



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

CIRCULAR No. 2

Cartagena de Indias, 17 de junio de 2002

Señores

CURADORES URBANOS

Distrito de Cartagena de Indias

Ciudad

De conformidad con lo acordado en la reunión celebrada el pasado 5 de marzo de 2002, en uso de las facultades contenidas en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, la Secretaría de Planeación Distrital procede a dar respuesta a las inquietudes formuladas por ustedes, en forma escrita y verbal, de la siguiente manera.

1. En oficio de 14 de febrero de 2002, el Curador Urbano No. 2, manifiesta:

"Con la presente le estamos enviando el proyecto de 57 viviendas unifamiliares en un piso, localizado en San Pedro Mártir sector El Progreso, que según el Plano de Usos del Suelo se encuentra en zona residencial tipo "A" (Decreto 0977/01). Según el anterior acuerdo (23 Bis de 1996) esa de vivienda de Interés Social y bajo estos parámetros se proyectó la Urbanización Valparaíso de propiedad de la Junta de Vivienda Comunitaria de Valparaíso. El Decreto 0977/01 establece un núcleo básico pero considera el área de lote mínimo en 120 M2 para este tipo de soluciones. Conocedores del interés de la administración de impulsar la vivienda social, rogamos a ustedes indicarnos el procedimiento a seguir para tramitar este plan de vivienda."

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

El artículo 248 del Decreto 0977 de 2001, previó la posibilidad de urbanizar lotes con áreas menores a las mínimas fijadas para cada tipo de actividad residencial, siempre y cuando existiera la prueba de que su existencia es anterior al 26 de noviembre de 1996, fecha de expedición del Acuerdo 23 Bis. Establece el inciso tercero de este artículo que el área mínima del lote debe ser de 72 metros cuadrados.

No prevé la norma la situación que se está presentando en la Urbanización Valparaíso: existen lotes que cumplen el área mínima prevista en el artículo antes mencionado (72 M2) y que no pueden acogerse al mismo, pues no cumplieron con el requisito del registro. Algunos de ellos ya se encuentran desarrollados y desean tramitar la legalización de construcciones prevista en el Capítulo II del Decreto 1052 de 1998.

Considera esta Secretaría de Planeación que está frente a un vacío que debe llenar por la vía de la interpretación; y que exigir la aplicación del Decreto 0977 de 2001, para adelantar el trámite de reconocimiento de los loteos y posteriormente de las construcciones, tiene un costo social demasiado alto, ya que ante la imposibilidad de adecuación a la norma urbanística la única posibilidad es la demolición.

Secretaría de Planeación Distrital.

Edificio Marbella Real. N° 46 A 120. Teléfonos. 6645741-6645926 Fax 6644630





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

D. T. y C.

En consecuencia se determina que los lotes no registrados o desenglobados, contruidos con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 0977 de 2001, y que cumplan con el área mínima establecida en el Acuerdo 023 Bis de 1996, para la zona en que se encuentran localizados, podrán legalizarse ante el curador urbano, con una vivienda como único uso, siguiendo los procedimientos del Decreto 1052 de 1998 y normas concordantes. Esta legalización podrá surtirse máximo hasta el 31 de diciembre del año 2004.

En todo caso, los solicitantes deberán inscribirse previamente en la Secretaría de Planeación Distrital, aportando certificados expedidos por las empresas de servicios públicos en que conste que las construcciones cuentan con infraestructura de servicios, redes e instalaciones domiciliarias.

2. Afectaciones Viales

En diferentes oportunidades han consultado los curadores urbanos de Cartagena sobre la existencia de afectaciones sobre distintas vías del Plan Vial. Al respecto retomamos lo manifestado en nuestro oficio de fecha 15 de febrero de 2002 dirigido a la doctora Skarling León Hernández:

"El artículo 37 de la Ley de la Ley 9ª del 11 de enero de 1989 dice:

'Artículo 37.- Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) meses y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de vías públicas las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta, celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos por la presente Ley.

Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental.'

En consecuencia, mientras en el folio de matrícula respectivo no se encuentre inscrita una afectación por causa de una obra o vía pública, mal puede la autoridad imponer al particular dicha carga. Lo que determina la existencia de las afectaciones viales, no es el inventario de las mismas, sino su registro."



Secretaría de Planeación Distrital.

Edificio Marbella Real. N° 46 A 120. Teléfonos. 6645741-6645926 Fax 6644630



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias *D. T. y C.*

3. En oficio CU N°1-00013-2002 la Curadora Urbana No. 1 manifiesta que existe una contradicción entre la definición del triángulo de desarrollo social y la delimitación del mismo, en el artículo 89 del Decreto 0977 de 20 de noviembre de 2002.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

El objetivo del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social es: "incorporar de forma planificada las áreas urbanizables en suelo urbano y destinadas a reducir el déficit cuantitativo de vivienda de interés social en el Distrito, acordes con la dotación de servicios públicos, espacio público y equipamiento y resolver en forma organizada y compatible con el desarrollo residencial de vivienda de interés social la dotación de equipamientos de carácter zonal e inter-regional."

En este sentido, esta Secretaría de Planeación considera que aquellos lotes no desarrollados que se encuentren dentro de éste área, no pueden obtener licencia en ninguna de sus modalidades. Diferente es el caso de aquellos predios ya desarrollados en legal forma, que desean obtener licencia de construcción para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, o demoler.

Por lo anterior, los lotes no desarrollados que se localicen dentro del área del Plan Parcial, no podrán obtener licencias de urbanismo ni de construcción, hasta tanto no se realice dicho Plan; mientras que los lotes ya desarrollados en forma legal, es decir que cuenten con la licencia de construcción respectiva, pueden tramitar otra licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades.

4. Consulta el Curador Urbano 2 sobre la aplicación de los usos restringidos contenidos en los cuadros de usos del suelo del Decreto 0977 de 2001.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

Se establece en los cuadros de reglamentación de las actividades en suelo urbano, de expansión, rural y suburbano, cinco tipos de usos a saber: principal, compatible, complementario, restringido y prohibido. No contiene el Decreto 0977 de 2001 la definición de cada uno de estos usos, por lo cual existe un vacío que debe ser llenado por esta Secretaría por la vía de la interpretación.

USO PRINCIPAL: Es el uso predominante que establece el carácter del barrio o zona. Se antepone a los otros usos.

USO COMPLEMENTARIO: Es el uso que contribuye al mejor funcionamiento y perfeccionamiento del uso principal. No afecta el desarrollo del uso principal.

USO COMPATIBLE: Es el uso que tiene aptitud o proporción para unirse o concurrir en un mismo lugar con el uso principal. No obstaculiza la actividad o función del uso principal.

USO PROHIBIDO: Es el uso que afecta la actividad o función del uso principal y por tanto no de estar presente en un barrio o zona.

Handwritten signature and date 3/4

Secretaría de Planeación Distrital.

Edificio Marbella Real. N° 46 A 120. Teléfonos. 6645741-6645926 Fax 6644630





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
D. T. y C.

USO RESTRINGIDO: Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona dadas sus características. Requiere establecer la valoración de la actividad que pretende desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades catalogadas dentro de un uso, y estén excluidas otras actividades del mismo uso.

El uso restringido requiere entonces un desarrollo especial dentro de cada uno de los tratamientos y para cada una de las zonas, y hasta tanto no se expida el documento que lo contenga, se requerirá concepto previo de la Secretaría de Planeación Distrital.

Cordialmente,

[Firma manuscrita]
SILVANA GIAIMO CHÁVEZ
Secretaria de Planeación Distrital

DECISI
Junio 26/02
[Firma]

LocalizapayaC.
24/02
Cartagena
PROSPERIDAD PARA TODOS

Secretaría de Planeación Distrital.
Edificio Marbella Real. N° 46 A 120. Teléfonos. 6645741-6645926 Fax 6644630