

Cartagena marzo 24 de 2015

Señores

Dr. MAURICIO BETANCOURT CARDONA

ALCADE MENOR DE LA LOCALIDAD N°1

HISTORICA Y DEL CARIBE

Ciudad

Respetado señor Alcalde

Se dirige a usted EFRAIN YABER DIAZ mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma para poner en su conocimiento de los siguientes

HECHOS.

- a. Mi casa está ubicada en la calle 29D N° 22A - 18 del barrio Pie de la Popa de esta ciudad y tiene como vecino colindante al predio ubicado en el Pie de la Popa primer Callejón Bahía N° 29B -110
- b. Mi casa fue construida a principios de la República, en madera y con todo el acervo estilísticos de esa época
- c. Los propietarios están adelantando una construcción sin que en su frente aparezca valla alguna que indique en que Curaduría se adelantó el proceso de licenciamiento, lo que a todas luces indicaría que estas obras se están llevando adelante sin este documento lo que a la postre significaría que nunca me han hecho parte para haga valer mis derechos tal y como está indicado en el decreto 1469 de 2010.
- d. El predio está ubicado en "ZONA RESIDENCIAL" – "A" donde solo se permiten dos pisos y hasta la fecha el constructor ya lleva construido cuatro pisos mas un ultimo que presumo que debe ser social y para los tanques elevados
- e. La obra no ha dejado los retiros laterales en ninguno de sus dos lados usurpando ese espacio que es por indicación de la ciudad, es espacio público, preservado para fines ambientales y climáticos
- f. Tan crítico es el caso que tampoco los retiros de fondo han sido dejados por los que la índices de construcción están superados, a sabiendas que el uso máximo es del 44.4 %
- g. Como consecuencia de lo anterior los apartamentos desde el primer piso hasta el quinto tienen ventanas abiertas hacia mi predio sin mediar los tres metros mínimos de distancia indicados no solo en el Plan de Ordenamiento Territorial sino en el código civil respecto a las servidumbres visuales además con el agravante de que no tiene los medios jurídicos para ejercerla, ya que no ha sido autorizada ni aceptada por mí.
- h. Respecto al frente y área mínima, el predio no cumple con las medidas indicadas en las aclaraciones o doctrinas que al respecto hizo la oficina de Planeación Distrital.



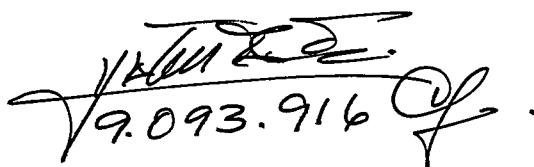
- 2
- i. El proyecto no ha dejado ningún parqueadero y en el primer piso donde se presumiría que está dejándolos se han construido locales comerciales, que con la aplicación de la norma también son, los locales comerciales, también generadores de parqueaderos
 - j. Por ultimo pongo en su conocimiento que el señor propietario aduce que por su condición de Ex registrador esta eximido de sacar licencia y de cumplir con las normas
 - k. Ya que la edificación está muy adelantada y a simple vista se ve que la factura de la estructura no es de buena calidad y sospecho que se puede caer.

Dados los anteriores hechos es que solicito su intervención para que se visite la obra se constate si tienen licencia de construcción y, si, de tenerla están cumpliendo con ella. De no tenerla iniciar las acciones sancionatorias y de demolición que están indicadas en las normas que rigen la materia hasta lograr que la construcción cumpla con el Plan de Ordenamiento Territorial y todas las normas conexas.

Para cualquier información recibo notificaciones en mi casa en el Barrio Manga Carrera 20 N° 27 - 56 o al correo electrónico eyaber@gmail.com

Atte.

EFRAIN YABER DIAZ


YABER DIAZ
9.093.916 Of.

Ref: 0223
30-03-15
05: 01 pm
Silvano R

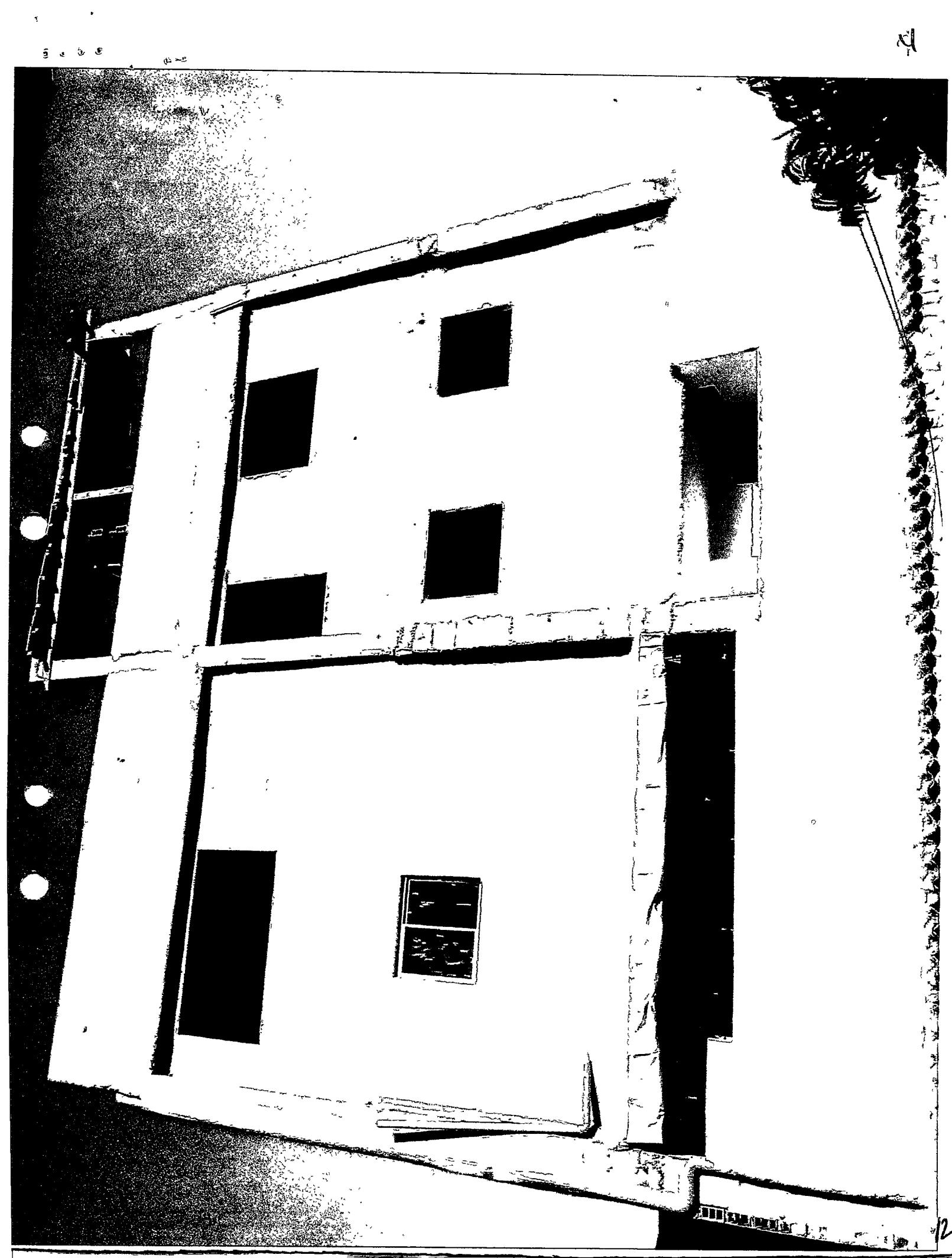
Pred 185
Club
Rosales A
304-15
9:30pm
Auten

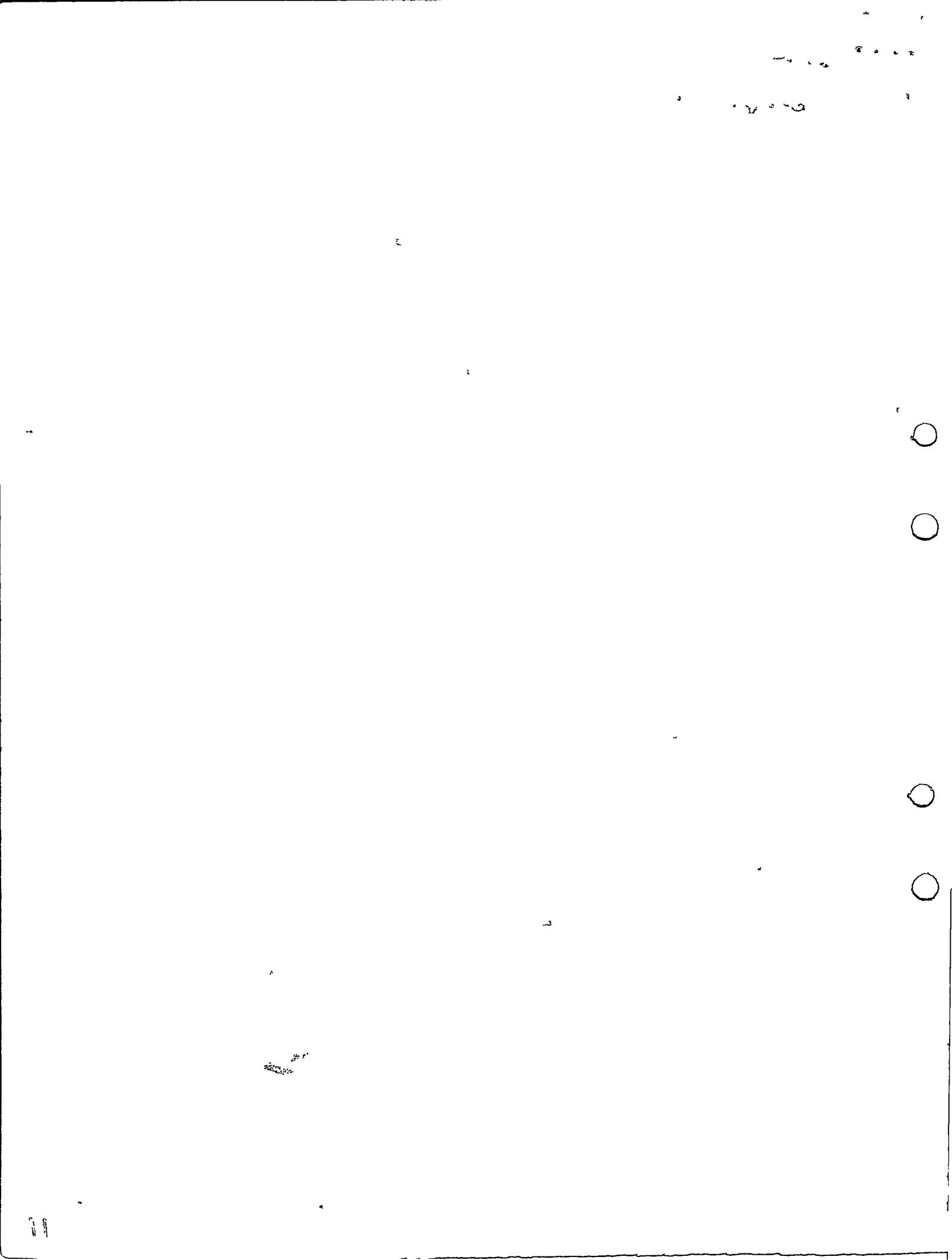
Se adjuntas dos fotografías del predio colindante en cuestión.

151.8
11.0
1000
1000



1-EO-
10
hand





Cartagena marzo 24 de 2015

Señores

Dr. MAURICIO BETANCOURT CARDONA

ALCADE MENOR DE LA LOCALIDAD N°1

HISTORICA Y DEL CARIBE

Ciudad

Respetado señor Alcalde

Se dirige a usted EFRAIN YABER DIAZ mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma para poner en su conocimiento de los siguientes

HECHOS.

- a. Mi casa está ubicada en la calle 29D N° 22^a - 18 del Barrio Pie de la Popa de esta ciudad y tiene como vecino colindante a un predio ubicado en el Pie de la Popa, ubicado entre los predios marcados con la siguiente dirección; Pie la Popa primer callejón Bahia N°29B-110 y Pie la Popa primer Callejon Bahia N°29B-123.
- b. Mi casa fue construida a principios de la República, en madera y con todo el acervo estilísticos de esa época
- c. Los propietarios están adelantando una construcción con base en una licencia expedida por la Curaduría Urbana N°1 radicada 13001114-0306 del 10 de Julio de 2014 pero durante el trámite de la expedición por alguna razón que desconozco nunca me hicieron parte para que hiciera valer mis derechos tal y como está indicado en el decreto 1469 de 2010.
- d. El predio está ubicado en "ZONA RESIDENCIAL" – "A" donde solo se permiten solo dos pisos y en la valla aparecen que se le autorizaron tres pisos
- e. La obra no ha dejado los retiros laterales, al menos en el linderó que hace colindancia con mi predio y me refiero no solo en el primer piso sino en el segundo donde es obligatorio tal y como esta expresado en el plan de Ordenamiento Territorial en el los cuadros de resumen en lo que respecta a la reglamentación de la zona Residencial A usurpando ese espacio que es por indicación de la ciudad, es espacio público, preservado para fines ambientales y climáticos
- f. Es mi opinión que o la licencia está mal expedida o que se están ejecutando obras por fuera de lo aprobado ya que lo que hasta ahora se ha hecho no cumple con las normas

Dados los anteriores hechos es que solicito su intervención para que se visite la obra se constate el cumplimiento de las normas. De no cumplir solicito iniciar las acciones sancionatorias y de demolición que

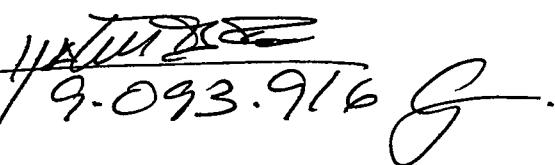
16

están indicadas hasta lograr que la construcción cumpla con el Plan de Ordenamiento Territorial y todas las normas conexas

Para cualquier información recibo notificaciones en mi casa en el Barrio de Manga Carrera 20 N° 27 - 56, o a mi correo electrónico eyaber@gmail.com

Atte.

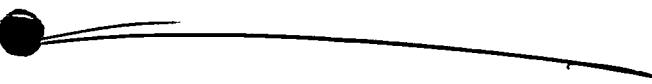
EFRAIN YABER DIAZ



11/11/2015
9-093-916 J.

cc. Procuraduría General de la Nación, Personería Distrital, Comisión de veeduría de las Curadurías Urbanas.

Pad: 0222
30-03-15
05:00 pm
Silviano K



Se adjuntas dos fotografías del predio colindante en cuestión.

Digitized by srujanika@gmail.com

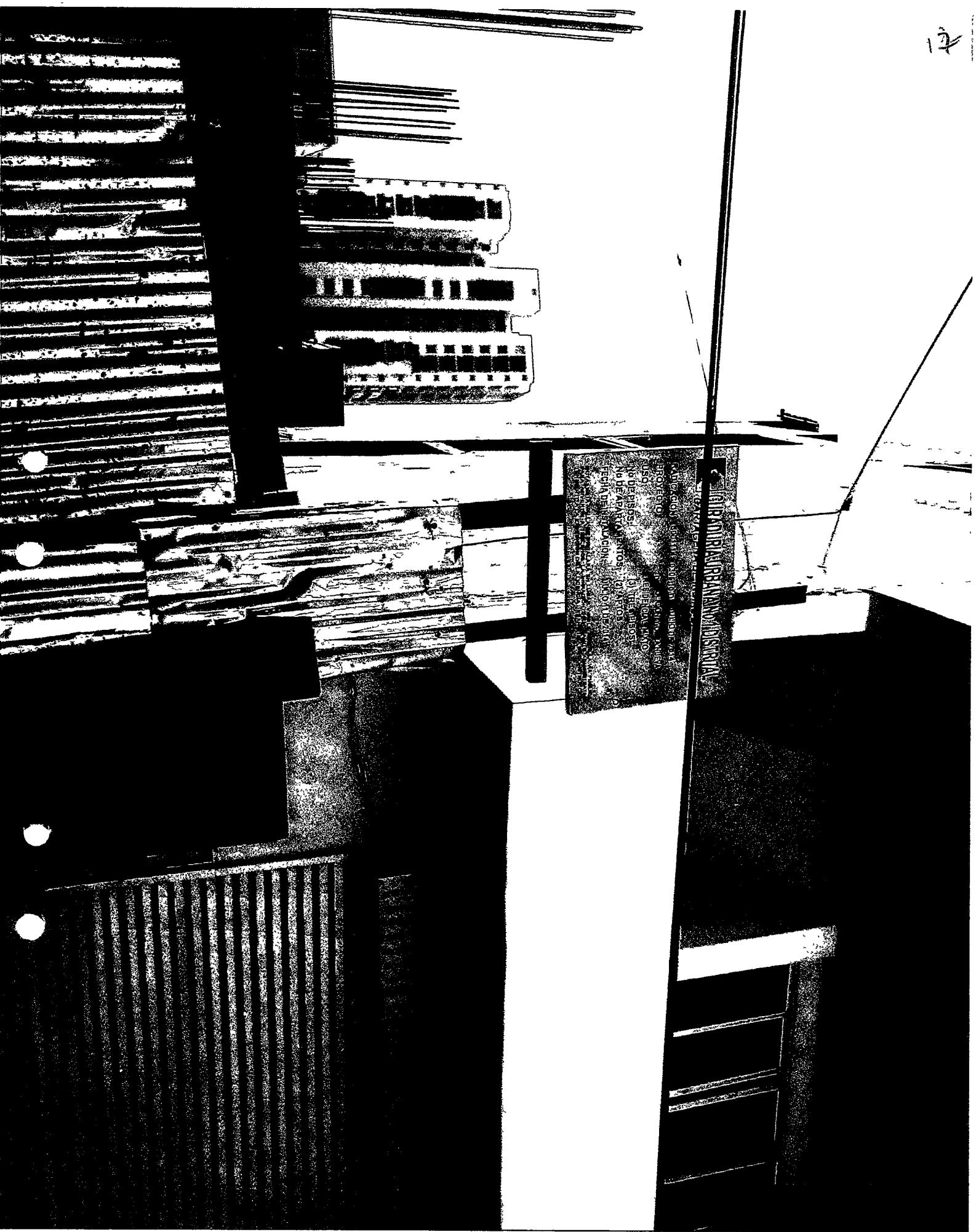
وَالْمُؤْمِنُونَ

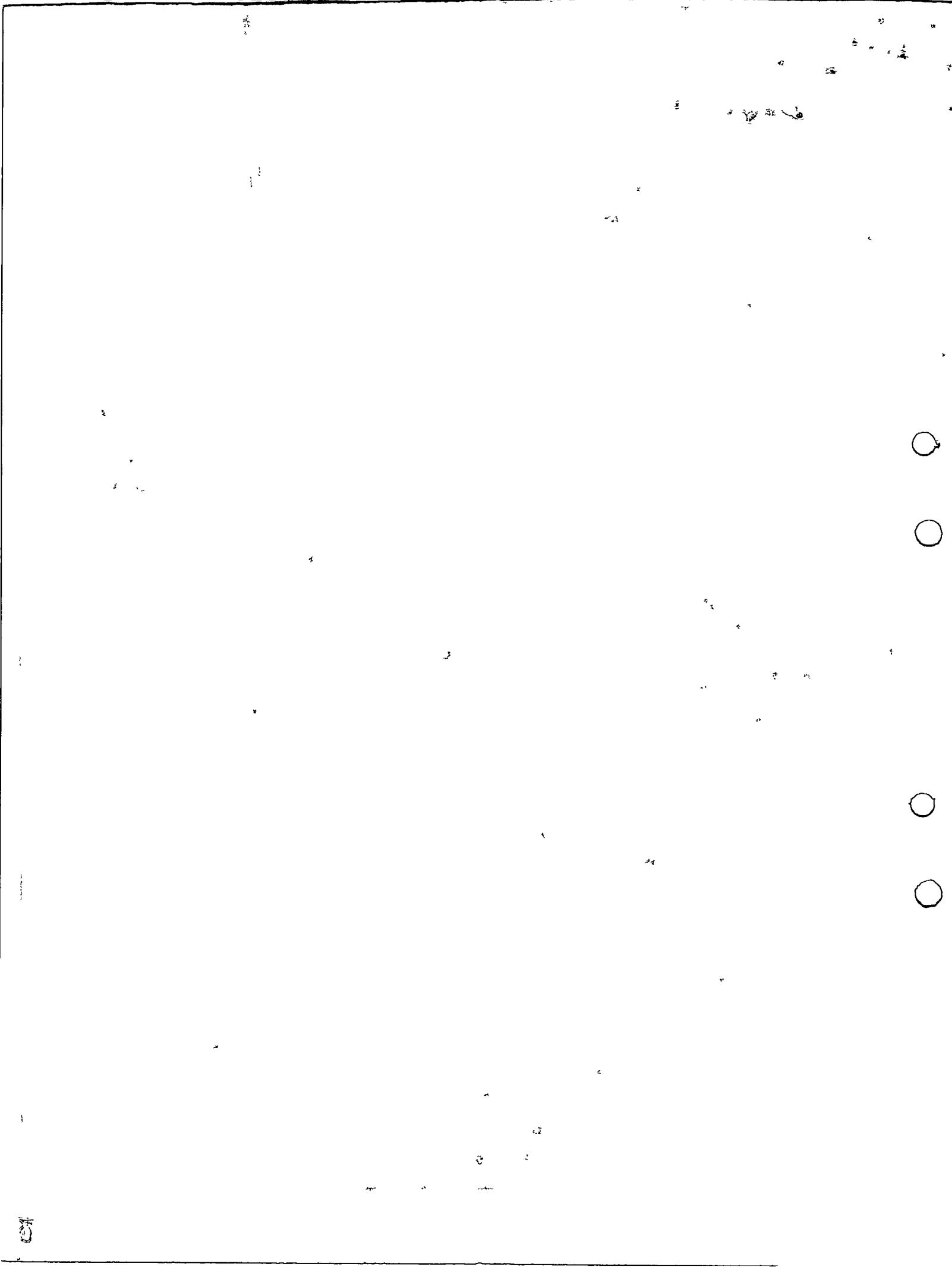
550:68

78-20-08

• 20

W. C. 2

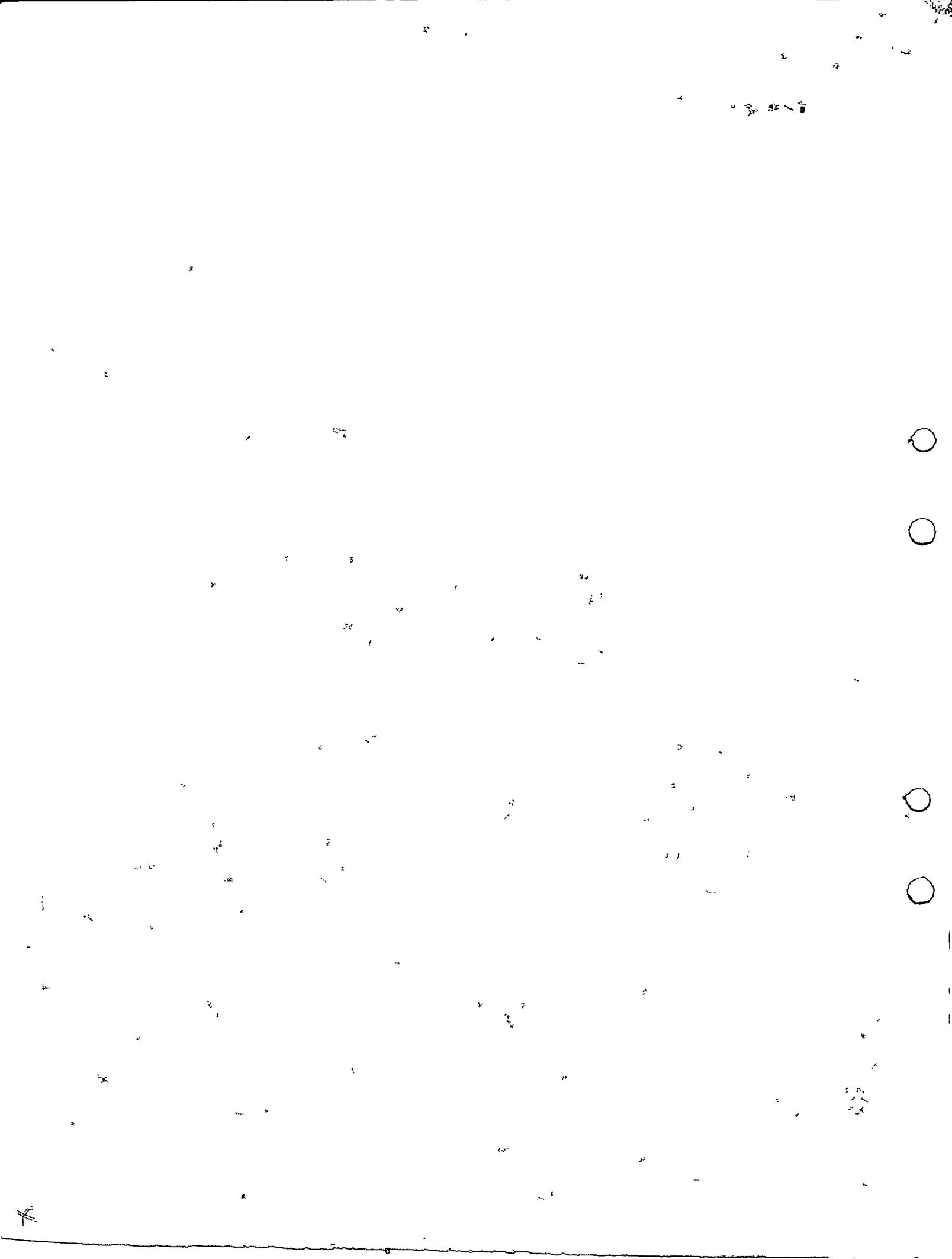




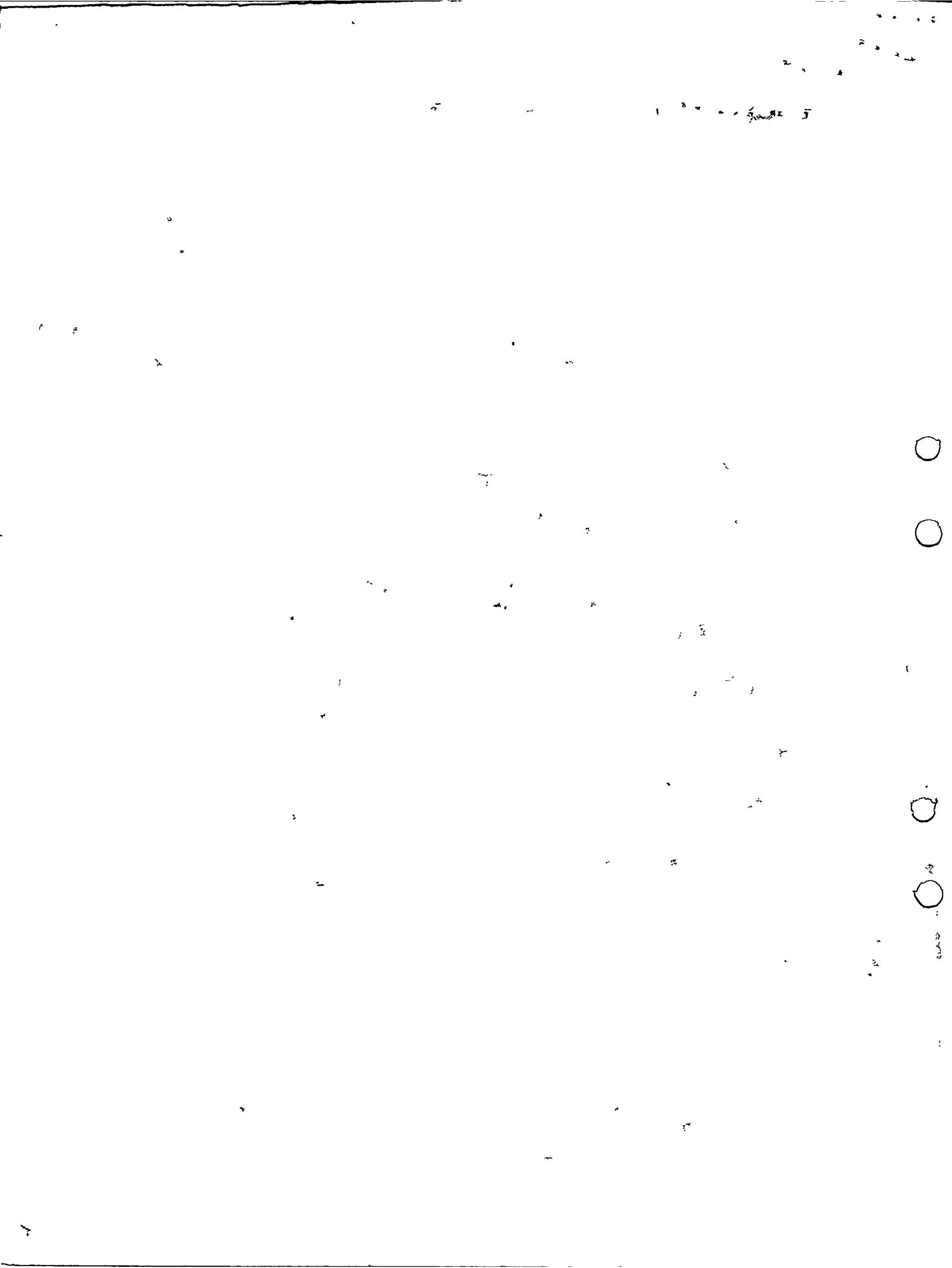
30/3/2015

IMG_20150329_121139.jpg









Señores**Control Urbano**

A quien corresponda

Cartagena

Distinguido señores

Se dirige a usted EFRAIN YABER DIAZ mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma para poner en su conocimiento de los siguientes

*Manuel***HECHOS.**

- a. Mi casa está ubicada en la calle 29D N° 22A - 18 del barrio Pie de la Popa, predio 15, manzana 46 de Referencia Catastral N°010200460015000, de esta ciudad y tiene como vecino colindante al predio ubicado en el Pie de la Popa, primer Callejón Bahía N° 29B -110
- b. Mi casa fue construida a principios de la República, en madera y con todo el acervo estilísticos de esa época
- c. Los propietarios están adelantando una construcción sin que en su frente aparezca valla alguna que indique en que Curaduría se adelantó el proceso de licenciamiento, lo que a todas luces indicaría que estas obras se están llevando adelante sin este documento lo que a la poste significaría que nunca me han hecho parte para haga valer mis derechos tal y como está indicado en el decreto 1469 de 2010.
- d. El predio está ubicado en "ZONA RESIDENCIAL" – "A" donde solo se permiten dos pisos y hasta la fecha el constructor ya lleva construido cuatro pisos más un último que presumo que debe ser social y para los tanques elevados
- e. La obra no ha dejado los retiros laterales en ninguno de sus dos lados usurpando ese espacio que es por indicación de la ciudad, es espacio público, preservado para fines ambientales y climáticos
- f. Tan crítico es el caso que tampoco los retiros de fondo han sido dejados por los que la índices de construcción están superados, a sabiendas que el uso máximo es del 44.4 %
- g. Como consecuencia de lo anterior los apartamentos desde el primer piso hasta el quinto tienen ventanas abiertas hacia mi predio sin mediar los tres metros mínimos de distancia indicados no solo en el Plan de Ordenamiento Territorial sino en el código civil respecto a las servidumbres visuales además con el agravante de que no tiene los medios jurídicos para ejercerla, ya que no ha sido autorizada ni aceptada por mí.
- h. Respecto al frente y área mínima, el predio no cumple con las medidas indicadas en las aclaraciones o doctrinas que al respecto hizo la oficina de Planeación Distrital.

*Betty
20-04-15
2-15 pm
4*

2

1
2



i. El proyecto no ha dejado ningún parqueadero y en el primer piso donde se presumiría que está dejándolos se han construido locales comerciales, que con la aplicación de la norma también son, los locales comerciales, también generadores de parqueaderos

Dados los anteriores hechos he informado a la Alcaldía Menor para que actué y restituya el derecho que tememos todos a una vivienda sana y bien construida.

Habida cuenta de que estos hechos se han dado frente a toda la ciudad sin que ninguna autoridad se haga presente, he puesto en conocimiento de las autoridades competentes de esta situación, es por esta razón que solicito a ustedes hacerle seguimiento a esta queja ya que la edificación está muy adelantada y a simple vista se ve que la factura de la estructura no es de buena calidad y sospecho que se puede caer.

De esta queja también he informado a la Personería Distrital, Procuraduría General de la Nación, Comisión de Veedurías Urbanas a quien por este medio también solicito hacerle seguimiento a su actuar.

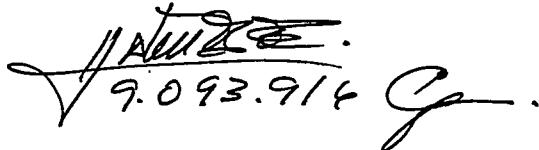
Estoy adjuntando fotografías y copia de la carta que le he enviado a la Alcaldía Menor para lo correspondiente

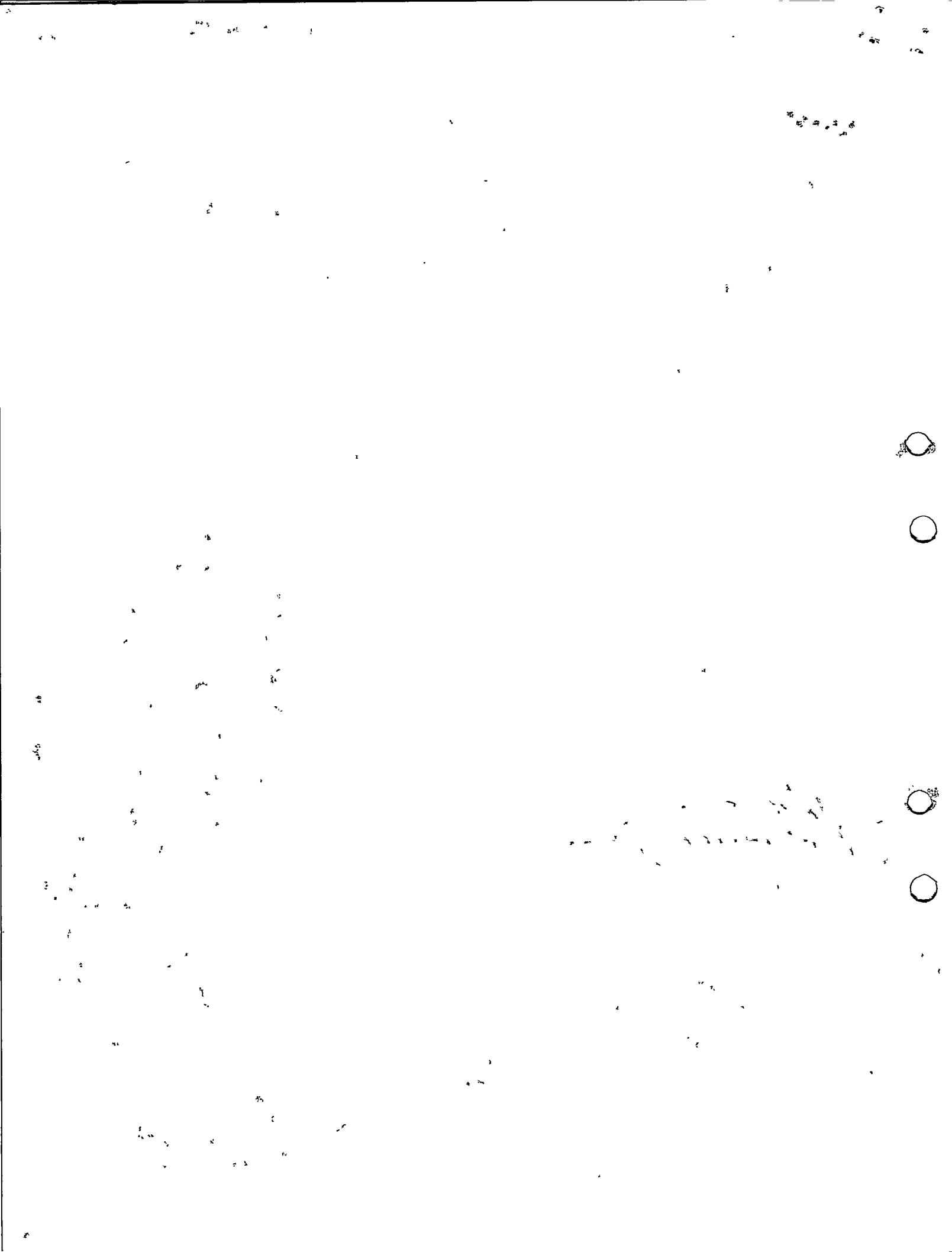
En espere de que se restituyan nuestros derechos me suscribo muy atentamente

Para cualquier información recibo notificaciones en mi casa ubicada en el Barrio de Manga Carrera 20 N° 27 – 56 o al correo electrónico eyaber@gmail.com

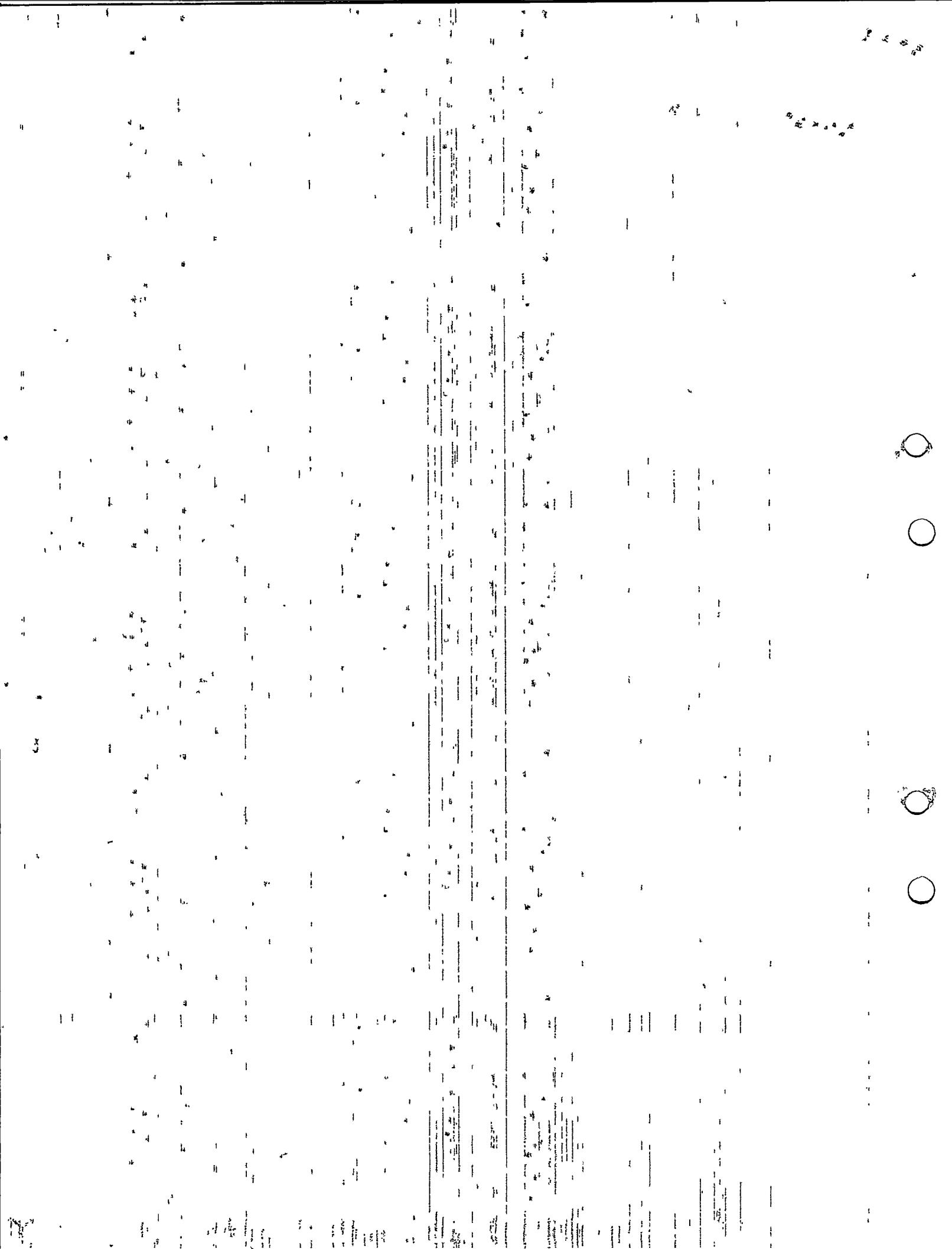
Atte.

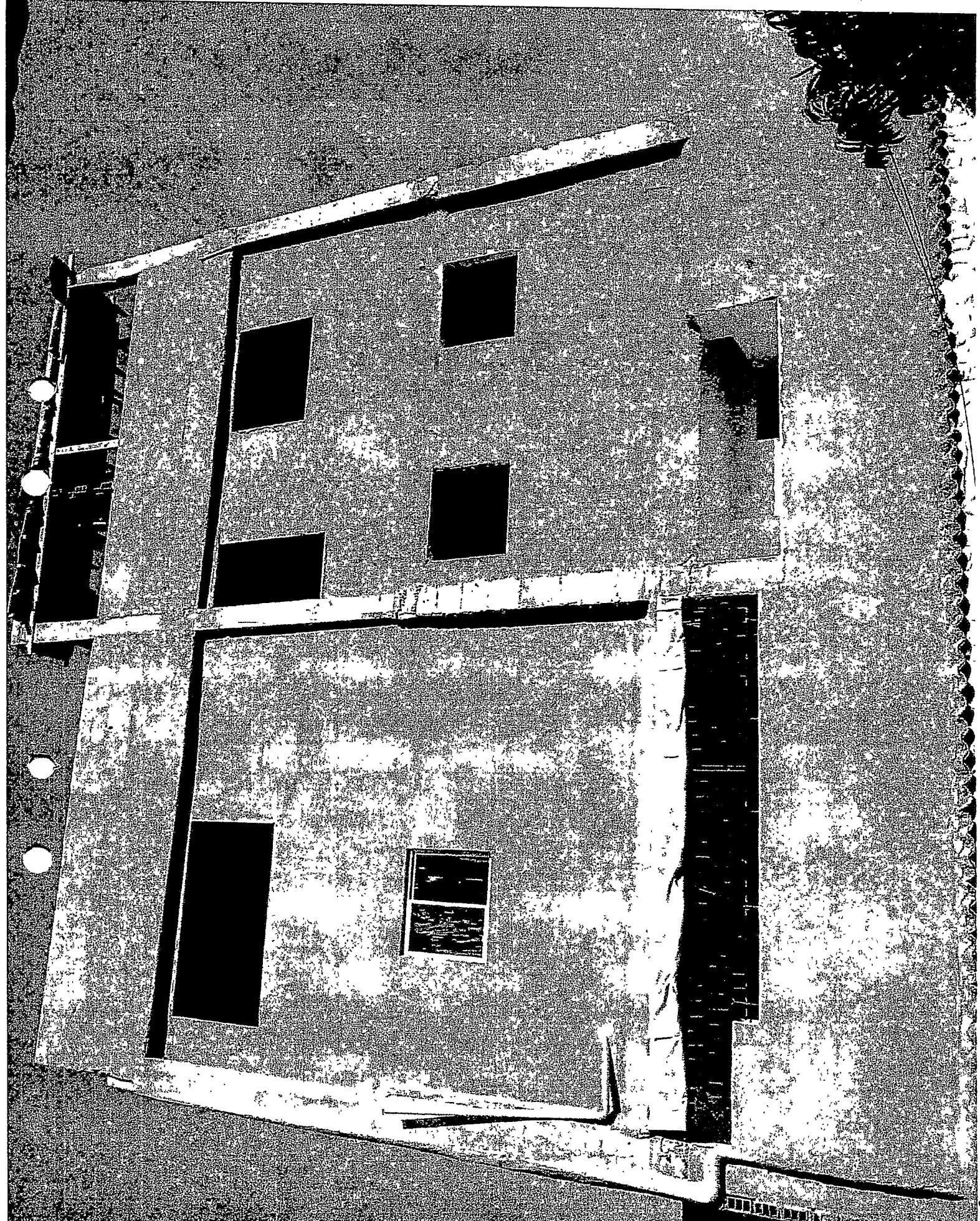
EFRAIN YABER DIAZ

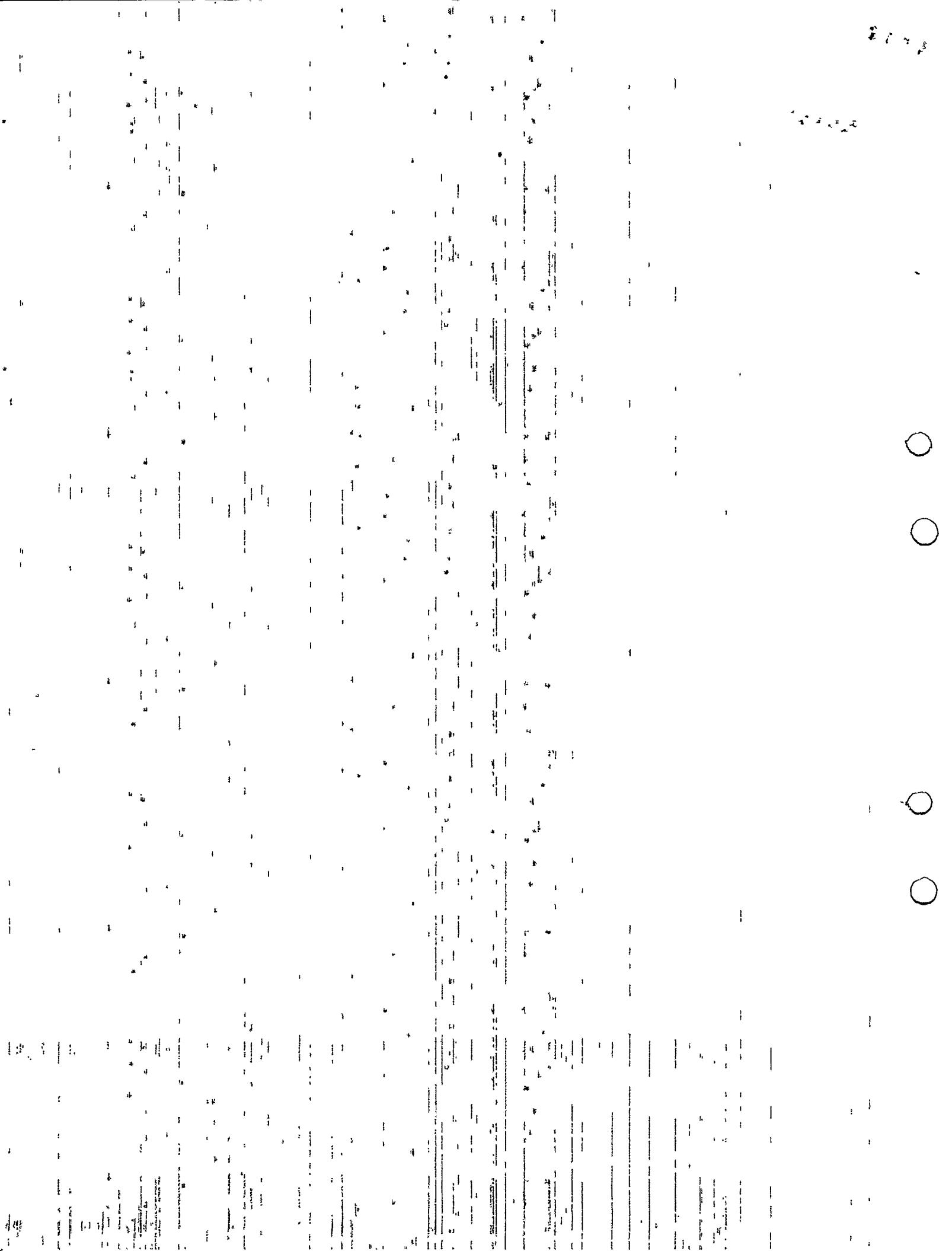

9.093.916 G.











R&D
00112

1097

Contos | ok

Contos *quintana*

Oficio AMC-OFI-0032202-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 20 de abril de 2015

**Dra.
DOLLY ROCIO GONZALEZ ESPINOSA
Secretario de Planeación
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
Edificio Inteligente, Piso 1
Cartagena**

Asunto: Remisión de queja.

Cordial saludo,

Por ser de su competencia, enviamos a usted queja presentada por el señor EFRAIN YABER DIAZ, por construcción en el barrio Pie de la Popa.

Anexo: (9) folios.

Atentamente,

MAURICIO BETANCOURT CARDONA Alcalde Localidad Histórica y del Caribe Norte.

22 Oct 2015 10:07 AM Date 0
Ans forward 21/04/15 2:34 PM

1
2
3
4
5
6
7
8
9



Oficio AMC-OFI-0035566-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 29 de abril de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0117-2015
Quejoso:	EFRAIN YABER DIAZ
Hechos	Por determinar

COMPETENCIA

La Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1563 de 2014 y el Decreto 0013 de 2015, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

ANTECEDENTES

El señor EFRAIN YABER DIAZ radicó petición ante ésta dependencia administrativa, la cual quedó con fecha de recibido del día 16 de abril de 2015, bajo código de registro EXT-AMC-15-0024389, en la que solicita visita de inspección en el inmueble ubicado en el barrio Pie de la Popa primer callejón Bahía No. 29B-110, dado a que se está llevando a cabo una construcción sin la respectiva licencia, y denuncia otras presuntas violaciones al orden urbanístico.

El señor EFRAIN YABER DIAZ anexa como prueba:

- Registro fotográfico, consta de dos (2) folios.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

De la queja presentada por el peticionario, se observa que no se cuentan con suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas y teniendo en cuenta que no se cuentan con elementos suficientes para establecer el hecho ni el autor del mismo, se procederá a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe mérito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo.

Siendo lo anterior así, la Secretaría de Planeación adelantará **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico.



8

9



Que para estos efectos, será necesario practicar actuaciones con el objeto de recaudar pruebas que permitan establecer los hechos materia de averiguación para lo cual se procederá a:

1. Practicar visita técnica en el inmueble ubicado en el barrio Pie de la Popa primer callejón Bahía No. 29B-110, con el objeto de establecer el responsable de la obra, si la misma cuenta con la respectiva licencia de construcción, fecha probable de inicio de la obra, la persona natural o jurídica titular de la licencia para la construcción, el tipo de obra que se adelanta, el estado actual de la misma.

Así mismo las demás pruebas conducentes y pertinentes que permitan cumplir con el objeto de la presente actuación.

En mérito de lo expuesto la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias,

RESUELVE

PRIMERO: Iniciar **Averiguación Preliminar** por las presuntas actuaciones ejecutadas en el inmueble ubicado en el barrio Pie de la Popa primer callejón Bahía No. 29B-110, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

1. Practicar visita técnica en el inmueble ubicado en el barrio Pie de la Popa primer callejón Bahía No. 29B-110, con el objeto de establecer el responsable de la obra, si la misma cuenta con la respectiva licencia de construcción, fecha probable de inicio de la obra, la persona natural o jurídica titular de la licencia para la construcción, el tipo de obra que se adelanta, el estado actual de la misma.

TERCERO: Establecida la identidad del sujeto pasivo de la presente actuación administrativa, notifíquesele personalmente de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente Notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

CUARTO: Comunicar al quejoso de la determinación tomada en el presente acto.


DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Proyectó: MANUEL MONERY
Abogado Externo – Control Urbano



ALCALDÍA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS DT.Y.C.

Centro Diagonal 30 No 30-78
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

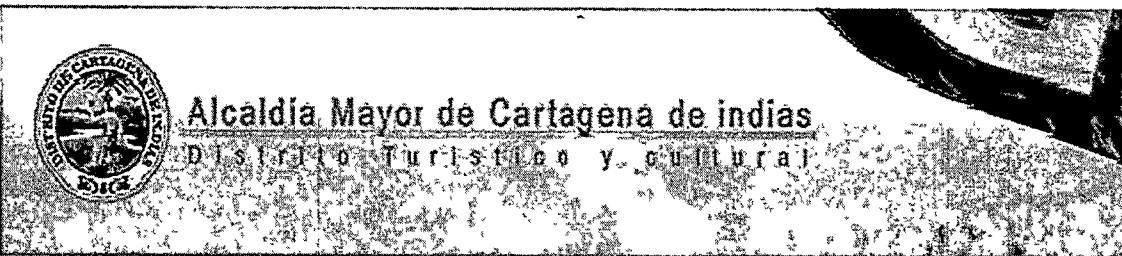
T (57)5 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co

1

2

3



Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 15 de mayo de 2018

Oficio AMC-OFI-0051289-2018

Señor
Ronald Llamas Bustos
CURADOR N° 1

Señor
Guillermo Mendoza
Curador N° 1
Cartagena

RAD.00118-215/RAD.00117-2015

Asunto: Solicitud de licencia

Cordial saludo,

Por medio de la presente la Dirección Administrativa de Control Urbano solicita a ustedes copia de la licencia en cualquiera de sus modalidades que se haya otorgado al inmueble ubicado en el barrio pie de la popa primer Callejón bahía N° 29 B- 135 con referencia catastral N° 010200460018000 y al inmueble ubicado en el barrio pie de la popa primer callejón, Bahía N° 29B-110 con referencia catastral N°010200460015000, certificando si las mismas se encuentran debidamente ejecutoriada.

Atentamente,

XENIA GÓMEZ BUSTAMANTE (E)
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: Diana Gil
Abogada Externa DACU

CURADURIA URBANA No. 2
GARTAGENA

HORA: 4:08 pm.
DIRECCIÓN /TEL. _____
No. FOLIOS: _____ FECHA RECEPCION: 21 MAY 2018

TIPO DE SOLICITUD: _____

RECIBIDO: _____



Centro Diagonal 30 No 30-78
Código Postal: 130001
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co



✓ Enviado
y correcc

JB



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



AMC-OFI-0051205-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 15 de mayo de 2018

Oficio AMC-OFI-0051205-2018

Señor
EFRAIN YABER DÍAZ
Manga Carrera 20 N° 27- 56
eeyaber@gmail.com
Cartagena

RAD.117-2015

Asunto: Comunicación apertura averiguación preliminar

Cordial saludo,

La Dirección Administrativa de Control Urbano mediante la presente le **COMUNICA** al señor **EFRAIN YABER DÍAZ** que la queja interpuesta ante esta Dirección fue radicada con código EXT-AMC-15-0024389 del 16 de abril de 2015 y que conforme con el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano como autoridad administrativa competente en el caso en mención, resolvió mediante auto ordenar la apertura de Averiguación preliminar por los hechos expuestos en su denuncia.

Observa este despacho que la petición impuesta versa sobre una posible construcción que según informa el peticionario no reúne los requisitos exigidos para adelantar y se estaría infringiendo normas urbanísticas.

Siendo así las cosas, de la queja impetrada, se denota que los datos y anexos suministrados resultan escasos para decretar de plano la existencia de una presunta vulneración a las normas urbanísticas, por lo que se procedió a iniciar **AVERIGUACIÓN PRELIMINAR**, ordenando la práctica de una inspección de visita técnica tendiente a indagar si existe merito suficiente y claro para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

Para la diligencia de Averiguación Preliminar, la Dirección Administrativa de Control Urbano practicará inicialmente las diligencias y actuaciones como medios de pruebas para verificar los hechos que posiblemente constituyan las infracciones urbanísticas de la manera como vienen ordenadas en el auto de apertura de averiguación preliminar..

De acuerdo a lo anterior, al peticionario se le comunica que su solicitud ha sido atendida por esta dependencia en debida forma y se están surtiendo las etapas



Centro Diagonal 30 No 30-78
Código Postal: 130001
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

T (57) 5 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural

del procedimiento administrativo sancionatorio a fin de obtener el resarcimiento del orden urbanístico en la ciudad de Cartagena en caso de haberse infringido con los hechos expuestos en la queja.

Atentamente,

XENIA GOMEZ BUSTAMANTE (E)
Directora Administrativa de Control Urbano

Diana Gil
Proyectó:
Abogada Externa DACU



Alcaldía Distrital
de Cartagena de Indias

Centro Diagonal 30 No 30-78
Código Postal: 130001
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

T (57) 5 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



AMC-OFI-0051205-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 15 de mayo de 2018

Oficio AMC-OFI-0051205-2018

Señor
EFRAIN YABER DÍAZ
Manga Carrera 20 N° 27- 56
eeyaber@gmail.com
Cartagena

RAD.117-2015

Asunto: Comunicación apertura averiguación preliminar

Cordial saludo,

La Dirección Administrativa de Control Urbano mediante la presente le **COMUNICA** al señor **EFRAIN YABER DÍAZ** que la queja interpuesta ante esta Dirección fue radicada con código EXT-AMC-15-0024389 del 16 de abril de 2015 y que conforme con el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano como autoridad administrativa competente en el caso en mención, resolvió mediante auto ordenar la apertura de Averiguación preliminar por los hechos expuestos en su denuncia.

Observa este despacho que la petición impuesta versa sobre una posible construcción que según informa el peticionario no reúne los requisitos exigidos para adelantar y se estaría infringiendo normas urbanísticas.

Siendo así las cosas, de la queja impetrada, se denota que los datos y anexos suministrados resultan escasos para decretar de plano la existencia de una presunta vulneración a las normas urbanísticas, por lo que se procedió a iniciar **AVERIGUACIÓN PRELIMINAR**, ordenando la práctica de una inspección de visita técnica tendiente a indagar si existe merito suficiente y claro para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

Para la diligencia de Averiguación Preliminar, la Dirección Administrativa de Control Urbano practicará inicialmente las diligencias y actuaciones como medios de pruebas para verificar los hechos que posiblemente constituyan las infracciones urbanísticas de la manera como vienen ordenadas en el auto de apertura de averiguación preliminar.

De acuerdo a lo anterior, al peticionario se le comunica que su solicitud ha sido atendida por esta dependencia en debida forma y se están surtiendo las etapas



Alcaldía Distrital
de Cartagena de Indias

Centro Diagonal 30 No 30-78
Código Postal: 130001
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

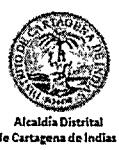
Distrito Turístico y Cultural

del procedimiento administrativo sancionatorio a fin de obtener el resarcimiento del orden urbanístico en la ciudad de Cartagena en caso de haberse infringido con los hechos expuestos en la queja.

Atentamente,

XENIA GOMEZ BUSTAMANTE (E)
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó:Diana Gil
Abogada Externa DACU



Alcaldía Distrital
de Cartagena de Indias

Centro Diagonal 30 No 30-78
Código Postal: 130001
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co

23/5/2018

ENVIO DE CORRESPONDENCIA - DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO - DACU

ENVIO DE CORRESPONDENCIA

DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO - DACU

mié 23/05/2018 2:37 p.m.

Para: eeyaber@gmail.com <eeyaber@gmail.com>;

① 1 archivos adjuntos (129 KB)

AMC-OFI-0051205-2018 EFRAIN YEBER DIAZ.pdf;

Asunto: Comunicación apertura averiguación preliminar.

2



Auxiliar expediente

Cartagena, 23 de junio del 2015

Señores
SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL
Secretario de Control Urbano
Atte.: Arq. Ramón Perez
E S M

REF.: DERECHO DE PETICION. Solicitud de visita Técnica para que se verifique la violación o transgresión de las Normas Legales Vigente Constructivas, de dos predios ubicados en el Barrio del pie de la popa, 1er callejón Bahía No 29B-110 y 29B 123

Respetados señores:

Me dirijo a esa entidad Pública para informarles lo siguiente:

Que, de acuerdo a las exigencias y la normatividad jurídica hay dos bienes inmuebles que están siendo construidos sin respeto y acatamiento a las normas que reglamentan los espacios constructivos y demás exigencias establecidas en la ley.

Por lo anteriormente manifestado y, con el objeto de que ustedes hagan los correctivos necesarios, me permito hacer, ante esa entidad, la relación de los Inmuebles en Construcción que transgreden la normatividad:

1. El Inmueble en construcción de nomenclatura Barrio Pie de la Popa 1er callejón Bahía No. 29B-110, no tiene permiso de construcción. Y tiene en construcción a la fecha cuatro pisos
2. Inmueble en construcción de nomenclatura Barrio Pie de la Popa 1er callejón Bahía Nº. 29B-123, tiene una licencia para tres pisos y ya van construidos 5 pisos a la fecha.

Los inmuebles en construcción mencionados han violado los retiros reglamentarios, que debe tener toda edificación, así como la regulación y ceñimiento a los permisos otorgado por la Curaduría como en el caso de la Edificación del numeral 2º. La Edificación del numeral 1º no tiene permiso de Construcción por ninguna Curaduría.

3. El inmueble afectado, es una vivienda residencial ubicada en el Barrio Pie de la Popa cl 29D No. 22#18 de propiedad del finado Efraín Yaber Díaz,

Por las consideraciones anteriormente expuestas, solicito de esa entidad que dentro del término de este Derecho De Petición, se practique una inspección técnica en los inmuebles en construcción señalados en el numeral 1 y 2 de este memorial.

Que con motivo, de esta petición se sirva, esa entidad, expedirme copia del Acta de los resultados obtenidos en esa visita, diligencia que verificará y comprobará el estado actual de las construcciones y la afectación que por indebida construcción tienen al inmueble descrito en el numeral 3º de este derecho de petición.

Para efectos de la Notificación, se pueden dirigir a la siguiente dirección:
Pie de la Popa cl 29D Nº 22#18



JAQUELINE YABER DIAZ
C.C. 45.450.559



7

6

K

~~Sellos de Control~~



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D.T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCION AL CIUDADANO

Código de registro: EXT-AMC-15-0045407
Fecha y Hora de registro: 15-jul-2015 15:34:29
Funcionario que registró: De Arco Flórez, Jesus
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: GONZALEZ ESPINOSA, DOLLY R.
Cantidad de anexos: 0
Contraseña para consulta web: 815B16DF
www.cartagena.gov.co

**PROCURADURIA
GENERAL DE LA NACION**

**PROCURADURIA PROVINCIAL DE CARTAGENA
EDIFICIO CAJA AGRARIA, LA MATUNA, CL. 32 C No 08-62, AV. VENEZUELA, P-2.**

TELÉFONO: 6641281-FAX: 6649599.

Cartagena de Indias- Colombia

Oficio # 2490

Cartagena de Indias D. T. y C., 06 de julio de 2015

Señor
Secretario de Planeación Distrital de Cartagena
Alcaldía Distrital de Cartagena
La Ciudad.-

Asunto: Requerimiento de información.

U R G E N T E.

Por medio del presente, me dirijo ante Usted de la manera más cordial y en ejercicio de las facultades que me asisten en esta Agencia del Ministerio Público, otorgadas en el Decreto 262 de 2.000, en particular las referidas a las labores preventivas dispuestas en el Art. 277 Numerales 3, 5 y 7 de la Constitución Política y el Numeral 37 del Art. 7 del Decreto 262 de 2000, con el objeto de solicitarle de carácter **URGENTE**, se sirva informarnos si la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena, dio respuesta oportuna dentro del término que establece la ley al derecho de petición impetrado por la señora JAQUELINE YABER DÍAZ, el día 24 de Junio de 2015, relacionado bajo el código de registro EXT-AMC-15-0041137.

Lo anterior información, deberá ser enviada dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente.

Atentamente,

CLAUDIA PATRICIA MANTILLA MEJÍA
Procuradora Provincial de Cartagena

Proyectó
Y.E.G.G.
R.I. No.15-02448

*Madona
(7-07-15)*

27

27

27

27

27

27



Oficio AMC-OFI-0058496-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 23 de julio de 2015

Señora
Jaqueline Yaber Díaz
Pie de la Popa cl 29D No. 22^a-18
Ciudad

REFERENCIA: Respuesta Derecho de Petición -EXT-AMC-15-0041137

Cordial saludo,

Mediante el presente y de forma respetuosa, el suscrito en calidad de Director Administrativo de Control Urbano de la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., me permito comunicar en respuesta al derecho de petición por usted presentado el día 24 de junio de 2014 mediante oficio EXT-AMC-15-0041137, que la misma solicitud fue presentada por el señor Efraín Yaber Díaz, el día 16 de abril del año en curso, por tal razón como ese requerimiento se presentó con mucha anterioridad al suyo, se inició averiguación preliminar mediante auto de fecha 29 de abril de 2015, razón por la cual se resolvió que al recaer su queja y la del señor Efraín Yaber Díaz sobre el mismo objeto y los mismos hechos, y teniendo en cuenta que ya existe una investigación avanzada, se tramitara su queja de forma conjunta a la del señor Efraín Yaber Díaz.

Cordialmente,


Arq. RAMON RAUL PEREZ YEPES
Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Proyectó: José Luis Marriaga Gaviria
Abogado Asesor Externo- Dacu

*Directo López Juez
el 45-497-032-
Recibido 23-julio-15.*



ALCALDÍA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS D.T.Y.C.

Centro Diagonal 30 No 30-78
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

T (57) 6 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co

2



6^l CURADURIA URBAÑA ²³

Cartagena de Indias D. T y C, 22 de Junio de 2018.

Señora

XENIA GOMEZ BUSTAMANTES

Directora Administrativa de Control Urbano
Centro, Diagonal 30 N° 30-78
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCION AL CIUDADANO

Código de registro: EXT-AMC-18-0054990

Fecha y Hora de registro: 09-jul-2018 15:41:24

Funcionario que registró: Medrano, Yeneth

Dependencia del Destinatario: División de Control Urbano

Funcionario Responsable: GALVAN MORENO, ANA OFELIA

Cantidad de anexos: 0

Contraseña para consulta web: A5101629

www.cartagena.gov.co

Referencia: **Respuesta CU2-18-0228 - Solicitud de Información -**

Radicado: 0118-2015

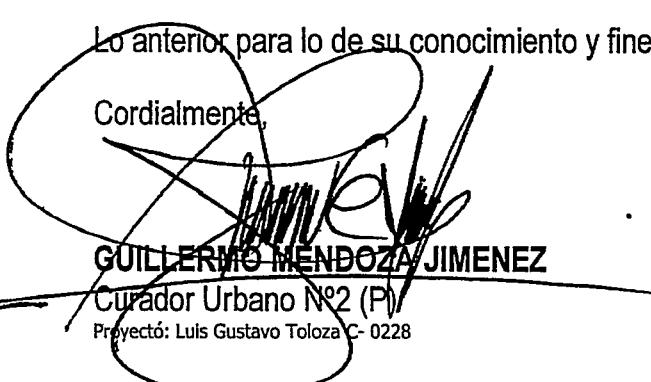
Radicado: 0117-2015

Cordial saludo,

En respuesta a su oficio AMC-OFI-0051289-2018, recibido en fecha 21 de Mayo de la presente anualidad, le informamos que en la base de datos de esta Curaduría no aparece otorgada licencia urbanística sobre predio ubicado en el barrio Pie de la Popa N° 29B-135, identificado con referencia catastral 010200460018000 y barrio Pie de la Popa N° 29B-110, identificado con referencia catastral 010200460015000.

Lo anterior para lo de su conocimiento y fines pertinentes

Cordialmente,


GUILLERMO MENDOZA JIMENEZ

Curador Urbano N°2 (P)

Proyectó: Luis Gustavo Toloza C- 0228

5/24/2018
10:07 AM
11/20/18

o ||

o

o

Concursos!



S.V. D.C. 04/07

D.GIL OT



AMC-OFI-0073744-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 9 de Julio de 2018

Oficio AMC-OFI-0073744-2018

**INFORME TECNICO
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO**

ASIGNADOS

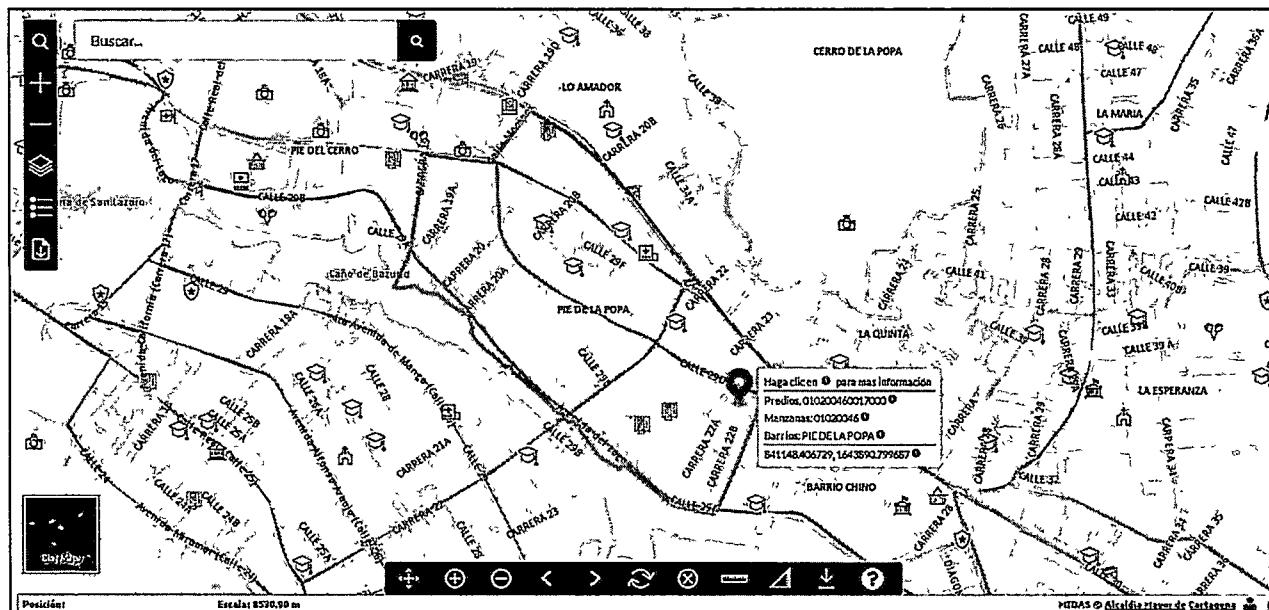
ARQ. NICOLAS TUÑON
ING. ROBERT LUNA

ASUNTO:	Solicitud de Visita técnica	SOLICITANTE:	ANA OFELIA GALVAN MORENO
CODIGO DE REGISTRO:	AMC-OFI-0051157-2018	DIRECCION: Pie de la popa primer callejón bahía carrera 22B No. 29B-45	FECHA VISITA: 13/06/2018

INFORME GENERAL DEL ASUNTO

Visita de inspección ocular por presunta violación urbanística al predio ubicado en el barrio Pie de la popa primer callejón bahía carrera 22B No. 29B-45, identificado con referencia catastral N° 01-02-0046-0017-000.

LOCALIZACION GENERAL

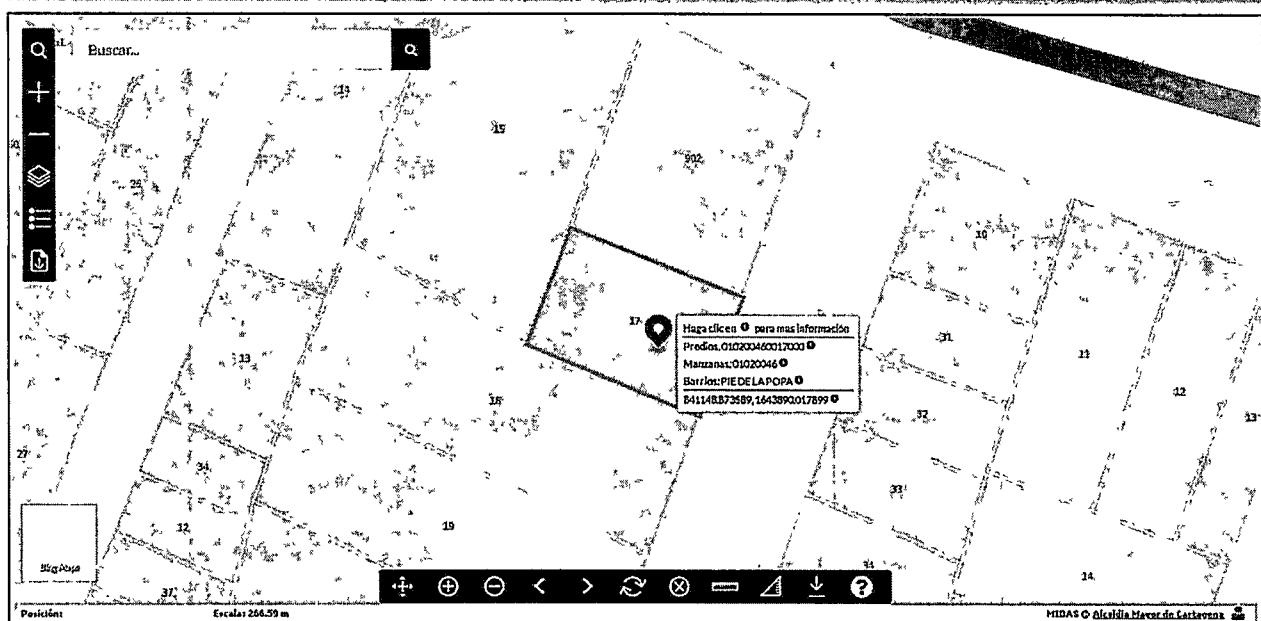


Fuente Midas V3 Cartagena, 2018



Gana
Cartagena y
Ganamos todos

LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA



Fuente Midas 3 Cartagena, 2018

INFORMACION DEL PREDIO

REFERENCIA	010200460017000
USO	RESIDENCIAL TIPO A
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA
RIESGO PRI	Licuacion Moderada 100
RIESGO SEC	
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	3
AREA M2	149.05
PERIMETRO	49.81
DIRECCION	K 22 B 29 B 45
BARRIO	PIE DE LA POPA
LOCALIDAD	LH
UCG	1
CODIGO DANE	09010207

DESCRIPCIÓN DE LA VISITA

Durante la visita técnica de inspección ocular a la dirección de referencia, se resalta lo siguiente:

- Se constató que la dirección exacta del predio es barrio Pie de la Popa primer callejón bahía Carrera 22B No. 29B-45, teniendo en cuenta la plataforma MIDAS V3 con base IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
 - Al momento de la visita fuimos atendidos por el hijo del propietario del inmueble Javier Gómez.
 - No se pudo ingresar a la edificación debido a que los apartamentos se encuentran ocupados por arrendatarios, sin embargo, se tomaron los siguientes datos desde el exterior del mismo:
 - Se encontró una edificación de uso residencial multifamiliar de 4 niveles más azotea distribuido de la siguiente manera:

Primer piso: consta de dos (2) locales comerciales y escaleras del punto fijo.

Cabe resaltar que el local derecho



Segundo Piso: se presume la existencia de 1 apartamento debido al número de puertas visualizadas.

Tercer piso: se presume la existencia de 2 apartamentos debido al número de puertas visualizadas.

Cuarto piso: se presume la existencia de 2 apartamentos debido al número de puertas visualizadas.

Azotea: se presume la existencia de tanques elevados.

- La edificación cuenta con medidas aproximadas de:
- 10 m (frente total carrera 22B).
- 15 m (largo del lote).
- Voladizo 1.20 m hacia la carrera 22B.
- Área de lote 150 m².
- Área construida por pisos 121 m² (Piso 1), 133 m² (Piso 2, 3 y 4)* 3 = 399 m².
- Área Total Construida 520 m².
- Antejardín 2.90 m (frente carrera 22B).
- Andén 1.10 m.
- No se observaron retiros laterales.
- No se evidenciaron espacios para estacionamientos.
- Se evidencio la existencia de vanos laterales y posteriores en la edificación.
- No se evidencio la ejecución de obras nuevas y uno de los locales en primer nivel comunica internamente con el predio identificado con referencia catastral No. 01-02-0046-0902-902 o 01-02-0046-0016-000.
- Al momento de la visita la persona que nos atendió Javier Gómez, hijo del propietario de la edificación (Daniel Gómez Ruiz), aporto la licencia por la cual se declara la existencia de una edificación con número de resolución 0308 del 8 de Mayo de 2018, expedida por la Curaduría Urbana Distrital No. 1 de Cartagena, la cual contiene la siguiente información:
 - **Primer Piso:** 130 m² (Local 1 con baño 60 m²; Local 2 con baño 65 m²; escalera 5.30 m²; Antejardín 40.70 m²).
 - **Segundo Piso:** 144 m² (Apto 201: 65 m² sala-comedor, cocina, dos alcobas y dos baños; Apto 202: 66 m², sala-comedor, cocina, labores, dos alcobas y dos baños; Escalera y Hall 13 m²).
 - **Tercer Piso:** 144 m² (Apto 301: 65 m² sala-comedor, cocina, dos alcobas y dos baños; Apto 302: 66 m², sala-comedor, cocina, labores, dos alcobas y dos baños; Escalera y Hall 13 m²).
 - **Cuarto Piso:** 144 m² (Apto 401: 62 m² sala-comedor, cocina, dos alcobas y dos baños; Apto 402: 69 m², sala-comedor, cocina, labores, dos alcobas y dos baños; Escalera y Hall 13 m²).
- Área Total Construida: 562.30 m².
- Área libre Primer piso: 40.70 m².
- Área de lote: 171 m².
- Número de Pisos: 4.
- Altura: 13 m.
- Voladizo 1.20 m.
- Número de unidades: 6 apartamentos y 2 locales comerciales.



Gana
Cartagena y
Ganamos todos

Observaciones:

- En contraste con la resolución 0308 de 2018 por la cual se declara la existencia de una edificación aportada al momento de la visita, con los datos tomados en sitio se encontraron las siguientes observaciones:
 - Existe una diferencia respecto a los apartamentos del segundo piso, ya que debido al número de puertas visualizadas desde el exterior de la edificación, se presume la existencia de un (1) apartamento; basándonos en la resolución no existirían dos (2) apartamentos con áreas de 60 m² y 65 m², sino un (1) apartamento de 152 m².
 - Existe una diferencia de 11.70 m² respecto al área de antejardín, ya que la medida aproximada tomada en sitio es de 29 m² y la información que suministra la licencia es de 40.70 m².
 - Existe una diferencia de 21 m² respecto al área del lote, ya que teniendo en cuenta la medida aproximada tomada en sitio y la herramienta MIDAS V3, el área del lote es de 150 m² y la información que suministra la licencia es de 171 m².
 - Existe una diferencia de 42.30 m² respecto al área total construida, ya que la medida aproximada tomada en sitio es de 520 m² y la información que suministra la licencia es de 562.30 m².



Fotos correspondientes a la fachada y vanos laterales de la edificación.

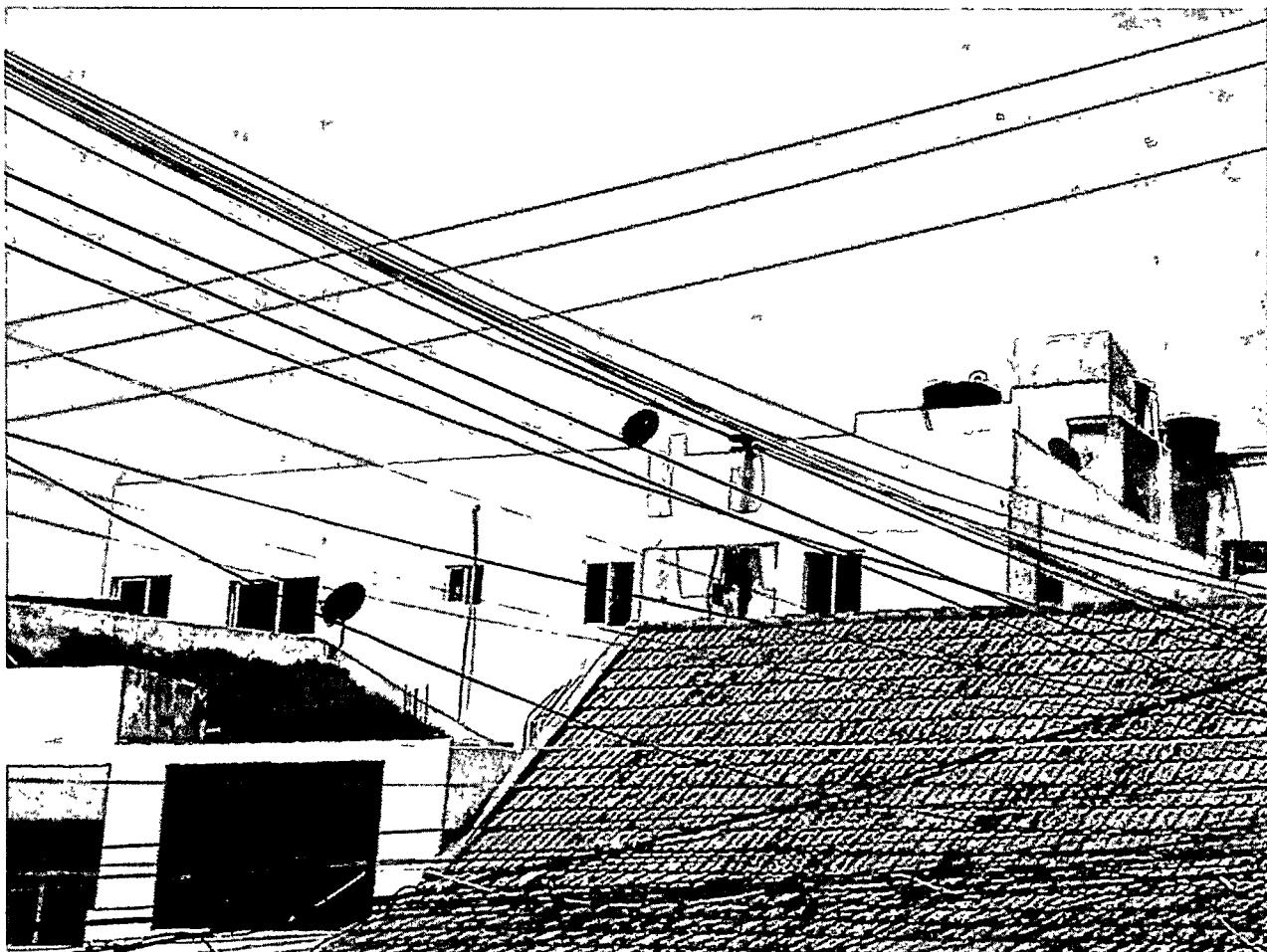


Foto correspondiente a los vanos laterales de la edificación.

NORMATIVA APLICABLE

Según el Plan de Ordenamiento territorial (POT) en los cuadros de uso del suelo "con inclusiones" (Circular No. 3 de 2002), el predio en referencia está catalogado como RESIDENCIAL TIPO A (RA).

CUADRO No. 1 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION	
RESIDENCIAL TIPO A - RA	
UNIDAD BASICA	30 M ²
2 ALCOBAS	40 M ²
3 ALCOBAS	50 M ²
USOS	
PRINCIPAL	RESIDENCIAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 PISO	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1 m ² libre x C/ 0.80 m ² de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m ² libre x C/ 0.80 m ² de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)

Alcalde Distrital de Cartagena de Indias, Ayto. de Cartagena
Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza de la Aduana.

(57) (5) 6501092 - 6501095 - 6517200 - 01 8000 965500

lcalde@cartagena.gov.co / notificaciones.judicialesadministrativo@cartagena.gov.co

DANE; 13001. NIT 890 - 480 - 184 - 4

Horario de atención: Lunes - jueves 8:00 - 12:00 am de 2:00 - 6:00 pm, Viernes 8:00 - 12:00 am de 2:00 - 5:00 pm.



UNIFAMILIAR 1 PISO	AML:120 M2 - F: 8 M
UNIFAMILIAR 2 PISO	AML:90 M2 - F: 6 M
BIFAMILIAR	AML:200 M2 - F: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MAXIMA	2 PISOS
INDICE DE CONSTRUCCION	
UNIFAMILIAR 1 PISO	0.6
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2 – (Circular No. 3 de 2002) Reglamenta el índice de construcción para soluciones multifamiliares en zonas de actividad residencial tipo A, el cual es de 1.2 igual que para las zonas residenciales tipo B, la altura máxima es de (2) pisos, como está claramente determinado en el mismo cuadro.
AISLAMIENTO	
ANTE JARDIN	3.00 M
POSTERIOR	3.00 M
PATIO INTERIOR MINIMO	3 M X 3 M
VOLADIZO	1.20 M (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin iniciación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía

CONCLUSION

Dada la información previamente suministrada se puede concluir que:

- Se constató que la dirección exacta del predio es barrio Pie de la Popa primer Callejón Bahía Carrera 22B No. 29B-45, teniendo en cuenta la plataforma MIDAS V3 con base IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi); sin embargo, cabe resaltar que no corresponde a la mencionada en la asignación la cual dice Barrio Pie de la Popa primer callejón Bahía No. 29B-110.
- De acuerdo al cuadro No. 1 de uso de suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) con inclusiones (Circular 3 de 2002) Residencial Tipo A (RA), teniendo en cuenta las casillas de multifamiliar subrayadas en el cuadro de la normativa aplicable se deduce que:
 - Actualmente la edificación posee un uso **Residencial Multifamiliar**, el cual no está constituido dentro del **uso principal** del cuadro No. 1 de uso de suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Residencial Tipo A (RA) con inclusiones (Circular 3 de 2002).
 - De acuerdo al cuadro No. 1 de uso de suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Residencial Tipo A (RA) con inclusiones (Circular 3 de 2002), el índice de construcción para multifamiliar es de 1.2 el cual no cumple.
 - De acuerdo al cuadro No. 1 de uso de suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Residencial Tipo A (RA) con inclusiones (Circular 3 de 2002), la altura máxima es de 2 pisos el cual no cumple.



Gana
Cartagena
Ganamos todos

- Presentaron la licencia que declara la existencia de una edificación con número de resolución 0308 del 8 de Mayo de 2018, expedida por la Curaduría Urbana Distrital No. 1 de Cartagena.
- Debido a que no fue posible el ingreso a la edificación se sugiere programar una nueva visita notificando a los correspondientes el ingreso a la misma, ya que se pudo constatar que las medidas aproximadas tomadas en sitio no coinciden con la resolución.

Anexo: resolución 0308 del 8 de Mayo de 2018, expedida por la Curaduría Urbana Distrital No. 1 de Cartagena.

Atentamente,

Arq. Nicolás Tuñón Bolaño
Asesor DACU

Ing. Robert Luna García
Asesor DACU

CURADURIA URBANA DISTRITAL N°. I
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

RESOLUCION**10308108 MAYO 2018**

**POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
 USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
 TITULAR: DANIEL GOMEZ RUIZ**

**EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D.T.Y.C., EN
 USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LA LEY 388 DE 1997, 810
 de 2003 Y EL DECRETO 1077 de 2015.**

CONSIDERANDO

Que el señor **DANIEL GOMEZ RUIZ**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 3.686.215 expedida en Barranquilla, como propietario del lote-casa ubicado en el Callejón Bahía N° 29B-114 del Barrio Pie de la Popa de esta ciudad, radico ante esta Curaduría Urbana el formulario único Nacional diligenciado, para obtener la declaratoria de existencia de la edificación con la ampliación desarrollada hace 6 años.

Que a la petición radicada en legal y debida forma bajo el N° 13001-1-17-0716, el interesado anexo la documentación señalada en los Artículos 1 de la Resolución 0462 de 2017 y 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y en la misma designa como responsable del levantamiento de la edificación al arquitecto **EDUARDO CUESTA BAENA**, con Matricula profesional vigente N° 13012001-7918281 de Bolívar, y del peritaje técnico al Ingeniero civil **FABIO DIAZ**, con Matricula profesional vigente N° 08202024714 de Santander.

Que el arquitecto **EDUARDO CUESTA BAENA**, relacionado en el formulario diligenciado, como proyectista se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en el plano de levantamiento arquitectónico y el Ingeniero civil **FABIO DIAZ**, se hace responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.(Numeral 2 y 3 del Artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

Que el peticionario ha declarado bajo la gravedad del juramento que la edificación, objeto del reconocimiento fue ampliada hace 6 años, declaración que se entiende prestada con el diligenciamiento del formulario en lo pertinente a la antigüedad. (Numeral 4 del Artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

Que el señor **DANIEL GOMEZ RUIZ**, confirió poder especial, amplio y suficiente al señor **JOSE LUIS GONZALEZ GIRON**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 73.162.347, para que en su nombre gestione, y haga todos los trámites que sean necesario para el reconocimiento de la construcción existente, y se notifique ante su despacho y a su vez rehízase a los términos de ejecutoria, el reconocimiento de la construcción del inmueble marcado como lote 145 en la Carrera 22B o Callejón Bahía N° 29B-45 del barrio Pie de la Popa, registrado con la matricula inmobiliaria 060-34887.

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 29B-45 en la Carrera 22 del Barrio Pie de la Popa de esta ciudad.

Que el señor **DANIEL GOMEZ RUIZ**, puede ser titular del acto de declaratoria de existencia de la edificación, por ser el titular del derecho real de dominio de la casa lote adquirida, mediante el contrato de compraventa celebrado con la señora **YASMINA ROCHA**, según consta en la escritura pública N° 1971 del 19 de Julio de 2013, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, registrada con la matricula inmobiliaria 060-34887, la cual fue ampliada sin licencia de construcción para darle el uso residencial multifamiliar. (Artículo 2.2.6.4.2.1 y 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015).

Que mediante oficio N° 1-8-P-20-10-2017, fue informado el Inspector de Policía N° 18, que el señor **DANIEL GOMEZ RUIZ**, radico ante esta Curaduría urbana el formulario único nacional diligenciado, para obtener la declaratoria de existencia de la edificación ubicada en la Carrera 22B N° 29B-45 del Barrio Pie de la Popa de esta ciudad. (Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.4.3.1 del Decreto 1077 de 2015).

Que los vecinos colindantes relacionados en el formulario, fueron citados por correo certificado, para que conozcan el plano de levantamiento arquitectónico, se constituyan en parte y hagan valer sus derechos. (Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015).

201

**RESOLUCIÓN
Nº 0308 /08 MAYO 2018**
POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN.
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: DANIEL GOMEZ RUIZ

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LA LEY 386 DE 1997, 810 de 2003 Y EL DECRETO 1077 de 2015.

Que el reconocimiento de construcción está definido, como la actuación por medio de la cual el Curador Urbano o la autoridad Municipal o Distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación haya sido concluida como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no se aplicará en aquellos casos en el que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativo. (Artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015).

Que el inmueble de la petición, se encuentra ubicado en el Área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU 05-05 Usos de Suelos como Área de Actividad Residencial Tipo A-RA, reglamentada en la Columna 2 del Cuadro 1 del Decreto 0977 de 2001, la cual tiene señalado los siguientes usos: Principal: residencial: vivienda unifamiliar, bifamiliar, Compatible: comercio 1, industrial 1; Complementario: institucional 1 y 2, portuario 1; Restringido: comercio 2; Prohibido: comercio 3 y 4, industrial 2 y 3, turístico, portuario 2, 3 y 4, institucional 3 y 4.

Que mediante la Circular N° 3 del 2002, la Secretaría de Planeación Distrital, llenó el vacío de la columna 2 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001, para señalar el uso residencial multifamiliar en el Área de Actividad Residencial Tipo A-(RA).

Que el uso de comercio 1, señalado como compatible en el Área de Actividad Residencial Tipo A, clasifican los siguientes establecimientos: Tienda de Barrio (artículos de consumo inmediato) salsería, cigarrerías, biscocherías, tienda de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, misceláneas, droguerías, perfumerías, papelerías, fotocopiadora, librerías, fuente de soda, heladerías, floristerías, modistería, boutique, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, salón de belleza, taller de cerámica, farmacia, cerrajería, video tienda.

Estudios profesionales y oficinas personales anexos a vivienda, cerrajerías, remontadoras. Que la solicitud de declaratoria de construcción es procedente, porque el inmueble antes identificado, no se encuentra localizado en área de protección, ni de alto riesgo no mitigable, ni está afectado por motivo de utilidad pública. Artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015).

Que dentro de la actuación adelantada por esta petición, se hicieron observaciones al peritaje técnico, que se pusieron en conocimiento del señor JOSE LUIS GONZALEZ, como apoderado del señor DANIEL GOMEZ RUIZ, mediante oficio 1-11-0748-2017, y fueron atendidas dentro del término legal.

Que en el plano de levantamiento arquitectónico se identifican 6 apartamentos o viviendas, que determinan el uso residencial multifamiliar, previsto como principal en el Área de Actividad Residencial Tipo A-RA. (Circular 3 de 2002, de la Secretaría de Planeación Distrital).

Que el ingeniero civil FABIO DIAZ, como responsable del peritaje técnico en el documento contentivo del mismo bajo el título CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES: EXPRESA:

1. La calidad de la construcción de esta edificación se puede considerar buena para resistir las cargas vivas y muertas moderadas a las que esté sometida actualmente(A.10.2.2.1) y A.10.2.2.2).
2. La estructura no presenta falla ni deterioro en ninguno de sus elementos estructurales.
3. Los asentamientos presentados son los normales y no han causado ningún daño en los muros y acabado de la edificación.
4. De acuerdo al análisis empleado por el método de la fuerza horizontal equivalente la edificación es apta para resistir las fuerzas horizontales que se llegasen a presentar por un sismo en la zona de influencia.

30

RESOLUCIÓN
0308 / 08 MAYO 2018
POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: DANIEL GOMEZ RUIZ

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LA LEY 388 DE 1997, 810 de 2003 Y EL DECRETO 1077 de 2015.

- 5- Las derivas de pisos son menores a las permitidas por el Código NSR-10, de acuerdo al análisis empleado.
- 6- Como arriba se mencionó los índices de sobre esfuerzo y flexibilidad de piso no llegan a 1, según lo indicado en el Código NSR-10.
- 7- La edificación objeto de solicitud de reconocimiento, no se encuentra clasificada dentro de las establecidas en el Numeral A.10.9.1 del Reglamento NSR-10.
- 8- El suelo donde se encuentra cimentada la edificación, no se observan asentamientos producidos por las cargas transmitidas por la construcción, hecho este que afirma que el suelo tiene la capacidad portante admisible (Ton/M²) suficiente para soportar las cargas transmitidas por la zapata. El cliente tiene estudio de suelo.
9. La construcción se encuentra edificada con materiales que cumplen con las normas vigentes (NSR-10).
10. La construcción no presenta patología estructural, quiera decir esto que sus elementos estructurales no presentan grietas o fisuras puntuizando con esto que no se advierten en el futuro fallos inminentes en los elementos estructurales, como vigas, columnas, zapatas, Muros.
11. Por otro lado se observa que la edificación posee los elementos estructurales que le dan la rigidez en ambos sentidos. Cumpliendo con los requisitos exigidos por las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo-Resistente NSR-10. La estructura se encuentra sismicamente estable, y no requiere un reforzamiento estructural según la norma NSR-10.
12. La edificación no se encuentra en zona de alto riesgo y no se encuentra en la zona de protección ambiental, clasificada como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cartagena. Ni en zona declarada de alto riesgo no mitigable".
- Que la ingeniería civil de esta Curaduría Urbana, sobre el peritaje técnico rinde el siguiente informe: "Descripción del Proyecto:
- La construcción a reconocer es una edificación de cuatro pisos con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado y se revisó con grado de capacidad de energía mínimo.
- La cimentación está compuesta por zapatas aisladas unidas entre sí con vigas de amarre. Las zapatas son de 2.50x2.50m y de 1.80x1.80m, todas con peralte de 0.50m y están reforzadas con barras de 5/8 cada 0.15m en ambos sentidos.
- Las columnas son de 0.30x0.40m y reforzadas con 12 barras de 3/4 y con aros de 3/8 cada 0.20m.
- Las vigas de entrepiso son de 0.25x0.30m y están reforzadas con 3 barras de 3/4 arriba y abajo con aros de 3/8 cada 0.15m.
- El sistema de entrepiso es el de losa nervada armada en una dirección con espesor de torta de 0.05m y reforzada con malla electro soldada de 6mm de diámetro cada 0.15m en ambos sentidos.
- La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sismica baja con aceleración pico efectiva $A_2=0.1$ y $A_V=0.10$ y se revisó con perfil de suelo tipo D con valor $F_a=1.6$ y $F_v=2.4$, el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.0.
- En el peritazgo estructural se verificó que cada uno de los elementos estructurales tuvieran un índice de sobre esfuerzos menor a la unidad, se hizo el análisis sismico, cálculo de derivas, análisis de cargas y demás procedimientos de diseño de los elementos estructurales cumpliendo con los requisitos que exige el decreto 340 del 13 de febrero de 2012, Ley 400 del 1997 normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente.
- Por lo anterior mencionado decimos que el proyecto estructural cumple con los requisitos de procedimiento de análisis y diseño de estructuras de concreto, para edificaciones, que estipula la norma NSR-10 en el título A, de cargas del Título B, de requisitos para estructuras de concreto de título C".

31

**RESOLUCIÓN
0308 / 08 MAYO 2018**
**POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: DANIEL GOMEZ RUIZ**

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LA LEY 388 DE 1997, 810 de 2003 Y EL DECRETO 1077 de 2015.

Que dentro de ésta actuación adelantada conforme al procedimiento señalado en la sección 2 del Capítulo 4 del Decreto 1077 de 2015, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias previstas para declarar la existencia de edificación; vale decir uso (residencial multifamiliar), Antigüedad de 8 años, y peritaje técnico de acuerdo a las estipulaciones de la NSR-10 en el Título E. (Artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015).

Que en los planos arquitectónicos, se identifican en el primer piso dos locales, que quedan sujetos a los señalados en el comercio 1, previsto como compatible en el Área de Actividad Residencial Tipo A.

Que el señor GERMAN DARIO GIRALDO HOYOS, como vecino colindante participo dentro de esta actuación para manifestar que conoce la edificación ubicada en el Callejón Bahía N° 29B-45 del Barrio Pie de la Popa, de propiedad del señor DANIEL GOMEZ RUIZ, se da por notificado de la resolución de declaratoria de existencia y renuncia a los términos de ejecutoria.

Que el interesado aporto copia de los documentos de pago del Impuesto de delincuencia a la construcción al Distrito de Cartagena y el valor de la Estampilla Procuraduría al Instituto de Patrimonio y Cultura, liquidados de conformidad a lo dispuesto en los Acuerdos 041 de 2006 y 023 de Diciembre 2002, respectivamente. (Artículo 2.2.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015). En mérito de lo expuesto y con fundamento en las normas citadas, la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena D. T. y C.

RESUELVE:

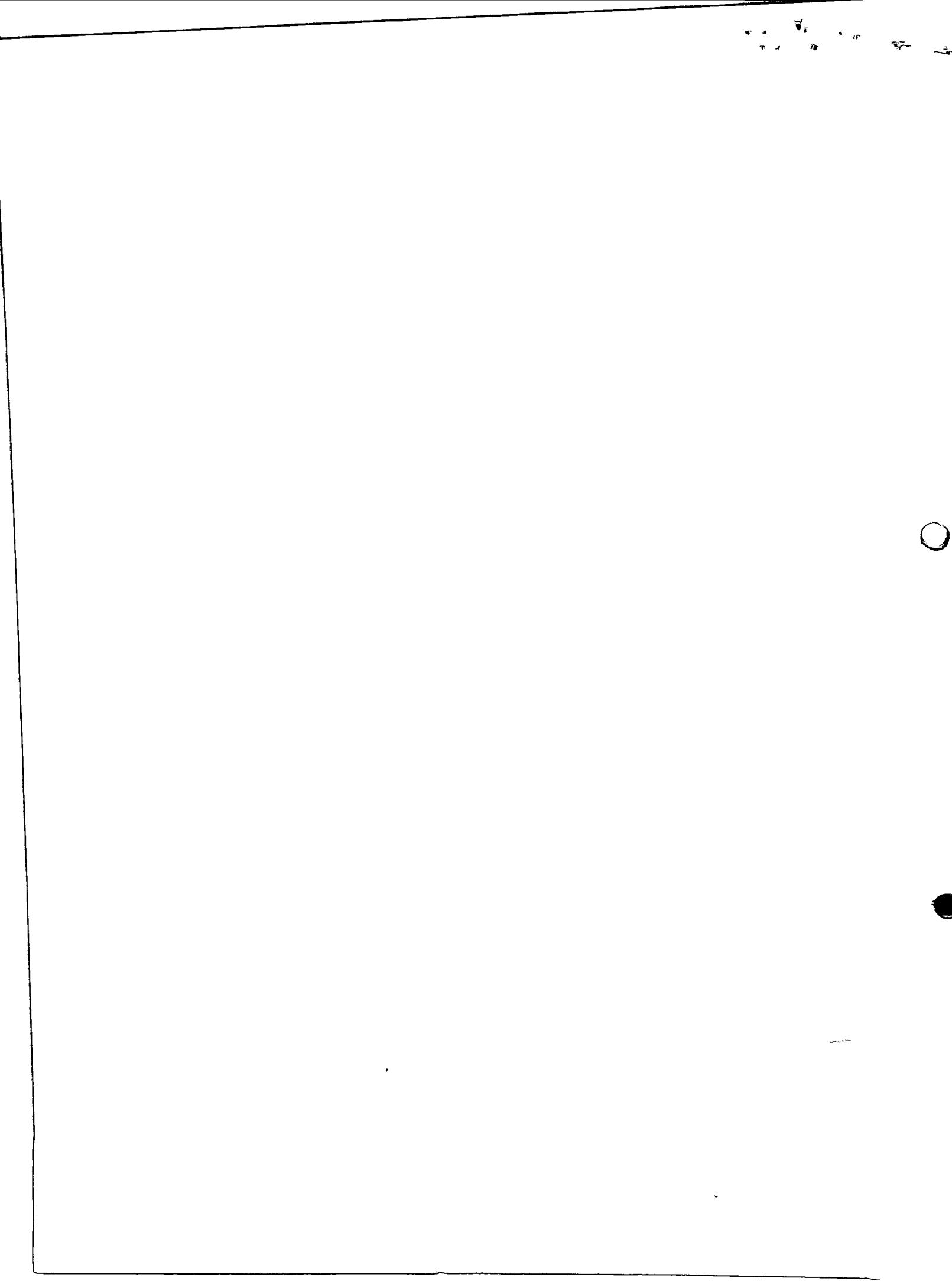
ARTICULO PRIMERO: Declarar la existencia de la Edificación de 4 pisos, ubicada en la Carrera 22B o callejón Bahía N° 29B-45 del Barrio Pie de la Popa de esta ciudad, registrado con la Matrícula Inmobiliaria N° 060-34887 y referencia catastral 01-02-0046-0017-000, de propiedad del señor DANIEL GOMEZ RUIZ.

El reconocimiento no implica pronunciamiento sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión.

ARTICULO SEGUNDO: Como consecuencia de la declaración de existencia de la edificación multifamiliar, ubicada en la dirección antes anotada, se aprueba el plano de levantamiento arquitectónico que se integra a esta Resolución en el cual se identifican 6 apartamentos o viviendas y 2 locales comerciales, deslindeados a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001.

El plano de levantamiento se describe así:

PRIMER PISO.....	130.30 M ²
LOCAL 1 CON BAÑO.....	60.00 M ²
LOCAL 2 CON BAÑO.....	65.00 M ²
ESCALERA.....	5.30 M ²
ANTEJARDÍN.....	40.70 M ²
SEGUNDO PISO.....	144.00 M ²
APTO 201.....	65.00 M ²
SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y DOS BAÑOS	
APTO 202.....	66.00 M ²
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS Y DOS BAÑOS	
ESCALERA Y HALL.....	13.00 M ²
TERCER PISO.....	144.00 M ²
APTO 301.....	65.00 M ²
SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y DOS BAÑOS	
APTO 302.....	66.00 M ²
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS Y DOS BAÑOS	
ESCALERA Y HALL.....	13.00 M ²
CUARTO PISO.....	144.00 M ²



RESOLUCIÓN
0308108 MAYO 2018
POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: DANIEL GOMEZ RUIZ

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LA LEY 366 DE 1997, 810 de 2003 Y EL DECRETO 1077 de 2015.

APTO 401..... 62.00 M²

SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y DOS BAÑOS

APTO 402..... 69.00 M²

SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS Y DOS BAÑOS

ESCALERA Y HALL..... 13.00 M²

Área total construida = 562.30 M².

Área libre primer piso = 40.70 M².

Área de lote = 171 M².

Número de pisos = 4.

Altura = 13 metros.

Veladizo = 1.20 metros

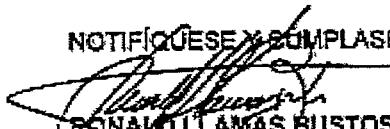
Número de unidades = 6 apartamentos y 2 locales comerciales, destinadas a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001.

Mediante este acto administrativo no se autoriza, ningún tipo de obras en la edificación de uso residencial multifamiliar, que se reconoce, y NO PUEDE SER OBJETO DE AMPLIACIÓN.

ARTICULO TERCERO: Reconocer al señor JOSE LUIS GONZALEZ GIRON, como apoderado del señor DANIEL GOMEZ RUIZ, con las amplias facultades relacionadas en el poder que forma parte del expediente.

ARTICULO CUARTO: Contra esta Resolución proceden los Recursos de Reposición y apelación dentro de los Diez (10) días siguientes a su notificación, el de apelación se interpondrá para ante la Secretaría de Planeación Distrital (Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y 2.2.6.1.2.3.9. del Decreto 1077 de 2015).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


RONALD LLAMAS BUSTOS
Curador Urbano N° 1 del Distrito
Cartagena de Indias (Provisional)

CURADURÍA URBANA N°1 DE CARTAGENA D.T.Y C., CARTAGENA,
MAYO, DIEZ (10) DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018).

Por renuncia de las partes al término de ejecutoria, la RESOLUCIÓN DE RECONOCIMIENTO N° 0308 de Mayo, 08 de 2018, ha quedado en FIRME (ARTICULO 87 DEL C.C.A.)


RONALD LLAMAS BUSTOS
Curador Urbano N° 1 del Distrito de
Cartagena de Indias (Provisional)

CURADURÍA N° 1
RECONOCIMIENTO APROBADO

RESOLUCIÓN DICTADA DEL 2018-05-08
FIRME DE LA PEPAGRA 2018-05-08-45

USO: RESIDENCIAL-MULTIFAMILIAR
PROPIETARIO: DANIEL GOMEZ RUIZ

FECHA APROBACIÓN 2018-05-10

