

21
2015-02-07-05-15
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-15-0029369
Fecha y Hora de registro: 06-may-2015 11:14:28
Funcionario que registró: De Arco Flórez, Jesus
Dependencia del Gestor: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: GONZALEZ ESPINOSA, DOLLY ROCIO
Cantidad de anexos: 12
Contraseña para consulta web: 990004F5
www.cartagena.gov.co

10/08/2015
Noticia
Pal...



CONSEJO DE ADMINISTRACION EDIFICIO
CASTELLANA SKY

Cartagena 04 de febrero de 2015

Doctor

Dionisio Vélez Trujillo

Alcalde de Cartagena

Plaza de la aduana

Asunto: Queja interpuesta por copropietarios del edificio Castellana Sky

Cordial saludo,

Mediante la presente muy respetuosamente y conociendo su espíritu colaborador y trabajador la mitad más uno de copropietarios en la asamblea del dia 03 del presente mes y año por votación unánime se decidió solicitar a la alcaldía secretaría de Planeación su intervención en el siguiente caso que a continuación describiremos.

Se realizó un proyecto de construcción en el barrio las Delicias cra 65-30,66 cuyo proyecto fue presentado con el nombre Castellana SKY, régimen de propiedad horizontal y tipo de construcción residencial multifamiliar, es decir reglamentado por la ley 675 de 2001 y decreto 0977 del mismo año.

Analizando lo ofertado en ese momento y lo observado en la realidad nos lleva analizar la necesidad de constatar en curaduría urbana No 1 los planos aprobados para tal construcción y lo realmente construido.

En visita a la curaduría se procedió a solicitar planos generales de cada uno de los pisos, de la azotea y del sótano y semisótano en donde se evidencio que lo allí

Benny
08/05/15
q a

plasmado no corresponde a lo construido ni con las medidas exigidas por las normas urbanísticas pertinentes al tipo de construcción principalmente en las siguientes áreas como son:

1. Área de estacionamiento cuyo plano aprobado por curaduría muestra que son 8 con 201.50 metro cuadrado, en la actualidad se están vendiendo por parte de la constructora Sorial arquitectura SAS con NIT 900.413.234-4 cuyo representante legal es Ricardo Chamorro Lora estos parqueaderos a propietarios del edificio, en donde, según la norma en su artículo 20 establece textualmente que la *"desafectación de bienes comunes no esenciales* se debe hacer con previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate. Por tal motivo solicitamos los copropietarios se desmonte la reja colocada para el cerramiento de estos parqueaderos que son zona COMUN, aparte de que afecta la fallada externa del edificio y fueron vendidos si agotar el trámite pertinente lo que se convierte al probarlo un delito penal por falsedad en documento público o un abuso de confianza por parte de ellos por vender lo que ya tiene dueño los COPROPIETARIOS.

2. Parqueaderos entregados a los propietarios con la unidades vendidas según el sr Ricardo Chamorro en la actualidad hay 46 parqueaderos entregados con los aptos, sin embargo en curaduría urbana aparece aprobado 27 áreas de estacionamiento de vehículos con 577.85 M2 lo que evidencia que vendieron más estacionamientos de lo legalmente permitido y los ha llevado a improvisar parqueaderos en sitios inadecuados y sin las medidas correspondientes expuestos en el decreto 0977 del 2001, lo que está generando incomodidades e inconformismo entre los copropietarios.
3. En los planos se describen que la ejecución del proyecto sería de cuatro pisos y mezanine con 40 aptos destinados a enajenarse, en la actualidad se construyeron 41 y seis pisos más una azotea que dice el constructor ser de
- Verificar*
Verificar

Propiedad privada de la constructora, la cual le pedimos que intervenga y se aclare.

Área total construida 3996.67 m².

4. Le pedimos sellar la obra que están construyendo en la calle continua al edificio castellana SKY puesto que en el plano aprobado por curaduría aparece este terreno como parte del edificio nuestro y allí estaría el área de recreación del edificio castellana SKY y demás parqueaderos, más no se registra que sea para construcción de nuevos apartamentos cuyo nombre del proyecto a construir allí es Castellana SKY 2, proyecto que según la constructora compartirá áreas comunes de la edificación Castellana Sky y accesos por puerta principal y eso nunca fue ofertado de esa manera ni está en los planos aprobados.
5. A su vez le solicitamos que intervengan las dependencias que les compete realizar la inspección a las piscinas porque la construida no cumple con lo establecido legalmente y se ha convertido en un foco de posibles infecciones y enfermedades transmitidas por vectores poniendo en riesgo la salud de los copropietarios de igual manera la inspección debe realizarse al sitio o área de almacenamiento de residuos sólidos.

Los copropietarios le pedimos su apoyo y la de las entidades que usted dignamente dirige para recuperar las áreas como la azotea, la zona social con sus medidas y ubicación donde lo contempla el plano aprobado por curaduría urbana, además cabe anotar que en la curaduría no aparece en los planos zona de piscina.

Atentamente,

Copropietarios Castellana Sky

FIRMAS QUEJA INTERPUESTA ENVIADA AL ALCALDE DE CARTAGENA

3
Cartagena 18 de Febrero de 2015

Señor:

Ricardo Chamorro Lora

Representante legal Sorial Arquitectura S.A.S.

Edificio Castellana SKY.

Ciudad.

Ref: Querella interpuesta por parte del Concejo de Administración edif. Castellana Sky.

Cordial saludo.

Mediante la presente le manifestamos la inconformidad en los siguientes aspectos que en forma reiterada le hemos expuesto y hemos notado la indiferencia al respecto rayando al irrespeto.

1. De acuerdo a los planos urbanísticos aprobados en Curaduría No. 1 se muestra la existencia de 8 parqueaderos de visitantes y en la actualidad solo hay uno (1) porque el otro está sellado y es un sitio inapropiado para la ubicación de otro parqueadero, además que está siendo utilizado para la colocación de la basura. Le exigimos se nos devuelvan todos dando cumplimiento al Dec. 0977/2001 y ley 675 de 2001 en donde taxativamente expresa que las zonas comunes no se pueden ceder ni vender.
2. En planos urbanísticos aparecen 27 parqueaderos para cada unidad de apartamento donde hoy existen 46 aproximadamente; algunos no cumpliendo las medidas de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes y colocadas en áreas inapropiadas.
3. Desmonte de rejas de la fachada externa del edificio ubicado en parqueaderos de visitantes.
4. Identificación del edificio (colocación del nombre en la fachada externa del cual en una asamblea acordó ubicarlo al día siguiente sin ninguna respuesta a la fecha).
5. Colocación de los topes a los parqueaderos.
6. Demarcación de la ruta de evacuación de la basura.
7. Entrega del Chút de acuerdo a las normas de salubridad.
8. A la piscina se le realizó una Inspección donde se evidenciaron unas fallas y usted se comprometió a solucionarlas y a la fecha todo sigue igual.

Y estamos a la espera de la visita del DADIS que la hemos suspendido esperando que se hagan los cambios pertinentes, como son:

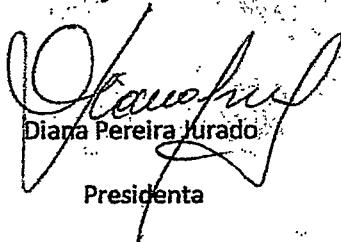
- Cerramiento de la piscina de niños.
- El ducto mal ubicado.
- Fisuras en el fondo de la piscina.

- Cabe anotar que si esto no se arregla no podemos aceptar la entrega, ni se puede hacer la próxima visita.
9. Azotea: Quedo de entregarla de manera total, tal y como está en la actualidad ya que esa área es zona común y en los planos aparece que esa zona estaba en eternit y si usted le realizó unos cambios fue a su propia voluntad y debe asumir las consecuencias de lo efectuado.
10. Acabados de todo el edificio, piso por piso, hay baldosas, zócalos desprendidos, baldosas partidas; registros tapados con Dráwoll y otros con puertas inadecuadas, escaleras ordinarias y rústicas, pisos sin pulir, pasamanos con tapas caídas, y demás que en una supervisión se detallarán puntualmente.
11. Por otra parte el edificio que están construyendo usted manifestó que compartiría zonas comunes con nuestro edificio y la entrada principal, asunto que no compartimos ya que no se registra en los planos urbanísticos ni en la resolución la futura construcción, por lo que solicitaremos inspección a la obra y cumplimiento de requisitos como: Licencia de construcción, planos donde se evidencia lo expresado por usted.

De acuerdo a lo expresado queremos muy respetuosamente solicitarle que en términos de una (1) semana tengamos solución a fondo de cada uno de las pretensiones.

Agradeciendo su atención:

Concejo de Administración


Diana Pereira Jurado
Presidenta

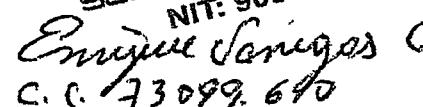

Rodrigo Faciolince Mieles
Vicepresidente

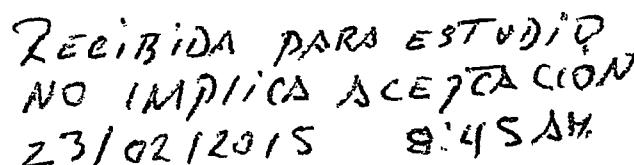

Katerine Salinas Vopal

Secretaria

Copia: Alcaldía de Cartagena.

Alcalde Mayor, Sec. De Planeación, Oficina de Control Urbano, Alcaldía Av. 25 de Mayo No. 2
Personería. SOPRAL ARQUITECTURA
Superintendencia. NIT: 9004132344


Enrique Varela
C.C. 73099.690


Recibida para estudio
NO IMPlica ACEPTACION
23/02/2015 8:45 AM

Carolina Miranda Machado CC 33.224.231

Jimmy Francisco A CC 92031215

Hector Monroy Tuoco 45753470

Gloria Perez Valti 1097402917 oficia

Gustavo Flores 73215241/sets

Adriana Tomas 45-560067 of

Enrique Montero C 9076406

~~MX 790.0624~~

~~Rafael 73.14.629~~

Cartagena 18 de Febrero de 2015

Señor:

Ricardo Chamorro Lora

Representante legal Sorial Arquitectura S.A.S.

Edificio Castellana SKY.

Ciudad. __

Ref: Querella interpuesta por parte del Concejo de Administración edif. Castellana Sky.

Cordial saludo.

Mediante la presente le manifestamos la inconformidad en los siguientes aspectos que en forma reiterada le hemos expuesto y hemos notado la indiferencia al respecto rayando al irrespeto.

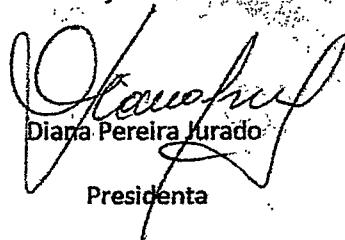
1. De acuerdo a los planos urbanísticos aprobados en Curaduría No. 1 se muestra la existencia de 8 parqueaderos de visitantes y en la actualidad solo hay uno (1) porque el otro está sellado y es un sitio inapropiado para la ubicación de otro parqueadero, además que está siendo utilizado para la colocación de la basura. Le exigimos se nos devuelvan todos dando cumplimiento al Dec. 0977/2001 y ley 675 de 2001 en donde taxativamente expresa que las zonas comunes no se pueden ceder ni vender.
 2. En planos urbanísticos aparecen 27 parqueaderos para cada unidad de apartamento donde hoy existen 46 aproximadamente; algunos no cumpliendo las medidas de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes y colocadas en áreas inapropiadas.
 3. Desmonte de rejas de la fachada externa del edificio ubicado en parqueaderos de visitantes.
 4. Identificación del edificio (colocación del nombre en la fachada externa del cual en una asamblea acordó ubicarlo al día siguiente sin ninguna respuesta a la fecha).
 5. Colocación de los topes a los parqueaderos.
 6. Demarcación de la ruta de evacuación de la basura.
 7. Entrega del Chut de acuerdo a las normas de salubridad.
 8. A la piscina se le realizó una inspección donde se evidenciaron unas fallas y usted se comprometió a solucionarlas y a la fecha todo sigue igual.
- Y estamos a la espera de la visita del DADIS que la hemos suspendido esperando que se hagan los cambios pertinentes, como son:
- Cerramiento de la piscina de niños.
 - El ducto mal ubicado.
 - Fisuras en el fondo de la piscina.

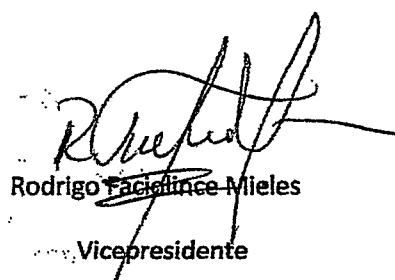
- Cabe anotar que si esto no se arregla no podemos aceptar la entrega, ni se puede hacer la próxima visita.
9. Azotea: Quedo de entregarla de manera total, tal y como está en la actualidad ya que esa área es zona común y en los planos aparece que esa zona estaba en eternit y si usted le realizó unos cambios fue a su propia voluntad y debe asumir las consecuencias de lo efectuado.
10. Acabados de todo el edificio, piso por piso, hay baldosas, zócalos desprendidos, baldosas partidas; registros tapados con Drawoll y otros con puertas inadecuadas, escaleras ordinarias y rústicas, pisos sin pulir, pasamanos con tapas caídas, y demás que en una supervisión se detallarán puntualmente.
11. Por otra parte el edificio que están construyendo usted manifestó que compartiría zonas comunes con nuestro edificio y la entrada principal, asunto que no compartimos ya que no se registra en los planos urbanísticos ni en la resolución la futura construcción, por lo que solicitaremos inspección a la obra y cumplimiento de requisitos como: Licencia de construcción, planos donde se evidencia lo expresado por usted.

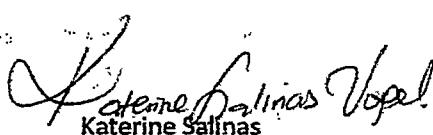
De acuerdo a lo expresado queremos muy respetuosamente solicitarle que en términos de una (1) semana tengamos solución a fondo de cada uno de las pretensiones.

Agradeciendo su atención:

Concejo de Administración


Diana Pereira Jurado
Presidenta

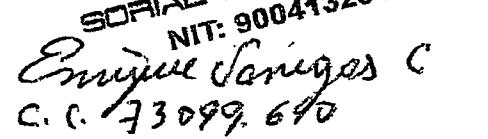

Rodrigo Faciellince Mieles
Vicepresidente


Katerine Salinas Vopal

Secretaria

Copia: Alcaldía de Cartagena.

Alcalde Mayor, Sec. D. de Planeación, Oficina de Control Urbano, Alcaldía Acárt No. 1
Personería.
Superintendencia

SOCIAL ARQUITECTURA
NIT: 9004132344

Enrique Varela
C. C. 73089, 690

RECIBIDA PARA ESTUDIO
NO IMPLICA ACEPTACIÓN
23/02/2015 8:45 AM

Carolina Miranda Machado CC 33.224.271

Jimmy Dominguez A CC 92031219

Heather Ponroy Tunc CC 40753473

Glenda Perez Valtz 1097402417 oficia

Gutierrez Tonos 73215291 fcts

Adriana Tonos 45 560067 ofc

Enrique Montero C - 9.076.406

~~7900.0626~~

~~793.14.6274~~

**ACTA N°002 DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL
EDIFICIO CASTELLANA SKY**

Día de la reunión: 03 de febrero de 2015

Hora de la reunión: 7:30 pm (segunda convocatoria)

Lugar: Salón social Edificio Castellana SKY

Composición de la mesa:

- Presidente/a: (Jimmi Dominguez A. apto 201)
- Secretario/a: (Ricardo Estrada M. apto 103)

Asisten 23 Copropietarios

Siendo las 8:30PM horas del día indicado da comienzo la reunión de la Asamblea General extraordinaria de copropietario para tratar el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA:

- 1 Verificación del quórum
- 2 Lectura del acta anterior
- 3 Designación del presidente y secretario de la Asamblea Extraordinaria.
- 4 Designación de la Comisión verificadora de actas de la asamblea
- 5 Rendición de informe por parte del consejo de administración
- 6 Determinación de fecha límite de reclutamiento de hojas de vida para el cargo de administrador
- 7 Determinación de fecha y hora de la asamblea extraordinario para la selección del administrador
- 8 Proposiciones y varios
- 9 Cierre

Se da lectura al Acta de la reunión anterior y se aprueba por unanimidad.

80 DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Siendo las 8:30 pm se inicia la reunión de la asamblea del Edificio Castellana sky de acuerdo a lo establecido en la ley 675 del 2001.

1. Se realiza la verificación del quórum con un 51% de Copropietarios
2. Se aprueba acta anterior
3. Se postula y se elige por unanimidad al sr Jimmi Dominguez como presidente y al sr Ricardo Estrada como secretario
4. Para la designación de la comisión verificadora de la presente acta, se postulan y se eligen las siguientes personas:
 - Carolina Miranda Camacho apto 507
 - Heidelber Rivera apto 506
 - Xiomara Monrroy Tinoco apto 205

5. Rendición de informe del Consejo de administración

La señora Dianá Pereira presidenta electa del consejo de administración procede hacer la presentación de los demás miembros del consejo con sus respectivos cargos, luego interviene haciendo una presentación con diapositivas con respecto a la normatividad vigente como es la ley 675 del 2001 que reglamenta la propiedad horizontal, y el decreto 0977 del mismo año.

Intervengo una vez terminada la exposición el señor Diego López quien manifestó su preocupación porque nunca la constructora sorial arquitectura SAS le oferto un conjunto compartiendo con otra etapa zonas comunes, además mostró su inconformismo por la venta de parqueaderos de visitantes, el copropietario tuvo el apoyo del señor Gustavo Torres quien afirmó que estaba en desacuerdo con muchos procederes y actuaciones de la constructora y que tenía que buscarse la forma de corregir todo lo que estaba por fuera de lo legal.

La sra Madonia Julio del apto 401 también se mostro preocupada por muchas situaciones que su parecer vienen ocurriendo y no se le ha prestado la atención que estos hechos ameritan al igual que otros propietarios y pidieron al consejo intervenir al respecto como es el caso de los parqueaderos de visitantes, parqueaderos privados y sus medidas, la azotea, piscina, área social, shut de basura, y la fachada externa del edificio.

12

6. Se acuerda fecha límite de reclutamiento de hojas de vida para administrador el día 18 de febrero del presente año y luego de esto se autorizo al consejo colocar fecha de asamblea.

7. Luego de las diferentes intervenciones se toman las siguientes decisiones:

- Desmonte de la reja ubicada en la fallada externa del edificio
- Solicitar entrega de la piscina con previa visita de inspección por parte del DADIS y empresa acreditada para tal fin
- Entrega de la azotea de manera total
- Parqueaderos con los topes
- Solicitar la entrega de parqueaderos de visitante debidamente demarcados.
- Revisión de fugas de malos olores en el área social y mirar la capacidad de los aires acondicionados en dicha área.
- Entrega del shut de acuerdo a las normas de salubridad vigentes.
- Se acuerda por votación unánime pagar de administración \$140.000 pesos

8. Proposiciones y varios

Se propone ampliar el número de miembros del consejo de administración quedando de la siguiente manera:

DIANA PEREIRA JURADO ----- PRESIDENTA APTO 502

RODRIGO FACIOLINCE MIELES-- VICEPRESIDENTE APTO 504

KATERINE SALINAS ----- SECRETARIA APTO 304

VOCALES:

LUZMILA DAZA VILLADIEGO APTO 106

SORAYA GUARDO MORENO APTO 503

ADRIANA TORRES SARABIA APTO 203

MARTHA TRUJILLO VINASCO APTO 607

ROBERTO MARIN HERNANDEZ APTO 204

JAIME ALEXANDER RENDON APTO 505

10

Los nombrados expresan aceptar los cargos para los que han sido elegidos manifestando que no existe incompatibilidad alguna para su fiel desempeño.

Estos cargos que se nombran en esta asamblea, en la fecha de hoy, entrarán en vigor y ejercitarán sus funciones en la siguiente desde la fecha de su nombramiento.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 9:30 horas del día citado, de todo lo cual doy fe como secretario/a y firmo la presente con el Vº Bº del Presidente/a.

Vº Bº EL PRESIDENTE DE ASAMBLEA

Vº SECRETARIO DE ASAMBLEA

Vº Comité de verificación de actas

11

Asistencia Asamblea Extraordinaria
de Propietarios.

Fecha: Febrero 3/15.

	Nombre Completo	Departamento	Firma
1	Gustavo Flores Viloria	Apto 306	<i>Gustavo Flores Viloria</i>
2	ARNOL MONTERO	Apto 102	<i>Arnoldo Montero</i>
3	Diego Lopez	Apt. 601	<i>Diego Lopez</i>
4	Viomara Noroy Tinoco	Apto 205	<i>Viomara Noroy</i>
5	Rodrigo Fajardo Vaca Mili	Apto 504	<i>Rodrigo Fajardo</i>
6	RECARDO ESTIADA M	Apto 103	<i>Recardo Estiada</i>
7	Jimmy Dominguez O	Apto 201	<i>Jimmy Dominguez</i>
8	Antonio Diaz	Apto 101	<i>Antonio Diaz</i>
9	Nelly Castellar B.	Apto 303	<i>Nelly Castellar</i>
10	NINA POSA BANGSON P.	Apto 407	<i>Nina Bangson</i>
11	Madelyn Fajardo O.	Apto 401	<i>Madelyn Fajardo</i>
12	Funes Fajardo O.	Apto 301	<i>Funes Fajardo</i>
13	Jaima Alexandra Tondon	Apt 505	<i>Jaima Alexandra</i>
14	Soraya Guedes Horus	Apt 503	<i>Soraya Guedes</i>
15	Suzanne Laza Villalobos	Apto 106	<i>Suzanne Laza</i>
16	Andris Vilma Guedes	Apto 507	<i>Andris Vilma</i>
17	Huanbeyrina de L. Oros	Apto 506	<i>Huanbeyrina</i>
18	Jorge Paez DIBIOS	APT 603	<i>Jorge Paez</i>
19	ROBERTO C. MARIN	Apt 204	<i>Robert Marin</i>
20	YOLIS MONFES CANACAO	APT 403	<i>Yolis Monfes</i>
21	MARIA ELENA MUNIZ MUNIZ	APT. 603	<i>Maria Elena Muniz</i>
22	Diana Pereira Jurado	Apt 502	<i>Diana Pereira</i>
23	JUAN CASQUEZ E	Ap 301	<i>Juan Casquez</i>

Lista reunión para presentación 18 Feb

	APT	Correo
Jimmy Dominguez	201	jimmy.dominguez2@fenix.com
Patricia Andrade	507	mpq92@hotmail.com
Orbel Pepe Tobias	603	Maxi09x.w@gmail.com
María Eugenia Vizcaíno Vizcaíno	607	Carlosmsanchez10@hotmail.com
Martha Jhenny Monroy Tinoco	205	marthajhenny31@hotmail.com
Adriana Torres Saenz	203	adytomesarasia@gmail.com
Heideberg Rivera	506	heross8@gmail.com
Nelly Castellar Buitre	303	NellyC63@Hotmail.com
Pedro Esteban M	103	ceviosdiamantes@HOTMAIL.com
Luis Vasquez	40110	luisvasquezanillo@hotmail.com
Roberto C. Marin H	204	RobertoMarin@Hotmail.com
Jesús Rosas Díaz	203	Lince@compresos.com
Jairo Alexander Rendón	505	gaocicadoposturalcali@jane.com.co
Yomara Monroy Tinoco	205	xhymara03@gmail.com
Diego Lopez	601	Curtaygarcia12@diego@Hot
Gustavo Torres Viloria	306	gustavo2003@gmail.com
Arnold Montes Zandona	102	
Madonna Jelio	401	
Suiza Jelio	301	
Yecel Montes Canuelo	403	

Verificación de asistencia

Carolina Miranda Macleod	507
Heidelberg Rivera	506
Yomara Monroy Tinoco	205

Presidente de la Asamblea

Jimmy Dominguez A.

92-031-219-05 inc.

Apto 201

Secretaria de la asamblea

Pedro D. Estrada

73-140-667-01

Apto 103

Nuevos miembros del Consejo de Endes
Fraccionamiento

Martha Rufallo Durasco - apto 607.

C. C. 41958324

Roberto Caldera Marin Hernandez

C. C. 73-166-769

apto 204

Juan Alexander Rendón Chac

C. C. 80.425.795.

apto 605

Adriana Tárraga Barreiro apto 203

C. C. 45.560.067

RESOLUCION

Nº 0061 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCION

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

CONSIDERANDO

Que el señor RICARDO JAVIER CHAMORRO, identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.541.627, como representante legal - gerente de la sociedad SORIAL ARQUITECTURA S.A.S., y apoderado especial del señor RAFAEL ANTONIO MARIMON GARCIA, presento ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional, diligenciado para obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, en los lotes colindantes ubicados en la Carrera 65 N° 30-55, 30-65, 30-75 de la Urbanización el Carmelo - Zaragocilla de esta ciudad.

Que al formulario único Nacional diligenciado, y radicado bajo el N° 13001112-0357, la sociedad interesada anexo los documentos señalados en los Artículos 21 y 25 del Decreto 1469 de 2010, y en el mismo se designa como proyectista y constructor responsable de la obra al Arquitecto RICARDO CHAMORRO, con Matrícula Profesional vigente N° 13162005-13541627, como calculista al ingeniero civil ALFREDO BORJA, con matrícula Profesional vigente N° 13202-142864 de Bolívar y como suelista al ingeniero civil MODESTO BARRIOS, con matrícula profesional vigente N° 13202-25021 de Bolívar.

Que la sociedad SORIAL ARQUITECTURA S.A.S., identificada con el Nit: 900413234-4, fue constituida por documento privado el 7 de enero de 2011, otorgada en Cartagena e inscrita en la cámara de comercio el 9 de febrero de 2011, bajo el N° 69.896 del libro IX del Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena.

Que la sociedad peticionaria adquirió los lotes N° 12, 13 y 14 ubicados en el Barrio Zaragocilla, también conocido como Buenos Aires hoy las Delicias, en virtud al contrato de compraventa celebrado con la sociedad DELFINA SANDOVAL Y CIA LTDA., los cuales fueron englobados por Escritura Pública N° 119 del 23 de Enero de 2012, otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, registrada con la matrícula inmobiliaria 060-264997.

Que el señor RAFAEL ANTONIO MARIMON GARCIA, como propietario del lote 8 de la manzana A ubicado en el Barrio el Carmelo, celebro promesa de compraventa de dicho inmueble con la sociedad SORIAL ARQUITECTURA S.A.S., a quien otorgo poder amplio y suficiente, para que inicie los trámites correspondientes a la licencia de construcción para el proyecto del que hará parte el predio objeto de la compraventa.

Que la ejecución del proyecto requiere del previo otorgamiento de la licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva, ya que implica ejecución de obra en terreno no construido. (Numeral 1 del Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010)

Que el ingeniero civil ALFREDO G. BORJA, como responsable del diseño estructural diligencio el formulario de identificación estructural y el de estabilidad de la obra, y el arquitecto RICARDO CHAMORRO, como constructor responsable presento escrito, en el cual manifiesta que el proyecto a desarrollar en la Carrera 65 N° 30-55 y Carrera 66 N° 30-66 del Barrio Buenos Aires - las Delicias, cumplirá a cabalidad el reglamento técnico de instalaciones eléctricas(RETIE), contenido en la Resolución N° 180398 de 2004, actualizada mediante la resolución N° 180195 de 2009 del Ministerio de Minas y Energía.

Que los vecinos colindantes relacionados en el formulario único Nacional, fueron citados por correo certificado para que conozcan los planos de la propuesta, se constituyan en parte y hagan valer sus derechos(Artículo 65 de la Ley 09 de 1989 y 29 del Decreto 1469 de 2010).

Que la sociedad peticionaria aporto fotografía de la valla instalada en el sitio, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite tendiente al otorgamiento de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, y aun no se han constituido en parte, vecinos colindantes, ni terceros interesados(Parágrafo del Artículo 29 y 30 del Decreto 1469 de 2010).

Que el inmueble de la petición se encuentra situado en el área delimitada gráficamente y clasificada en el plano de Formulación General PFG 5/5- Clasificación de suelo, del Decreto 0977 de 2001, como Área de Actividad Residencial Tipo B- FB, reglamentada en la columna 2 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001, la cual tiene señalada los siguientes usos:

69

**RESOLUCION
Nº 0 0 6 1 / 06 MAR. 2013
POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCION**
MODALIDAD: OBRA NUEVA
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

Principal: residencial: vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; 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 el proyecto será destinado al uso Residencial Multifamiliar, señalado como principal en el Área de Actividad Residencial Tipo B- RB. (Columna 2 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que el lote del proyecto está concebido sobre los dos lotes colindantes de propiedad de la sociedad **SORIAL ARQUITECTURA S.A.**, y del señor **RAFAEL ANTONIO MARIMON**, los que englobados presentan un área de 1.300 M², que excede la mínima prevista en 480 M², para el uso residencial multifamiliar en el Área de Actividad Residencial Tipo B.

Que en la revisión de los planos arquitectónicos se ha verificado el cumplimiento de las normas generales del Área de Actividad Residencial y las especiales del uso residencial multifamiliar, en el Área de Actividad Residencial Tipo B-RB (Columna 2 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que el proyecto plantea semisótano, altillo y mezanine, que cumplen las prescripciones del Artículo 234, 229 del Decreto 0977 de 2001 y 280 del Acuerdo 45 de 1989 respectivamente.

Que examinado el diseño estructural correspondiente a la edificación de 4 pisos altillo y mezanine, proyectada en la dirección antes anotada, la ingeniería civil de esta Curaduría rinde el siguiente informe final: "Descripción del Proyecto:

La propuesta consiste en la construcción de una edificación de 4 pisos, más un mezanine más un semisótano.

El sistema estructural es el de pórticos de concreto reforzado con grado de capacidad de dissipación de energía moderado (DMO) con $R_o=5.00$.

Las columnas son rectangulares y tienen cuantías de acero de refuerzo principal entre el 1% y el 4% como exige NSR-10 y aros de 3/8 cada 0.10m y cada 0.20m.

El sistema de entrepiso es el de losa maciza armada en dos direcciones con espesor de torta de 0.135m y esta reforzado doble parrilla con acero de 1/2 y de 3/8 de pulgada de diámetro con longitudes y separaciones variables.

Las vigas son de 0.50m de peralte y cumplen con los requisitos de vigas DMO.

La cimentación son zapatas aisladas unidas entre sí con vigas de amarre y se calcularon para una capacidad portante de 15.5T/m² según estudio de suelos y memorias de cálculo.

La carga viva utilizada en el diseño estructural fue de 180K/m².

Los materiales especificados en los planos estructurales son concreto con $f_c=4000\text{PSI}$, Acero de refuerzo con $F_y=60.000\text{PSI}$ para barras con diámetro mayor o igual a 3/8 de pulgada de diámetro y con $F_y=40.000\text{PSI}$ para barras con diámetro menor a 3/8 de pulgada de diámetro.

Parámetros Sísmicos Generales.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva $A_s=0.1$ y $A_v=0.10$ el perfil de suelo es un 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.

Concepto Estructural.

En las memorias de cálculo realizaron el análisis sísmico, cálculo de derivas, análisis de cargas y demás procedimientos de diseño de los elementos estructurales cumpliendo con los requisitos que exige el decreto 926 del 19 de marzo de 2010, 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.

La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de la NSR-10 y sus reglamentos, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. (Artículo 6º Ley 400 de 1997).

RESOLUCION

Nº 0 0 6 1 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCION

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

La responsabilidad del cumplimiento del título J protección contra incendios y Requisitos complementarios del título K, recae en el profesional que figura como constructor responsable del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción. Según J.1.1.3 del decreto 926 del 19 de Marzo de 2010 NSR-10. Por tal razón el constructor debe de tomar las medidas necesarias para proteger la estructura y cumplir los requisitos que exige el título J".

Que en la revisión técnica del proyecto, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente, se ha verificado el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación, que le son aplicables por su clasificación y uso, por lo cual fue declarada viable la Expedición de la licencia mediante auto de Febrero 04 de 2013.

Que la Sociedad peticionaria aporto copia de los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana, y el valor de la Estampilla Procultura al Distrito y al Instituto de Patrimonio y Cultura, de conformidad a lo dispuesto en los Acuerdos 041 de 2006 y 023 de Diciembre 2002 respectivamente.

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: Certificar el englobe de los lotes ubicados en la Carrera 65 N° 30-55 y Carrera 66 N° 30-66 del Barrio Buenos Aires - las Delicias de esta ciudad, registrados con las matrículas inmobiliarias 060-264997 y 060-36965, ya que el proyecto de la petición está concebido y revisado sobre el área resultante del englobe.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción a la sociedad **SORIAL ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con el Nit: 900413234-4 y al señor **RAFAEL ANTONIO MARIMON GARCIA**, para desarrollar obra nueva en el lote de su propiedad, ubicado en la Carrera 65 N° 30-55 y Carrera 66 N° 30-66 del Barrio Buenos Aires - las Delicias de esta ciudad, registrados con las matrículas inmobiliarias 060-264997 y 060-36965.

La expedición de esta Licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión(Artículo 36 del Decreto 1469 de 2010).

ARTICULO TERCERO: Aprobar los planos arquitectónicos que se integran a esta Resolución, con los cuales se autoriza la ejecución del proyecto, de 4 pisos y mezanine con 40 apartamentos destinados a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001, que se describen así:

SEMISOTANO CONSTA DE: AREA PARA ESTACIONAMIENTO DE 8 VEHICULOS = 201.50 M²

PRIMER PISO CONSTA DE : RECEPCION - LOBBY, AREA TECNICA, AREA PARA ESTACIONAMIENTO DE 27 VEHICULOS = 577.85 M²

SEGUNDO PISO AL CUARTO CONSTA CADA UNO DE: 7 APARTAMENTOS, 1 TIPO A, 2 TIPO B, 2 TIPO C, 2 TIPO D, AREA SOCIAL RECREATIVA.

ALTIMO = CONSTA DE: 12 APARTAMENTOS (DUPLEX) TIPO E CON MEZANINE.

APTOS TIPO A CONSTAN CADA UNO : SALA - COMEDOR, COCINA - LABORES, ESTUDIO, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, BALCON.

APTOS TIPO B CONSTAN CADA UNO DE: SALA - COMEDOR, COCINA - LABORES, 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, BALCON.

APTOS. TIPO C CONSTAN CADA UNO DE: SALA - COMEDOR, COCINA - LABORES, ESTUDIO, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, BALCON.

APTOS TIPO D CONSTAN CADA UNO DE: SALA - COMEDOR, COCINA - LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, BALCON.

APTOS DUPLEX (ALTIMO) CONSTAN CADA UNO DE:

PRIMER NIVEL : SALON - COMEDOR, COCINA - LABORES, BALCON.

SEGUNDO NIVEL (MEZANINE) : 1 ALCOBA, 1 BAÑO. &

RESOLUCION

Nº 0 0 6 1 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

67

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

Área de lote = 1300 M². (resultante del englobe)

Área total construida = 3.996.67 M²

Área libre = 722.15 M²

Número de pisos = 4, mezzanine y ático.

Altura = 24.23 metros.

Aislamiento de frente = 5 metros, sobre la Carrera 65 y 5 metros sobre la Carrera 66

Voladizo = 2.50 metros

Aislamiento lateral = 3 metros.

Índice de ocupación = 44.45% del 44.45% previsto en el P.O.T.

Índice de construcción = 180% del 180% previsto en el P.O.T.,

Uso = Residencial Multifamiliar.

ARTICULO CUARTO: Reconocer como proyectista y constructor responsable de la obra al Arquitecto RICARDO CHAMORRO, con Matrícula Profesional vigente N° 13162005-13541627, como calculista al ingeniero civil ALFREDO BORJA, con matrícula Profesional vigente N° 13202-142864 de Bolívar y como suelista al ingeniero civil MODESTO BARRIOS, con matrícula profesional vigente N° 13202-25021 de Bolívar.

Reconocer al señor RICARDO JAVIER CHAMORRO LORA, representante legal de la empresa SORIAL ARQUITECTURA S.A.S., como apoderado especial del señor RAFAEL ANTONIO MARIMON GARCIA, en los términos del poder conferido en el contrato de promesa de compraventa que forma parte del expediente.

ARTICULO QUINTO: Esta Licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez con plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta resolución. (Artículo 39 del Decreto 1469 de 2010).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de esta licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO SEXTO: Indicar a los titulares de esta licencia, las obligaciones que señala el Artículo 39 del Decreto 1469 de 2010, que a continuación se relacionan:

1. La de ejecutar las obras tomando todas las medidas que garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Colocar mallas protectoras en su frente y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. (Artículo 34 del Decreto 948 de 1995).

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

4. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1997, o la norma que la adicione, modifique o constituya.

5. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.

6. A instalar un aviso durante la ejecución de la obra, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00M) por 70 centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente que indique: Clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. El nombre o razón social del titular de la licencia. La dirección del inmueble y la vigencia de la licencia. (Artículo 61 del Decreto 1469 de 2010).

A responder por los perjuicios causados a terceros por motivo de la ejecución de la obra. (Artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que se vincule para la ejecución del proyecto.

A COMUNICAR A LA ALCALDIA DE LA LOCALIDAD, LA INICIACION DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, para efectos del control urbanístico que legalmente le corresponde. (Artículo 350 y 355 del Decreto 0977 de 2001). 44

RESOLUCION

Nº 0 0 6 1 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCION
MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

66

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

- A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes.
 A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta Resolución.
 A contratar los servicios de un técnico constructor certificado. Ley 14 Decreto 523/76.
 A no arrojar los escombros en los sitios prohibidos por la Alcaldía Mayor de Cartagena y en los cuerpos de agua de la ciudad. (Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989).
 A constituir una póliza de responsabilidad extracontractual para resarcir los daños que la construcción del semisótano pueda causar a las propiedades vecinas, para lo cual se requiere de visita de inspecciones previa a la iniciación de la obra, para determinar el estado de las propiedades vecinas, durante la ejecución de la obra y con posterioridad a la terminación, a fin de establecer los efectos causados. (Artículo 44 y 57 del Acuerdo 45 de 1989).
 A contratar los servicios de un ingeniero civil para la supervisión técnica de la edificación en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente. (Numeral 6° del Artículo 39 del Decreto 1469 de 2010).

ARTICULO SEPTIMO: El arquitecto RICARDO CHAMORRO, como responsable de la ejecución del proyecto que se autoriza mediante esta resolución se obliga:

- 1.1. A ejecutar las obras ciñéndose a los planos arquitectónicos aprobados, y a cumplir a cabalidad el reglamento técnico de las instalaciones eléctricas (RETIE), contenido en la Resolución N° 180398 de 2004, actualizada mediante Resolución 180195 de 2009 del Ministerio de Minas y Energía en especial con las distancias mínimas señaladas en el Artículo 13 del citado documento, y a cumplir con las normas de construcción sismo resistente.
- 1.2. A dar estricto cumplimiento al Título J protección Contra Incendios y Requisitos complementarios del título K, del Capítulo J.1.1.3 del Decreto 926 del 19 de Marzo de 2010-NSNR-10; por tal razón debe tomar las medidas necesarias para proteger la estructura metálica y cumplir los requisitos que exige el Título J en su Numeral 1.3.5.4 elementos de acero estructural.

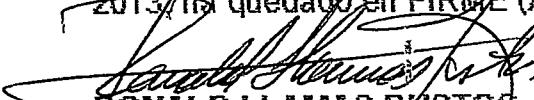
ARTICULO OCTAVO: Contra esta Resolución proceden los Recursos de Reposición y apelación dentro de los Diez (10) días siguientes a su notificación, el de apelación se interpondrá para ante la Secretaría de Planeación Distrital (Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y 42 del Decreto 1469 de 2010).

~~NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE:~~


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

CURADURIA URBANA N° 1 DE CARTAGENA D.T.Y C., CARTAGENA,
 MARZO, DIECIOCHO (18) DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013).

Notificadas las partes y vencido el término, sin que hayan interpuesto los recursos legales procedentes, la presente RESOLUCIÓN N° 0061 de Marzo, 06 de 2013, ha quedado en FIRME (ARTICULO 62 DEL C.C.A.).


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



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EDIFICIO
CASTELLANA SKY

Cartagena 04 de febrero de 2015

Doctor

Dionisio Vélez Trujillo

Alcalde de Cartagena

Plaza de la aduana

Asunto; Queja interpuesta por copropietarios del edificio Castellana Sky

Cordial saludo,

Mediante la presente muy respetuosamente y conociendo su espíritu colaborador y trabajador la mitad más uno de copropietarios en la asamblea del dia 03 del presente mes y año por votación unánime se decidió solicitar a la alcaldía secretaria de Planeación su intervención en el siguiente caso que a continuación describiremos.

Se realizó un proyecto de construcción en el barrio las Delicias cra 65-30,66 cuyo proyecto fue presentado con el nombre Castellana SKY, régimen de propiedad horizontal y tipo de construcción residencial multifamiliar, es decir reglamentado por la ley 675 de 2001 y decreto 0977 del mismo año.

Analizando lo ofertado en ese momento y lo observado en la realidad nos lleva analizar la necesidad de constatar en curaduría urbana No 1 los planos aprobados para tal construcción y lo realmente construido.

En visita a la curaduría se procedió a solicitar planos generales de cada uno de los pisos, de la azotea y del sótano y semisótano en donde se evidencio que lo allí

plasmado no corresponde a lo construido ni con las medidas exigidas por las normas urbanísticas pertinentes al tipo de construcción principalmente en las siguientes áreas como son:

1. Área de estacionamiento cuyo plano aprobado por curaduría muestra que son 8 con 201.50 metro cuadrado, en la actualidad se están vendiendo por parte de la constructora Sorial arquitectura SAS con NIT 900.413.234-4 cuyo representante legal es Ricardo Chamorro Lora estos parqueaderos a propietarios del edificio, en donde según la norma en su artículo 20 establece textualmente que la *"desafectación de bienes comunes no esenciales* se debe hacer con previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate." Por tal motivo solicitamos los copropietarios se desmonte la reja colocada para el cerramiento de estos parqueaderos que son zona COMUN, aparte de que afecta la fallada externa del edificio y fueron vendidos si agotar el trámite pertinente lo que se convierte al probarlo un delito penal por falsedad en documento público o un abuso de confianza por parte de ellos por vender lo que ya tiene dueño los COPROPIETARIOS.

2. Parqueaderos entregados a los propietarios con la unidades vendidas según el sr Ricardo Chamorro en la actualidad hay 46 parqueaderos entregados con los aptos, sin embargo en curaduría urbana aparece aprobado 27 áreas de estacionamiento de vehículos con 577.85 M2 lo que evidencia que vendieron más estacionamientos de lo legalmente permitido y los ha llevado a improvisar parqueaderos en sitios inadecuados y sin las medidas correspondientes expuestos en el decreto 0977 del 2001, lo que está generando incomodidades e inconformismo entre los copropietarios.
3. En los planos se describen que la ejecución del proyecto sería de cuatro pisos y mezanine con 40 aptos destinados a enajenarse, en la actualidad se construyeron 41 y seis pisos más una azotea que dice el constructor ser de

Propiedad privada de la constructora, la cual le pedimos que intervenga y se aclare.

Área total construida 3996.67 m2.

4. Le pedimos sellar la obra que están construyendo en la calle continua al edificio castellana SKY puesto que en el plano aprobado por curaduría aparece este terreno como parte del edificio nuestro y allí estaría el área de recreación del edificio castellana SKY y demás parqueaderos, mas no se registra que sea para construcción de nuevos apartamentos cuyo nombre del proyecto a construir allí es Castellana SKY 2, proyecto que según la constructora compartirá áreas comunes de la edificación Castellana Sky y accesos por puerta principal y eso nunca fue ofertado de esa manera ni está en los planos aprobados.
5. A su vez le solicitamos que intervengan las dependencia que les competa realizar la inspección a las piscinas porque la construida no cumple con lo establecido legalmente y se ha convertido en un foco de posibles infecciones y enfermedades transmitidas por vectores poniendo en riesgo la salud de los copropietarios de igual manera la inspección debe realizarse al sitio o área de almacenamiento de residuos sólidos.

Los copropietarios le pedimos su apoyo y la de las entidades que usted dignamente dirige para recuperar las áreas como la azotea, la zona social con sus medidas y ubicación donde lo contempla el plano aprobado por curaduría urbana, además cabe anotar que en la curaduría no aparece en los planos zona de piscina.

Atentamente,

Copropietarios Castellana Sky

FIRMAS QUEJA interpuesta ENVIADA AL ALCALDE DE CARTAGENA

Cartagena 18 de Febrero de 2015

Señor:

Ricardo Chamorro Lora

Representante legal Sorial Arquitectura S.A.S.

Edificio Castellana SKY.

Ciudad.

Ref: Querella interpuesta por parte del Concejo de Administración edif. Castellana Sky.

Cordial saludo.

Mediante la presente le manifestamos la inconformidad en los siguientes aspectos que en forma reiterada le hemos expuesto y hemos notado la indiferencia al respecto rayando al irrespeto.

1. De acuerdo a los planos urbanísticos aprobados en Curaduría No. 1 se muestra la existencia de 8 parqueaderos de visitantes y en la actualidad solo hay uno (1) porque el otro está sellado y es un sitio inapropiado para la ubicación de otro parqueadero, además que está siendo utilizado para la colocación de la basura. Le exigimos se nos devuelvan todos dando cumplimiento al Dec. 0977/2001 y ley 675 de 2001 en donde taxativamente expresa que las zonas comunes no se pueden ceder ni vender.
2. En planos urbanísticos aparecen 27 parqueaderos para cada unidad de apartamento donde hoy existen 46 aproximadamente; algunos no cumpliendo las medidas de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes y colocadas en áreas inapropiadas.
3. Desmonte de rejas de la fachada externa del edificio ubicado en parqueaderos de visitantes.
4. Identificación del edificio (colocación del nombre en la fachada externa del cual en una asamblea acordó ubicarlo al día siguiente sin ninguna respuesta a la fecha).
5. Colocación de los topes a los parqueaderos.
6. Demarcación de la ruta de evacuación de la basura.
7. Entrega del Chut de acuerdo a las normas de salubridad.
8. A la piscina se le realizó una inspección donde se evidenciaron unas fallas y usted se comprometió a solucionarlas y a la fecha todo sigue igual.

Y estamos a la espera de la visita del DADIS que la hemos suspendido esperando que se hagan los cambios pertinentes, como son:

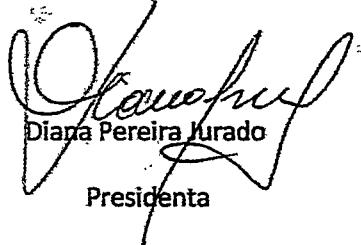
- Cerramiento de la piscina de niños.
- El ducto mal ubicado.
- Fisuras en el fondo de la piscina.

- 23
- Cabe anotar que si esto no se arregla no podemos aceptar la entrega, ni se puede hacer la próxima visita.
9. Azotea: Quedo de entregarla de manera total, tal y como está en la actualidad ya que esa área es zona común y en los planos aparece que esa zona estaba en eternit y si usted le realizó unos cambios fue a su propia voluntad y debe asumir las consecuencias de lo efectuado.
10. Acabados de todo el edificio, piso por piso, hay baldosas, zócalos desprendidos, baldosas partidas; registros tapados con Drawoll y otros con puertas inadecuadas, escaleras ordinarias y rústicas, pisos sin pulir, pasamanos con tapas caídas, y demás que en una supervisión se detallarán puntualmente.
11. Por otra parte el edificio que están construyendo usted manifestó que compartiría zonas comunes con nuestro edificio y la entrada principal, asunto que no compartimos ya que no se registra en los planos urbanísticos ni en la resolución la futura construcción, por lo que solicitaremos inspección a la obra y cumplimiento de requisitos como: Licencia de construcción, planos donde se evidencia lo expresado por usted.

De acuerdo a lo expresado queremos muy respetuosamente solicitarle que en términos de una (1) semana tengamos solución a fondo de cada uno de las pretensiones.

Agradeciendo su atención:

Concejo de Administración


 Diana Pereira Jurado
 Presidenta


 Rodrigo Faciolince Mieles
 Vicepresidente


 Katerine Salinas Vidal

Secretaria

Copia: Alcaldía de Cartagena.

Alcalde Mayor, Sec. De Planeación, Oficina de Control Urbano, Alcaldía Local No. 1
 Personería.
 Superintendencia

SOPRAL ARQUITECTURA
 NIT: 900413234-4
 Envíe correos a
 C. C. 73099, 670

RECIBIDA PARA ESTUDIO
 NO IMPLICA ACEPTACION
 23/02/2015 9:45 AM

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20.

21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30.

31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40.

41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50.

51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60.

61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70.

71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80.

81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90.

91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110.

111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120.

121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130.

131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140.

141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150.

151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160.

161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170.

171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180.

181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190.

191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200.

201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210.

211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220.

221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230.

231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240.

241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250.

251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260.

261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270.

271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280.

281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290.

291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300.

301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310.

311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320.

321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330.

331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340.

341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350.

351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360.

361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370.

371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380.

381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390.

391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400.

401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410.

411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420.

421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430.

431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440.

441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450.

451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460.

461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470.

471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480.

481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490.

491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500.

501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510.

511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520.

521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530.

531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540.

541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550.

551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560.

561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570.

571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580.

581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590.

591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600.

601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610.

611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620.

621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630.

631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640.

641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650.

651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660.

661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670.

671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680.

681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690.

691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700.

701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710.

711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720.

721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730.

731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740.

741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750.

751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760.

761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770.

771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780.

781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790.

791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800.

801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810.

811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820.

821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830.

831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850.

851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860.

861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870.

871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880.

881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890.

891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900.

901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910.

911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920.

921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930.

931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940.

941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950.

951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960.

961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970.

971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980.

981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990.

991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.

Cartagena D. T Y C 06 de mayo de 2015

21

24

Doctor

RAMON PEREZ

Control urbano, Planeación Distrital

Alcaldía de Cartagena

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-15-0029371

Fecha y Hora de registro: 06-may-2015 11:18:49

Funcionario que registro: De Arao Flórez, Jesus

Dependencia del Destinatario: División de Control Urbano

Funcionario Responsable: Germiñento Morello, Bety

Cantidad de anexos: 12

Contraseña para consulta web: 2C191D33

www.cartagena.gov.co

Asunto: Queja de Copropietarios del edificio Castellana Sky contra la constructora Sorial Arquitectura SAS.

Manfa

Cordial saludo,

Mediante la presente solicitamos su intervención con respecto a las múltiples irregularidades que ha venido ejecutando la constructora sorial arquitectura SAS y que están afectando la tranquilidad y convivencia en dicha propiedad horizontal y a su vez esto señores pretenden entregar unos apartamentos sin el debido requisito legal y de acuerdo a las normas urbanísticas pertinentes, desvalorizando el patrimonio familiar de los que allí invertimos gran suma de dinero con la expectativa de un inmueble con áreas comunes distintas a las que nos quieren entregar y otras a la que ellos presumen que fueron ya entregadas pero aun así están violentando unos derechos y unas normas que le pedimos que de manera ágil se actué por parte de esta entidad antes de que sea demasiado tarde ya que generalmente este tipo de constructora tienden a desaparecer cuando ven que no van a poder cumplir con todo lo que propusieron en el momento de las ventas y para evadir las futuras demandas.

Agradecemos la atención a la presente

Betty
07-05-15
A.S. /

Atentamente

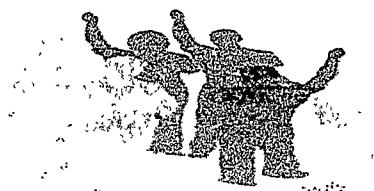
Copropietarios Edificio Castellana Sky firmantes en el oficio que se envía al alcalde Dionisio Vélez de fecha 04 de febrero de 2015.

Anexamos copia de resolución 0061 del 06 de marzo de 2014 de curaduría urbana

Anexamos acta de asamblea de fecha 03 de febrero de 2015-05-06

Anexamos oficio alcalde Dionisio Vélez

A disposición contamos con planos del proyecto aprobados por curaduría urbana N0 1



CONSEJO DE ADMINISTRACION EDIFICIO
CASTELLANA SKY

Cartagena 04 de febrero de 2015

Doctor

Dionisio Vélez Trujillo

Alcalde de Cartagena

Plaza de la aduana

Asunto: Queja interpuesta por copropietarios del edificio Castellana Sky

Cordial saludo,

Mediante la presente muy respetuosamente y conociendo su espíritu, colaborador y trabajador la mitad más uno de copropietarios en la asamblea del dia 03 del presente mes y año por votación unánime se decidió solicitar a la alcaldía secretaría de Planeación su intervención en el siguiente caso que a continuación describiremos.

Se realizó un proyecto de construcción en el barrio las Delicias cra 65-30,66 cuyo proyecto fue presentado con el nombre Castellana SKY, régimen de propiedad horizontal y tipo de construcción residencial multifamiliar, es decir reglamentado por la ley 675 de 2001 y decreto 0977 del mismo año.

Analizando lo ofertado en ese momento y lo observado en la realidad nos lleva analizar la necesidad de constatar en curaduría urbana No 1 los planos aprobados para tal construcción y lo realmente construido.

En visita a la curaduría se procedió a solicitar planos generales de cada uno de los pisos, de la azotea y del sótano y semisótano en donde se evidencio que lo allí

plasmado no corresponde a lo construido ni con las medidas exigidas por las normas urbanísticas pertinentes al tipo de construcción principalmente en las siguientes áreas como son:

1. Área de estacionamiento cuyo plano aprobado por curaduría muestra que son 8 con 201.50 metro cuadrado, en la actualidad se están vendiendo por parte de la constructora Sorial arquitectura SAS con NIT 900.413.234-4 cuyo representante legal es Ricardo Chamorro Lora estos parqueaderos a propietarios del edificio, en donde, según la norma en su artículo 20 establece textualmente que la *"desafectación de bienes comunes no esenciales se debe hacer con previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.*

En todo caso, la *desafectación de parqueaderos*, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate." Por tal motivo solicitamos los copropietarios se desmonte la reja colocada para el cerramiento de estos parqueaderos que son zona COMUN, aparte de que afecta la fallada externa del edificio y fueron vendidos si agotar el trámite pertinente lo que se convierte al probarlo un delito penal por falsedad en documento público o un abuso de confianza por parte de ellos por vender lo que ya tiene dueño los COPROPIETARIOS.

2. Parqueaderos entregados a los propietarios con la unidades vendidas según el sr Ricardo Chamorro en la actualidad hay 46 parqueaderos entregados con los aptos, sin embargo en curaduría urbana aparece aprobado 27 áreas de estacionamiento de vehículos con 577.85 M2 lo que evidencia que vendieron más estacionamientos de lo legalmente permitido y los ha llevado a improvisar parqueaderos en sitios inadecuados y sin las medidas correspondientes expuestas en el decreto 0977 del 2001, lo que está generando incomodidades e inconformismo entre los copropietarios.
3. En los planos se describen que la ejecución del proyecto sería de cuatro pisos y mezanine con 40 aptos destinados a enajenarse, en la actualidad se construyeron 41 y seis pisos más una azotea que dice el constructor ser de

Propiedad privada de la constructora, la cual le pedimos que intervenga y se aclare.

Área total construida 3996.67 m2.

4. Le pedimos sellar la obra que están construyendo en la calle continua al edificio castellana SKY puesto que en el plano aprobado por curaduría aparece este terreno como parte del edificio nuestro y allí estaría el área de recreación del edificio castellana SKY y demás parqueaderos, mas no se registra que sea para construcción de nuevos apartamentos cuyo nombre del proyecto a construir allí es Castellana SKY 2, proyecto que según la constructora compartirá áreas comunes de la edificación Castellana Sky y accesos por puerta principal y eso nunca fue ofertado de esa manera ni está en los planos aprobados.
5. A su vez le solicitamos que intervengan las dependencia que les compete realizar la inspección a las piscinas porque la construida no cumple con lo establecido legalmente y se ha convertido en un foco de posibles infecciones y enfermedades transmitidas por vectores poniendo en riesgo la salud de los copropietarios de igual manera la inspección debe realizarse al sitio o área de almacenamiento de residuos sólidos.

Los copropietarios le pedimos su apoyo y la de las entidades que usted dignamente dirige para recuperar las áreas como la azotea, la zona social con sus medidas y ubicación donde lo contempla el plano aprobado por curaduría urbana, además cabe anotar que en la curaduría no aparece en los planos zona de piscina.

Atentamente,

Copropietarios Castellana Sky

FIRMAS QUEJA INTERPUESTA ENVIADA AL ALCALDE DE CARTAGENA

2B
Cartagena 18 de Febrero de 2015

Señor:

Ricardo Chamorro Lora

Representante legal Sorial Arquitectura S.A.S.

Edificio Castellana SKY.

Ciudad.

Ref: Querella interpuesta por parte del Concejo de Administración edif. Castellana Sky.

Cordial saludo.

Mediante la presente le manifestamos la inconformidad en los siguientes aspectos que en forma reiterada le hemos expuesto y hemos notado la indiferencia al respecto rayando al irrespeto.

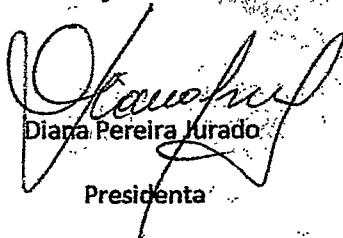
1. De acuerdo a los planos urbanísticos aprobados en Curaduría No. 1 se muestra la existencia de 8 parqueaderos de visitantes y en la actualidad solo hay uno (1) porque el otro está sellado y es un sitio inapropiado para la ubicación de otro parqueadero, además que está siendo utilizado para la colocación de la basura. Le exigimos se nos devuelvan todos dando cumplimiento al Dec. 0977/2001 y ley 675 de 2001 en donde taxativamente expresa que las zonas comunes no se pueden ceder ni vender.
2. En planos urbanísticos aparecen 27 parqueaderos para cada unidad de apartamento donde hoy existen 46 aproximadamente; algunos no cumpliendo las medidas de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes y colocadas en áreas inapropiadas.
3. Desmonte de rejas de la fachada externa del edificio ubicado en parqueaderos de visitantes.
4. Identificación del edificio (colocación del nombre en la fachada externa del cual en una asamblea acordó ubicarlo al día siguiente sin ninguna respuesta a la fecha).
5. Colocación de los topes a los parqueaderos.
6. Demarcación de la ruta de evacuación de la basura.
7. Entrega del Chut de acuerdo a las normas de salubridad.
8. A la piscina se le realizó una inspección donde se evidenciaron unas fallas y usted se comprometió a solucionarlas y a la fecha todo sigue igual.
Y estamos a la espera de la visita del DADIS que la hemos suspendido esperando que se hagan los cambios pertinentes, como son:
 - Cerramiento de la piscina de niños.
 - El ducto mal ubicado.
 - Fisuras en el fondo de la piscina.

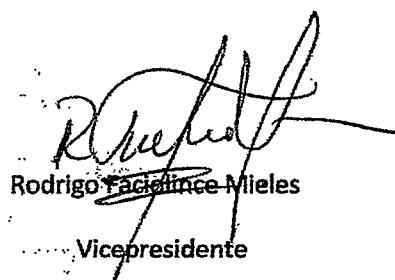
- Cabe anotar que si esto no se arregla no podemos aceptar la entrega, ni se puede hacer la próxima visita.
- 9. Azotea: Quedo de entregarla de manera total, tal y como está en la actualidad ya que esa área es zona común y en los planos aparece que esa zona estaba en eternit y si usted le realizó unos cambios fue a su propia voluntad y debe asumir las consecuencias de lo efectuado.
- 10. Acabados de todo el edificio, piso por piso, hay baldosas, zócalos desprendidos, baldosas partidas; registros tapados con Drawoll y otros con puertas inadecuadas, escaleras ordinarias y rústicas, pisos sin pulir, pasamanos con tapas caídas, y demás que en una supervisión se detallarán puntualmente.
- 11. Por otra parte el edificio que están construyendo usted manifestó que compartiría zonas comunes con nuestro edificio y la entrada principal, asunto que no compartimos ya que no se registra en los planos urbanísticos ni en la resolución la futura construcción, por lo que solicitaremos inspección a la obra y cumplimiento de requisitos como: Licencia de construcción, planos donde se evidencia lo expresado por usted.

De acuerdo a lo expresado queremos muy respetuosamente solicitarle que en términos de una (1) semana tengamos solución a fondo de cada uno de las pretensiones.

Agradeciéndo su atención.

Concejo de Administración


Diana Pereira Jurado
Presidenta


Rodrigo Facchínce Mieles
Vicepresidente


Katerine Salinas Vidal
Katerine Salinas

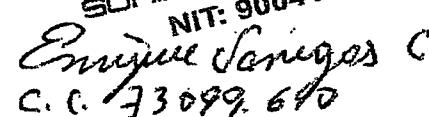
Secretaria

Copia: Alcaldía de Cartagena.

Alcalde Mayor, Sec. De Planeación, Oficina de Control Urbano, Alcaldía Local No. 1
SOLARIA INSTITUCIÓN
NIT: 900413234-4

Personería.

Superintendencia


Enrique Sanjagos C
C. C. 73099.690

RECIBIDA PARA ESTUDIO
NO IMPLICA ACEPTACIÓN
23/02/2015 8:45 AM

Carolina Miranda Machado CC 33.224.291

Jimmy Jiménez & CC 92031219

Marta Pérez Túroco 40753470

Glenda Pérez Valle 1097402417 oficia

Gutierrez Flores 73215241/ctg

Adriana Flores 45 56006796

Enrique Montero C - 9.076.406

~~✓~~ 794.0626

~~✓~~ Rafael 73144627

RESOLUCION

Nº 0061 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

CONSIDERANDO

Que el señor RICARDO JAVIER CHAMORRO, identificado con la cedula de ciudadanía N° 13.541.627, como representante legal - gerente de la sociedad SORIAL ARQUITECTURA S.A.S., y apoderado especial del señor RAFAEL ANTONIO MARIMON GARCIA, presento ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional, diligenciado para obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, en los lotes colindantes ubicados en la Carrera 65 N° 30-55, 30-65, 30-75 de la Urbanización el Carmelo - Zaragocilla de esta ciudad.

Que al formulario único Nacional diligenciado, y radicado bajo el N° 13001112-0357, la sociedad interesada anexo los documentos señalados en los Artículos 21 y 25 del Decreto 1469 de 2010, y en el mismo se designa como proyectista y constructor responsable de la obra al Arquitecto RICARDO CHAMORRO, con Matrícula Profesional vigente N° 13162005-13541627, como calculista al ingeniero civil ALFREDO BORIA, con matrícula Profesional vigente N° 13202-142864 de Bolívar y como suelista al ingeniero civil MODESTO BARRIOS, con matrícula profesional vigente N° 13202-25021 de Bolívar.

Que la sociedad SORIAL ARQUITECTURA S.A.S., identificada con el Nt.: 900413234-4, fue constituida por documento privado el 7 de enero de 2011, otorgada en Cartagena e inscrita en la cámara de comercio el 9 de febrero de 2011, bajo el N° 69.896 del libro IX del Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena.

Que la sociedad peticionaria adquirió los lotes N° 12, 13 y 14 ubicados en el Barrio Zaragocilla, también conocido como Buenos Aires hoy las Delicias, en virtud al contrato de compraventa celebrado con la sociedad DELFINA SANDOVAL Y CIA LTDA., los cuales fueron englobados por Escritura Pública N° 119 del 23 de Enero de 2012, otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, registrada con la matrícula inmobiliaria 060-264997.

Que el señor RAFAEL ANTONIO MARIMON GARCIA, como propietario del lote 8 de la manzana A ubicado en el Barrio el Carmelo, celebro promesa de compraventa de dicho inmueble con la sociedad SORIAL ARQUITECTURA S.A.S., a quien otorgo poder amplio y suficiente, para que inicie los trámites correspondientes a la licencia de construcción para el proyecto del que hará parte el predio objeto de la compraventa.

Que la ejecución del proyecto requiere del previo otorgamiento de la licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva, ya que implica ejecución de obra en terreno no construido.(Numeral 1 del Artículo 7 del Decreto 1469 de 2010)

Que el ingeniero civil ALFREDO G. BORIA, como responsable del diseño estructural diligencio el formulario de identificación estructural y el de estabilidad de la obra, y el arquitecto RICARDO CHAMORRO, como constructor responsable presento escrito, en el cual manifiesta que el proyecto a desarrollar en la Carrera 65 N° 30-55 y Carrera 66 N° 30-66 del Barrio Buenos Aires - las Delicias, cumplirá a cabalidad el reglamento técnico de instalaciones eléctricas(RETIE), contenido en la Resolución N° 180398 de 2004, actualizada mediante la resolución N° 180195 de 2009 del Ministerio de Minas y Energía.

Que los vecinos colindantes relacionados en el formulario único Nacional, fueron citados por correo certificado para que conozcan los planos de la propuesta, se constituyan en parte y hagan valer sus derechos(Artículo 65 de la Ley 09 de 1989 y 29 del Decreto 1469 de 2010).

Que la sociedad peticionaria aporto fotografía de la valla instalada en el sitio, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite tendiente al otorgamiento de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, y aun no se han constituido en parte, vecinos colindantes, ni terceros interesados(Parágrafo del Artículo 29 y 30 del Decreto 1469 de 2010).

Que el inmueble de la petición se encuentra situado en el área delimitada gráficamente y clasificada en el plano de Formulación General PFG 5/5- Clasificación de suelo, del Decreto 0977 de 2001, como Área de Actividad Residencial Tipo B- RB, reglamentada en la columna 2 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001, la cual tiene señalada los siguientes usos:

69

RESOLUCION

Nº 0 0 6 1 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

Principal: residencial: vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; 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 el proyecto será destinado al uso Residencial Multifamiliar, señalado como principal en el Área de Actividad Residencial Tipo B- RB. (Columna 2 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que el lote del proyecto está concebido sobre los dos lotes colindantes de propiedad de la sociedad SORIAL ARQUITECTURA S.A., y del señor RAFAEL ANTONIO MARIMON, los que englobados presentan un área de 1.300 M², que excede la mínima prevista en 480 M², para el uso residencial multifamiliar en el Área de Actividad Residencial Tipo B.

Que en la revisión de los planos arquitectónicos se ha verificado el cumplimiento de las normas generales del Área de Actividad Residencial y las especiales del uso residencial multifamiliar, en el Área de Actividad Residencial Tipo B-RB (Columna 2 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que el proyecto plantea semisótano, ático y mezzanine, que cumplen las prescripciones del Artículo 234, 229 del Decreto 0977 de 2001 y 280 del Acuerdo 45 de 1989 respectivamente.

Que examinado el diseño estructural correspondiente a la edificación de 4 pisos ático y mezzanine, proyectada en la dirección antes anotada, la ingeniería civil de esta Curaduría rinde el siguiente informe final: "Descripción del Proyecto:

La propuesta consiste en la construcción de una edificación de 4 pisos, más un mezzanine más un semisótano.

El sistema estructural es el de pórticos de concreto reforzado con grado de capacidad de disipación de energía moderado (DMO) con $R_o=5.00$.

Las columnas son rectangulares y tienen cuantías de acero de refuerzo principal entre el 1% y el 4% como exige NSR-10 y aros de 3/8 cada 0.10m y cada 0.20m.

El sistema de entrepiso es el de losa maciza armada en dos direcciones con espesor de torta de 0.135m y está reforzado doble parrilla con acero de 1/2 y de 3/8 de pulgada de diámetro con longitudes y separaciones variables.

Las vigas son de 0.50m de geralte y cumplen con los requisitos de vigas DMO.

La cimentación son zapatas aisladas unidas entre sí con vigas de amarre y se calcularon para una capacidad portante de 15.5T/m² según estudio de suelos y memorias de cálculo.

La carga viva utilizada en el diseño estructural fue de 180K/m².

Los materiales especificados en los planos estructurales son concreto con $f_c=4000\text{PSI}$, Acero de refuerzo con $F_y=60.000\text{PSI}$ para barras con diámetro mayor o igual a 3/8 de pulgada de diámetro y con $F_y=40.000\text{PSI}$ para barras con diámetro menor a 3/8 de pulgada de diámetro.

Parámetros Sísmicos Generales.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva $A_a=0.1$ y $A_v=0.10$ el perfil de suelo es un 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.

Concepto Estructural.

En las memorias de cálculo realizaron el análisis sísmico, cálculo de derivas, análisis de cargas y demás procedimientos de diseño de los elementos estructurales cumpliendo con los requisitos que exige el decreto 926 del 19 de marzo de 2010, Ley 400 del 1997 normas colombianas de diseño y construcción sísmo 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.

La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de la NSR-10 y sus reglamentos, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. (Artículo 6° Ley 400 de 1997).

RESOLUCION

Nº 0061 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

La responsabilidad del cumplimiento del título J protección contra incendios y Requisitos complementarios del título K, recae en el profesional que figura como constructor responsable del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción. Según J.1.1.3 del decreto 926 del 19 de Marzo de 2010 NSR-10. Por tal razón el constructor debe de tomar las medidas necesarias para proteger la estructura y cumplir los requisitos que exige el título J".

Que en la revisión técnica del proyecto, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente, se ha verificado el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación, que le son aplicables por su clasificación y uso, por lo cual fue declarada viable la Expedición de la licencia mediante auto de Febrero 04 de 2013.

Que la Sociedad peticionaria aporto copia de los comprobantes de pago del impuesto de delincuención urbana, y el valor de la Estampilla Procuraduría al Distrito y al Instituto de Patrimonio y Cultura, de conformidad a lo dispuesto en los Acuerdos 041 de 2006 y 023 de Diciembre 2002 respectivamente.

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: Certificar el englobe de los lotes ubicados en la Carrera 65 N° 30-55 y Carrera 66 N° 30-66 del Barrio Buenos Aires - las Delicias de esta ciudad, registrados con las matrículas inmobiliarias 060-264997 y 060-36965, ya que el proyecto de la petición está concebido y revisado sobre el área resultante del englobe.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción a la sociedad **SORIAL ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con el Nit: 900413234-4 y al señor **RAFAEL ANTONIO MARIMON GARCIA**, para desarrollar obra nueva en el lote de su propiedad, ubicado en la Carrera 65 N° 30-55 y Carrera 66 N° 30-66 del Barrio Buenos Aires - las Delicias de esta ciudad, registrados con las matrículas inmobiliarias 060-264997 y 060-36965.

La expedición de esta Licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio; ni las características de su posesión(Artículo 36 del Decreto 1469 de 2010).

ARTICULO TERCERO: Aprobar los planos arquitectónicos que se integran a esta Resolución, con los cuales se autoriza la ejecución del proyecto, de 4 pisos y mezanine con 40 apartamentos destinados a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001, que se describen así:

SEMISOTANO CONSTA DE: AREA PARA ESTACIONAMIENTO DE 8 VEHICULOS = 201.50 M²

PRIMER PISO CONSTA DE : RECEPCION - LOBBY, AREA TECNICA, AREA PARA ESTACIONAMIENTO DE 27 VEHICULOS = 577.85 M²

SEGUNDO PISO AL CUARTO CONSTA CADA UNO DE: 7 APARTAMENTOS, 1 TIPO A, 2 TIPO B, 2 TIPO C, 2 TIPO D, AREA SOCIAL RECREATIVA.

ALTILO = CONSTA DE: 12 APARTAMENTOS (DUPLEX) TIPO E CON MEZANINE.

APTOS TIPO A CONSTAN CADA UNO : SALA - COMEDOR, COCINA - LABORES, ESTUDIO, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, BALCON.

APTOS TIPO B CONSTAN CADA UNO DE: SALA - COMEDOR, COCINA - LABORES, 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, BALCON.

APTOS. TIPO C CONSTAN CADA UNO DE: SALA - COMEDOR, COCINA - LABORES, ESTUDIO, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, BALCON.

APTOS TIPO D CONSTAN CADA UNO DE: SALA - COMEDOR, COCINA - LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, BALCON.

APTOS DUPLEX (ALTILO) CONSTAN CADA UNO DE:

PRIMER NIVEL : SALON - COMEDOR, COCINA - LABORES, BALCON.

SEGUNDO NIVEL (MEZANINE) : 1 ALCOBA, 1 BAÑO. 20

RESOLUCION

Nº 0061 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCION

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

67

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

Área de lote = 1300 M². (resultante del englobe)

Área total construida = 3.996.67 M²

Área libre = 722.15 M²

Número de pisos = 4, mezzanine y ático.

Altura = 24.23 metros.

Aislamiento de frente = 5 metros, sobre la Carrera 65 y 5 metros sobre la Carrera 66

Voladizo = 2.50 metros

Aislamiento lateral = 3 metros.

Índice de ocupación = 44.45% del 44.45% previsto en el P.O.T.

Índice de construcción = 180% del 180% previsto en el P.O.T.,

Uso = Residencial Multifamiliar.

ARTICULO CUARTO: Reconocer como proyectista y constructor responsable de la obra al Arquitecto RICARDO CHAMORRO, con Matrícula Profesional vigente N° 13162005-13541627, como calculista al ingeniero civil ALFREDO BORJA, con matrícula Profesional vigente N° 13202-142864 de Bolívar y como suelista al ingeniero civil MODESTO BARRIOS, con matrícula profesional vigente N° 13202-25021 de Bolívar.

Reconocer al señor RICARDO JAVIER CHAMORRO LORA, representante legal de la empresa SORIAL ARQUITECTURA S.A.S., como apoderado especial del señor RAFAEL ANTONIO MARIMON GARCIA, en los términos del poder conferido en el contrato de promesa de compraventa que forma parte del expediente.

ARTICULO QUINTO: Esta Licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez con plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta resolución. (Artículo 39 del Decreto 1469 de 2010).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de esta licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO SEXTO: Indicar a los titulares de esta licencia, las obligaciones que señala el Artículo 39 del Decreto 1469 de 2010, que a continuación se relacionan:

1. La de ejecutar las obras tomando todas las medidas que garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Colocar mallas protectoras en su frente y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. (Artículo 34 del Decreto 948 de 1995).

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente.

4. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1997, o la norma que la adicione, modifique o constituya.

5. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.

6. A instalar un aviso durante la ejecución de la obra, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00M) por 70 centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente que indique: Clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. El nombre o razón social del titular de la licencia. La dirección del inmueble y la vigencia de la licencia. (Artículo 61 del Decreto 1469 de 2010).

A responder por los perjuicios causados a terceros por motivo de la ejecución de la obra. (Artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que se vincule para la ejecución del proyecto.

A COMUNICAR A LA ALCALDIA DE LA LOCALIDAD, LA INICIACION DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, para efectos del control urbanístico que legalmente le corresponde. (Artículo 350 y 355 del Decreto 0977 de 2001). 4

RESOLUCION

Nº 0061 / 06 MAR. 2013

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: SORIAL ARQUITECTURA S.A.S. y RAFAEL ANTONIO MARIMON

66

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 Y EL DECRETO 1469 DE 2010.

A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes.

A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta Resolución.

A contratar los servicios de un técnico constructor certificado. Ley 14 Decreto 523/76.

A no arrojar los escombros en los sitios prohibidos por la Alcaldía Mayor de Cartagena y en los cuerpos de agua de la ciudad. (Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989).

A constituir una póliza de responsabilidad extracontractual para resarcir los daños que la construcción del semisótano pueda causar a las propiedades vecinas, para lo cual se requiere de visita de inspecciones previa a la iniciación de la obra, para determinar el estado de las propiedades vecinas, durante la ejecución de la obra y con posterioridad a la terminación, a fin de establecer los efectos causados. (Artículo 44 y 57 del Acuerdo 45 de 1989).

A contratar los servicios de un ingeniero civil para la supervisión técnica de la edificación en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente. (Numeral 6° del Artículo 39 del Decreto 1469 de 2010).

ARTICULO SEPTIMO: El arquitecto RICARDO CHAMORRO, como responsable de la ejecución del proyecto que se autoriza mediante esta resolución se obliga:

1.1. A ejecutar las obras cumpliéndose a los planos arquitectónicos aprobados, y a cumplir a cabalidad el reglamento técnico de las instalaciones eléctricas (RETIE), contenido en la Resolución N° 180398 de 2004, actualizada mediante Resolución 180195 de 2009 del Ministerio de Minas y Energía en especial con las distancias mínimas señaladas en el Artículo 13 del citado documento, y a cumplir con las normas de construcción sismo resistente.

1.2. A dar estricto cumplimiento al Título I protección Contra Incendios y Requisitos complementarios del título K, del Capítulo J.1.1.3 del Decreto 926 del 19 de Marzo de 2010-NSNR-10; por tal razón debe tomar las medidas necesarias para proteger la estructura metálica y cumplir los requisitos que exige el Título J en su Numeral 1.3.5.4 elementos de acero estructural.

ARTICULO OCTAVO: 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 42 del Decreto 1469 de 2010).

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE:

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

CURADURIA URBANA N° 1 DE CARTAGENA D.T.Y C., CARTAGENA,
MARZO, DIECIOCHO (18) DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013).

Notificadas las partes y vencido el término, sin que hayan interpuesto los recursos legales procedentes, la presente RESOLUCIÓN N° 0061 de Marzo, 06 de 2013, ha quedado en FIRME (ARTICULO 62 DEL C.C.A.).

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

ACTA N°002 DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL EDIFICIO CASTELLANA SKY

Día de la reunión: 03 de febrero de 2015

Hora de la reunión: 7:30 pm (segunda convocatoria)

Lugar: Salón social Edificio Castellana SKY

Composición de la mesa:

- Presidente/a: (Jimmi Dominguez A. apto 201)
- Secretario/a: (Ricardo Estrada M. apto 103)

Asisten 23 Copropietarios

Siendo las 8:30PM horas del día indicado da comienzo la reunión de la Asamblea General extraordinaria de copropietario para tratar el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA:

- 1 Verificación del quórum
- 2 Lectura del acta anterior
- 3 Designación del presidente y secretario de la Asamblea Extraordinaria.
- 4 Designación de la Comisión verificadora de actas de la asamblea
- 5 Rendición de informe por parte del consejo de administración
- 6 Determinación de fecha límite de reclutamiento de hojas de vida para el cargo de administrador
- 7 Determinación de fecha y hora de la asamblea extraordinario para la selección del administrador
- 8 Proposiciones y varios
- 9 Cierre

Se da lectura al Acta de la reunión anterior y se aprueba por unanimidad.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Siendo las 8:30 pm se inicia la reunión de la asamblea del Edificio Castellana sky de acuerdo a lo establecido en la ley 675 del 2001.

1. Se realiza la verificación del quórum con un 51% de Copropietarios
2. Se aprueba acta anterior
3. Se postula y se elige por unanimidad al sr Jimmi Dominguez como presidente y al sr Ricardo Estrada como secretario
4. Para la designación de la comisión verificadora de la presente acta, se postulan y se eligen las siguientes personas:
 - Carolina Miranda Camacho apto 507
 - Heidelber Rivera apto 506
 - Xiomara Monrroy Tinoco apto 205

5. Rendición de informe del Consejo de administración

La señora Diana Pereira presidenta electa del consejo de administración procede hacer la presentación de los demás miembros del consejo con sus respectivos cargos, luego interviene haciendo una presentación con diapositivas con respecto a la normatividad vigente como es la ley 675 del 2001 que reglamenta la propiedad horizontal, y el decreto 0977 del mismo año.

Intervengo una vez terminada la exposición el señor Diego López quien manifestó su preocupación porque nunca la constructora sorial arquitectura SAS le oferto un conjunto compartiendo con otra etapa zonas comunes, además mostró su inconformismo por la venta de parqueaderos de visitantes, el copropietario tuvo el apoyo del señor Gustavo Torres quien afirmo que estaba en desacuerdo con muchos procederes y actuaciones de la constructora y que tenía que buscarse la forma de corregir todo lo que estaba por fuera de lo legal.

La sra Madonia Julio del apto 401 también se mostro preocupada por muchas situaciones que su parecer vienen ocurriendo y no se le ha prestado la atención que estos hechos ameritan al igual que otros propietarios y pidieron al consejo intervenir al respecto como es el caso de los parqueaderos de visitantes, parqueaderos privados y sus medidas, la azotea, piscina, área social, shut de basura, y la fachada externa del edificio.

6. Se acuerda fecha límite de reclutamiento de hojas de vida para administrador el día 18 de febrero del presente año y luego de esto se autorizo al consejo colocar fecha de asamblea.
7. Luego de la diferentes intervenciones se toman las siguientes decisiones:

- Desmonte de la reja ubicada en la fallada externa del edificio
- Solicitar entrega de la piscina con previa visita de inspección por parte del DADIS y empresa acreditada para tal fin
- Entrega de la azotea de manera total
- Parqueaderos con los topes
- Solicitar la entrega de parqueaderos de visitante debidamente demarcados.
- Revisión de fugas de malos olores en el área social y mirar la capacidad de los aires acondicionados en dicha área.
- Entrega del shut de acuerdo a las normas de salubridad vigentes.
- Se acuerda por votación unánime pagar de administración \$140.000 pesos

8. Proposiciones y varios

Se propone ampliar el número de miembros del consejo de administración quedando de la siguiente manera:

DIANA PEREIRA JURADO -----	PRESIDENTA	APTO 502
RODRIGO FACIOLINCE MIELES--	VICEPRESIDENTE	APTO 504
KATERINE SALINAS -----	SECRETARIA	APTO 304

VOCALES:

LUZMILA DAZA VILLADIEGO	APTO 106
SORAYA GUARDO MORENO	APTO 503
ADRIANA TORRES SARABIA	APTO 203
MARTHA TRUJILLO VINASCO	APTO 607
ROBERTO MARIN HERNANDEZ	APTO 204
JAIME ALEXANDER RENDON	APTO 505

30

Los nombrados expresan aceptar los cargos para los que han sido elegidos manifestando que no existe incompatibilidad alguna para su fiel desempeño.

Estos cargos que se nombran en esta asamblea, en la fecha de hoy, entrarán en vigor y ejercitarán sus funciones en la siguiente desde la fecha de su nombramiento.

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 9:30 horas del día citado, de todo lo cual doy fe como secretario/a y firmo la presente con el Vº Bº del Presidente/a.

Vº Bº EL PRESIDENTE DE ASAMBLEA

Vº SECRETARIO DE ASAMBLEA

Vº Comité de verificación de actas

39

Asistencia Asamblea Extraordinaria
de Propietarios.

Fecha: Jueves 3/15.

	Nombre Completo	Apartamento	Firma
1	Gustavo Tones Vibiana	Apto 306	<i>Gustavo Tones</i>
2	ARNOL MONTERO	Apto 102	<i>Arnoldo Montero</i>
3	Diego López	Apt. 601	<i>Diego López</i>
4	Yolanda Morroy Tinoco	Apto 205	<i>Yolanda Morroy</i>
5	Rodrigo Fajardo Ince Mili	Apto 504	<i>Rodrigo Fajardo</i>
6	RECARDO ESTUAR M	Apto 103	<i>Recardo Estuar</i>
7	Jimmy Domínguez O	Apto 201	<i>Jimmy Domínguez</i>
8	Antonio Driss	Apto 101	<i>Antonio Driss</i>
9	Nelsy Castellar B.	Apto. 303	<i>Nelsy Castellar</i>
10	NINA POSAC BARRIGAN P.	Apto 407	<i>Nina Posac Barrigan</i>
11	Madeleine Fischer O.	Apto 401	<i>Madeleine Fischer</i>
12	Alesia Iñaki O	Apto 301	<i>Alesia Iñaki</i>
13	Scima Alexandra Tondon	Apt 505	<i>Scima Alexandra</i>
14	Soraya Guardia Horino	Apt 503	<i>Soraya Guardia</i>
15	Juana Laga Villalba	Apto 106	<i>Juana Laga</i>
16	Patsi Andriñs Espinosa Mendoza	Apto 507	<i>Patsi Andriñs</i>
17	Huacaybeydrina de L. Orea	Apto 506	<i>Huacaybeydrina</i>
18	José Pérez DIBIDS	APT 603	<i>José Pérez DIBIDS</i>
19	Resecto C. MARIN	APT 204	<i>Resecto C. MARIN</i>
20	Yolis Montes CAMACHO	APT 403	<i>Yolis Montes CAMACHO</i>
21	MARTA ELENA RUMYANINA JUAN	APT. 603	<i>MARTA ELENA RUMYANINA JUAN</i>
22	Dianat Pereira Jurado	APT 502	<i>Dianat Pereira Jurado</i>
23	Juís CASQUEZ E	AP 301	<i>Juís CASQUEZ</i>

40

Ficha Lluvia para revisar 18 Feb.

APTO

Correo

Jimmy Domínguez	201	jimmy.dominguez2@gmail.com
Pablo Andrade	507	mpmpa92@hotmail.com
0266 Perez Taxis	603	Maxizorx.w@gmail.com
MARTHA GUTIÉRREZ VASCO	607	Carlosmsanchez10@hotmail.com
Martha Jhenny Monroy Tinoco	205	marthajhenny31@hotmail.com
Adriana Tóres Saravia	203	aditytomesaravia@gmail.com
Diego Berg Pineda	506	hero58@gmail.com
Nelsy Castellar Buitrón	303	NelsyC63@hotmail.com
Ricardo Estrada M	103	cevicosaziamantes@hotmail.com
Luis VASQUEZ	60110	luisvasquezanillo@hotmail.com
Roberto C. Marin H	204	RobertoMarin@gmail.com
Carlos Roco Díaz	203	lroca@compencio.com
Jaimie Alexander Rondon	505	garciaeduardo@salcalagana.com.co
Xiomara Monroy Tinoco	205	xiomara13@gmail.com
Diego Lopez	601	Curtaymica12@diego67Hot
Gustavo Tóres Viloria	306	gustavo2000x3@gmail.com

Arnold Montes Zanella 102

18) Gladys felicis 401

Susana felicis 301

Socie Montes Canuelis 403

Verificación de actas

Carmen Miranda MacLean 507

Heidelber Rivera 506

Xiomara Monroy Tinoco 205

Presidente de la Asamblea

Jimmy Dominguez A.

92-03121951cc

Apto 201

Secretario de la asamblea

Pedro O. Rendón

75190667 cf

Apto 103

Nuevos miembros del Comité de Admisiones
Fraccion

Marta Trujillo Durasco apto 607

c. c. 41 958324

Roberto Calix María Hernández

c. c. 73-166-769

apto 204

Jaime Alejandro Rendón Chio

c. c. 80-425-795

apto 505

Adriana Torres Garabito apto 203

c. c. 45-560-067



Manuela

41

Oficio AMC-OFI-0041892-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 20 de mayo 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, remitimos a usted queja suscrita por los Copropietarios del Edificio Castellana Sky contra la constructora Sorial Arquitectura SAS, por violación de derechos y algunas irregularidades.

Anexo: Diez (10) folios.

Atentamente,

MAURICIO BETANCOURT CARDONA
Alcalde Localidad Histórica y del Caribe Norte

Bellez
12 febrero 2015
2:00 pm



290.00181
42
Oficio AMC-OFI-0046314-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 29 de mayo de 2015

Señores:

Dra. Martha Rodríguez Otálora.

Directora de Departamento Administrativo de Salud Pública- DADIS.
E.S.D.

REF.: REMISIÓN DE DERECHO DE PETICIÓN EXT-AMC-15-0029369.

Cordial Saludo,

La Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, ha recibido en sus instalaciones Derecho de Petición impetrado por los copropietarios del Edificio Castellana Sky, ubicado en el Barrio Las Delicias Cra. 65-30,66, mediante el cual interponen distintas quejas contra los constructores de esa edificación.

En el numeral quinto de su petición solicitan la intervención pronta y oportuna de la entidad competente para que se efectúe inspección de la piscina construida por lo que alega el peticionario, no cumple con la normatividad vigente sobre la materia y *"se ha convertido en un foco de posibles infecciones y enfermedades transmitidas por vectores poniendo en riesgo la salud de los copropietarios, de igual manera la inspección debe realizarse al sitio o área de almacenamiento de residuos sólidos"*¹

Siendo así las cosas, se le remite la presente petición para que inicie actuación pronta respecto del punto referido en el numeral anterior, toda vez que escapa de las competencias de esta Secretaría.

De igual manera se solicita que la contestación o actuación que se surta respecto de la presente remisión se envíe copia con destino a este departamento, para ser anexado al expediente respectivo.

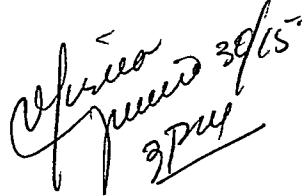
Atentamente,


Dra. DOLLY GONZALEZ ESPINOSA.
Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias.
Alcaldía Mayor de Cartagena D. T y C.

Elaboró y Proyectó:
M.P.C.
Asesora Jurídica Externa- D.A.C.U.

Revisó: Vo. Bo. Dr. C. Qna.
Asesor Jurídico Externo- DACU.

C-Q-T


C-Q-T
29/05/15
30/05/15

¹ Texto de la petición original.





Oficio AMC-OFI-0046302-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 29 de mayo de 2015

181

43

Señor (es):

DR. RICARDO CHAMORRO LORA.

Representante Legal de Sorial Arquitectura SAS.

Dir.: Urbanización Las Delicias Cr 65 30 85 Oficina 201, Cartagena, Bolívar Ciudad.

Ref.: NOTIFICACIÓN PERSONAL DE OFICIO AMC-OFI-0046295-2015.

Reciba Usted un cordial saludo,

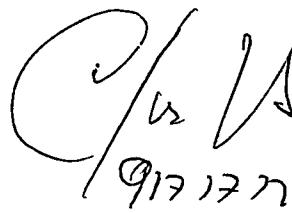
La Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, con el respeto acostumbrado comedidamente informa que en nuestra oficina del Departamento Administrativo de Control Urbano, se ha recibido queja/denuncia por la presunta infracción a las normas urbanísticas cometidas con la posible construcción que se adelanta en el inmueble o lote ubicado en la **Barrio Las Delicias Cra. 65-30, 66- Edificio Castellana Sky**.

De conformidad 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 y la Ley 1469 de 2010, la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias adelantará Averiguación Preliminar por observar este despacho que la petición impuesta versa sobre posibles irregularidades en la construcción del Edificio Castellana Sky que presuntamente sería contraria a la licencia de construcción que fue otorgada, presuntamente infringiendo de esta manera normas urbanísticas.

En atención a lo anterior la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena ordenó **NOTIFICAR PERSONALMENTE** al señor **DR. RICARDO CHAMORRO LORA**, como Representante Legal de la empresa encargada de la Construcción del Edificio Castellana Sky, en calidad presuntamente de propietario e infractor de las normas urbanísticas, sobre la decisión contenida el oficio **AMC-OFI-0046295-2015**, mediante la cual se ordenó la Apertura de Averiguación Preliminar y en efecto se practicará Visita de Inspección técnica dentro de la presente actuación administrativa en el inmueble determinado, para los fines pertinentes establecidos en la decisión que se notifica.

Atentamente,


Dra. DOLLY GONZALEZ ESPINOSA.
Secretaria de Planeación Distrital de Cartagena de Indias.


9171727

Elaboró y Proyectó:
M.P.C. Abogada Externa DACU

Revisó y Vo. Bo: Dr. C. Qna.
Asesor Jurídico Externo- DACU



ALCALDÍA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS D.T. 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

EP



44

Oficio AMC-OFI-0046309-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 29 de mayo de 2015

Señor (a):

DIANA PEREIRA JURADO.

PRESIDENTE DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

EDIFICIO CASTELLANA SKY.

Dir.: Barrio Las Delicias Cra. 65-30, 66- Edificio Castellana Sky. (Porteria).

Tel.: 6449468

Cartagena.

L.C.

Ref.: COMUNICACIÓN DE APERTURA DE AVERIGUACIÓN PRELIMINAR CON RAD. 00181-2015.

Reciba usted un cordial saludo,

Mediante la presente con el respeto acostumbrado se le comunica que en el expediente arriba señalado de conformidad 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, la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias adelantará Averiguación Preliminar debido a la queja por usted impetrada sobre la posible infracción a las normas urbanísticas de acuerdo a las razones y hechos que expone en la misma.

Observa este despacho que la petición impuesta versa sobre presuntas irregularidades cometidas con la construcción del Edificio Castellana Sky por parte de los constructores que posiblemente estaría contrariando a los planos que fueron aprobados por la Curaduría Urbana de Cartagena.

Siendo así las cosas, de la queja impetrada por el peticionario, se observa que los datos y anexos suministrados resultan escasos para establecer la existencia de una presunta vulneración a las normas urbanísticas, por lo que se procederá a iniciar AVERIGUACIÓN PRELIMINAR tendiente a esclarecer si existe mérito suficiente y claro para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA.

Se le hace entrega de esta notificación en su calidad de Presidenta del Consejo de Administración del Edificio Castellana Sky, para que a su vez se sirva de reproducir la información contenida en el auto de apertura de averiguación preliminar a los demás copropietarios y de esta manera dejar sentado que sea dado cabalmente contestación de su petición en debida y legal forma, dentro del término establecido para ello, actuando conforme lo establece la normatividad legal vigente.

Atentamente,

Dra. DOLLY GONZALEZ ESPINOSA.

Secretaria de Planeación Distrital de Cartagena de Indias.

Elaboró y Proyectó:

M.P.C.

Asesora Jurídica Externa- D.A.C.U.

Revisó: Vo. Bo. Dr. C. Qna.
Asesor Jurídico Externo- DACU.

c.a.t.



ALCALDÍA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS D.T. 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



Oficio AMC-OFI-0046295-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 29 de mayo de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL. ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.	
Referencia:	Apertura de Averiguación Preliminar.
Peticionario (a):	Copropietarios del Edificio Castellana Sky.
Radicación:	00181-2015.
Tipo de trámite:	Denuncia Por Presunta Infracción A Normas Urbanísticas.
Dirección:	Barrio Las Delicias Cra. 65-30, 66- Edificio Castellana Sky.

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:

Los Copropietarios del Edificio Castellana Sky, actuando de manera colectiva a nombre propio radicaron petición adiada 06 de Mayo de 2015, bajo código de registro EXT-AMC-15-0029369, por medio de la cual solicitaron a esta dependencia el acompañamiento en la construcción del Edificio Castellana Sky en el cual residen, por considerar que existe infracción a las normas urbanísticas en cuanto a su construcción, edificación y distribución de las zonas al interior del mismo de forma distinta a como fue radicado en los planos ante la Curaduría Urbana.

El peticionario a su solicitud presentó los siguientes anexos:

1. Copia de la querella interpuesta por parte del Consejo de Administración del Edificio Castellana Sky ante el Dr. Ricardo Chamorro en calidad de Representante Legal de Sorial Arquitectura SAS.
2. Copia del Acta N° 002 de la Asamblea General Extraordinaria del Edificio Castellana Sky.
3. Copia de la Resolución N° 0061 de 06 de Marzo 2013, mediante la cual se concedió Licencia de Construcción a la empresa SORIAL ARQUITECTURA SAS Y RAFAEL ANTONIO MARIMON.

Se observa de la petición presentada que no se consignó dirección para recibir notificación distinta al Edificio Castellana Sky, ni tampoco una persona determinada para recibirla, razón por la cual en la parte motiva de la presente se resolverá tal percance.

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.

Siendo así las cosas, de la queja impetrada por los peticionarios, se observa que los datos y anexos suministrados resultan insuficientes para establecer la existencia de una presunta vulneración a las normas urbanísticas, por lo que se procederá a iniciar AVERIGUACIÓN PRELIMINAR tendiente a esclarecer si existe mérito suficiente y claro para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA.



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

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

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

G.P.T.
info@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co





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

Que para estos efectos, será necesario practicar diligencias y actuaciones tendientes a obtener y recaudar pruebas que permitan argüir hechos constitutivos de presunta violación a las normas urbanísticas, por tanto se ordenará:

1. Visita de Inspección técnica dentro de la presente actuación administrativa en el inmueble que según indicación de los peticionarios en su queja está ubicado en el **Barrio Las Delicias Cra. 65-30, 66 (Edificio Castellana Sky)**, con el objeto de que se rinda un informe detallado y preciso en el que se deberá establecer las circunstancias expuestas por los peticionarios que son de competencia del Departamento Administrativo de Control Urbano, es decir, la verificación y constatación de que la construcción se haya efectuado acorde como se ordenó en la licencia de construcción que se anexa a la petición, así como la verificación de los parqueaderos de visitantes y privados, su medición, dos pisos adicionales, un apartamento de más. Por otro lado, con esta misma visita de inspección técnica se debe verificar la construcción de otra obra que se ejecuta según se informa en la petición en la calle continua al Edificio Castellana Sky y todas las demás observaciones que para el caso inspeccionado sea pertinente y conducente.
2. En el numeral quinto de la petición, los copropietarios del Edificio Castellana Sky, solicitan intervención de la entidad competente para la vigilancia y control del estado de la piscina que les fue instalada, para lo cual se remitirá copia de esta petición a la Secretaría del Interior y al Departamento Administrativo de Salud-DADIS, para lo de su competencia.
3. Se procederá a efectuar la notificación del presunto infractor, el cual según la queja impetrada se identifica como **RICARDO CHAMORRO LORA**, y al parecer en calidad de Representante Legal de la Constructora Sorial Arquitectura SAS, por la construcción objeto de la presente denuncia.

Así mismo las demás pruebas conducentes y pertinentes que permitan cumplir con el objeto de la presente actuación a consideración del profesional asignado.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Ordenar **APERTURA DE AVERIGUACIÓN PRELIMINAR** por la presunta actuación ejecutada del cual se dice que está causando daños e infringiendo las normas urbanísticas. Esta diligencia se llevará a cabo en la dirección que se indicará en el numeral siguiente, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

Visita de Inspección técnica dentro de la presente actuación administrativa en el inmueble que según indicación de los peticionarios en su queja está ubicado en el **Barrio Las Delicias Cra. 65-30, 66 (Edificio Castellana Sky)**, con el objeto de que se rinda un informe detallado y preciso en el que se deberá establecer las circunstancias expuestas por los peticionarios que son de competencia del Departamento Administrativo de Control Urbano, es decir, la verificación y constatación de que la construcción se haya efectuado acorde como se ordenó en la licencia de construcción que se anexa a la petición, así como la verificación de los parqueaderos de visitantes y privados, su medición, dos pisos adicionales, un apartamento de más. Por otro lado, con esta misma visita de inspección técnica se debe verificar la construcción de otra obra que se ejecuta según se informa en la petición en la calle continua al Edificio Castellana Sky y todas las demás observaciones que





47

para el caso inspeccionado sea pertinente y conducente.

- TERCERO:** Notificar al señor **RICARDO CHAMORRO LORA**, en calidad de Representante Legal de la Empresa Sorial Arquitectura SAS, quién fue el constructor de la obra que hoy se denuncia en la dirección que se registra, por tratarse del posible o presunto infractor de las normas urbanísticas.
- CUARTO:** Como quiera que los peticionarios o quejoso no indicaron una dirección exacta o específica para recibir notificación, pero se conoce que se trata de residentes del Edificio Castellana Sky se efectuará tal diligencia al **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** para que este reproduzca a los demás interesados la decisión tomada en el presente acto.
- QUINTO:** Remitir la petición presentada al Departamento Administrativo de Salud Pública- DADIS y a la Secretaría del Interior y Convivencia Ciudadana para que resuelva lo pertinente al funcionamiento de la piscina que fue instalada en el Edificio Castellana Sky.
- SEXTO:** Comunicar a las partes interesadas que contra el presente acto no procede recurso alguno.

Atentamente,

Dra. DOLLY GONZALEZ ESPINOSA

Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias.

Proyectó: M.P.C.
Asesora Jurídica Externa- DACU

Vo. Bo.: Dr. C. Qna.
Asesor Jurídico- DACU

Q.P.T.



ALCALDÍA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS D.T.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

56



Oficio AMC-OFI-0046295-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 29 de mayo de 2015

48

SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL.	
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.	
Referencia:	Apertura de Averiguación Preliminar.
Peticionario (a):	Copropietarios del Edificio Castellana Sky.
Radicación:	00181-2015.
Tipo de trámite:	Denuncia Por Presunta Infracción A Normas Urbanísticas.
Dirección:	Barrio Las Delicias Cra. 65-30, 66- Edificio Castellana Sky.

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:

Los Copropietarios del Edificio Castellana Sky, actuando de manera colectiva a nombre propio radicaron petición adiada 06 de Mayo de 2015, bajo código de registro **EXT-AMC-15-0029369**, por medio de la cual solicitaron a esta dependencia el acompañamiento en la construcción del Edificio Castellana Sky en el cual residen, por considerar que existe infracción a las normas urbanísticas en cuanto a su construcción, edificación y distribución de las zonas al interior del mismo de forma distinta a como fue radicado en los planos ante la Curaduría Urbana.

El peticionario a su solicitud presentó los siguientes anexos:

1. Copia de la querella interpuesta por parte del Consejo de Administración del Edificio Castellana Sky ante el Dr. Ricardo Chamorro en calidad de Representante Legal de Sorial Arquitectura SAS.
2. Copia del Acta N° 002 de la Asamblea General Extraordinaria del Edificio Castellana Sky.
3. Copia de la Resolución N° 0061 de 06 de Marzo 2013, mediante la cual se concedió Licencia de Construcción a la empresa SORIAL ARQUITECTURA SAS Y RAFAEL ANTONIO MARIMON.

Se observa de la petición presentada que no se consignó dirección para recibir notificación distinta al Edificio Castellana Sky, ni tampoco una persona determinada para recibirla, razón por la cual en la parte motiva de la presente se resolverá tal percance.

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.

Siendo así las cosas, de la queja impetrada por los peticionarios, se observa que los datos y anexos suministrados resultan insuficientes para establecer la existencia de una presunta vulneración a las normas urbanísticas, por lo que se procederá a iniciar **AVERIGUACIÓN PRELIMINAR** tendiente a esclarecer si existe mérito suficiente y claro para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA.



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

Centro Diagonal 30 N° 30-78
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

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

C.P.T.
info@cartagena.gov.co
www.cartagena.gov.co



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

Que para estos efectos, será necesario practicar diligencias y actuaciones tendientes a obtener y recaudar pruebas que permitan argüir hechos constitutivos de presunta violación a las normas urbanísticas, por tanto se ordenará:

1. Visita de Inspección técnica dentro de la presente actuación administrativa en el inmueble que según indicación de los peticionarios en su queja está ubicado en el **Barrio Las Delicias Cra. 65-30, 66 (Edificio Castellana Sky)**, con el objeto de que se rinda un informe detallado y preciso en el que se deberá establecer las circunstancias expuestas por los peticionarios que son de competencia del Departamento Administrativo de Control Urbano, es decir, la verificación y constatación de que la construcción se haya efectuado acorde como se ordenó en la licencia de construcción que se anexa a la petición, así como la verificación de los parqueaderos de visitantes y privados, su medición, dos pisos adicionales, un apartamento de más. Por otro lado, con esta misma visita de inspección técnica se debe verificar la construcción de otra obra que se ejecuta según se informa en la petición en la calle continua al Edificio Castellana Sky y todas las demás observaciones que para el caso inspeccionado sea pertinente y conducente.
2. En el numeral quinto de la petición, los copropietarios del Edificio Castellana Sky, solicitan intervención de la entidad competente para la vigilancia y control del estado de la piscina que les fue instalada, para lo cual se remitirá copia de esta petición a la Secretaría del Interior y al Departamento Administrativo de Salud-DADIS, para lo de su competencia.
3. Se procederá a efectuar la notificación del presunto infractor, el cual según la queja impetrada se identifica como RICARDO CHAMORRO LORA, y al parecer en calidad de Representante Legal de la Constructora Sorial Arquitectura SAS, por la construcción objeto de la presente denuncia.

Así mismo las demás pruebas conducentes y pertinentes que permitan cumplir con el objeto de la presente actuación a consideración del profesional asignado.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Ordenar **APERTURA DE AVERIGUACIÓN PRELIMINAR** por la presunta actuación ejecutada del cual se dice que está causando daños e infringiendo las normas urbanísticas. Esta diligencia se llevará a cabo en la dirección que se indicará en el numeral siguiente, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

Visita de Inspección técnica dentro de la presente actuación administrativa en el inmueble que según indicación de los peticionarios en su queja está ubicado en el **Barrio Las Delicias Cra. 65-30, 66 (Edificio Castellana Sky)**, con el objeto de que se rinda un informe detallado y preciso en el que se deberá establecer las circunstancias expuestas por los peticionarios que son de competencia del Departamento Administrativo de Control Urbano, es decir, la verificación y constatación de que la construcción se haya efectuado acorde como se ordenó en la licencia de construcción que se anexa a la petición, así como la verificación de los parqueaderos de visitantes y privados, su medición, dos pisos adicionales, un apartamento de más. Por otro lado, con esta misma visita de inspección técnica se debe verificar la construcción de otra obra que se ejecuta según se informa en la petición en la calle continua al Edificio Castellana Sky y todas las demás observaciones que





50

para el caso inspeccionado sea pertinente y conducente.

- TERCERO:** Notificar al señor **RICARDO CHAMORRO LORA**, en calidad de Representante Legal de la Empresa Sorial Arquitectura SAS, quién fue el constructor de la obra que hoy se denuncia en la dirección que se registra, por tratarse del posible o presunto infractor de las normas urbanísticas.
- CUARTO:** Como quiera que los peticionarios o quejosos no indicaron una dirección exacta o específica para recibir notificación, pero se conoce que se trata de residentes del Edificio Castellana Sky se efectuará tal diligencia al **PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** para que este reproduzca a los demás interesados la decisión tomada en el presente acto.
- QUINTO:** Remitir la petición presentada al Departamento Administrativo de Salud Pública- DADIS y a la Secretaría del Interior y Convivencia Ciudadana para que resuelva lo pertinente al funcionamiento de la piscina que fue instalada en el Edificio Castellana Sky.
- SEXTO:** Comunicar a las partes interesadas que contra el presente acto no procede recurso alguno.

Atentamente,

Dra. DOLLY GONZALEZ ESPINOSA

Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias.

Proyectó: M.P.C.
Asesora Jurídica Externa- DACU

Vo. Bo.: Dr. C. Qna.
Asesor Jurídico- DACU

007



ALCALDÍA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS D.T.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



Cartagena de indias D.T Y C 21 de julio de 2015.

316

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-15-0047690
Fecha y Hora de registro: 27-jul-2015 15:20:12
Funcionario que registró: De Arco Flórez, Jesus
Dependencia del Destinatario: División de Control Urbano
Funcionario Responsable: Sammiento Morales, Betty
Cantidad de anexos: 0
Contraseña para consulta web: AA258E1C
www.cartagena.gov.co

51

Doctor

RAMON PEREZ

Director Control Urbano

Planeación Distrita -I alcaldía de Cartagena

REF: Solicitud de información con respecto a la queja instaurada por copropietarios del edif Castellana Sky ubicado en el barrio las Delicias cra 65-30 -55.

Cordial saludo

En vista de que le solicite los adelantos correspondientes a la queja interpuesta por los copropietarios en mención en la referencia con respecto a las múltiples irregularidades cometidas por la constructora Sorial arquitectura SAS por violación a las normas urbanísticas y a la ley 675 de 2001 de propiedad horizontal, al igual que al decreto 0977 del mismo año y en vista que usted me responde que en el caso particular como no contamos con una administración permanente y con personería jurídica, sino que en la actualidad solo tenemos constructor – administrador provisional usted me explico que no podía entregárseme información a pesar de ser copropietaria y a haber firmado la queja interpuesta ante ustedes y el alcalde de la ciudad Dionisio Velez porque dichas respuestas tenían que dársele al administrador actual que a mi parecer es lo mismo que entregársela a la constructora quienes son los directos en vulnerarnos los derechos , procedo a dar paso entonces al oficio solicitado por usted para poderme entregar información sobre los adelantos que se han venido efectuando con respecto a la queja a pesar de no estar de acuerdo con el procedimiento solicitado de enviar una carta para darme respuesta pero bueno en aras de quitar todos los obstáculos que impidan agilizar el proceso resuelvo hacerla.

Por otra parte tampoco estoy de acuerdo en que no se me haya contestado un derecho de petición con fecha 06 de mayo de 2015 alegando que nos es de su competencia sino de la alcaldía local y el alcalde local dice lo mismo y en todo este tiempo me han tenido de un lado para otro sin respuesta alguna y mi patrimonio en riesgos de desvalorizarse y las obras avanzando lo que llamo una presunta dilatación en los procesos ya que están permitiendo el avance de la obras a realizadas por la constructora.

Belen
30 febrero 2015
2 pm

Cabe recordar lo siguiente:

La autoridad que reciba el derecho de petición no puede alegar su falta de competencia para no recibirla ni responderlo, sino que está en la obligación hacerlo y luego remitirlo a quien sí tenga esa competencia. Esto quiere decir que no será el usuario quien tenga que definir quién es el competente, sino la misma autoridad administrativa, y una vez definida la competencia, quien la tenga tiene la obligación de dar respuesta al derecho de petición.

Así lo ha recordado el Consejo de estado, sala de consulta civil en pronunciamiento del día mayo 22 de 2008:

En relación con la importancia de verificar y resolver oportunamente sobre la competencia para asumir el conocimiento de una actuación administrativa, lo que debe suceder una vez se da inicio a la misma para evitar que posteriormente se retarde injustificadamente su trámite, en perjuicio de las garantías constitucionales del peticionario (Art. 23 C.P), esta Sala ya ha señalado ya lo siguiente:

Para que la persona no quede sujeta a una discusión indefinida al interior del propio Estado sobre quién debe atender su petición, lo que también representaría una violación de este derecho fundamental, el artículo 33 del C.C.A. establece que la entidad que recibe de otra una petición por razón de competencia, está obligada o bien a responder oportunamente la petición, o bien a formular de manera inmediata el conflicto negativo de competencias administrativas, en orden a que se defina por los Tribunales Administrativos o por esta Sala , la autoridad que debe atender la petición .”

En este orden, la entidad que niega su competencia para tramitar una actuación administrativa no sólo debe remitirla a la autoridad competente para ello, sino que le asiste un deber especial de sustentación de esa decisión, de manera que, no tenga duda alguna de que el asunto escapa del ámbito de su competencia; por su parte, la entidad que recibe la actuación por remisión competencial de otra, tiene una carga especial de verificación seria y motivada y ante todo ab initio, sobre si tiene o no la competencia que se le imputa, pues en caso de no tenerla debe provocar de inmediato el conflicto El derecho de petición previsto en el Artículo 23 de la Constitución Política es un derecho de carácter fundamental y forma parte de las garantías inherentes de toda persona en el Estado Social de Derecho. Es de aplicación inmediata y preferente, tutelable incluso en caso de ser desconocido por las autoridades responsables de su atención (art. 86 C.P.).

La Administración, como las demás autoridades públicas, tiene el deber de servir a la comunidad y de hacer efectivos los derechos constitucionales y legales del ciudadano (Arts. 2 C.P. y 2 C.C.A.). Por ello, su posición frente al derecho de petición no es pasiva o de defensa, sino que se encuentra orientaba por un mandato de colaboración con el administrado, en orden a que éste pueda concretar los derechos que le concede el ordenamiento jurídico.

En esa medida, la garantía del derecho de petición por parte de las autoridades públicas lleva implícitos deberes de facilitación y orientación del ciudadano, tanto en la recepción y trámite de las peticiones, como al momento de responder oportuna, de fondo y eficazmente. Y en el caso de que del derecho de petición dependan otros derechos fundamentales o la protección de personas sujetas a una protección constitucional reforzada -como el caso de los pensionados- las acciones afirmativas de la Administración deberán ser de un nivel todavía mayor.

En este contexto, el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo sobre remisión por competencia y definición de competencias administrativas en caso de conflicto entre entidades estatales, adquiere relevancia constitucional en materia de protección y efectividad del derecho de petición, en la medida que impide que las autoridades rechacen o devuelvan las peticiones por razón de competencia o que hagan reenvíos indefinidos de éstas, a expensas del tiempo y expectativas legítimas del peticionario.

En su lugar, la entidad no competente para atender una petición debe remitirla a la autoridad que corresponda, lo que implica que deba revisar: (i) si tiene o no competencia para responder; y (ii) en caso negativo, cuál es la entidad que tiene competencia para ello (concreción del mandato general de colaboración de la Admto negativo de competencias administrativas (art.33 C.C.A), para que el asunto sea resuelto sin afectar el derecho del peticionario a una respuesta oportuna, que es un elemento propio del núcleo esencial del derecho de petición.

Por ello, en el contexto de la protección que deben brindar las autoridades administrativas a los derechos fundamentales de los ciudadanos (arts. 2 C.P. y 2º del C.C.A) la no tramitación de los conflictos de competencia administrativa de manera seria y fundada y en las oportunidades previstas en el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo, constituye una violación del derecho de petición, que puede comprometer la responsabilidad disciplinaria de los servidores públicos encargados de su tramitación.

Específicamente en estos casos son conductas que violan el derecho de petición, entre otras: (i) devolver la petición al interesado en lugar de remitirla a la autoridad competente; (ii) no provocar el conflicto negativo de competencias cuando la entidad que recibe de otra una actuación tampoco se considera competente para decidir; (iii) demorar injustificadamente la resolución del conflicto de competencias en cualquiera de sus etapas. Esas conductas interfieren indebidamente el derecho del peticionario a obtener una decisión de fondo dentro de las oportunidades legales que se han previsto para ello.

Además, es claro que si la autoridad administrativa considera que no tiene competencia para decidir debe abstenerse de decidir de fondo la actuación, pues en tal caso, lo que llegue a decir sobre el derecho reclamado por el particular no puede tener efecto vinculante ni ser obligatorio para el ciudadano.

En ese sentido, cabe decir que la decisión de declararse incompetente para resolver una actuación administrativa constituye apenas un acto de trámite dentro de la actuación administrativa que sirve para activar los mecanismos previstos en la ley para identificar a la entidad competente y que por lo mismo no tiene la virtualidad de cambiar la posición

jurídica del administrado en relación con el derecho que reclama ante la Administración, cuya existencia o no aún está pendiente de resolver.

Así las cosas, ninguna autoridad o entidad estatal podrá “mamarle gallo” al ciudadano excusándose en que no es a ellos que les corresponde ese asunto.

Agradezco la atención oportuna a la presente como también copia envío de oficio de traslado del caso a la alcaldía local No 1 para poder hacer seguimiento en esta dependencia y para que se acabe la tiradera de la bolita que me parece una burla y falta de respeto con el ciudadano faltando a su vez al principio de coordinación entre las entidades del estado y los demás adelantos que desde esa dependencia se hayan efectuado.

Atentamente,



DIANA PEREIRA JURADO

Copropietaria edif castellana Sky apto 502

Delicias Cra 65-30-55

Cel 313533802



55
001001

Oficio AMC-OFI-0062522-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 04 de agosto de 2015

Yessika Sarmiento
1.143.326.802
08/10/2015
1541

Señores

COPROPIETARIOS EDIFICIO CASTELLANA SKY.

Diana Pereira Jurado

Presidente Consejo de Administración.

Cartagena

Asunto: INFORME DE ACTUACIÓN EN PROCESO RAD.: 00181-2015.

Cordial saludo,

El Secretario de Planeación Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, comedidamente y con el respeto acostumbrado se dirige ante los **COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CASTELLANA SKY**, para poner de presente y de manifiesto el estado en que se encuentra la queja/denuncia presentada el día 06 de mayo 2015, así:

PRIMERO: Recepcionada la queja ante la Secretaría de Planeación Distrital, se evidenció por la redacción de la misma y sus anexos que se trata de hechos iniciados en el año 2013 e incluso antes, atendiendo a la fecha de la licencia de construcción expedida por la Curaduría Urbana N° 01, Resolución N° 0061 de 06 de Marzo 2013, es menester resaltar que en virtud del Decreto N° 1563 del 12 de Diciembre 2014, se delegó en la Secretaría de Planeación la facultad de ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias de construcción y de las normas contenidas en el POT, y que dicho decreto entró en vigencia a partir del 01 de Enero 2015, sólo para hechos que se constituyan con posterioridad a su entrada en vigencia, luego entonces la competencia para hechos anteriores continua asignada para las Alcaldías Locales, de la misma manera como venía manejándose tal y como ocurre en el caso objeto de este escrito.

SEGUNDO: Pese a lo anterior, mediante oficio **AMC-OFI-0046295-2015 de fecha 29 de Mayo 2015**, la Dirección Administrativa de Control Urbano como entidad adscrita a la Secretaría de Planeación Distrital, resolvió ordenar la Apertura de la Averiguación Preliminar por la queja interpuesta, decisión que fue comunicada a la Presidente del Consejo de Administración mediante oficio **AMC-OFI-0049309-2015**, y se notificó igualmente al Dr. **RICARDO CHAMORRO LORA**, en calidad de Representante Legal de la empresa Sorial Arquitectura SAS, habiéndose cumplido con la obligación legal de dar respuesta de fondo y dentro del término legal para ello a la petición que fue formulada ante esta dependencia, conforme lo establece el CPACA.

TERCERO: En el presente expediente, la Secretaría de Planeación Distrital asignó al profesional correspondiente que procedió a practicar la visita de inspección técnica ordenada en el Edificio Castellana SKY, para lo cual se redactará un informe técnico correspondiente a las situaciones fácticas observadas por la Arquitecta designada, y con fundamento en el mismo se estudiará la procedencia de las siguientes etapas procesales establecidas en el Art. 47 de la Ley 1437/2011, o en su defecto la actuación correspondiente referida a la competencia ya explicada.



ALCALDÍA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS D.T. 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



56

CUARTO: El Código Contencioso Administrativo- CPACA, establece unas etapas procesales que deben surtirse dentro de los Procesos Administrativos Sancionatorios en aras de respetar el debido proceso de las partes involucradas y así mismo, obtener una decisión legal de fondo en el asunto objeto de estudio, que están actualmente siendo valorados por la Secretaría de Planeación.

Siendo así las cosas, la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, comunica a **TODOS** los **COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CASTELLANA SKY**, que su situación planteada se encuentra en trámite y surtiendo todas y cada una de las etapas propias del Procedimiento Administrativo Sancionatorio que corresponde, las cuales no pueden ser vulneradas ni contrariadas en aras de no afectar la legalidad de las actuaciones, ni violación al Devido Proceso. Por lo tanto, una vez se cuente con el Informe Técnico correspondiente y sus observaciones se procederá conforme se establezca en el mismo y se les notificará de la decisión tomada en la misma medida como se les ha comunicado de las precedentes.

○ Con el respeto acostumbrado,

○ Atentamente,

LUIS CANO SEDÁN
Secretario de Planeación Distrital (e)
Decreto No. 0986 del 04 de agosto de 2015

○ Proyectó: M.P.C.
Asesora Jurídica- D.A.C.U.

○ Copia: Dra. Dolly González Espinosa
Secretaría de Planeación Distrital



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

Dra. Claudina Dolo *(firma)*
Revisar

control obrero
57

MARIO IVAN TORRES ARRAUTT

ABOGADO TITULADO

Universidad Libre de Colombia

Especialista en Derecho Contencioso Administrativo

Universidad Externado de Colombia

Centro, Plaza de la Aduana Edificio Andian, Ofic. 501-B

Tel. 6642133 – 3106353022 A MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.

SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL

E-mail: mariotorres.abogado@gmail.com

VENTANILLA ÚNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO 12

Cartagena de Indias, Colombia

Código de registro: EXT-AMC-16-0044604

Fecha y Hora de registro: 11-jul-2016 11:38:43

Funcionario que registró: Zabaleta, Jesus David

Dependencia del Destinatario: División de Central Urbano

Funcionario Responsable: ServiMonto Morales, Betty

Cantidad de anexos: 21

Contraseña para consultas web: 56362879

www.cartagena.gov.co

Cartagena D. T. y C, julio 5 de 2016.

Señores

PROMOTORA MURANO ELITE S.A.S.

Ciudad.

**REF. DERECHO DE PETICIÓN – ART. 23 C.P. – SOLICITUD DE
IMPLEMENTACIÓN INMEDIATA DE PROTECCIÓN AL EDIFICIO DON
PEDRO DE HEREDIA.**

MARIO IVAN TORRES ARRAUTT, mayor de edad y de esta vecindad, Abogado Titulado y en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.047.396.723 expedida en Cartagena, portador de la Tarjeta Profesional No. 195.536 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderado de la **COPROPIEDAD EDIFICIO DON PEDRO DE HEREDIA**, conforme a poder que se adjunta, comedidamente acudo ante ustedes en virtud del Derecho de Petición, consagrado en el Art. 23 de la Constitución Política de Colombia y regulado por la Ley 1755 del 30 de Junio de 2015, con la finalidad de manifestar y solicitar lo siguiente:

1.- El EDIFICIO DON PEDRO DE HEREDIA, el cual se encuentra ubicado en Bocagrande, Clle. 11 #1-27 de la ciudad de Cartagena, colinda con la obra denominada “MURANO ELITE”, la cual viene siendo adelantada por ustedes.

2.- En virtud de dicha obra, se le vienen ocasionando serios perjuicios a la COPROPIEDAD EDIFICIO DON PEDRO DE HEREDIA, toda vez que desde el inicio de obra (hace más de seis meses), el edificio no cuenta con ninguna clase de protección que impida el paso de objetos peligrosos hacia la zona de piscina, zona de juegos y demás zonas colindantes, lo cual ha impedido

*Betty
12-07-16
2016*

50

MARIO IVAN TORRES ARRAUTT
ABOGADO TITULADO
Universidad Libre de Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Centro, Plaza de la Aduana Edificio Andian, Ofic. 501-B
Tel. 6642133 – 3106353022
E-mail: mariotorres.abogado@gmail.com
Cartagena de Indias, Colombia

que los residentes y propietarios del edificio puedan hacer uso de dichas áreas, por el inminente peligro a que esto conllevaría.

3.- Aunado a lo anterior, se observan grietas y fracturas en los elementos de concreto que conforman la estructura del Edificio Don Pedro de Heredia, las cuales se viene presentando a consecuencia de la construcción del edificio Murano Elite.

4.- En virtud de lo anterior, la Administración del Edificio Don Pedro de Heredia procedió a contratar al Ingeniero Civil, JORGE ROCHA RODRIGUEZ, especialista en estructuras, con gran experiencia en el tema, para que procediera a realizar una inspección completa de la situación actual del Edificio.

5.- Mediante informe técnico de fecha 15 de junio de 2016, el cual se anexa como prueba a la presente, el Ingeniero JORGE ROCHA, deja consignado lo siguiente:

- *“El Edificio Murano Elite está siendo construido anexo a la placa de la zona de piscina y debido a peso de esta estructura, el proceso de deterioro será progresivo a medida que se aumenta el peso de la edificación en construcción.*

-Este fenómeno se está presentando debido a la falta de una pantalla en concreto armado que impide la afectación por arrastre de la Estructura de la zona de la piscina debido al peso del nuevo edificio adosado a este lado.

- *Se informa a la administración del edificio Don Pedro de Heredia que este fenómeno se va aumentando en la medida que el Edificio Murano Elite vaya aumentando de altura, generando daños en la Estructura de la Piscina.*

MARIO IVAN TORRES ARRAUTT
ABOGADO TITULADO
Universidad Libre de Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Centro, Plaza de la Aduana Edificio Andian, Ofic. 501-B
Tel. 6642133 – 3106353022
E-mail: mariotorres.abogado@gmail.com
Cartagena de Indias, Colombia

- *En esta visita se puso observar que no existe ninguna protección sobre la zona de piscina, generando un riesgo de accidente a la población infantil y adultos.”*

6.- En virtud de la inspección técnica realizada y los hallazgos encontrados, el Ingeniero Rocha indicó las siguientes recomendaciones:

“ *Se recomienda la colocación de puntos de monitoreo de movimiento de la losa de piscina, con el fin de establecer el aumento en la deformación de esta losa.*

- *Se debe solicitar la colocación de una protección cerrada en Estructura Metálica para impedir el paso de fragmentos que puedan generar daños a la población infantil y adultos cuando se utilice la piscina.*

- *Solicitar a los dueños o promotores del Edificio Murano Elite, un juego de planos sellados por Curaduría Urbana”. (...)*

7.- La PROMOTORA MURANO ELITE, tiene la obligación legal de implementar las medidas de protección necesarias para evitar cualquier daño que se pueda ocasionar a las personas que residen en el Edificio Don Pedro de Heredia y para proteger su estructura.

8.- Cabe mencionar de igual manera, que hace más de seis meses que los residentes del Edificio Don Pedro de Heredia NO han podido hacer uso de la piscina ni de la zona de juegos infantiles, a consecuencia de la omisión por parte de ustedes de instalar la protección correspondiente desde el inicio de la obra, además por el excesivo sucio que se desprende de la misma; perjuicios que los copropietarios de ninguna manera están

MARIO IVAN TORRES ARRAUTT
ABOGADO TITULADO
Universidad Libre de Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Centro, Plaza de la Aduana Edificio Andian, Ofic. 501-B
Tel. 6642133 – 3106353022
E-mail: mariotorres.abogado@gmail.com
Cartagena de Indias, Colombia

obligados a soportar, por lo que se deben realizar de manera inmediata las gestiones correspondientes para hacer cesar los mismos, so pena de instaurar las acciones legales correspondientes.

En virtud de los hechos narrados anteriormente, me permito elevar las siguientes:

PETICIONES:

- 1.- Sírvanse colocar puntos de monitoreo de movimiento de la losa de la piscina del EDIFICIO DON PEDRO DE HEREDIA, con el fin de establecer el aumento en la deformación de dicha losa.
- 2.- Sírvanse de manera inmediata, instalar una protección cerrada en estructura metálica en toda la zona de piscina y juegos infantiles, la cual tiene como finalidad impedir el paso de fragmentos que puedan generar daños a la población infantil y adultos.
- 3.- En la eventualidad de presentarse daños que pongan en peligro la integridad física de los residentes del Edificio Don Pedro de Heredia, se deberán colocar Estructuras de carácter preventivo, mientras se intervengan las reparaciones de las afectaciones que haya sufrido la estructura.
- 4.- Sírvanse expedir un juego de planos sellados por Curaduría Urbana, de la obra que viene siendo adelantada por ustedes.
- 5.- Sírvanse realizar todas las demás gestiones pertinentes, que tengan como finalidad la protección del Edificio Don Pedro de Heredia y la de sus residentes.

MARIO IVAN TORRES ARRAUTT
ABOGADO TITULADO
Universidad Libre de Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Centro, Plaza de la Aduana Edificio Andian, Ofic. 501-B
Tel. 6642133 – 3106353022
E-mail: mariotorres.abogado@gmail.com
Cartagena de Indias, Colombia

ANEXOS

- 1.- Poder con que actúo.
- 2.- Informe Técnico presentado por el Ingeniero Civil JORGE ROCHA RODRIGUEZ.
- 3.- Fotografías en las que constan todos los materiales de construcción y sucios que se desprenden de la obra adelantada por ustedes y que caen en el Edificio Don Pedro de Heredia, que impide que los residentes del mismo puedan hacer uso del área de piscina y demás zonas colindantes.

NOTIFICACIONES

Para efectos de remisión de la respuesta a esta solicitud, recibiré notificaciones en mi oficina, ubicada en el Centro, Plaza de la Aduana, Edificio Andian, Oficina 501-B., E-mail: mariotorres.abogado@gmail.com.

Atentamente,

Mario Ivan Torres
MARIO IVAN TORRES ARRAUTT
C.C. 1.047.396.723 de Cartagena
T.P. 195.536 del C. S. de la J.

C.C. ALCALDIA LOCAL HISTORICA Y DEL CARIBE NORTE
C.C. OFICINA DE CONTROL URBANO.

MARIO IVAN TORRES ARRAUTT
ABOGADO TITULADO
 Universidad Libre de Colombia
 Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
 Universidad Externado de Colombia
 Centro, Plaza de la Aduana Edificio Andian, Ofic. 501-B
 Tel. 6642133 – 3106353022
 E-mail: mariotorres.abogado@gmail.com
 Cartagena de Indias, Colombia

Señores
PROMOTORA MURANO ELITE S.A.S.
 E. S. D.

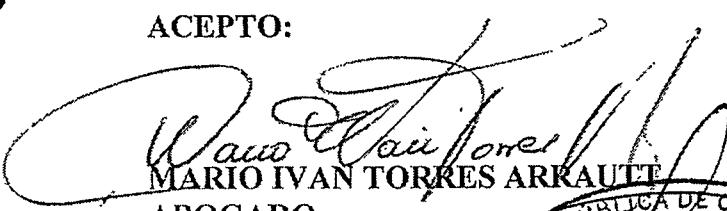
VIRGINIA ISABEL PALOMARES AMADOR, mayor de edad y de esta vecindad, portadora de la Cedula de Ciudadanía No. 45.421.458 expedida en Cartagena, actuando en calidad de Representante Legal de la **COPROPIEDAD EDIFICIO DON PEDRO DE HEREDIA**, identificada con NIT. 890.480.878-7, a Ustedes atentamente me dirijo con el fin de manifestarles lo siguiente:

Que por medio del presente escrito otorgo poder amplio y suficiente al Doctor **MARIO IVAN TORRES ARRAUTT**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, portador de la Cedula de Ciudadanía numero 1.047.396.723 expedida en Cartagena, Abogado Titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional numero 195536 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que presente ante ustedes Derecho de Petición tendiente a que la constructora que viene adelantando la obra “MURANO ELITE” tome todas las medidas necesarias para la protección estructural del Edificio Don Pedro de Heredia. Así mismo, nuestro apoderado queda facultado para presentar cualquier petición que tenga como finalidad la protección de los intereses de la Copropiedad que represento.

Atentamente,


VIRGINIA ISABEL PALOMARES AMADOR
 CC. No. 45.421.458 de Cartagena.

ACEPTO:


MARIO IVAN TORRES ARRAUTT
 ABOGADO.

Notaría Segunda del Círculo de Cartagena
 Diligencia de presentación Personal y Reconocimiento
 Ante la suscrita Notaría Segunda del Círculo de Cartagena
 compareció personalmente:

VIRGINIA ISABEL PALOMARES AMADOR

Identificado con C.C. 45421458

y declaró que la firma que aparece en este documento es suya y el contenido del mismo es cierto.

Cartagena 2016-06-17 11:15

Declarante:

amiranda



Para verificar sus datos de autenticación ingrese a la página
 Web www.notaria2cartagena.com en el link <EN LINEA>
 ingrese el número abajo del código de barras

396495570



JORGE ROCHA RODRIGUEZ

Ingeniero Civil

· Consultoría · Estructuras · Fundaciones · Estructuras Marinas · Estructuras Antiguas

Cartagena, 15 de junio de 2016.

Señores

ADMINISTRACION EDIFICIO DON PEDRO HEREDIA
Ciudad.

Apreciados señores:

Atendiendo su gentil solicitud, se realizó una Inspección Técnica al Edificio Don Pedro Heredia, localizado en la Cra. 1^a calle 11 # 1 - 27, con el fin de establecer el origen de los Asentamientos que actualmente se vienen presentando en la losa de la zona de piscina del Edificio, generando fracturas en los elementos de concreto que conforman esta Estructura, para lo cual se anota:

- Estos Asentamientos fueron causados inicialmente durante el Proceso Constructivo de los pilotes del Edificio Murano Elite donde se manipuló el nivel freático, generando pérdida de compacidad del material de base de la cimentación superficial de este sector del Edificio Don Pedro Heredia.
- El Edificio Murano Elite está siendo construido anexo a la placa de la zona de piscina y debido al peso de esta Estructura, el proceso de deterioro será progresivo a medida que se aumenta el Peso de la edificación en construcción.



JORGE ROCHA RODRIGUEZ

Ingeniero Civil

• Consultoría • Estructuras • Fundaciones • Estructuras Marinas • Estructuras Antiguas

64

- Este fenómeno se está presentando debido a la falta de una pantalla en concreto armado que impide la afectación por arrastre de la Estructura de la zona de la piscina debido al peso del nuevo edificio adosado a este lado.
- Se informa a la administración del edificio Don Pedro Heredia que este fenómeno se va aumentando en la medida que el Edificio Murano Elite valla aumentando de altura, generando daños en la Estructura de la Piscina.
- En esta visita se pudo observar que no existe ninguna protección sobre la zona de piscina, generando un riesgo de accidente a la población Infantil y adultos.
- Se recomienda la colocación de puntos de monitoreo de movimiento de la losa de piscina, con el fin de establecer el aumento en la deformación de esta losa.
- Se debe solicitar la colocación de una protección cerrada en Estructura Metálica para impedir el paso de fragmentos que puedan generar daños a la población infantil y adultos cuando se utilice la piscina.
- Solicitar a los Dueños o Promotores del Edificio Murano Elite, un juego de planos sellados por Curaduría Urbana, copia de póliza de daños a terceros.
- No se debe realizar ninguna reparación en los daños causados, hasta que el Edificio no se haya construido y el monitoreo topográfico será durante la construcción el Edificio.



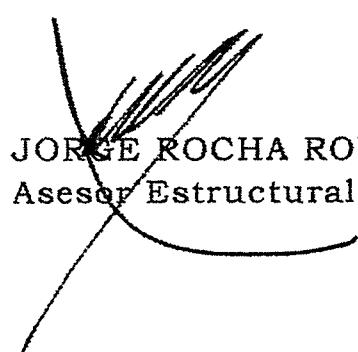
JORGE ROCHA RODRIGUEZ

Ingeniero Civil

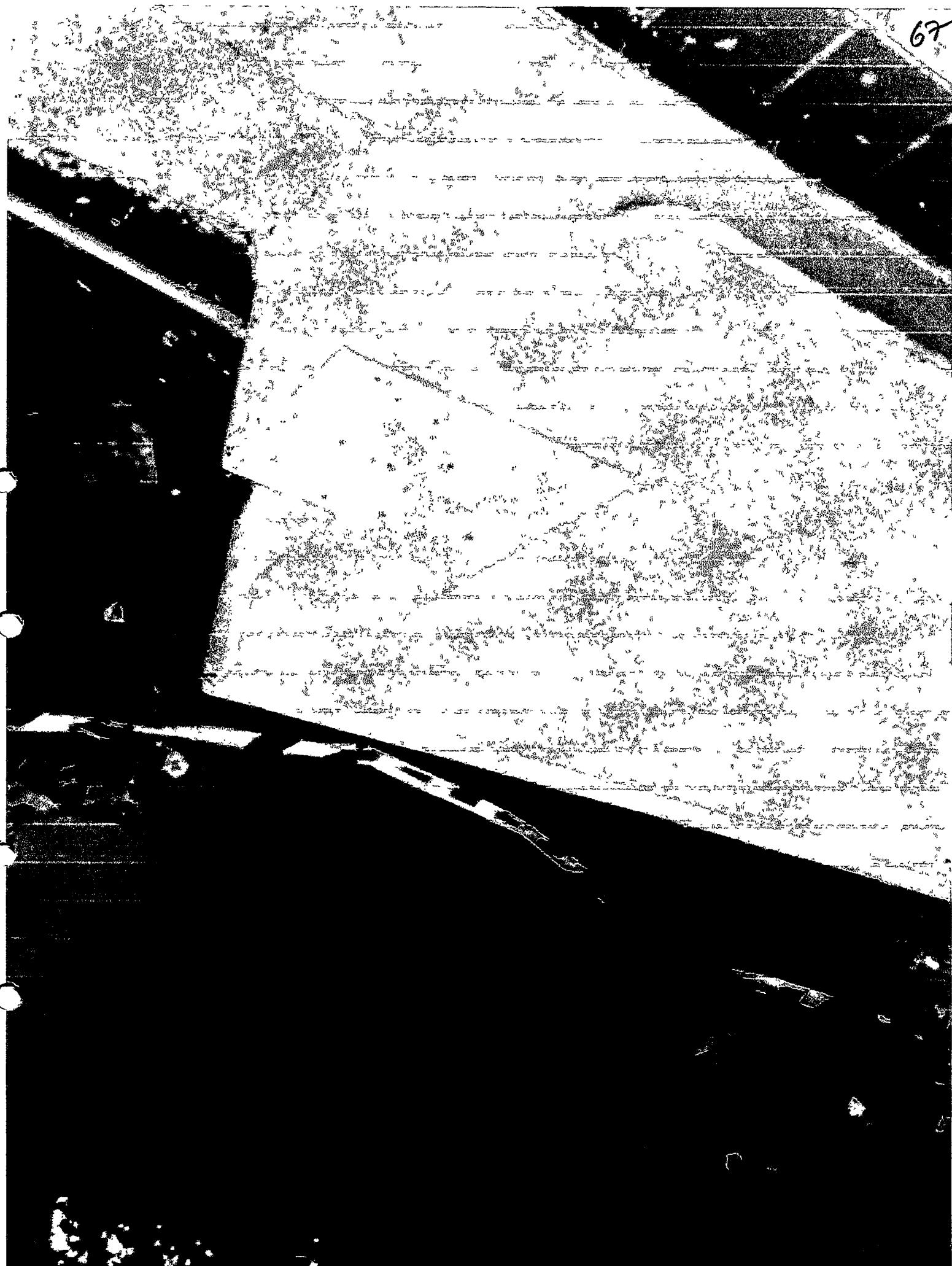
• Consultoría • Estructuras • Fundaciones • Estructuras Marinas • Estructuras Antiguas

- En la eventualidad de presentarse daños que pongan en peligro la Integridad Física de los Residentes del Edificio se deberán colocar Estructuras de carácter preventivos mientras se intervengan al final la reparaciones de las afectaciones que haya sufrido esta Estructura

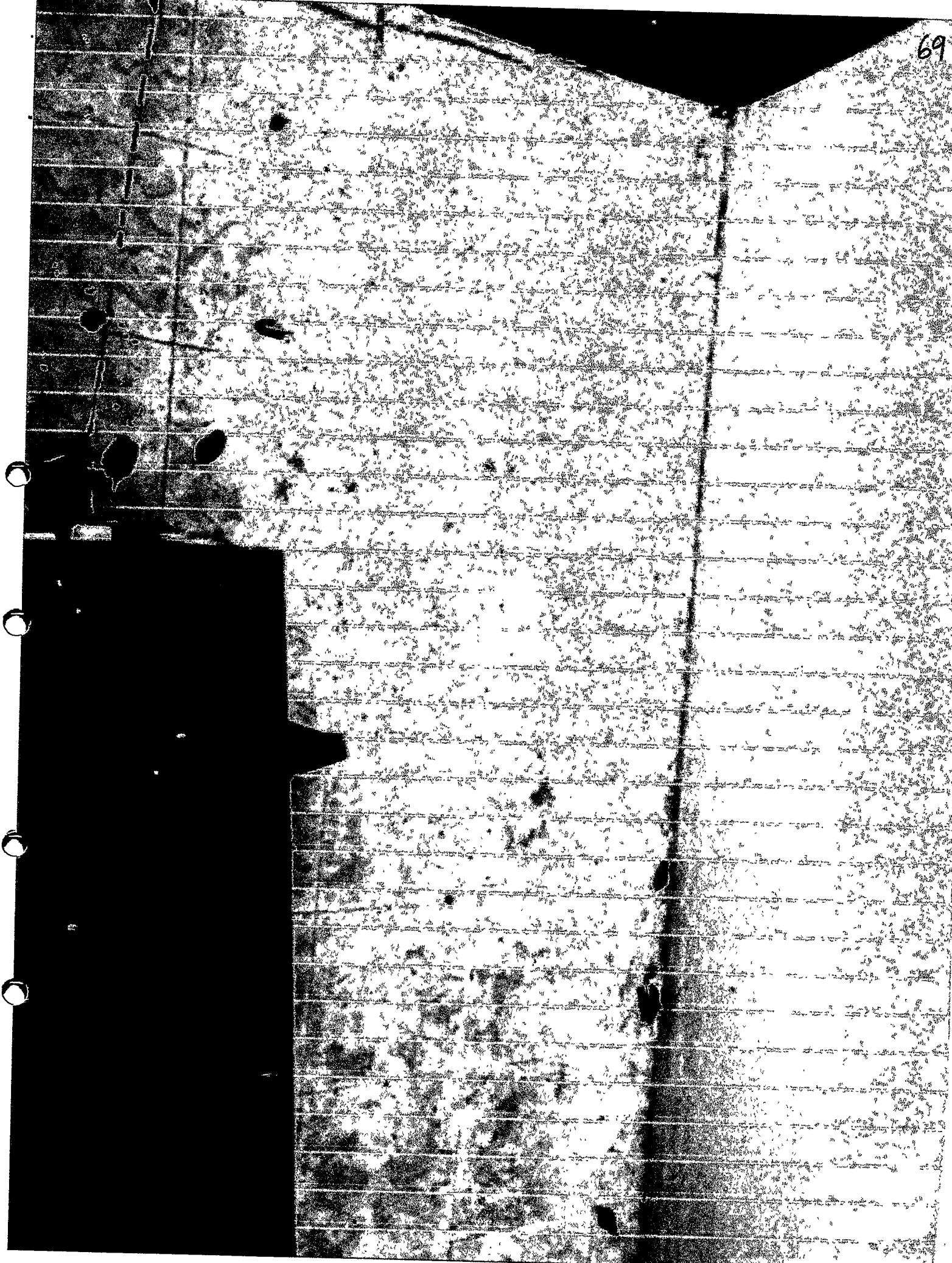
Cordial saludo,


JORGE ROCHA RODRIGUEZ
Asesor Estructural Externo.

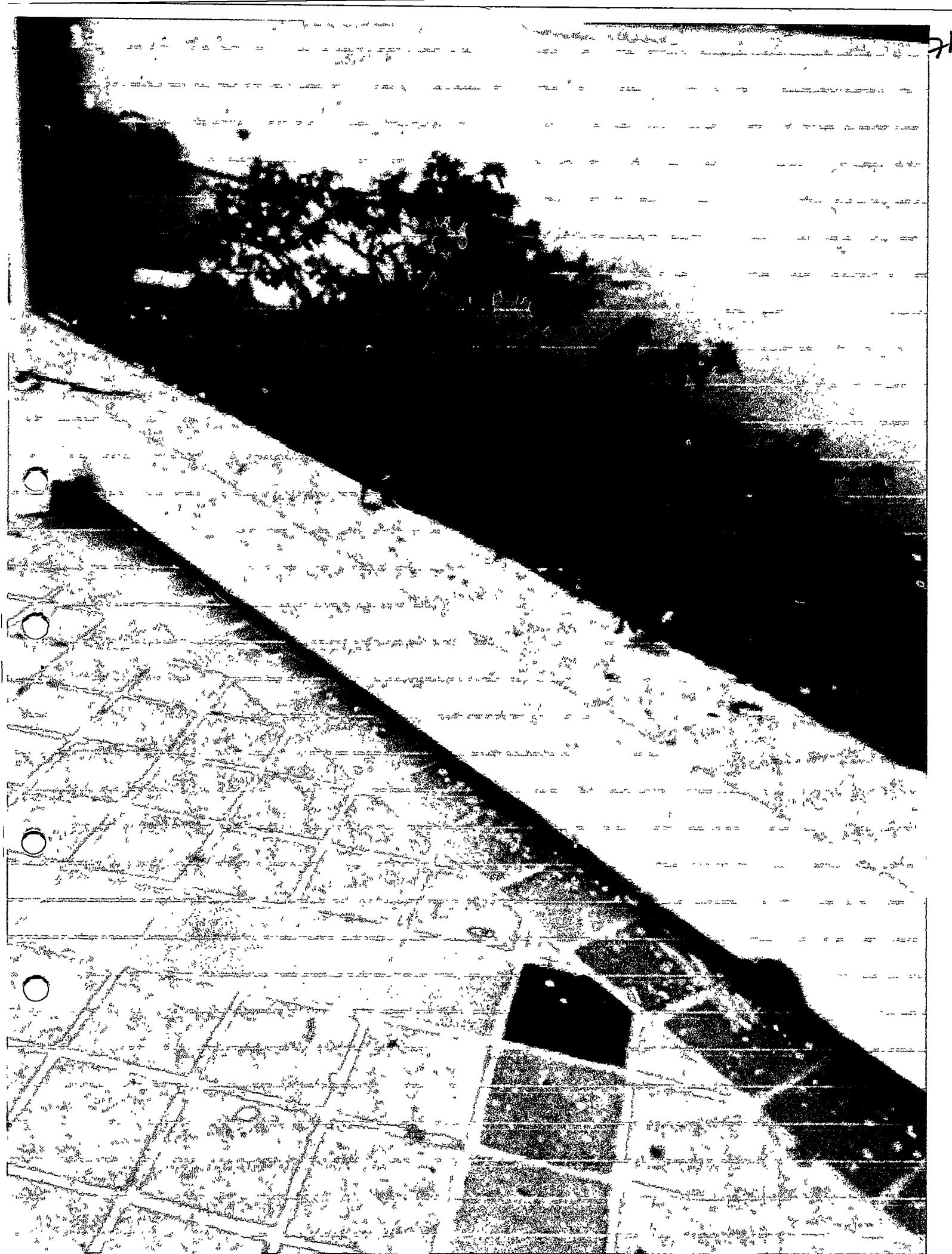






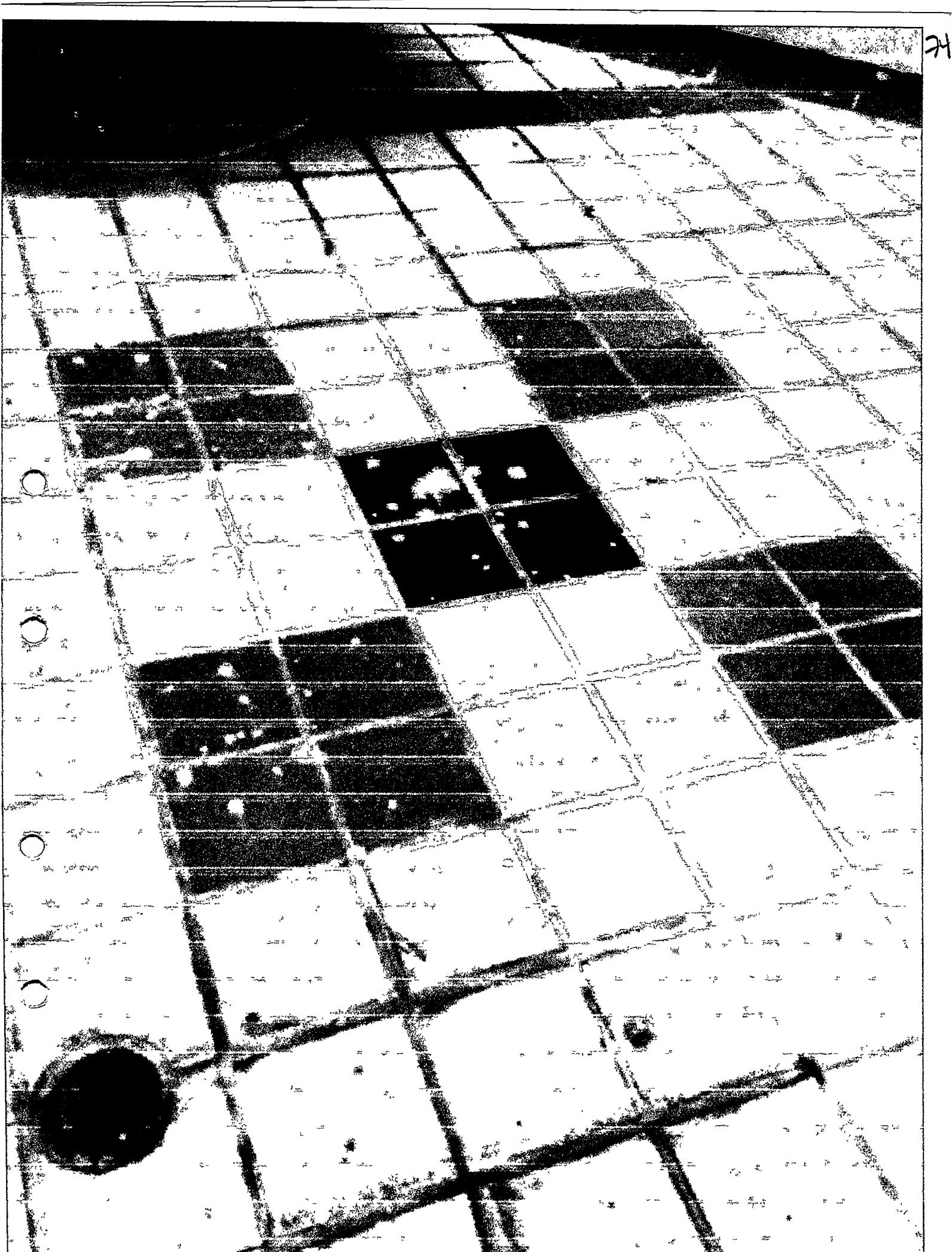




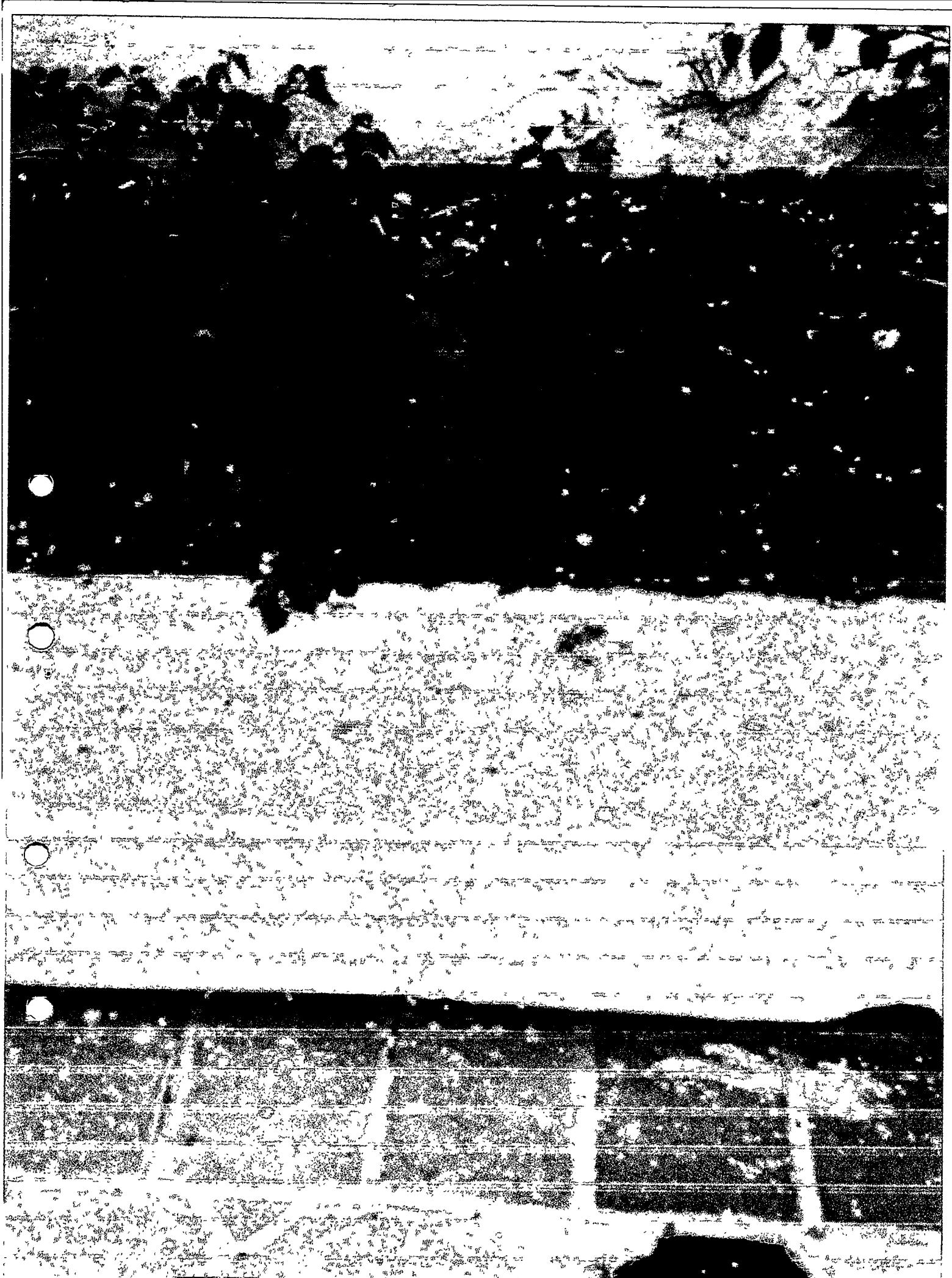






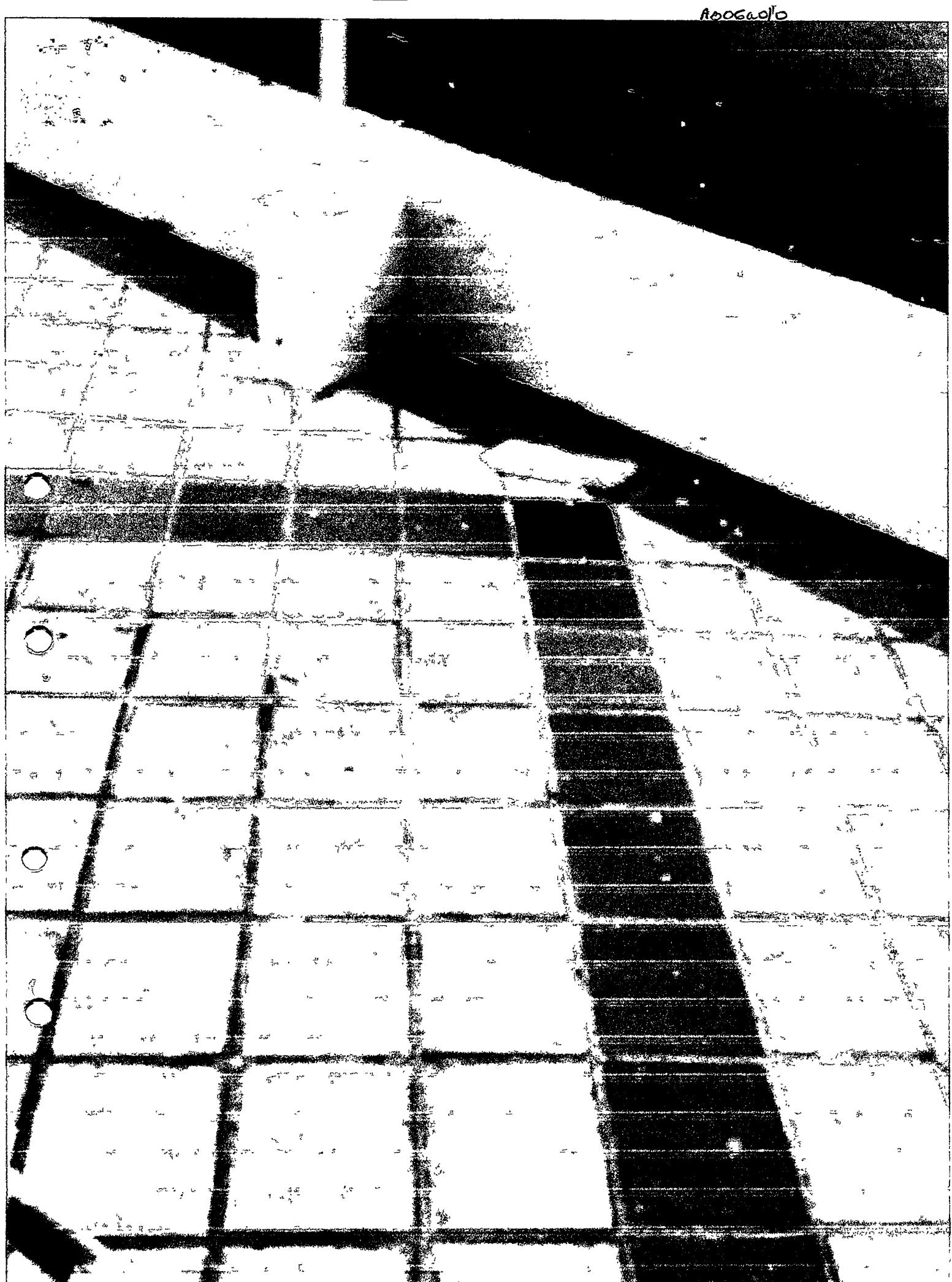


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



AMOGAOLIO

77

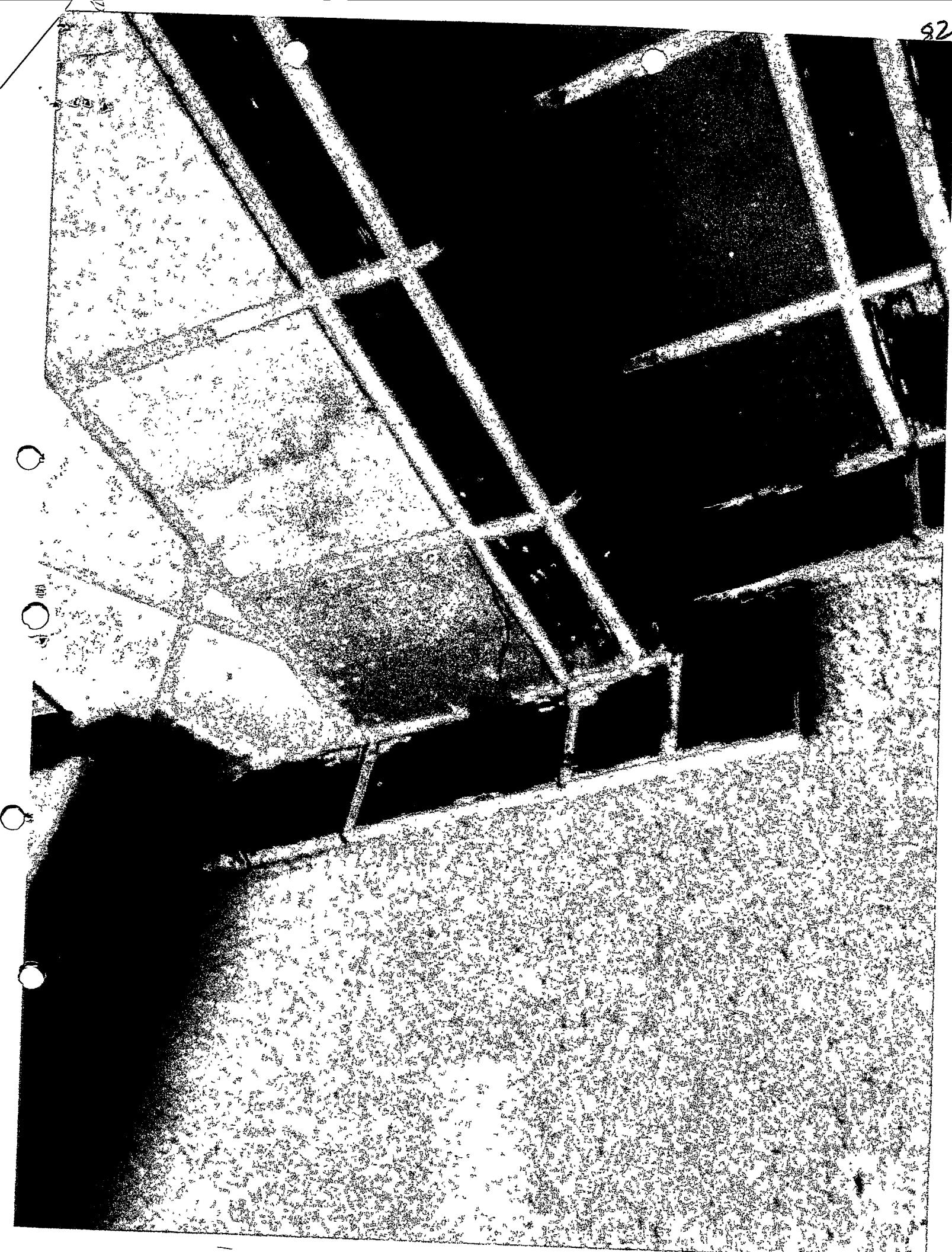














Primero la
Gente

Derecho
Policia 83

Oficio AMC-OFI-0100181-2016

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 05 de octubre de 2016

Señor

AMARANTO LEIVA

Ingeniero de la Dirección Administrativa de Control Urbano
Ciudad

**ASUNTO: VISITA TECNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACTION
URBANISTICA.**

Querellante: MARIO IVAN TORRES ARRAUTT en calidad de apoderado judicial de la COPROPIEDAD EDIFICIO DON PEDRO DE HEREDIA.

Querellados: PROMOTORA MURANO ELITE S.A.S.

Código de Registro: EXT-AMC-16-0044604

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, ordena comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR al inmueble ubicado en el Barrio Bocagrande Calle 11 #1-27 de esta ciudad.

En consideración con lo anterior,

ORDENESE:

Primero: Identificar la (s) posible(s) infracción (es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja vienen presentándose en dicho inmueble, la cual se anexa. Además, de aquellas que, de conformidad con la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003 surgieren en el desarrollo de la visita.

Segundo: La visita contendrá, en otros aspectos: nombre de propietarios de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción.

Tercero: Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo ordenado en el presente oficio.

Cuarto: El término de ejecución de esta comisión será de cinco (5) días contados a partir de la fecha de recibo del presente oficio.

Quinto: En el acto de la visita preliminar, y una vez firmada por las partes que intervinieron en la diligencia, se hará entrega de una copia de la misma a la persona que la atienda. Esta copia, hará las veces de comunicación de la iniciación preliminar de la actuación administrativa correspondiente.

Sexto: Contra el presente acto no procede recurso alguno

Comuníquese y cúmplase

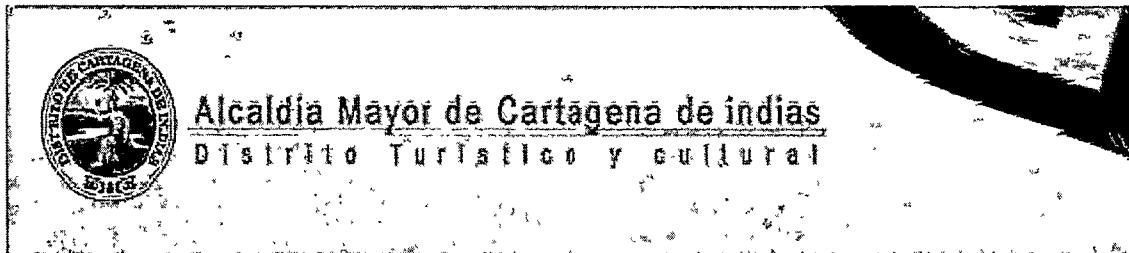
Olimpo Vergara Vergara
Director Administrativo de Control Urbano



Centro Diagonal 30 No 30-78
Código Postal: 130001
Plaza de la Adm.
Bolívar, Cali

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

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



84



AMC-OFI-0025838-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 13 de marzo de 2018

Oficio AMC-OFI-0025838-2018

Rad. 181-2015

Señores

BLANCA SALCEDO NARVAEZ– Arquitecta

RAUL POSADA MARTINEZ– Ingeniero Civil

Dirección Administrativa de Control Urbano

Ciudad

Ref.: Solicitud de informe técnico

Denunciante: EDIFICIO CASTELLANA SKY - COPROPIETARIOS

Denunciados: SORIAL ARQUITECTURA SAS

Rad. 181-2015

Cordial saludo,

Mediante Auto de fecha 29 de mayo de 2015 identificado con el código AMC-OFI-0046295-2015, proferido por la Secretaría de Planeación Distrital dentro del trámite con radicado 181-2015, se resolvió iniciar averiguación preliminar en razón a la queja de los copropietarios del edificio Castellana Sky, ubicado en B. Las Delicias Cra. 65-30, por considerar que la construcción desconoce las disposiciones de la licencia de construcción contenida en Resolución 0061 de 2013.

Con el objeto de contar con elementos de juicio que permitan establecer la existencia de méritos suficientes para adelantar un procedimiento sancionatorio, se les comisiona para que efectúen la visita técnica ordenada en el acto ibídem.

El informe que resulte de la visita técnica deberá contener y/o acreditar, entre otros aspectos, los siguientes:

- a. El uso del suelo, atendiendo los criterios del POT.
- b. Verificación de las quejas de la parte querellante.
- c. Confrontación de la licencia de construcción frente a lo construido.
- d. Cantidad y medidas de los parqueaderos de residentes y visitantes.
- e. Cantidad de apartamentos construidos frente al número de apartamentos autorizados.



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

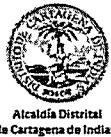
- f. Establecer el tiempo en el que se efectuó la construcción o modificación del inmueble.
- g. Tipo de obra adelantada y estado actual de la misma
- h. Ubicación geográfica - coordenadas.
- i. Identificación catastral y registral.
- j. Linderos del predio, medidas del inmueble, medidas de lo construido.
- k. Nombre de los propietarios o poseedores presuntos infractores.
- l. Registro fotográfico.
- m. Disposiciones presuntamente violadas.
- n. Conclusiones.

Se le requiere que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de este oficio profiera el informe técnico, con destino al proceso en referencia.

Atentamente,


ANA OFELIA GALVÁN MORENO
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: Alfredo Corredor – Abogado Externo
Revisó:



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-0025838-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 13 de marzo de 2018

Oficio AMC-OFI-0025838-2018

Rad. 181-2015

Señores

BLANCA SALCEDO NARVAEZ– Arquitecta

RAUL POSADA MARTINEZ– Ingeniero Civil

Dirección Administrativa de Control Urbano

Ciudad

Ref.: Solicitud de informe técnico

Denunciante: EDIFICIO CASTELLANA SKY - COPROPIETARIOS

Denunciados: SORIAL ARQUITECTURA SAS

Rad. 181-2015

Cordial saludo,

Mediante Auto de fecha 29 de mayo de 2015 identificado con el código AMC-OFI-0046295-2015, proferido por la Secretaría de Planeación Distrital dentro del trámite con radicado 181-2015, se resolvió iniciar averiguación preliminar en razón a la queja de los copropietarios del edificio Castellana Sky, ubicado en B. Las Delicias Cra. 65-30, por considerar que la construcción desconoce las disposiciones de la licencia de construcción contenida en Resolución 0061 de 2013.

Con el objeto de contar con elementos de juicio que permitan establecer la existencia de méritos suficientes para adelantar un procedimiento sancionatorio, se les comisiona para que efectúen la visita técnica ordenada en el acto ibídem.

El informe que resulte de la visita técnica deberá contener y/o acreditar, entre otros aspectos, los siguientes:

- a. El uso del suelo, atendiendo los criterios del POT.
- b. Verificación de las quejas de la parte querellante.
- c. Confrontación de la licencia de construcción frente a lo construido.
- d. Cantidad y medidas de los parqueaderos de residentes y visitantes.
- e. Cantidad de apartamentos construidos frente al número de apartamentos autorizados.



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**

- f. Establecer el tiempo en el que se efectuó la construcción o modificación del inmueble.
- g. Tipo de obra adelantada y estado actual de la misma
- h. Ubicación geográfica - coordenadas.
- i. Identificación catastral y registral.
- j. Linderos del predio, medidas del inmueble, medidas de lo construido.
- k. Nombre de los propietarios o poseedores presuntos infractores.
- l. Registro fotográfico.
- m. Disposiciones presuntamente violadas.
- n. Conclusiones.

Se le requiere que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de este oficio profiera el informe técnico, con destino al proceso en referencia.

Atentamente,

ofm
ANA OFELIA GALVAN MORENO
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: *Alfredo Lgraduy* – Abogado Externo
Revisó: *M. M.*

Raúl Posada M
Marzo 2018 (9:40 AM)



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

bifou
85



AMC-OFI-0043104-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 23 de abril de 2018

Oficio AMC-OFI-0043104-2018

**INFORME TECNICO
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO**

ARQUITECTOS QUE REALIZARON LA VISITA:		IDENTIFICACION :	No. CONTRATO :
ARQ. BLANCA INES SALGUEDO NARVAEZ. ARQ. RAUL POSADA MARTINEZ		33.102.470 7.884.841	2589 1004
ASUNTO:	Acompañamiento a visita técnica de inspección ocular por posible infracción urbanística.		FECHA ASUNTO: 06/05/2015
CODIGO DE REGISTRO:	EXT-AMC-15-0029369	OFICIO:	AMC-OFI-0025838-18
SOLICITANTE:	Copropietarios edificio Castellana Sky.		FECHA VISITA: 22/03/2018 Rad: 181-2015
DIRECCION:	Barrio las Delicias (El Carmen), Cra 65 #30-55, Edificio Castellana SKY		

INFORME GENERAL DEL ASUNTO

Se recibe solicitud de designación de visita, para verificar el estado de la queja interpuesta por los copropietarios del edificio denominado Castellana Sky, ubicado en el barrio las Delicias Cra 65 # 30-55, en la cual se requiere la realización de una inspección ocular por una posible infracción urbanística por parte de la constructora Sorial Arquitectura S.A.S.

Para una mayor ilustración, se registra la localización del predio mencionado en el MIDAS, y registros fotográficos así :



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

Ramí 07/05/18
Marta Valero
11.45AM



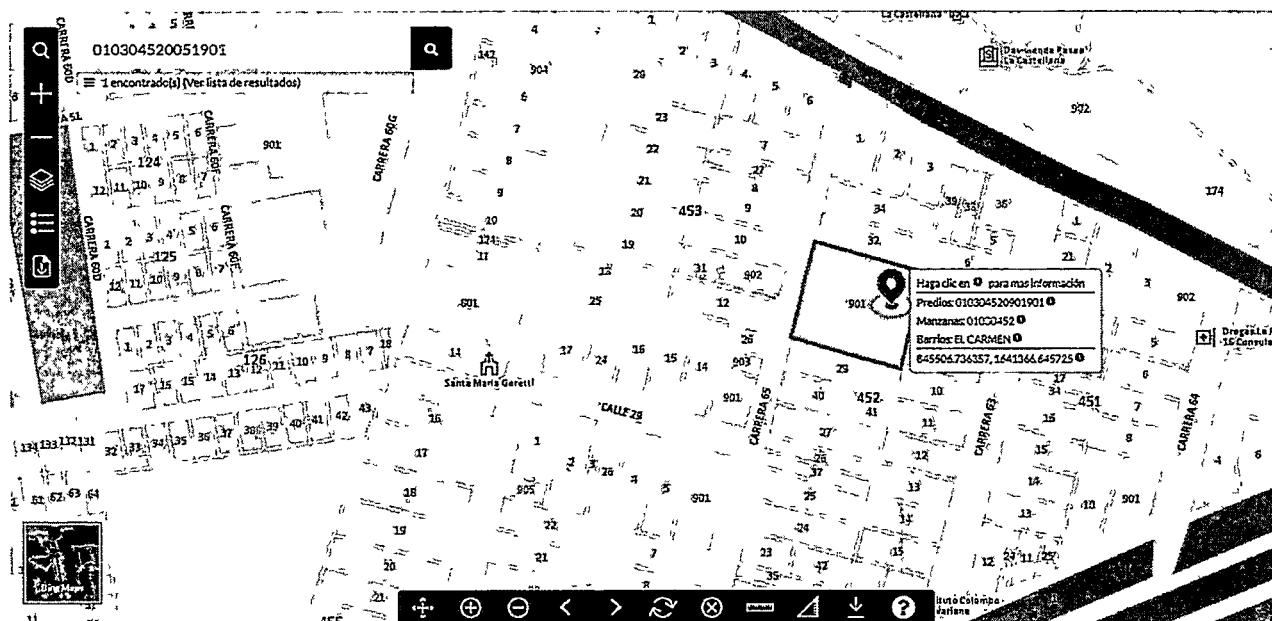
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural

LOCALIZACION GENERAL



Fuente Midas 3 Cartagena cartografía IGAC 2015.

LOCALIZACION DEL PREDIO



Fuente Midas 3 Cartagena cartografía IGAC 2015.

INFORME DE VISITA

En visita técnica de inspección ocular, realizada el día 22 del mes de Marzo del año en curso, siendo las 09:00 am, el arquitecto Raúl Posada y la Arquitecta Blanca Salguero funcionarios de control urbano, nos dirigimos al predio de los querellantes, los copropietarios del multifamiliar denominado edificio Castellana Sky, ubicado en el barrio El Carmen Cra 65 #30-55, la visita fue atendida por la señora Zoraya Guardo (propietaria apto



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

503), con la cual se pasó a verificar si existe una presunta infracción urbanística por parte de la empresa constructora Sorial arquitectura S.A.S.



Al llegar al sitio se observó un multifamiliar ubicado en un lote medianero, identificado con registro catastral N° 010304520051901, el cual se encuentra terminado constructiva y arquitectónicamente y que está siendo habitado en su totalidad.

El multifamiliar cuenta con seis (6) pisos y un altillo (aptos dúplex) visto en sitio, la edificación cuenta con los siguientes retiros (medidas tomadas en sitio) :

MEDIDA DE FRENTE: 30 MTS y MEDIDA DE FONDO 35 MTS APROXIMADAMENTE.

- Retiro frontal hasta donde comienza el andén: 5.34 mts.
- Retiro lateral izquierdo: 3.00 mts. A partir del segundo piso
- Retiro lateral derecho: 2.90 mts. A partir del segundo piso
- Retiro posterior: 2.50 mts a partir del segundo piso



En el primer piso a nivel de la calle se ubican los parqueaderos, el hall de entrada y en la fachada del lado izquierdo se puede observar un transformador.





Alcaldía Mayor de Cartagena de indias
Distrito Turístico y cultural



En el segundo piso se ubica la piscina y apartamentos, del tercer piso al sexto se ubican apartamentos, en el piso séptimo se ubica la zona social del edificio y apartamentos dúplex.

Se solicitaron los planos arquitectónicos o licencias de construcción aprobadas por curadurías, los cuales no se aportaron al no estar en el sitio la persona encargada de la administración del edificio.

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

REFERENCIA: 010304520901901
USO : RESIDENCIAL TIPO B
TRATAMIENTO CONSOLIDACION
RIESGO PRI: Expansividad Baja 100
RIESGO SEC:
CALSIF SUELO: SUELO URBANO
ESTRATO: 3
AREA M2: 1049.53
PERIMETRO: 130.00
DIRECCION: K 65 30 65
BARRIO: EL CARMEN
LOCALIDAD: LH
UCG: 8
CODIGO DANE: 20070108
LADO DANE: A
MANZ IGAC: 452
PREDIO IGAC: 901

CUADRO DE REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

USOS: PRINCIPAL RESIDENCIAL
COMPATIBLE: COMERCIAL 1, INDUSTRIAL 1
COMPLEMENTARIO: ACTIVIDAD PORTUARIA 1, INSTITUCIONAL 1, INSTITUCIONAL 2
RESTRINGIDO: COMERCIAL 2
PROHIBIDO : ACTIVIDAD PORTUARIA 2, ACTIVIDAD PORTUARIA 3, ACTIVIDAD PORTUARIA 4, ACTIVIDAD TURISTICA, COMERCIAL 3, COMERCIAL 4, INDUSTRIAL 2, INDUSTRIAL 3, INSTITUCIONAL 3, INSTITUCIONAL 4





RESIDENCIAL TIPO B

La actividad residencial se desarrolla en edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes permanentes y temporales de la ciudad y presenta las siguientes modalidades: Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos y vivienda compartida. Las áreas de actividad residencial contemplan principalmente el uso residencial. Además pueden darse al interior de estas áreas, usos compatibles y complementarios a la vez que se restringen otros usos comerciales e industriales específicos.

USO PRINCIPAL

RESIDENCIAL: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

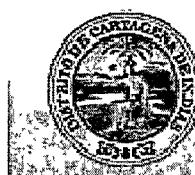
NORMATIVA

ARTICULO 249: NORMAS PARA ACTIVIDAD RESIDENCIAL DESTINADAS A VIVIENDA TIPO A, B, C y D.

Para todos los tratamientos las normas aplicables en lotes o predios aún libres u obra nueva localizados entre medianeras o para la aplicación de reparaciones, a reformas sustantivas en las construcciones existentes, son las que se especifican en el Cuadro No. 1, titulado "Reglamentación de la Actividad Residencial", y localizadas en el Plano No. 5/5 denominado Usos del Suelo.

1. El predio referenciado se encuentra dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de uso del suelo PFU 5/5- Usos del Suelo, como Área actividad RESIDENCIAL TIPO B (RB), reglamentada en la columna N° 2 del cuadro N°1 del Decreto 0977 del 2001, el cual señala lo siguiente:

RESIDENCIAL TIPO B (RB)	
UNIDAD BÁSICA	40 m ²
2 ALCOBAS	50 m ²
3 ALCOBAS	70 m ²
USOS	
PRINCIPAL	Residencial , Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 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 por c/0.80 m ² de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 200 M2 – F: 8 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 160 M2 – F: 8 M
BIFAMILIAR	AML.: 250M2 – F: 10 M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 – F: 16 M
ALTURA MÁXIMA	Según área libre e índice de const.



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

DISTrito TURISTICO Y CULTURAL

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías principales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías principales. Multifamiliar 3 m sobre vías secundarias y 5 metros sobre vías principales. (Circular del 2013)
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do Piso) Multifam. 1.2 m antej. Y 0.80 m post.
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	
	Unifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m ² de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m ² de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

1. Se citan las normas en el POT en su artículo 239, el cual se define así:

2. DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017.

ARTICULO 2. Modificar el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística.

“Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Distribución Turística y Cultural

ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva."

1. ARTÍCULO 103 DE LA LEY 388 DE 1997 que indica:

"ART. 103. Infracciones Urbanísticas. Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente indica que:

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores."

CONCLUSIONES

De acuerdo con la visita efectuada y la localización del predio objeto de consulta en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la herramienta MIDAS se puede concluir que:

La edificación del querellado se encuentra localizada en el barrio EL CARMEN Cra 65 # 30-55 Edificio Castellana Sky.

Procediendo a realizar el recorrido se tomaron las medidas y los registros fotográficos donde se encontró lo siguiente:

- El uso del suelo del predio es de uso compatible: RESIDENCIAL TIPO B.
- En el predio donde se ubica el querellado se construyó un multifamiliar ubicado en un predio medianero, por lo anterior se debe dejar retiro laterales de 3mts, retiro posterior y frontal de 3mts sobre vías secundarias, indicados en los planos del POT (sistema vial general A) (*información de midas 3*) se instaló un transformador en el sitio por lo anterior en esta área no se da cumplimiento a la norma.
- Se ubico la licencia de construcción y los planos aprobados en la curaduría No. 1 aprobada en la resolución 0061 del 06 de Marzo de 2013, la licencia de construcción otorgada la cual resuelve:

Modalidad: Obra nueva.

Uso: Residencial multifamiliar



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural

Titular: Sorial arquitectura S.A.S. y Rafael Antonio Marimon.

Área del lote: 1.300 m² (resultante del englobe)

Área total construida: 3.996,67 m²

Área libre: 722,15 m²

Número de pisos: 4, mezanine y altillo.

Altura: 24,23 m

Aislamiento de frente: 5m, sobre carrera 65 y 5 m sobre carrera 66.

Voladizo: 2,50 m

Aislamiento lateral: 3 m

El multifamiliar constará según la licencia de:

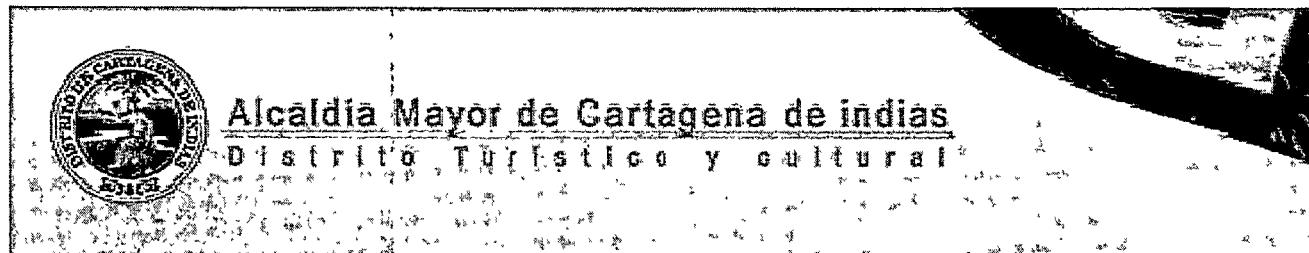
Semisótano, primer piso, segundo piso, tercer piso, cuarto piso y altillo (que consta de 12 apartamentos dúplex con mezanine).

El multifamiliar construido consta de: primer piso (parqueaderos, recepción, y sub eléctrica), segundo piso (piscina y apartamentos), del 3ro al 5to piso (apartamentos), y altillo (apartamentos dúplex con mezanine).

Comparando lo aprobado con lo construido (encontrado en sitio) resulta:

Aprobado por la Curaduría No.1 (licencia)		Construido o existente	
No. de Pisos	Semisótano (parqueaderos), 4 pisos, mezanine y altillo(dúplex).	No. de Pisos	Primer piso (Parqueaderos a nivel de la calle), 2piso (piscina) y apartamentos, del 3ro al 6to piso son apartamentos, 7mo está el altillo, apartamentos dúplex.
AML	480 M2	AREADEL LOTE	1300 M2 (Englobado)
Aislamiento de frente (antejardín)	Multifamiliar 3 m sobre vías secundarias y 5metros sobre vial principales. (Circular del 2013).	Aislamiento de frente (antejardín)	5,34 mt
Aislamiento lateral derecho	3m desde 2do piso	Aislamiento lateral derecho	2,9 mt
Aislamiento lateral izquierdo	3m desde 2do piso	Aislamiento lateral izquierdo	3,0 mt
Aislamiento posterior	5 m	Aislamiento posterior	2,40 mt, a partir del 2do piso

AREAS	LICENCIA MARZO APROBADA CURADURIA	0061/06- 2013, POR	PLANOS APROBADOS POR LA CURADURIA 1	EXISTENTE O CONSTRUIDO
sotano	SEMISOTANO		SOTANO	NO EXISTE SOTANO O SEMISOTANO
Primer piso	Recepción, lobby, área técnica, estacionamientos.		Apartamentos y un área social(salón de eventos y solárium), con acceso hacia la carrera 66.	Recepción, lobby, estacionamiento y sub eléctrica. NO hay área social construida con acceso hacia la carrera 66, ya que en el sitio hay construido otro edificio.
2do-. 4to piso	Apartamentos y área social recreativa		Solo hay construidos apartamentos.	Apartamentos y piscina.



5to piso	Altillo apartamentos duplex	Altillo y apartamentos duplex	apartamentos
6to piso	mezanines	Mezanines y cuarto de maquinas	apartamentos
7mo piso y 8vo piso	No existe	No existe	Salón social y entrada apartamentos dúplex.

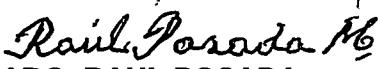
De acuerdo al cuadro anterior se concluye lo siguiente:

En los planos aprobados y licencia el multifamiliar debe constar de sótano, cuatro pisos y altillo con mezanine, el cual debería constar de apartamentos dúplex., sin embargo nos encontramos con que hay construidos un edificio que no consta de semisótano o sótano y hay construido del 1ro al 6to piso apartamentos y el altillo con mezanine se construye en el 7mo y 8vo piso.

- Área intervenida lo cual viola la norma es de: 648m² por 2 pisos: **1.296 mt²** lo cual sería lo ocupado en quinto y sexto piso aproximadamente.

Atentamente,


ARQ. BLANCA INES SALGUEDO
 Asesor externo de control urbano


ARQ. RAUL POSADA
 Asesor externo de control urbano



90

SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL
DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO
ACTA DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C a los 22 días del Mes de Marzo del 2018, siendo las 9:00 am la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del Funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Blanca Salgado y Raul Posada realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. 181 Fecha 2015

Dirección del Predio: Barras Las Delicias Cra 65#30-55 (El Carmen)

Propietario: Edificio SKy (Castellana SKy)

Predio con Referencia Catastral No. 01-03-0452-0051-901

La visita es atendida por el (la) señor(a): Zavoya Guardo (copropietario 503)

En el sitio se observó lo siguiente: Al llegar al sitio se observa un multifamiliar terminado constructiva y Arquitectonicamente, el cual esta haciendo habitado.

El multifamiliar cuenta con 7 pisos + un atílico - visto en sitio. Cuenta con los siguientes retiros: Retiro frontal hasta donde comienza el andén: 5.34 mts, Retiro lateral izquierdo: 3 mts y lateral derecho 2.90 apartir del Segundo Piso, Andén: 93 cm.

El multifamiliar es un lote medianero. En el primer piso a nivel de la calle se ubican los parqueaderos y recepciones y Sub eléctrica. En el Segundo Piso se ubica la piscina y apartamentos. En el piso 7 se ubica la zona Social y apartamentos que son duplex.

El Retiro posterior apartir del Segundo Piso: 2.40 mts. No se entregaron planos ceptobaldo o licencia de construcción, se verificara en cuestiones o planeación urbana. Verificar área de construcción y área del lote del predio.

Presentó Licencia: Si: No: X Modalidad: _____

Profesional Responsable: Constructora Social arquitectura SAS

Blanca Salgado
Firma del Funcionario



DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO
Barrio Chambacú Edificio Inteligente, Mezanine Piso 2, Tel 6501085 Ext 2121

Raul Posada
Firma quien atiende la Diligencia