



Jurídica · Don María Elena Ametr
HOGAR INFANTIL COMUNITARIO
“LAS GAVIOTAS”
NIT. 806.006.345-7



100%
4
(1)

Cartagena, D. T. y C., Junio 16 de 2016

Sres.:
CONTROL URBANO
Alcaldía local #3
Ciudad

Cordial saludo,

Ref # 862 - 2016
17-06-16
Hrs: 9:55 am
M. J. Ramirez

Por medio de la presente me permito comunicar nuestra inconformidad respecto a la construcción que se encuentran realizando en el predio ubicado al lado de nuestra institución, en la dirección que aparece en el pie de página. Inicialmente en el mes de enero del presente año ocasionaron daños a nuestra estructura, al momento de realizar las columnas de la misma, rompiendo la pared de un salón y de la oficina de Psicología (ocasionaron orificios grandes), en la actualidad padecemos de caídas de mezcla hacia nuestro predio, así como observamos que en el levante de la segunda planta se encuentran puertas y ventanas que colindan con nuestra institución, invadiendo nuestra privacidad, además del ruido que ocasionan, principalmente al momento de descanso de los niños quienes de 1 a 2 p.m. hacen siesta en el Hogar Infantil, perturbando su derecho al descanso. Es evidente que no existe licencia de curaduría urbana que respalde esta obra, pues no hay una publicación que así lo indique, así como percibimos la falta de una respuesta oportuna al momento de hacer los reclamos, ya que quienes se encuentran al frente es el maestro de obra y trabajadores y es preocupante que no haya solución en caso de un daño mayor, además es engoroso que las Docentes soliciten a los trabajadores silencio y hagan caso omiso a las observaciones.

Nuestro interés como institución que atiende a 250 niños y niñas de 2 a 5 años, es ante todo que prevalezca la seguridad y el bienestar de los niños(as) y que no exista ningún tipo de situación que ponga en riesgo su estadía en el Hogar infantil, así como vemos en riesgo la facilidad de acceso a nuestro predio por la forma en que se estableció la construcción, la cual claramente permite invasión a la privacidad. Con lo anterior, defendemos la prevalencia de la ley 1098, que pone en primer lugar el beneficio de los niños y las niñas por encima de lo demás. Como evidencia se adjunta foto de la parte externa de la construcción y dos fotos desde el interior de nuestro predio.

Por lo anterior, agradezco muy amablemente se tomen los correctivos oportunamente con el ánimo de no crear perjuicios sino prevalecer la seguridad de nuestra institución y nuestros usuarios.

Atentamente,

MARIBEL RAMIREZ R.
Directora
GAVIOTAS

Bogotá
07-10-16



Oficio AMC-OFI-0007693-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 07 de febrero de 2017

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0029– 2017
Quejoso:	MARIBEL RAMIREZ
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	862 DEL 17 DE JUNIO DE 2016

COMPETENCIA

El Director Administrativo, Código 009, grado 53 (Control Urbano) es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1110 del primero de agosto de 2016, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

ANTECEDENTES

Mediante oficio radicado con el N° 862 del 17 de junio de 2016, la señora MARIBEL RAMIREZ, manifiesta que en calidad de Directora del hogar Infantil Comunitario "Las Gaviotas", presenta queja por presunta infracción urbanística por los siguientes hechos "... *inicialmente en el mes de enero del presente año ocasionaron daños a nuestra estructura, al momento de realizar las columnas de la misma, rompiendo la pared de un salón y de la oficina de psicología (ocasionaron orificios grandes), en la actualidad padecemos de caídas de mezcla hacia nuestro predio, así como observamos que en el levante de la segunda planta se encuentras puertas y ventanas que colindan con nuestra institución, invadiendo nuestra privacidad, además del ruido que ocasionan, principalmente al momento de descanso de los niños quienes de 1 a 2 pm hacen siesta en el hogar infantil (...) es evidente que no existe licencia de construcción de curaduría que respalde la obra, pues no hay una publicación que así lo indique (...)*".





CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

Siendo lo anterior así, la Dirección Administrativa de Control Urbano adelantará **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico.

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

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en “(...) Barrio la central Transversal 57 N° 21^a-17 a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, 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 igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución 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.

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

En mérito de lo expuesto la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C,

RESUELVE

PRIMERO: Iniciar **Averiguación Preliminar** de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:





3

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en “(...)Barrio la central Transversal 57 Nº 21^a-17 a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, 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 igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución 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.

TERCERO: Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles personalmente de la presente actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

CUARTO: Comunicar a la quejosa de la determinación tomada en el presente acto.



OLIMPO VERGARA VERGARA

Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Proyectó: Mariana
Abogada Asesora 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-0007695-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 07 de febrero de 2017

Señor
AMARANTO LEYVA
INGENIERO
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO
Ciudad

ASUNTO: VISITA TECNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCION URBANISTICA.

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0029-2017
Quejoso:	MARIBEL RAMIREZ
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	862

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, dispone comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR en el domicilio del quejoso ubicado en *manga Avenida California N° 26-149*" a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alegan los petentes se está construyendo que lo identifican como *Barrio la central Transversal 57 N° 21ª-17*, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, 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 igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución 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., en cumplimiento a lo resuelto en la Averiguación Preliminar dentro del proceso 0029-2017.

En consideración con lo anterior,

20-02-17





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 : El informe técnico producto de la visita contendrá, en 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, 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 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,

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

Cuarto: El término de ejecución de esta comisión será de seis (6) días contados a partir de la fecha de recibo del presente oficio.

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

Sexto: Contra el presente acto no procede recurso alguno

Comuníquese y cúmplase

OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano.

Proyectó: Marieta
Abogada Asesora Externa





Oficio AMC-OFI-0007695-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 07 de febrero de 2017

Señor
AMARANTO LEYVA
INGENIERO
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO
Ciudad

ASUNTO: VISITA TECNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCION URBANISTICA.

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0029-2017
Quejoso:	MARIBEL RAMIREZ
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	862

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, dispone comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR en el domicilio del quejoso ubicado en manga Avenida California Nº 26-149" a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alegan los petentes se está construyendo que lo identifican como Barrio la central Transversal 57 Nº 21ª-17, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, 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 igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución 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., en cumplimiento a lo resuelto en la Averiguación Preliminar dentro del proceso 0029-2017.

En consideración con lo anterior,

[Handwritten signature]
20-02-17





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 : El informe técnico producto de la visita contendrá, en 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, 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 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,

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

Cuarto: El término de ejecución de esta comisión será de seis (6) días contados a partir de la fecha de recibo del presente oficio.

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

Sexto: Contra el presente acto no procede recurso alguno

Comuníquese y cúmplase

OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano.

Proyectó: Marietta
Abogada Asesora Externa





5

Oficio AMC-OFI-0007697-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 07 de febrero de 2017

Señora
MARIBEL RAMIREZ
DIRECTORA
HOGAR INFANTIL COMUNITARIO LAS GAVIOTAS
LA CENTRAL TRANSVERSAL 57 Nº 21^a-17
Cartagena

Ref.: Comunicación Apertura de Averiguación Preliminar- Proceso No. 0029 de 2017

Reciba Usted un cordial saludo,

Mediante el presente, el suscrito, en calidad de Director Administrativo de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, me permito informarle que en virtud a la denuncia por usted interpuesta a través del oficio N° 862, por presuntas violaciones a la normas urbanística, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar dentro del proceso No. 0029-2017, mediante auto identificado con código de registro AMC-OFI-0007693-2017, en el cual se resolvió:

PRIMERO: Iniciar **Averiguación Preliminar** de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en " (...)Barrio la central Transversal 57 Nº 21^a-17 a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, 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 igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, 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

*Recibe
Julián Gómez
27/02/17*





verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

TERCERO: Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles personalmente de la presente actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

CUARTO: Comunicar a los quejosos de la determinación tomada en el presente acto.

Por las razones expuestas, se da por contestada su solicitud, quedando presta ésta Dirección Administrativa de Control Urbano, a sus requerimientos en el ámbito de nuestras competencias.

Atentamente,

OLIMPO VERGARA VERGARA

Director Administrativo de Control Urbano

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

Proyectó: MARRIETA
Abogada Asesora.



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



AMC-OFI-0025963-2022

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 4 de marzo de 2022

Oficio AMC-OFI-0025963-2022

Señor

BIENVENIDO ALFREDO RODRIGUEZ ARANGO

Técnico en Construcción y Administración de Obras Civiles

Contratista de la Dirección de Control Urbano

Ciudad

Querellante: HOGAR INFANTIL COMUNITARIO "LAS GAVIOTAS"

Querellado: POR DETERMINAR

Código de Registro: Radicado No. 862 de 17 de junio de 2016

Radicado Interno: 0029-2017

ASUNTO: VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR PRESUNTA INFRACCIÓN A LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.

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, ordeno comisionarlo como apoyo a los servidores públicos de carrera en la práctica de una VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el predio ubicado en el Barrio La Central, Transversal 57 No. 21^a-17.

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 el 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 la Ley 1801 de 2016, surgieren en el desarrollo de la visita.

SEGUNDO: En la visita se debe identificar la ubicación exacta de la obra que alega el querellante se construye contigua a su predio, así como, entre otros aspectos como identificar nombre(s) de propietario(s) y/o del(los) presunto(s) infractor(es), 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 la obra en ejecución o concluida que es asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

- Identidad del propietario del predio contiguo al ubicado en el Barrio La Central, Transversal 57 No. 21^a-17 y objeto de querella.
- 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 el predio contiguo de 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 del predio contiguo.
- 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 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.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición del predio contiguo, 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.

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

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

Cordialmente,

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

Proyectó: Grace Varela Soto - Asesora Externa DCTU

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.



AMC-OFI-0025963-2022

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 4 de marzo de 2022

Oficio AMC-OFI-0025963-2022

Señor

BIENVENIDO ALFREDO RODRIGUEZ ARANGO

Técnico en Construcción y Administración de Obras Civiles

Contratista de la Dirección de Control Urbano

Ciudad

Querellante: HOGAR INFANTIL COMUNITARIO "LAS GAVIOTAS"

Querellado: POR DETERMINAR

Código de Registro: Radicado No. 862 de 17 de junio de 2016

Radicado Interno: 0029-2017

**ASUNTO: VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR PRESUNTA INFRACCIÓN
A LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.**

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, ordeno comisionarlo como apoyo a los servidores públicos de carrera en la práctica de una VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el predio ubicado en el Barrio La Central, Transversal 57 No. 21^a-17.

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 el 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 la Ley 1801 de 2016, surgieren en el desarrollo de la visita.

SEGUNDO: En la visita se debe identificar la ubicación exacta de la obra que alega el querellante se construye contigua a su predio, así como, entre otros aspectos como identificar nombre(s) de propietario(s) y/o del(los) presunto(s) infractor(es), 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 la obra en ejecución o concluida que es asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

- Identidad del propietario del predio contiguo al ubicado en el Barrio La Central, Transversal 57 No. 21^a-17 y objeto de querella.
- 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 el predio contiguo de 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 del predio contiguo.
- 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 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.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición del predio contiguo, 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 qué 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.

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

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

Cordialmente,


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

Proyectó: Grace Varela Soto - Asesora Externa DGTB

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.



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 12 de octubre de 2022

Oficio AMC-OFI-0143820-2022

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	Informe de VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR PRESUNTA INFRACCIÓN A LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA. en inmueble identificado con folio de matrícula 060-113200, Barrio La Central Transversal 57 No. 21 ^a -17.	
RADICADOS:	Rad.862 de 17 Junio 2016 Radicado Interno: 0029-2017 AMC-OFI-0025963-2022	FECHA VISITA: 25 agosto 2022.
DIRECCIÓN:	Barrio La Central, Transversal 57 No. 21 ^a -17.	
SOLICITANTE:	Dirección de Control Urbano	

MOTIVO DE LA VISITA

Atender la petición realizada por el director de control urbano de la querella policial, en la que informa mediante oficio AMC-OFI-0025963-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, de solicitud allegada a la Dirección de Control Urbano - DCU- por parte de un particular, "POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA – CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA".

Por medio del oficio AMC-OFI-0025963-2022 del 4 de marzo de 2022, fue asignado el Ingeniero Civil Hernando E. de J. Salazar Ballesteras y el Técnico Rubén Díaz Acevedo, para realizar visita técnica al inmueble citado en la solicitud por querella, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 -Plan de Ordenamiento Territorial- y demás normas concordantes y complementarias.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0025963-2022 del 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

PRIMERO: Identificar la(s) posible(s) infracción(es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja vienen presentándose en el 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 la Ley 1801 de 2016, surgiere en el desarrollo de la visita.

SEGUNDO: En la visita se debe identificar la ubicación exacta de la obra que alega el querellante se construye contigua a su predio, así como, entre otros aspectos como identificar nombre(s) de propietario(s) y/o del(los) presunto(s) infractor(es), 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 la obra en ejecución o concluida que es asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

- *Identidad del propietario del predio contiguo al ubicado en el Barrio La Central, Transversal 57 No. 21^a-17 y objeto de querella.*
- *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 el predio contiguo de 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 del predio contiguo.*

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.



- 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 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.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición del predio contiguo, 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 qué 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.

ALCANCE

Realizar un análisis urbanístico de la construcción objeto del asunto, con el fin de establecer su cumplimiento y/o posible infracción, 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 a la información contenida en la solicitud, a la visita realizada 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 donde se presume la infracción urbanística se identifica con la Referencia Catastral No. 01-05-0603-0002-000 y se ubica en el Barrio La Central Calle 21a No.57-10 de esta ciudad.



Figura 1. Localización del predio en el Barrio La Central Calle 21a No.57-10. Fuente: Midas Cartagena, 2022.

Información catastral del predio querellado según herramienta Midas Cartagena:

- Referencia catastral: 01-05-0603-0002-000
- Barrio: La Central Calle 21a No.57-10 (según ficha técnica).
- Área Terreno: 221.00 m²
- Clasificación de suelo: suelo urbano
- Uso de suelo: Residencial Tipo A
- Tratamiento urbanístico: Mejoramiento Integral Total

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.



Consultada la información del predio querellado 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: 010506030002000	2. Matricula Inmobiliaria: 060-113200
4. Dirección: C-21A 57-10	5. Avaluio Catastral vigente (Base Gravable): 68,322,000
C. CLASIFICACION Y TARIFA ACTUAL	
6. Área del terreno: 221	7. Área Construida: 147
8. Destino: 01	9. Estrato: 10. Tarifa: 1.5x Mil
D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE	
11. Propietario: EMIL JOSE BLANCO ESPINOSA	12. Documento Identificación: undefined:188764410
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.

METODOLOGÍA

Durante el desarrollo de la visita técnica y para dar cumplimiento a su alcance y al del presente informe, se realizó un registro fotográfico, se estableció la localización geográfica del sitio y se tomaron datos y medidas en donde fue posible, con el propósito de verificar la información suministrada en el expediente con Radicado Interno: 0029-2017 como parte del proceso. Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado en campo y lo definido en el POT y normatividad concordante para el área objeto de visita.

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 los planos de usos de suelo PFU 5C/5, los cuales hacen parte integral de la cartografía oficial de la citada disposición. Con base en lo anterior, se tiene que el predio en cuestión se encuentra dentro de una zona de uso del suelo Residencial A (RA), tal como se muestra en la siguiente figura.

USOS	RESIDENCIAL RA
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

Cuadro 1. Cuadros de Reglamentación No.1 usos del suelo. Fuente: POT - Decreto 0977 de 2001.



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 SICOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



Figura 3. Plano de Usos del Suelo PFU 5C/5. Fuente: Decreto 0977 de 2001 o POT.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VISITA Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

Se realizó visita de inspección ocular al predio objeto de la solicitud, el día 25 de agosto del año 2022, a las 9:00 am, por parte del Ingeniero Hernando E. de J. Salazar Ballesteras y el Técnico Rubén Díaz Acevedo de la Dirección de Control Urbano -DCU-.

Al momento de la visita, la cual fue atendida inicialmente por la Señora MARIBEL RAMIREZ – DIRECTORA HOGAR INFANTIL COMUNITARIO LAS GAVIOTAS (querellante), 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.

Posteriormente se hace la visita al predio que se le interpone la querella policial, donde fuimos atendidos por una persona el cual no quiso dar ningún tipo de identificación, quien se identificó como propietario y poseedor del inmueble; se evidenció que este consta de una construcción de dos (2) pisos; en cada uno de los cuales se encuentra dos (2) apartamentos con la fachada terminada y habitado. Se observaron escaleras en zona de antejardín y del espacio público. No se observó ningún tipo de intervención de obras civiles recientes, tal como se muestra en la siguiente figura.



Figura 4. Estado del Predio al momento de la visita. Fuente: Dirección de Control Urbano -DCU-, 2022.

Durante la visita, se le solicitó a la señora MARIBEL RAMIREZ - DIRECTORA HOGAR INFANTIL COMUNITARIO LAS GAVIOTAS (querellante), la siguiente información:

- Número de teléfono fijo o celular: (605) 6571838
- Correo electrónico: hiclassgaviotas@hotmail.es.
- Identificación catastral y registral: 01-05-0603-0001-000.

De igual forma durante la visita, se le solicitó al querellado, quien no quiso identificarse, la siguiente información:

- Número de teléfono fijo o celular: No suministro información
- Correo electrónico: No suministro información.
- Identificación catastral y registral: No suministro información.
- Licencia de Construcción expedida por la autoridad competente: el señor (sin identificarse), no suministro la información requerida.

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.



En la visita de inspección y acorde a las medidas tomadas en campo, se pudo constatar que el predio ubicado en el Barrio La Central, Transversal 57 No. 21^a-17; presenta las siguientes dimensiones en sus linderos y construcción:

Frente = 6,33 m.
 Fondo = 17,82 m.
 Lindero izquierdo = 17,82 m.
 Lindero derecho = 24,32 m.
 Retiro de Antejardín = 1,00 m.
 Retiro Posterior = 0,00 m.
 Voladizo: 0,70 m.

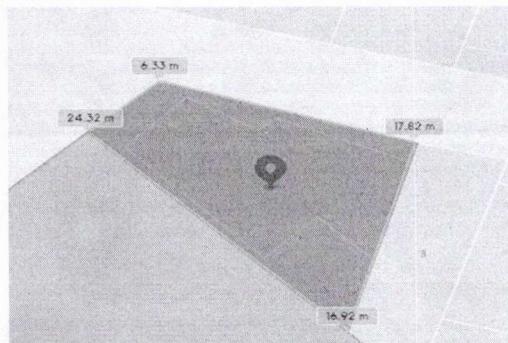


Figura 5. Estado del Predio. Fuente: DCU, 2022.

Consultadas las herramientas informáticas Google Earth y Google Maps, estas reflejan que, para el año 2015, el predio en mención constaba de un (1) piso, tal como se muestra en la figura 6.

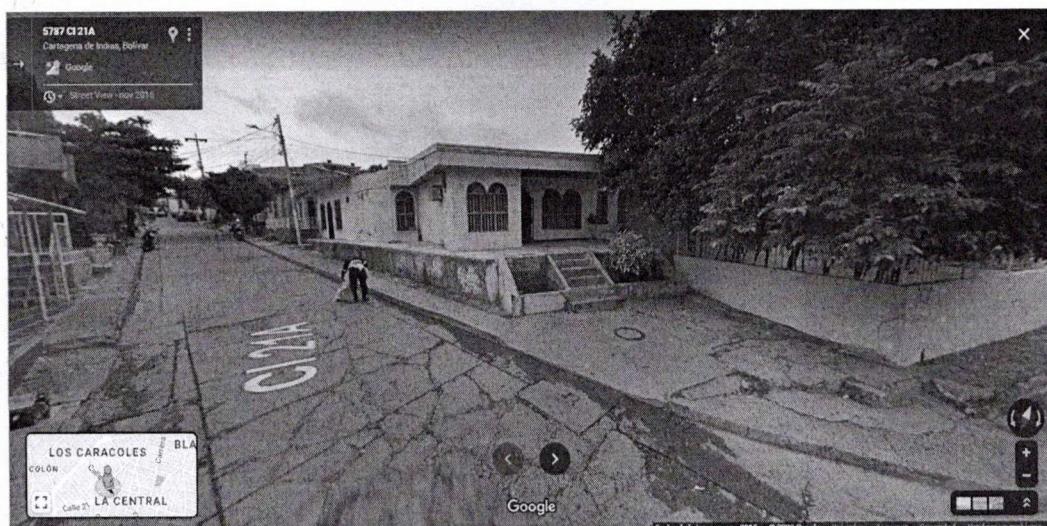


Figura 6. Estado del Predio - noviembre de 2015. Fuente: Google Maps.

Con base en lo anterior, con la información contenida en el expediente del proceso y las imágenes de Google Earth, se infiere como lapso probable de inicio de obras, en marzo 2016 tal como se muestra en la figura 7.



Figura 7. Estado del Predio - marzo de 2016. 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.



Con base en la información recopilada y las imágenes satelitales de Google Earth (figura 8), se infiere como lapso probable de culminación de obras, diciembre del año 2016.



Figura 8. Estado del Predio - diciembre de 2016. Fuente: Google Earth.

Con la información obtenida de las herramientas informáticas Google Earth y Google Maps, se observa la edificación totalmente terminada y habitada en febrero de 2019 (ver Figura 9).

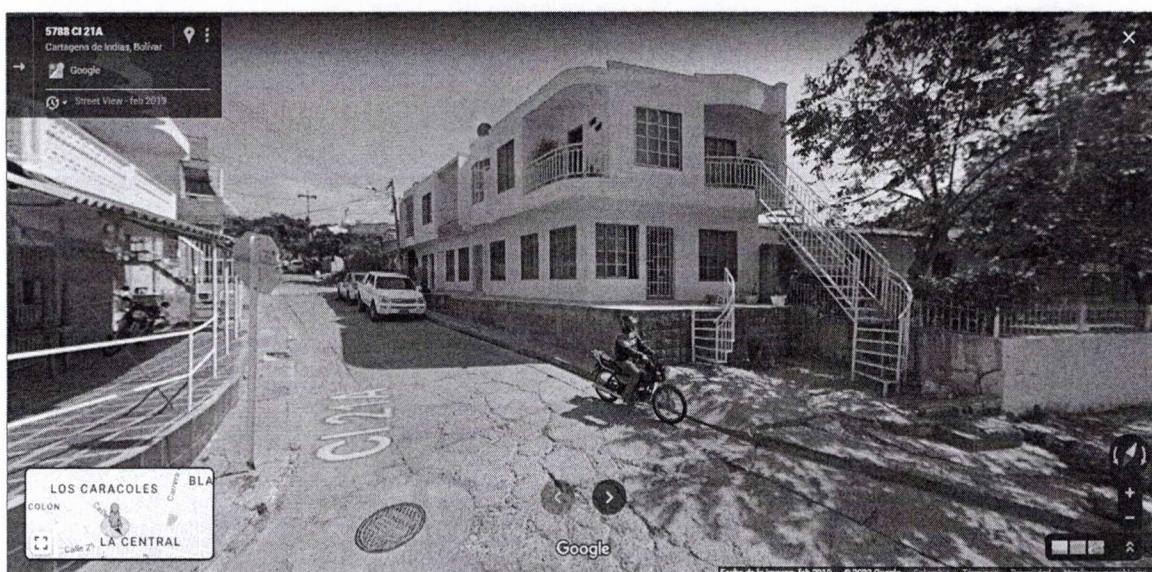


Figura 9. Estado del predio – febrero de 2019. Fuente: Google Maps.

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 siguiente cuadro, que recoge los resultados del análisis urbanístico realizado de acuerdo con lo evidenciado en el sitio:

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	Decreto No. 0977	Evidenciado en campo	CUMPLE
Unidad Básica	Residencial Tipo A (RA)	Sin información	-
ALCOBAS	40 M2	Sin información	-
USOS / PRINCIPAL	Residencial, Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	MULTIFAMILIAR	SI
AREA Y FRENTE MÍNIMOS			
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 – F.: 16 M	A.: 221,00 M2 – F.: 6,33 M	NO
ALTURA MÁXIMA	cuatro (4) Pisos	Dos (2) Pisos.	SI
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	Multifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías pnales..(Circ.4-03)	1,00 m	NO
POSTERIOR	Multifamiliar 5 m	No cuenta con retiro lateral	NO
PATIO INTERIOR MÍNIMO	(3m x 3m)	No cuenta con patio interior.	NO
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso	No cuenta con retiros	NO
ESTACIONAMIENTOS	Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.(Circ.4-03).	No cuenta con estacionamientos.	NO
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m. de la rasante en el eje de la vía.	> 0.30 m	SI

Cuadro 2. Análisis urbanístico de la construcción. Fuente: Dirección de Control Urbano –DCU-, 2022.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el fin de dar respuesta al oficio AMC-OFI-0025963-2022 del 4 de marzo de 2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del expediente con radicado interno No. 0029-2017, y de la información recopilada, se concluye lo siguiente:

- Precisada plenamente la ubicación geográfica del inmueble en el Sistema de Información Geográfica- SIG- de la Secretaría de Planeación Distrital, el predio objeto de visita se identifica con Referencia Catastral No. 01-05-0603-0002-000 y la matrícula inmobiliaria 060-113200. 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 corresponde al Barrio La Central Calle 21a No.57-10. Cabe anotar que la dirección suministrada en el expediente como Barrio La Central Transversal 57 No. 21^a-17. Corresponde a la ubicación del HOGAR INFANTIL COMUNITARIO LAS GAVIOTAS.
- Es un predio urbano, de acuerdo con su información registral y lo dispuesto en la cartografía y cuadros de Reglamentación del POT del Distrito de Cartagena.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0025963-2022 del 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre los interrogantes que se relacionan continuación:

PRIMERO: Identificar la(s) posible(s) infracción(es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja vienen presentándose en el 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 la Ley 1801 de 2016, surgieren en el desarrollo de la visita.

SEGUNDO: En la visita se debe identificar la ubicación exacta de la obra que alega el querellante se construye contigua a su predio, así como, entre otros aspectos como identificar



nombre(s) de propietario(s) y/o del(los) presunto(s) infractor(es), 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 la obra en ejecución o concluida que es asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

- Identidad del propietario del predio contiguo al ubicado en el Barrio La Central, Transversal 57 No. 21^a-17 y objeto de querella.
- 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 el predio contiguo de 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 del predio contiguo.
- 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 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.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición del predio contiguo, 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 qué 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.

A continuación, se relacionan los pronunciamientos específicos a los interrogantes requeridos:

- **PRIMERO: Identificar la(s) posible(s) infracción(es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja vienen presentándose en el 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 la Ley 1801 de 2016, surgieren en el desarrollo de la visita.**

Se infringe la Ley 1801 de 2016, en el punto 4 del artículo 135 así:

"Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Corregido por el art. 10, Decreto Nacional 555 de 2017. <El nuevo texto es el siguiente> Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

- A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
(...)
- 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado** (...). Subrayas fuera de texto.

El artículo 2.2.3.1.1 del Decreto 1077 de 2015 dispone que:

"es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el

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.



cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo".

El artículo 2.2.3.2.1. del Decreto 1077 de 2015) el espacio público es un elemento estructural así:

"ARTÍCULO 2.2.3.2.1 Elemento estructural del plan de ordenamiento territorial. El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial".

En cumplimiento de estas directrices el Distrito de Cartagena de Indias reguló el espacio público en su Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 0977 de 2001).

- **SEGUNDO: En la visita se deben verificar entre otros aspectos:**

Identificar la ubicación exacta:

La información registral evaluada tomadas del aplicativo MIDAS corresponde al Barrio La Central Calle 21a No.57-10 que corresponde a el inmueble del querellado.

Identificar nombre(s) de propietario(s) y/o del(los) presunto(s) infractor(es)

La persona que atendió la diligencia se identifica inquilino del inmueble, no proporciona el nombre, tampoco su documento de identidad, no quiso dar la información.

Registros fotográficos:

En la descripción general de la visita y análisis de información se observa el seguimiento gráfico.

Linderos y medidas del inmueble: Estas medidas que se pudo obtener son tomadas del aplicativo MIDAS y con cinta en el exterior del inmueble.

Frente = 6,33 m. colinda con la Tr 57.

Fondo = 17,82 m. colinda con el predio de referencia catastral 01-05-0603-0003-000.

Lindero izquierdo = 17,82 m. colinda con el predio del HOGAR INFANTIL LAS GAVIOTAS (querellante).

Lindero derecho = 24,32 m. Colinda con calle 21A

Retiro de Antejardín = 1,00 m.

Retiro Posterior = 0 m.

Voladizo: 0,7m.

Medidas de lo construido: Estas medidas que se pudo obtener son tomadas del aplicativo MIDAS y con cinta en el exterior del inmueble. La construcción ocupa 106 m² de área primer piso.

Identificación catastral:

01-05-0603-0002-000

Identificación registral:

Cuenta con matrícula inmobiliaria No. 060-113200.



Identidad del encargado de la obra:

No se pudo identificar la identidad.

Tipo de obras que se adelantan:

Al momento de la visita no se estaban ejecutando obras.

Fecha probable de inicio:

Marzo del 2016 (ver Figura 7).

Fecha probable de culminación:

Diciembre de 2016 (ver Figura 8).

Último acto constructivo:

Sin información.

Estado en que se encuentran las obras:

En la actualidad este consta de una construcción de dos (2) pisos y con la fachada Terminada y habitado.

Licencia de construcción:

La construcción no cuenta con licencia para ejecutar las obras, se constató solicitándole la información a la persona que atiende la visita, (que no se quiso identificar) si contaba con el documento de la resolución expedida por Curaduría Urbana que le otorgó la licencia de construcción y esta responde: no tener la resolución.

Identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas:

El lote se ubica en el Barrio La Central Calle 21a No.57-10.

Fuente: Aplicativo midas.

Identidad del propietario de la construcción ubicada en el Barrio La Central Calle 21a No.57-10.

Sin información.

En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble.

La persona que atendió la visita no proporciono ningún tipo de identificación.

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

En la actualidad este consta de una construcción de dos (2) pisos, con apartamentos individuales y con la fachada.

Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios.

Sin información.

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.



SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

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

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunitarias en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

ARTÍCULO 35. Licencias urbanísticas. El numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

1. 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.

ARTICULO 84: AREAS Y ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PUBLICO DISTRITAL.

ARTÍCULO 239: CERRAMIENTOS. Laterales y posteriores: Con excepción de los conjuntos o agrupaciones de viviendas, serán obligatorios y tendrán una altura máxima de dos punto cincuenta (2.50) metros.

La obra NO CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN para ejecutar las obras y se constató solicitándole la información a la persona que atendió la visita (que no se quiso identificar), si tiene el documento de la resolución que otorga la licencia de construcción y esta respondió: no tener la resolución.

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.

La documentación requerida se anexa al informe solicitado (ver anexos).



Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita, así como solicitar la respectiva matrícula inmobiliaria.

Sin información.

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 se tiene información de la(s) persona(s) que ejecutó las obras.

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 qué consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar.

Existe contradicción entre lo construido y lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias - Decreto No. 0977 de 2001. Con base en el análisis realizado en el cuadro No.1 del presente informe, se presenta lo siguiente:

1. El uso del suelo donde se localiza la edificación solo permite vivienda Bifamiliar y existe una construcción Multifamiliar.
2. No se cumple con las áreas y frentes mínimos.
3. No se cumple con los aislamientos mínimos en el antejardín,
4. No cumple con el retiro posterior y laterales de acuerdo con lo evidenciado en la visita de inspección ocular realizada al sitio.

Además de no contar con licencia de construcción la obra no cumple con:

Las áreas y elementos constitutivos del espacio público distrital y cerramientos (Artículo 84 y 239 del POT - Decreto 0977 de 2001).

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Elaboró,


HERNANDO E. DE J. SALAZAR B.
Ingeniero Civil - Asesor Externo
Dirección de Control Urbano – DCU
DCU
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Indias


RUBÉN D. DÍAZ A.
Técnico - Asesor Externo
Dirección de Control Urbano -

Alcaldía Mayor de Cartagena de

Revisó: Ing. Robert Luna. Profesional Universitario DCU

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.



ANEXO 1. ACTA DE VISITA E INSPECCIÓN OCULAR



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA
SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO

ACTA DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C a los 25 días del mes de Abril de 2022, siendo las 09:00 AM la Dirección Administrativa de Control Urbano a través de los funcionarios (as) comisionados, el (la) señor (a) Alexander Salazar P. identificado con la CC No. 1235.890 y el (la) señor (a) Yanira Diaz A. identificado con la CC No. _____ realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. AMO-BR-0025963 Fecha 04 marzo 2022

Dirección del Predio: Branquilla Central, 15 33 # 25A-17

Propietario: No tiene propietario y sin documentación

Ref. Catastral No. 05-05-0103-0002-000 Matrícula Inmobiliaria No. _____

La visita es atendida por el (la) señor (a) No tiene funcionario

En el sitio se observó lo siguiente: Vivienda en construcción de (2) dos pisos con estructura de madera y techumbre de zinc. Piso instalado y revestido y habitada, separado de la vivienda de los próximos con garita y nos brinda una persona que dice ser su trabajador presentando identificación, solo marca pregunta si tiene licencia de construcción y el indicó que no tiene conocimiento del tema, se finaliza la visita sin tener mayores implicaciones del inmueble querellado.

Presentó Licencia: Sí NO N° de licencia _____ Modalidad: _____

Profesional Responsable de la obra: SIN INFORMACION

Hector Diaz

Firma del funcionario

No quisó firmar

Firma quien atiende la diligencia

Ruben D. Diaz A.

Firma del funcionario



DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO
Barrio Paseo de Bolívar, Edificio T17, Tel: 6411370 ext. 2122

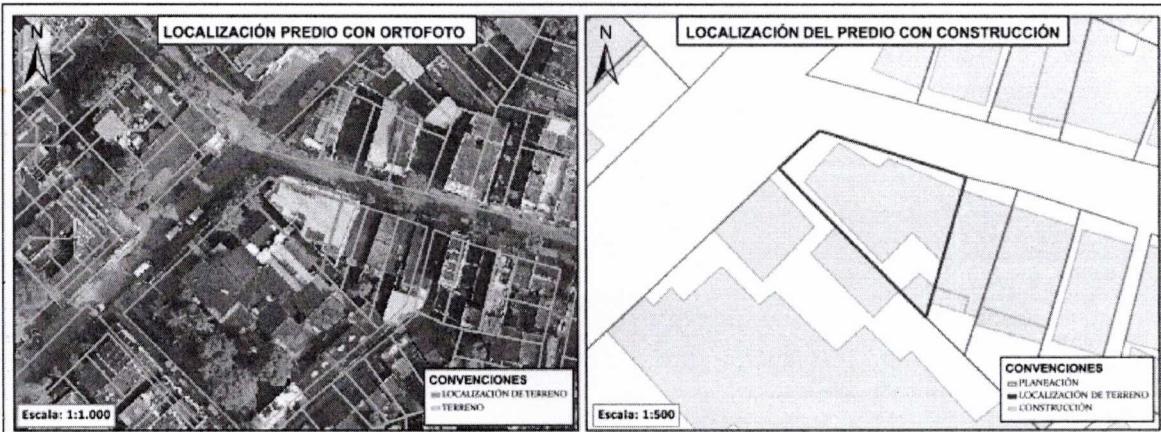
Escaneado con CamScanner

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 SICOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



FICHA URBANÍSTICA

	ALCALDÍA DE CARTAGENA Secretaría de Planeación		CINTELI CIUDADES INTELIGENTES		EDURBE	FECHA ELABORACIÓN 14/12/2018
					BARRIO LA CENTRAL	
NOMENCLATURA	REFERENCIA	CÓDIGO POSTAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	SECTOR/COMUNA	MANZANA	CONDICIÓN
C-21A 57-10	1300101050000603000200000000	13001	060-11320	05-00	0603	NPH
NOMBRE PROPIETARIO		DESTINACIÓN ECONÓMICA (R1)		ÁREA CATASTRAL (R1)		
-----		Habitacional		Construida	147 m ²	Terreno 221 m ²
FACHADA 		LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA <p>CONVENCIÓNES: ■ LOCALIZACIÓN DE TERRENO ■ PLANEACIÓN</p> <p>Escala: 1:5.000</p>				



CONDICIONES DEL PREDIO SEGÚN POT (Decreto 0977 de 2001)		CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS				
Tratamiento	Mejoramiento integral total	USO ACTUAL	PERMITIDO	COMPLEMENTARIO	COMPATIBLE	PROHIBIDO
Riesgo (amenaza)	-----	AISLAMIENTOS	X			
Uso del suelo	Residencial tipo B	Retiro faja vial		1.2		
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Antejardín	3 m	5.8		
CONDICIONES DEL INMUEBLE		Voladizo	1.20 m (2do.)	Si tiene		
Sistema constructivo	Tradicional	EDIFICABILIDAD	SEGUN POT	MEDICIÓN	CUMPLE	NO CUMPLE
Número de plantas	2					
Cubierta	Zinc, teja de barro, eternit,	% de ocupación área construida en primer piso/ área de terreno	50%	88%		X
Muros	Bloque, ladrillo					
Cubrimiento muros	Pañete, papel común,					
Cerramiento	Abierto					
Altura	2,965001 m	NUMERO DE PISOS	SEGUN POT	MEDICIÓN	CUMPLE	NO CUMPLE
Numero valla construcción	-----	% de construcción área construida piso/ área de terreno	200%	175%	X	
Proceso constructivo	No aplica					
Elementos constructivos adicionales	Escaleras					
Número unidades	6					

OBSERVACIONES: La información contenida tiene como insumos los datos entregados por la oficina de Planeación Municipal de Cartagena, Bolívar y los datos obtenidos en Campo por el equipo de CINTELI.

Entidad: CINTELI

FUNCIONARIO : Enyis hellen Cantillo Alvear

TIPO DE ACOMPAÑAMIENTO : Habitante del Sector

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.