

-Dni Maria Bleneé Smela -
-Ing Smarinto Leiva Dg

Cartagena de Indias, D.T.y C., 16 de **ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.**
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Señores
OFICINA DE CONTROL URBANO
Alcaldia Mayor de Cartagena
Ciudad.-

Código de registro: **EXT-AMC-16-0062078**
Fecha y Hora de registro: **16-sep.-2016 14:19:22**
Funcionario que registro: **Marrugo, Betty**
Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**
Funcionario Responsable: **PATERNINA MORA, LUZ ELENA**
Cantidad de anexos: **0**
Contraseña para consulta web: **0A6005BE**
www.cartagena.gov.co

REF.: Querella

Cordial saludo.


ADALBERTO BLANQUICET HERRERA, identificado con la cédula de ciudadanía No.9.067.592 de Cartagena, ante ustedes vengo con el respeto acostumbrado, con el fin de interponer Querella contra los constructores y/o propietarios del bien inmueble que se esta construyendo, al lado de mi residencia ubicada - en la Urbanización El Biffi Dg.31A No.71-155 en la ciudad de Cartagena, por los siguientes hechos que a continuación ex pongo:

HECHOS

Desde el momento que se inicio la construcción se presenta - la irregularidad que los constructores y/o propietarios lle- van acabo, con la perdida de la visibilidad de mi residencia lo que afecta gravemente mi entorno, toda vez que desde sus inicios la construcción ha dejado la construcción antes men- cionada muy adelante casi bordeando la acera o zona peatonal. Se ha dialogado con los propietarios y constructores sobre el respecto y manifiestan que estan dentro de las normas urba- nísticas.

Solicito a ustedes el favor de realizar una visita y/o inspec- ción ocular, para verificar los hechos que denuncio y consta- tar si lo expresado por ellos es cierto o es mentira, y asi se tomen las medidas correspondientes del caso.

De ustedes, Cordialmente,


ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA
CCNo.9.067.592 de Cartagena.-

0047-2017

2

Oficio AMC-OFI-0097477-2016
Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 29 de septiembre de 2016

Señor
JACOBO ANAYA VELILLA
Arquitecto (s) de la Dirección de Control Urbano
Cartagena

ASUNTO: VISITA TECNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCION URBANISTICA.

Querellante: ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA

Querellados: Por Determinar

Código de Registro: EXT-AMC-0062078

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 la Urbanización El Biffi, Diagonal 31ª No.71-155.

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 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.

JA-032
06/27/2016
J

Oficio **AMC-OFI-0013055-2017**

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

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0047- 2017
Quejoso:	ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	EXT-AMC-16-0062078

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 EXT-AMC-16-0062078, El Señor ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, señalando textualmente *'desde el momento que se inició la construcción se presenta la irregularidad que los constructores y/o propietarios llevan acabo, con la perdida de la visibilidad de mi residencia lo que afecta gravemente mi entorno, toda vez que desde sus inicios la construcción ha dejado la construcción antes mencionada muy adelante casi bordeando la acera o zona peatonal.*

(...)"

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que debido a que la queja fue presentada el 16 de septiembre de 2016, a la Oficina de Control Urbano por ser la autoridad competente para llevarla a cabo la presente investigación y posibles sanciones, de conformidad con el Artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a esta actuación, 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 el '(...)Urbanización El Biffi Dg 31ª N°71-155, a fin de que se identifique la ubicación exacta de las obras que alega el petente se están 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, una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, 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.

Además de las 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:

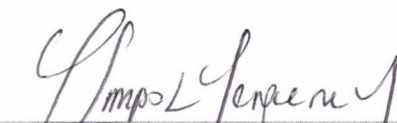
1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el "(...)Urbanización El Biffi Dg 31ª N°71-155, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el petente se está construyendo, con el objeto que se rinda



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 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 al quejoso 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: 
Abogada Asesora DACU.



Concepción Blanquicett
02.03.2017

5

Oficio **AMC-OFI-0013058-2017**

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

Señor
ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA
Urbanización El Biffi Dg 31ª N°71-155
Cartagena de Indias

Ref.: Comunicación Apertura de Averiguación Preliminar- Proceso No.0047 de 2017 EXT-AMC-16-0062078

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 EXT-AMC-16-80242, por presuntas violaciones a la normas urbanística, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar dentro del proceso No.0047-2017, mediante auto identificado con código de registro AMC-OFI-0013055, 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 *el Urbanización El Biffi Dg 31ª N°71-155*, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el 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 verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

47



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.

Oficio **AMC-OFI-0013064-2017**

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

Señor (a)

ARQUITECTO - *Ing. Amaraub Leiva*

Oficina Control Urbano

Cartagena

ASUNTO: VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0047- 2017
Quejoso:	ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	EXT-AMC-16-0062078

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 TÉCNICA PRELIMINAR en el domicilio del quejoso ubicado en el '(...)Urbanización El Biffi Dg 31ª N°71-155, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el 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, 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 0047-2017.

En consideración con lo anterior,

ORDÉNESE:

41
Heute
06-03-2017



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,

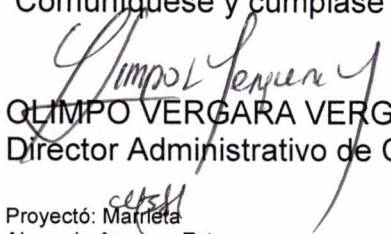
Tercero: Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo ordenado en el presente oficio.


Cuarto: El término de ejecución de esta comisión será de DIEZ (10) 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: 
Abogada Asesora Externa


06-03-2017

Oficio **AMC-OFI-0047053-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 16 de mayo de 2017

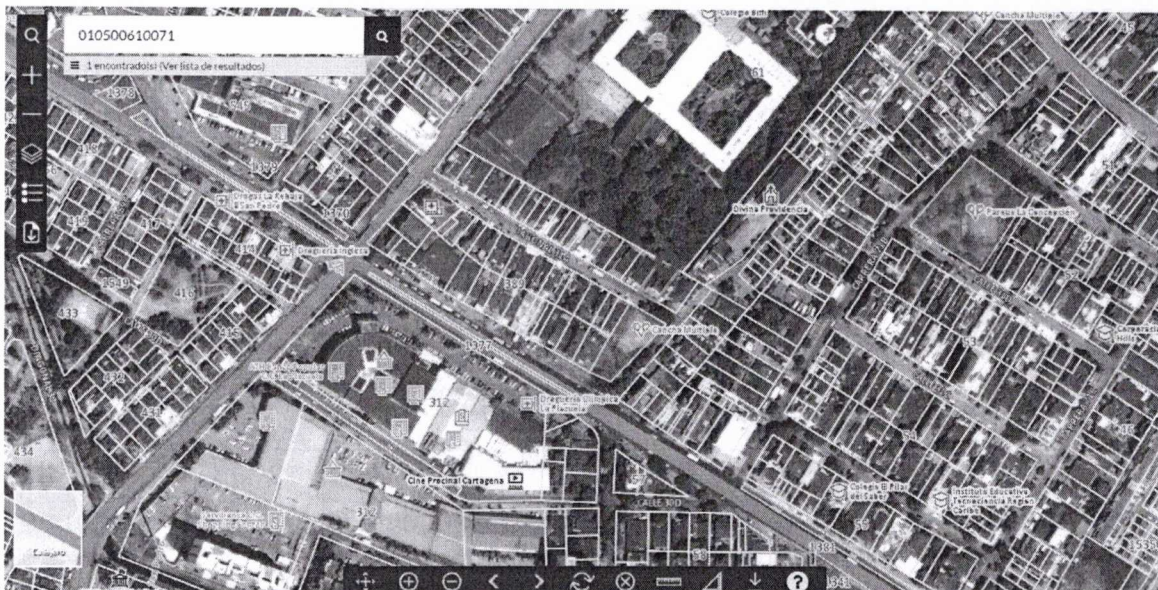
INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO		
DE : AMARANTO JOSE LEIVA QUINTANA INGENIERO CIVIL T.P. 0520225873ANT	CC. No. 3.953.461 de San Juan Nepomuceno	No. CONTRATO: 09- 303- 2017
ASUNTO:	Queja por afectaciones de la edificación ubicada en la diagonal 31A N° 71 -169 barrio Ternera sector La Providencia, con referencia catastral N° 010500610071 de propiedad del señor IVAN DEL REAL HERNANDEZ, Representante Legal de la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S, relacionada con las afectaciones recibidas por el señor ADALBERTO BLANQUICETT	
COD. REGISTRO:	EXT-AMC-16- 0062078	FECHA VISTA: 30/103/2017
SOLICITANTE:	ADALBERTO BLASNQUICETT	Representación: De sí mismo
DIRECCION:	TELEFONO: 316 2234692 Dirección: Diagonal 31 N° 71 – 155 barrio Ternera Sector La Providencia del Distrito de Cartagena	

INFORME DEL ASUNTO

En la visita efectuada se constata una edificación en proceso de construcción que afecta con la caída de residuos sobre la propiedad del señor ADALBERTO BLANQUICETT



LOCALIZACION EN EL SECTOR



INFORMACION DEL PREDIO

PREDIO EN CONSTRUCCION

REFERENCIA	010500610071000
USO	RESIDENCIAL TIPO C
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION
RIESGO PRI	Expansividad Baja 100
RIESGO SEC	
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	4
AREA M2	361,59
PERIMETRO	79,95
DIRECCION	C 31A 71 169
BARRIO	LA CONCEPCION
LOCALIDAD	LI
UCG	13
MANZ IGAC	61
PREDIO IGAC	71

INFORMACION DEL PREDIO

PREDIO ANEXO

REFERENCIA	010500610072000
USO	RESIDENCIAL TIPO C
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION
RIESGO PRI	Inundacion Baja 83
RIESGO SEC	Expansividad Baja 17
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	4
AREA M2	415,58
PERIMETRO	84,24
DIRECCION	C 31A 71 183 LO 29
BARRIO	LA CONCEPCION
LOCALIDAD	LI
UCG	13
MANZ IGAC	61
PREDIO IGAC	72

OBSERVACIONES ESPECIFICAS

1. Se recibe el oficio de la referencia y se procede hacer la inspección ocular en el sitio, donde fuimos atendidos por el señor IVAN DEL REAL HERNANDEZ, Representante Legal de la Sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S, identificada con NIT 900930665-2, donde se pudo constatar que la edificación ubicada en la en la calle 31A N° 71 - 155 en el barrio Ternera sector La Providencia de propiedad del señor ADALBERTO BLANQUICETT, ha sido afectada con la caída de residuos sobre sus techos y patios, desde el edificio en construcción de la Sociedad EDIFIKARTE S.A.S



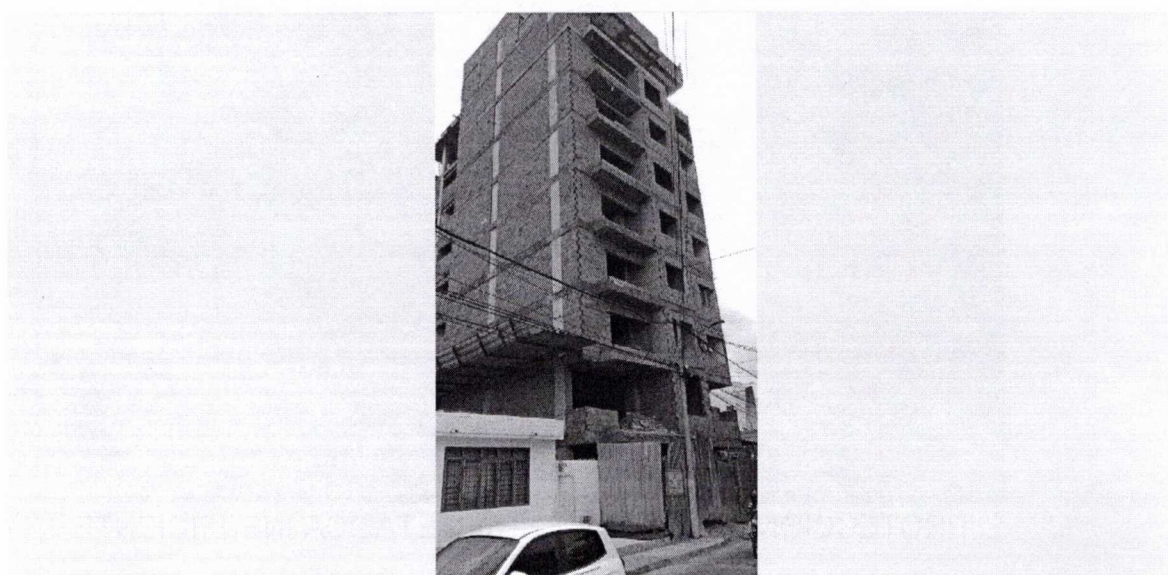
PROTECCION EN ESTRUCTURA METALICA INSUFICIENTE

2. Existen vanos para ventanas laterales, que hacen parte de la querella del señor ADALBERTO BLANQUICETT



SE OBSERVAN VANOS DE VENTANASA

3. Existen vanos para ventanas con alturas aproximadas de 1,15 m, las cuales no se ajustan para evitar registro visual
4. No existen protecciones suficientes alrededor del edificio que eviten las afectaciones por residuos sólidos y polvo.



VISTA DE FACHADA Y LATERAL CON PROTECCIOES INSUFICIENTES

5. Se constata que el retiro por el frente a la izquierda es de 2,80 m y a la derecha es de 4,80 m para un promedio de 3.80 m (No se ajusta)
6. El retiro lateral por la derecha entrando es 2,50 m (No se ajusta)
7. No presentaron acta de vecindad en el sitio del proyecto al ser solicitado.
8. En el sitio del proyecto no presentaron el plano de localización específica del proyecto en el predio donde se indiquen los aislamientos debidamente acotados

PAMETROS APROBADOS EN LA LICENCIA

AREA DEL PREDIO: 861,00 M2
AREA CONSTRUIDA: 2.579,73 M2
AREA LIBRE PRIMER PISO: 599,73 M2
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO = 261,27 M23
NUMERO DE PISOS: 10
ALTURA: 34,50 M
AISLAMIENTO POR EL FRENTE = 5,00 M
AISLAMIENTO LATERAL = 3.50 M
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS 17
ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS 4
INDICE DE OCUPACION = 30,35% DEL 44,45% PREVISTO EN EL POT
INDICE DE CONSTRUCCION = 201,29% DEL 360% PREVISTO EN EL POT
INDICE DE CONSTRUCCION = 3.60 (Tiene dos frentes)

USOS

PRINCIPAL: Residencial

COMPATIBLE: Comercial 1 – Industrial1 -

COMPLEMENTARIO: Portuaria 1 – Institucional 1 – Institucional – 2

RESTRINGIDO: Comercial – 2

USO PRINCIPAL: Residencial

Residencial: Unifamiliar – bifamiliar - multifamiliar

Unidad Basica: 50 m2

Dos Alcobas 60 m2

Tres Alcobas: 80 m2

AREA Y FRENTE MINIMOS

Unifamiliar 1 – Piso	AML = 250 m2	F = 10 m
Unifamiliar 2 Pisos	AML = 200 m2	F = 8 m
Bifamiliar	AML = 300 m2	F = 10 m
Multifamiliar	AML = 600 m2	F = 20 m (Se Ajusta)

ALTURA MAXIMA: Según area libre e indice de construccion y Aeronautica

INDICES

Unifamiliar 1 – Piso	0,60
Unifamiliar 2 Pisos	1,00
Bifamiliar	1,20
Multifamiliar	2,40 (Se Ajusta)

ASLAMENTOS

ANTEJARDIN

Unifamiliar	9,00 m sobre via principal
Unifamiliar	7,00 m sobre via secundaria
Bifamiliar	9,00 m sobre via principal
Bifamiliar	7,00 m sobre via secundaria
Multifamiliar	9,00 m sobre via principal
Multifamiliar	7,00 m sobre via secundaria (No se Ajusta)



SE OBSERVA SECCION DE LA VIA EL AISLAMIENTO NO SE AJUSTA

POSTERIOR

Unifamiliar	7,00 m
Bifamiliar	7,00 m
Multifamiliar	7,00 m (No se Ajusta)

PATIO INTERNO

3,00mx3,00m

VOLADIZO

Bifamiliar:	2,50 m maximo
Multifamiliar	1,20m anterior y 0,80 m posterior

LATERALES

Multifamiliar: 3,50 m desde 2° piso (No se Ajusta)

ESTACIONAMIENTOS

Unifamiliar:	1xc/100 m2 de area construida
Bifamiliar:	1xc/100 m2 de area construida
Multifamiliar:	1xc/100 m2 de area construida

NIVEL DE PISO

0,30 m sobre el nivel de la rasante de la vía

CONCLUSIONES DEL INFORME

1. En la visita e inspección realizada, descrita en el presente informe se pudo constatar que existe una edificación afectada con residuos y polvo que provienen de la construcción del edificio de la Sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S con Nit 900930665-2, con representación legal de IVAN DEL REAL HERNANDEZ, identificado con la cedula N° 73.136.610 de Cartagena, presenta la licencia de construcción del proyecto según Resolución N° 0563 de 28 de octubre de 2016 de la Curaduría Urbana N° 1
2. En el sitio del proyecto no presentaron el plano de localización específica del proyecto en el predio. (Resultante del englobe de los predios con matrículas inmobiliarias números 060-65922 y 060148737)
3. En el sitio del proyecto no presentaron Acta de vecindad con los vecinos donde se indique el estado de las edificaciones de los vecinos del proyecto.
4. Se constata que el retiro por el frente tiene un promedio de 3.80 m (No se ajusta)
9. El retiro lateral por la derecha entrando es 2,50 m (No se ajusta)

AREA Y FRENTE MINIMOS

Multifamiliar AML = 600 m² F = 20 m (Se Ajusta)

INDICES

Multifamiliar 2,40 (Se Ajusta)

ASLAMIENOS

ANTEJARDIN

Multifamiliar 7,00 m sobre vía secundaria (No se Ajusta)

POSTERIOR

Multifamiliar 7,00 m (No se Ajusta)

LATERALES

Multifamiliar: 3,50 m desde 2° piso (No se Ajusta)

En resumen se evidencia que este proyecto no se ajusta en su totalidad a normas urbanísticas.



ING. AMARANTO LEIVA QUINTANA

Profesional Universitario

Dirección Administrativa de Control Urbano

SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL

DIRECCION DE CONTROL URBANO

ACTA DE VISITA

En Cartagena a los TREINTA (30) días del mes de MARZO ~~2016~~ 2017

Siendo las 8:25 AME la Dirección de Control Urbano a través del funcionario (a) comisionado a el señor (a) AMARANTO LEIVA QUINTANA (3116810401) quien se dirigió al inmueble

ubicado en el barrio PROVIDENCIA Dirección DIG. 31 N° 71-169

Predio referenciado Catastralmente con el No 010500610071

por querella u oficio presentado por el señor (a)

ADALBERTO BLANQUICET, Radicado EXT-AMC-16-0062078

En donde se adelantan obras de CONSTRUCCION EDIFICIO

La visita es atendida por el señor (a) IVAN DEL REAL HERNANDEZ

en calidad de REPRESENTANTE LEGAL EDIFICANTE CONST. y con

Cedula ciudadanía No. 7.3136610 expedida en CARTAGENA

3114068849

A continuación se realiza la visita con el fin de verificar el cumplimiento del mandato de la ley 388 de 1997 y Ley 810 de 2003. Decreto 1504 DE 1998, Decreto 0977 del 2001Pot, Acuerdo 45 de 1989, Ley 140 de 1994, Acuerdo 41 de 2007 y Decreto 1077 del 2015.

En el sitio se constató: EXISTE PROTECCION DE 3m

PRESENTAN LICENCIA DE CONSTRUCCION SEGUN

RESOLUCION NR 0563 OCTUBRE 28 - 2016

MANIFIESTA NO HABER REALIZADO ACTA DE VECINDAD

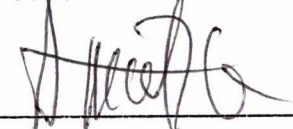
RETIRO FRENTE D = 3,80 I = 5.80

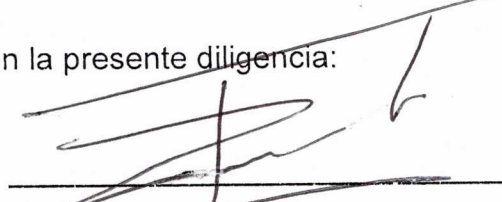
RETIRO LATERAL - 2,25 FRENTE - 2.50 3ª columna

Presento Licencia o permiso: SI

Profesional Responsable _____

-A continuación firman quienes participan en la presente diligencia:


Funcionario


Atiende la diligencia

Profesional responsable

Entrega de Acta de Visita en fecha _____



RESOLUCION

0563/28 OCT 2016

72

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.

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

CONSIDERANDO

Que el señor IVAN DEL REAL HERNANDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía N° 73.136.610, como representante legal de la sociedad denominada **EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, radico ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener licencia de demolición total de las edificaciones existentes en los lotes ubicados en la calle 31 A N° 71-183 y 71-169 del Barrio Ternera – sector la Providencia de esta ciudad, y la de obra nueva en el área libre resultante de la demolición.

Que la licencia de demolición total, se concede de manera simultánea con la de obra nueva, de conformidad a lo dispuesto en el Numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015.

Que al Formulario diligenciado y radicado bajo el N° 13001116-0258, el representante legal de la sociedad pelicionaria, anexo la documentación señalada en los Artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015 y en el mismo designa como proyectista y constructor responsable de la ejecución de la obra al arquitecto EDMON RAMON CASTAÑO, con matrícula profesional vigente N° 1378861157 de Bolívar, calculista al ingeniero civil OSWALDO MELENDEZ, con matrícula profesional vigente N° 13202093549 de Bolívar y suelista al ingeniero civil MODESTO BARRIOS F., con matrícula profesional vigente N° 13202-25021 de Bolívar.

Que la sociedad **EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el Nit.: 900930665-2, fue constituida por documento privado del 16 de Enero de 2016, otorgado en Cartagena, e inscrita en la Cámara de Comercio de esta ciudad, bajo el N° 119.858 del libro IX del Registro Mercantil.

Que las casas lotes del proyecto tienen asignados los boletines de nomenclatura 71-183 y 71-169 en la calle 31 A del Barrio Ternera - sector la Providencial de esta ciudad.

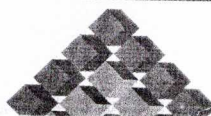
Que el lote ubicado en la calle 31 A N° 71-183(lote 29), registra en la factura predial un área construida de 233 M2 y el ubicado en la calle 31 A N° 71-169, registra en la factura predial un área construida de 172 M2, con casas lotes objeto de demolición total.

Que la sociedad **EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, puede ser titular de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, por ser la propietaria de los 2 lotes colindantes del proyecto, registrados con las matrículas inmobiliarias 060-65922 y 060-148737 (Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto 1197 de 2016).

Que los 2 inmuebles del proyecto se encuentran ubicados en el Área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU 05/05 Usos del Suelo, como Área de Actividad Residencial Tipo C, reglamentada en la Columna 3 del Cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001, la cual tiene señalada los siguientes 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.

Que el proyecto está planteado sobre los dos lotes colindantes antes identificados, de propiedad de la sociedad **EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, que englobados presentan un área de 861 M2, que exceden la mínima prevista para el uso residencial multifamiliar en el Área de Actividad Residencial Tipo C.(columna 3 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que el Barrio Ternera, donde se encuentran ubicados los 2 lotes colindantes del proyecto, es un sector urbanísticamente desarrollado, que tiene previsto el tratamiento urbanístico de consolidación, definido en el Artículo 198 del Decreto 0977 de 2001.



RESOLUCION

0563/28 OCT 2016
POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION
MODALIDAD: OBRA NUEVA
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.

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

CONSIDERANDO

Que el señor IVAN DEL REAL HERNANDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 73.136.610, como representante legal de la sociedad denominada EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S., radico ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener licencia de demolición total de las edificaciones existentes en los lotes ubicados en la calle 31 A N.º 71-183 y 71-169 del Barrio Ternera – sector la Providencia de esta ciudad, y la de obra nueva en el área libre resultante de la demolición.

Que la licencia de demolición total, se concede de manera simultánea con la de obra nueva, de conformidad a lo dispuesto en el Numeral 7 del Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015.

Que el Formulario diligenciado y radicado bajo el N.º 13001116-0258, el representante legal de la sociedad peticionaria, anexo la documentación señalada en los Artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015 y en el mismo designa como proyectista y constructor responsable de la ejecución de la obra al arquitecto EDMON RAMON CASTAÑO, con matrícula profesional vigente N.º 1378861157 de Bolívar, calculista al ingeniero civil OSWALDO MELENDEZ, con matrícula profesional vigente N.º 13202093549 de Bolívar y suelista al ingeniero civil MODESTO BARRIOS F., con matrícula profesional vigente N.º 13202-25021 de Bolívar.

Que la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el NIT. 900930665-2, fue constituida por documento privado del 16 de Enero de 2016, otorgado en Cartagena, e inscrita en la Cámara de Comercio de esta ciudad, bajo el N.º 119.858 del libro IX del Registro Mercantil.

Que las casas lotes del proyecto tienen asignados los boletines de nomenclatura 71-183 y 71-169 en la calle 31 A del Barrio Ternera - sector la Providencia de esta ciudad.

Que el lote ubicado en la calle 31 A N.º 71-183(lote 29), registra en la factura predial un área construida de 233 M2 y el ubicado en la calle 31 A N.º 71-169, registra en la factura predial un área construida de 172 M2, con casas lotes objeto de demolición total.

Que la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S., puede ser titular de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, por ser la propietaria de los 2 lotes colindantes del proyecto, registrados con las matrículas inmobiliarias 060-65922 y 060-148737 (Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto 1197 de 2016).

Que los 2 inmuebles del proyecto se encuentran ubicados en el Área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU 05/05 Usos del Suelo, como Área de Actividad Residencial Tipo C, reglamentada en la Columna 3 del Cuadro N.º 1 del Decreto 0977 de 2001, la cual tiene señalada los siguientes 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.

Que el proyecto está planteado sobre los dos lotes colindantes antes identificados, de propiedad de la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S., que englobados presentan un área de 861 M2, que exceden la mínima prevista para el uso residencial multifamiliar en el Área de Actividad Residencial Tipo C (columna 3 del cuadro N.º 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que el Barrio Ternera, donde se encuentran ubicados los 2 lotes colindantes del proyecto, es un sector urbanísticamente desarrollado, que tiene previsto el tratamiento urbanístico de

14

RESOLUCION
Nº 0563/28 OCT. 2016
POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
MODALIDAD: OBRA NUEVA
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.

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

Que los vecinos colindantes relacionados en el formulario diligenciado fueron citados por correo certificado y edicto emplazatorio publicado en el Diario el Universal que circulo el 05 de Agosto de 2016, para que se constituyan en parte y hagan valer sus derechos, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9 de 1989 y 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que el representante legal de la sociedad peticionaria, aporó fotografía de la valla instalada en el sitio con las prescripciones mínimas para advertir a terceros, sobre la iniciación del trámite tendiente al otorgamiento de la licencia de construcción, en la modalidad de demolición total y de obra nueva. (Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015).

Que mediante oficio N° 1-30-748-2016, se solicitó al señor IVAN DEL REAL, como representante legal de la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S., que complete la documentación aportando el presupuesto de obra, los planos estructurales, requerimientos que fueron atendidas dentro del término legal.

Que en los planos arquitectónicos presentados, se identifica en el piso 10 el área social, que cumple el porcentaje del índice total de construcción, señalado en el artículo 225 del Decreto 0977 de 2001.

Que el proyecto presenta área de estacionamiento-privados, que corresponde a lo previsto en la columna 3 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001 (1 por cada 100 m² de área construida y para visitante 1 por cada 400 m² de área construida).

Que los planos arquitectónicos, se identifican espacios para 2 ascensores con lo que se da cumplimiento al literal n del artículo 27 del Acuerdo 45 de 1989.

Que revisados los planos arquitectónicos del proyecto de la petición, se ha verificado el cumplimiento de la reglamentación del uso Residencial multifamiliar, en el Área de Actividad Residencial Tipo C. (Columna 3 del Cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que examinado el diseño estructural del proyecto, se ha rendido el siguiente informe: " Descripción del Proyecto:

La propuesta consiste en la construcción de una edificación de diez pisos con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado con grado de capacidad de disipación de energía moderado DMO con $R_o=5.00$.

La cimentación es profunda y está compuesta por pilotes pre excavados de 0.50m y 0.60m de diámetro con longitudes de 10.00m y 12.00m.

Los pilotes se unen entre sí con cabezales de concreto reforzado y estos a su vez con vigas de amarre.

Las columnas son rectangulares y están reforzadas con cuantía de acero de refuerzo principal entre el 1% y el 4% con aros de 3/8 cada 0.10m y 0.195m, cumpliendo con los requisitos de columnas de DMO, C.7.10.5 de estribos y C.7.7 de protección del refuerzo de NSR-10.

Las vigas son de 0.50m de peralte y cumple con los requisitos de Vigas DMO, C.12.10 de desarrollo del refuerzo a flexión, C.7.7 de protección del refuerzo y C.7.11 de refuerzo transversal de elementos a flexión de NSR-10.

El sistema de entrepiso es losa maciza armada en dos direcciones con espesor de losa de 0.10m y reforzada con malla electro soldada de 7.5mm cada 0.15m en ambos sentidos.

La carga viva utilizada en el diseño estructural fue de 180K/m² en zona de apartamentos y cuartos privados, 300K/m² para escaleras.

Los materiales especificados en los planos estructurales son concreto con $f_c=4000\text{PSI}$, Acero de refuerzo con $F_y=60.000\text{PSI}$ para barras con diámetro mayor o igual a 3/8 de pulgada de diámetro y con $F_y=40.000\text{PSI}$ para barras con diámetro menor a 1/4 de pulgada de diámetro.

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

Parámetros Sísmicos Generales.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva $A_a=0.1$ y $A_v=0.10$ el perfil de suelo es un tipo D con valor $F_a=1.6$ y $F_v=2.4$, el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.00.

Concepto Estructural.

En las memorias de cálculo realizaron el análisis sísmico, cálculo de derivas, análisis de cargas y demás procedimientos de diseño de los elementos estructurales cumpliendo con los requisitos que exige el decreto 340 del 13 de febrero de 2012, normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente.

Por lo anterior mencionado decimos que el proyecto estructural cumple con los requisitos de procedimiento de análisis y diseño de estructuras de concreto, para edificaciones, que estipula la norma NSR-10 en el título A, de cargas del Título B, de requisitos para estructuras de concreto de título C.

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

La construcción de estructuras de edificaciones que tengan más de 3000m² de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica de acuerdo a lo establecido en el título I de NSR y en los decretos reglamentarios correspondientes. (Artículo 18 Ley 400 de 1997)

Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el título E de la reglamentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la ley 400 de 1997, siempre y cuando se trate de menos de 15 unidades de vivienda. (Parágrafo 1 de artículo 18 de ley 400 de 1997).

El diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrán exigir supervisión técnica en edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, independientemente de su área, consignando este requisito en los planos estructurales o en el estudio de suelos correspondientes. (Parágrafo 2 del artículo 18 de la ley 400 de 1997).

El curador o las oficinas o dependencias distritales o municipales dentro de su jurisdicción de conformidad con lo señalado en el artículo 42 de la ley 400 de 1997, podrán exonerar de la supervisión técnica aquellas personas naturales o jurídicas, que demostrando su idoneidad, experiencia laboral y solvencia moral y económica, establezcan sistemas de control de calidad total bajo la dirección de un ingeniero civil que cumpla las calidades y requisitos del capítulo V del título VI de la ley 400 de 1997. (Parágrafo 2 del artículo 18 de la ley 400 de 1997).

Las edificaciones de atención a la comunidad (grupos de uso III y IV) independientemente de su área, deben someterse a supervisión técnica. (Artículo 20 de la ley 400 de 1997).

El alcance mínimo que debe cubrir la supervisión técnica, así como los controles mínimos exigidos, están dados en el capítulo I.2 de NSR-10.

Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción. (Artículo 7 de la ley 400 de 1997).

La responsabilidad del cumplimiento del título J- requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el título K- otros requisitos complementarios, recae sobre el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción. Según 1.1.1.2 del decreto 340 del 13 de febrero de 2012. NSR-10. Por tal razón el constructor ☒

Nº 0563/28 OCT. 2016

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD: OBRA NUEVA

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.

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

debe de tomar las medidas necesarias para proteger la estructura y cumplir los requisitos que exige el título J".

Que dentro de esta actuación ha sido revisado el proyecto desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, y se ha verificado el cumplimiento del proyecto con la normatividad que le es aplicable al lote por su clasificación y uso (Columna 3 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que en el trámite que nos ocupa, se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia aplicables al lote, por lo cual fue considerado viable la expedición de la licencia mediante auto del 19 de Octubre de 2016. (Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015).

Que en este trámite no han participado terceros interesados, ni los vecinos colindantes citados, para presentar objeciones al proyecto

Que el representante legal de la sociedad peticionaria, aportó los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana al Distrito de Cartagena, y el valor de la Estampilla Procultura al Instituto de Patrimonio y Cultura, liquidados de conformidad a lo dispuesto en los Acuerdos 041 de 2006 y 023 de Diciembre 2002, respectivamente. (Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015).

En mérito de lo expuesto y con fundamento en las normas citadas, la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena D. T. y C.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Certificar el englobe de los lotes colindantes del proyecto, ubicados en la calle 31A Nos. 71.183 y 71-169 del Barrio Ternera – la Providencia de esta ciudad, registrados con las matriculas inmobiliarias Nos. 060-148737 y 060-65922.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción, a la sociedad **EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el Nit.: 900930665-2, para desarrollar el proyecto de 10 pisos, en el lote resultante del englobe antes certificado.

La expedición de esta Licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión (Artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto 1077 de 2015).

ARTICULO TERCERO: Aprobar los planos arquitectónicos del proyecto a desarrollar en el lote resultante del englobe certificado, los cuales se integran a esta resolución y se describen así:

PRIMER PISO CONSTA DE: LOBBY, RECEPCIÓN CON BAÑO Y 21 CELDAS DE PARQUEO = 261.27 M2.

PISOS 2, 4, 6 Y 8 CONSTAN DE: 1 APARTAMENTO 1ª, PRIMER NIVEL APARTAMENTO 1B Y 1 APARTAMENTO 1C

PISOS 3, 5, 7 Y 9 CONSTAN DE: 1 APARTAMENTO 1ª, SEGUNDO NIVEL APARTAMENTO 1B Y 1 APARTAMENTO 1C

PISO 10 CONSTA DE: 1 APARTAMENTO 1ª, 1 APARTAMENTO 1D Y ÁREA SOCIAL DESCUBIERTA

DESCRIPCIÓN APARTAMENTOS

APARTAMENTO 1ª: SALA, COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, ESTUDIO, 3 BAÑOS Y BALCÓN.

APARTAMENTO 1B:

PRIMER NIVEL: SALA, COMEDOR, COCINA, LABORES, 1 BAÑO Y BALCÓN.

SEGUNDO NIVEL: ESTUDIO, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS Y BALCÓN

APARTAMENTO 1D: SALA, COMEDOR, COCINA, LABORES, 1 ALCOBAS, 1 BAÑOS Y BALCÓN

RESOLUCION
Nº 0563/28 OCT, 2016
POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
MODALIDAD: OBRA NUEVA
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.

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

TOTAL APARTAMENTOS 22 UND, destinados a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001

LA EDIFICACIÓN SE APRUEBA CON DOS ASCENSORES.

Total área construida = 2.579.75 M2

Área libre primer piso = 599.73 M2

Área de lote = 861 M2. (Resultante del englobe certificado)

Número de Pisos = 10.

Altura = 34.50 metros.

Aislamiento de frente = 5 metros sobre vía y 5 metros sobre vía.

Aislamiento lateral = 3.50 metros. (1-10 nivel)

Área de estacionamientos = Privado para 17 vehículos, y 4 públicos, de los cuales se habilitarán 2 para personas con movilidad reducida. (No podrán ser vendidos ni cedidos a ningún título, serán de uso común y para los visitantes de dicho edificio. Artículo 236 del Decreto 0977 de 2001).

Índice de ocupación = 30.35% del 44.45% previsto en el P.O.T.

Índice de construcción = 201.29% del 360% previsto en el P.O.T., con el incremento del 50% por estar situado el lote resultante del englobe con frente sobre dos vías. (Artículo 288 del Acuerdo 45 de 1989).

Parágrafo: La expedición de esta licencia conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de la obra (Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015).

ARTICULO CUARTO: Reconocer como proyectista y constructor responsable de la ejecución de la obra al arquitecto EDMON RAMON CASTAÑO, con matrícula profesional vigente N° 1378861157 de Bolívar, calculista al ingeniero civil OSWALDO MELENDEZ, con matrícula profesional vigente N° 13202093549 de Bolívar y suelista al ingeniero civil MODESTO BARRIOS F., con matrícula profesional vigente N° 13202-25021 de Bolívar.

ARTICULO QUINTO: Esta Licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez con plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo mediante el cual se otorgue la licencia. (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015).

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

ARTÍCULO SEXTO: Indicar a la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S., como Titular de esta licencia las obligaciones que señala el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, que a continuación se relacionan:

1. La de ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. A Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. A Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en Materia de Licenciamiento Ambiental.
4. A solicitar el certificado de permiso de ocupación a la Administración Distrital en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
5. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y

18

RESOLUCION
Nº 0563/28 OCT. 2016
POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
MODALIDAD: OBRA NUEVA
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.

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

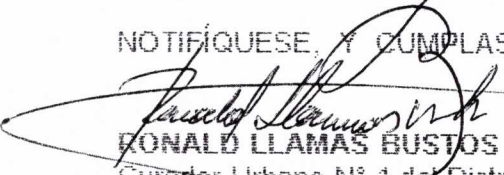
6. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1997, o la norma que la adicione, modifique o constituya.
 7. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional, Municipal o Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
 8. A responder por todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. (Artículo 2.2.6.1.1.15 Decreto 1077 de 2015).
 9. A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.
 10. A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta Resolución.
 11. A contratar los servicios de un técnico constructor certificado. Ley 14 Decreto 523/76.
 12. A no arrojar los escombros en los sitios prohibidos por la Alcaldía Mayor de Cartagena y en los cuerpos de agua de la ciudad. Los escombros generados deben ser trasladados al relleno de los cocos, única escombrera del Distrito de Cartagena (Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989).
- A no utilizar el espacio público como área de cargue, descargue y almacenamiento temporal o permanente de los materiales de construcción.
- A colocar mallas protectoras en su frente y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. (Artículo 34 del Decreto 948 de 1995).
- A practicar inspecciones previas a la ejecución del proyecto, en las edificaciones colindantes, para determinar el estado de las mismas; durante la ejecución de la obra y con posterioridad a la terminación de los trabajos. (Artículo 57 del Acuerdo 45 de 1989).**

ARTICULO SEPTIMO: El arquitecto EDMON RAMON CASTAÑO, como responsable de la ejecución de las obras que se autorizan mediante esta resolución se obliga:

- 1.1. A ejecutar las obras ciñéndose a los planos arquitectónicos aprobados, e integrados a esta resolución y a cumplir a cabalidad el reglamento técnico de las instalaciones eléctricas (RETIE), y de iluminación y alumbrado público (RETILAP). Resolución 180195 de 2009 del Ministerio de Minas y Energía en especial con las distancias mínimas señaladas en el Artículo 13 del citado documento, Resolución N° 181333 modificada por la N° 180540 de 2010 y 181568 de 2010.
- 1.2. A dar estricto cumplimiento al Título J protección Contra Incendios y Requisitos complementarios del título K, del Capítulo J.1.1.3 del Decreto 926 del 19 de Marzo de 2010-NSR-10; por tal razón debe tomar las medidas necesarias para proteger la estructura metálica y cumplir los requisitos que exige el Título J en su Numeral 1.3.5.4 elementos de acero estructural.

ARTICULO OCTAVO: Contra esta Resolución proceden los Recursos de Reposición y apelación, dentro de los Diez (10) días siguientes a su notificación, el de apelación se interpondrá para ante la Secretaría de Planeación Distrital (Artículo 65 de la Ley 09 de 1989, 76 del Código de Procedimiento Administrativo y 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015).

NOTIFÍQUESE, Y CUMPLASE:


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

19
CURADURIA URBANA N° 1 DE CARTAGENA D.T.Y C., CARTAGENA,
OCTUBRE, TREINTA Y UNO (31) DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016).

Por renuncia de las partes al término de ejecutoria, la RESOLUCIÓN DE OBRA
NUEVA N° 0563 de Octubre, 28 de 2016 ha quedado en FIRME (Artículo 87 del
C.C.A.).


RONALD LLAMAS BUSTOS

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

CURADURIA N 1
APROBADO

RESOLUCION 000563 DE 2016-10-28

LIR LA PROVIDENCIA CALLE 31A NOS
71-183 Y 169

RESP ARQ EDMON RAMON CASTAÑO

PROP EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES
S A S

FECHA APROBACION 2016-10-31


CURADOR URBANO N-1 DISTRITAL





Oficio **AMC-OFI-0104331-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 28 de Septiembre de 2017

AUTO DE IMPUTACIÓN DE CARGOS

REFERENCIA: PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO POR VIOLACION A LAS NORMAS URBANISTICAS N° 047-2017

EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, DE ACUERDO CON LA COMPETENCIA ESTABLECIDA EN EL NUMERAL 2° DEL ARTÍCULO 2° DEL DECRETO DISTRITAL 1110 DEL 1° DE AGOSTO DE 2016 Y CONFORME AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 47 DE LA LEY 1437 DE 2011,

CONSIDERANDO

Que mediante Decreto Distrital 1110 DEL 1° de agosto de 2016; el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C., delegó en el Director Administrativo de Control Urbano Código 009, Grado 53, las funciones de vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y 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.

Que la delegación efectuada a través del Decreto Distrital 1110 de 2016 implica el ejercicio de la actuación administrativa sancionatoria en única instancia, que se surtirá de conformidad con el artículo 47 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Que al Director Administrativo de Control Urbano le corresponde adelantar las averiguaciones preliminares y dar apertura al proceso administrativo sancionatorio, si fuere el caso, y preparar los actos administrativos de imposición de sanciones o archivos, en virtud de tal delegación.

Que los procedimientos administrativos, sustituidos por la ley 1801 de 2016, que a la fecha de entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación.

1. HECHOS QUE ORIGINAN LA PRESENTE ACTUACIÓN



Que mediante el oficio EXT-AMC-16-0062078, El Señor ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, señalando textualmente *'desde el momento que se inicio la construcción se presenta la irregularidad que los constructores y/o propietarios llevan acabo, con la perdida de la visibilidad de mi residencia lo que afecta gravemente mi entorno, toda vez que desde sus inicios la construcción ha dejado la cosntrucción antes mencionada muy adelante casi bordeando la acera o zona peatonal.*

(...)"

2. ACTUACIÓN DE LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

Que mediante Auto N° 0047- 2017 que se contiene en el Oficio AMC-OFI-0013055-2017 de fecha 23 de febrero de 2017, se inició la averiguación preliminar por los hechos materia de la denuncia, por obras que se adelantan en el inmueble ubicado en la urbanización el Biffi, diagonal 31 N° 71-155.

Que en el Auto referido se ordena la visita técnica al inmueble en el barrio la urbanización en mención; la cual está contenida en el informe técnico, identificado con el código de registro AMC-OFI- 0047053-2017.

2.1. CONCEPTO DEL INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA.

Que el día 31 de marzo de 2017 se realizó la visita en el predio localizado en la urbanización el Biffi, diagonal 31 N° 71-155, barrio San Fernando, con referencia catastral N° 01-05-0061-0071-000, de propiedad del señor ADALBERTO BLANQUICETT.

Que, en el informe de visita Técnica, se constató:

2.1.1. *"Se procede hacer la inspección ocular en el sitio, donde fuimos atendidos por el Señor Iván del Real Hernández, representante legal de la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS, identificada con NIT 900930665-2, donde se pudo constatar que la edificación ubicada en la calle 31ª # 71-155 en el barrio ternera sector la providencia de propiedad del señor ADALBERTO BLANQUICETT, ha sido afectada con la caída de residuos sobre sus techos y patios, desde el edificio en construcción de la Sociedad EDIFIKARTE SAS(..)"*

2.1.2. *"Existen vanos para ventanas con alturas aproximadas de 1,15 m, las cuales no se ajusten para registro visual".*

2.1.3. *"No existen protecciones suficientes alrededor del edificio que eviten las afectaciones por residuos sólidos y polvo ".*



2.1.4. "se constata que el retiro por el frente a la izquierda es de 2,80 m y a la derecha es de 4,80 m para un promedio de 3.80 m (no se ajusta)".

2.1.5. "El retiro lateral por la derecha entrando es 2,50 m (no se ajusta)".

2.1.6. "En el sitio no presentaron acta de vecindad con los vecinos donde se indique el estado de las edificaciones de los vecinos del proyecto".

2.1.7. "Asilamientos. Antejardin Multifamiliar AML 7,00 sobre vía secundaria (No se Ajusta)

Posterior 7,00 m (no se ajusta)

Laterales multifamiliar 3,50 m desde 2° piso (No de ajusta)"

Que de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico, las normas presuntamente violadas, al tenor de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y la conducta del presunto infractor, por adelantar obras con violación de las normas urbanísticas para el sector, pues no cumple con lo dispuesto en el CUADRO DE REGLAMENTACIÓN "REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN", y el Artículo 103 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 810:

"Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de



todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital."

Artículo 99, numeral 1º. de la ley 388 DE 1997.

Artículo 22 del Acuerdo Distrital 045 de 1989.

Decreto- con fuerza de Acuerdo-0977 de 2001

Decreto Compilatorio 1077 de 2015, demás normas concordantes.

Ley 1801 de 2016.

3. PERSONAS OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN/ PRESUNTOS DENUNCIADOS:

Que se formularan los cargos contra el propietario del inmueble el señor IVAN DEL REAL HERNANDEZ, representante legal de la empresa EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS, de conformidad con lo establecido en el informe técnico.

Que la infracción urbanística, que se le imputa al presunto infractor es la descrita en el artículo 2º de la ley 810 de 2003, numeral 3º y 4º, las que graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

"(...)

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo. (...)"



Que de conformidad con el análisis técnico y jurídico antes expuesto, previo a la adopción de la medida que impone la sanción o del archivo definitivo de la actuación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, el Director Administrativo de Control Urbano considera que existe méritos para formular cargos al presunto responsable de las infracciones de las normas urbanísticas en cuanto a la realización de obras constructivas en el inmueble ubicado en la calle 31ª N° 71-155 en el barrio Ternera, sector la Providencia, por violación a las normas urbanísticas aplicables al sector, según el Plan de Ordenamiento Territorial, en donde éste, en su oportunidad legal podrá, por sí mismo o por intermedio de apoderado legalmente constituido, presentar descargos, solicitar y aportar pruebas para el esclarecimiento de los hechos materia que originaron la apertura de este procedimiento administrativo sancionatorio.

Que en el cumplimiento de lo preceptuado en la ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y complementarias, aplicables al procedimiento administrativo sancionatorio; y para garantizar el debido proceso y el derecho de defensa del presunto infractor; se

RESUELVE

Artículo 1º: Formular cargos contra el señor el señor IVAN DEL REAL HERNANDEZ, representante legal de la empresa EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en la calle 31ª N° 71-155 en el barrio Ternera, sector la Providencia,, como presunta responsable de la infracción urbanística de adelantar obras constructivas, violando la reglamentación urbanística establecida en el Decreto 0977 de 2001 para los predios localizados en suelo residencial tipo C, para la construcción de multifamiliares, de acuerdo con la parte motiva del presenta acto.

Artículo 2º: Tener como pruebas las siguientes:

- 1) El informe Técnico No AMC-OFI-0047053-2017, que contiene la visita física al inmueble particularizado en el artículo 1º de este acto administrativo practicada por el ingeniero Amaranto Leyva Quintana, adscrito a la Dirección Administrativa de Control urbano.
- 2) El hecho de no haber presentado la licencia urbanística en firme, en la visita técnica realizada, da lugar a la existencia de méritos para adelantar proceso sancionatorio en su contra.
- 3) Todos los documentos discriminados en la parte motiva de este acto, para todos los efectos legales se incorporan a este acto administrativo.

Artículo 3º: Ordenése la practica de las pruebas que se estimen conducentes y pertinentes, en los terminos establecidos en el articulo 48 de la ley 1437 de 2011, con el fin esclarecer los hechos constitutivos de la presunta infraccion urbanistica descrita en la parte considerativa del presente auto.

Artículo 4º. Dentro de los quince (15) dias siguientes a la notificacion del presente acto de tramite, el presunto infractor IVAN DEL REAL HERNANDEZ, representante legal de la



empresa EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS, por el o a través de apoderado legalmente constituido, podrá presentar sus descargos, aportar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de esta actuación administrativa. Se les advierte, que las pruebas inconducentes, impertinentes, superfluas, serán rechazadas de manera motivada y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

Artículo 5º: En el evento, que el presunto infractor solicite pruebas se sujetará a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011. El acto administrativo que ordene las pruebas, no es susceptible de recurso. Finalizado el periodo probatorio, se le dará traslado al investigado para que en el término de diez (10) días presente sus alegatos.

Artículo 6º. Vencido el término probatorio, profiérase la decisión, en los términos establecidos en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 7º: Notifíquese personalmente el presente acto administrativo al presunto infractor, en los términos establecidos en los artículos 47 y 67 de la ley 1437 de 2011. En el evento, no que no se surta la notificación personal, se notificará por aviso como lo prevé el artículo 69 de Código Contencioso y de procedimiento Administrativo.

Parágrafo: En caso de que el infractor, desee notificarse por medios electrónicos, así se informará en el acto de notificación.

Artículo 8º. Contra la presente decisión no procede recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

Dado en Cartagena de Indias D. T. y C., a los

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



HECTOR ANAYA PÉREZ

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

Py: Marrieta





Oficio AMC-OFI-0104352-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 28 de septiembre de 2017

IVAN DEL REAL HERNANDEZ
REPRESENTANTE LEGAL
EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS
CLL 31 # 71-155, TERNERA, SECTOR LA PROVIDENCIA
Cartagena de Indias

Asunto: NOTIFICACION PERSONAL AUTO DE IMPUTACIÓN DE CARGOS
PROCESO N° 0047 - 2017

Cordial saludo,

Dando cumplimiento a los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de manera atenta, le solicito comparecer a esta dependencia ubicada en el Edificio Inteligente piso 6 Oficina 601, Sector Chambacú, Cartagena de Indias, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presente citación, con el propósito de notificarlo de manera personal del Auto de imputación de Cargos AMC-OFI-0104331-2017, por la presunta violación de las normas urbanísticas, dentro del Proceso N° 0047 de 2017.

En el evento que no comparezca personalmente, la notificación deber ser efectuada mediante aviso, con el cumplimiento de lo indicado en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

HECTOR ANAYA PÉREZ
Director Administrativo Control Urbano

Proyectó: *MPA* Marieta



REMITENTE Y DIRECCIÓN:

472922000013
ALCALDIA DE CARTAGENA
CP. 000000
472922
CENTRO PLAZA DE LA
ADUANA



ADUANA



NTT. 806.005.329-4
www.tempoexpress.com
Linea Nacional 018000183676
C.P. MIN. 00576
C.P. 130001

19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 1 2

FECHA DE ENTREGA:
Hora de entrega:

Marque el día con una "x"

CONTROL URBANO-22

SOBRE

DESTINATARIO:

IVAN DEL REAL HERNANDEZ

EDIFIKANTE CONSTRUCCIONES S.A.S. TERNERA
SECTOR LA PROVIDENCIA CLL 31 # 71-155

ZONA:

- ☐ ENTREGA
☐ INTENTO ENTREGA
☐ DEV. DIR INCOMPLETA
☐ DEV. DESCONOCIDO
☒ DEV. NO EXISTE
☐ DEV. CAMBIO DOMIC
☐ DEV. OTROS
☐ DEV. FALLECIDO
☐ DEV. NO RECIBIDA

INMUEBLE
☐ Casa
☐ Edificio
☐ Negocio
☐ Conjunto

PISOS
☐ 1
☐ 2
☐ 3
☐ 4
☐ +4

COLOR
☐ Blanca
☐ Crema
☐ Ladrillo
☐ Amarillo
☐ Otro

PUERTA
☐ Madera
☐ Metal
☐ Vidrio
☐ Aluminio
☐ Otros

Contador
No.

Firma

CARTAGENA

CP. 000000

\$564.34
135gr

FACTURAS:

PESO

VALOR

HORA DE ADMISIÓN:

FECHA



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

Oficio **AMC-OFI-0026258-2022**

Señor:

RUBEN AGUILAR COLLAZO

Ingeniero Civil

Dirección de Control Urbano

Secretaría de planeación Distrital

Ciudad

ASUNTO. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Querellante.: ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA

Querellado.: Por determinar

Código de Registro.: EXT-AMC-16-0062078

Radicado Interno.: 0047-2017

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 la Urbanización El Biffi Diag. 31ª No. 71-155.

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 la Urbanización El Biffi Diag. 31ª No. 71-155.
- 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 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: Augusto Agamez.
Asesora Jurídico DCU



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 29 de marzo de 2022

Oficio AMC-OFI-0039150-2022

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	VISITA TECNICA PRELIMINAR en el inmueble identificado con folio de matrícula 060-1949, de dirección Diagonal 31ª No. 71-155 del Urbanización El Biffi, propiedad del querellante. Radicado EXT-AMC-16-0062078 de fecha septiembre 16 de 2016	
RADICADO:	AMC-OFI-0026258-2022 Rad. interno 0047-2017	FECHA: 4 de marzo de 2022
DIRECCIÓN:	Urbanización El Biffi (Barrio La Providencia), Diag. 31ª No. 71-155. Coordenadas 10° 23' 27.20" N - 75° 28' 39.23" W	
OBJETIVO:	Realizar visita de inspección ocular y analizar el expediente que contiene la posible infracción urbanística.	
SOLICITANTE:	CAMILO BLANCO Director de Control Urbano	

1. MOTIVO DE LA VISITA

Atender la petición realizada por el señor ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA, en la que informa a la Dirección de Control Urbano -DCU- mediante radicado **EXT-AMC-16-0062078**, queja por posible infracción urbanística, manifestando que en su momento la construcción de un proyecto urbanístico vecino, en un predio de matrícula 060-65922, generó *"perdida de visibilidad de su vivienda por presunta irregularidad"* cometida por parte de los constructores y/o propietarios de dicho proyecto.

Por medio del oficio AMC-OFI-0026258-2022 del mes de marzo del año 2022, fue asignado el Ingeniero Civil Rubén Darío Aguilar Collazo para realizar visita técnica preliminar de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 -Plan de Ordenamiento Territorial- y demás normas concordantes y complementarias en el inmueble citado en la querella presentada. La visita técnica fue realizada en compañía de la Arquitecta Ana Caro Romero, asesora externa de la Dirección de Control Urbano.

En ese sentido y por medio del oficio AMC-OFI-0026258-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, el Dr. CAMILO BLANCO –Director de Control Urbano requirió lo siguiente:

"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 VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el Inmueble ubicado en el Urbanización El Biffi, Diagonal 31ª No. 71-155. 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 en cuestión.*
- *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 (...).*

Una vez revisado el expediente que contiene la querella, se realizó visita técnica el día 18 de marzo del año 2022, con base en la cual se rinde el presente informe técnico. Según las consideraciones fácticas indicadas y dando alcance al requerimiento realizado mediante oficio AMC-OFI-0026258-2022 este informe se organiza así:

En la primera parte se precisa el marco normativo que sirve como fundamento al informe técnico que se rinde. En la segunda parte se presentan en su orden: el alcance de la visita, su metodología y se hace una descripción general de la visita.

Finalmente se formulan conclusiones y recomendaciones y se responde a los requerimientos literales del oficio AMC-OFI-0026258-2022



1. MARCO JURÍDICO APLICABLE

Teniendo en cuenta que la querella que da origen a la presente actuación se relaciona con una posible infracción urbanística, se procederá a fundamentar el informe a partir de un análisis normativo con respecto a la normativa vigente de la época en lo relacionado a la norma que precisa la definición del ordenamiento territorial, el Plan de Ordenamiento Territorial y de las competencias atribuidas a las entidades territoriales, (*Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 803 de 2003*). También es sustento de este informe la definición de *norma urbanística y de las licencias urbanísticas* (licencia de construcción en la modalidad obra nueva) del Decreto 1077 de 2015. De igual manera, y en concordancia con lo indicado, el fundamento normativo de este informe técnico es el **cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al inmueble contenidas en el Decreto 0977 de 2001 del 20 de noviembre de 2001, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cartagena y -, demás normas complementarias.**

Según se indicó en primer lugar, es un fundamento del informe técnico el *Decreto 1077 de 2015 (artículo 7)*, que determina en que consiste licencia de construcción en la modalidad obra nueva por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, **procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron con la aprobación de la respectiva licencia.**

"El artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, 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.

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

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 comunales 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. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*



1. **Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.**

(...)

Negrillas y subrayas fuera de texto.

De igual manera, y en concordancia con lo indicado, el fundamento normativo de este informe técnico es el **cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al inmueble contenidas en el Decreto 0977 de 2001 del 20 de noviembre de 2001, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cartagena** y demás normas complementarias.

Con base en lo anterior se tiene que el predio identificado en cuestión, se ubica en la Urbanización El Biffi (Barrio La Providencia) sobre la Diagonal 31ª, en área de actividad Residencial tipo C (RC), con 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 C (RC)
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

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

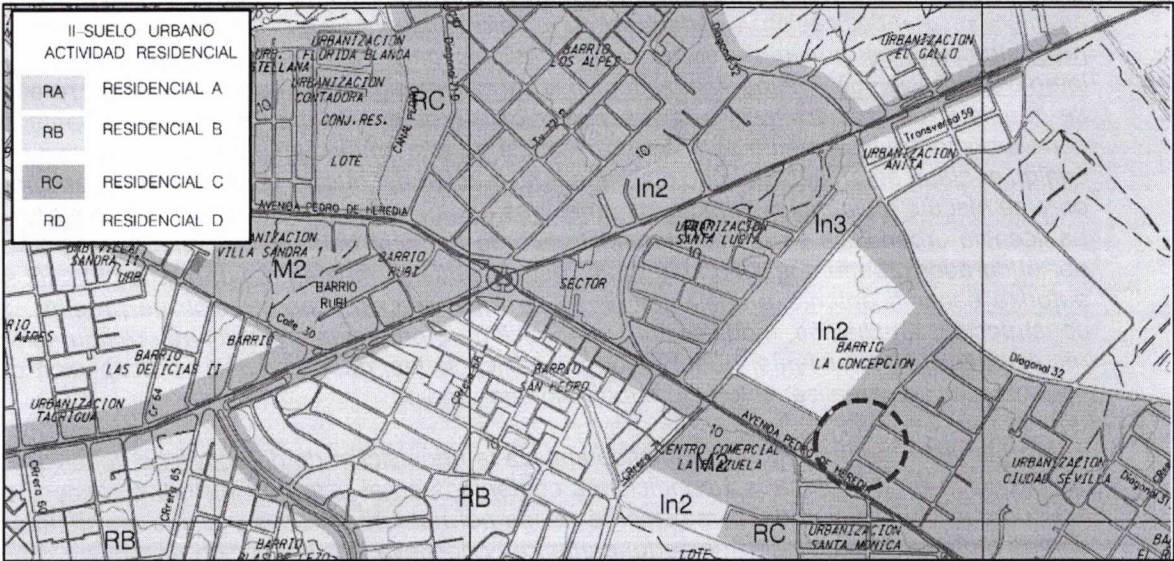


Figura 1. Plano de Usos del Suelo PFU 5C/5. Fuente Decreto 0977 de 2001 - POT -

Para concluir, el fundamento normativo de este informe técnico se encuentra en el Decreto 1110 de fecha 1º de agosto de 2016 en el artículo segundo.

“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. Dichas actas de visita harán las veces de informe técnico en los procesos relacionados con la violación de las licencias y se anexarán al certificado de ocupación cuando fuere del caso.

Luego de indicar las principales normas que sirven como fundamento legal y reglamentario de este informe, se precisa el alcance, la metodología y las conclusiones que en todo caso se vinculan a los parámetros normativos indicados.

2. ALCANCE

El alcance de la visita de inspección ocular y del presente informe técnico, es atender solicitud presentada por el Director de Control Urbano mediante oficio AMC-OFI-0026258-2022 de fecha 04 de marzo de 2022; y conceptuar si el inmueble vecino a la vivienda del querellante, ubicado en la Diagonal 31ª No. 71-169 de la Urbanización El Biffi, en el Barrio La Providencia de esta ciudad, presenta posible infracción de acuerdo a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas concordantes.

3. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

De acuerdo con la información contenida en el expediente, las coordenadas geográficas obtenidas en la visita de campo y los datos derivados de la consulta realizada en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), el predio objeto de la querella, se ubica en la Diagonal 31ª No. 71-169 de la Urbanización El Biffi, en el Barrio La Providencia de la ciudad de Cartagena y se identifica con la referencia catastral No. 01-05-0061-0071-000 (01-05-0061-0904-904) y la matrícula inmobiliaria No. 060-65922, tal como se aprecia en la figura 2.

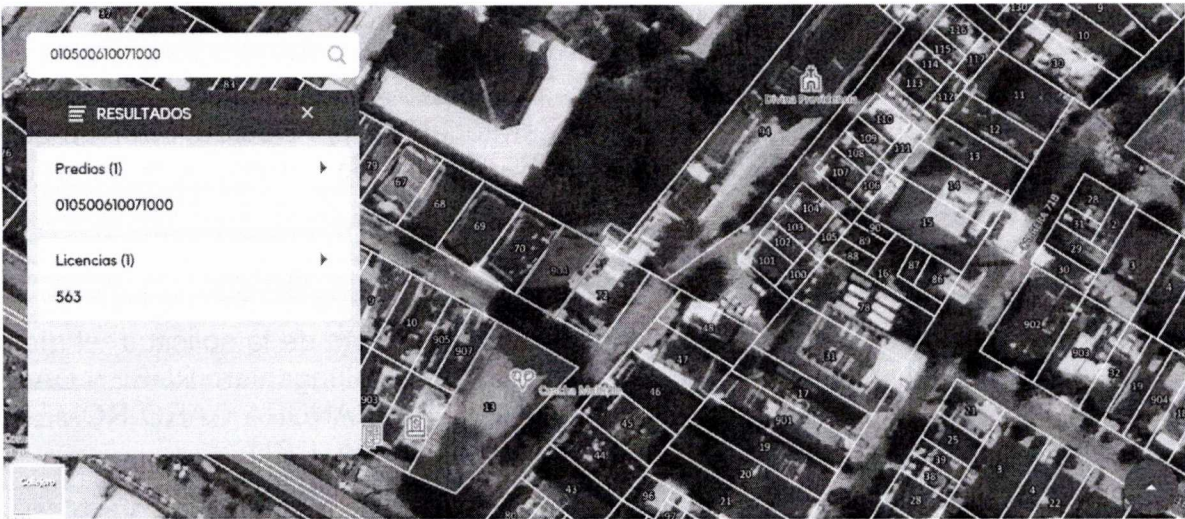


Figura 2. Ubicación del predio base en la Diag. 31ª No. 71-169, Barrio La Providencia. Fuente: Midas (2022)

Es importante mencionar que sobre el predio en mención con referencia catastral 01-05-0061-0071-000 y matrícula inmobiliaria 060-65922 se construyó un edificio multinivel, denominado “ANGELUS”, el cual al ser consultado en el aplicativo MIDAS actualmente se identifican veintiún (21) referencias



catastrales, con sus respectivas matriculas inmobiliarias, producto de la propiedad horizontal, que corresponden al parecer a igual número de unidades habitacionales tipo apartamento, tal como se aprecia en la figura 3.

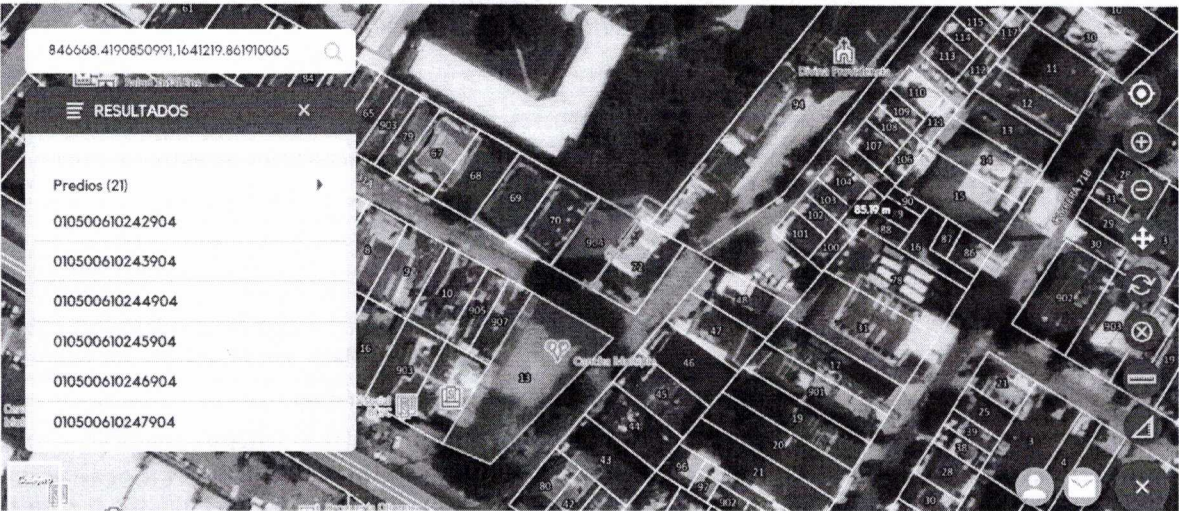


Figura 3. Localización del predio del edificio Ángelus (Diag. 31ª No. 71-169). Fuente: Midas (2022)

Otro aspecto a destacar, radica en que el predio reseñado inicialmente dentro del expediente de la queja corresponde a la vivienda del querellante, identificada con referencia catastral No. 01-05-0061-0070-000, folio de matrícula 060-1949, con dirección sobre la Diagonal 31ª No. 71-155 de la Urbanización El Biffi y no al predio vecino, señalado por la presunta infracción urbanística.

4. 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 del edificio multinivel en el predio en cuestión.

Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado 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 precitado.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VISITA

Se realizó visita de inspección ocular al predio objeto de la solicitud, el día 18 de marzo del año 2022, a las 11:00 am, por parte del Ingeniero RUBÉN DARÍO AGUILAR COLLAZO y de la Arquitecta ANA ALEXANDRA CARO ROMERO, 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, su dirección e información catastral y registral suministrada en el expediente del proceso.



Figura 4. Vista parcial del predio del edificio Angelus - Diagonal 31ª No. 71-169, Barrio La Providencia
Fuente: Dirección de Control Urbano -DCU- 2022.

Es importante mencionar que la visita se dividió en dos (2) momentos, a las 11:00 am se dialogó con el vigilante del edificio Angelus, quien manifestó que la administradora de dicha edificación, quien maneja la información requerida se encontraba ocupada, que no podía atendernos, que regresáramos en 1 hora. Se regresó una segunda vez al lugar, sobre las 12:00 del mediodía, pero el vigilante manifestó que la señora administradora ya no estaba en el lugar.

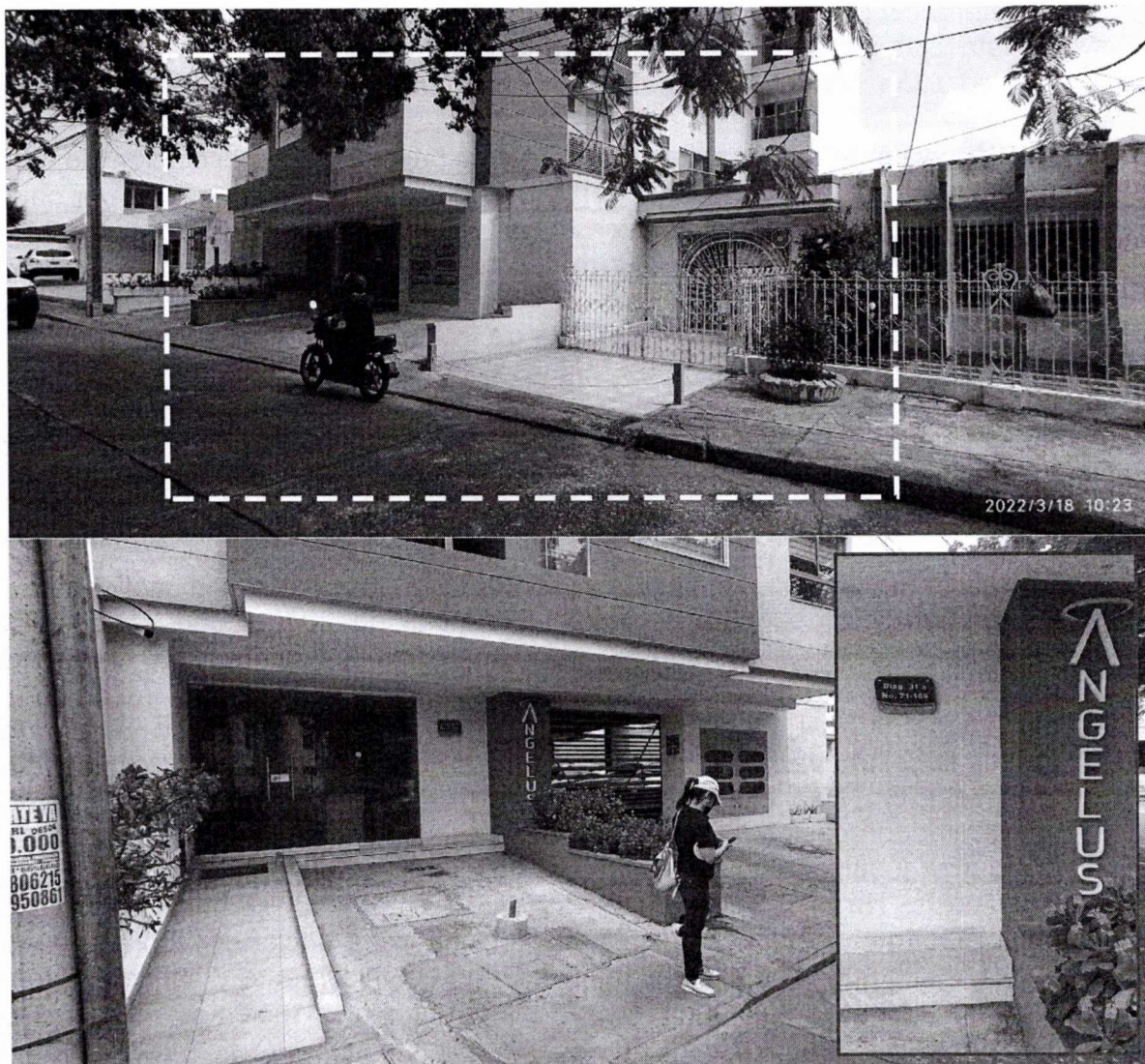


Figura 6. Localización del predio mediante las coordenadas obtenidas en visita de inspección ocular.
Fuente: Dirección de Control Urbano -DCU- 2022.



En este punto de la diligencia, nos dirigimos a la vivienda vecina, del querellante, señor ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA, quien acabada de regresar a su casa y pudo atender la visita (ver figura 7). El señor Adalberto, quien se identificó con cedula de ciudadanía No. 9.067.592 manifestó ser copropietario de la vivienda vecina desde hace muchos años (sin precisar cuantos) dijo que, pese a las gestiones adelantadas por él ante el Distrito, a la fecha no ha recibido respuesta pertinente a su petición.

Durante la visita, se consultó al señor ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA, sobre la siguiente información del predio de su propiedad:

- Número de teléfono celular: 304 357 1813.
- Correo electrónico: Manifestó no tener correo disponible.
- Referencia catastral del predio: 01-05-0061-0070-000.
- Matricula inmobiliaria del predio: 060-1949.

Referente a la información catastral y registral del predio vecino, objeto de la querella, que corresponde al edificio Angelus, se pudo obtener del expediente del proceso, además de lo concerniente a las resoluciones de la licencia de construcción del proyecto, obtenida en MIDAS Cartagena, la siguiente información:

- Dirección del predio: Diagonal 31ª No. 71 - 169
- Referencia catastral predio base: 01-05-0061-0071-000 (01-05-0061-0904-904)
- Matriculas inmobiliaria del predio matriz: 060-65922.
- Resolución: No. 0562 (Demolición) y 0563 (Obra nueva) del 28 de octubre de 2016.

NOTA: Es importante resaltar que el artículo primero de la Resolución No. 0563 de octubre de 2016, concedida por la Curaduría Urbana No. 1, tiene por objeto **certificar el englobe de los lotes colindantes del proyecto, ubicados en la calle 31ª Nos. 71-183 y 71-169 del Barrio La Providencia, registrados con matriculas inmobiliarias Nos. 060-148737 y 060-65922, lo cual corresponde a un área total del lote de 861 m² resultante del englobe.** Sin embargo, al realizar revisión en MIDAS Cartagena, el predio de matricula No. 060-148737 y referencia catastral No. 01-05-0061-0072-000 correspondiente a una vivienda de esquina, de dirección C 31A 71 183 Lo 29 con un área de 436 m² no hace parte del predio del edificio Angelus, tal como se observa en la figura 8.

El edificio Angelus es una construcción de 10 pisos de altura, la cual consta de 22 apartamentos según Resolución No. 0563 de 2016, aunque al realizar revisión en MIDAS Cartagena, solo aparecen 21 referencias catastrales referenciadas. En el primer piso se logró evidenciar lobby, recepción y parqueaderos internos. A partir del segundo al noveno piso se observaron (desde la calle) apartamentos en uso, que se categorizan según lo descrito en la Resolución No. 0563 de 2016 en tipologías A, B, C y D; todos constan de sala, comedor, cocina, área de labores, 1 o 2 alcobas, estudio (opcional), de 1 a 3 baños y balcón, algunos son dúplex. Es importante mencionar que según Resolución No. 0563 de 2016, en el décimo piso se proyectaron dos apartamentos, del tipo A y D, junto con una zona social descubierta. Cada apartamento aparenta estar terminado arquitectónicamente y habitado. No se observó ningún tipo de intervención de obras civiles recientes, tal como se muestra en las figuras 6, 7, 8 y 9.



**Vivienda de Adalberto Blanquicett
de matrícula No. 060-1949**

Figura 7. Vivienda del Sr. Adalberto Blanquicett colindante por la izquierda con el Edificio Angelus. Fuente: Dirección de Control Urbano –DCU-, 2022.



**Vivienda de esquina
de matrícula No. 060-148737**

Figura 8. Vivienda de esquina, colindante por la derecha con el Edificio Angelus. Fuente: Dirección de Control Urbano –DCU-, 2022.



Figura 9. Estado del Predio. Fuente: Dirección de Control Urbano –DCU-, 2022.

En la visita se pudo constatar que el predio ubicado en el Barrio La Providencia (Urbanización El Biffi), *Diagonal 31ª No. 71-169*; está conformado por las



siguientes medidas que se lograron tomar: En el frente mide catorce metros (14 m), incluye columna (sobre lado izquierdo) que mide 0,60 metros y aislamiento de antejardín que mide tres metros con noventa centímetros (3,90 m) por el lado izquierdo y dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85 m) por el lado derecho.

Aunque en el proceso de visita no fue posible la obtención de algunas medidas, pues no se permitió acceso a la edificación por parte del vigilante, quien manifestó no tener autorización, estas se complementaron de forma aproximada mediante el uso del aplicativo web MIDAS, lo que permitió establecer para el predio ubicado en el Barrio La Providencia (Localidad 3 – Industrial y de la Bahía, Unidad Comunera 13), las siguientes dimensiones:

- En el lindero izquierdo mide veinticinco metros con sesenta centímetros (25,6)
- En el fondo mide trece metros con noventa centímetros (13,9 m)
- En el lindero derecho veinticinco metros con setenta centímetros (25,7).
- El área del predio del edificio Angelus es del orden de 364 m² aproximados.

A continuación, se relaciona información del predio según herramienta MIDAS Cartagena (2022):

- Barrio: La Providencia (Urbanización El Biffi)
- Dirección: C 31A 71 169
- Área Terreno: 364 m²
- Clasificación de suelo: Suelo urbano
- Uso de suelo: Residencial Tipo C
- Tratamiento urbanístico: Consolidación
- Licencias: Dos (2) Resoluciones Nos. 0562 y 0563 de 2016

La consulta de la información del predio en el Portal de Liquidación y Pago del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, evidenció la siguiente información de los dos predios englobados en la Resolución No. 0563 de 2016, lo siguiente:

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO					
1. Referencia Catastral : 010500610071000		2. Matricula Inmobiliaria : 060-65922			
4. Dirección: C 31A 71 169		5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 366,152,000			
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO			C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL		
6. Area del terreno: 364		7. Area Construida: 172		8. Destino: 01	
D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE			9. Estrato: 10. Tarifa: 6.5x Mil		
11. Propietario: EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S A S			12. Documento Identificación: undefined:900930665		
13. Dirección de Notificación:			14. Municipio:		15. Departamento:

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO					
1. Referencia Catastral : 010500610072000		2. Matricula Inmobiliaria : 060-148737			
4. Dirección: C 31A 71 183 LO 29		5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 456,960,000			
B. INFORMACION SOBRE EL AREA DEL PREDIO			C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL		
6. Area del terreno: 436		7. Area Construida: 233		8. Destino: 01	
D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE			9. Estrato: 10. Tarifa: 6.5x Mil		
11. Propietario: VICTOR HERNANDEZ YEPEZ			12. Documento Identificación: undefined:73130550		

Figura 10. Identificación del predio. Fuente: Portal de liquidación y pago del impuesto predial, 2022.

Se verificó información del predio y del contribuyente a través del Portal consultado de la Alcaldía Mayor de Cartagena. Se encontró que efectivamente



la referencia catastral y la matrícula inmobiliaria del predio coinciden con la obtenida de la plataforma MIDAS, al igual que la dirección obtenida del expediente contentivo. Por otra parte, la información del contribuyente aparece a nombre de la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS, identificada con Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.930.665-2.

En cuanto al predio identificado con referencia catastral No. 01-05-0061-0072-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 060-148737 y el cual hace parte del englobe descrita en la Resolución No. 0563 de 2016, no se evidencia que haya sido parte del actual edificio Angelus.

Consultadas las herramientas informáticas Google Maps y Google Earth, estas reflejan que, para los años 2013 y 2014 no se habían iniciado las intervenciones de las obras civiles del edificio Angelus (ver figura 12), en su lugar se pudo apreciar una vivienda de un piso de altura, con características típicas de la Urbanización. Sin embargo, para el mes de julio de 2016, se observó la demolición de la vivienda, sin la aprobación de la licencia, la cual fue aprobada en fecha octubre 28 de 2016, tal como se ilustra en la siguiente figura.

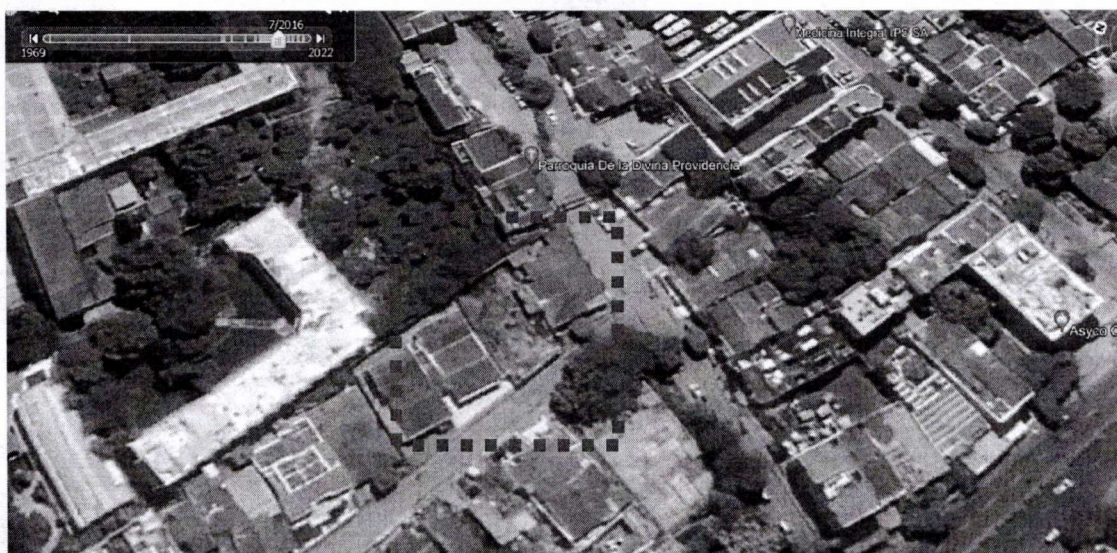


Figura 11. Estado del predio demolición de la vivienda—Fuente: Google Earth julio 2016

En octubre de 2017, aproximadamente 1 año después de la expedición de la Resolución No. 0563 de 2016, el proyecto urbanístico de 10 pisos estaba mayormente materializado, faltando algunas obras en el primer piso, las cuales se venían ejecutando para dicha fecha, tales como levante de elementos en mampostería para jardinera, posible fundida de placa de pavimento e instalación de acabados en pisos y paredes, en las zonas de antejardín, lobby y al parecer en los parqueaderos proyectados, tal como se aprecia en la figura 12.

Estas intervenciones citadas anteriormente se podrían considerar como uno de los últimos actos constructivos de la obra, cuya ejecución se podría inferir razonablemente en un lapso de tiempo, entre octubre de 2017 y los primeros meses del año 2018. En las figuras 13 y 14 correspondiente a los meses de febrero y agosto de 2019, se puede observar al edificio Angelus aparentemente terminado, desde el punto de vista arquitectónico y habitado.



Figura 12. Estado del predio – enero de 2013 y febrero de 2014. Fuente: Google Maps, 2022.



Figura 13. Estado del predio – octubre de 2017. Fuente: Google Maps, 2022.

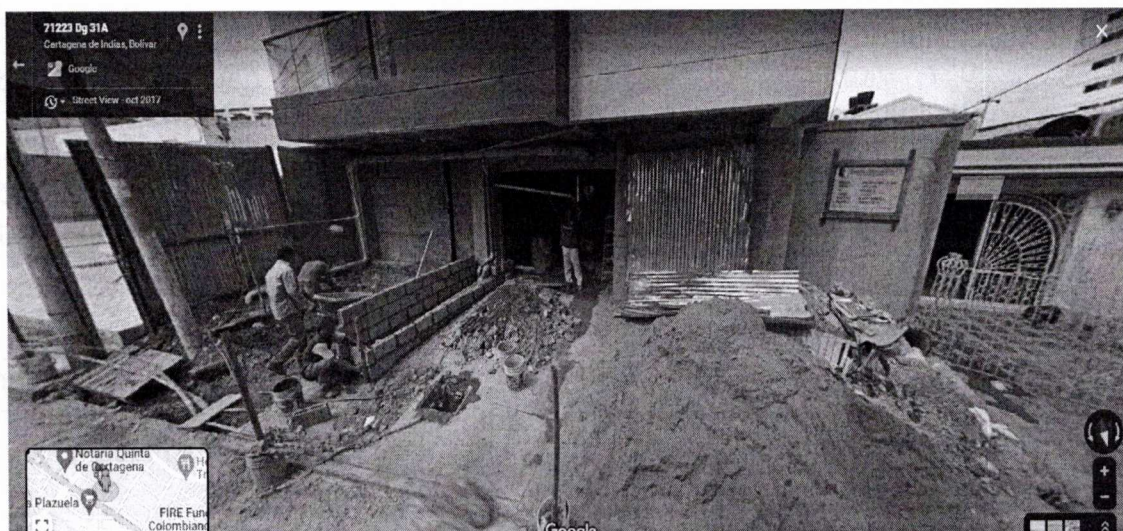


Figura 13. Estado del predio – octubre de 2017. Fuente: Google Maps, 2022.

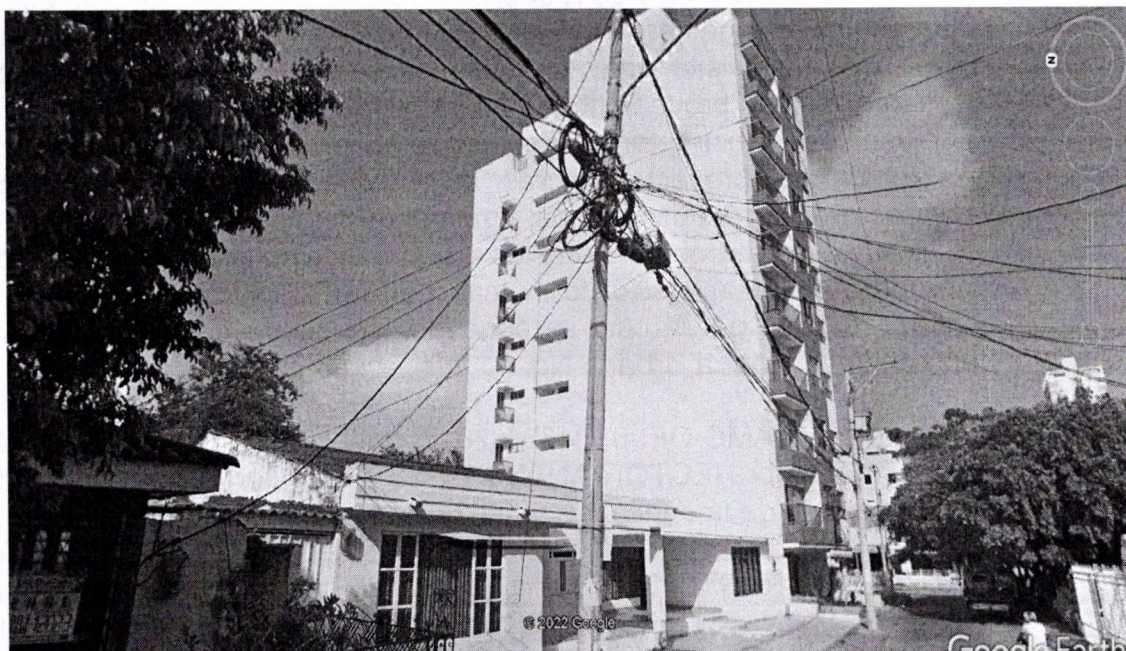


Figura 14. Estado del predio – febrero de 2019. Fuente: Google Earth, 2022.

5.1. Antecedentes del proceso

En el proceso de revisión del expediente contentivo con radicado interno No. 0047 de 2017, se evidenciaron las siguientes actuaciones:

1. Se notifica a la Dirección de Control Urbano a través de oficio de radicado EXT-AMC-16-0062078 de fecha 16 de septiembre de 2016 que el señor ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA, presenta una queja por posible infracción urbanística, manifestando la construcción de un proyecto urbanístico vecino, generó “*perdida de visibilidad de su vivienda por presunta irregularidad*” cometida por parte de los constructores y/o propietarios de dicho proyecto.
2. Mediante oficio AMC-OFI-0097477-2016 de fecha 29 de septiembre de 2016, firmado por OLIMPO VERGARA, Director Administrativo de Control Urbano de la época, se asigna al arquitecto JACOBO ANAYA VELILLA, para que practique visita técnica preliminar por presunta infracción urbanística al inmueble ubicado en la Urbanización El Biffi, Diagonal 31ª No. 71-155.



3. Mediante oficio AMC-OFI-0013055-2017 de fecha 23 de febrero de 2017, firmado por OLIMPO VERGARA, se hace apertura de averiguación preliminar del radicado EXT-AMC-16-00620787 y a su vez se informa al querellante ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA del asunto a través del oficio AMC-OFI-0013058-2017 de fecha 23 de febrero de 2017, en el cual se notifica sobre la realización de una visita técnica preliminar programada.
4. Mediante oficio AMC-OFI-0013064-2017 de fecha 23 de febrero de 2017, firmado por OLIMPO VERGARA, se asigna al ingeniero AMARANTO LEIVA QUINTANA, para que practique visita técnica preliminar por presunta infracción urbanística al inmueble ubicado en la Urbanización El Biffi, Diagonal 31ª No. 71-155.
5. A partir de la visita técnica realizada, se llevó a cabo informe técnico a través de oficio AMC-OFI-0047053-2017, de fecha 16 de mayo de 2017, elaborado por el ingeniero AMARANTO LEIVA, en el cual se informa que al momento de la visita, una vivienda vecina estaba siendo afectada con residuos y polvos provenientes de la obra de construcción del edificio Angelus; los constructores del proyecto no aportaron plano de localización del proyecto (acorde al englobe previsto), ni actas de vecindad de los predios vecinos; finalmente del análisis urbanístico del edificio Angelus se encontró que los aislamientos de frente y laterales de dicha obra no se ajustan a lo indicado en la Resolución No. 0563 de octubre de 2016 por la cual se concede licencia de construcción por parte de la Curaduría Urbana No. 1.
6. Mediante oficio AMC-OFI-0104331-2017, de fecha 26 de septiembre de 2017, firmado por HECTOR ANAYA PEREZ, Director Administrativo de Control Urbano de la época, se emite un Auto de Imputación de Cargos, teniendo en cuenta lo indicado en informe técnico elaborado por el ingeniero AMARANTO LEIVA y a su vez se informa de los cargos al querellado IVAN DEL REAL HERNANDEZ, representante legal de la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS, a través del oficio AMC-OFI-0104352-2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, en el cual se realiza notificación personal del asunto.

De lo anterior, y según se evidenció en el expediente, en el Auto de Imputación de Cargos se resuelve formular cargos contra la representación legal de la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS por presunta responsabilidad en la infracción urbanística antes descrita, violando la normativa vigente en el Decreto 0977 de 2001 para predios ubicados en zonas de uso residencial tipo C, referente a la construcción de multifamiliares.

En el expediente, la última actuación por parte de la Dirección de Control Urbano, fue lo concerniente al Auto de Imputación de Cargos en el año 2017, en el cual el querellado podía presentar descargos, así como aportar y solicitar pruebas relativas a dicho proceso.

5.2. Revisión de la Resolución No. 0563 de octubre de 2016 por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva por parte de la Curaduría Urbana No. 1.



Por lo anteriormente expuesto, se procedió a revisar la licencia en la que se aprobó lo siguiente:

Resolución No. 0563 del 28 de octubre de 2016: "**Por la cual se *concede licencia de construcción, en modalidad obra nueva, con uso "RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR"* y titular la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, por parte de la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena.

La resolución resuelve en los artículos primero y segundo lo siguiente:

ARTICULO PRIMERO: Certificar el englobe de los lotes colindantes del proyecto, ubicados en la calle 31A Nos. 71.183 y 71-169 del Barrio Temera – la Providencia de esta ciudad, registrados con las matriculas inmobiliarias Nos. 060-148737 y 060-65922.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción, a la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con el Nit.: 900930665-2, para desarrollar el proyecto de 10 pisos, en el lote resultante del englobe antes certificado.

La expedición de esta Licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión (Artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto 1077 de 2015).

Figura 15. Tomado de Resolución No. 0563 del 28 de octubre de 2016. Fuente: Expediente No. 047 de 2017

En el artículo tercero se aprueba los planos arquitectónicos del proyecto a desarrollar en el lote resultante del englobe certificado, los cuales se integran a esta resolución y se describen así

PRIMER PISO CONSTA DE: LOBBY, RECEPCIÓN CON BAÑO Y 21 CELDAS DE PARQUEO = 261.27 M2.

PISOS 2, 4, 6 Y 8 CONSTAN DE: 1 APARTAMENTO 1º, PRIMER NIVEL APARTAMENTO 1B Y 1 APARTAMENTO 1C

PISOS 3, 5, 7 Y 9 CONSTAN DE: 1 APARTAMENTO 1º, SEGUNDO NIVEL APARTAMENTO 1B Y 1 APARTAMENTO 1C

PISO 10 CONSTA DE: 1 APARTAMENTO 1º, 1 APARTAMENTO 1D Y ÁREA SOCIAL DESCUBIERTA

DESCRIPCIÓN APARTAMENTOS

APARTAMENTO 1º: SALA, COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, ESTUDIO, 3 BAÑOS Y BALCÓN.

APARTAMENTO 1B:

PRIMER NIVEL: SALA, COMEDOR, COCINA, LABORES, 1 BAÑO Y BALCÓN.

SEGUNDO NIVEL: ESTUDIO, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS Y BALCÓN

APARTAMENTO 1D: SALA, COMEDOR, COCINA, LABORES, 1 ALCOBAS, 1 BAÑOS Y BALCÓN. *h*

Figura 16. Tomado de Resolución No. 0563 del 28 de octubre de 2016. Fuente: Expediente No. 047 de 2017

Total de apartamentos 22 unidades, destinados a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001.

La edificación se aprueba con dos ascensores.

Área total construida: 2.579,75 m2

Área libre primer piso: 599,73 m2

Área de lote: 861 m2

Número de pisos: 10

Altura: 34.50 metros

Aislamiento de frente: 5 metros sobre vía y 5 metros sobre vía

Voladizo: 1.80 metros

Aislamiento lateral: 3,50 metros (1-10 nivel)

Número de unidades: 5 apartamentos

Área de estacionamientos= privados para 17 vehículos y 4 públicos, de los cuales se habilitaran 2 para personas con movilidad reducida (No podrán ser vendidos, ni cedidos a ningún título, serán de uso común y para los visitantes de dicho edificio. Artículo 236 del Decreto 0977 de 2001).

Índice de ocupación= 30.35% del 44.45% previsto en el POT.



Índice de construcción= 201.29% del 360% previsto en el POT, con el incremento del 50% por estar situado el lote resultante del englobe con frente sobre dos vías. (Artículo 288 del Acuerdo 45 de 1989).

A continuación, se realiza un comparativo de las normas urbanísticas aplicables para la actividad Residencial Tipo C (RC), Cuadro No 1” **REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO**”, Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial con lo evidenciado en la visita y en el expediente edificación (**uso: Residencial tipo Multifamiliar**) para el inmueble objeto de la querella.

SEGÚN LA NORMA APLICABLE DECRETO 0977 DE 2001(TIPO RC)		Resolución No. 0563 de 2016	ESTADO Y/O OBSERVACIONES
DESCRIPCION	MODALIDAD	OBRA NUEVA	
	USOS	USOS	
UNIDADES BASICAS	60 M2- 50m2		
2 ALCOBAS	80M2- 60 m2		
3 ALCOBAS	100M2- 80 m2 Cir. No. 4/03		
USO PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (Circular No. 3 de 2002)	Multifamiliar	SE AJUSTA
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.	599,73 m2 1° piso 30.35% del 44.45% previsto en el POT.	NO SE AJUSTA
AREA Y FRENTE MÍNIMOS			
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 250 M2 – F.: 10 m		
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 200 M2 – F.: 8 M		
BIFAMILIAR	AML.: 300 M2 – F.: 10 M		
MULTIFAMILIAR	AML.: 600 M2 – F.: 20 M	861 m2	NO SE AJUSTA
ALTURA MÁXIMA	2 pisos		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Según área libre e índice de const.		
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6		
UNIFAMILIAR 2 pisos	1		
BIFAMILIAR	1.2		
MULTIFAMILIAR	2.4	201.29% del 360% previsto en el POT, con el incremento del 50%	NO SE AJUSTA
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	Multifamiliar 9m Multifamiliar 7m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales..(Circ.4-03)	5 metros sobre vía y 5 metros sobre vía	NO SE AJUSTA
POSTERIOR	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m	N/A	NO SE AJUSTA
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m		NO SE AJUSTA
VOLADIZO	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. Y 0.80 m post.	1.80 M	NO SE AJUSTA
LATERALES	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.	.75 m	NO SE AJUSTA
ESTACIONAMIENTOS	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.	privados para 17 vehículos y 4 públicos	NO SE AJUSTA
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.		

Cuadro No. 2. Análisis urbanístico de la construcción. Fuente Dirección de Control Urbano, 2022.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Con el fin de dar respuesta al oficio AMC-OFI-0026258-2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del Expediente 047 de 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 la Referencia Catastral No. 01-05-0061-0071-000 (01-05-0061-0904-904) y la matrícula inmobiliaria No. 060-65922, de la cual se desprenden veintiún folios de matrículas, con sus respectiva referencia catastral (propiedad horizontal). De acuerdo al aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), el predio en mención, se ubica en la Diagonal 31ª No. 71-169 de la Urbanización El Biffi, en el Barrio La Providencia de la ciudad de Cartagena de Indias.
- Según lo señalado en el plano de usos de suelo PFU 5C/5 el inmueble objeto de la querella se halla en zona de actividad RESIDENCIAL TIPO C (RC), como uso PRINCIPAL, y se le aplican las normas contenidas en el Cuadro de Reglamentación No 1 para la actividad Residencial en Suelo Urbano y de Expansión Urbana del Decreto 0977 de 2001- Plan de Ordenamiento Territorial-POT.
- De acuerdo con la queja presentada por el señor ADALBERTO BLANQUICETT HERRERA, mediante radicado EXT-AMC-16-0062078 de fecha 16 de septiembre de 2016 señala una posible infracción urbanística, manifestando la construcción de un proyecto urbanístico vecino, generó “*perdida de visibilidad de su vivienda por presunta irregularidad*” cometida por parte de los constructores y/o propietarios de dicho proyecto.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026258-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

- i) *Verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores;*

Según se evidenció en la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, el inmueble objeto de la querella es de propiedad de la sociedad EDIFIKARTE CONSTRUCCIONES SAS, identificada con Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.930.665-2. Sin embargo, el inmueble objeto de la querella se identifica como propiedad horizontal con veintiún (21) apartamentos, con su respectiva referencia catastral, folio de matrícula inmobiliaria y propietario identificados en la herramienta Midas Cartagena y en la base de datos del Impuesto Predial.

El predio identificado con referencia catastral No. 01-05-0061-0072-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 060-148737 y de propiedad del señor VÍCTOR HERNANDEZ YEPES, inmueble que se relaciona en la Resolución No. 0563 de 2016, la cual hace parte del englobe del proyecto, sin embargo, se observó que se encuentra en su estado original, es decir de un piso, porque no hizo parte del edificio Angelus.



Es de anotar, que el predio identificado con la Referencia Catastral No. 01-05-0061-0071-000 (01-05-0061-0904-904) y la matrícula inmobiliaria No. 060-65922, donde se construyó el edificio Angelus, aún se identifica y aparece en la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias.

- ii) *La fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso;*

De acuerdo con la visita de inspección realizada al sitio, la revisión y análisis del expediente objeto de la querella y la información de Google Maps y Google Earth, se refleja que las intervenciones fueron iniciadas en el año de 2016 y terminadas arquitectónicamente posiblemente en el primer semestre de 2018.

- iii) *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;*

El edificio Angelus, se encuentra terminado arquitectónicamente y habitado posiblemente desde el año 2018.

La Dirección de Control Urbano realizó visita e informe técnico mediante oficio AMC-OFI-0047053-2017, de fecha 16 de mayo de 2017, elaborado por el ingeniero AMARANTO LEIVA, en el cual se *"informa que al momento de la visita, una vivienda vecina estaba siendo afectada con residuos y polvos provenientes de la obra de construcción del edificio Angelus; los constructores del proyecto no aportaron plano de localización del proyecto (acorde al englobe previsto), ni actas de vecindad de los predios vecinos; finalmente del análisis urbanístico del edificio Angelus se encontró que los aislamientos de frente y laterales de dicha obra no se ajustan a lo indicado en la Resolución No. 0563 de octubre de 2016 por la cual se concede licencia de construcción expedida por parte de la Curaduría Urbana No. 1"*.

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

El inmueble objeto de la querella se encuentra en actividad RESIDENCIAL TIPO C (RC), la cual se halla como USO PRINCIPAL y permitida la actividad de vivienda tipo Multifamiliar de acuerdo con el Cuadro de Reglamentación No. 1 del POT.

No obstante lo anterior, la construcción del edificio Angelus se llevó a cabo en el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-05-0061-0071-000 (01-05-0061-0904-904) y la matrícula inmobiliaria No. 060-65922, de los dos relacionados en la licencia de construcción *Resolución No. 0563 de octubre de 2016*; por lo tanto, no cumple con ninguna de las normas aprobadas en la señalada resolución (frente y área mínima, aislamientos, índice de ocupación, índice de construcción, parqueaderos) descritas en el Cuadro de Reglamentación No. 1 del POT.



- v) *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."*

Interrogante respondido en los numerales anteriores y en el Cuadro No. 2
Análisis urbanístico de la construcción señalado en el presente informe.

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Elaboró,

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

ANA ALEXANDRA CARO ROMERO
Arquitecta Asesora Externa DCU-
Dirección de Control Urbano - DCU
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

ROBERT LUNA GARCIA
Ingeniero Civil – Profesional Universitario
Dirección de Control Urbano - DCU
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



ANEXO. ACTA DE VISITA E INSPECCION OCULAR



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

ACTA DE VISITA

LOCALIDAD 2

En Cartagena de Indias D.T y C. a los 15 días del mes de Marzo de 2022, siendo las 11:00 a.m., la Dirección de Control Urbano a través del Técnico(a) asignado, el (la) señor (a) R. Aguilar y Ana Caro realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. EXT-AMC-16-006 Fecha 16 Septiembre de 2016

Dirección del Predio: Urb. El Biter, Parcela 31" #199-955

Propietario: Ivan del Real Hernández - Edificio Contreras SAS.

Predio con Referencia Catastral No. 040500610071000 (040500610071904)

La visita es atendida por el (la) señor (a) Adalberto Blanguet A.

En el sitio se observó lo siguiente: Edificio terminado desde el punto

de vista arquitectónica y habitada, de no más de altura.

Se tomaron medidas de los retiros y del frente de la Edificación.

El vigilante de la Edificación manifestó que la administradora
quien maneja la información registrada se encontraba ocupada
y no podía atenderlos. Se regresó una 2da vez, pero
el vigilante manifestó q' ya no estaba.

Se realizó visita a la vivienda vecina, propiedad del
señor Adalberto Blanguet Aguilar, quien manifestó
que pese a las gestiones adelantadas por el Distrito, nunca
se le dio respuesta a su petición por parte de Control Urbano.
También manifestó q' la Edificación empezó a ser habitada
desde el año 2019, no precisa la fecha.

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 Curaduría: Modalidad:

Plan de Manejo Ambiental SI ☐ NO ☐

Plan de Manejo de Tránsito SI ☐ NO ☐

Aguilar

R. Aguilar

Firma Técnico asignado

Firma de quien atiende la diligencia

C.C. 304 - 3571013

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