

Cartagena 8 de agosto año 2.016

Doctor:

Javier Jaramillo Martínez
Alcalde Menor Localidad 1
Ciudad.

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

Código de registro: EXT-AMC-16-0052415
Fecha y Hora de registro: 10-ago-2016 09:53:34
Funcionario que registro: Zabaleta, Jesus David
Dependencia del Destinatario: Alcaldía Localidad Históricas y del
Funcionario Responsable: JARAMILLO MARTINEZ, JAVIER ENRI
Cantidad de anexos: 4
Contraseña para consulta web: BOBOBE24
www.cartagena.gov.co

Ref: Cerramiento de 6 ven-
tananas que violan mi
intimidad.

Señor Alcalde Menor:

Con el fin de aplicar los correctivos a que haya lugar en forma pronta y eficaz, me permito poner de presente ante usted algunas irregularidades que en materia de construcción de inmuebles se están cometiendo al lado de una construcción nuestra ubicada en el barrio Armenia (sector SENA) Callejón Santa Clara No. 49-81, construida hace 59 años, una planta; en cuyo lado derecho entrando se están realizando modificaciones en su estructura general a una edificación ya existente de 2 pisos, ahora convertida en una edificación de 3 pisos ubicada en la esquina del Callejón Santa Clara con el callejón Santa Ana (Sector SENA); ambas edificaciones están construidas sin dejar espacio lateral en su lindero común como lo muestran las fotografías anexas.

En la edificación de 3 pisos a que me refiero, en ese proceso de modificación de su estructura arquitectónica, se han construido en la culata que colinda lateralmente con mi inmueble 6 ventanas y balcones como lo muestran las fotografías anexas que violan la intimidad a que tengo pleno derecho en mi predio, así como las normas urbanísticas existentes al respecto, en especial los artículos 228 y 521 del POT decreto 0977 del año 2.001 que al pie de la letra dicen así:

ARTICULO 228: Balcones salientes. Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas: Que se aislen los linderos laterales a una distancia mínima de tres metros. Que no sobresalgan una distancia mayor de 2 metros en cualquier límite de ubicación.

ARTICULO 521: Para la correcta interpretación y cumplimiento de las normas establecidas en el presente acuerdo
PROCURADURIA PROVINCIAL CARTAGENA
RECIBO DE CORRESPONDENCIA

FECHA: _____

./.

FOLIOS: _____

ACUNTO: _____

FUNCIONARIO QUE RECIBE



2

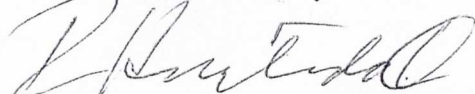
adóptanse las siguientes definiciones:

CULATA: ES UN MURO SIN VISTA DE UNA EDIFICACION QUE COLINDA LATERAL O POSTERIORMENTE CON PROPIEDADES VECINAS.

Por las anteriores exposiciones de irregularidades, Señor Alcalde Menor de la Localidad No. 1, y para dar cumplimiento a lo dispuesto en las normas urbanísticas existentes, le pido el favor de ordenar el cierre de ventanas y balcones que no se ajusten a éstas en la edificación a que me refiero y así prevenir o evitar en vez de curar, futuras situaciones desagradables, bien sea con el actual propietario del inmueble, o bien con los eventuales inquilinos. Es importante anotar que la edificación a que me refiero, obstaculiza mi visión hacia ese lado por sobresalir hacia la calle respecto a las demás residencias de la cuadra.

Un cordial saludo y mil gracias.

Atentamente,



Rogelio Hurtado Cueto.

C.C. 3.794.667 de C. gena.

Dirección: Barrio Armenia Diag. 30 No. 30 C 67 (detrás del SENA).

Copias: Procuraduría General de la Nación.
Procuraduría Provincial (Cartagena).
Alcalde Mayor de Cartagena.
Defensoría del Pueblo- Cartagena.

Anexos: Dos (2) xerocopias de las normas legales alusivas al tema.
Dos (2) xerocopias de las fotografías del inmueble correspondiente. Total 6 folios.

SEGÚN EL POT DECRETO 0977 DE 2001

ARTÍCULO 227: VOLADIZOS. En todas las zonas, salvo que exista norma expresa en contrario, será permitida la construcción de voladizos que cumplan con las siguientes disposiciones:

Los voladizos de fachadas o sobre vías públicas, deberán proyectarse de manera que se asegure, en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes y sobre las vías públicas la altura mínima será de dos con cincuenta (2.50) metros.

No podrán tener más de uno con veinte (1.20) metros sobre antejardines de tres (3.00) metros; y dos con cincuenta (2.50) metros sobre antejardín de cinco (5) metros o más.

Sobre aislamientos laterales y de fondo regirán las mismas dimensiones del numeral anterior, pero siempre y cuando se cumpla la norma sobre aislamiento.

Cuando no haya antejardín, la dimensión máxima será de uno con cincuenta (1.50) metros para lotes sobre vías principales del sistema vial de la ciudad, de un (1) metro sobre vías secundarias y cero punto sesenta (0.60) metros sobre vías peatonales.

Para las zonas comerciales se permite a todo lo largo de la fachada con un ancho equivalente a 2/3 del ancho antejardín. Si el antejardín es de menos de 3 metros, no se permitirá cubrirlo.

ARTÍCULO 228: BALCONES SALIENTES. Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas:

Que se aislen los linderos laterales a una distancia mínima de tres (3) metros.

Que no sobresalgan una distancia mayor de dos (2) metros en cualquier límite de ubicación.

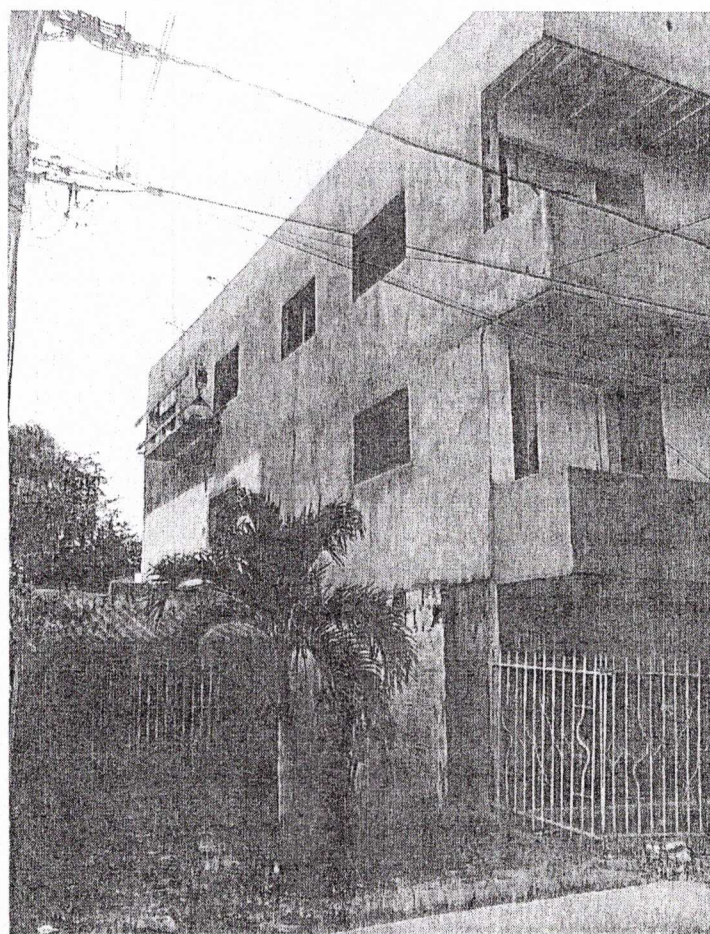
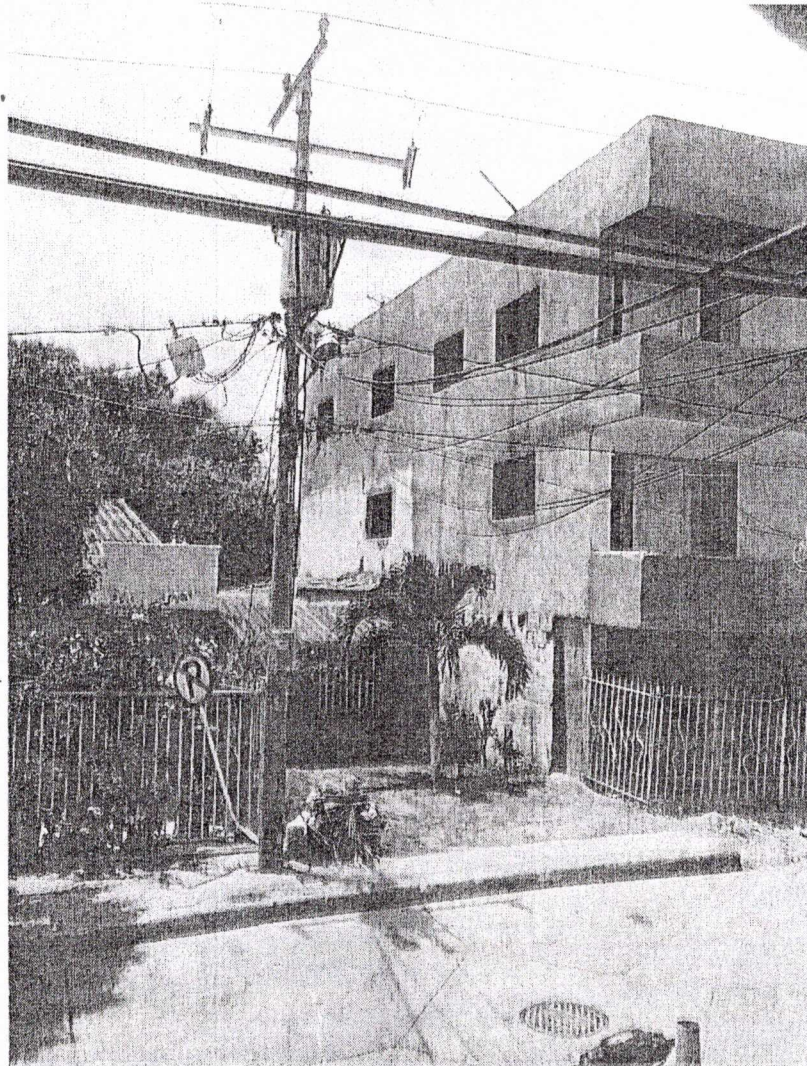
Que sean completamente cubiertos y únicamente estén protegidos por una antepecho no mayor de uno punto veinte (1.20) metros de altura.

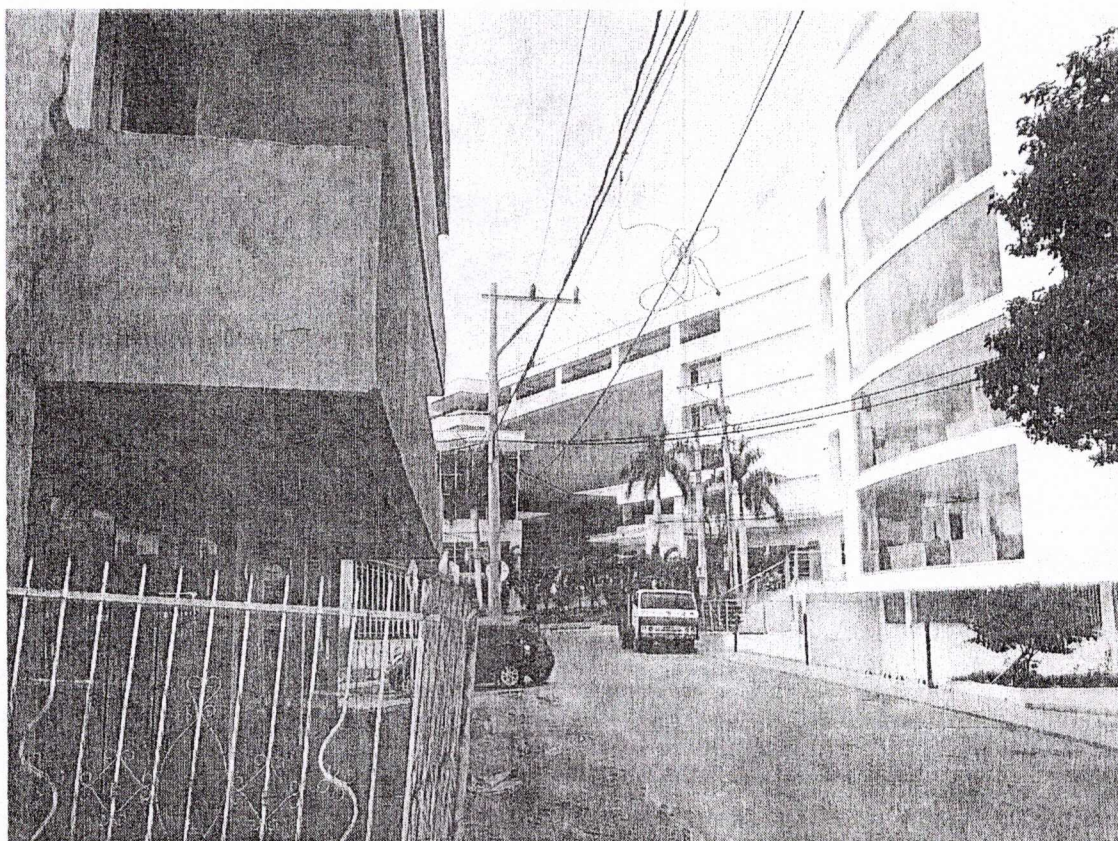
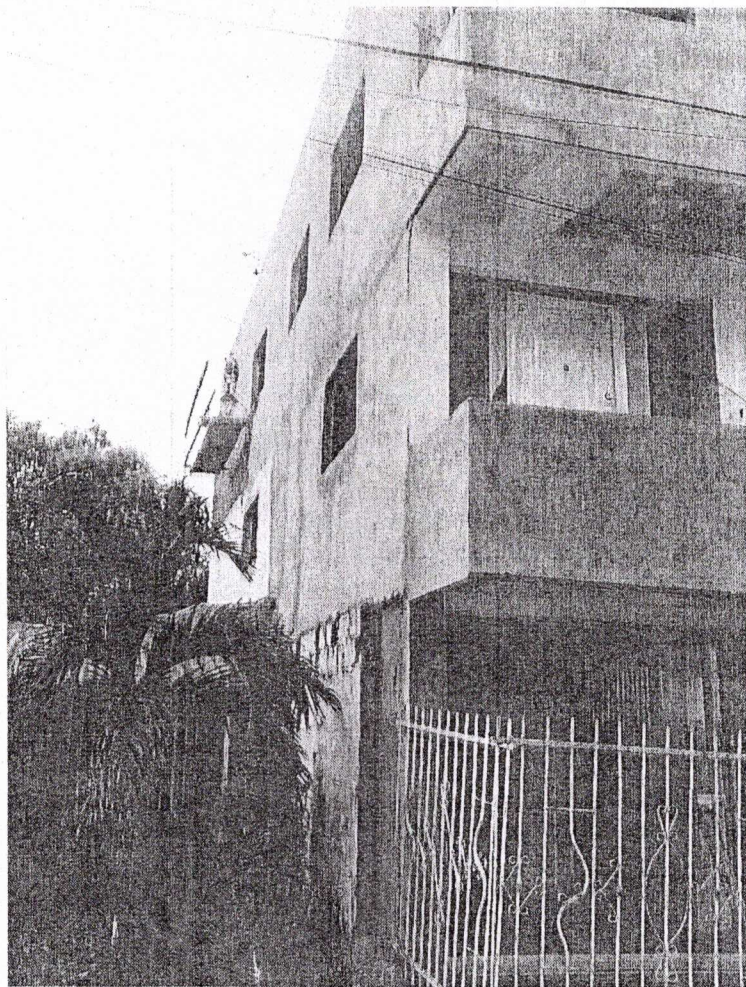
Los aleros, balcones abiertos, todo tipo de balcón, elementos de fachada volados no se computan en las áreas de construcción para la aplicación de los índices máximos en cada zona y se liquidarán por a efectos del pago de impuestos y las expensas correspondientes.

CAPÍTULO XIII DEFINICIONES

ARTICULO 521. Para la correcta interpretación y cumplimiento de las normas establecidas en el presente Acuerdo, adoptase las siguientes definiciones:

Culata: Es un muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.





Cartagena, 17 de agosto año 2.016

Señor Alcalde Mayor, de
Cartagena de Indias.
Ciudad.-----

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

Código de registro: EXT-AMC-16-0054036
Fecha y Hora de registro: 17-ago-2016 15:17:27
Funcionario que registro: De Arco Flórez, Jesus
Dependencia del Destinatarío: Oficina Asesora Jurídica
Funcionario Responsable: GARCIA MONTES, MARIA EUGEN
Cantidad de anexos: 6
Contraseña para consulta web: 18F01EC8
www.cartagena.gov.co

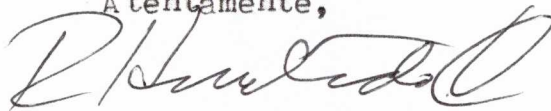
Señor Alcalde Mayor:

Con el fin de hacer un seguimiento en el cumplimiento de sus funciones a la Alcaldía Menor de la localidad 1, y en especial a la Oficina de Control Urbano, toda vez que en administraciones anteriores he requerido de los servicios de ella y las gestiones han dejado mucho que desear por la negligencia de algunos de sus empleados, hago llegar a usted una xerocopia de una queja o querrela que he interpuesto en contra de un vecino, para que se tenga un conocimiento pleno de la misma y actuar en consecuencia.

Espero Señor Alcalde Mayor de su parte, una pronta atención a lo pedido en esta nota.

Un cordial saludo y mil gracias.

Atentamente,



Rogelio Hurtado Cueto.

C.C. 3.794.667 de C, gena.

Cel. 301-5467587.



Dña Sum Luna
Arg. Luisa Aparicio
Sep 2/16 44

Oficio **AMC-PQR-0005158-2016**

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 26 de agosto de 2016

Doctor
OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo Control Urbano
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
Chambacú, Edificio inteligente, Piso 2
Cartagena

Asunto: **EXT-AMC-16-0054036. Queja por construcción ilegal.**

Cordial saludo,

Por medio de la presente le informo que mediante el oficio de la referencia, el señor Rogelio Hurtado Cueto solicita se le haga seguimiento a Querella presentada ante la Alcaldía de la Localidad Histórica y del caribe, por la presunta violación a las normas urbanísticas por parte de un vecino de la vivienda donde habita, ubicada en el barrio Armenia (sector Sena), callejón Santa Clara No.49-81.

En virtud a lo anterior y en cumplimiento de nuestro deber funcional de hacer seguimiento a las Peticiones dirigidas a nuestro Alcalde Distrital, le solicito muy respetuosamente que en desarrollo de sus funciones asignadas por el Decreto 1110 del 1 de agosto de 2016, se sirva atender la Queja presentada por el Peticionario, iniciando el trámite correspondiente, con el fin de dar solución al conflicto planteado en la Querella.

De igual forma, solicito se sirva remitir a esta Oficina Jurídica, copia de la respuesta o de las actuaciones realizadas dentro del trámite de la Querella.

Anexo oficio radicado No.EXT-AMC-16-0054036 y Querella de fecha 8 de agosto de 2016.

Agradezco la atención prestada.

Atentamente,


MARIA EUGENIA GARCIA MONTES
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: cospinoe
Revisó:

Beatty
01-08-16
3:30pm



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

REMITENTE

Nombre/Razón Social:
PROCURADURÍA GENERAL DE LA
NACIÓN - PUNTO CARTAGENA CAJA
AG

Dirección: AV. VENEZUELA ED. CAJA
AG - BARRIO

Ciudad: CARTAGENA BOLIVAR

Departamento: BOLIVAR

Código Postal:

Envío: RRG32827620CO

DESTINATARIO

Nombre/Razón Social:
ROGELIO HURTADO CUETO

Dirección: AV. ARMENIA DIAGONAL 30 NO. 30C-67
(DETRÁS DEL SENA)

Ciudad: CARTAGENA BOLIVAR

Departamento: BOLIVAR

Código Postal: 130015377

Fecha Admisión:
07/09/2016 08:00:00

Origen: 07/09/2016 08:00:00

Destino: 07/09/2016 08:00:00

Destino: 07/09/2016 08:00:00

Agencia de Indias D. T. y C., 29 de agosto de 2016

PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN
PROCURADURÍA PROVINCIAL DE CARTAGENA
Edificio Caja Agraria, La Matuna, Cl. 32 C No 08-62, Av. Venezuela, P-2.
Teléfono: 6641281-Fax: 6649599.
Cartagena de Indias - Colombia

Oficio No. 29/8

OR
ROGELIO HURTADO CUETO

Barrio Armenia Diagonal 30 No. 30C -67 (Detrás del SENA)
La Ciudad.-

Ref.: respuesta memorial de fecha de recibido 10/08/2016.

Por medio del presente, me dirijo ante Usted de la manera más cordial y en ejercicio de las facultades que me asisten en esta Agencia del Ministerio Público, otorgadas en el Decreto 262 de 2.000, con el objeto de dar respuesta al memorial petitorio de la referencia en los siguientes términos:

Para su conocimiento le informo que en ejercicio de las facultades que me asisten en esta agencia del Ministerio Público, otorgadas en el Decreto 262 de 2.000, en particular las referidas a las labores preventivas dispuestas en el Art. 277 numerales 3, 5 y 7 de la Constitución Política y el numeral 37 del Art. 7 del Decreto 262 de 2000, se requirió a la Alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte, con el objeto de solicitarle de carácter urgente, se sirva informarnos que tramite se le impartió a la solicitud impetrada por Usted, relacionada con el cerramiento de seis (6) ventanas que presuntamente violan su derecho a la intimidad, por parte de la construcción ubicada en el barrio Armenia Sector SENA, Callejón Santa Clara No. 49-81.

Una vez se recibida respuesta del requerimiento efectuado, se evaluara y se tomará la decisión que en derecho corresponda.

No siendo otro el motivo de la presente, en estas expresiones damos respuesta a su memorial radicado en el libelo de la referencia. Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,


CAROLINA CECILIA BERRIO PINEDO
Procuradora Provincial de Cartagena



Cartagena D. T. y C. 12 de septiembre de 2016

Señor
ROGELIO HURTADO CUETO
Barrio Armenia, Diagonal 30 No.30 C - 67 (Detrás del SENA).
Cartagena D.T y C.

Cordial saludo:

En el ejercicio de la acción Defensorial que nos compete de conformidad con la Constitución Política y demás decretos reglamentarios y normas complementarias, esta Defensoría del Pueblo, mediante el Oficio No.201600334543, se requirió al Alcalde Menor de la Localidad I, doctor JAVIER JARAMILLO, para que de acuerdo a sus competencias se sirviera: 1. Evaluar lo expuesto en su queja. 2. realizar las gestiones necesarias para la aplicación de los correctivos del caso. 3. Informar a usted y a esta Regional las gestiones adelantadas para atender la queja presentada por usted a ese despacho.



MARLY ROCIO ZÚÑIGA AISLANT
DEFENSORA PUBLICA REGIONAL BOLIVAR

Proyecto: Marly Rocio Zúñiga Aislant .
Archivado en: Carpeta quejas septiembre 2016.
Consecutivo Dependencia: DPRB-6006-



0054-2016

Oficio **AMC-OFI-0099316-2016**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 04 de octubre de 2016

Señor (a)

LUISA APARICIO HERRERA

Arquitecto (s) de la Dirección de Control Urbano
Cartagena

ASUNTO: VISITA TECNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCION URBANISTICA.

Querellante: **ROGELIO HURTADO CUETO**

Querellados: Barrio Armenia, callejón Santa Clara No. 49-81 (Vecino)

Código de Registro: **EXT-AMC-16-0054036**

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 Armenia, callejón Santa Clara No. 49-81 (Vecino Barrio Armenia, callejón Santa Clara No. 49-81 (Vecino) 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, modificado 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.

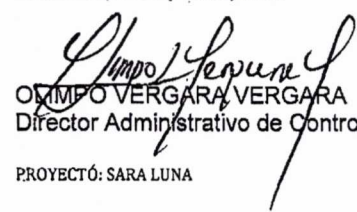
Tercero: Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo ordenado en el presente oficio.

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

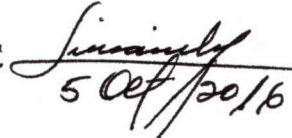
Quinto: En el acto de la visita preliminar, y una vez firmada por las partes que intervinieron en la diligencia, se hará entrega de una copia de la misma a la persona que la atiende. Esta copia, hará las veces de comunicación de la iniciación preliminar de la actuación administrativa correspondiente.

Sexto: Contra el presente acto no procede recurso alguno

Comuníquese y cúmplase


OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano.

PROYECTÓ: SARA LUNA

Recibi: 
5 Oct/2016



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

INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO			
DE : LUISA IVETH APARICIO HERRERA Arquitecta		CC. No. 33. 154.502	No. CONTRATO: 6681 - 2016
ASUNTO:	QUEJA POR CONSTRUCCION QUE AFECTA VIVIENDA COLINDANTE POR UBICACIÓN DE VENTANAS Y PRESUNTA VIOLACION DE NORMAS URBANISTICAS		FECHA ASUNTO: 5/10/ 2016
COD. REGISTRO:	EXT-AMC-16- 0054036 y 0052415		FECHA VISTA: 6/12/2016
SOLICITANTE:	ROGELIO HURTADO CUETO	CC. No. 3.794.667 de Cartagena	TELEFONO: 301 5467587
DIRECCION:	BARRIO ARMENIA, CALLEJON SANTA CLARA No. 49 - 81		

INFORME DEL ASUNTO
<p>Oficio recibido, presentado por el Sr. Rogelio Hurtado Cueto, donde solicita se realice visita a la construcción colindante a la vivienda ubicada en el Barrio Armenia Caj. Santa Clara No. 49 – 81 por ubicación de ventanas y balcón que quitan privacidad y visibilidad a la vivienda, en la ciudad de Cartagena de Indias DT y C.</p>

LOCALIZACION EN LA CIUDAD

BARRIO ARMENIA

IMAGEN 1 - UBICACIÓN DEL BARRIO ARMENIA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS DT y C
(Fuente Midas- Secretaria de Planeación Distrital)

LOCALIZACION EN EL SECTOR

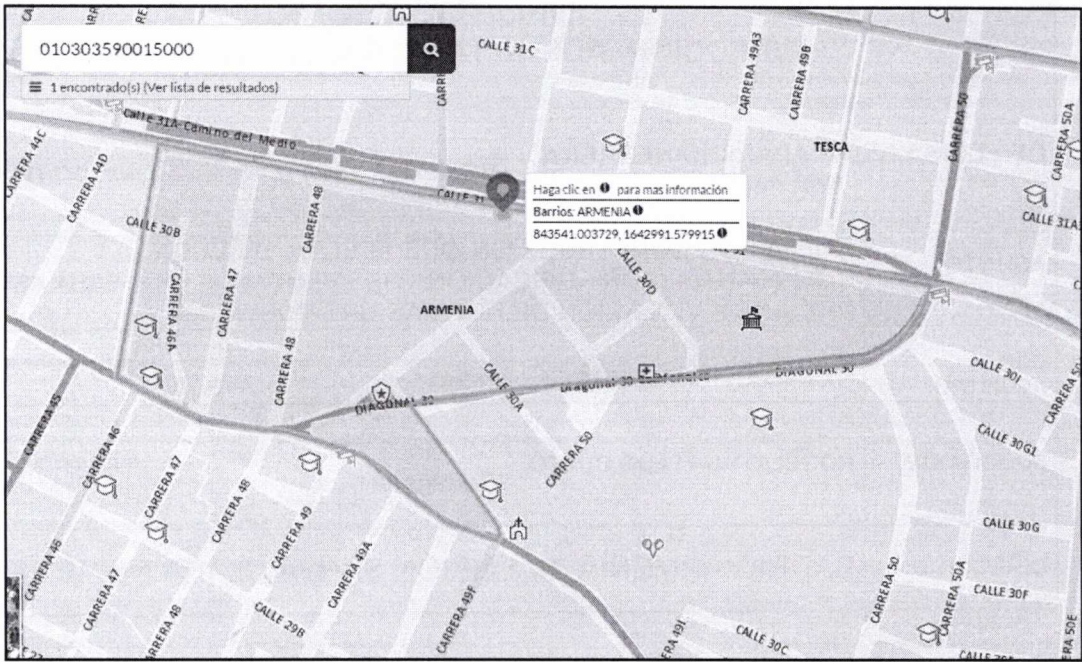


IMAGEN 2 - UBICACIÓN DEL BARRIO ARMENIA EN EL SECTOR

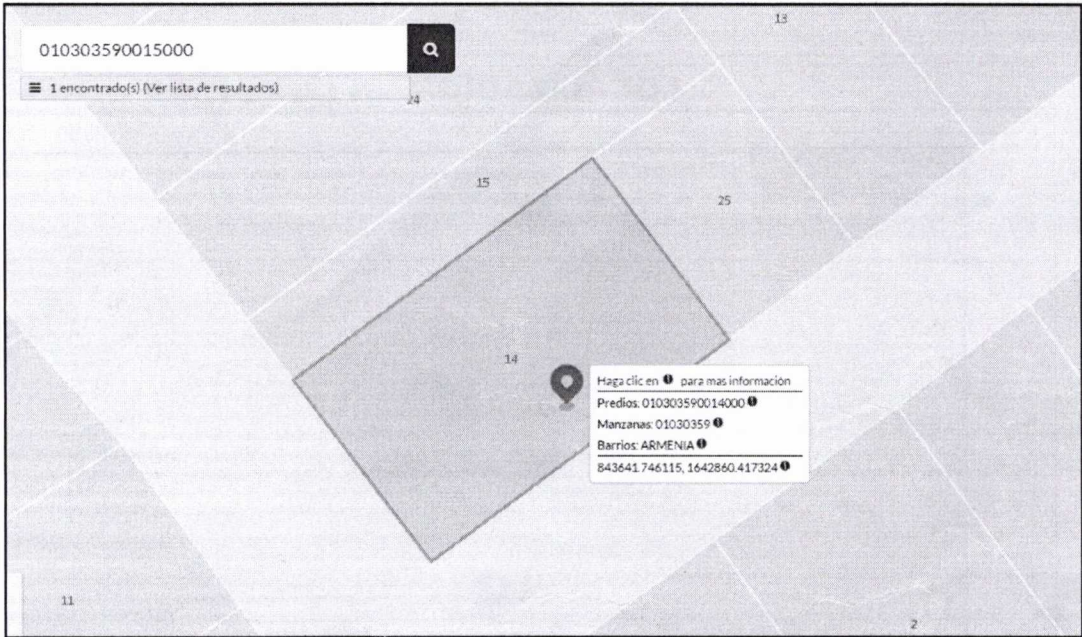


IMAGEN 3 - UBICACIÓN DEL PREDIO DONDE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCIÓN DE 3 PISOS, CON REFERENCIA CATASTRAL No. 01-03-0359-0014-000
BARRIO ARMENIA CALLE SANTA CLARA O CALLE 30C. No. 49 – 95, ESQUINA

INFORME DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C, a los 6 días del mes de Diciembre de 2016, se realiza visita al Barrio Armenia callejón Santa Clara No. 49 -81 para atender asunto de la referencia, en el sitio nos atendió en Sr Rogelio Hurtado a quien se le informó el motivo de la visita,

En el sitio se observó lo siguiente:

- En el Barrio Armenia Calle 30C. No. 49 – 95, Esquina, existe un Edificio de 3 pisos, en el momento de la visita se encontró en etapa de acabados.
En el primer piso para uso comercial, (Locales) ocupados.
En el segundo y tercer piso para uso de vivienda Multifamiliar (Aptos) ocupados algunos.

Área del predio en Construcción : $12.90 \times 17.70 = 228.33 \text{ m}^2$
(Ver registro fotográfico)

Solicitamos:

- Licencia de Construcción
- Pólizas de la Obra
- Escritura del predio

Los documentos solicitados no son aportados, la persona que atendió manifestó ser arrendataria y no quiso dar información.

- Esta construcción por el lado izquierdo entrando colindante con la vivienda de un piso, tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad y unos balcones que obstaculizan la visibilidad de la vivienda.
Como se observa en la siguiente imagen:



**IMAGEN 4 -VIVIENDA UBICADA EN EL BARRIO ARMENIA CALLEJÓN SANTA CLARA NO. 49 – 81, COLINDANTE CON LA CONSTRUCCION DE 3 PISOS UBICADA EN LA CL 30 NO. 49-95, ESQUINA
INSTALACIÓN DE 6 VENTNAS QUE QUITAN PRIVACIDAD Y BALCONES QUE QUITAN VISIBILIDAD A LA VIVIENDA COLINDANTE**

NORMATIVIDAD

Documentos de consulta:

- Midas Cartagena (Secretaria de Planeación)
- Decreto O977 del 20 de Noviembre de 2001 - POT
- ✓ De acuerdo al Plano de Usos del Suelo PFU 5A/5 que hace parte integral del Decreto 0977 de Noviembre de 2001, el predio ubicado en el Barrio Armenia Calle 30C. No. 49 – 95 Esquina, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente como **ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB)** y se le aplicaran las normas contenidas en el Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1.

	RESIDENCIAL TIPO B RB
UNIDAD BÁSICA	40 m2
2 ALCOBAS	50 m2
3 ALCOBAS	70 m2
USOS	
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
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 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.: 250 M2 – F.: 10M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 – F.: 16 M
ALTURA MÁXIMA	4 PISOS
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 ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 m
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)
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso
ESTACIONAMIENTOS	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.

✓ **DECRETO 0977 de 2001 - POT**

ARTÍCULO 224: PATIOS. El patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables será de nueve metros cuadrados (9M2) con un lado no menor de tres metros, pero regirán las normas especiales de cada tipo de actividad residencial o de las reglamentaciones aprobadas.

Para edificaciones de tres y cuatro pisos el patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables, será de doce, metros cuadrados (12M2) con un lado mínimo de tres (3) metros.

Para edificaciones de cinco (5) y más pisos, el patio mínimo tendrá como lado mínimo el que resulte de aplicar las normas sobre aislamiento lateral para la zona respectiva.



- ✓ De acuerdo a lo observado y tal como lo registra la imagen, el proyecto no cumple con la Norma contenidas en la Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1 y sobre aislamientos Laterales y Balcones (.....) "Para edificaciones de tres y cuatro pisos el patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables, será de doce, metros cuadrados (12M2) con un lado mínimo de tres (3) metros".

- ✓ (.....) "Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas:

Que se aisle los linderos laterales a una distancia mínima de tres (3) metros".

ARTÍCULO 227: VOLADIZOS. En todas las zonas, salvo que exista norma expresa en contrario, será permitida la construcción de voladizos que cumplan con las siguientes disposiciones:

Los voladizos de fachadas o sobre vías públicas, deberán proyectarse de manera que se asegure, en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes y sobre las vías públicas la altura mínima será de dos con cincuenta (2.50) metros.

No podrán tener más de uno con veinte (1.20) metros sobre antejardines de tres (3.00) metros; y dos con cincuenta (2.50) metros sobre antejardín de cinco (5) metros o más.

Sobre aislamientos laterales y de fondo regirán las mismas dimensiones del numeral anterior, pero siempre y cuando se cumpla la norma sobre aislamiento.

Cuando no haya antejardín, la dimensión máxima será de uno con cincuenta (1.50) metros para lotes sobre vías principales del sistema vial de la ciudad, de un (1) metro sobre vías secundarias y cero punto sesenta (0.60) metros sobre vías peatonales.

Para las zonas comerciales se permite a todo lo largo de la fachada con un ancho equivalente a $\frac{2}{3}$ del ancho antejardín. Si el antejardín es de menos de 3 metros, no se permitirá cubrirlo.

ARTÍCULO 228: BALCONES SALIENTES. Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas:

Que se aíslen los linderos laterales a una distancia mínima de tres (3) metros.

Que no sobresalgan una distancia mayor de dos (2) metros en cualquier limite de ubicación.

Que sean completamente cubiertos y únicamente estén protegidos por una antepecho no mayor de uno punto veinte (1.20) metros de altura.

Los aleros, balcones abiertos, todo tipo de balcón, elementos de fachada volados no se computan en las áreas de construcción para la aplicación de los índices máximos en cada zona y se liquidarán para efectos del pago de impuestos y las expensas correspondientes.

✓ **DATOS MIDAS:**

REFERENCIA: 010303590014000

USO: RESIDENCIAL TIPO B

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL PARCIAL

RIESGO PRI: Expansividad Moderada 100

RIESGO SEC

CLASIF SUELO: SUELO URBANO

ESTRATO: 2

AREA M2: 367,47

PERIMETRO: 79,00

DIRECCION: CI 30C 49 - 95

BARRIO: ARMENIA

LOCALIDAD: LH

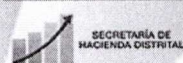
UCG: 9

CODIGO DANE: 22020104

LADO DANE: B

MANZ IGAC: 359

PREDIO IGAC: 14



IPU PORTAL DE LIQUIDACIÓN
Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

Desarrollado por: Oficina Asesora de Informática

FACTURA No. 1700101013573290

EXPEDIENTE No. 063755

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

- | | |
|--|--|
| 1. Referencia Catastral: 010303590014000 | 2. Matricula Inmobiliaria : 060-221401 |
| 4. Dirección: C 30C 49 95 AP 101 | 5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 123,820,000 |

B. INFORMACION SOBRE EL AREA DEL PREDIO

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 6. Area del terreno: 81 | 7. Area Construida: 118 |
|-------------------------|-------------------------|

C. CLASIFICACION Y TARIFA ACTUAL

- | | | |
|----------------|-------------|---------------------|
| 8. Destino: 01 | 9. Estrato: | 10. Tarifa: 5.5x Mi |
|----------------|-------------|---------------------|

D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

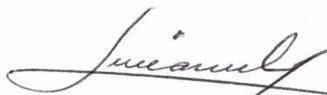
- | | | |
|---|---|-------------------|
| 11. Propietario: OSORIO CASTELLAR KELLY-DANID | 12. Documento Identificación: undefined:455 | |
| 13. Dirección de Notificación: | 14. Municipio: | 15. Departamento: |

Datos del IPU - Portal de Liquidación y Pago del Impuesto Predial sobre propietario del predio referenciado

CONCLUSIONES

- ✓ En visita realizada descrita en el presente informe, se observó que en el Barrio Armenia Calle 30C. No. 49 – 95, Esquina, con Referencia Catastral No. 01-03-0359-0014-000 existe una construcción de un edificio de 3 pisos, para uso comercial y Vivienda Multifamiliar.
- ✓ La construcción de la referencia no aportó la Licencia de Construcción otorgada por Curaduría Urbana, Escritura Pública para verificar. Propietario (s), área del Lote ni Pólizas de la Obra.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 de Noviembre de 2001, el predio donde se realizaron las obras de construcción, ubicado en el Barrio, Armenia Calle 30C. No. 49 – 95, Esquina, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Usos del Suelo PFU 5A/5 como **ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB)** y se le aplican las normas contenidas en la Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1, descrito en el presente informe.
- ✓ La vivienda de un piso, ubicada en el Barrio Armenia Cl Santa Clara No. 49-81 con Referencia Catastral No. 01-03-0359-0015-000, colinda con la construcción de 3 pisos por el lado derecho entrando. Esta construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad y unos balcones que obstaculizan la visibilidad de la vivienda.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001 – POT, a la Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1, al **ARTÍCULO 224: PATIOS., ARTÍCULO 227: VOLADIZOS., ARTÍCULO 228: BALCONES SALIENTES.,** descritos en el presente informe, en la construcción referenciada existe violación de las Normas Urbanísticas citadas.

✓ La construcción se realizó en un área de: 12.90 X 17.70mts. = 228.33 M2



LUISA IVETH APARICIO HERRERA
Arquitecta - Asesora
Dirección Administrativa Control Urbano

REGISTRO FOTOGRAFICO



**VIVIENDA UBICADA EN EL BARRIO ARMENIA CALLEJÓN SANTA CLARA NO. 49 81,
COLINDANTE CON LA CONSTRUCCION DE 3 PISOS UBICADA EN LA CL 30 NO. 49-95.**



**CONSTRUCCION DE 3 PISOS UBICADA EN EL BARRIO ARMENIA CL 30 NO. 49-95.
INSTALACIÓN DE 6 VENTNAS QUE QUITAN PRIVACIDAD Y BALCONES QUE
QUITAN VISIBILIDAD A LA VIVIENDA COLINDANTE**

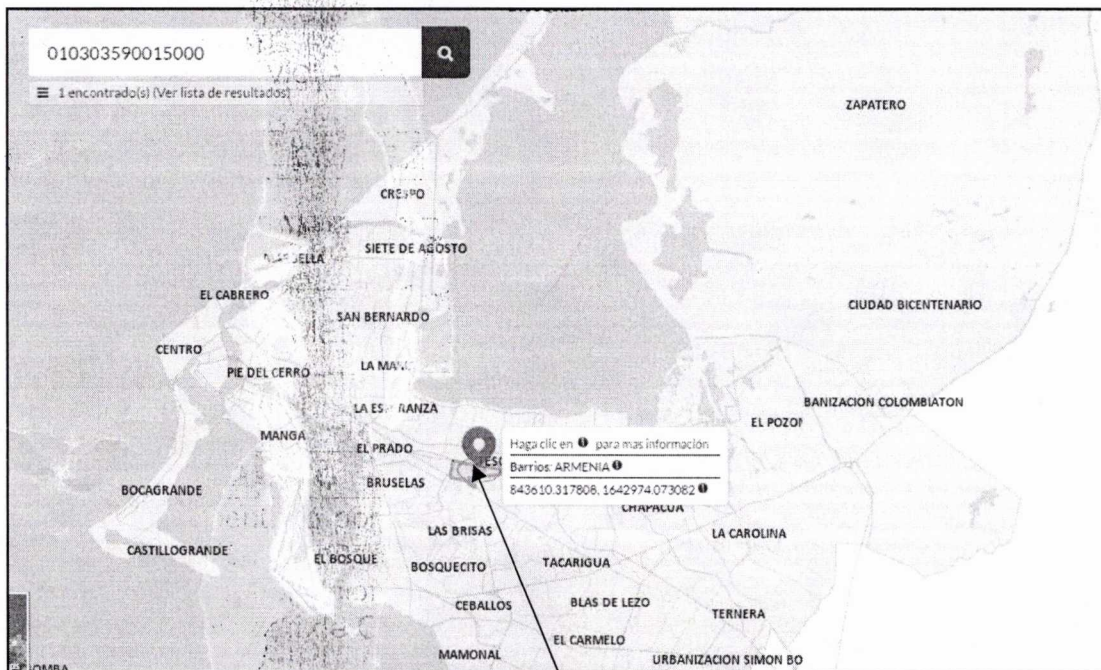
INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO

DE : LUISA IVETH APARICIO HERRERA Arquitecta		CC. No. 33. 154.502	No. CONTRATO: 6681 - 2016
ASUNTO:	QUEJA POR CONSTRUCCION QUE AFECTA VIVIENDA COLINDANTE POR UBICACIÓN DE VENTANAS Y PRESUNTA VIOLACION DE NORMAS URBANISTICAS		FECHA ASUNTO: 5/10/ 2016
COD. REGISTRO:	EXT-AMC-16- 0054036 y 0052415		FECHA VISTA: 6/12/2016
SOLICITANTE:	ROGELIO HURTADO CUETO	CC. No. 3.794.667 de Cartagena	TELEFONO: 301 5467587
DIRECCION:	BARRIO ARMENIA, CALLEJON SANTA CLARA No. 49 - 81		

INFORME DEL ASUNTO

Oficio recibido, presentado por el Sr. Rogelio Hurtado Cueto, donde solicita se realice visita a la construcción colindante a la vivienda ubicada en el Barrio Armenia Caj. Santa Clara No. 49 – 81 por ubicación de ventanas y balcón que quitan privacidad y visibilidad a la vivienda, en la ciudad de Cartagena de Indias DT y C.

LOCALIZACION EN LA CIUDAD



BARRIO ARMENIA

IMAGEN 1 - UBICACIÓN DEL BARRIO ARMENIA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS DT y C
 (Fuente Midas- Secretaria de Planeación Distrital)

INFORME DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C, a los 6 días del mes de Diciembre de 2016, se realiza visita al Barrio Armenia callejón Santa Clara No. 49 - 81 para atender asunto de la referencia, en el sitio nos atendió en Sr Rogelio Hurtado a quien se le informó el motivo de la visita,

En el sitio se observó lo siguiente:

- En el Barrio Armenia Calle 30C. No. 49 – 95, Esquina, existe un Edificio de 3 pisos, en el momento de la visita se encontró en etapa de acabados. En el primer piso para uso comercial, (Locales) ocupados. En el segundo y tercer piso para uso de vivienda (Aptos) ocupados algunos.

Área de Construcción : 12.90 X 17.70 (Ver registro fotográfico)

Solicitamos:

- Licencia de Construcción
- Pólizas de la Obra
- Escritura del predio

Los documentos solicitados no son aportados, la persona que atendió manifestó ser arrendataria y no quiso dar información.

- Esta construcción por el lado izquierdo entrando colindante con la vivienda de un piso, tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad y unos balcones que obstaculizan la visibilidad de la vivienda.

Como se observa en la siguiente imagen:



IMAGEN 4 - VIVIENDA UBICADA EN EL BARRIO ARMENIA CALLEJÓN SANTA CLARA NO. 49 - 81, COLINDANTE CON LA CONSTRUCCION DE 3 PISOS UBICADA EN LA CL 30 NO. 49-95. INSTALACIÓN DE 6 VENTNÁS QUE QUITAN PRIVACIDAD Y BALCONES QUE QUITAN VISIBILIDAD A LA VIVIENDA

NORMATIVIDAD

Documentos de consulta:

- Midas Cartagena (Secretaria de Planeación)
 - Decreto O977 del 20 de Noviembre de 2001 - POT
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 de Noviembre de 2001, el predio ubicado en el Barrio Armenia Calle 30C. No. 49 – 95, Esquina, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Usos del Suelo PFU 5A/5 como **ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB)** y se le aplicaran las normas contenidas en el Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1.

	RESIDENCIAL TIPO B RB
UNIDAD BÁSICA	40 m2
2 ALCOBAS	50 m2
3 ALCOBAS	70 m2
USOS	
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
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 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.: 250 M2 – F.: 10M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 – F.: 16 M
ALTURA MÁXIMA	4 PISOS
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 ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 m
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)
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso
ESTACIONAMIENTOS	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.

✓ **DECRETO 0977 de 2001 - POT**

ARTÍCULO 224: PATIOS. El patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables será de nueve metros cuadrados (9M2) con un lado no menor de tres metros, pero regirán las normas especiales de cada tipo de actividad residencial o de las reglamentaciones aprobadas.

Para edificaciones de tres y cuatro pisos el patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables, será de doce metros cuadrados (12M2) con un lado mínimo de tres (3) metros.

Para edificaciones de cinco (5) y más pisos, el patio mínimo tendrá como lado mínimo el que resulte de aplicar las normas sobre aislamiento lateral para la zona respectiva.

ARTÍCULO 227: VOLADIZOS. En todas las zonas, salvo que exista norma expresa en contrario, será permitida la construcción de voladizos que cumplan con las siguientes disposiciones:

Los voladizos de fachadas o sobre vías públicas, deberán proyectarse de manera que se asegure, en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes y sobre las vías públicas la altura mínima será de dos con cincuenta (2.50) metros.

No podrán tener más de uno con veinte (1.20) metros sobre antejardines de tres (3.00) metros; y dos con cincuenta (2.50) metros sobre antejardín de cinco (5) metros o más.

Sobre aislamientos laterales y de fondo regirán las mismas dimensiones del numeral anterior, pero siempre y cuando se cumpla la norma sobre aislamiento.

Cuando no haya antejardín, la dimensión máxima será de uno con cincuenta (1.50) metros para lotes sobre vías principales del sistema vial de la ciudad, de un (1) metro sobre vías secundarias y cero punto sesenta (0.60) metros sobre vías peatonales.

Para las zonas comerciales se permite a todo lo largo de la fachada con un ancho equivalente a 2/3 del ancho antejardín. Si el antejardín es de menos de 3 metros, no se permitirá cubrirlo.

ARTÍCULO 228: BALCONES SALIENTES. Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas:

Que se aíslen los linderos laterales a una distancia mínima de tres (3) metros.

Que no sobresalgan una distancia mayor de dos (2) metros en cualquier limite de ubicación.

Que sean completamente cubiertos y únicamente estén protegidos por una antepecho no mayor de uno punto veinte (1.20) metros de altura.

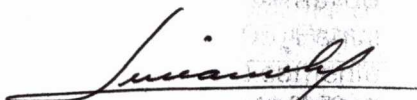
Los aleros, balcones abiertos, todo tipo de balcón, elementos de fachada volados no se computan en las áreas de construcción para la aplicación de los índices máximos en cada zona y se liquidarán para efectos del pago de impuestos y las expensas correspondientes.

✓ **DATOS MIDAS:**

REFERENCIA: 010303590014000
USO: RESIDENCIAL TIPO B
TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL PARCIAL
RIESGO PRI: Expansividad Moderada 100
RIESGO SEC
CLASIF SUELO: SUELO URBANO
ESTRATO: 2
AREA M2: 367,47
PERIMETRO: 79,00
DIRECCION: CI 30C 49 - 95
BARRIO: ARMENIA
LOCALIDAD: LH
UCG: 9
CODIGO DANE: 22020104
LADO DANE: B
MANZ IGAC: 359
PREDIO IGAC: 14

CONCLUSIONES

- ✓ En visita realizada descrita en el presente informe, se observó que en el Barrio Armenia Calle 30C. No. 49 – 95, Esquina, con Referencia Catastral No. 01-03-0359-0014-000 existe una construcción de un edificio de 3 pisos.
- ✓ La construcción de la referencia no aportó la Licencia de Construcción otorgada por Curaduría Urbana, Escritura Pública para verificar. Propietario (s), área del Lote y Pólizas de la Obra.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 de Noviembre de 2001, el predio donde se realizaron las obras de construcción, ubicado en el Barrio, Armenia Calle 30C. No. 49 – 95, Esquina, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Usos del Suelo PFU 5A/5 como **ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB)** y se le aplican las normas contenidas en el Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1, descrito en el presente informe.
- ✓ La vivienda de un piso, ubicada en el Barrio Armenia CI Santa Clara No. 49-81 con Referencia Catastral No. 01-03-0359-0015-000, colinda con la construcción de 3 pisos por el lado derecho entrando. Esta construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad y unos balcones que obstaculizan la visibilidad de la vivienda.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001 – POT, a la Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1, al **ARTÍCULO 224: PATIOS., ARTÍCULO 227: VOLADIZOS., ARTÍCULO 228: BALCONES SALIENTES.,** descritos en el presente informe, en la construcción referenciada existe violación de las Normas Urbanísticas citadas.
- ✓ La construcción se realizó en un área de: 12.90 X 17.70 mts.



LUISA IVETH APARICIO HERRERA
Arquitecta - Asesora
Dirección Administrativa Control Urbano

REGISTRO FOTOGRAFICO



**VIVIENDA UBICADA EN EL BARRIO ARMENIA CALLEJÓN SANTA CLARA NO. 49 81,
COLINDANTE CON LA CONSTRUCCION DE 3 PISOS UBICADA EN LA CL 30 NO. 49-95.**



**CONSTRUCCION DE 3 PISOS UBICADA EN EL BARRIO ARMENIA CL 30 NO. 49-95.
INSTALACIÓN DE 6 VENTNAS QUE QUITAN PRIVACIDAD Y BALCONES QUE
QUITAN VISIBILIDAD A LA VIVIENDA COLINDANTE**

Sanabria

281.
Sara Luna

Don Juan Padilla
47

17
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Cartagena 24 de enero, año 2.017

Código de registro: **EXT-AMC-17-0005203**

Fecha y Hora de registro: **25-ene.-2017 11:33:46**

Funcionario que registro: **Barrios Dean, Leidys del Carmen**

Dependencia del Destinatario: **División de Control Urbano**

Funcionario Responsable: **Vergara Vergara, Olimpo**

Cantidad de anexos: **1**

Contraseña para consulta web: **B5977382**

www.cartagena.gov.co

Doctor:

Javier Jaramillo Martínez

Alcalde Menor localidad 1

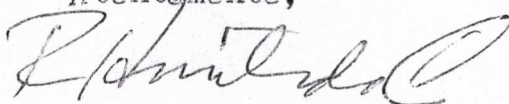
Ciudad.

Apreciado Doctor:

Por la presente quiero solicitar a usted, para dar cumplimiento a lo solicitado a la Alcaldía de la localidad 1 por la Defensoría del Pueblo de esta ciudad mediante el oficio No. 201600334543, se sirva poner a disposición mía la información correspondiente a la inspección realizada al inmueble que motivó la queja registrada con el código siguiente: EXT-AMC-16-0052415 el 10 de agosto pasado.

Anexo: Copia de una carta de la Defensoría del Pueblo dirigida a mí y alusiva al tema.

Atentamente,



Rogelio Hurtado Cueto

C.C. 3.794.667 de C,gena.

Copia: Oficina de Control Urbano.

26-01-17
Betty



Cartagena D. T. y C. 12 de septiembre de 2016

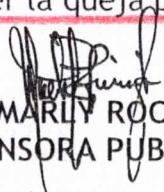
Señor

ROGELIO HURTADO CUETO

Barrio Armenia, Diagonal 30 No.30 C - 67 (Detrás del SENA).
Cartagena D.T y C.

Cordial saludo:

En el ejercicio de la acción Defensorial que nos compete de conformidad con la Constitución Política y demás decretos reglamentarios y normas complementarias, esta Defensoría del Pueblo, mediante el Oficio No.201600334543, se requirió al Alcalde Menor de la Localidad I, doctor JAVIER JARAMILLO, para que de acuerdo a sus competencias se sirviera: 1. Evaluar lo expuesto en su queja. 2. realizar las gestiones necesarias para la aplicación de los correctivos del caso. 3. Informar a usted y a esta Regional las gestiones adelantadas para atender la queja presentada por usted a ese despacho.



MARLY ROCIO ZUÑIGA AISLANT
DEFENSORA PUBLICA REGIONAL BOLIVAR

Proyecto: Marly Rocio Zúñiga Aislant .
Archivado en: Carpeta quejas septiembre 2016.
Consecutivo Dependencia: DPRB-6006-

SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL
DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

ACTA DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C a los 6 días del mes de Diciembre de 2016, siendo las _____ la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Arg. Lina G. Barrios M. realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No Ex. Amc-16-00524/15 Fecha 10 Agosto / 2016

Dirección del Predio: _____

Propietario: Barrio Armonia, cl. Sta Clara, N° 49-81

Predio con Referencia Catastral No _____

La visita es atendida por el (la) señor (a) Rogelio Hurtado

En el sitio se observó lo siguiente: Existe una vivienda de un

pisos ubicada en el cl. Sta Clara, N° 49-81 y
por el lateral derecho entrando existe un
edificio en etapa de acabados. En el primer
piso con locales comerciales y el segundo y
tercer piso con apartamentos no habitados.
El edificio tiene al lado de la vivienda
6 ventanas que quitan privacidad al
vecino colindante. (Ver fotos) 1.00 x 1.00.

Área de construcción del edificio: 12.90 x 17.70

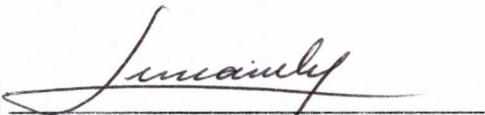
Presunto propietario León Méndez, no se encontró en el momento.

Veladero 1:40 de ancho a partir del segundo piso


Direccion Barrio Armonia Cl. 30C N° 49-95 Esquina

Presentó Licencia: Si ☐ No ☒ Modalidad: Obra Nueva.

Profesional Responsable: _____



Firma del funcionario



Firma quien atiende la diligencia



Oficio **AMC-OFI-0013249-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 23 de febrero de 2017

AUTO DE AVERIGUACION PRELIMINAR

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	EXT-AMC- 16-0054036
Quejoso:	ROGELIO HURTADO CUETO
Infractor	POR DETERMINAR (KELLY OSORIO CASTELLAR)
Dirección:	BARRIO ARMENIA CALLEJON SANTA CLARA, CALLE 30C No 49-95 esquina
No de Proceso	0054-2017
	Violación normas urbanística del POT(Construcción sin licencia y en contravención al POT)

COMPETENCIA

En virtud de la competencia delegada por el Alcalde Mayor de Cartagena, a través del Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016, al Director Administrativo de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital le corresponde adelantar los procedimientos administrativos de control urbano señalados en la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen o sustituyan tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias.

ANTECEDENTES

Mediante radicado EXT-AMC-16-0054036 de agosto 17 de 2016, el Sr. Rogelio Hurtado, identificado con la cedula de ciudadanía No 3.794.667 y residente en el Barrio Armenia , Callejón Santa Clara No 49-81, radico una queja ante el Alcalde Mayor de Cartagena por una solicitud que había interpuesto ante la Alcaldía de la Localidad Histórica y del Caribe Norte consistente en la denuncia de la construcción en el predio localizado en la calle 30C No 49-95 esquina del mismo barrio, realizando modificaciones en su estructura general para convertirla en una edificación de tres pisos, que en esta construcción no han dejado espacio lateral en su lindero común de acuerdo a las fotografías que anexa. Que igualmente se han construido en la culata que colida lateralmente con su inmueble seis (6) ventanas y balcones que violan la intimidad a que tiene pleno derecho en su predio así como las normas existentes en especial los artículo 228 y 521 del POT

Que mediante oficio AMC-PQR-0005158-2016, la oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Mayor de Cartagena remite la querella del Sr. Hurtado (EXT-AMC-16-0054036 de agosto 17 de 2016) con el fin de que este despacho impulse las actuaciones correspondientes

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Atendiendo el procedimiento establecido en la Ley 810 de 2003 y 47 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, tal como lo señala el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 24 de la Ley 1617 de 2013 y el Decreto 1077 de 2015 y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 239 de la Ley 1801 de 2016 , este despacho adelanta las actuaciones preliminares en relación con la construcción de obras en el inmueble ubicado en la BARRIO ARMENIA CALLEJON SANTA CLARA, CALLE 30C No 49-95 esquina, que se identifica con la referencia catastral 01-03-0359-0014-000 .

En virtud de la queja presentada por la Señor Rogelio Hurtado, se observa la obligación de este despacho de ordenar una visita técnica al inmueble en donde presuntamente se está cometiendo una infracción urbanística en razón a que el dicho y el aporte del



quejoso no arrojan suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas que lo desarrollen; además de contar con la certeza jurídica del responsable. E igualmente, verificar el estado de las viviendas vecinas del inmueble en donde presuntamente se adelantan estas obras

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, Ley 810 de 2003, Ley 388 de 1997 y Ley 1617 de 2013, 1801 de 2017 (artículo 239) este despacho procedió a la averiguación preliminar tendiente a determinar si existe mérito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio, que se inicia con la formulación de cargos; además, de recaudar pruebas que permitan dar cumplimiento al cometido de la presente actuación administrativa.

De acuerdo con su competencia, el Director Administrativo de Control Urbano inició preliminarmente las actuaciones administrativas pertinentes para establecer los hechos narrados por el quejoso, ordenando una visita técnica al inmueble en donde presuntamente se adelantan las obras motivo de la queja.

Para tal efecto dispuso:

1. Ordenar una Visita técnica al predio que se ubica en el BARRIO ARMENIA CALLEJON SANTA CLARA, CALLE 30C No 49-95 esquina en donde desarrollan obras de construcción, presuntamente por parte de los propietarios de este predio para establecer las presuntas infracciones urbanísticas en que ha incurrido el responsable de ellas.
2. Identificar el responsable de las infracciones urbanísticas y su condición de propietario, tenedor, poseedor, arrendatario, constructor, la fecha probable del inicio de las obras, el estado en que se hallan, si cuentan o no con licencia de construcción, la confrontación de las obras con la licencia, y con las normas del plan de ordenamiento territorial. Adicionalmente, se deberá realizar un registro del estado de las estructuras de los predios vecinos

Se Comisiono a un profesional, de la arquitectura, adscrito a la Dirección de Control Urbano, para efectuar la visita técnica y rendir el informe técnico en relación con los hechos materia de la queja y sobre los que considere conducentes en el presente caso que sirvan de fundamento para la presente actuación.

Que mediante Informe Técnico de visita de fecha 12 de diciembre de 2016, suscrito por la Arquitecta Luisa Aparicio, en donde estableció que el barrio Armenia Calle 30C No 49-95 esquina, existe un edificio en construcción, que al momento de la visita se encuentra en la etapa de acabados. En el primer piso para uso comercial, segundo y tercer piso para vivienda multifamiliar (ocupados algunos) Área del predio 228.33 mt²

Solicitaron licencia. Pólizas, escritura del predio y no fueron aportados. La construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad y los balcones quitan visibilidad a la vivienda, que en consecuencia no cumple con las normas del POT artículos 224(patios); artículo 227(voladizo, artículo 228 (balcones salientes)

Que la modalidad de la construcción es obra nueva. En la factura del impuesto predial aparece como propietaria KELLY DANID OSORIO CASTELLAR, con cedula de ciudadanía No 45563382.

47

En consideración con la antes expuesto, el Director Administrativo de Control Urbano.

RESUELVE

PRIMERO: Iniciar las actuaciones administrativas preliminares por presuntas infracciones urbanísticas, de adelantar obras sin la debida licencia y violando las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial aplicables al sector donde se desarrollan las mismas, en el inmueble ubicado en el barrio Armenia Calle 30C No 49-95 esquina en esta ciudad.

SEGUNDO: Practicar las siguientes actuaciones:

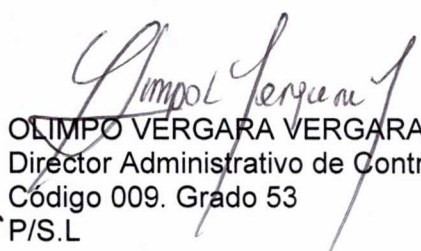
- 1 Citar al propietarios, tenedor, poseedor, arrendador y/o KELLY –DANID OSORIO CASTELLAR, identificada con la cedula de ciudadanía No 45563382 del inmueble ubicado en el barrio Armenia Calle 30C No 49-95 para que presente copia de la licencia urbanística que ordena las obras que se han ejecutado en el predio identificado en el numeral 1º de este acto, los planos o cualquier autorización para el adelantamiento de obras, copia del registro de tradición y libertad del inmueble.
- 2 La citación se fija para el día 3 de marzo de 2017 a las 11:00 A.M, en las instalaciones del Edificio Inteligente, sector Chambacu, Oficina 601.

TERCERO: Notificar al quejoso y al Ministerio Público, de la presente actuación administrativa en los términos que establece el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO: Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

Dado en la ciudad de Cartagena de Indias a los veintitrés (23) días del mes de febrero de dos mil diecisiete (2017)

Notifiquese y Cúmplase



OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
Código 009. Grado 53

P/S.L

Oficio **AMC-OFI-0013326-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 23 de febrero de 2017


Señor
ROGELIO HURTADO CUETO
Callejon Santa Clara No 49-81
Barrio Armenia
Cartagena

Asunto: Comunicación citación propietario y/o Kelly Osorio
Proceso: 0054-2017

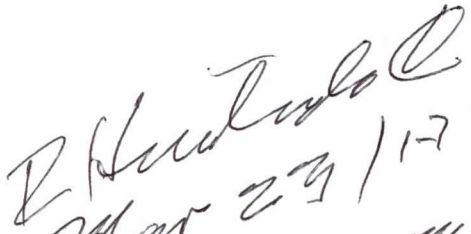
Cordial saludo,

Mediante la presente me permito comunicarle que este despacho mediante AUTO AMC-OFI 0013249-2017 resolvió citar al propietario, tenedor, poseedor, arrendatario y/o Kelly Osorio Castellar, del inmueble ubicado en la Calle 30 C No 49-95 esquina del barrio Armenia, con el fin de que concurra a este despacho a presentar la licencia de construcción, planos que la soportan o cualquier otra autorización para adelantar obras en el predio antes identificado, Esta citación es para el día 3 de marzo de 2017 a las 11:00 A:M

Cordialmente

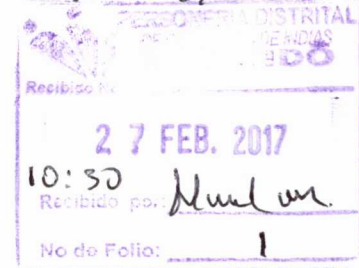

OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena

P/S.L


Mar 23/17
7:06 am



2017 - Rex - 13739



Oficio **AMC-OFI-0013344-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 23 de febrero de 2017

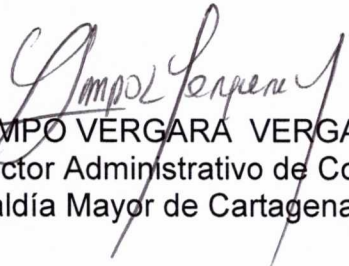
Doctor
ANTONIO URQUIJO
PERSONERO DELEGADO EN LO URBANISTICO
Cartagena

Asunto: Comunicación de citación Proceso 054-2017, quejoso Rogelio Hurtado Cueto

Cordial saludo,

Mediante la presente me permito comunicarle que este despacho mediante AUTO AMC-OFI 0013249-2017 resolvió citar al propietario, tenedor, poseedor, arrendatario y/o Kelly Osorio Castellar, del inmueble ubicado en la Calle 30 C No 49-95 esquina del barrio Armenia, con el fin de que concurra a este despacho a presentar la licencia de construcción, planos que la soportan o cualquier otra autorización para adelantar obras en el predio antes identificado, Esta citación es para el día 3 de marzo de 2017 a las 11:00 A:M

Cordialmente,


OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena



Oficio **AMC-OFI-0015424-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 01 de marzo de 2017

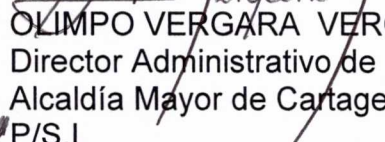
Señora
KELLY DANID OSORIO CASTELLAR
Calle 30 No 49-95, esquina
Barrio Armenia
Cartagena

Asunto: CITACION PROCESO 0054, para el día 3 de marzo de 2017 a las 11:00 A:M

Cordial saludo,

Mediante la presente me permito comunicarle que este despacho mediante AUTO AMC-OFI 0013249-2017 dispuso citar al propietario, tenedor, poseedor, arrendatario y/o Kelly Osorio Castellar, del inmueble ubicado en la Calle 30 C No 49-95 esquina del barrio Armenia, con el fin de que concurra a este despacho a presentar la licencia de construcción, planos que la soportan o cualquier otra autorización para adelantar obras en el predio antes identificado, Esta citación es para el día 3 de marzo de 2017 a las 11:00 A:M, conforme a la queja interpuesta por el Señor Rogelio Hurtado, su vecino colindante.

Cordialmente


OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena
P/S.L



Yesterca VASQUEZ
1143365817

01-03-2017

Sara.

337

25

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Código de registro: **EXT-AMC-17-0015619**
Fecha y Hora de registro: **06-mar.-2017 14:19:36**
Funcionario que registro: **Marrugo, Betty**
Dependencia del Destinatario: **División de Control Urbano**
Funcionario Responsable: **Sarmiento Morales, Betty**
Cantidad de anexos: **0**
Contraseña para consulta web: **39C66219**
www.cartagena.gov.co

Cartagena de Indias, marzo 1º de 2017

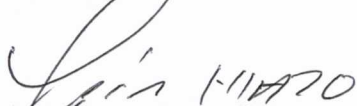
Doctor
Director de Control Urbano
Ciudad

ASUNTO. : SOLICITUD DE APLAZAMIENTO DE LA CITACION FECTUADA DENTRO DEL PROCESO 0054, PARA EL DIA 3 DE MARZO DEL PRESENTE AÑO.

Señor Director:

De la manera más respetuosa, en mi condición de cónyuge de la Señora Kelly Osorio, me permito solicitarle el aplazamiento de la citación que se hizo a través del oficio **0015424-2017**, en razón a que la citada se encuentra de viaje y no llega al país sino después del día 20 de marzo del año en curso. Es por ello, que ruego a su señoría sea citada en el curso de la última semana para atender su diligencia.

Atentamente


LEON MAZO MUÑOZ
CC No. 98518105

Edificio Bamarat 13 B - APTO
Hangua =

300 5090677

Betty
07-03-17
8:30 am

Oficio **AMC-OFI-0019845-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 10 de marzo de 2017

DIVISION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-SECRETARIA DE
PLANEACION DISTRITAL-CARTAGENA DE INDIAS MARZO 7 DE 2017.
PROCESO 54-2017

Informe Secretarial

Informo al señor Director que bajo la radicación EXT_AMC-17-0015619, se solicita el aplazamiento de la diligencia de citación dentro del proceso de referencia a la Sra Kelly Osorio en desarrollo de la queja interpuesta por el Señor Rogelio Hurtado, la que fue señalada para el 3 de mes de marzo y año en curso, a la 9:00 A:M. La citación de aplazamiento obedece que se encuentra fuera del país.

Betty Sarmiento
Secretaria

DIVISION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-SECRETARIA DE
PLANEACION DISTRITAL-CARTAGENA DE INDIAS MARZO 10 DE 2017.
Visto el Informe Secretarial que antecede:

Para garantizar el debido proceso y el derecho a la defensa fijese para el día 31 de marzo del año en curso a la 9:00 A:M, la nueva citación de la Sra Kelly Osorio, en el proceso de la referencia . Comunique a la solicitante y al quejoso .Para tal efecto librense los respectivos oficios

Cumplase


OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano.

P/Sara Luna



Oficio **AMC-OFI-0019856-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 10 de marzo de 2017

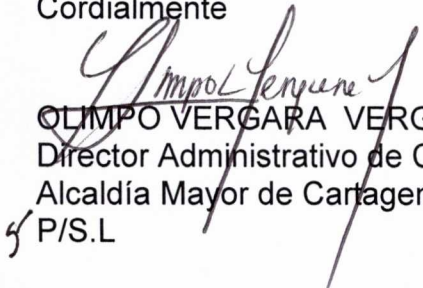
Señora
KELLY OSORIO
Edificio bemaral
P 13B Barrio Manga
Tel 3005090677
Cartagena

Asunto: NUEVA CITACION PROCESO 0054, para el día 31 de marzo de 2017 a las 11:00 A:M
P-054-2017

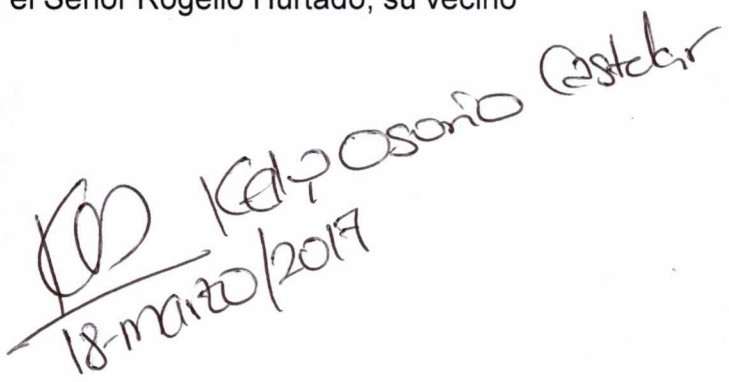
Cordial saludo,

Mediante la presente me permito comunicarle que este despacho mediante AUTO Oficio **AMC-OFI-0019845-2017** dispuso citarla en su condición de propietaria, del inmueble ubicado en la Calle 30 C No 49-95 esquina del barrio Armenia, con el fin de que concurra a este despacho a presentar la licencia de construcción, planos que la soportan o cualquier otra autorización para adelantar obras en el predio antes identificado, Esta citación es para el día 31 de marzo de 2017 a las 11:00 A:M, conforme a la queja interpuesta por el Señor Rogelio Hurtado, su vecino colindante.

Cordialmente


OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena

5/ P/S.L


18-marzo/2017

Oficio **AMC-OFI-0019875-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 10 de marzo de 2017

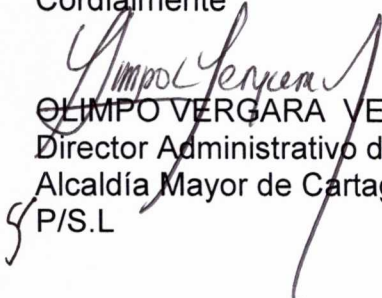
Señor
ROGELIO HURTADO CUETO
Callejon Santa Clara No 49-81
Barrio Armenia (Detrás del Sena)
Cartagena

Asunto: Comunicación de nueva citación Kelly Osorio
Proceso: 0054-2017

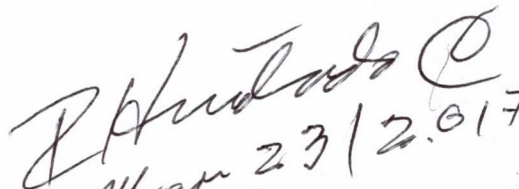
Cordial saludo,

Mediante la presente me permito comunicarle que este despacho, para garantizar el derecho a la defensa y del debido proceso, mediante Oficio AMC-OFI-0019845-2017 de marzo 10 de 2017 ordena citar nuevamente a la Sra Kelly Osorio, en su condición de propietaria y vecina colindante, en el trámite de la queja interpuesta por Ud. ante este despacho con el fin de que concurra a presentar la licencia de construcción, planos que la soportan o cualquier otra autorización para adelantar obras en el predio antes identificado, Esta citación es para el día 31 de marzo de 2017 a las 9:00 A:M

Cordialmente


OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena
P/S.L




Mar 23/2017
7:00 am

Oficio **AMC-OFI-0028207-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 31 de marzo de 2017

**DIVISIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-DILIGENCIA DE DESCARGOS
KELLY –DANID OSORIO CASTELLAR.**

PROCESO: 054 DE 2017

En Cartagena de Indias, siendo el día y la hora señalada, hoy 31 de marzo de 2017, de conformidad con el Oficio AMC-OFI-0019856, se presentó a las oficinas de la División Administrativa de Control Urbano a DILIGENCIA DE DESCARGOS KELLY –DANID OSORIO CASTELLAR, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No45.563 382, quien reside en y en su condición de propietaria del inmueble que se ubica en la calle 30C No 49-95, esquina en el barrio Armenia de esta ciudad. PREGUNTADO .Diga que tiene usted que decir en relación con la queja presentada por el Señor ROGELIO HURTADO, su vecino colindante CONTESTO: El Señor Que habita en la vivienda supuestamente afectada con las obras de remodelación yo le pregunte si había problema con las obras y me dijo que no. Las ventanas ya existían y al señor que vive ahí no le molestan. PREGUNTADO: Las obras desarrolladas cuentan con la autorización o permiso de autoridad competente, ya que según el informe técnico del 6 de diciembre de 2016 no fue aportada, por la persona que atendió la visita: No cuento con licencia fueron una mejoras locativas, se remodelaron los balcones, cambiando las rejas por vidrio, el tercer piso existía parcialmente, habían unos cuartos, solo le faltaban las ventanas y los sanitarios. El balcón de este piso también lo puse de vidrio. El Volumen de lo construido no se modificó. PREGUNTADO Sírvase explicar si la edificación existente conserva su volumetría. CONTESTO: la fachada se remodeló completamente pero conservó la volumetría vieja, se pusieron, pisos, ventanas, rejas. Esta edificación tiene frente sobre dos vías .PREGUNTADO: Tiene algo más que agregar. CONTESTO: Sí el Señor Hurtado, nunca ha sido vecino colindante de la edificación, el vecino colindante es el Señor quien vive hace más de 20 años en esa edificación. Esta edificación tiene aproximadamente tiene más o menos 6 metros de frente 21 metros de fondo. Adicionalmente, solicitamos se realice una nueva visita a sitios, por otro funcionarios, con el fin de verifiquen con el verdadero vecino colindante cuales fueron las obras o reparaciones locativas que se adelantaron en el inmueble y la existencia del tercer piso de esa construcción y además, nos permita allegar documentos probatorios para que se integren a esta audiencia. Igualmente, se establezca cual es el paramento predominante del sector.

No siendo otro el motivo de la presente, se da por terminado, se lee y se firma por quienes en ella han intervenido.

OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
P S:L

KELLY OSORIO CASTELLAR
CC No No45.563 382.



Oficio **AMC-OFI-0028207-2017**

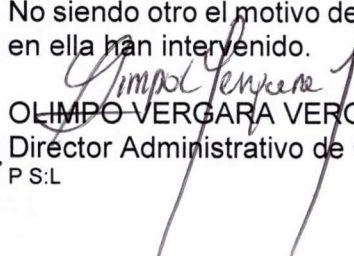
Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 31 de marzo de 2017


**DIVISIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-DILIGENCIA DE DESCARGOS
KELLY –DANID OSORIO CASTELLAR.**

PROCESO: 054 DE 2017

En Cartagena de Indias, siendo el día y la hora señalada, hoy 31 de marzo de 2017, de conformidad con el Oficio AMC-OFI-0019856, se presentó a las oficinas de la División Administrativa de Control Urbano a DILIGENCIA DE DESCARGOS KELLY –DANID OSORIO CASTELLAR, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No45.563 382, quien reside en y en su condición de propietaria del inmueble que se ubica en la calle 30C No 49-95, esquina en el barrio Armenia de esta ciudad. PREGUNTADO .Diga que tiene usted que decir en relación con la queja presentada por el Señor ROGELIO HURTADO, su vecino colindante CONTESTO: El Señor Que habita en la vivienda supuestamente afectada con las obras de remodelación yo le pregunte si había problema con las obras y me dijo que no. Las ventanas ya existían y al señor que vive ahí no le molestan. PREGUNTADO: Las obras desarrolladas cuentan con la autorización o permiso de autoridad competente, ya que según el informe técnico del 6 de diciembre de 2016 no fue aportada, por la persona que atendió la visita: No cuento con licencia fueron una mejoras locativas, se remodelaron los balcones, cambiando las rejas por vidrio, el tercer piso existía parcialmente, habían unos cuartos, solo le faltaban las ventanas y los sanitarios. El balcón de este piso también lo puse de vidrio. El Volumen de lo construido no se modificó. PREGUNTADO Sírvase explicar si la edificación existente conserva su volumetría. CONTESTO: la fachada se remodeló completamente pero conservó la volumetría vieja, se pusieron, pisos, ventanas, rejas. Esta edificación tiene frente sobre dos vías .PREGUNTADO: Tiene algo más que agregar. CONTESTO: Sí el Señor Hurtado, nunca ha sido vecino colindante de la edificación, el vecino colindante es el Señor quien vive hace más de 20 años en esa edificación. Esta edificación tiene aproximadamente tiene más o menos 6 metros de frente 21 metros de fondo. Adicionalmente, solicitamos se realice una nueva visita a sitios, por otro funcionarios, con el fin de verifiquen con el verdadero vecino colindante cuales fueron las obras o reparaciones locativas que se adelantaron en el inmueble y la existencia del tercer piso de esa construcción y además, nos permita allegar documentos probatorios para que se integren a esta audiencia. Igualmente, se establezca cual es el paramento predominante del sector.

No siendo otro el motivo de la presente, se da por terminado, se lee y se firma por quienes en ella han intervenido.


OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano


KELLY OSORIO CASTELLAR
CC No No45.563 382.

5 P S:L





AMC-OFI-0065403-2017

Oficio **AMC-OFI-0065403-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 27 de junio de 2017

Señora
KELLY-DANID OSORIO
Edificio Bemaral
Apto 13 B
Barrio Manga
Ciudad

ASUNTO: Notificación sobre adelantamiento de proceso sancionatorio.

Cordial saludo:

Mediante la presente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le comunico que existen méritos para adelantar un proceso sancionatorio en su contra,

En consecuencia, procede la formulación de cargos que le será notificado personalmente.

Atentamente

HECTOR ANAYA PEREZ
Director Administrativo de Control Urbano
P/S. L

Con copia : Señor : Rogelio Hurtado: barrio Armenia Diagonal 30 No 30 C 67 detrás del Sena



Sera

62

4631



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Código de registro: EXT-AMC-17-0047468
Fecha y Hora de registro: 05-jul.-2017 14:50:06
Funcionario que registro: Marrugo, Betty
Dependencia del Destinatario: División de Control Urbano
Funcionario Responsable: Sarmiento Morales, Betty
Cantidad de anexos: 0
Contraseña para consulta web: 3474ADC1
www.transparencia.gov.co

PROCURADURÍA PROVINCIAL DE CARTAGENA
Edificio Caja Agraria, La Matuna, Cl. 32 C No 08-62, Av. Venezuela, P-2.
Teléfono: 6641281-Fax: 6649599.
Cartagena de Indias - Colombia

Cartagena de Indias D. T. y C., Julio 5 de 2017

Requerimiento Ordinario # **0012983**

Señores
CONTROL URBANO
DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIA
Ciudad.

**Cite al contestar
APA-2017-350625**

Asunto: Requerimiento-información

U R G E N T E

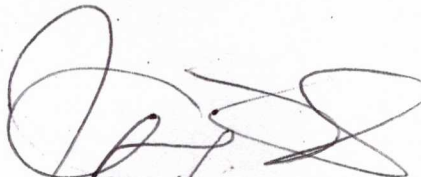
Por medio del presente, me dirijo ante Usted de la manera más cordial y en ejercicio de las facultades que me asisten en esta agencia del Ministerio Público, otorgadas en el Decreto 262 de 2.000, en particular las referidas a las labores preventivas dispuestas en el Art. 277 numerales 3, 5 y 7 de la Constitución Política y el numeral 37 del Art. 7 del Decreto 262 de 2000, con el objeto de solicitarle con carácter **URGENTE**, nos informen, que respuesta se ha dado a la querella presentada ante esa oficina por parte del señor ROGELIO HURTADO CUETO, en el mes de Agosto del 2016, relacionada con el cerramiento de 6 ventanas que presuntamente violan su derecho a la intimidad, por parte de la Construcción ubicada en el Barrio Armenia Sector, sena, callejón Santa Clara No-49-81.

De igual manera le es prohibido a todo servidor Público omitir, retardar o no suministrar debida y oportuna respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades.

De lo anterior deberá aportar copia de las actuaciones que se hayan surtido dentro del proceso Administrativo, y ser enviada dentro de los cinco días siguientes al recibo de este oficio.

Atentamente,

9-07-17
SM


FREDDY POLO POLO
Profesional Universitario 17
Procuraduría Provincial de Cartagena

Betty
07-07-17
2:30 PM



AMC-OFI-0078170-2017

Oficio **AMC-OFI-0078170-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 27 de julio de 2017

Señor
KELLY - DANID OSORIO
Edificio Bemaral
Apto 13 B
Barrió Manga
Ciudad.

[Handwritten signature]
22-08-17

ASUNTO: Notificación sobre impulso de proceso.
PROCESO 054-2017

Respetado señor:

Mediante la presente, le Notifica que este despacho a través del Auto No AMC-OFI - 0078137 -2017, se ordena la ampliación del Informe Técnico rendido por el Ingeniero Amaranto Leiva y el Arquitecto Carlos Borge en desarrollo de la queja interpuesta por Ud. ante este despacho.

Lo anterior, con el fin de especificar la presunta violación a las normas urbanísticas que se llevaron a cabo con las construcciones efectuadas en el barrio armenia callejón santa clara calle 30 C No 49-81, que contrarían el Plan de Ordenamiento Territorial e imponer, si es del caso, las sanciones a que haya lugar.

Atentamente

[Handwritten signature of Hector Anaya Perez]
HECTOR ANAYA PEREZ
Director Administrativo de Control Urbano.

[Handwritten signature of Chistel Herrera Caicedo]
Py/ CHISTEL HERRERA CAICEDO
ASESORA EXTERNA DACU



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



Oficio **AMC-OFI-0078137-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 27 de julio de 2017

DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-SECRETARIA DE
PLANEACION DISTRITAL.

Visto el informe secretarial que antecede:

Ordénese la ampliación y complementación de informe técnico Barrió Armenia callejón Santa Clara calle 30 C No 49-81 en los siguientes términos:

Precisión, sobre el área construida que esta por fuera de la norma urbanística en el predio con referencia catastral No 01-03-0359-0014-000.

Asígnese al arquitecto LUISA APARICIO para la ampliación del informe requerido.

Allegar al expediente certificado de libertad y tradición del inmueble descrito en la petición, el cual deberá anexado por el quejoso el señor ROGELIO HURTADO CUETO.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

HECTOR ANAYA PEREZ
Director Administrativo de Control Urbano.

Py/ CHISTEL HERRERA CAICEDO
ASESORA EXTERNA DACU





Oficio **AMC-OFI-0078137-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 27 de julio de 2017

DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-SECRETARIA DE
PLANEACION DISTRITAL.

Visto el informe secretarial que antecede:

Ordénese la ampliación y complementación de informe técnico Barrió Armenia callejón Santa Clara calle 30 C No 49-81 en los siguientes términos:

Precisión, sobre el área construida que esta por fuera de la norma urbanística en el predio con referencia catastral No 01-03-0359-0014-000.

Asígnese al arquitecto LUISA APARICIO para la ampliación del informe requerido.

Allegar al expediente certificado de libertad y tradición del inmueble descrito en la petición, el cual deberá anexado por el quejoso el señor ROGELIO HURTADO CUETO.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE



HECTOR ANAYA PEREZ
Director Administrativo de Control Urbano.



Py/ CHISTEL HERRERA CAICEDO
ASESORA EXTERNA DACU





Oficio **AMC-OFI-0078124-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 27 de julio de 2017

DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-SECRETARIA DE
PLANEACION DISTRITAL

Auto de Trámite-PROCESO 0054-2017

Informe Secretarial:

Señor Director:

Informo a usted que mediante los informes técnicos de fecha 06 de diciembre de 2016 se realizó una visita técnica al predio ubicado en el barrio Armenia callejón Santa Clara calle 30 C No 49-81, en virtud de una queja que interpuso el Señor ROGELIO HURTADO CUETO.

El 06 de diciembre de 2016, el arquitecto LUISA APARICIO HERRERA presento informe técnico estableciendo las siguientes conclusiones "En la visita de inspección realizada, descrita en el presente informe se pudo constatar lo siguiente:

- ✓ En visita realizada descrita en el presente informe, se observó que el Barrio Armenia Calle 30 C No 49-95, Esquina, con referencia catastral No 01-03-0359-0014-000 existe una construcción de un edificio de 3 pisos.
- ✓ La construcción de la referencia no aportó la Licencia de Construcción otorgada por Curaduría Urbana, Escritura Pública para verificar Propietaria (s), área del lote y Pólizas de la Obra.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 de noviembre de 2001, el predio donde se realizaron las obras de construcción, ubicada en el Barrio, Armenia calle 30 C No 49-95, Esquina, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Usos del Suelo PFA 5A /5 como ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB) y se le aplican las normas contenidas en el Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, cuadro No 1, descrito en el presente informe.

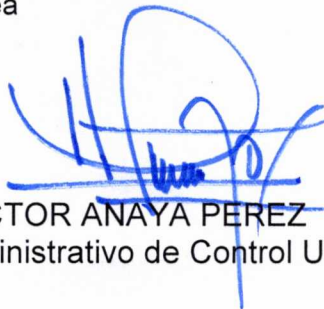


- 35
- ✓ La vivienda de un piso, ubicada en el Barrio Armenia Calle 30 C, No 49-81 con Referencia Catastral No 01-03-0359-0015-000, colinda con la construcción de 3 pisos por el lado derecho entrando. Esta construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad y unos balcones que obstaculizan la visibilidad de la vivienda.
 - ✓ De acuerdo al Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001- POT, a la reglamentación de la actividad Residencial en suelo Urbano y suelo de Expansión, cuadro No1 al ARTÍCULO 224: PATIOS, ARTICULO 227 VOLADIZOS. ARTÍCULO 228: BALCONES SALIENTES, descrito a en el presente informe, en la construcción referenciada existe violación de las Normas Urbanísticas citadas.
 - ✓ La construcción se realizó en un área de: 12.90 x 17.70 mts.

Teniendo en cuenta, que los aspectos técnicos analizados requieren de una mayor precisión, se solicita ordene, en los términos mencionados, la ampliación y/o complementación del informe técnico, de fecha 06 de diciembre de 2016.

Paso a su despacho para que provea

Atentamente



HECTOR ANAYA PEREZ
Diretor Administrativo de Control Urbano.



Py/ CHISTEL HERRERA CAICEDO
ASESORA EXTERNA DACU



Oficio **AMC-OFI-0078124-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 27 de julio de 2017

DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-SECRETARIA DE
PLANEACION DISTRICTAL

Auto de Trámite-PROCESO 0054-2017

Informe Secretarial:

Señor Director:

Informo a usted que mediante los informes técnicos de fecha 06 de diciembre de 2016 se realizó una visita técnica al predio ubicado en el barrio Armenia callejón Santa Clara calle 30 C No 49-81, en virtud de una queja que interpuso el Señor ROGELIO HURTADO CUETO.

El 06 de diciembre de 2016, el arquitecto LUISA APARICIO HERRERA presento informe técnico estableciendo las siguientes conclusiones "En la visita de inspección realizada, descrita en el presente informe se pudo constatar lo siguiente:

- ✓ En visita realizada descrita en el presente informe, se observó que el Barrio Armenia Calle 30 C No 49-95, Esquina, con referencia catastral No 01-03-0359-0014-000 existe una construcción de un edificio de 3 pisos.
- ✓ La construcción de la referencia no aportó la Licencia de Construcción otorgada por Curaduría Urbana, Escritura Pública para verificar Propietaria (s), área del lote y Pólizas de la Obra.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 de noviembre de 2001, el predio donde se realizaron las obras de construcción, ubicada en el Barrio, Armenia calle 30 C No 49-95, Esquina, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Usos del Suelo PFA 5A /5 como ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB) y se le aplican las normas contenidas en el Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, cuadro No 1, descrito en el presente informe.

X

- ✓ La vivienda de un piso, ubicada en el Barrio Armenia Calle 30 C, No 49-81 con Referencia Catastral No 01-03-0359-0015-000, colinda con la construcción de 3 pisos por el lado derecho entrando. Esta construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad y unos balcones que obstaculizan la visibilidad de la vivienda.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001- POT, a la reglamentación de la actividad Residencial en suelo Urbano y suelo de Expansión, cuadro No1 al ARTÍCULO 224: PATIOS, ARTICULO 227 VOLADIZOS. ARTÍCULO 228: BALCONES SALIENTES, descrito a en el presente informe, en la construcción referenciada existe violación de las Normas Urbanísticas citadas.
- ✓ La construcción se realizó en un área de: 12.90 x 17.70 mts.

Teniendo en cuenta, que los aspectos técnicos analizados requieren de una mayor precisión, se solicita ordene, en los términos mencionados, la ampliación y/o complementación del informe técnico, de fecha 06 de diciembre de 2016.

Paso a su despacho para que provea

Atentamente



HECTOR ANAYA PEREZ
Diretor Administrativo de Control Urbano.



Py/ CHISTEL HERRERA CAICEDO
ASESORA EXTERNA DACU



Oficio **AMC-OFI-0078527-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 27 de julio de 2017

ARQUITECTO
LUISA APARICIO
Ciudad.

ASUNTO: Complementación de los Informes Técnicos
PROCESO 0054-2014

Mediante la presente y en cumplimiento del Auto, adjunto, le solicito la ampliación del informe en los términos solicitados, para efectos de impulsar la actuación administrativa que corresponde, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

El término, para rendir el informe requeridos es de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la presente comunicación.

Atentamente,

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

HECTOR ANAYA PEREZ
Director Administrativo de Control Urbano.

Py/ CHISTEL HERRERA CAICEDO
ASESORA EXTERNA DACU



Oficio **AMC-OFI-0078527-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 27 de julio de 2017

ARQUITECTO
LUISA APARICIO
Ciudad.

ASUNTO: Complementación de los Informes Técnicos
PROCESO 0054-2017

Mediante la presente y en cumplimiento del Auto, adjunto, le solicito la ampliación del informe en los términos solicitados, para efectos de impulsar la actuación administrativa que corresponde, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

El término, para rendir el informe requeridos es de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la presente comunicación.

Atentamente,

COMUNIQUESE Y CUMPLASE



HECTOR ANAYA PEREZ
Director Administrativo de Control Urbano.



Py/ CHISTEL HERRERA CAICEDO
ASESORA EXTERNA DACU

Código de registro: EXT-AMC-17-0057162
Fecha y Hora de registro: 11-ago.-2017 09:22:49
Funcionario que registro: Pedrosa Jimenez, Griselde
Dependencia del Destinatario: División de Control Urbano
Funcionario Responsable: ANAYA PEREZ, HECTOR
Cantidad de anexos: 0
Contraseña para consulta web: 48073520
www.cartagena.gov.co


Cartagena, 11 de agosto

Señor Director de la
Oficina de Control Urbano
Ciudad.

Señor Director:

Por la presente me permito solicitar a usted se sirva poner a mi disposición una xero-copia del informe técnico producido por la Arquitecto Luisa Aparicio el día 6 de diciembre del 2.016 al inmueble descrito en la queja presentada al Distrito de Cartagena y distinguida con el código EXT-AMC-1600 52415 con fecha 10 de agosto del 2.016 y cuya dirección es Barrio Armenia, callejón Santa Ana con Callejón Santa Clara esquina (sector SENA). Copia de esta queja reposa en las oficinas de Control Urbano de esta ciudad.

Un cordial saludo y mil gracias.

Atentamente,

Rogelio Hurtado Cueto.
C.C. 3.794.667 de C,gena.

Dirección: Barrio Armenia Diag. 30 No. 30 C 67
Detrás del SENA

0074-2017

30

Cartagena, 23 de enero del 2.018

Doctores:

Héctor Anaya y

Chistel Herrera Caycedo

Oficina de Control Urbano

Alcaldía de Cartagena

Ciudad.-----

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

Código de registro: EXT-AMC-18-0006149

Fecha y Hora de registro: 26-ene-2018 09:46:08

Funcionario que registro: Zabaleta, Jesus David

Dependencia del Destinatario: División de Control Urbano

Funcionario Responsable: Sarmiento Morales, Betty

Cantidad de anexos: 3

Contraseña para consulta web: 004307E4

www.cartagena.gov.co

Ref: Sellamiento de ventan-
nas.

Apreciados Señores:

Con ocasión de la diligencia de conciliación realizada entre el señor León Darío Mazo y el suscrito el 19 de septiembre pasado en la que se vonvino sellar media ventana en su parte inferior de todas las ventanas en la culata de su edificación ubicada en el callejón Santa Clara, barrio Armenia, sector Sena, me permito hacerles llegar fotografías de las tan caca-readas ventanas en las que se aprecia una vez más, la burla de estos señores con el suscrito y con la oficina de Control Urbano.


Hace 1 año y 5 meses desde cuando presenté la queja el 10 de agosto del 2.016 y hasta la fecha, 23 de enero 2.018, aparte de la inspección realizada al inmueble el 6 de diciembre del 2.016 no se ha visto ninguna medida enérgica para corregir o poner fin a esta situación por parte de la oficina de Control Urbano.

Me preocupan esas actitudes contemplativa de la oficina de Control Urbano y temeraria de los Señores Kelley Osorio y/o León Darío Mazo de no sellar las ventanas teniendo a la mano medidas disciplinarias de fácil aplicación.

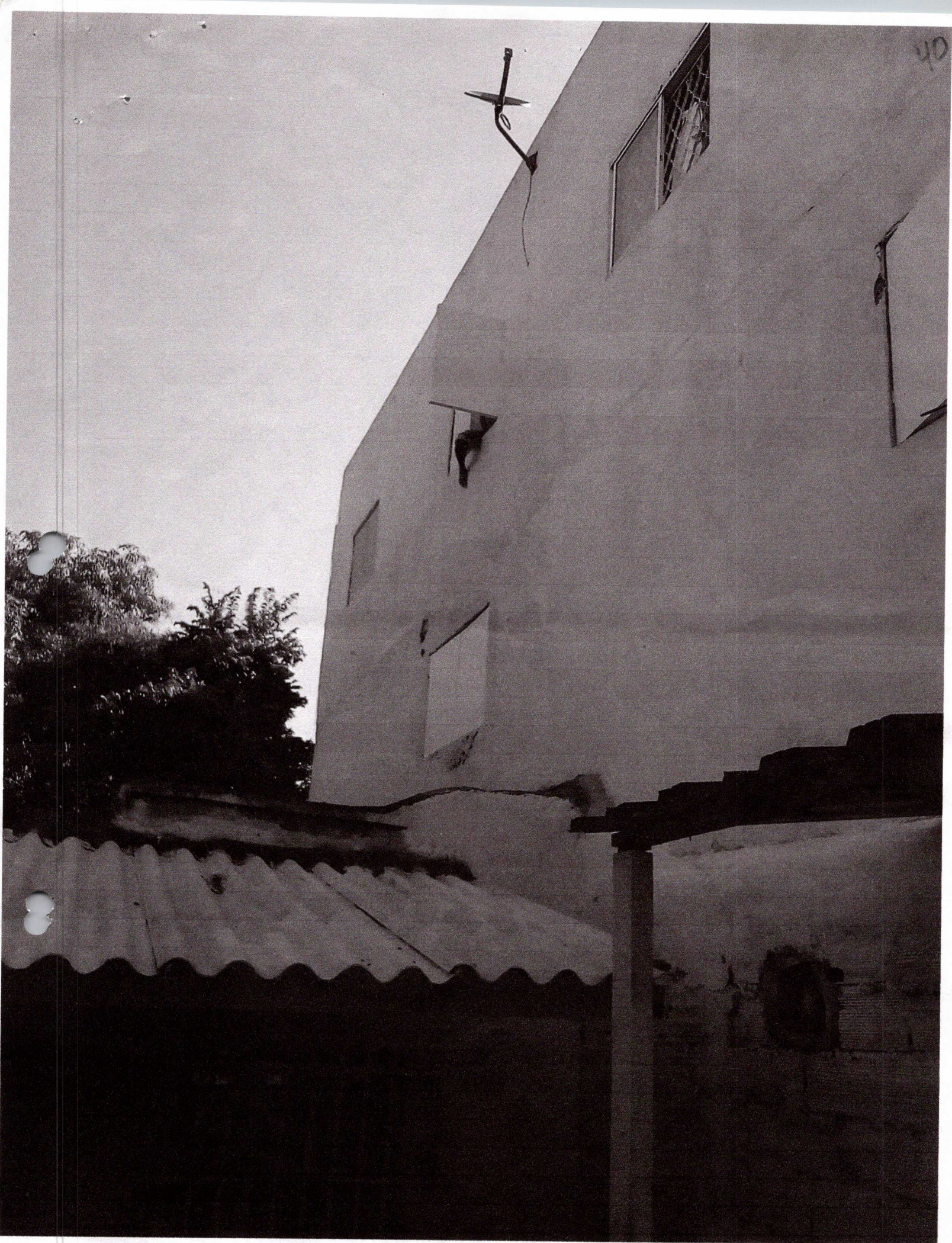
Les adjunto fotografías de las ventanas en su estado actual hoy 23 de enero y que distan mucho de lo acordado en la diligencia de conciliación. Es importante recordarle a esos señores que las cosas que se acuerdan en las conciliaciones son de obligatorio cumplimiento y nó para pasárselas por la faja.

Insisto en el sellamiento total de las ventanas.

Un cordial saludo y mil gracias.

Atentamente,

Rogelio Hurtado Cueto.
C.C. 3.794.667 de C,gena.







42

REALIDAD MAYOR DE CARAJENA DE INDIAS, D. T. y C.
MERCADO DE LA FERIA AGROPECUARIA
CALLE 1000 N. y 1000 E. - TELÉFONO 1000 - 1000

Linkage request: EXT-AMC-17-0005174
 File: 17-0005174-25-enc-2617 10,51,58

Lugar de nacimiento: Torres, Milena
 Lugar de nacimiento: Desconocido. Alodial. Localidad Histórica y del Car
 Estado de nacimiento: JARAMELO MARTINEZ, JAVIER ENRIQUE
 Fecha de nacimiento: 1

Conservate per contacte: Tel. 200.667.6
www.cartagena.gov.es

44 100 Cartagena, Q. 10 00

usted para

antea, per

de la loca

1a de la loca

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

ludat mediante



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 22 de mayo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0053895-2018**

Arquitecto
NICOLÁS TUÑÓN BOLAÑO
Dirección Administrativa de Control Urbano

Referencia: Solicitud de visita e informe técnico por posible infracción urbanística

Quejoso: ROGELIO HURTADO

Presunta infractora: KELLY OSORIO

Radicado: 2017-00054

Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia, me permito informarle que mediante oficio AMC-OFI-0078124-2017, el Director Administrativo de Control Urbano ordenó realizar una ampliación del informe técnico presentado por la arquitecta Luisa Aparicio dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta que el mismo carecía de precisiones técnicas.

Teniendo en cuenta que la mencionada arquitecta ya no presta sus servicios para la Dirección Administrativa de Control Urbano, se ORDENA:

PRIMERO: Realizar visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el barrio Armenia, callejón Santa clara, Calle 30 C N° 49-95 esquina, identificado con referencia catastral N° 01-03-0359-0014-000 y remitir informe técnico que deberá contener como mínimo la siguiente información:

Identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se han adelantado, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente. De contar con licencia de construcción, se deberá establecer si la obra adelantada se ajusta a lo autorizado por el curador urbano que expidió la licencia. De igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución y del predio asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición. Se deberá solicitar copia de la escritura pública, planos y demás documentos que permitan evidenciar una posible infracción



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

urbanística y toda la información adicional que desde su experticia técnica, sea relevante para establecer la posible infracción urbanística, registro fotográfico, linderos, medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, licencias urbanísticas, planos.

El expediente de la referencia queda a su disposición a fin de obtener la información que requiera para realizar la visita técnica.

Cordialmente,

ANA OFELIA GALVÁN MORENO
Directora Administrativa de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Proyectó:  Aura Gutierrez
Abogada externa DACU



Alcaldía Distrital
de Cartagena de Indias

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

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

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



Gana
Cartagena y
Ganamos todos



AMC-OFI-0069425-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 26 de Junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0069425-2018**

INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO			
Proceso: 054-2017		ASIGNADOS ARQ. NICOLAS TUÑON ING. MARIA STELLA HERNANDEZ RAMOS	
ASUNTO:	Solicitud de Visita técnica	SOLICITANTE:	ANA OFELIA GALVAN MORENO
CODIGO DE REGISTRO:	AMC-OFI-0053895-2018	DIRECCION: Armenia, Callejón Santa Clara Cll. 30 C No. 49-95	FECHA VISITA: 12/06/2018

INFORME GENERAL DEL ASUNTO
Visita de inspección ocular por presunta violación urbanística al predio ubicado en el barrio Armenia Callejón Santa Clara Cll. 30 C No. 49-95 esquina, con referencia catastral N° 01-03-0359-0014-000.

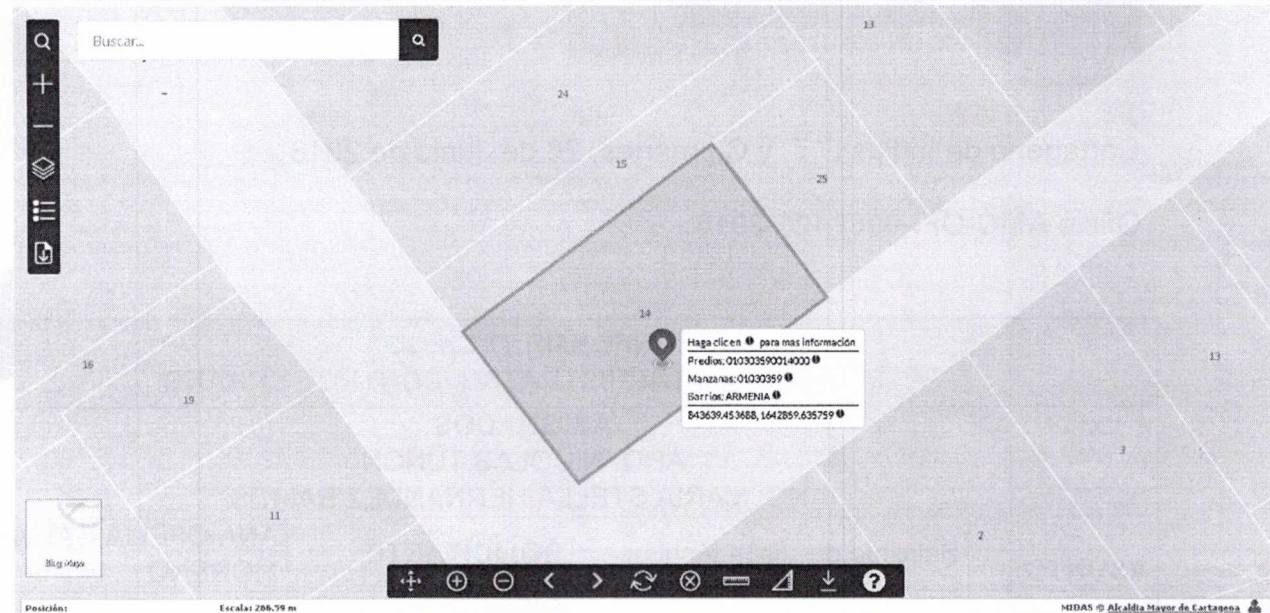
LOCALIZACION GENERAL
<p>Buscar...</p> <p>Haga clic en para mas información Predio: 010303590014000 Manzanas: 01030359 Barrios: ARMENIA 043638.736334, 1642860.223444</p> <p>Posición: Escala: 4265.95 m</p> <p>MIDAS Alcaldía Mayor de Cartagena</p>

Fuente Midas V3 Cartagena, 2018



Gana
Cartagena y
Ganamos todos

LOCALIZACION ESPECIFICA



Fuente Midas 3 Cartagena, 2018

INFORMACION DEL PREDIO

REFERENCIA	010303590014000
USO	RESIDENCIAL TIPO B
TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO INTEGRAL PARCIAL
RIESGO PRI	Expansividad Moderada 100
RIESGO SEC	
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	2
AREA M2	367.47
PERIMETRO	79.00
DIRECCION	C 30C 49 95 AP 101
BARRIO	ARMENIA
LOCALIDAD	LH

DESCRIPCION DE LA VISITA

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

- Se constató que la dirección exacta del predio es barrio Armenia Callejón Santa Clara Cll. 30 C No. 49-95 esquina, teniendo en cuenta la plataforma MIDAS V3 con base IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
- Al momento de la visita no se encontraron a los propietarios de la edificación, uno de los arrendatarios de la edificación manifestó que el propietario/a se encuentra fuera del país.
- No se pudo ingresar a la edificación, sin embargo, se tomaron los siguientes datos desde el exterior del mismo:

- Se encontró una edificación de uso residencial multifamiliar de 3 niveles distribuido de la siguiente manera:

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

Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias - Bolívar

Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza de la Aduana.

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

alcalde@cartagena.gov.co / notificacionesjudicialesadministrativo@cartagena.gov.co

LINEA: 13001. NIT 890 - 480 - 184 - 4

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



Segundo Piso: se presume que existen 4 apartamentos debido al número de puertas visualizadas.

Tercer piso: se presume que existen 4 apartamentos debido al número de puertas visualizadas.

Azotea: tanques elevados.

- La edificación cuenta con medidas aproximadas de:
 - 20.33 m (frente total carrera 49A).
 - 17.76 m (frente construido carrera 49A).
 - 16.15 m (frente total calle 30C).
 - 12.96 m (frente construido calle 30C).
 - Área de lote 328.4 m²
 - Área total construida 230.17 m² * 3 = 690.5 m².
 - Antejardín 3.20 m (frente carrera 49A).
 - Antejardín 2.57 m (frente calle 30C).
 - Voladizo 1.10 m hacia la carrera 49A.
 - Voladizo 1.10 m hacia la calle 30C.
- No se observaron retiros laterales.
- No se evidenciaron espacios para estacionamientos.
- No fue posible el ingreso a ninguno de los apartamentos debido a que estos se encuentran habitados por arrendatarios.
- Al momento de la visita debido a que no se encontraron a los propietarios o propietario/a responsable de la edificación, no se obtuvo información de la licencia de construcción.

REGISTRO FOTOGRAFICO



Fachada de la edificación. (img.1)



Locales comerciales. (img.2)



NORMATIVA APLICABLE

Según el Plan de Ordenamiento territorial (POT) en los cuadros de uso del suelo, el predio en referencia está catalogado como RESIDENCIAL TIPO B (RB).

NORMATIVIDAD APLICABLE - POT	
RESIDENCIAL TIPO B RB	
UNIDAD BASICA	40 M2
2 ALCOBAS	50 M2
3 ALCOBAS	70 M2
USOS	
PRINCIPAL	RESIDENCIAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 PISO	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1 m2 libre x C/ 0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x C/ 0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x C/ 0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MINIMOS	
UNIFAMILIAR 1 PISO	AML:200 M2 - F: 8 M
UNIFAMILIAR 2 PISO	AML:160 M2 - F: 6 M
BIFAMILIAR	AML:250 M2 - F: 10 M
MULTIFAMILIAR	AML:480 M2 - F: 16 M
ALTURA MAXIMA	4 PISOS
INDICE DE CONSTRUCCION	
UNIFAMILIAR 1 PISO	0.6
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
AISLAMIENTO	
ANTE JARDIN	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales.
	Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales.
	Multifamiliar 5 m
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m
	Bifamiliar 4 m
	Multifamiliar 5m
PATIO INTERIOR MINIMO	3 M X 3 M
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso)
	Multifamiliar 2.50 m (2do piso)
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso
ESTACIONAMIENTOS	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.
	Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.
	Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin iniciación 0.30 mts de la rasante en el
	eje de la vía



Gana
Cartagena y
Ganamos todos

CONCLUSION

Dada la información previamente suministrada se puede concluir que:

- Se constató que la dirección exacta del predio es barrio Armenia Callejón Santa Clara Cll. 30 C No. 49-95, teniendo en cuenta la plataforma MIDAS V3 con base IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
- En contraste con el cuadro No. 1 de uso de suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Residencial Tipo B (RB), teniendo en cuenta las casillas de multifamiliar subrayadas en el cuadro de la normativa aplicable se deduce que:
 - Existe una violación urbanística en cuanto al área mínima del lote para vivienda multifamiliar de 480 m², la cual no posee debido a que actualmente el lote cuenta con un área aproximada de 328.4 m²; si cumple con los 16 m de frente mínimos tanto sobre la carrera 49A como sobre la calle 30C, actualmente cuentan con medidas de 20.33 m (frente carrera 49A) y 16.15 m (frente calle 30C).
 - Existe una violación urbanística respecto al antejardín sobre la carrera 49A con medida mínima requerida de 5 m para vivienda multifamiliar, la cual no posee debido a que actualmente el antejardín mide 3.20 m aproximadamente.
 - Existe una violación urbanística respecto al antejardín sobre la calle 30C con medida mínima requerida de 5 m para vivienda multifamiliar, la cual no posee debido a que actualmente el antejardín mide 2.57 m aproximadamente.
 - Existe una violación urbanística respecto a los retiros laterales con medida mínima requerida de 3 m para vivienda multifamiliar, actualmente no se evidenciaron aislamientos laterales.
 - El área total construida es de 690.5 m² aproximadamente, la cual no cumple con la norma.
- No se obtuvo información sobre la licencia de construcción, debido a que el propietario/a se encuentra fuera del país (dato suministrado por arrendataria).

Atentamente,

Nicolás Tuñón Bolaño
Asesor DACU

María Stella Hernández
Asesor DACU



Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 13 de agosto de 2019

Oficio **AMC-OFI-0098786-2019**

Señores

OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
Ciudad

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DE CARTAGENA**
Recibido por: AB
Fecha: 16-8-19
Radicado: 4327
Firma - Correspondencia: IK

Asunto: **solicitud de folio de matrícula inmobiliaria**

Cordial saludo

LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO, actuando en calidad de Directora Administrativa de Control Urbano de la Ciudad de Cartagena, en virtud de la resolución 0450 de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de la cual establece en su artículo 20, literal G, las actuaciones registrales exentas de pago, la cual reza literalmente:

"g. cuando las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación, así como la expedición de copias de los instrumentos que reposan en el archivo de la oficina de registro, provengan de la Corte Suprema de Justicia, la Corte Constitucional, el Concejo de Estado, los Tribunales, el Concejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, las Superintendencias, la Dirección Nacional de Estupefacientes, los Jueces Penales, la Policía Judicial, los defensores de familia, los Juzgados de Familia en asuntos relacionados con menores, el Personero Municipal, los funcionarios de ejecuciones fiscales, o cualquier otro organismo que ejerza funciones similares, originadas en desarrollo de investigaciones que le corresponda adelantar, de intervención y toma de posesión de bienes, o que se requiera para aportar a procesos en que actúen en calidad de demandados o demandantes, independientemente de que afecten o benefician a un particular, persona natural o jurídica..."

En virtud de lo anterior de manera respetuosa me permito solicitar copia del folio de matrícula inmobiliaria 060-221401.


En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar. Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370
alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagena.gov.co
DANE; 13001 NIT 890 - 480 - 184-4



La presente solicitud obedece a la necesidad de identificar el o los propietarios de los inmuebles con el número de matrícula arriba señalado, en razón a que cursa sobre el mismo proceso administrativo sancionatorio. Su ayuda es indispensable para el desarrollo de estos procesos.

Atentamente


LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO
Director Administrativa de Control Urbano

Proyecto hayib surma

RESPUESTA OFICIO ALCALDIA ER4327

Irene Maria Robledo Jimenez <irene.robledo@supernotariado.gov.co>

mié 21/08/2019 11:22 a.m.

Para: control urbano <controlurbano@cartagena.gov.co>;

📎 1 dato adjunto

2019-060-20-1386 ALCALDIA ER4327.zip;

ORIPCART0602019EE7301

Cartagena de Indias D. T. y C., 21 de Agosto del 2019

Doctora

LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO

Directora Administrativa de Control Urbano

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

Barrio Manga, Edificio Portus Piso 21

Cartagena

Referencia: Oficio: N° AMC-OFI-0098786-2019 del 13/08/2019

Rad. Interna 0602019ER4327 del 16/08/2019

Cordial Saludo:

En atención a su solicitud, adjunto envío certificado de tradición de (01) un folio de matrícula inmobiliaria N° **060-221401**.

Cordialmente,

IRENE ROBLED

GRUPO GESTION JURIDICA

ORIP CARTAGENA

De: Katia Bernarda Gonzalez Barrios <katia.gonzalez@supernotariado.gov.co>

Enviado: martes, 20 de agosto de 2019 8:43 a. m.

Para: Irene Maria Robledo Jimenez <irene.robledo@supernotariado.gov.co>

Asunto: OFICIO ALCALDIA ER4327

1 CFERTIFICADO OFICIO ER4327

Saludos,



ALCALDÍA MAYOR
DE CARTAGENA DE INDIAS

ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA DEL SUMINISTROS DE ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN Y SOCIALIZACIÓN PARA LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

debidamente firmado, por el revisor fiscal o representante legal según el caso, además se debe aportar del revisor fiscal la copia de la cedula y tarjeta profesional

3.3. OBLIGACIONES DEL DISTRITO

a) pagar las sumas de dinero a que se obliga en el contrato con destino al contratista, b) Efectuar seguimiento y monitoreo a la ejecución del contrato y solicitar al contratista los informes que sean pertinentes en su condición de ejecutor del proyecto.

3.4. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR

El supervisor tendrá las siguientes funciones:

- Apoyar al contratista en todo lo que induzca a lograr mejores resultados en las distintas actividades del contrato.
- Dar respuestas oportunas a las solicitudes que con ocasión del desarrollo del objeto presente el contratista.
- Velar por el cabal cumplimiento del objeto y de las obligaciones del contrato.
- Impartir por escrito las órdenes y solicitudes necesarias para la correcta ejecución del objeto del contrato.
- Verificar que la garantía solicitada este vigente de acuerdo con la ejecución del contrato.
- Verificar el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003, la Ley 1122 de 2007, Decreto 1703 de 2002, Decreto 510 de 2003, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1562 de 2012 y demás normas que las modifiquen, adicionen, complementen o aclaren.
- Suscribir todas las actas y demás documentos que surjan durante la ejecución del contrato.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 060-221401

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 20 de Agosto de 2019 a las 08:26:05 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 26/9/2006 RADICACIÓN: 2006-060-6-16161 CON: ESCRITURA DE 16/2/2006
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

APARTAMENTO 101 CON EXTENSIÓN DE 118.21 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 546,
16/2/2006, NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA. ARTÍCULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

COMPLEMENTACIÓN:

MIRIAM JULIAO DE RAMOS, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A GABINO PADILLA HERRERA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #
642 DE FECHA 09-03-1995 DE LA NOTARIA 1A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 17-03-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA #
060-67594.- DIVIDIDO EN DOS PORCIONES DE TERRENO, LOTE 2 Y LOTE 1 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1124 DE
FECHA 03-04-1985 DE LA NOTARIA 1A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 08-05-1985 EN LOS FOLIO DE MATRICULAS #
060-67524, 060-67593 Y 060-67594.- GABINO PADILLA HERRERA ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A FELIX URUETA CORDERO,
SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 703 DE 30-04-1965 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 06-05-1965 BAJO
DILIGENCIA # 336 FOLIOS 394/5 LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR DE 1.965.- FELIX URUETA CORDERO ADQUIRIO POR COMPRA HECHA
A URBANO RINCON MU/IZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1229 DE 14-08-56 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA,
REGISTRADA EL 07-09-56 BAJO DILIGENCIA #1173 FOLIO 193 LIBRO 1. TOMO 3. IMPAR DE 1.956.- URBANO RINCON M.
ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ANA POMBO DE GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1446 DE 13-08-54 DE LA NOTARIA
1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 17-08-54 BAJO DILIGENCIA #1011 FOLIO 439 LIBRO 1. TOMO 3. PAR DE 1.954 Y OTRA
PORCION POR DOCUMENTO PRIVADO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) EDIFICIO "TESCA NUEVO" C 30B # 49-87 APARTAMENTO 101 BARRIO TESCA NUEVO SECTOR PIEDRA DE BOLIVAR

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s) (En caso de Integración y otros)
060-67594

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 25/9/2006 Radicación 2006-060-6-16161
DOC: ESCRITURA 546 DEL: 16/2/2006 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OSORIO CASTELLAR KELLY DANID CC# 45563382 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 13/8/2009 Radicación 2009-060-6-17275
DOC: ESCRITURA 1727 DEL: 11/8/2009 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OSORIO CASTELLAR KELLY DANID CC# 45563382 X
A: COOPERATIVA SAN PIO X DE GRANADA LTDA. COOGRANADA NIT 8909819121

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Profesional	Ingeniero de Sistemas	1	12	3.500.000	42.000.000
Apoyo Técnico	Delineantes	3	12	2.500.000	90.000.000
Apoyo Técnico	Arquitectos/Ingenieros	10	12	3.500.000	420.000.000
9. Defensores Urbanos Barriales					
Coordinador/ Apoyo	Administrador	1	12	4.500.000	54.000.000
Profesionales	Arquitecto	2	12	3.500.000	84.000.000
Profesionales	Abogado	1	12	3.500.000	42.000.000
Total Personal					
		59			2.506.800.000

1.032.000.000

180.000.000

MATERIALES Y EQUIPOS					
Tipo	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	
Didácticos	Cartillas	1.600	6.000	9.600.000	16.975.000
Distintivos	Chalecos	59	100.000	5.900.000	
Distintivos	Gorras	59	25.000	1.475.000	
Publicidad y comunicación	Global	1	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Equipo	Escanner	1	2.000.000	2.000.000	
Equipo	Computadores	15	2.500.000	37.500.000	39.500.000
Total				131.475.000	

75.000.000

39.500.000

VALOR TOTAL DE GASTOS FUNCIONAMIENTO

2.638.275.000

2.638.275.000

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 060-221401

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 20 de Agosto de 2019 a las 08:26:05 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Anotación Nro: 2 No. corrección: 1 Radicación: 2009-060-3-1335 Fecha: 21/8/2009
VALE LO CORREGIDO EN NOMBRE. ART 5 DCTO 1250/70

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

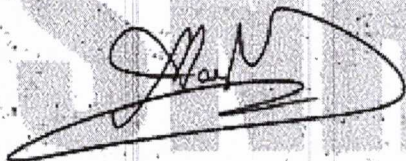
USUARIO: 50265 impreso por: 50265

TURNO: 2019-060-1-125579 FECHA: 20/8/2019

NIS: Eke0bPlalaKN9t2pdc9TLqcrTjV+TeoX21EqHu0oqdqvOu97dR1l1w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CARTAGENA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MAYDINAYIBER MAYRAN URUELA ANTURI



ALCALDÍA MAYOR
DE CARTAGENA DE INDIAS

ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA DEL SUMINISTROS DE ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN Y SOCIALIZACIÓN PARA LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

- El contratista seleccionado deberá designar un supervisor para la ejecución del contrato.
- Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato y que garanticen su cabal y oportuna ejecución.

3.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

El futuro contratista tendrá las siguientes obligaciones específicas:

- Cada uno de los bienes ofrecidos por el futuro contratista debe cumplir con las especificaciones técnicas contenidas en la carta de aceptación resultado del presente proceso de contratación.
- Garantizar que los elementos entregados cumplan con los estándares de cantidad y calidad dados para cada producto.
- Reponer de manera oportuna los elementos que sean devueltos por problemas de calidad y cantidad.
- Reportar con oportunidad las novedades que se puedan presentar en el suministro en términos de cantidad, existencias y tiempo de entrega.
- Otorgar a la entidad los beneficios a que tenga derecho, los cuales el contratista especificara en la propuesta.
- Contar con capacidad y disponibilidad de inventarios que garantice el cumplimiento total de las entregas de los suministros solicitados.
- Prestar asesoría en la utilización de productos en los casos que aplique.
- Para entrega de productos siempre se exigirá al contratista el documento que soporte los elementos entregados y los precios que aplican para éstos.
- Se debe designar un responsable (Asesor comercial) que en representación del contratista atienda los requerimientos, reclamos y sugerencias por parte de esta Entidad. En este caso se debe especificar en la propuesta el nombre completo del funcionario, teléfono y correo electrónico.
- El contratista debe entregar en las instalaciones de Control Urbano los productos solicitados en los periodos requeridos por el supervisor del contrato.
- El contratista debe entregar tres copias de la factura por cada entrega de los suministros, la cual debe ir acompañada de paz y salvo de parafiscales en original



Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 04 de marzo de 2022

Oficio **AMC-OFI-0026270-2022**

Señor:

RUBEN AGUILAR COLLAZO

Ingeniero Civil

Dirección de Control Urbano

Secretaría de planeación Distrital

Ciudad

ASUNTO. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Querellante.: ROGELIO HURTADO CUETO

Querellado.: Por determinar

Código de Registro.: EXT-AMC-16-0054036

Radicado Interno.: 0054-2017

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 como apoyo técnico a los servidores públicos de carrera en la práctica de una VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el Inmueble ubicado en el Barrio Armenia Callejón Santa Clara No.49-81.

En consecuencia, de lo anterior:

ORDÉNESE:

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, modificado por la Ley 810 de 2003 y las surgieren en el desarrollo de la visita y el Decreto 977 de 2001.

SEGUNDO: En la visita se debe verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:



- Identidad del propietario de la construcción ubicada en el Barrio Armenia Callejón Santa Clara No.49-81.
- En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble.
- Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción
- Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios.
- Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento de la normativa vigente y **con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.**
- Al momento de la visita de deberá suscribir un acta por quienes participaron en ella, y solicitar un correo electrónico, y número de teléfono para notificaciones personales posteriores, situación que deberá constar en el acta, para tener la respectiva constancia de aceptación de notificación a través de correo electrónico.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita.
- Si no se tiene conocimiento de la(s) persona(s) que presuntamente infringió la normatividad urbanística, detallar esta situación en el acta de visita y en el respectivo informe técnico.
- En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar.
- Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita.

TERCERO: La visita deberá proyectarse a la brevedad posible un informe técnico deberá entregarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la realización de la visita técnica.

CUARTO: 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 atiende. Esta copia, hará las veces de comunicación de la iniciación preliminar de la actuación administrativa correspondiente.

Cordialmente,


CAMILO BLANCO
Director de Control Urbano
Secretaría de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias


Proyectó: Augusto Agamez.
Asesora Jurídico DCU



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 07 de diciembre de 2022

Oficio AMC-OFI-0173196-2022

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	Informe de visita técnica en inmueble identificado con dirección Calle 30C (Callejón Santa Clara) No. 49-95 del Barrio Armenia.	
RADICADOS:	EXT-AMC-16-0052415 (10 agosto de 2016) EXT-AMC-16-0054036 (17 agosto de 2016)	FECHA VISITA: 05 diciembre de 2022
DIRECCIÓN:	Barrio Armenia, Callejón Santa Clara, Calle 30C, No. 49-95 Coordenadas: 10° 24' 20,67" N – 75° 30' 18,92" O	
SOLICITANTE:	Director Administrativo de Control Urbano	

MOTIVO DE LA VISITA

Atender la petición realizada por el señor ROGELIO HURTADO CUETO, a la Dirección de Control Urbano -DCU- mediante radicados EXT-AMC-16-0052415 y EXT-AMC-16-0054036, donde presenta queja (en su momento) por presunta violación a las normas urbanísticas, referente principalmente a modificaciones irregulares en la estructura de una edificación vecina, falta de retiros y ubicación de ventanas y balcones.

Por medio del oficio AMC-OFI-0026270-2022 del 04 de marzo del año 2022, se solicitó realizar visita técnica preliminar por posible infracción urbanística, respecto al inmueble citado en la solicitud de la parte querellante, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 -Plan de Ordenamiento Territorial- y demás normas concordantes y complementarias.

ALCANCE

Realizar un análisis urbanístico de la construcción objeto del asunto, con el fin de establecer una posible infracción urbanística, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas concordantes. Lo anterior, previo énfasis en la fecha probable de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

De acuerdo con la información contenida en la solicitud, a partir de la visita realizada en diciembre de 2022 y posterior consulta en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), el predio en cuestión, de la parte querellada, se identifica con la referencia catastral No. 01-03-0359-0014-000 y se ubica sobre la Calle 30C (Callejón Santa Clara), No. 49-95 (C 31C 49 95), mientras que el predio vecino, de la parte querellante, representado en su momento por el señor ROGELIO HURTADO CUETO, se ubica sobre la Calle 30C, No. 49-81 del Barrio Armenia de la ciudad de Cartagena, tal como se muestran en la siguiente figura:



Figura 1. Información del predio de la parte querellada ubicado en el Barrio Armenia, Calle 30C, No. 49-95. Nótese que el predio en cuestión no aparece georreferenciado. Fuente: MIDAS Cartagena, 2022

A continuación, se relaciona la información catastral del predio en cuestión, de la parte querellada, según herramienta MIDAS Cartagena - 2022:

- Referencia catastral: 01-03-0359-0014-000
- Matricula inmobiliaria: 060-221401
- Barrio: Armenia
- Dirección: C 30C 49 95
- Clasificación de suelo: Suelo Urbano
- Uso de suelo: Residencial Tipo B
- Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral parcial

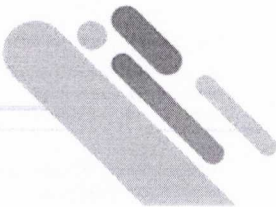
Consultada la información del predio en el Portal de Liquidación y Pago del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, se evidenció lo siguiente:

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO												
1 Referencia Catastral : 010303590014000					2 Matricula Inmobiliaria : 060-221401							
4 Dirección: C 30C 49 95 AP 101					5 Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 143,542,000							
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO					C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL							
6. Area del terreno: 81		7. Area Construida: 118			8. Destino: 01	9. Estrato:	10. Tarifa: 5.5x Mil					
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE												
11. Propietario: KELLY DANID OSORIO CASTELLAR					12. Documento Identificación: undefined:45563382							
13. Dirección de Notificación:					14. Municipio:			15. Departamento:				

Figura 2. Identificación del predio. Fuente: Portal de liquidación y pago del impuesto predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, 2022.

Verificada la información del predio y del contribuyente a través del Portal consultado de la Alcaldía de Cartagena, se encontró que efectivamente la referencia catastral, la matrícula inmobiliaria y la dirección suministrada coincide con la obtenida de la plataforma MIDAS Cartagena - 2022.

Por otra parte, la información del contribuyente aparece a nombre de la señora KELLY DANID OSORIO CASTELLAR, identificada con cedula de ciudadanía No. 45.563.382.





Es importante mencionar que, dentro del predio matriz en cuestión, se construyó un edificio multinivel, el cual al ser consultado en la plataforma MIDAS Cartagena (2022) aparece actualmente con seis (6) referencias catastrales y sus respectivas matrículas inmobiliarias, que corresponden a igual número de unidades habitacionales tipo apartamento, tal como se aprecia en el Cuadro 1.



Figura 3. Localización del predio del Edificio multinivel ubicado en el Barrio Armenia, Calle 31C, No. 49-95. Nótese 6 referencias catastrales definidas. Fuente: Midas Cartagena, 2022.

No.	Apto	Referencia Catastral	Matrícula	Área construida (m²)
1	101	01-03-0359-0014-902	060-221401	118,0
2	102	01-03-0359-0034-902	060-221402	76,0
3	103	01-03-0359-0035-902	060-221403	72,0
4	201	01-03-0359-0036-902	060-221404	118,0
5	202	01-03-0359-0037-902	060-221405	76,0
6	203	01-03-0359-0038-902	060-221406	72,0
			Área total (m²)	532,0

Cuadro 1. Relación de referencias catastrales y áreas construidas por apartamento del predio Edificio multinivel. Fuente: Información tomada de MIDAS Cartagena, 2022.

NOTA: Durante la visita se observó que en los dos (2) primeros pisos de la edificación están construidos por lo menos ocho (8) apartamentos; también se evidenció que el 3er piso consta de apartamentos, más altillo; lo anterior no es coincidente con la información obtenida de la plataforma MIDAS Cartagena, en donde se relacionan seis (6) referencias catastrales para igual número de apartamentos, distribuidos en dos pisos de altura, es decir existen más de seis (6) apartamentos en la edificación, incluyendo los del 3er piso.

METODOLOGÍA

Durante el desarrollo de la visita y para dar cumplimiento al alcance técnico del presente informe, se realizó un registro fotográfico y se estableció la localización del sitio a través de coordenadas geográficas obtenidas en campo. De igual manera, se tomaron datos y medidas en donde fue posible, con el propósito de verificar información relativa al proceso y a la construcción realizada en el inmueble.

Por último, se estableció un comparativo entre lo que se pudo evidenciar en campo, y lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) -Decreto 0977 de 2001- del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, y normatividad urbanística concordante para el inmueble objeto de la visita.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



MARCO NORMATIVO APLICABLE

En el marco del cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y conforme a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o Decreto 0977 de 2001 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, se consultó el plano de uso de suelo PFU 5C/5, el cual hace parte integral de la cartografía oficial de la citada disposición. En dicho plano, se evidencia que el predio referenciado, de la parte querellada, identificado con referencia catastral No. 01-03-0359-0014-000, se ubica en la Calle 31C, No. 49-95 (C31C 49 95) del Barrio Armenia y corresponde a un predio urbano con uso del suelo Residencial B (RB), tal como se muestra en la siguiente figura.

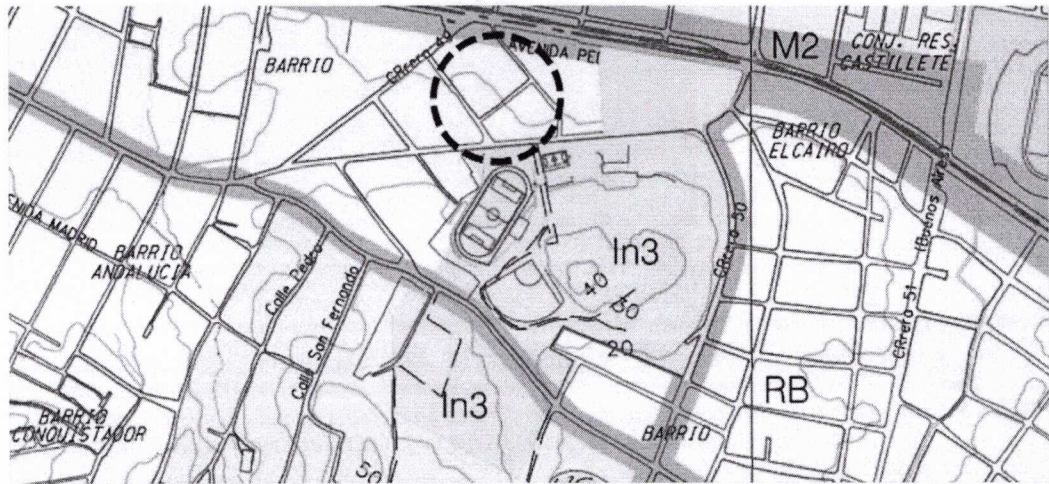


Figura 4. Plano de Usos del Suelo PFU 5C/5. Fuente Decreto 0977 de 2001 o POT

Se pudo evidenciar que el inmueble en cuestión está en área de actividad Residencial tipo B (RB), como uso principal, de acuerdo con el Cuadro de Reglamentación No 1 y definido en los artículos 218 al 221 del Decreto 0977 de 2001-POT:

USOS	RESIDENCIAL tipo B (RB)
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

Cuadro 2. Cuadro de Reglamentación No. 1 para la Actividad Residencial en Suelo Urbano y de Expansión Urbana. Fuente: Decreto 0977 de 2001

Para concluir, es importante mencionar que parte del fundamento de este informe técnico se encuentra en el Decreto 1110 de fecha 1º de agosto de 2016 en el artículo segundo, tal como se describe a continuación:

"Delegar en el (la) director (a) Administrativo, Código 009, Grado 53 (Control Urbano), las siguientes competencias:

Ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementan, modifiquen o sustituyan.

La inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo que se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de obra (...).

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VISITA Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

Se realizó visita de inspección ocular al predio objeto de la querella, a las 8:00 am del día 05 de diciembre del año 2022, por parte de los Ingenieros Civiles Rubén Darío Aguilar Collazo y José Leonel Suarez, en compañía del Técnico Rubén Díaz Acevedo, asesores externos de la Dirección de Control Urbano -DCU-.

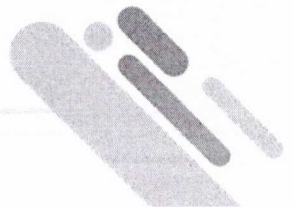
Una vez en el sitio, se procedió a verificar y precisar a través de coordenadas, la ubicación geográfica del predio objeto de la solicitud, a fin de constatar en la herramienta MIDAS Cartagena, la dirección y la referencia catastral suministrada en el expediente del proceso.



Figura 5. Estado del Predio referenciado (Barrio Armenia, Calle 31C, No. 49-95). Nótese tres (3) pisos de altura, más altillo. En recuadro, predio de la parte querellante. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

Aunque durante la visita realizada se encontraron algunos arrendatarios de la edificación objeto de la querella, estos manifestaron que no podían dar ningún tipo de información al respecto, ni permitir el ingreso, puesto que eso le correspondía al administrador de dicha edificación, que estaba ausente.

Pese a que no fue posible el ingreso al predio objeto de querella, se pudo apreciar dicha edificación de manera externa y se tomaron algunas mediciones en el área de la fachada. El predio en mención consta de una edificación de tres pisos de altura, más altillo, en buen estado de conservación, la cual se encuentra dividida principalmente por unidades habitacionales, tipo apartamentos, habitados y arquitectónicamente terminados. En el primer piso se observaron aparentemente



cinco (5) apartamentos, mientras que en el segundo piso se evidenciaron al parecer tres (3) apartamentos, para un total de por lo menos ocho (8) apartamentos, en los dos primeros pisos de la edificación.

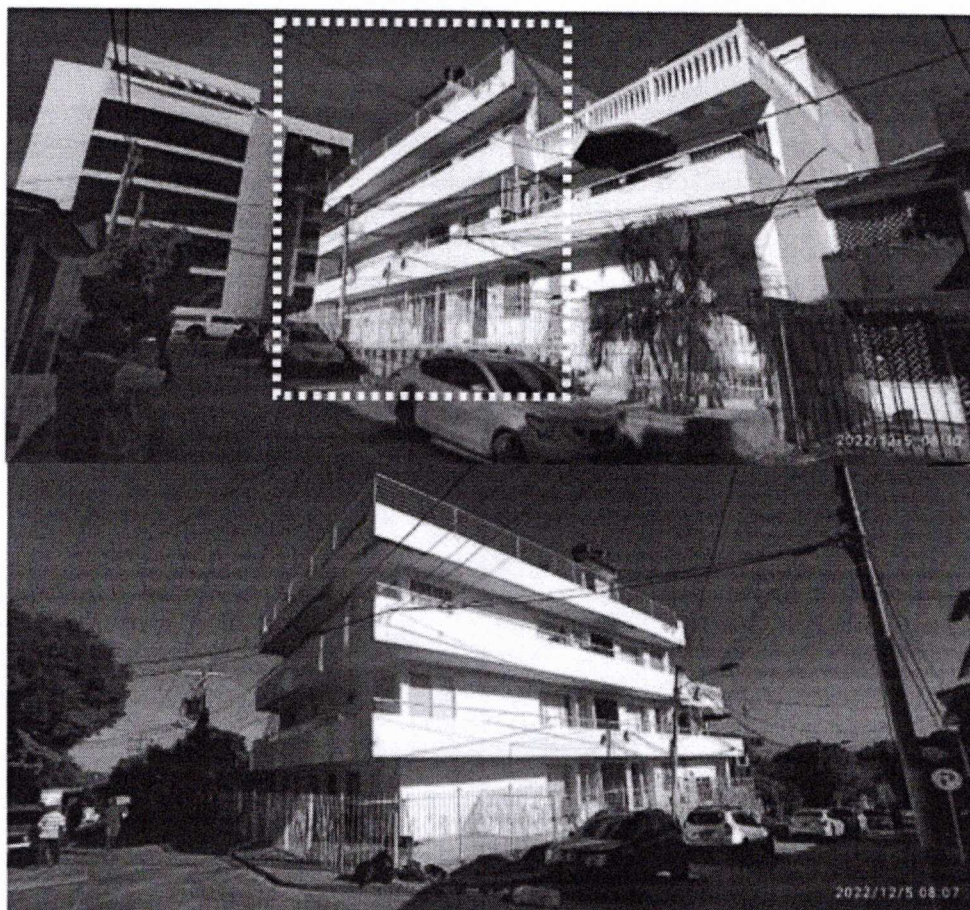


Figura 6. Estado del Predio referenciado (Barrio Armenia, Calle 31C, No. 49-95). Nótese extensión del predio dentro del recuadro. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

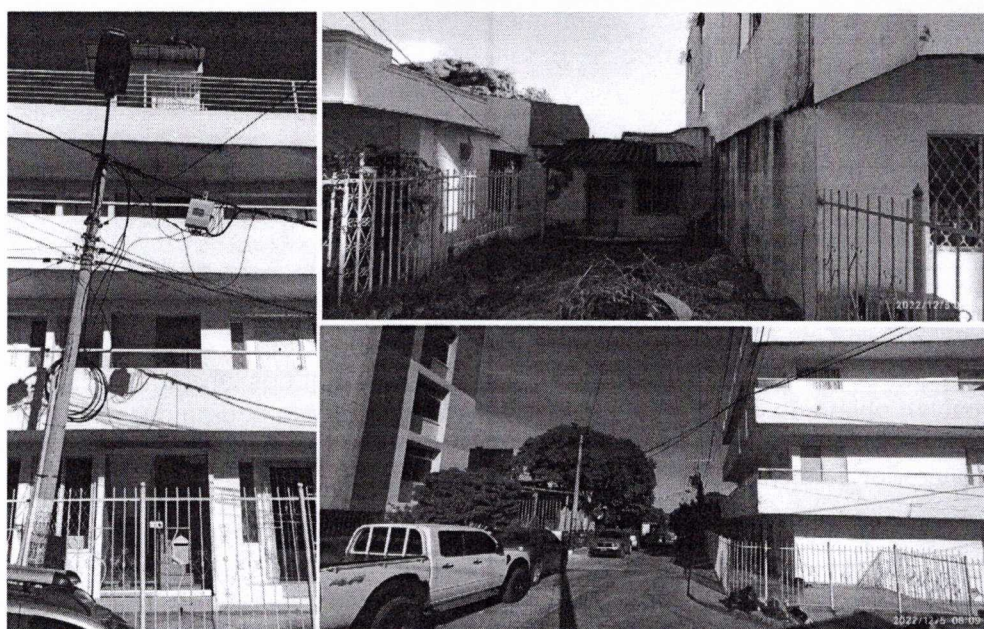
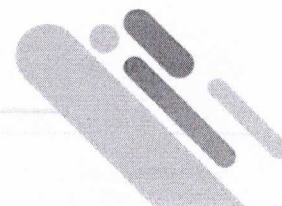


Figura 7. Estado del Predio referenciado (Barrio Armenia, Calle 31C, No. 49-95). Nótese zona de escaleras, estado del predio vecino (C31C No. 49-81) y vista del entorno. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





Es importante destacar, que el tercer piso de la edificación consta de por lo menos tres (3) apartamentos, que se pueden apreciar desde el exterior. En el altílo se pudo identificar área de tanques elevados de almacenamiento de agua potable. Se evidenció zona interna de escalera de acceso (ver figura 7), desde el primer piso hasta el altílo. También se observaron rejas metálicas medianas en la zona de antejardín, de 1,60 m. de altura promedio.

La edificación ha sido construida en un lote de 16,0 m. aproximados de frente por 19,3 m. aproximados de fondo. Durante la visita no se observó ejecución de acto constructivo alguno, ni ningún tipo de intervención o adecuación dentro del predio.

Al indagar en la plataforma MIDAS Cartagena sobre la existencia de la resolución que confiere licencia de construcción a la edificación objeto de la querrella, NO APARECEN resultados relacionados.

Antecedentes técnicos a través de dos (2) informes de la Dirección de Control Urbano - DCU:

Se presentaron dos (2) informes técnicos preliminares emitidos en su momento por la Dirección de Control Urbano -DCU-, el primero sin código SIGOB, de fecha de visita de 06 de diciembre de 2016, elaborado por la Arq. Luisa Aparicio Herrera, mientras que el segundo informe se presentó mediante oficio AMC-OFI-0069425-2018, de fecha 26 de junio de 2018 y fue elaborado por los arquitectos Nicolas Tuñon y María Stella Hernández.

En el primer informe emitido, se explicó que, la edificación *"en el momento de la visita (diciembre de 2016) se encontró en etapa de acabados"*. En cuanto a los usos de la edificación se precisaron los usos, *"en el primer piso para uso comercial (locales), en el segundo y tercer piso para uso de vivienda multifamiliar (aptos) ..."*.

A quien atendió visita, se le solicitó licencia de construcción, pólizas de la obra y escritura del predio, sin ser aportadas. El informe menciona que *"esta construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad y unos balcones que obstaculizan la visibilidad de la vivienda"*. Referente de las infracciones urbanísticas encontradas en el predio, se explicó lo concerniente a las presuntas violaciones de los artículos 224, 227 y 228 del POT.

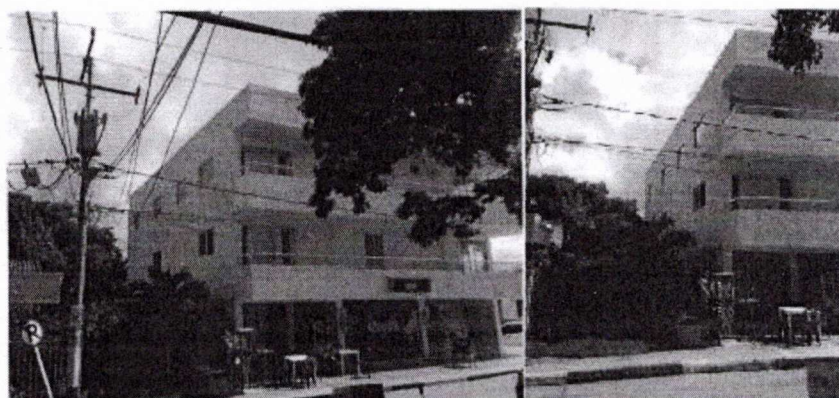


Figura 8. Estado del predio de la parte querrellada. Fuente: Dirección de Control Urbano, diciembre 2016.

En el segundo informe emitido, mediante oficio AMC-OFI-0069425-2018, de fecha 26 de junio de 2018, se precisó que *"al momento de la visita no se encontraron a los propietarios de la edificación (...), no se pudo ingresar a la edificación"*, pero se tomaron algunos datos y medidas externas, relacionados a continuación:

- El predio presentó uso comercial (locales) y residencial multifamiliar (aptos).
- El 1er piso consta de 2 locales comerciales, escaleras y 2 aptos
- En el 2do piso se presume que existen 4 aptos por el número de puertas.
- En el 3er piso se presume que existen 4 aptos por el número de puertas.
- En la azotea (altillo) existen tanques elevados.
- No se observaron retiros laterales
- No se evidenciaron espacios para estacionamientos
- No fue posible el ingreso a los apartamentos

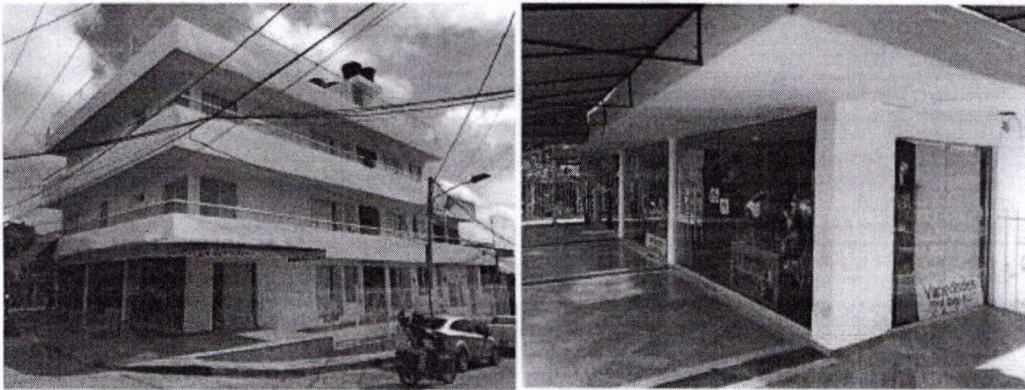


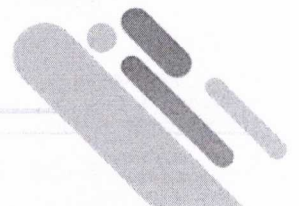
Figura 9. Estado del predio de la parte querellada. Fuente: Dirección de Control Urbano, junio 2018.

Consultada la herramienta informática de Google Maps, esta refleja que, para los años 2012 y 2014, el predio objeto de la querella, tenía dos pisos de altura, aunque las ventanas que motivaron parte de la querella, aun no estaban construidas en su configuración actual (visual hacia predio vecino de dirección C 31C No. 49-81).



Figura 10. Estado del predio – octubre 2014. Nótese ventanas con su respectivo retiro, con visual hacia predio vecino (C 31C No. 49-81). Fuente: Google Maps.

Ahora bien, referente a la construcción del 3er piso y altillo de la edificación, se pudo verificar que para el año 2019 ya aparecían ejecutados; es importante destacar para la época, el uso comercial del primer piso de la edificación, con locales comerciales ofertados en arriendo.



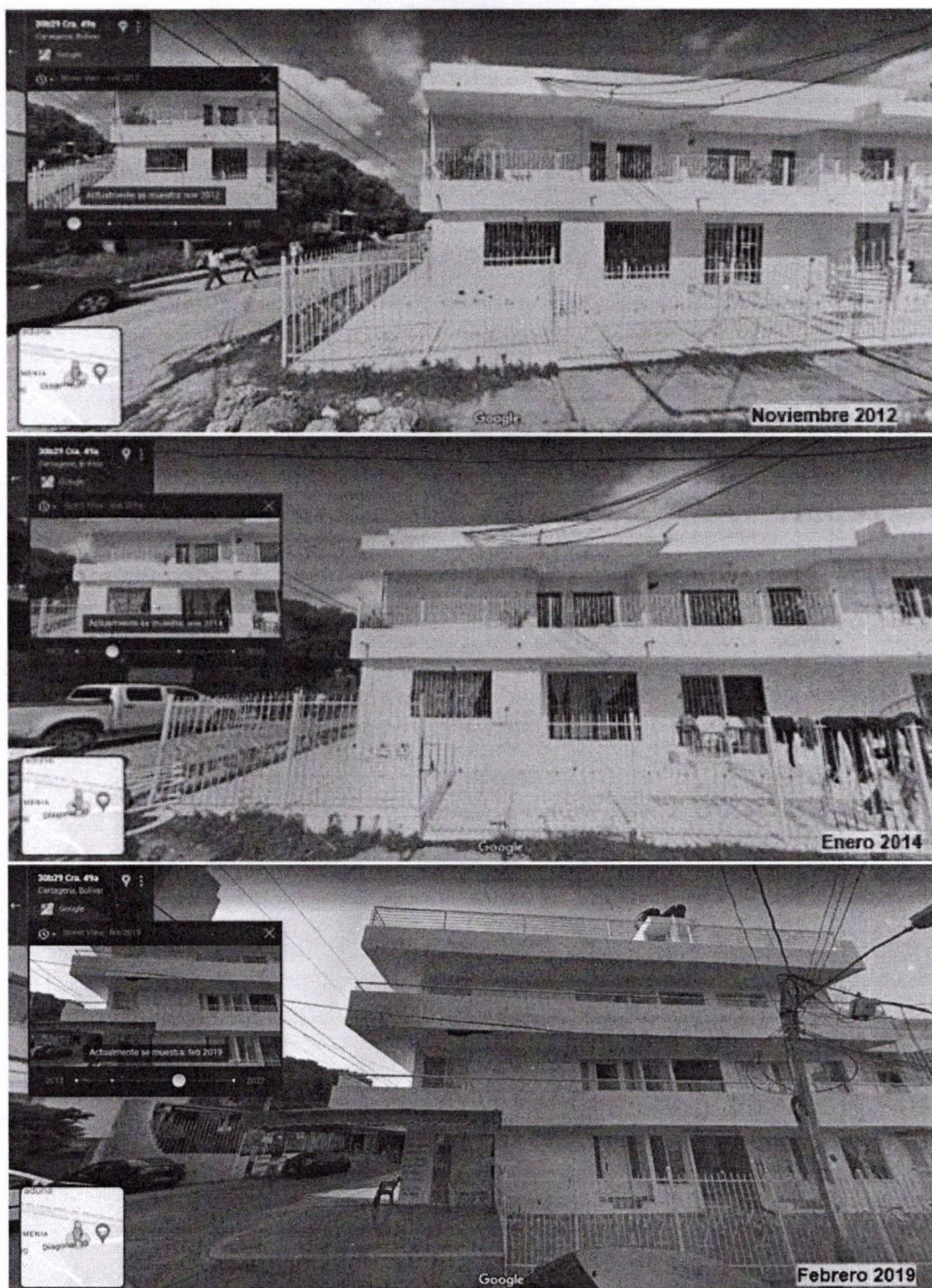


Figura 11. Estado del predio – noviembre de 2012, enero de 2014 y febrero de 2019. Fuente: Google Maps.

De acuerdo con las imágenes satelitales consultadas del aplicativo geomático Google Earth, estas reflejan que para el año 2014, la edificación ya estaba construida, pero presentaba solo dos pisos de altura. Para el primer semestre de 2016, se observan intervenciones civiles, correspondientes al 3er piso y altillo de la edificación. A partir de enero de 2017, se refleja una configuración de la placa del altillo, bastante similar a la actual, lo que permite inferir de modo razonable que el último acto constructivo representativo en la edificación se presentó posiblemente durante el segundo semestre de 2017 o en su defecto, pocos meses después.

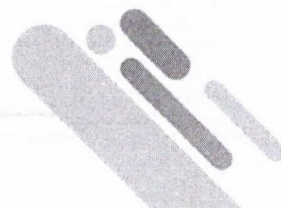
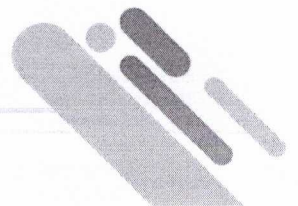




Figura 12. Vista en planta del predio – diciembre 2014, febrero 2016, enero 2017 y febrero de 2022.
Fuente: Google Earth.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





Se reitera que durante la inspección externa realizada no se observó ejecución de acto constructivo alguno, ni intervención civil.

Concerniente a la querella interpuesta por el señor ROGELIO HURTADO CUETO, se considera que la misma es procedente, en lo tocante a la infracción urbanística del predio objeto de estudio, referente a la construcción de seis (6) ventanas que poseen visual hacia el predio vecino (lindero izquierdo) de dirección Calle 30C No. 49-81, restándole privacidad a dicha propiedad. Es importante destacar que la edificación en cuestión no tiene patio interno, por tanto, no se cumple con la abertura de ventanas, según lo indicado en el artículo 224 (Patios) del POT que explica que *"para edificaciones de tres y cuatro pisos el patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables, será de doce metros cuadrados (12M2) con un lado mínimo de tres (3) metros"*.



Figura 13. Límites de los predios sobre la Calle 31C, Nos. 49-81 (izq.) y 49-95 (der.). Nótese seis (6) ventanas con visual hacia el predio vecino, de un piso de altura. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

Ahora bien, concerniente a la querella en estudio, la misma sea procedente, en lo tocante a la infracción urbanística del predio objeto de estudio, por presunta violación del artículo 2.2.6.1.1.1 (Capítulo 1 Licencias urbanísticas, Sección 1 Definición y Clases de Licencias urbanísticas) del Decreto 1077 de 2015 (Sector Vivienda, Ciudad y Territorio), referente a:

(...) 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 (...). Subrayas fuera del texto.

Es decir, se realizaron intervenciones en el predio objeto de la querella, al adelantar construcción de un tercer piso, más altillo, sin la licencia de construcción requerida para tal fin, lo cual configura una infracción urbanística.

La falta de licencia de construcción se puede corroborar en documento del expediente contentivo, de diligencia de descargos, suscrito entre el Director Administrativo de Control Urbano de la época, OLIMPO VERGARA y la señora KELLY OSORIO CASTELLAR, mediante oficio AMC-OFI-0028207-2017, de fecha 31 de marzo de 2017, en el cual la parte querellada manifestó lo siguiente:

"No cuento con licencia fueron unas mejoras locativas, se remodelaron los balcones, cambiando las rejas por vidrio, el tercer piso existía parcialmente, habían unos cuartos, solo le faltaban las ventanas y los sanitarios. El balcón de este piso también lo puse de vidrio". Subrayas fuera de texto.



La edificación en cuestión pasó de tener 2 pisos a 3 pisos más altillo, por tanto, no se trató de unas mejoras locativas como se indicó antes, sino de obras de ampliación y modificación, que requerían de una licencia de construcción.

Consultado el Decreto No. 0977 de 2001 de fecha noviembre 20 de 2001 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”, se presenta el cuadro 3, que recoge los resultados del análisis urbanístico realizado de acuerdo a lo evidenciado en el sitio.

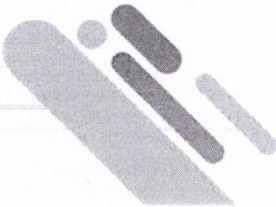
CRITERIO	DECRETO No. 0977 de 2001 Residencial tipo B (RB)	EVIDENCIADO EN CAMPO	OBSERVACIONES
USOS: PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Multifamiliar	CUMPLE
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO)			
Multifamiliar	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const. (índice ocupación, IO = 0,445)	IO > 0,445	NO CUMPLE
ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS			
Multifamiliar	AML.: 480 M2 – F.: 16 M	AL. ≈ 308,8 M2	NO CUMPLE
ALTURA MÁXIMA	Cuatro (4) Pisos	Tres (3) Pisos, más altillo	CUMPLE
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)			
Multifamiliar	IC = 1.2 + 0.6 = 1.8 IC se incrementa un 50% por tener dos (2) frentes.	IC > 1.8 Mayores áreas de construcción que las permitidas.	NO CUMPLE
AISLAMIENTOS			
Antejardín	3 m (Multifamiliar sobre vía secundaria – Circ 4-03)	3.0 m (Cra 49A) 2.5 m (Cile 30C)	NO CUMPLE (Sobre Cile 30C)
Posterior	5 m	Adosado	NO CUMPLE
Patio Interior Mínimo	(3m x 3m)	No tiene	NO CUMPLE
Voladizo	2.5 m (2do piso)	1.1 a 1.2	CUMPLE
Laterales	3 m (desde 2do piso)	Adosado	NO CUMPLE
ESTACIONAMIENTOS	Multifamiliar 1 x c/100 m2 de A. Constr y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Constr – Circ 4-03	No tiene	NO CUMPLE
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.	-	-

Cuadro 3. Análisis urbanístico de la construcción. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

Al realizar el comparativo entre lo estipulado en el Decreto No. 0977 de 2001 para uso residencial tipo B (RB) y lo construido (a partir de inspección externa), se evidencian varias discrepancias:

- i. Aunque se cumple con el uso residencial multifamiliar teniendo en cuenta la existencia de varios apartamentos en dicha edificación, en años anteriores parte de la edificación, en el primer piso, ha sido usada por períodos de tiempo, como locales comerciales.
- ii. No se cumple el índice de ocupación definido de 44,45% respecto del ejecutado que es evidentemente mayor, puesto que en el predio de la querella se excede el área construida del primer piso.
- iii. Referente al área de lote mínimo exigido, el predio posee 308,8 m², en relación con los 480,0 m² requeridos por la norma para multifamiliares, por tanto, no cumple con lo determinado.
- iv. La altura máxima de la edificación para multifamiliares se cumple, teniendo en cuenta que la construcción posee tres (3) pisos, más altillo, con respecto de los cuatro (4) pisos requeridos por la norma.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





- v. No se cumple con el índice de construcción definido de 180%, respecto del ejecutado que es mayor, puesto que se excede el área total construida que se permite en los 3 pisos, respecto del área del predio. Es importante resaltar que según el artículo 293 del Acuerdo 45 de 1990 *"Cuando una edificación tenga frente sobre dos (2) calles, se podrán aumentar en un cincuenta por ciento (50%) las áreas máximas permitidas"*. Este caso se aplica en el predio en cuestión, en el cual el índice de construcción (IC) se incrementa en un 50%, pasando de 1.2 a 1.8.
- vi. No se respetó el aislamiento de frente o del antejardín sobre la Calle 30C, el cual es igual a 2.5 m, con respecto de los 3,0 m requeridos por la norma. Esto genera una ocupación indebida del espacio público del orden de 6,5 m² aproximados, teniendo en cuenta que los antejardines constituyen áreas de propiedad privada, que hacen parte del espacio público cartagenero.
- vii. No se respetó el aislamiento posterior del predio de 5,0 m, ni con los retiros laterales, ya que se encontró una construcción de tres pisos, más altillo, adosada a los predios vecinos.
- viii. No se cumple con lo referente al patio interno de 3 m x 3 m, ni a los estacionamientos, ya que dicha edificación no cuenta con lo respectivo.
- ix. En cuanto a los voladizos de la edificación, aunque estos se encuentran dentro de lo estipulado por la norma para multifamiliares en área residencial tipo B (RB), los balcones salientes no cumplen en lo referente a *"que se aisle los linderos laterales a una distancia mínima de 3 metros"* (Artículo 228 del POT), pues no hay retiros laterales en la edificación.

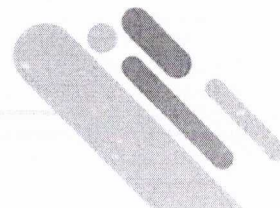
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el fin de dar respuesta al radicado AMC-OFI-0026270-2022, con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del expediente 0054-2017, y de la información recopilada, se concluye lo siguiente:

- Precisada plenamente la ubicación geográfica del inmueble en la plataforma MIDAS Cartagena de la Secretaría de Planeación Distrital, el predio matriz objeto de la querella se identifica con Referencia Catastral No. 01-03-0359-0014-000.
- Con relación a la dirección del predio y según la información arrojada por el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias) y la información registral evaluada, está ubicado en la Calle 30C (Callejón Santa Clara), No. 49-95 (C 30C 49 95) del Barrio Armenia, de esta ciudad.
- Es un predio urbano de acuerdo con su información catastral y según lo dispuesto en la cartografía y cuadros de Reglamentación del POT del Distrito de Cartagena.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026270-2022 de fecha 04 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

- ***i) "Identidad del propietario de la construcción en cuestión. En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble".***





En la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, el predio aparece a nombre de la señora KELLY DANID OSORIO CASTELLAR, identificada con cedula de ciudadanía No. 45.563.382.

Durante la visita realizada se pudo establecer que varios apartamentos están en arriendo, sin embargo, no se suministró ningún tipo de información al respecto.

- **ii) "Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción".**

Se pudo apreciar dicha edificación de manera externa. El predio consta de una edificación de tres pisos de altura, más altillo, en buen estado de conservación, la cual se encuentra dividida principalmente por unidades habitacionales, tipo apartamentos, terminados arquitectónicamente y habitados. En el primer piso se observaron aparentemente cinco (5) apartamentos, mientras que en el segundo piso se evidenciaron tres (3) apartamentos, para un total de por lo menos ocho (8) apartamentos, en los dos primeros pisos de la edificación.

El tercer piso de la edificación consta de por lo menos tres (3) apartamentos, que se pueden apreciar desde el exterior. En el altillo se pudo observar área de tanques elevados, de almacenamiento de agua potable. Se evidenció zona interna de escalera de acceso; también se observaron rejas metálicas, en zona de antejardín, de una altura promedio de 1,60 m. La edificación ha sido construida en un lote de 16,0 metros aproximados de frente por 19,3 metros aproximados de fondo.

Del primer informe técnico preliminar emitido en su momento por la Dirección de Control Urbano (diciembre de 2016), se pudo establecer que al solicitar la respectiva licencia de construcción no fue aportada, ni la misma aparece referenciada dentro del expediente contentivo del proceso. Al indagar en la plataforma MIDAS Cartagena sobre la existencia de la resolución que confiere licencia de construcción a la edificación objeto de la querella, NO APARECEN resultados relacionados. Se pudo corroborar su inexistencia, a través de un documento de descargos de código AMC-OFI-0028207-2017, de fecha 31 de marzo de 2017, que contiene el expediente del proceso.

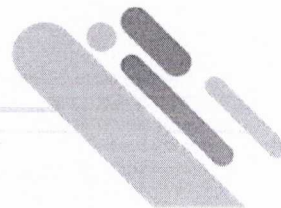
- **iii) "Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios".**

No se suministraron los documentos especificados en la pregunta.

- **iv) "Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento de la normativa vigente y con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo"**

Se realizó análisis urbanístico del predio, el cual se relaciona resumido en el cuadro 3 del presente informe. El predio objeto de la querella se ubica en suelo urbano, con tratamiento urbanístico tipo mejoramiento integral parcial, con uso principal Residencial tipo B (RB).

En cuanto a la fecha de terminación de las obras, se pudo inferir de modo razonable, mediante las imágenes disponibles de Google, el último acto constructivo representativo dentro del predio de la parte querellada, el cual





data posiblemente durante el segundo semestre de 2017 o en su defecto, unos pocos meses después.

- **v) “Al momento de la visita se deberá suscribir un acta por quienes participaron en ella, y solicitar un correo electrónico, y número de teléfono para notificaciones personales posteriores, situación que deberá constar en el acta, para tener la respectiva constancia de aceptación de notificación a través de correo electrónico”.**

No se anexa acta firmada, pues al momento de la inspección, los arrendatarios de la edificación objeto de la querella, manifestaron que no podían dar ningún tipo de información al respecto.

Aunque durante la visita no se obtuvo información de contacto, dentro del expediente contentivo se pudo obtener información referente a la parte querellada, representada en la señora KELLY DANID OSORIO CASTELLAR, identificada con cedula de ciudadanía No. 45.563.382, que aparece con dirección de notificación en el Barrio Manga, Edificio Bemaral, Apartamento P13B y número de celular 300 509 0677.

- **vi) “Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita”**

Dentro del expediente contentivo, se anexa un Certificado de libertad y tradición, con matrícula inmobiliaria No. 060-221401, impreso el día 20 de agosto de 2019.

- **vii) “Si no se tiene conocimiento de la(s) persona(s) que presuntamente infringió la normatividad urbanística, detallar esta situación en el acta de visita y en el respectivo informe técnico”.**

No aplica para este caso. La parte querellada está identificada dentro del expediente contentivo con el nombre de KELLY DANID OSORIO CASTELLAR, identificada con cédula de ciudadanía No. 45.563.382.

- **viii) “En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar”.**

Concerniente a la querella interpuesta por el señor ROGELIO HURTADO CUETO, se considera que la misma es procedente, en lo tocante a la infracción urbanística del predio objeto de estudio, referente a la construcción de seis (6) ventanas que poseen visual hacia el predio vecino (lindero izquierdo) de dirección Calle 30C No. 49-81, restándole privacidad a dicha propiedad. Esto teniendo en cuenta que la edificación en cuestión no tiene patio interno, por tanto, no se cumple con la abertura de ventanas, según lo indicado en el artículo 224 (Pacios) del POT.

Dentro de ese contexto, se pudo establecer que, al solicitar la respectiva licencia de construcción del predio en cuestión, no fue aportada. Se realizaron intervenciones en el predio objeto de la querella, al adelantar construcción de un tercer piso, más altillo, sin la licencia de construcción requerida para tal fin, lo cual configura una infracción urbanística, por presunta violación del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 (Sector Vivienda, Ciudad y Territorio).



Ahora bien, al realizar comparativo entre lo estipulado en el POT y lo construido, se encontró que, aunque actualmente se cumple con el uso residencial multifamiliar, en años anteriores parte de la edificación, ha sido usada por períodos de tiempo, como locales comerciales.

Del análisis urbanístico se encontró que no se cumple con los índices de ocupación y construcción; no se respetó el área de lote mínimo, tampoco se respetaron los aislamientos laterales, posterior y del antejardín sobre la Calle 30C, ni con el patio interno, ni con los estacionamientos.

- **ix) "Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita".**

El presente informe técnico se ha elaborado con el propósito de dar respuesta a lo solicitado en oficio AMC-OFI-0026270-2022 de 04 de marzo de 2022.

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

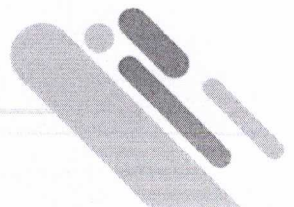
Elaboró,

RUBEN D. AGUILAR COLLAZO
Ingeniero Civil - Asesor Externo
Dirección de Control Urbano - DCU
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

JOSE LEONEL SUAREZ MEDINA
Ingeniero Civil - Asesor Externo
Dirección de Control Urbano - DCU
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

RUBEN D. DÍAZ ACEVEDO
Técnico - Asesor Externo
Dirección de Control Urbano - DCU
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Revisión: Ing. Robert Luna. Profesional Universitario – DCU





ANEXO. ACTA DE VISITA E INSPECCIÓN OCULAR

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

ACTA DE VISITA

LOCALIDAD C (UGG)

En Cartagena de Indias D.T y C. a los 05 días del mes de Diciembre de 2022, siendo las 9:00 am, la Dirección de Control Urbano a través del Técnico(a) asignado, el (la) señor (a). Rubén D. Aguilar Collazo realiza visita técnica para atender solicitud. José David Torres Medina
Rubén D. Díaz Acuña

Radicado No EX-446-16-052415 Fecha 10 Agosto 2016 - (End 2024-2027)

Dirección del Predio: Puerto Armenia, Calle Santa Clara No 49-B1

Propietario: ---

Predio con Referencia Catastral No. 01-03-0359-0014-000 / 000-221401

La visita es atendida por el (la) señor (a) ---

En el sitio se observó lo siguiente: Edificación de 3 pisos de altura más altillo, en un lote de esquina, en buen estado de conservación. Durante la inspección externa, se solicitó a varios moradores y vecinos información para atender la visita. Nadie atendió la visita, por manifestaron que la Administración quien maneja la información, estaba ausente. Se firmaron medidas hasta donde sea posible hacerlo.

Presentó Licencia: Si --- NO --- N° de Licencia --- Modalidad: ---

Profesional Responsable: ---

Tiene radicación de Licencia Si --- NO --- fecha de radicación de la Licencia ---

N° de Radicación de Licencia ---

N° de Cursaduría --- Modalidad ---

Plan de Manejo Ambiental Si --- NO ---

Plan de Manejo de Tránsito Si --- NO ---

X Rubén D. Díaz X --- - Nadie atendió V.S.M. -

X R.D. --- Firma de quien atiende la diligencia

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370
alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagena.gov.co



Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 04 de marzo de 2022

Oficio **AMC-OFI-0026270-2022**

Señor:

RUBEN AGUILAR COLLAZO

Ingeniero Civil

Dirección de Control Urbano

Secretaría de planeación Distrital

Ciudad

ASUNTO. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Querellante.: ROGELIO HURTADO CUETO

Querellado.: Por determinar

Código de Registro.: EXT-AMC-16-0054036

Radicado Interno.: 0054-2017

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 como apoyo técnico a los servidores públicos de carrera en la práctica de una VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el Inmueble ubicado en el Barrio Armenia Callejón Santa Clara No.49-81.

En consecuencia, de lo anterior:

ORDÉNESE:

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, modificado por la Ley 810 de 2003 y las surgieren en el desarrollo de la visita y el Decreto 977 de 2001.

SEGUNDO: En la visita se debe verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:



- Identidad del propietario de la construcción ubicada en el Barrio Armenia Callejón Santa Clara No.49-81.
- En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble.
- Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción
- Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios.
- Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento de la normativa vigente y **con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.**
- Al momento de la visita de deberá suscribir un acta por quienes participaron en ella, y solicitar un correo electrónico, y número de teléfono para notificaciones personales posteriores, situación que deberá constar en el acta, para tener la respectiva constancia de aceptación de notificación a través de correo electrónico.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita.
- Si no se tiene conocimiento de la(s) persona(s) que presuntamente infringió la normatividad urbanística, detallar esta situación en el acta de visita y en el respectivo informe técnico.
- En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar.
- Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita.

TERCERO: La visita deberá proyectarse a la brevedad posible un informe técnico deberá entregarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la realización de la visita técnica.

CUARTO: 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 atiende. Esta copia, hará las veces de comunicación de la iniciación preliminar de la actuación administrativa correspondiente.

Cordialmente,


CAMILO BLANCO
Director de Control Urbano
Secretaría de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Proyectó: Augusto Agamez.
Asesora Jurídico DCU