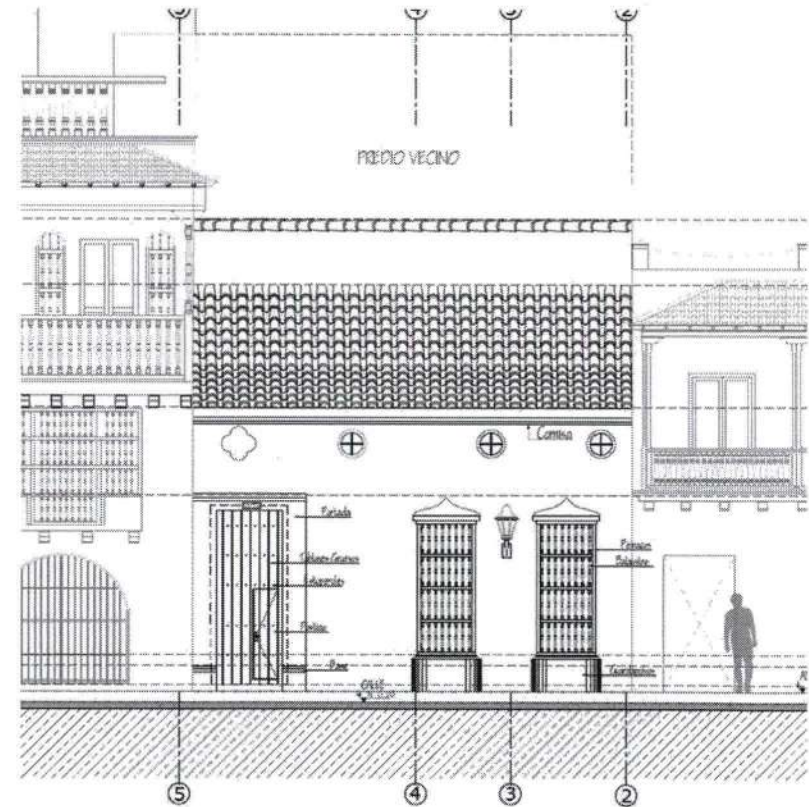


LEVANTAMIENTO

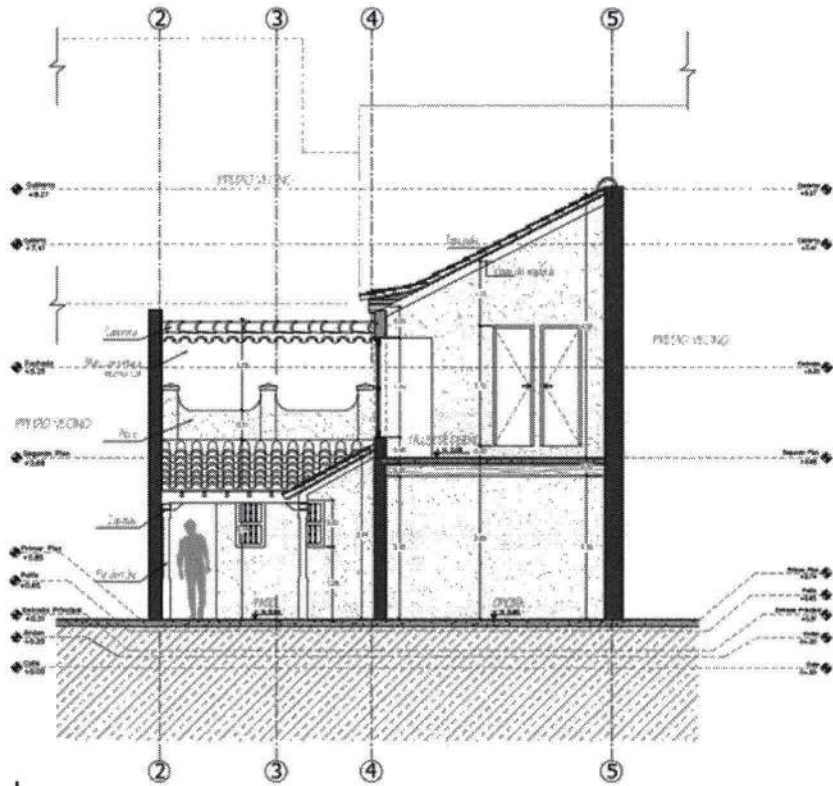


PROPUESTA

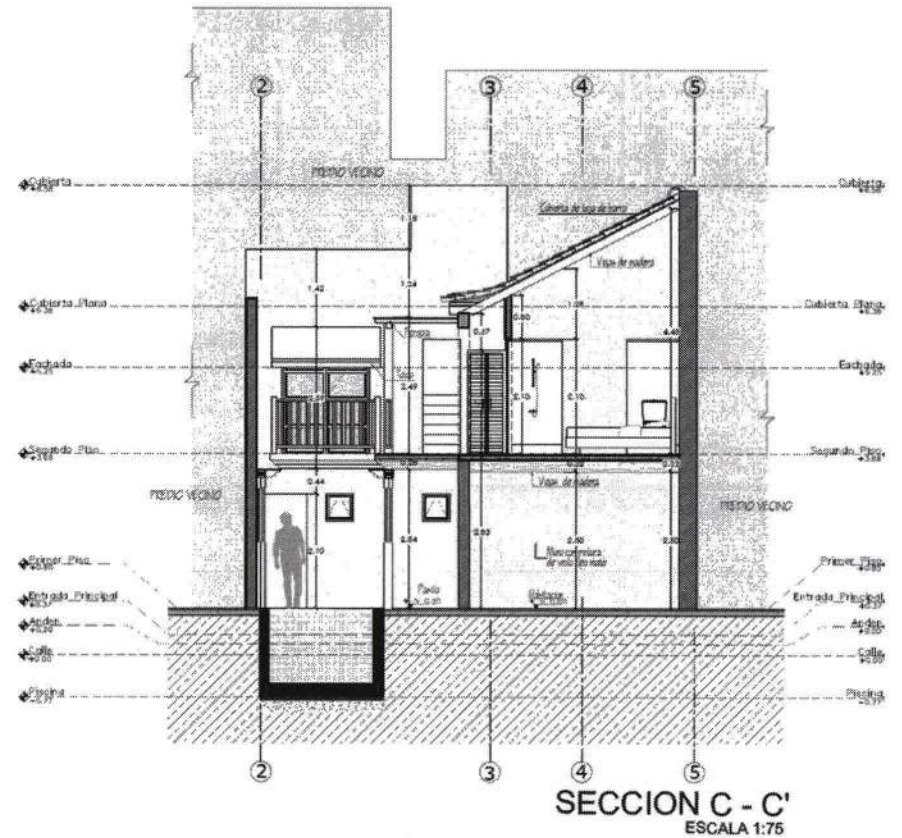
FACHADA



LEVANTAMIENTO



PROPUESTA



CALIFICACIÓN

| SECCIONES | |
|--|---------------|
| SECCION A - A | SECCION B - B |
| <p>1. ESTRUCTURA: MUR DE CEMENTO ARMADO, LOSAS DE CEMENTO ARMADO, COLUMNAS DE CEMENTO ARMADO.</p> <p>2. PISO: MORTAJÓN DE CEMENTO, CARPETAS DE CEMENTO, PISO DE CERÁMICA.</p> <p>3. TEJADO: TEJADO DE CEMENTO ARMADO, TEJADO DE CEMENTO ARMADO.</p> <p>4. MUR: MUR DE CEMENTO ARMADO, MUR DE CEMENTO ARMADO.</p> <p>5. PUERTA: PUERTA DE ALUMINIO, PUERTA DE ALUMINIO.</p> <p>6. VENTANA: VENTANA DE ALUMINIO, VENTANA DE ALUMINIO.</p> <p>7. ESCALERA: ESCALERA DE CEMENTO ARMADO, ESCALERA DE CEMENTO ARMADO.</p> <p>8. PASADIZO: PASADIZO DE CEMENTO ARMADO, PASADIZO DE CEMENTO ARMADO.</p> <p>9. BARRIO: BARRIO DE CEMENTO ARMADO, BARRIO DE CEMENTO ARMADO.</p> <p>10. BARRIO: BARRIO DE CEMENTO ARMADO, BARRIO DE CEMENTO ARMADO.</p> | |

| | |
|-------------|------------|
| PROYECTO | CONDOMINIO |
| CLIENTE | CONDOMINIO |
| UBICACIÓN | CONDOMINIO |
| FECHA | 2023/12/26 |
| PROYECTISTA | CONDOMINIO |
| PROYECTO | CONDOMINIO |
| CLIENTE | CONDOMINIO |
| UBICACIÓN | CONDOMINIO |
| FECHA | 2023/12/26 |
| PROYECTISTA | CONDOMINIO |

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 TIPOLÓGICA | | |
| USO NORMATIVO (POT) | MIXTA | USO PROPUESTO | HOTEL |
| REFERENCIA CATASTRAL | 010100830006000 | | |
| MATRICULA | 060-99946 | | |
| 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 | NO PRESENTAN | | |

Cartagena de Indias, Octubre 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,



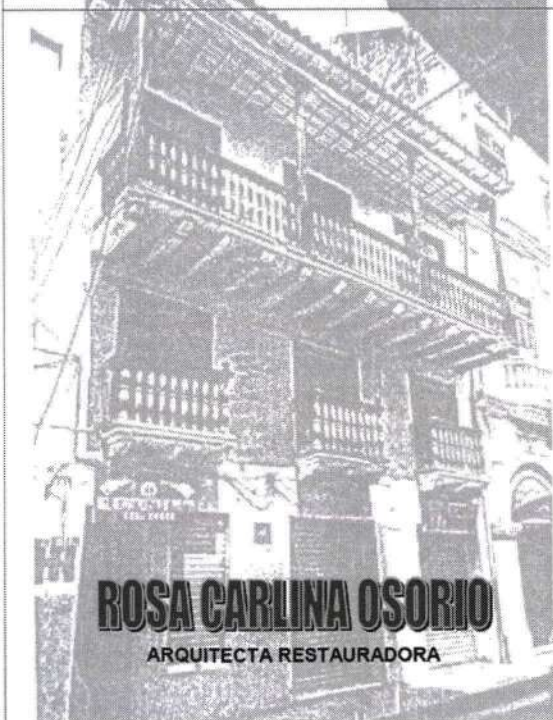
ROSA OSORIO BUSTILLO

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



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 crujiás 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

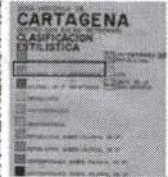
DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

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

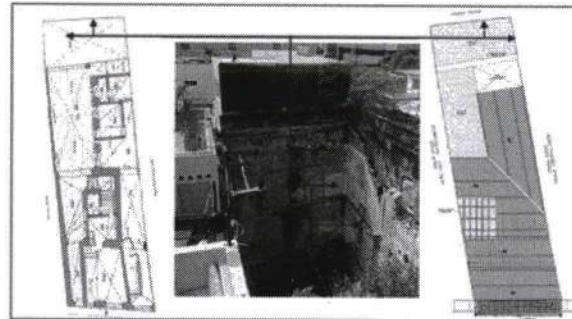
A manera de información, un estudio académico realizado por la Universidad de los Andes a través de su Centro de Investigaciones y bajo la dirección del Arquitecto Restaurador Germán Téllez, el inmueble se catalogó como una edificación: COLONIAL DE 2da IMPORTANCIA.



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

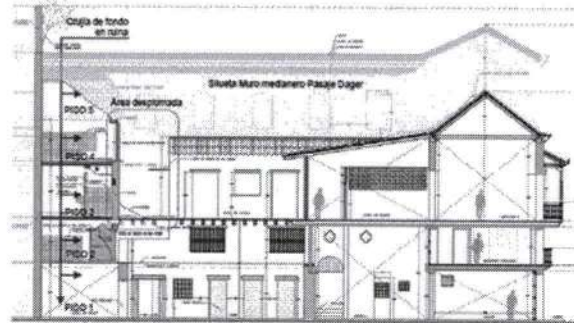
CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA

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

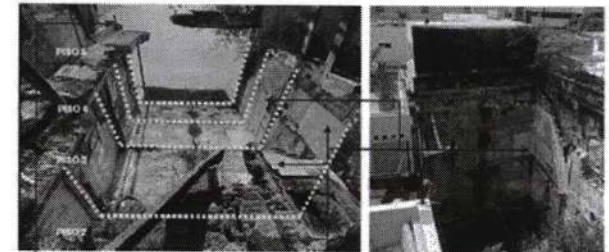
VESTIGIOS CONSTRUCCIÓN DE CINCO PISOS EN MURO MEDIANERO DE FONDO

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.



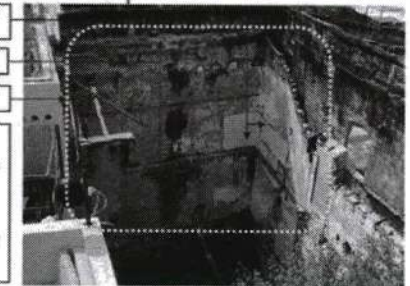
VESTIGIOS ENCHAPES MURO MEDIANERO DERECHO

VESTIGIOS LECTURA ENTREPISOS

CRUJIA DE FONDO EN RUINA

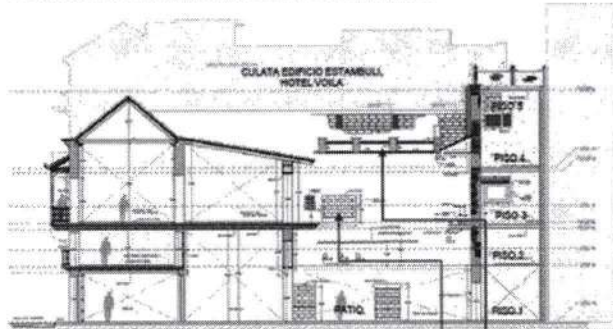
DIFERENTES VESTIGIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE CINCO PISOS QUE EXISTIO AL FONDO DEL PREGIO SON LA EVIDENCIA CLARA DE SU EXISTENCIA.

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

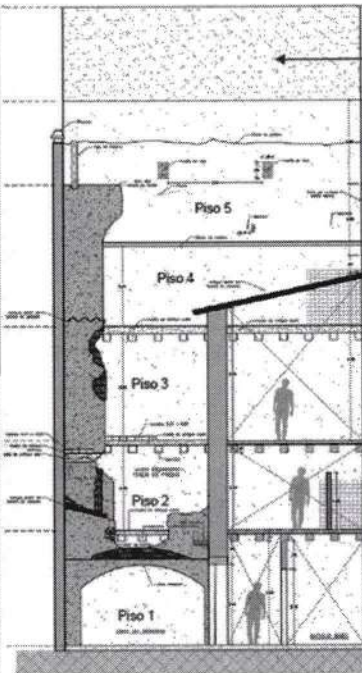
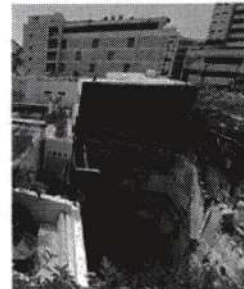
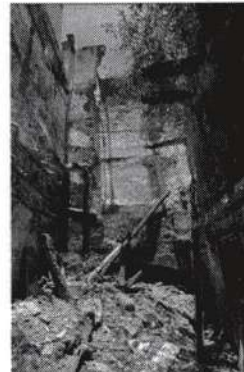


En igual circunstancias, el muro medianero del costado izquierdo de la edificación, en la parte posterior del predio, presenta evidencias de la construcción que hubo de cinco pisos en ese lugar (crujía de fondo). Vestigios de vanos tapiados, así como el encerramiento en el que se encuentra encajonado 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.

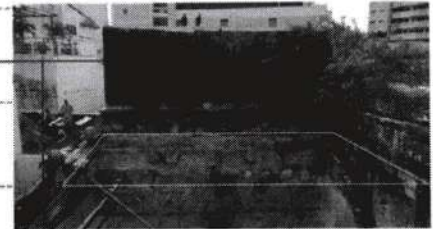


MURO MEDIANERO IZQUIERDO – DIVERSOS VESTIGIOS VANOS TAPIADOS. Fuente: Archivo personal, 2023

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.

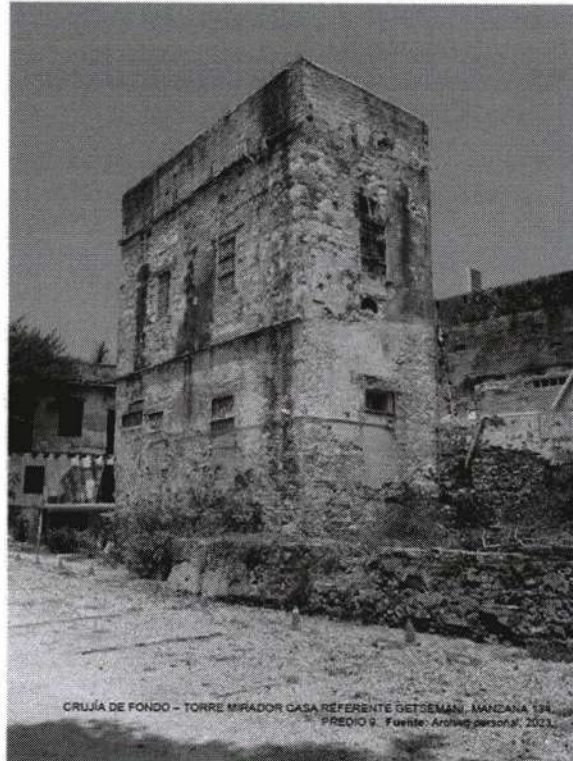
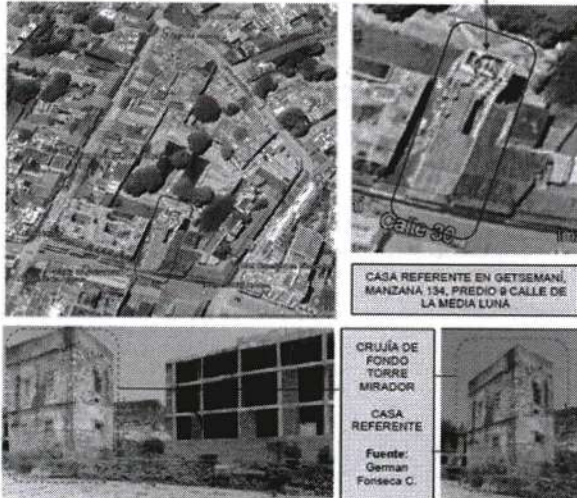
CRUJÍA DE FONDO. Fuente: Archivo personal, 2023.

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.

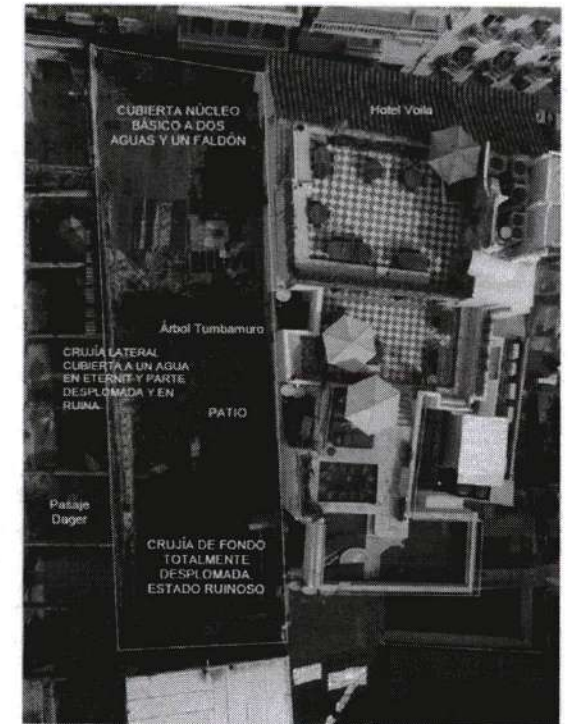
Por ser de total interés en este estudio y casi que un caso atípico, nos permitimos a continuación mostrar mediante un registro fotográfico el mencionado inmueble.

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.

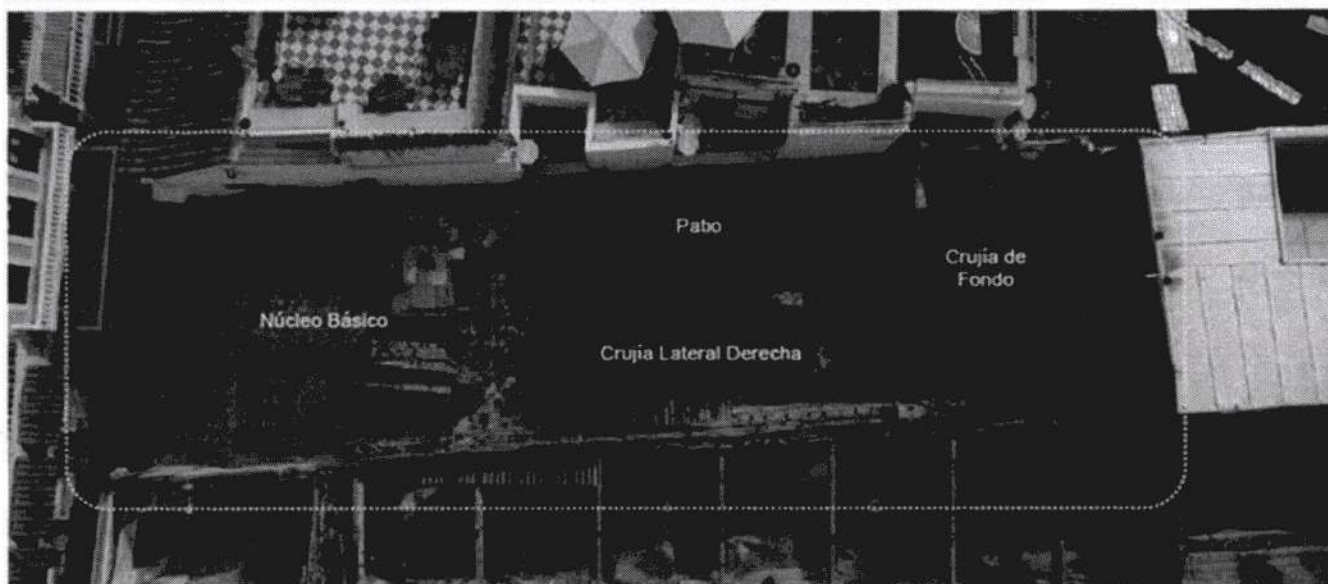
DESCRIPCION DE LA CUBIERTA CASA DE LAS CARRETAS 34 - 66



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

| | | | |
|--|------------------|---------------|-----------------|
| CUBIERTA NÚCLEO BÁSICO A DOS AGUAS Y UN FALDÓN | ARBOL TUMBAMUROS | PATIO CENTRAL | CRUJÍA DE FONDO |
|--|------------------|---------------|-----------------|



| | | |
|-----------------------|---|-----------------------------------|
| EDIFICIO PASAJE DAGER | PARTE DE LA CRUJÍA LATERAL DERECHA EN RUINA | CRUJÍA DE FONDO EN ESTADO RUINOSO |
|-----------------------|---|-----------------------------------|

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

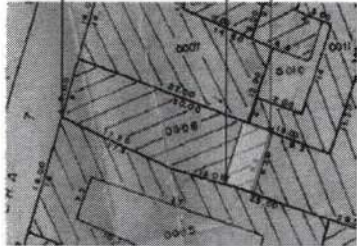


1925. CASA CARRETAS – CINCO PISOS EN LA CRUJÍA DE FONDO



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



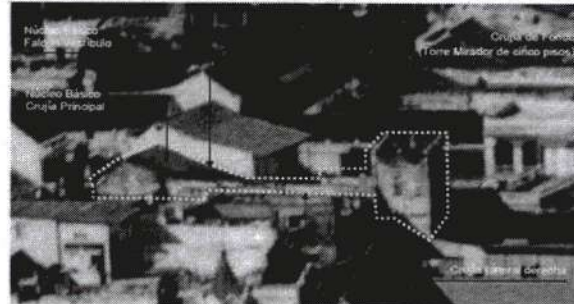
1925. CASA CARRETAS TIPOLOGÍA EN "C". CRUJÍAS DESARROLLADAS EN TORNO A UN PATIO CENTRAL.

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

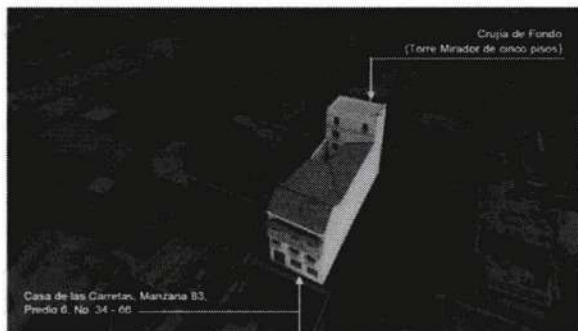
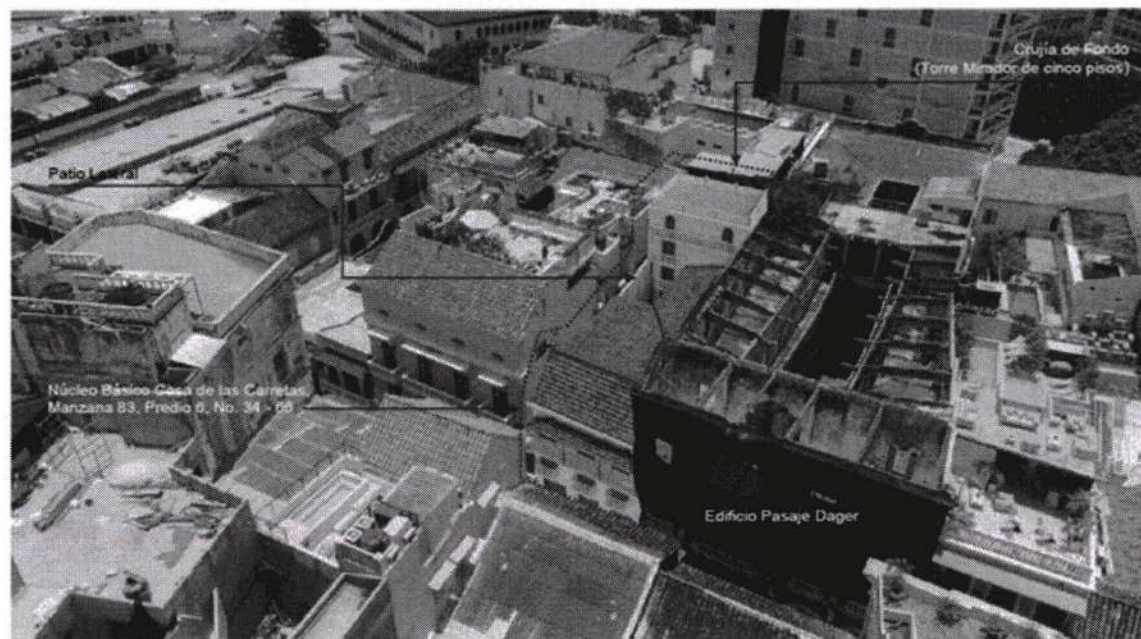


Ilustración modelada en 3D de la casa de las Carretas basada en fotografías de la SCADTA de los años 1925 a 1928, en su relación con el contexto urbano actual. Se observa su configuración tipológica a nivel volumétrico.

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

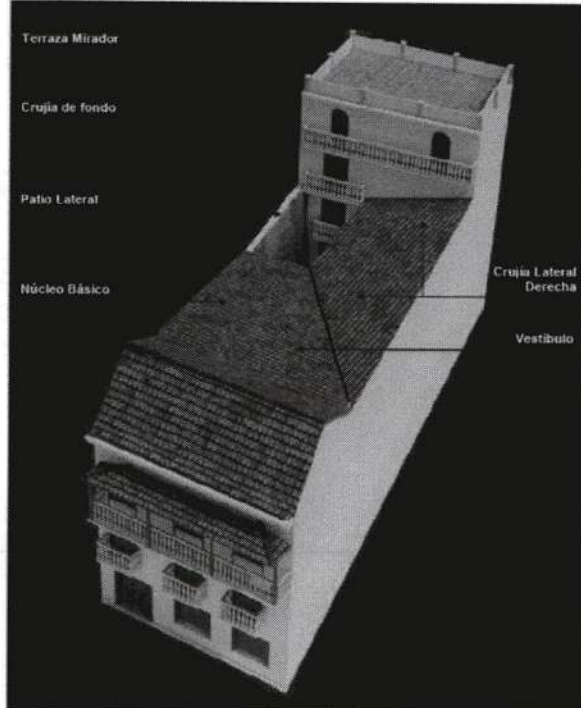


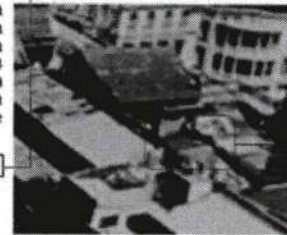
Ilustración modelada en 3 D de la casa de las Carretas, donde puede observarse su tipología volumétrica para la década de 1920. Basada en fotografías aéreas de la SCADTA para los años de 1925 – 1928. Fuente: Arquitecto Andrés Felipe Mendoza, agosto 2023.

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



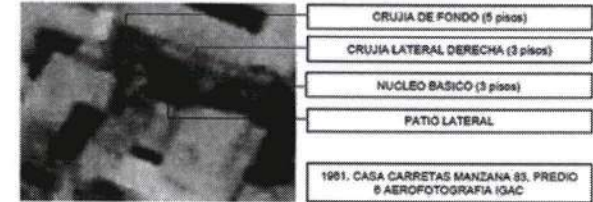
Para finales de la década de 1950, una fotografía aérea sobre el sector de la Plaza de los Coches, recoge una panorámica general de la manzana 83 en la cual se encuentra implantada la casa Carretas. Aunque la foto no deja ver bien el inmueble, pero si logra verse el volumen de la crujía de fondo.

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

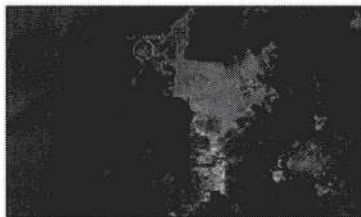
Para el año de 1968, la extinta Corporación Nacional de Turismo - CNT - elabora unos estudios de inventario, clasificación y catalogación de los inmuebles del centro histórico y la zona de influencia, en los cuales, mediante unas fichas se establece su clasificación, estado de conservación, características 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

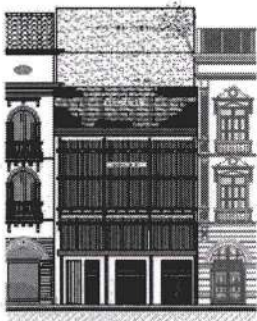


ESPECIFICACION DEL LOTE EN UN LOTE DE PROPORTIONES REGULARES Y NIVELLO ESPACIAL, CIRCUNDA, QUE OCUPA ACTUALMENTE EL PREDIO Y DE LA MANZANA 83 EN EL CENTRO HISTORICO DE CARTAGENA DE INDIA.

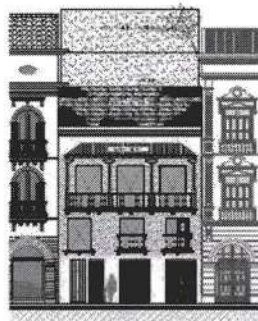
LOCALIZACION ESPECIFICA - PREDIO 16



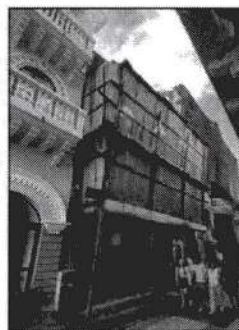
ESPECIFICAMENTE LA DUA CALLE DE LAS CARRETAS, LOCALIZADO EN EL CENTRO HISTORICO DE CARTAGENA DE INDIA EN LA MANZANA 83, PREDIO NO. 16 SOBRE LA CALLE DEL SACRO MONTE, SE IDENTIFICA CON EL NO. 34 - 54 DE LA ACTUAL IDENTIFICACION URBANA DE LA CIUDAD.



FACIADA - LEVANTAMIENTO



FACIADA SIN CERRAMIENTO



FACIADA - ESTADO ACTUAL

FOTO AÉREA - ESTADO ACTUAL



PERFIL URBANO - CALLE LAS CARRETAS



ESTA FOTOGRAFIA NO SE HA SIDO IDENTIFICADA URBANAMENTE EN EL ESTABLECIMIENTO URBANO, SE IDENTIFICA CON EL NO. 34 - 54 DE LA ACTUAL IDENTIFICACION URBANA DE LA CIUDAD.

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 CARTAGENA DE INDIA, RESPONDE A UNA TERMINAL EN SU CALIFICACION DE EL LOTE COMO CASA ALTA CON TERRAZA, CON NIVELLO BASE, CRUJA LATERAL, BRANCA Y UNA DE PIANO ACTUALMENTE EN BUENA CONSERVACION EN TORNO A UN PISO.

LA CONSTRUCCION CONSISTE EN UN NIVELLO DE 2 PISO EN EL NIVELLO BASE, INCLUIDO EL ENTRESUELO DE CUNA, SE EXTIENDE HASTA LA CRUJA LATERAL, LA DE BOMBA DE AGUA EN SUS NIVELLOS CADA PISO DE ALTA, VENTANAS DE UN CUADRO PUEBLA LEVANTA SOBRE LOS NIVELLOS MEDIANTE LAZOS Y DE FONDO, PUNDA ESTA CRUJA CON VENTANAS SOBRE EL NIVELLO DE CUNA, SE EXTIENDE HASTA LA CRUJA LATERAL, CON UN NIVELLO DE CUNA, ASÍ COMO POR LAS CARACTERÍSTICAS Y POR LAS NECESIDADES DE PLANTA Y UN EJEMPLO DE CONSERVACION ACTUAL QUE PRECISAMENTE EN BUENAS CONDICIONES POR ENFOCA DE LA CULTURA DEL NIVELLO BASE, TAL COMO SE PUEDE APRECIAR EN UN PLANO DE LEVANTAMIENTO.

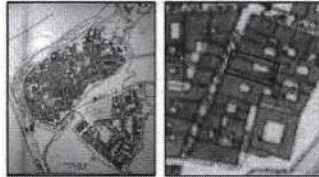
CONSIDERACIONES>

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

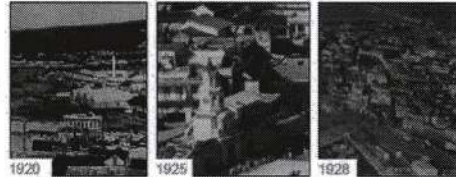
--- PROCESO EVOLUTIVO ---

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

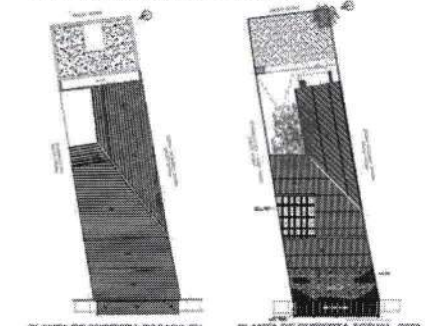


LA CASA MANTIENE SUS CARACTERÍSTICAS Y SU TIPOLOGÍA EN "U".

2023- AEROFOTOGRAFÍA ACTUAL



ESTADO TRANSICIÓN.

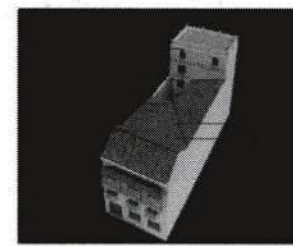


PLANTA DE CUBIERTA BASADA EN FOTOGRAFÍAS DE LA SCADTA - 1925-1928

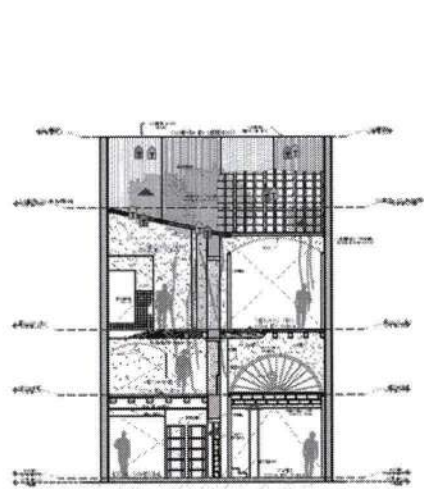
PLANTA DE CUBIERTA ACTUAL, 2023



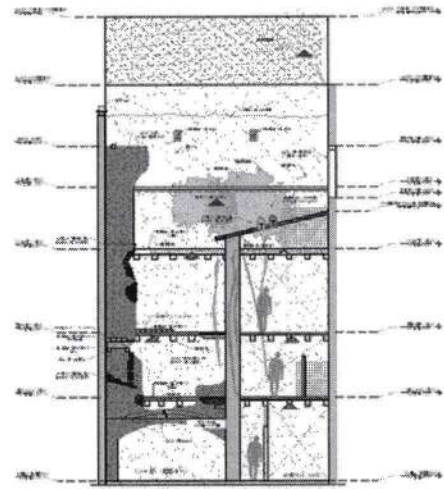
REPLANTACIÓN MODELADO 3D DE LA CONFIGURACIÓN ORIGINAL DE LA CASA, INSERTA EN EL CONTEXTO URBANO ACTUAL.



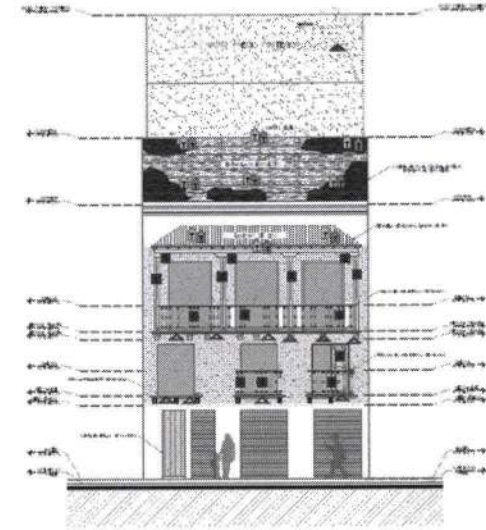
MODELADO 3D BASADO EN FOTOS DE 1920-1928 (SCADTA)



SECCION TRANSVERSAL "A-A"
ESCALA 1:100



SECCION TRANSVERSAL "B-B"
ESCALA 1:100

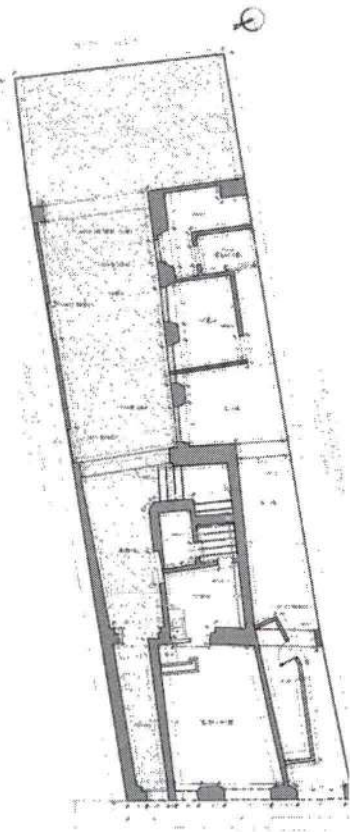


FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1:100

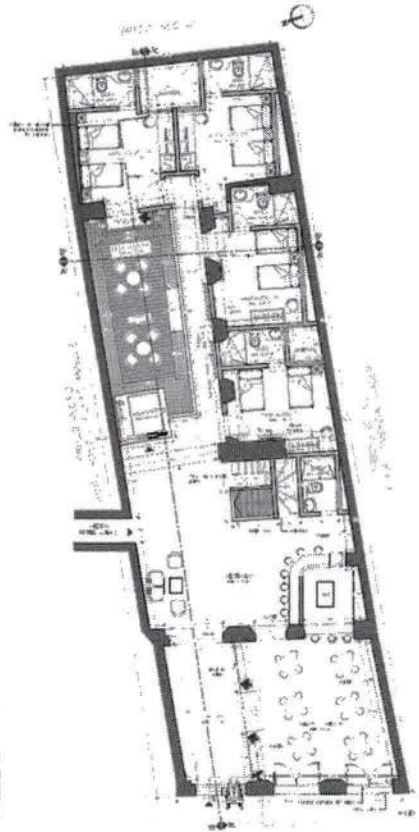
CALIFICACION

CONVENCIONES

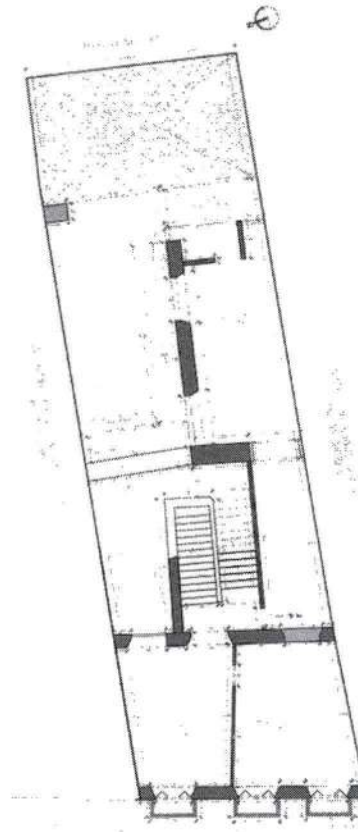
| Elementos | Acabados | Texturas | Elementos Estructurales | Elementos de Fachada | Elementos de Fachada | Elementos de Fachada |
|--|---|---|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Elemento Elemento Elemento | <ul style="list-style-type: none"> Acabado Acabado Acabado | <ul style="list-style-type: none"> Textura Textura Textura | <ul style="list-style-type: none"> Elemento Estructural Elemento Estructural Elemento Estructural | <ul style="list-style-type: none"> Elemento de Fachada Elemento de Fachada Elemento de Fachada | <ul style="list-style-type: none"> Elemento de Fachada Elemento de Fachada Elemento de Fachada | <ul style="list-style-type: none"> Elemento de Fachada Elemento de Fachada Elemento de Fachada |



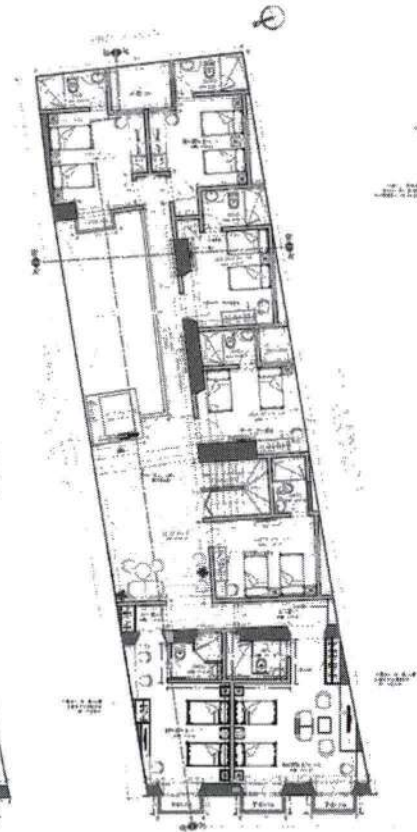
PLANTA PRIMER P.
ESCALA
LEVANTAMIENTO



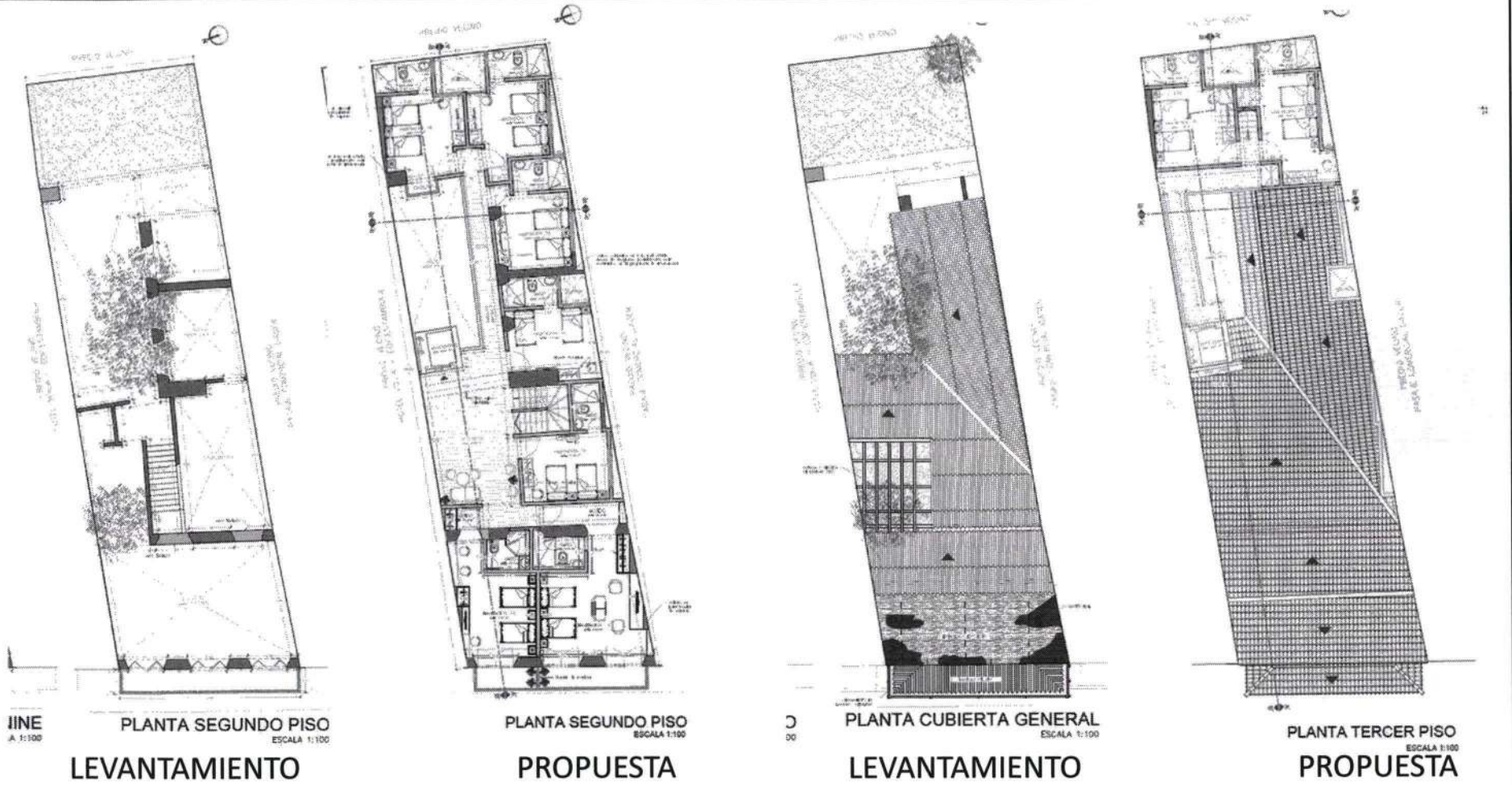
PLANTA PRIMER PISO
ESCALA 1:100
PROPUESTA



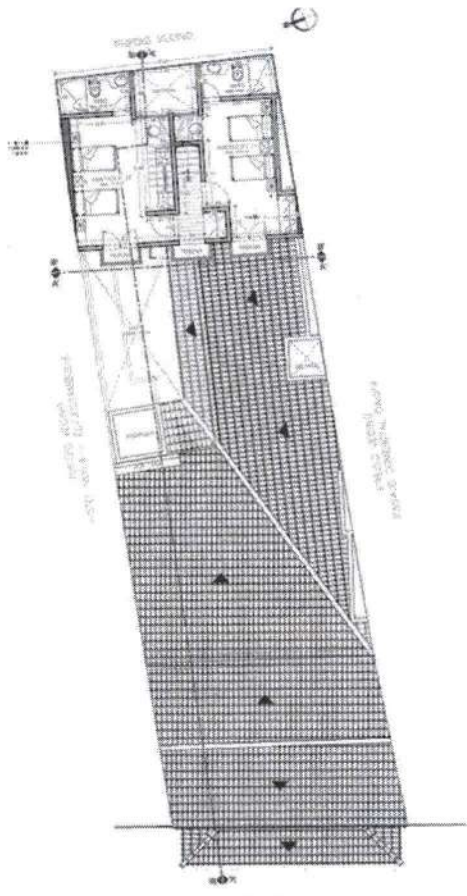
PLANTA MEZZAN
ESCALA
LEVANTAMIENTO



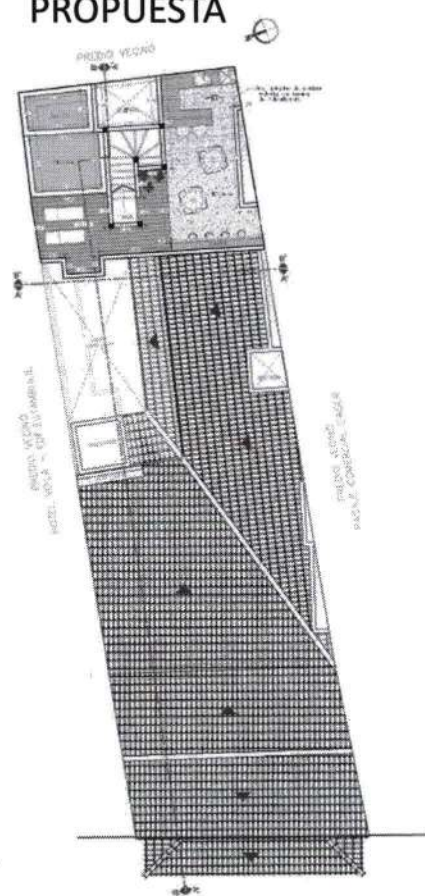
PLANTA MEZZANINE
ESCALA 1:100
PROPUESTA



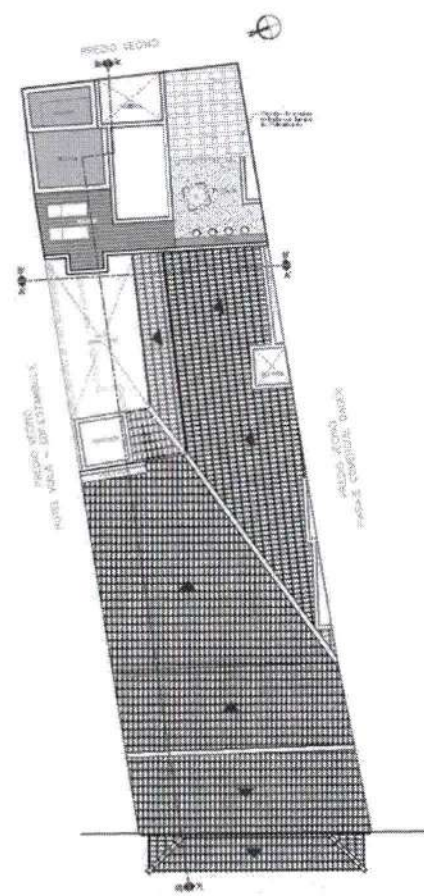
PROPUESTA



PLANTA CUARTO PISO
ESCALA 1:100

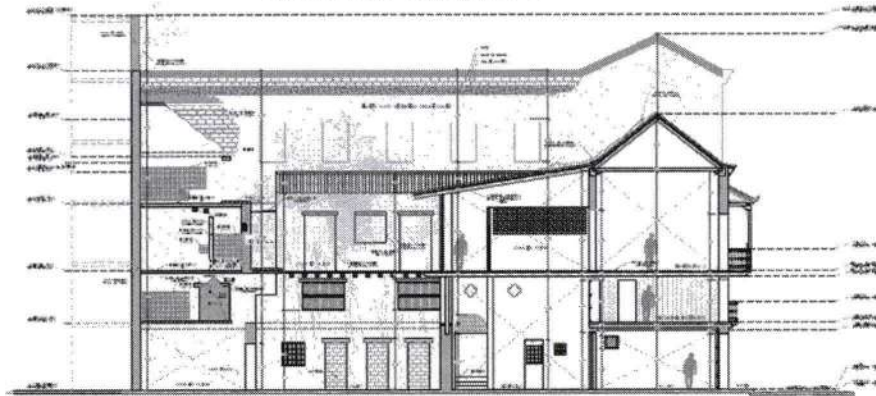


PLANTA AZOTEA
ESCALA 1:100

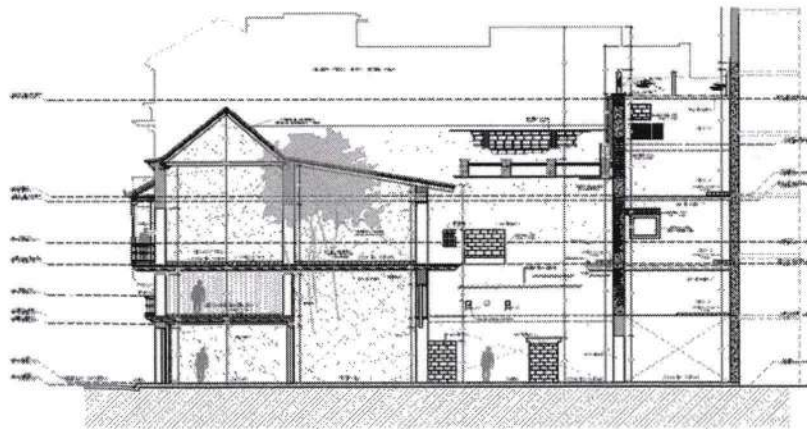
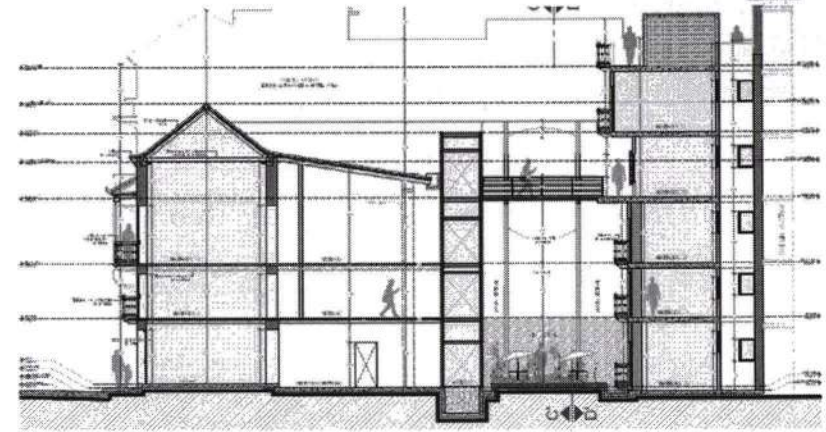


PLANTA CUBIERTA GENERAL
ESCALA 1:100

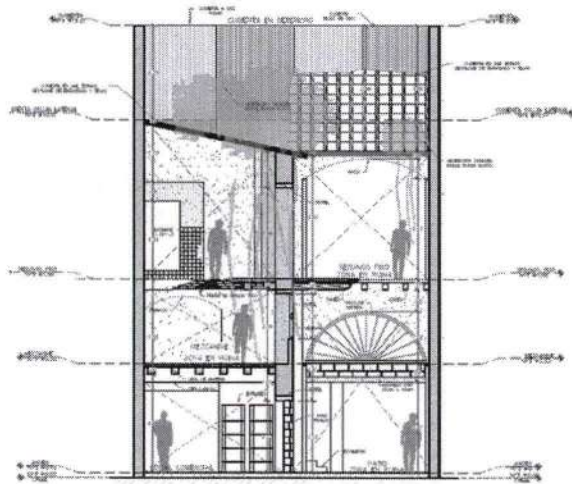
LEVANTAMIENTO

SECCIÓN LONGITUDINAL "A-A"
ESCALA 1:100

PROPUESTA

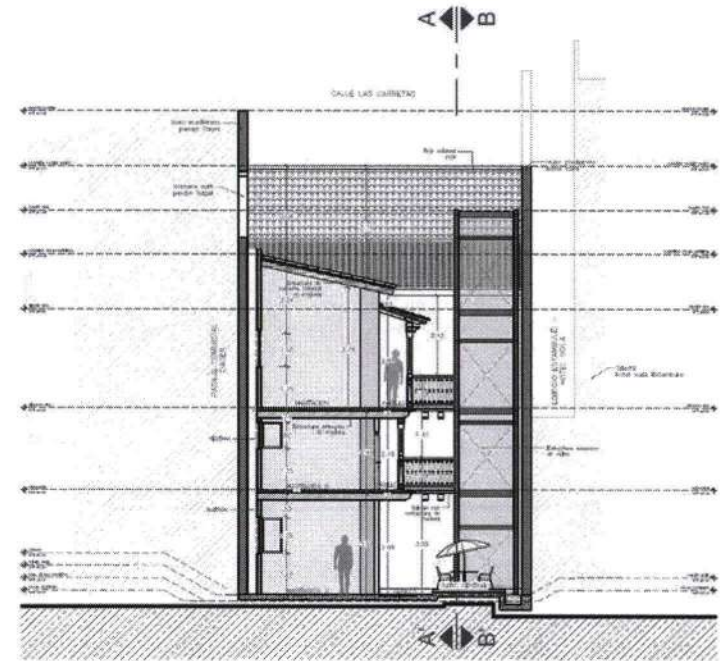
SECCION A-A'
ESCALA 1:100SECCION LONGITUDINAL "B-B"
ESCALA 1:100SECCION B-B'
ESCALA 1:100

LEVANTAMIENTO



SECCION TRANSVERSAL "A-A"
ESCALA 1:100

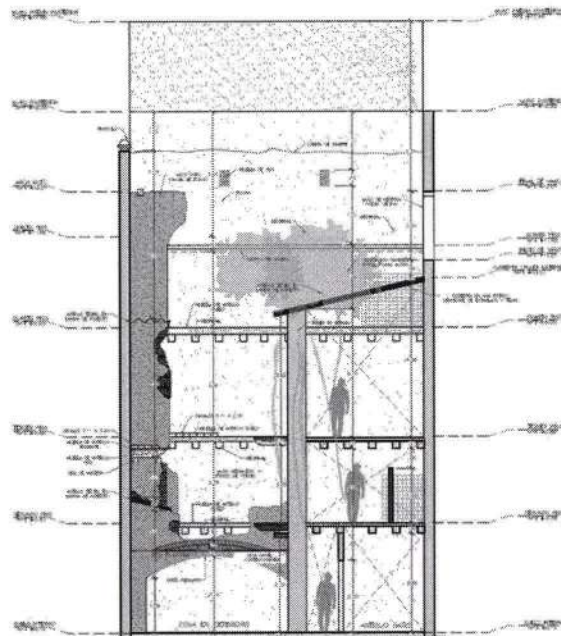
PROPUESTA



SECCION C-C'
ESCALA 1:100

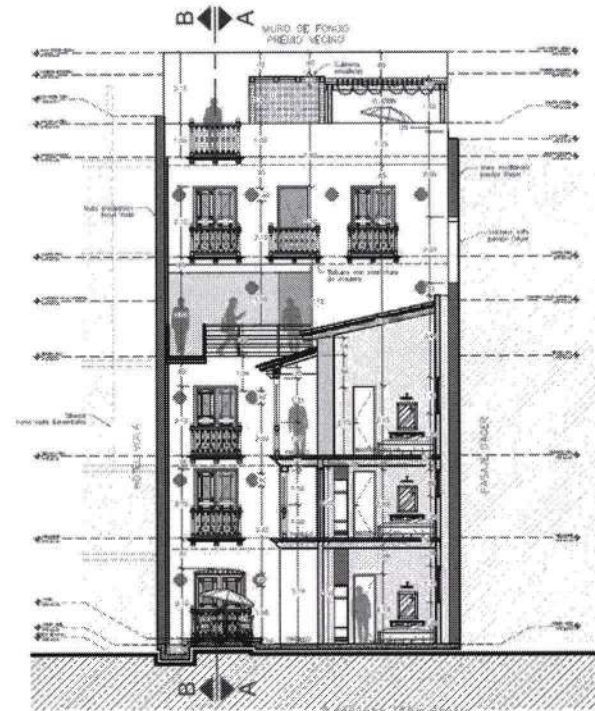
EFOPFER

LEVANTAMIENTO



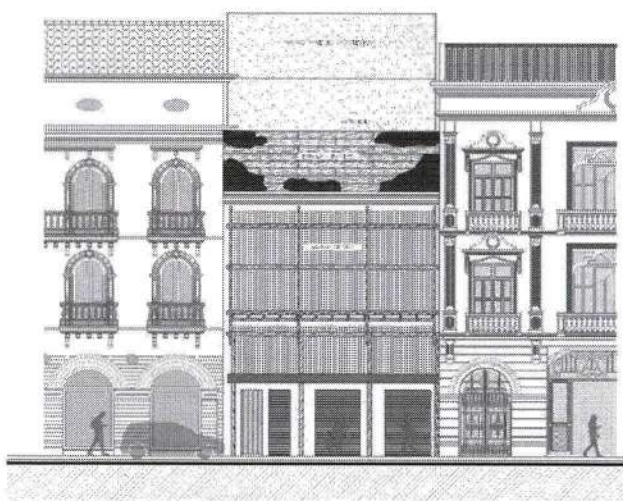
SECCION TRANSVERSAL "B-B"
ESCALA 1:100

PROPUESTA



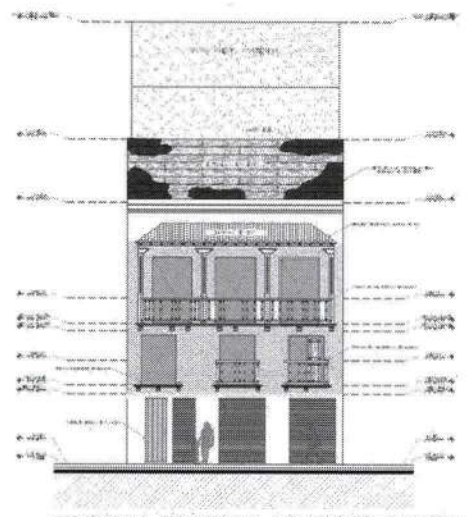
SECCION D
ESCALA 1

LEVANTAMIENTO

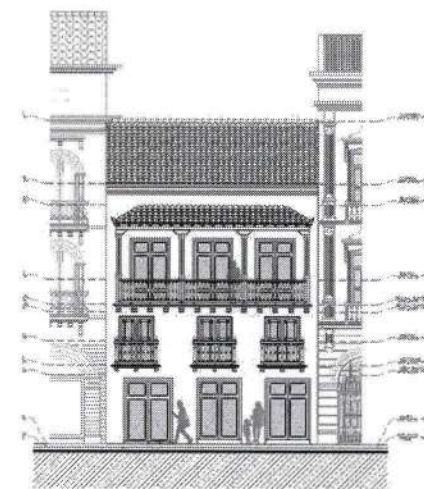


FACHADA PRINCIPAL

PROPUESTA



FACHADA PRINCIPAL SIN CERRAMIENTOS

FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1:100

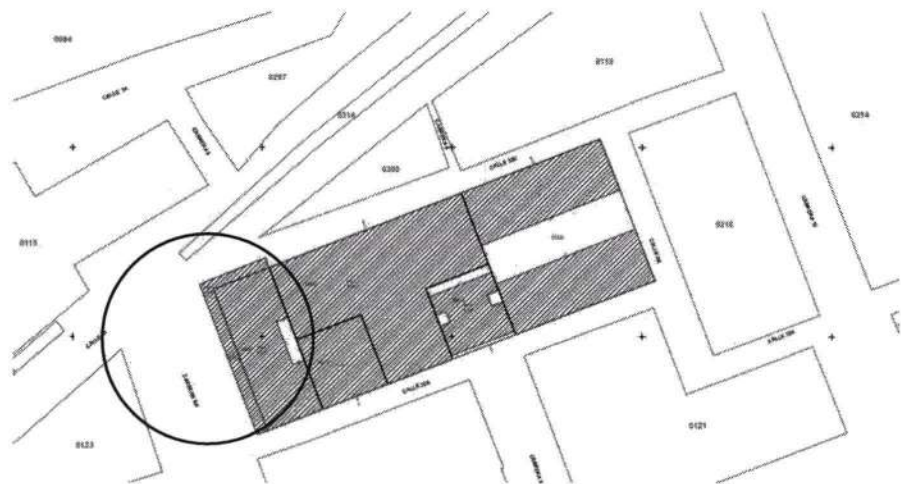
De acuerdo con la información presentada, este comité Técnico **DEVUELVE**, el presente proyecto y hace las siguientes recomendaciones:

- 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.



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.

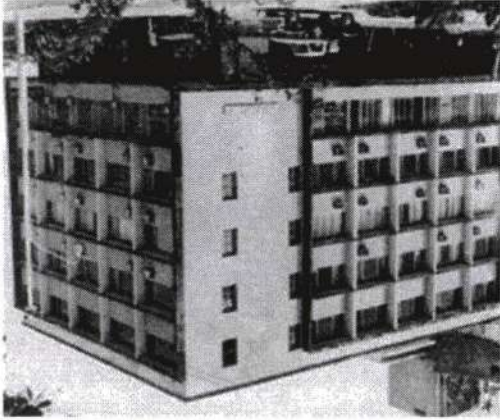
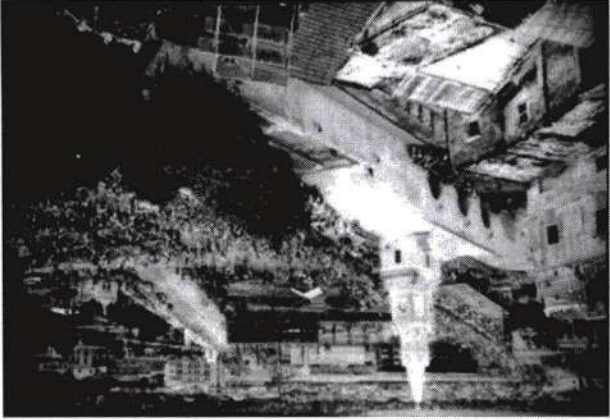
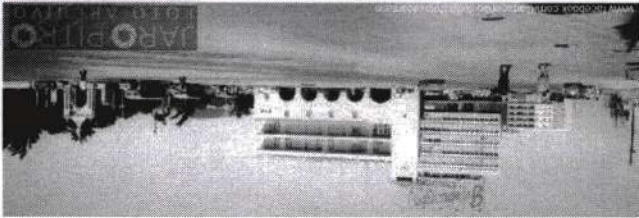
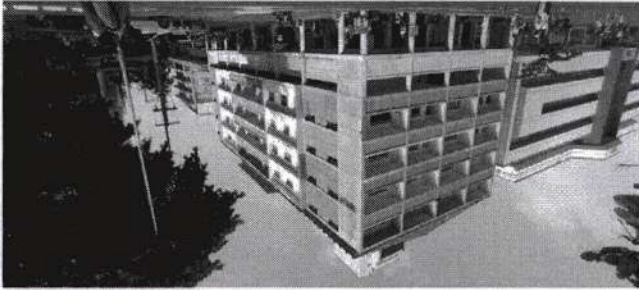
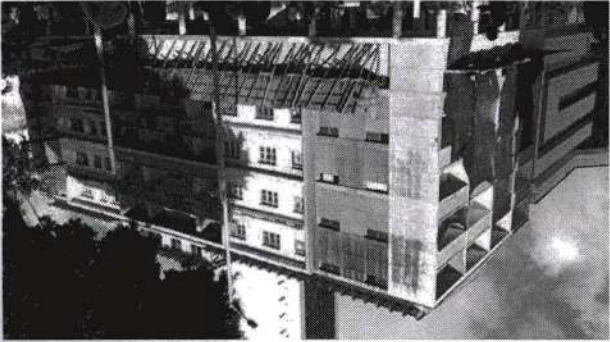
ANALISIS ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO DAVID

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.



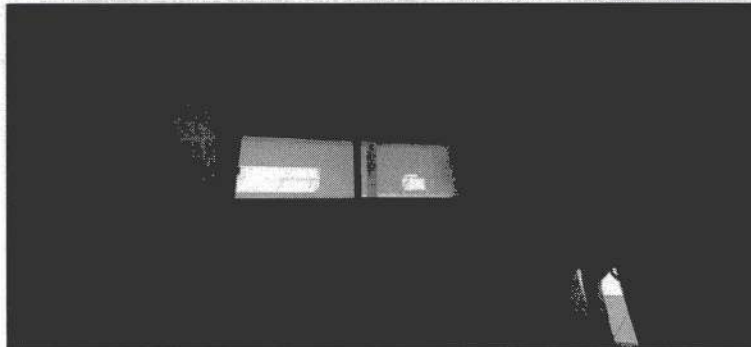
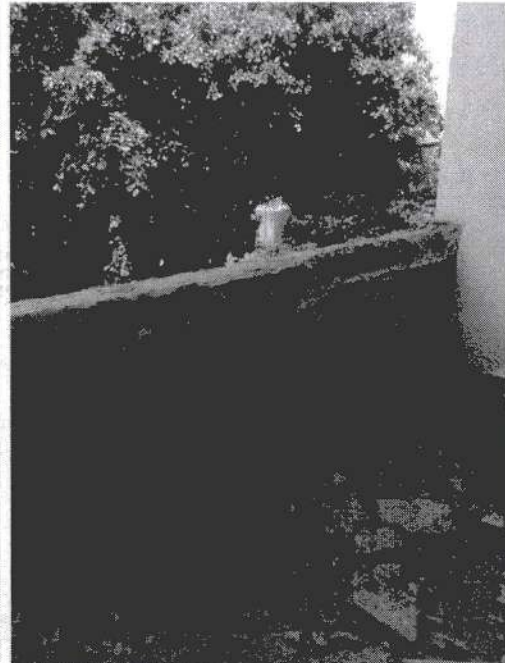
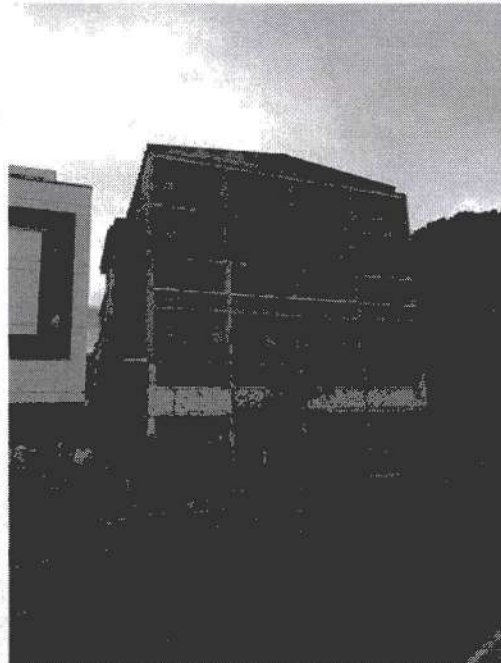
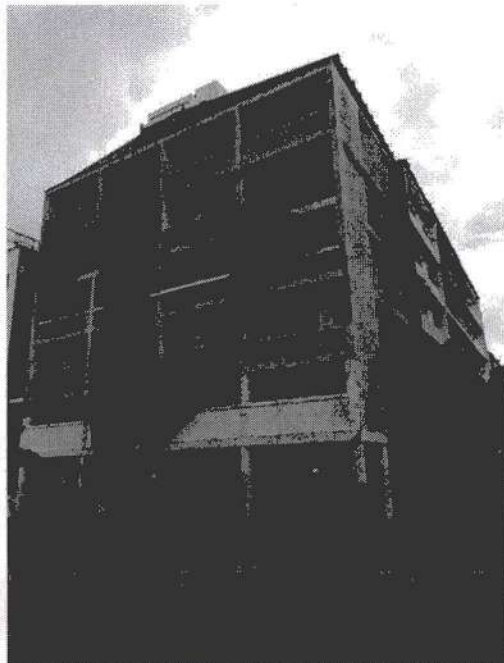
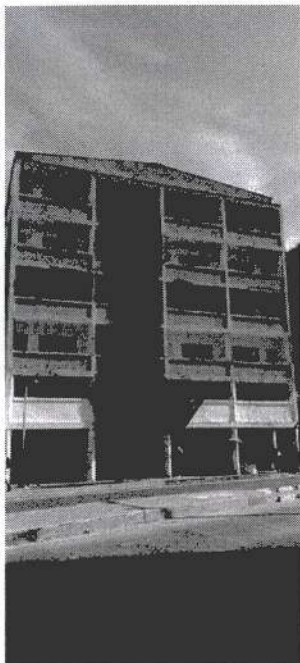
REGISTRO FOTOGRAFICO

INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL SOLICITANTE

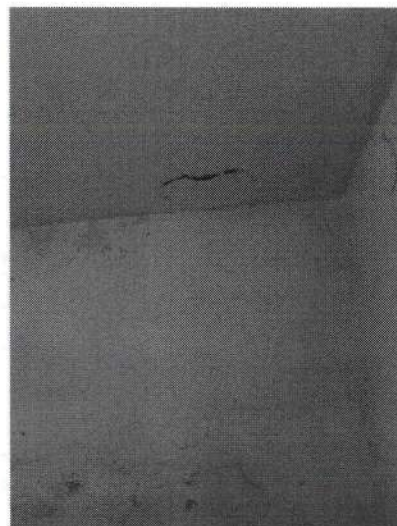
REGISTRO FOTOGRAFICO



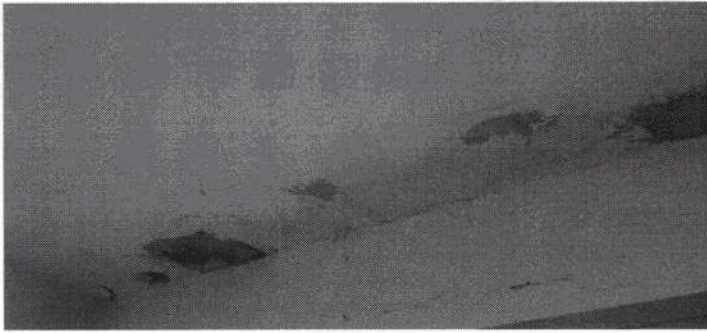
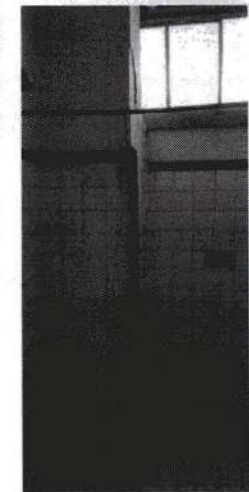
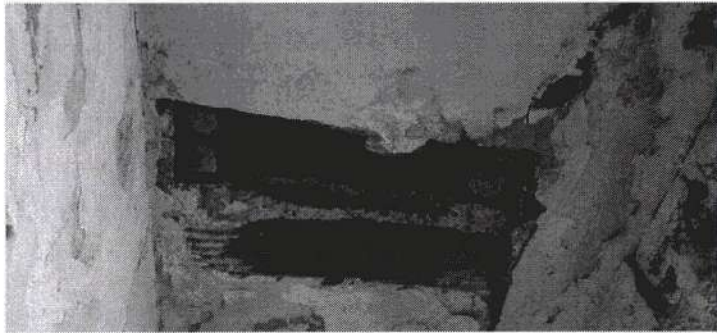
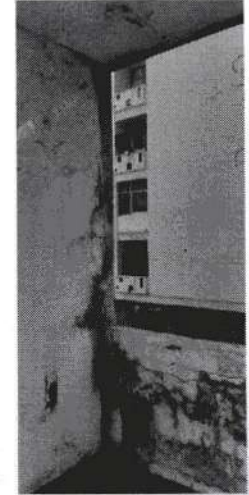
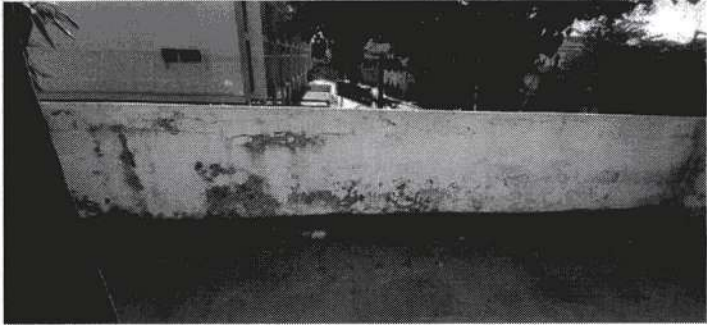
REGISTRO FOTOGRAFICO



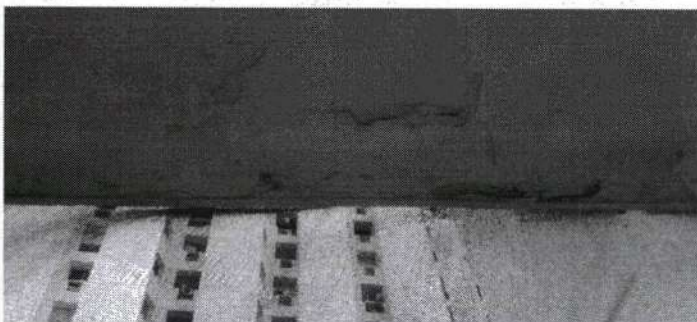
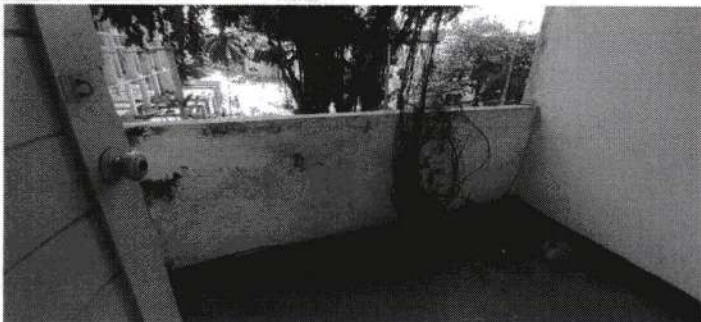
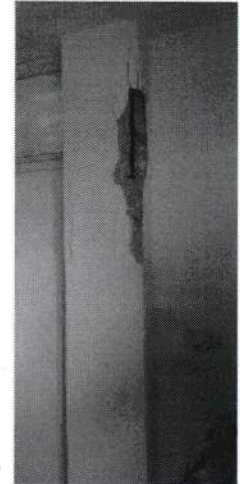
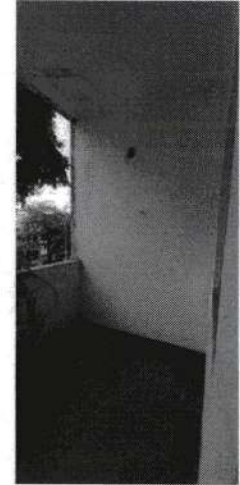
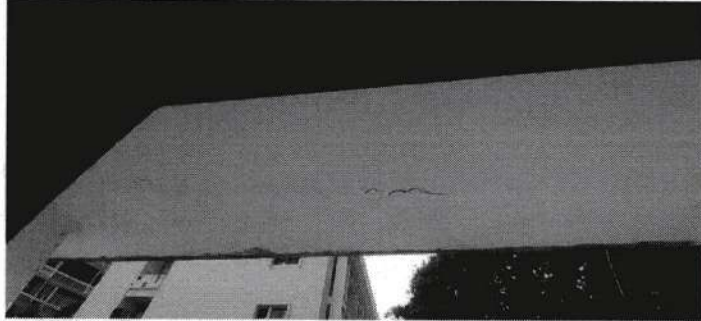
REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



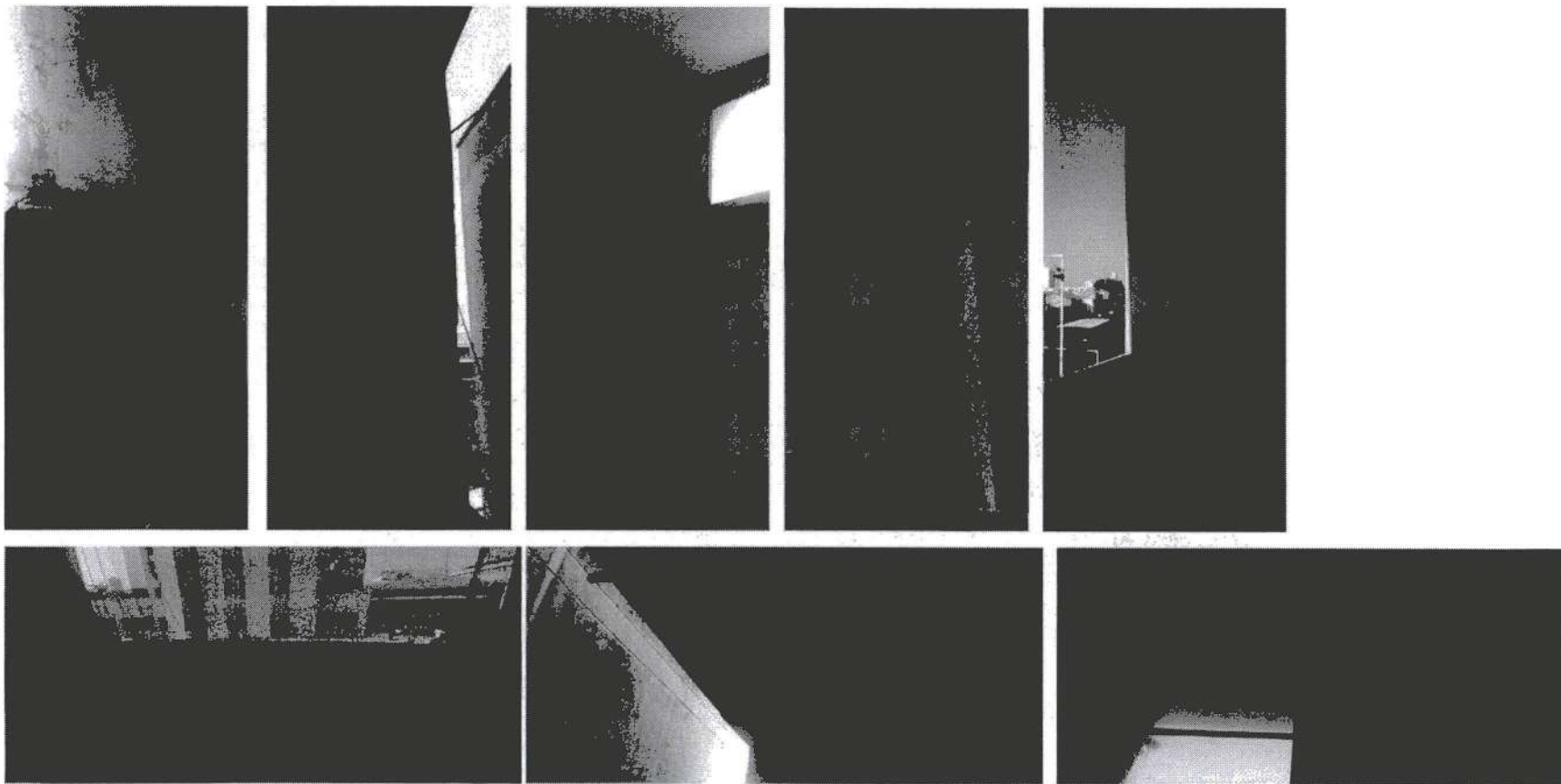
REGISTRO FOTOGRAFICO



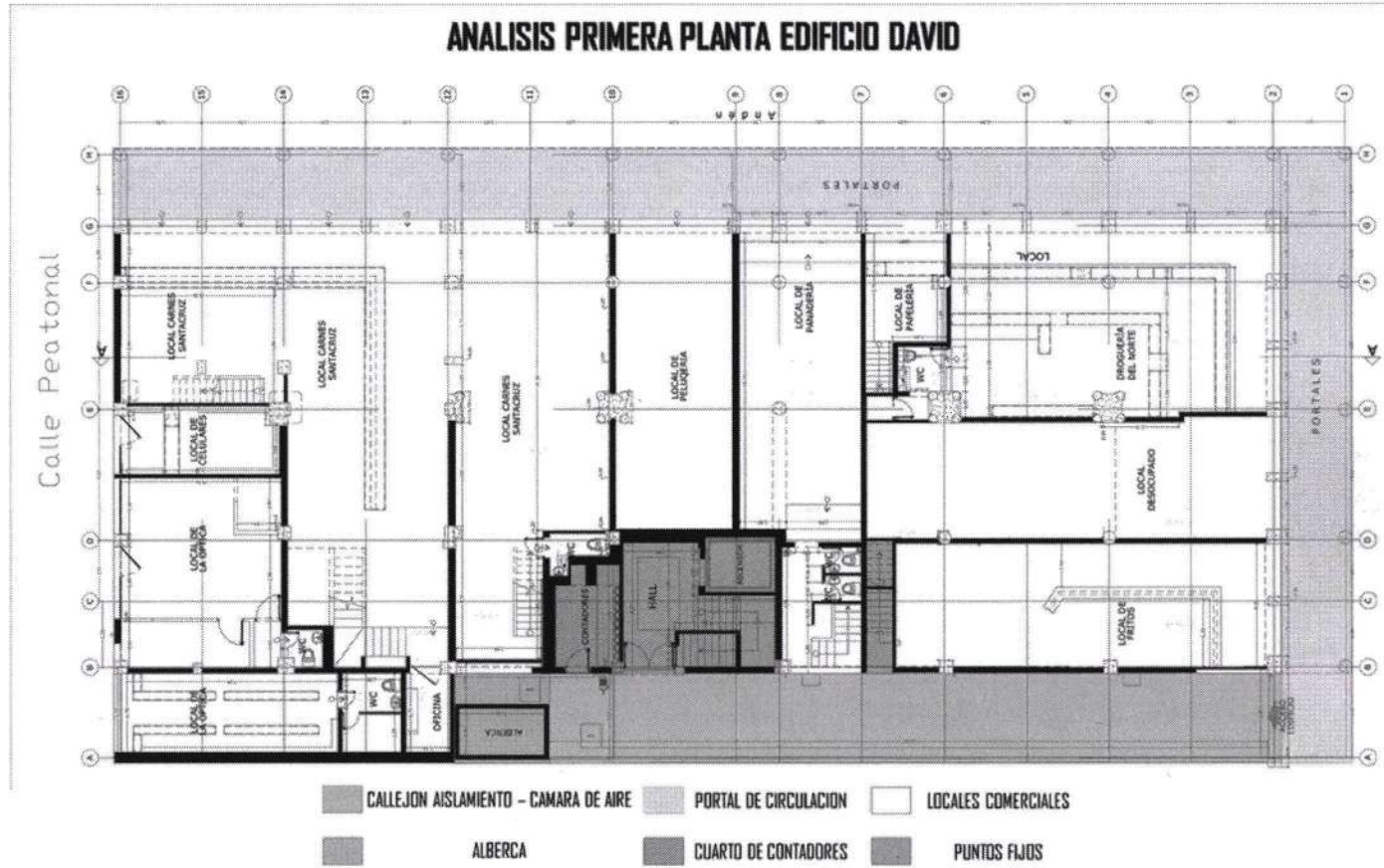
REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO

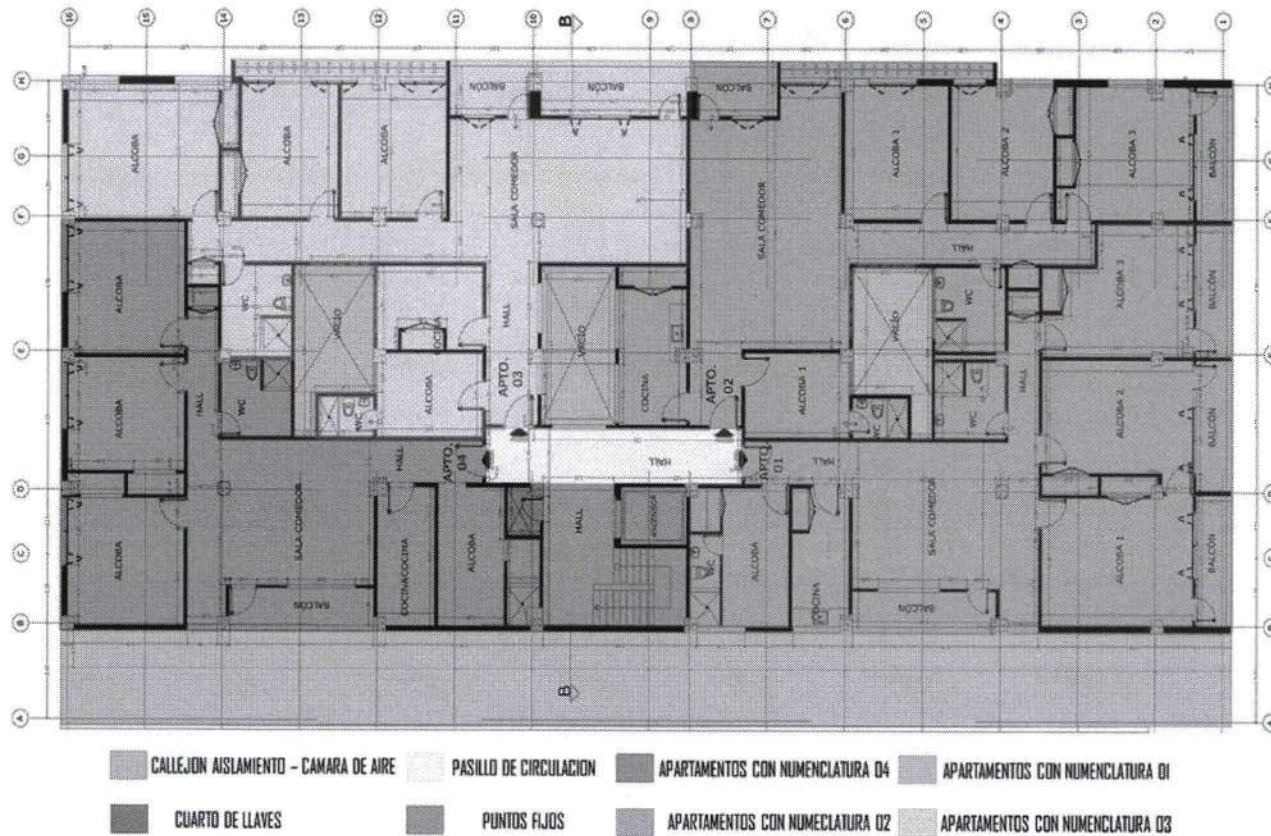


1ER PISO



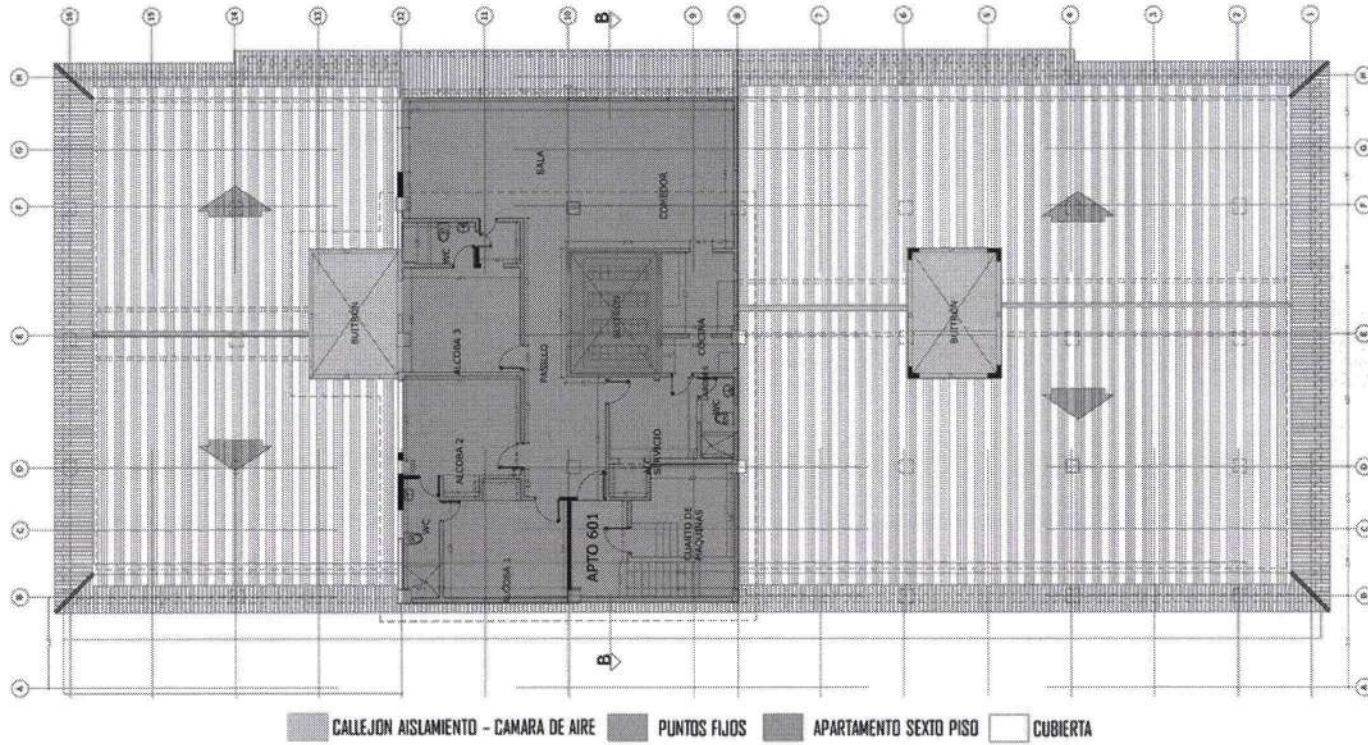
ANALISIS SEGUNDA, TERCERA, CUARTA, Y QUINTA PLANTA EDIFICIO DAVID

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



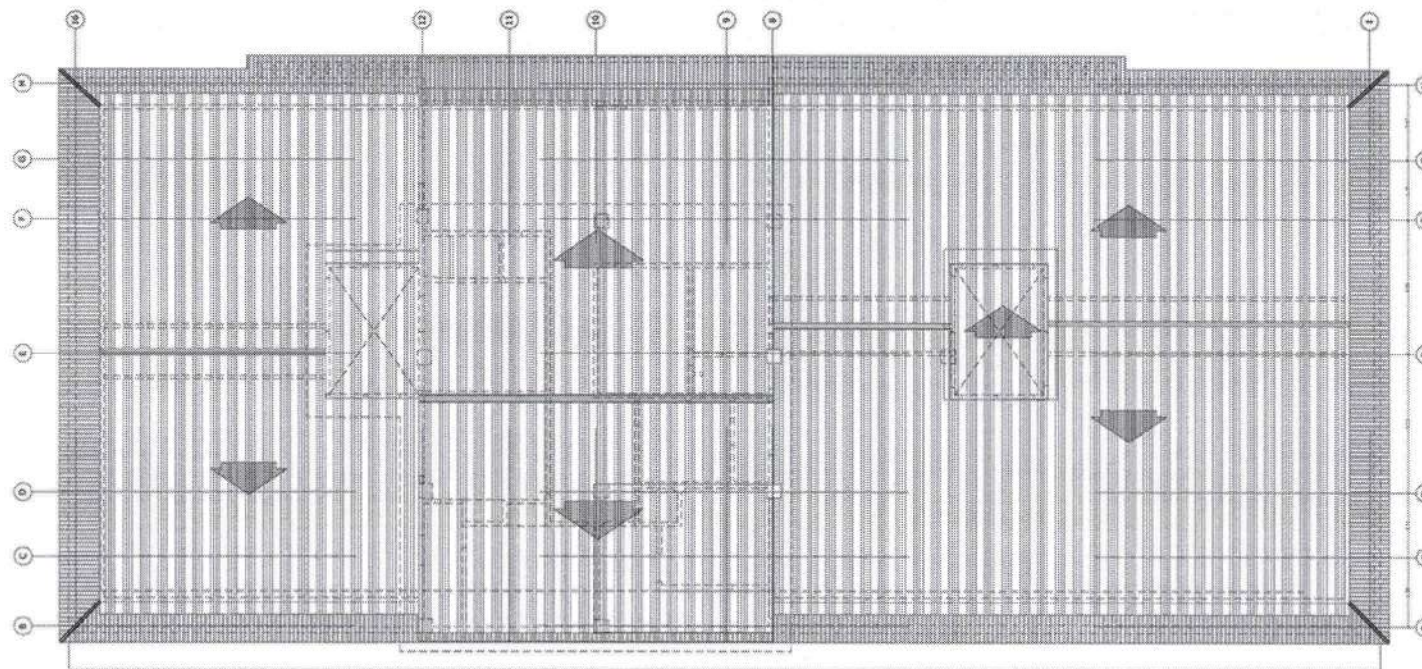
6TO PISO

ANALISIS SEXTA PLANTA EDIFICIO DAVID



ANÁLISIS PLANTA CUBIERTA EDIFICIO DAVID

CUBIERTA



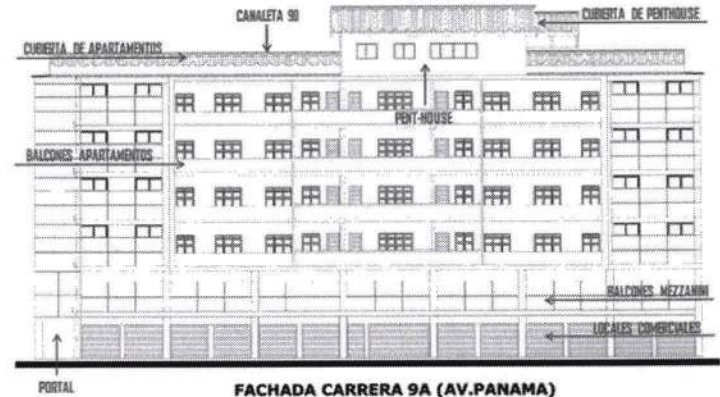
FACHADAS

ANALISIS FACHADA EDIFICIO DAVID AV. VENEZUELA



FACHADA AVENIDA VENEZUELA

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



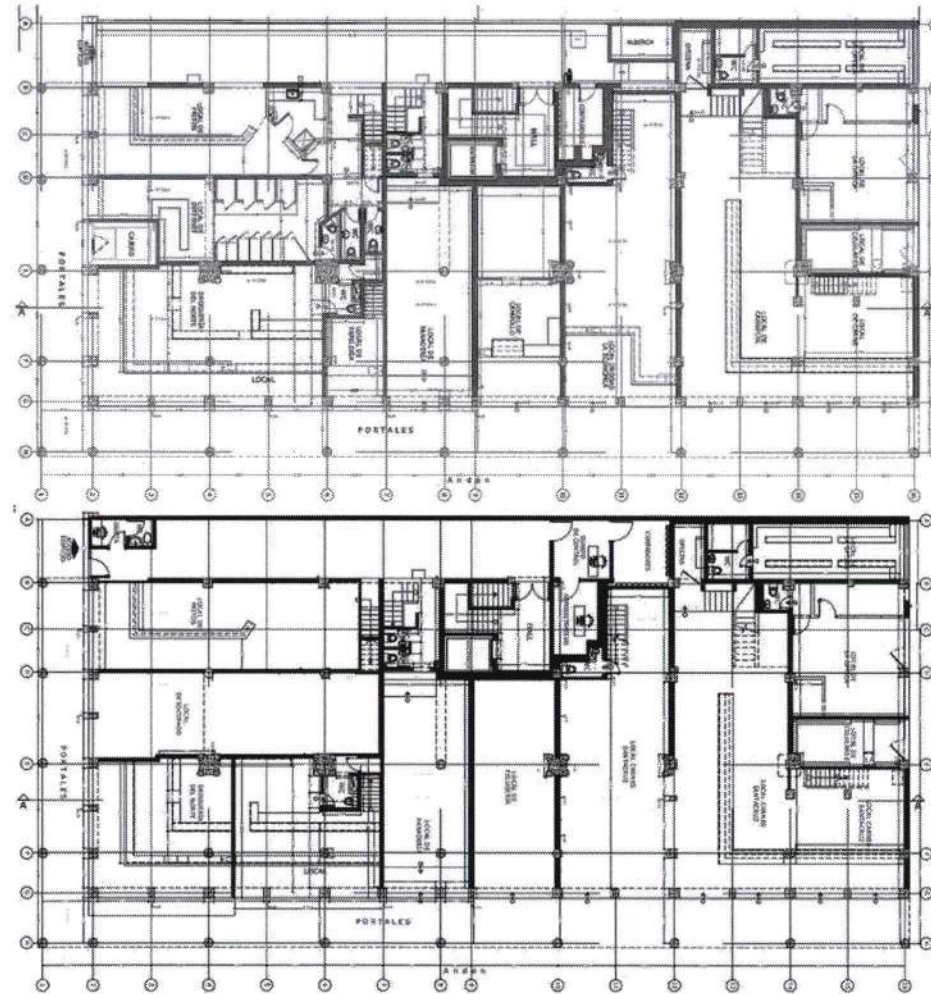
FACHADA CARRERA 9A (AV. PANAMA)

ANALISIS FACHADA INTERNA EDIFICIO DAVID

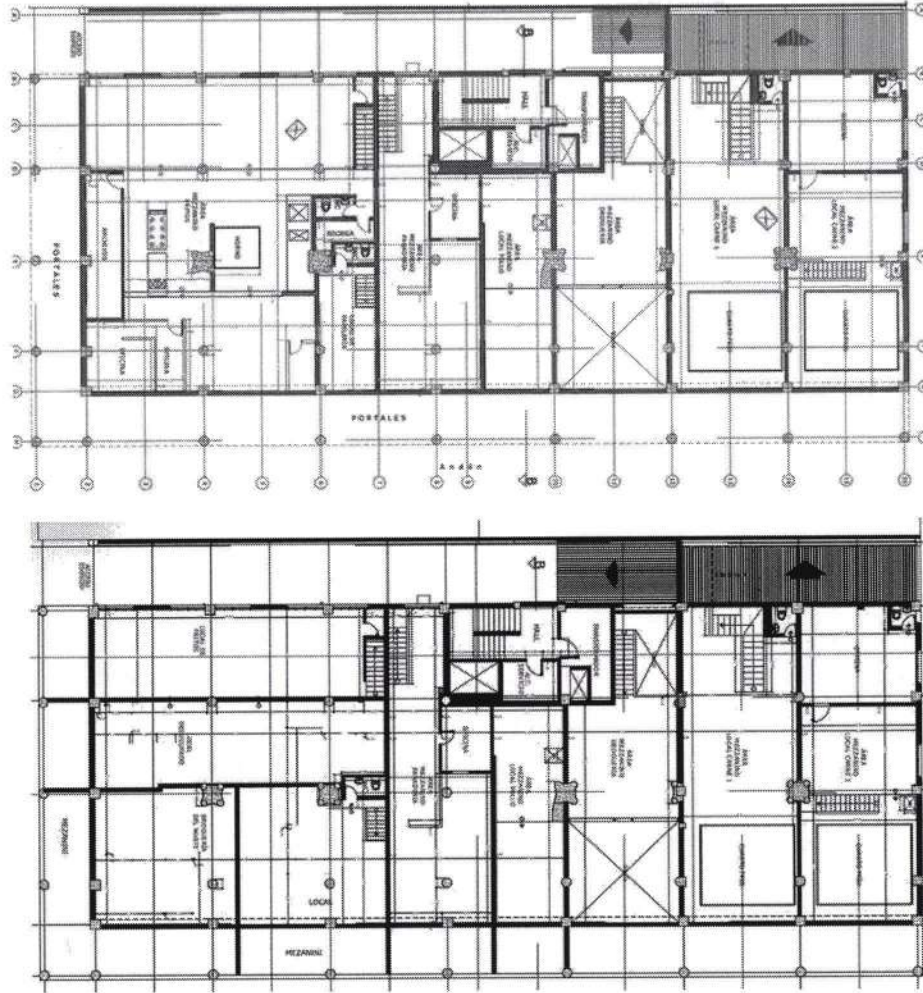


FACHADA INTERIOR

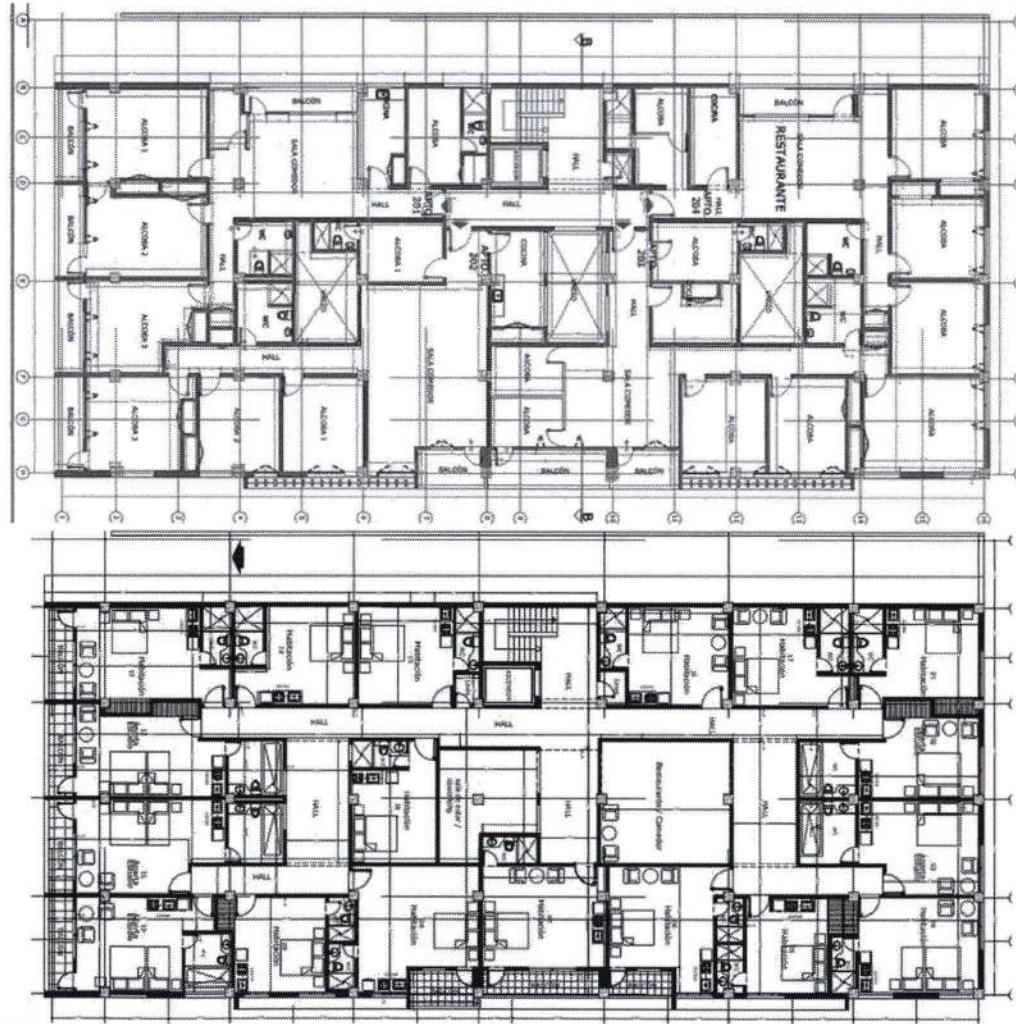
1ER PISO



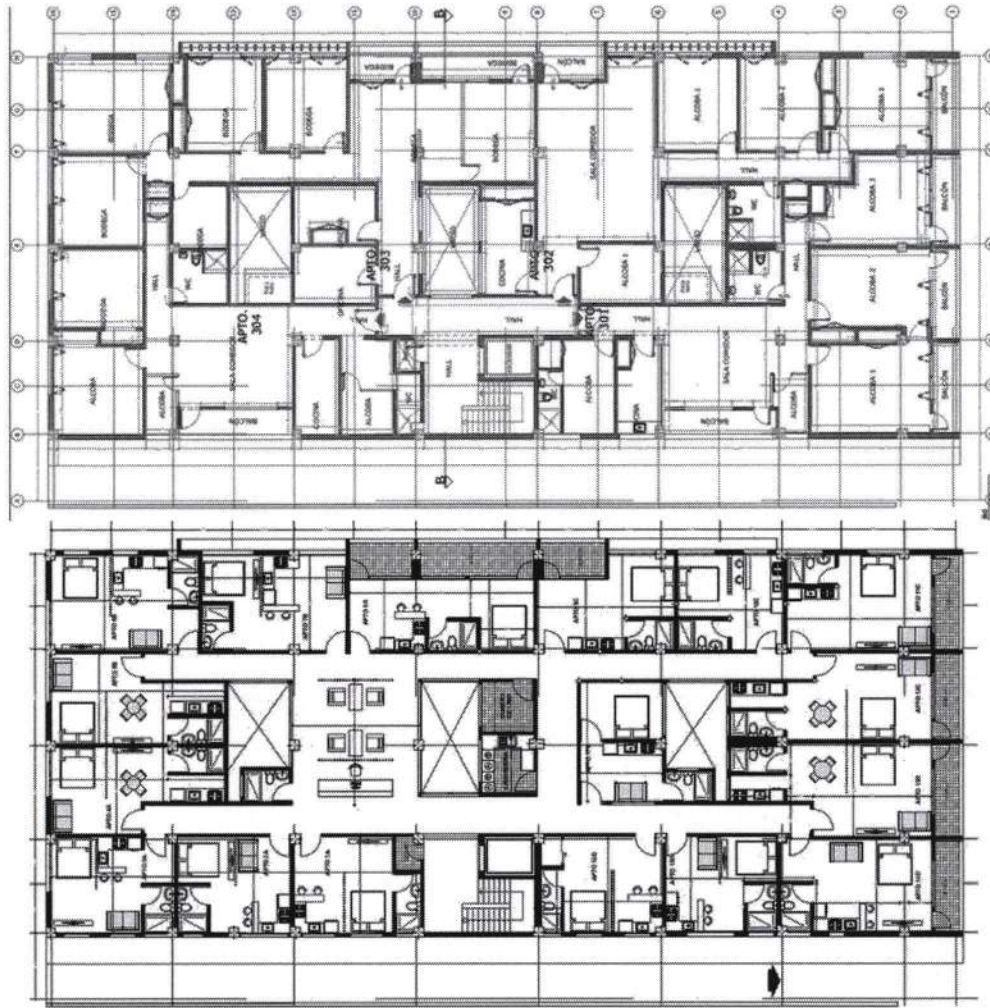
MEZZANINE



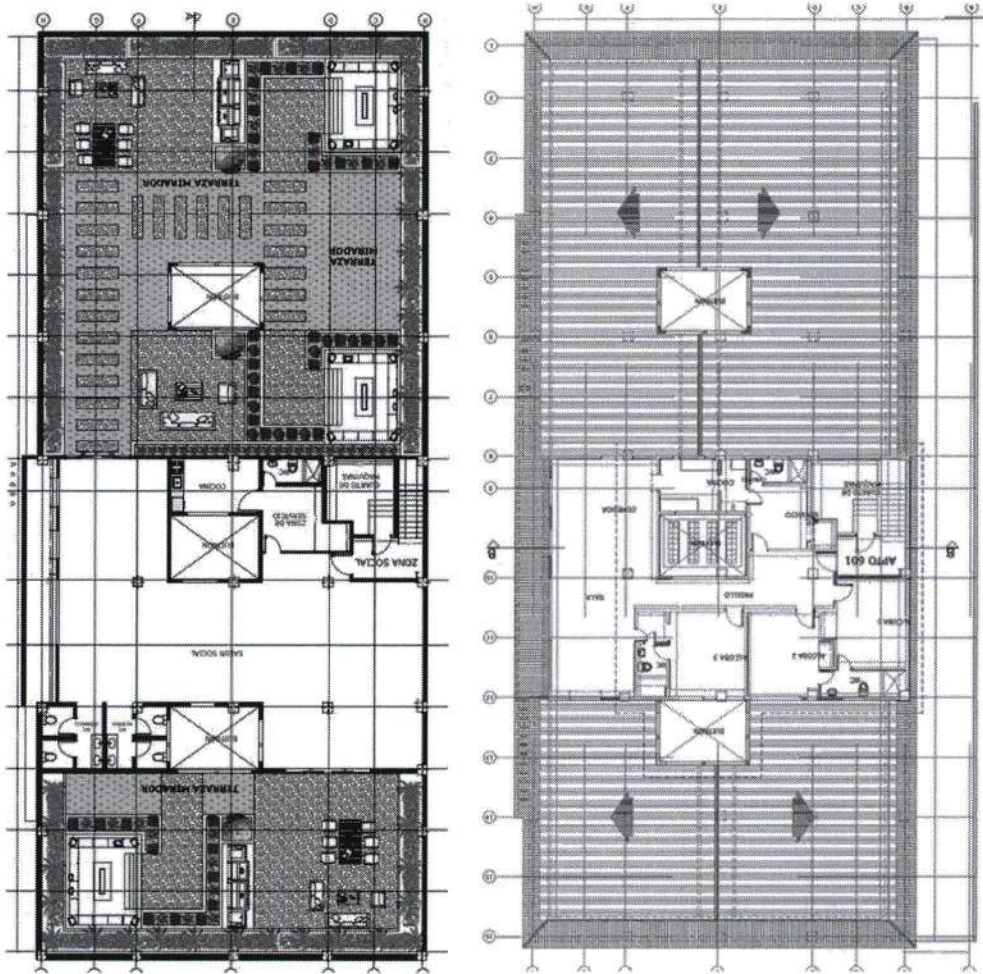
2DO PISO



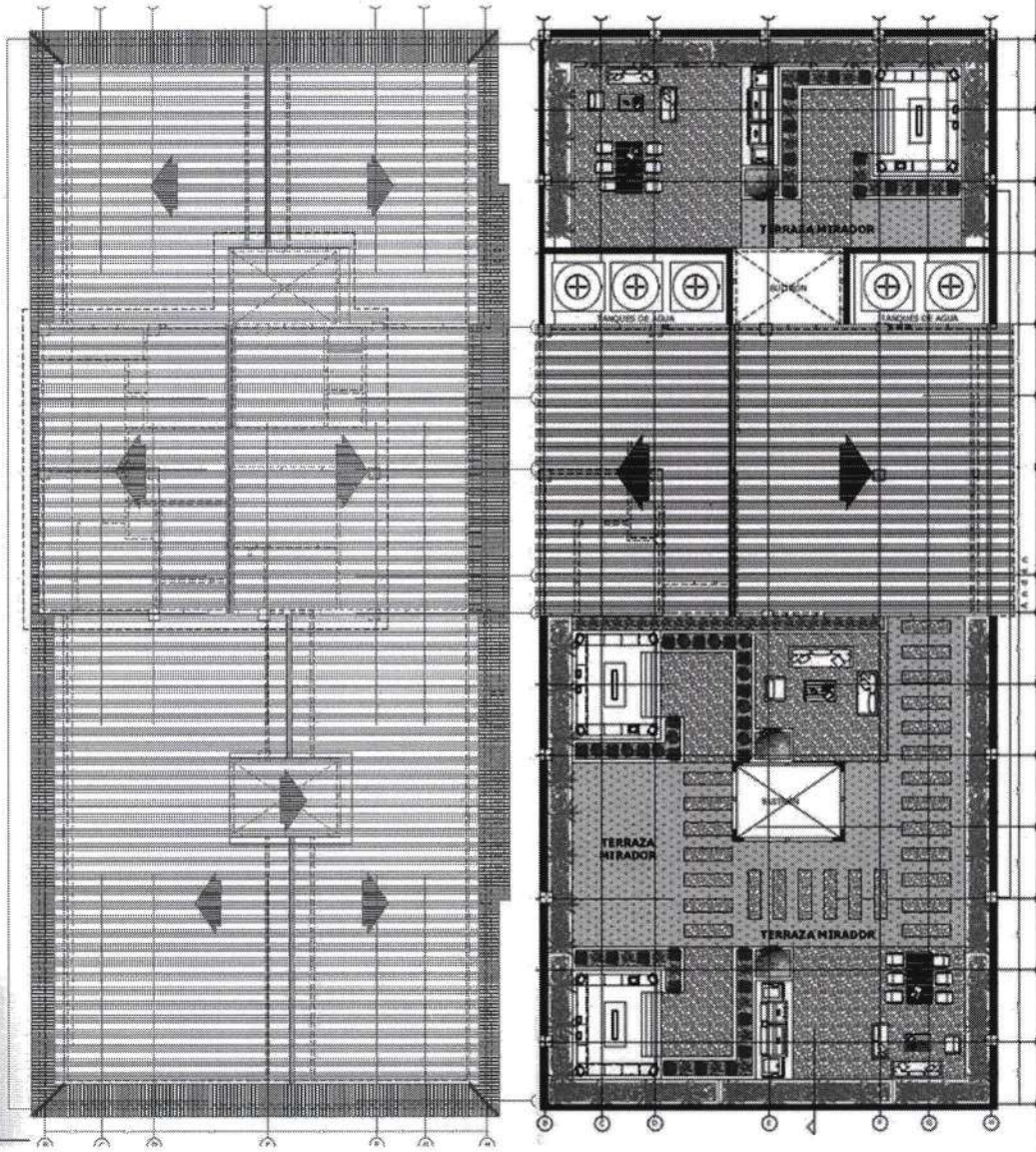
3ER, 4TO, 5TO PISO



6TO PISO



CUBIERTA



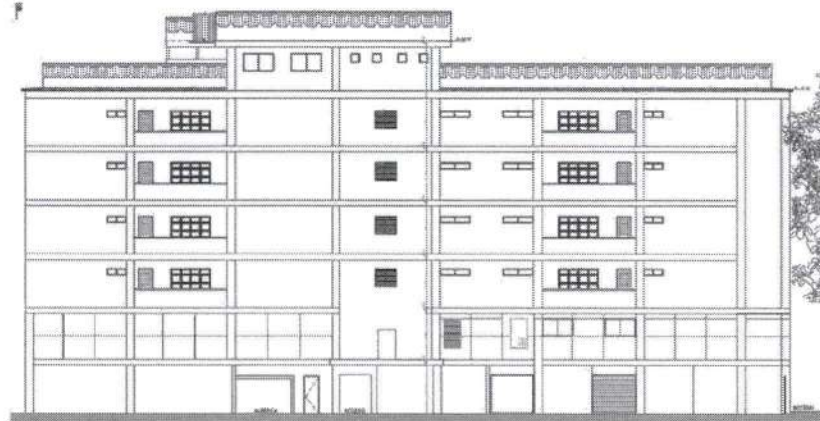
FACHADA PRINCIPAL



FACHADA AV PANAMA



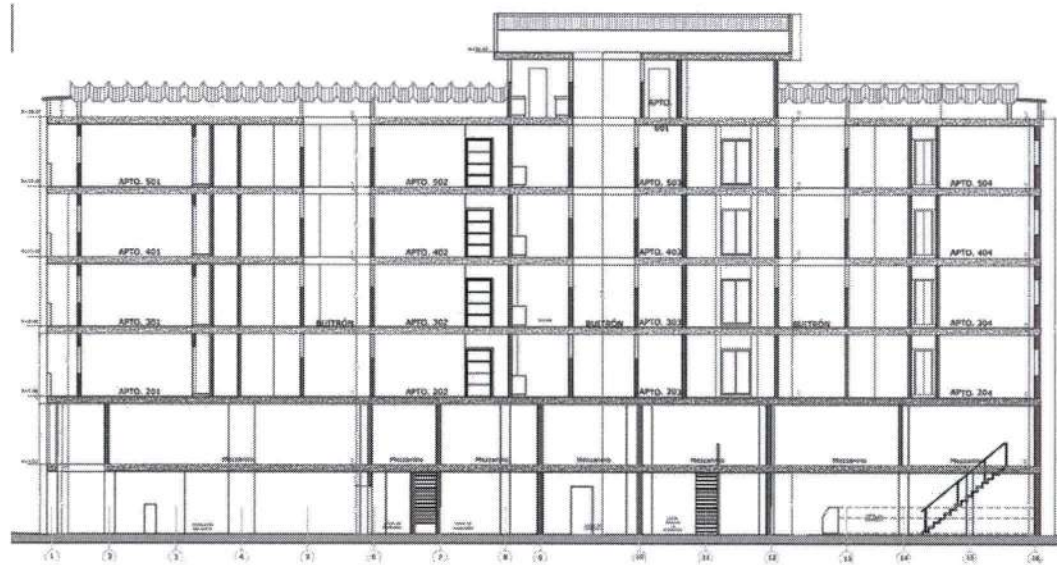
FACHADA LATERAL IZQ INTERNA



FCHADA POSTERIOR



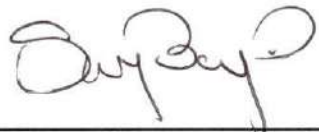

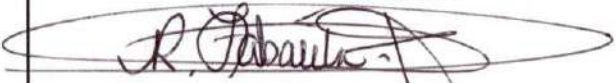


CORTE A-A



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 | Asesora IPCC | IPCC | 3006068498 | rosa.barret.ipcc@gmail.com | Rosa E. Barret |
| 9 | Neider Iván Córdoba | C/Gen | IPCC | IPCC | 3104000437 | neider-ivanc@hotmail.com | Neider Iván Córdoba |
| 10 | Catalina Núñez Orrego | C/Gen | Asesora Legal | IPCC | 3184588668 | tnunez010200@gmail.com | Catalina Núñez Orrego |
| 11 | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | |