

Código de registro: **EXT-AMC-17-0001434**
Fecha y Hora de registro: **11-ene.-2017 08:37:07**
Funcionario que registro: **Barrios Dean, Leldys del Carmen**
Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**
Funcionario Responsable: **PATERNINA MORA, LUZ ELENA**
Cantidad de anexos: **13**
Contraseña para consulta web: **AB3B9473**
www.cartagena.gov.co

Cartagena de Indias D. T. y C.,
Enero 05 de 2.017

Doctor
OLIMPO VERGARA VERGARA
Director del Departamento De Control Urbano
Edificio Inteligente
Chambacú
Cartagena

C.U.Nº 0013-P-05-01-2017

Radicación: 13001116-0625 de diciembre 19 de 2016 -
RECONOCIMIENTO

Distinguido Doctor:

Por medio del presente informamos a usted, que **GUILLERMO RADA ESPAÑA** y **NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ**, han solicitado ante esta Curaduría Urbana declarar la existencia de una edificación desarrollada sin la previa licencia, en el inmueble ubicado en la la Manzana 63 lote 15 del barrio Chiquinquirá de esta ciudad. Los titulares bajo gravedad de juramento, declaran que la edificación a reconocer, se ha concluido arquitectónicamente hace 7 años, lo anterior para dar cumplimiento al Parágrafo 1º del Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, y al Decreto 1110 del 01 de agosto de 2016.

Atentamente,

de


RONALD LLAMAS BUSTOS

Curador Urbano Nº 1 del Distrito de
Cartagena de Indias (Provisional)

RECIBIDO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
11-ENE-2017
08:37:07
AB3B9473

Marta de la Cruz
09-03-17

Oficio **AMC-OFI-0015834-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 2 de marzo de 2017

Señores

GUILLERMO RADA ESPAÑA

NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ

Solicitantes

Dir.: Barrio Chiquinquirá, Manzana 63, lote 15

Cartagena

Ref.: Reconocimiento de inmueble construido sin licencia de licencia, Averiguación Preliminar, en atención al proceso No. 0050-2017.

Reciba usted un cordial saludo,

Mediante el presente, el suscrito, en calidad de Director Administrativo de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, me permito informarle que en virtud de su solicitud presentada ante Curaduría Urbana N° 1 del Distrito de Cartagena con radicado 13001116 de diciembre 19 de 2016; en la cual solicita el proceso de reconocimiento del inmueble ubicado en el barrio Chiquinquirá, Manzana 63, lote 15 y del cual afirman los solicitantes se han concluido su construcción hace más de 7 años.

En base a los hechos antes mencionados el Curador Urbano N°1 nos solicita realizar la visita preliminar, en miras de verificar las presuntas violaciones a las normas urbanísticas infringidas por los solicitantes de dicho reconocimiento, el cual se solicita con código de registro EXT-AMC-17-0001434, de tal forma que ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar dentro del proceso No. 0050-2017, mediante auto identificado con código de registro **AMC-OFI-0015842-2017**, en el cual se resolvió:

1. *"PRIMERO: Iniciar Averiguación Preliminar en virtud de las presuntas violaciones urbanísticas que se han generado en el predio ubicado en el barrio Chiquinquirá, Manzana 63, lote 15 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 solicitante ubicado en Barrio Chiquinquirá Manzana 63 lote 15, a fin de que se identifique si la construcción que alega el peticionario, se encuentra violando o no la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las



obras, y de igual forma una identificación y ubicación concreta de las mismas; en cuanto a los presuntos infractores de la norma urbanística, los señores Guillermo Rada España y Nazaret Rafael Rada Hernández; y comprobar el cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra y las normas urbanísticas necesarias, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

TERCERO: 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”.

Por las razones expuestas, se requiere su comparecencia a las instalaciones de la Dirección Administrativa de Control Urbano, ubicada en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C, barrio Chambacú, edificio Inteligente, piso 6, oficina 601 a fin de notificarse personalmente del oficio **AMC-OFI-0015842-2017**, se le informa que de no comparecer, se le dará cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 69 y 70 de la Ley 1437 de 2011.

Atentamente,



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

Proyectó
RGB
Abogado Externo DACU



Oficio **AMC-OFI-0015842-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 2 de marzo de 2017

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0050-2017
Quejoso:	Curador Urbano N° 1 del Distrito de Cartagena de Indias(Provisional)
Presuntos Infractores	Guillermo Rada España Nazaret Rafael Rada Hernández
Hechos	Por determinar
Tipo de Proceso:	Reconocimiento de inmueble construido sin licencia.
Código de Registro	EXT-AMC-17-0001434

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 oficios EXT-AMC-17-0001434, el señor Curador N° 1 del Distrito de Cartagena de Indias (Ronald Llamas Bustos), comunica la solicitud de reconocimiento efectuada por los señores Guillermo Rada España y Nazaret Rafael Rada Hernández; Mediante oficio EXT-AMC-17-0001434 donde indican que la obra fue construida sin licencia hace más de 7 años, lo cual se constituye en una presunta violación de las normas urbanísticas.

Con el fin de que el departamento de Control Urbano establezca las posibles violaciones a la norma urbanística, Según lo antes mencionado, y tal como versa el parágrafo 1, del artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto 1077 del 2015.

“PARÁGRAFO 1. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.”

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.



41

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

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio de los señores Guillermo Rada España y Nazaret Rafael Rada Hernández, ubicado en el Barrio Chiquinquirá Manzana 63 lote 15, a fin de que se identifique si la construcción que alega el Curador, se encuentra violando o no la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe técnico en el que se deberá establecer el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras, y de igual forma una identificación y ubicación concreta de las mismas; en cuanto a los presuntos infractores de la norma urbanística, los señores Guillermo Rada España y Nazaret Rafael Rada Hernández; comprobar el cumplimiento de las normas urbanísticas.
2. Así mismo las demás pruebas conducentes y pertinentes que permitan cumplir con el objeto de la presente actuación.

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

RESUELVE

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

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio de los señores Guillermo Rada España y Nazaret Rafael Rada Hernández, ubicado en el Barrio Chiquinquirá Manzana 63 lote 15, a fin de que se identifique si la construcción que alega el Curador, se encuentra violando o no la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe técnico en el que se deberá establecer el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras, y de igual forma una identificación y ubicación concreta de las mismas; en cuanto a los presuntos infractores de la norma urbanística, los señores Guillermo Rada España y Nazaret Rafael Rada Hernández; comprobar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

TERCERO: Notifíquesele personalmente de la presente actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, 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.



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

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

5

[Handwritten signature]
Fecha 16-03-2017
hora 11:43 p.m.

Oficio **AMC-OFI-0015855-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 2 de marzo de 2017

Señora
Luz Marina Molina
Arquitecta
Ciudad

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0050-2017
Quejoso:	Curador Urbano N° 1 del Distrito de Cartagena de Indias(Provisional)
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Tipo de Proceso:	Reconocimiento de inmueble construido sin licencia.
Código de Registro	EXT-AMC-17-0001434

ASUNTO: VISITA TECNICA PRELIMINAR POR PRESUNTA INFRACCION URBANISTICA. EXT-AMC-17-0001434.

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, dispone comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR POR PROCESO DE RECONOCIMIENTO en el domicilio de los Solicitantes, ubicado "Barrio Chiquinquirá, Manzana 63, lote 15" a fin de que se identifique la construcción que alegan los peticionario se encuentra violando la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras, la y verificación del cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el Solicitante en su petición, en cumplimiento a lo resuelto en la Averiguación Preliminar dentro del proceso de reconocimiento de la construcción.

En consideración con lo anterior,

ORDENESE:

Primero: Identificar la(s) posible(s) infracción(es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la Solicitud 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, el tipo de obras que se adelantaron, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras, y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción.

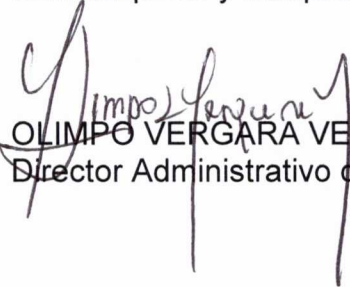
Tercero: Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo ordenado en el presente oficio.

Cuarto: El término de ejecución de esta comisión será de tres (3) 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:
RGB
Abogado Externo DACU



Gana
Cartagena y
Ganamos todos



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

Oficio **AMC-OFI-0069727-2018**

Arquitecto

EMILSON NAVARRO GARCIA

Dirección Administrativa de Control Urbano

Ingeniero

ROBERT LUNA GARCIA

Dirección Administrativa de Control Urbano

Sanja
05/07/2018

Referencia: Solicitud de visita e informe técnico por posible infracción urbanística
Quejoso: CURADOR URBANO No. 1 DE CARTAGENA DE INDIAS.

Presunto infractor: GUILLERMO RADA ESPAÑA Y NAZAT RADA HERNANDEZ

Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia, me permito informarle que mediante auto de fecha 02 de marzo de 2017, identificado con código AMC-OFI-0015842-2017, la Dirección Administrativa de Control Urbano ordenó iniciar averiguación preliminar por presunta violación de normas urbanísticas denunciadas por CURADOR URBANO No. 1 DE CARTAGENA DE INDIAS.

Así mismo se ordenó practicar como prueba visita técnica dentro de la presente actuación urbanística.

Debido a lo anterior se ORDENA:

PRIMERO: Realizar visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el Barrio Chiquinquirá Manzana 63 Lote 15 y remitir informe con la información solicitada en el contenido de la apertura de averiguación preliminar oficio AMC-OFI-0015842-2017, así:

"Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el Barrio Chiquinquirá Manzana 63 Lote 15, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el quejoso, 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 han adelantado, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente."



Gana
Cartagena y
Ganamos todos

De contar con licencia de construcción, se deberá establecer si la obra adelantada se ajusta a lo autorizado por el curador urbano que expidió la licencia. De igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución y del predio asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición. Se deberá solicitar copia de la escritura pública, planos y demás documentos que permitan evidenciar una posible infracción urbanística, así como la cámara de comercio de la constructora (si aplica) a fin de individualizar al representante legal."

SEGUNDO: La visita contendrá entre otros aspectos, nombre de los propietarios de los presuntos infractores, registro fotográfico, linderos, medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, licencias urbanísticas, planos; y los demás aspectos que deban ser tenidos en cuenta para determinar la posible infracción.

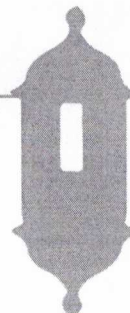
TERCERO: Entregar informe técnico de acuerdo con lo ordenado en los numerales anteriores.

Cordialmente,

ANA OFELIA GALVÁN MORENO

Directora Administrativa de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Proyectó: Uriel Pérez M
Abogada externa DACU





AMC-OFI-0108574-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 25 de septiembre de 2018

Oficio **AMC-OFI-0108574-2018**

INFORME TECNICO			
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO			
REALIZARON LA VISITA:			
ARQ. EMILSON NAVARRO ING.ROBERT LUNA GARCÍA			
ASUNTO:	VISITA TECNICA PRELIMINAR PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN MEDIANTE OFICIO AMC-OFI-0069727-2018		FECHA ASUNTO: 26/06/2018
CÓDIGO SIGOB:	EXT-AMC-17-0001434		FECHA VISITA: 20/09/2018
SOLICITANTE:	RONALD LLAMAS BUSTOS CURADURÍA URBANA N°1	PROCESO: 0050-2017	TEL: 3158630942
DIRECCION:	BARRIO CHIQUINQUIRÁ MZ 63 LOTE 15. DISTRITO DE CARTAGENA		

INFORME GENERAL DEL ASUNTO

Se realizó visita técnica mediante oficio **AMC-OFI-0069727-2018** a la dirección de la referencia Barrio Chiquinquirá Mz 63 Lote 15, identificada según el MIDAS con referencia catastral No. 01-04-0692-0009-000, para atender solicitud de visita de Reconocimiento de Edificación y elaborar respectivo informe técnico derivado de la misma.

LOCALIZACIÓN GENERAL Y ESPECÍFICA EN EL BARRIO CHIQUINQUIRÁ



Fuente Midas v3 Cartagena, 2018

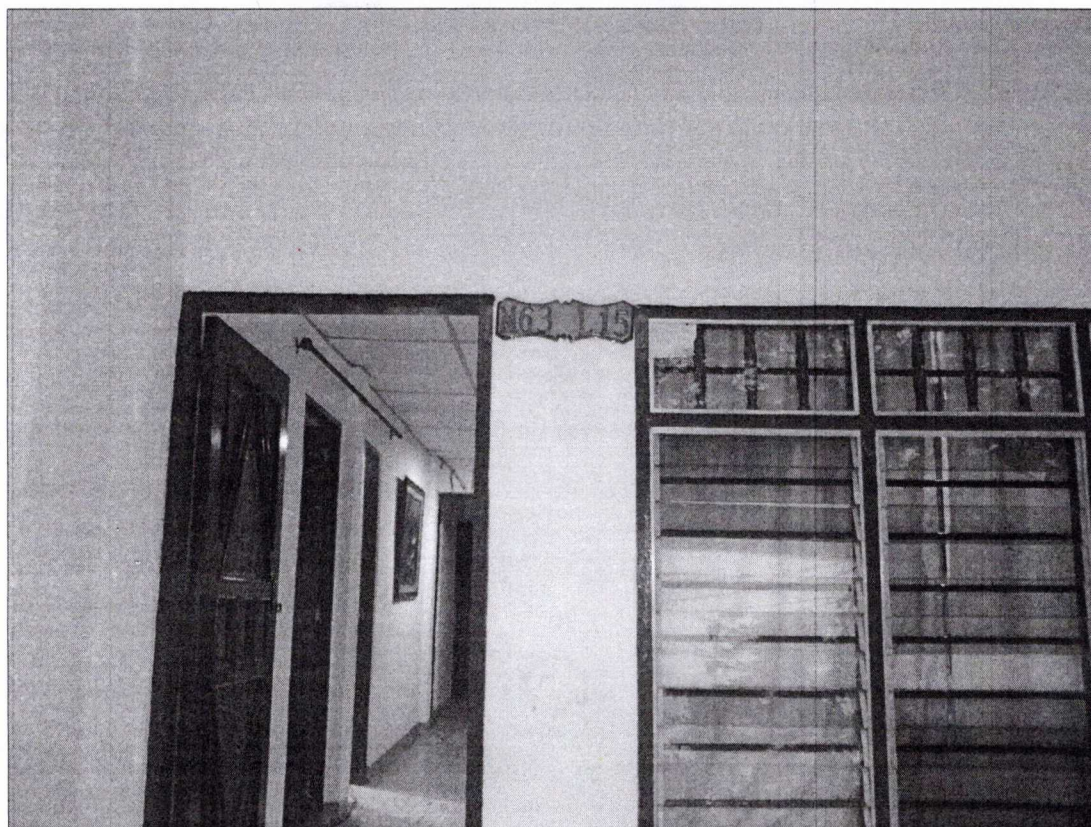
Bucay
05-10-18
2 p.m.

Cartagena

REGISTRO FOTOGRÁFICO TOMADO DURANTE LA VISITA



Nomenclatura del predio objeto de la visita
Fuente: DACU, 2018.



Nomenclatura del predio objeto de la visita
Fuente: DACU, 2018.





INFORMACIÓN DEL PREDIO

REFERENCIA	010406920009000
USO	RESIDENCIAL TIPO A
TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL
RIESGO PRI	
RIESGO SEC	
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	2
AREA M2	91.12
PERIMETRO	40.50
DIRECCION	K 59A 30B1 37
BARRIO	CHIQUEQUIRA
LOCALIDAD	LV
UCG	5
CODIGO DANE	19020502
LADO DANE	A
MANZ IGAC	692
PREDIO IGAC	9
MATRICULA	10201670021475
AREA TERRENO	91.00
AREA CONSTR	148.00

CONCLUSIONES

Al momento de realizar la visita técnica a la dirección de referencia, Barrio Chiquinquirá Mz 63 Lote 15, esta no fue atendida en razón a que no se encontraban los propietarios o un representante de los arrendatarios que habitan los dos apartamentos existentes en el predio. A raíz de lo anterior, se consultó con la vecina, la señora Gudelia Ruiz quien suministró el número de teléfono 315-8630942 de uno de los propietarios, el señor Guillermo Rada España, el cual posteriormente vía telefónica manifestó que se le notifique para efectos de poder atender la visita de los funcionarios del Departamento Administrativo de Control Urbano.

Posterior a la visita y mediante la herramienta del Sistema de Información MIDAS, se encontró que la Curaduría Urbana No. 1 expidió Licencia de Reconocimiento de la Edificación No. 0027/14 ENE 2017.

Se solicita al abogado encargado de este proceso notificar a la dirección de referencia para así practicar una nueva visita.

Atentamente,

Arq. Emilson Navarro García
Asesor DACU

Ing. Robert Luna García
Asesor DACU

Proyectó: Robert Luna
Revisó:



Cartagen

9



AMC-OFI-0091731-2019

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 29 de julio de 2019

Oficio **AMC-OFI-0091731-2019**

Señores

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
Cartagena de Indias D.T. y C.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DE CARTAGENA

Recibido por:

Fecha:

Radicado:

Firma - Correspondencia

RAD. 50-2017

Asunto: Solicitud de certificado de tradición y libertad

Cordial saludo,

Por medio del presente la Dirección Administrativa de Control Urbano solicita a usted muy respetuosamente copia del certificado de tradición y libertad correspondiente al inmueble ubicado en la siguiente dirección barrio los Amador calle mira flores con 7 de agosto con referencia catastral 010406920009000 y matricula inmobiliaria No 10201670021475, la anterior información se solicita para efectos de conocer el nombre del propietario del inmueble, debido a que el mismo se requiere para continuar con el trámite del Proceso Administrativo Sancionatorio con radicado interno No 50-2017

Atentamente;

LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyecto: Francisco J. Vasquez Rincon
Asesor Externo DACU

RESPUESTA OFICIO ALCALDÍA ER4089

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

vie 09/08/2019 2:59 p.m.

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

📎 1 dato adjunto

2019-060-20-1313 ALCALDIA ER4089.zip;

ORIPCART0602019EE6929

Cartagena de Indias D. T. y C., 08 de Agosto del 2019

Doctora

LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO

Directora Administrativa de Control Urbano

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

Barrio Manga, Edificio Portus Piso 21

Cartagena

Referencia: Oficio: N° AMC-OFI-0091731-2019 del 29/07/2019

Rad. 50-2017

Rad. Interna 0602019ER4089 del 05/08/2019

Cordial Saludo:

En atención a la solicitud de la referencia me permito informarle, que confrontada la información suministrada por usted (**Dirección Barrio Lo Amador Calle Miraflores con 7 de Agosto y Matrícula Inmobiliaria N° 1020245009563**) se evidenció que el folio de matrícula actualizado es N° **060-110717** pero la Dirección que aparece en nuestro sistema es **MANZANA 63 CASA LOTE # 15 PLAN 68 URBANIZACIÓN CHIQUINQUIRÁ**, del cual le adjunto envío el correspondiente certificado de tradición.

Cordialmente,

IRENE ROBLEDO

GRUPO GESTION JURIDICA

ORIP CARTAGENA

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

Enviado: martes, 6 de agosto de 2019 4:02 p. m.

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

Asunto: OFICIO ALCALDIA ER4089

1 CERTIFICADO OFICIO ER4089

Saludos,

KATIA GONZALEZ BARRIOS


Técnico Operativo

ORIP de CARTAGENA

 Supernotariado

AVISO LEGAL: Este correo electrónico contiene información confidencial de la Superintendencia de Notariado y Registro. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de Enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si ha recibido este correo por error, por favor infórmenos a seguridad.informacion@supernotariado.gov.co y bórralo. Si usted es el destinatario, le solicitamos mantener reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita.

Confidencialidad: La información contenida en este mensaje de e-mail y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario o un empleado o agente responsable de enviar este mensaje al destinatario final, se le notifica que no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este e-mail o sus anexos. Si usted ha recibido este e-mail por error, por favor comuníquelo inmediatamente vía e-mail al remitente y tenga la amabilidad de borrarlo de su computadora o cualquier otro banco de datos. Muchas gracias.

 Supernotariado

AVISO LEGAL: Este correo electrónico contiene información confidencial de la Superintendencia de Notariado y Registro. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de Enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si ha recibido este correo por error, por favor infórmenos a seguridad.informacion@supernotariado.gov.co y bórralo. Si usted es el destinatario, le solicitamos mantener reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita.

Confidencialidad: La información contenida en este mensaje de e-mail y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario o un empleado o agente responsable de enviar este mensaje al destinatario final, se le notifica que no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este e-mail o sus anexos. Si usted ha recibido este e-mail por error, por favor comuníquelo inmediatamente vía e-mail al remitente y tenga la amabilidad de borrarlo de su computadora o cualquier otro banco de datos. Muchas gracias.

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

Nro Matrícula: 060-110717

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

Impreso el 6 de Agosto de 2019 a las 04:01:27 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 4/3/1991 RADICACIÓN: CON: OFICIO DE 18/3/1983
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
COD CATASTRAL:
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

VER ESCRITURA # 2495 DE 29-11-74 DE LA NOTARIA 2A DE CARTAGENA

COMPLEMENTACIÓN:

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL SE/OR MILCIADES ALVAREZ NAVARRO, SEGUN ESCRITURA # 1178 DE FECHA 11-09-71 DE LA NOTARIA 2A DE CARTAGENA, REGISTRADA BAJO DILIGENCIA # 1627 DE FECHA 30-09-71, A FOLIOS 295/97 DEL LIBRO 1. TOMO 3. PAR.- MILCIADES ALVAREZ NAVARRO, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LA COMPA/IA URBANIZADORA DE RESCA S.A. SEGUN ESCRITURA # 204 DE FECHA 13-04-39 DE LA NOTARIA 2A DE CARTAGENA, REGISTRADA BAJO DILIGENCIA # 383 DE FECHA 17-04-39, A FOLIOS 214/215 DEL LIBRO 1. TOMO, PAR.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) MANZANA 63 CASA LOTE # 15 PLAN 268 URBANIZACION CHIQUINQUIRA

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 5/3/1975 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 2495 DEL: 29/11/1974 NOTARIA 2A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 60,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: ESPAÑA DE RADA EDELMIRA X
A: RADAS ALFARO RAFAEL X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 5/3/1975 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 2495 DEL: 29/11/1974 NOTARIA 2A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 56,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESPAÑA DE RADA EDELMIRA X
DE: RADA ALFARO RAFAEL X
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 5/3/1975 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 2495 DEL: 29/11/1974 NOTARIA 2A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RADA ALFARO RAFAEL X
A: ESPAÑA DE RADA EDELMIRA X
A: RADA ESPAÑA ARELCY
A: RADA ESPAÑA GUILLERMO
A: RADA ESPAÑA ELBERTO

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

Nro Matrícula: 060-110717

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

Impreso el 6 de Agosto de 2019 a las 04:01:27 pm

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

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

A: RADA ESPAÑA NEIVER
A: RADA ESPAÑA ROBINSON
A: RADA ESPAÑA EDELDOY
A: RADA ESPAÑA EVELIO
A: RADA ESPAÑA LEODITH
A: RADA ESPAÑA WILSON
A: RADA ESPAÑA AUGUSTO
A: RADA ESPAÑA IVIDIO

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 10/4/1991 Radicación 4116
DOC: ESCRITURA 5864 DEL: 18/12/1989 NOTARIA 3A DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 56,000

Se cancela la anotación No, 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ESPAÑA DE RADA EDELMIRA X
A: RADAS ALFARO RAFAEL X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 24/6/2008 Radicación 2008-060-6-13121
DOC: ESCRITURA 1059 DEL: 12/3/2008 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 3

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESPAÑA DE RADA EDELMIRA ISABEL CC# 26905854

A: RADA ESPAÑA ARELIS ESTER
A: RADA ESPAÑA LEODIT DEL CARMEN
A: RADA ESPAÑA NELBER
A: RADA ESPAÑA ROBINSON GUILLERMO
A: RADA ESPAÑA AUGUSTO RAFAEL
A: RADA ESPAÑA EVELIO
A: RADA ESPAÑA ELBERTO RAFAEL
A: RADA ESPAÑA OVIDIO
A: RADA ESPAÑA EDELDOY
A: RADA ESPAÑA GUILLERMO RAFAEL
A: RADA ESPAÑA WILSON

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 11/8/2008 Radicación 2008-060-6-17240
DOC: ESCRITURA 980 DEL: 15/5/2008 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 31,430,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION - DEL CAUSANTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RADA ALFARO RAFAEL ERNESTO

A: ESPAÑA DE RADA EDELMIRA X
A: RADA ESPAÑA GUILLERMO X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 2/9/2008 Radicación 2008-060-6-19104
DOC: ESCRITURA 1183 DEL: 11/6/2008 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 15,715,000

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

Nro Matrícula: 060-110717

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

Impreso el 6 de Agosto de 2019 a las 04:01:27 pm

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - 50% CUOTA PARTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESPAÑA DE RADA EDELMIRA ISABEL CC# 26905854

A: RADA HERNANDEZ NAZAT RAFAEL X

A: RADA HERNANDEZ JOSHUA DAVID X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 11/4/2018 Radicación 2018-060-6-7926

DOC: ESCRITURA 938 DEL: 3/4/2018 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - CERTIFICADO DEL IGAC NUMERO

4624-210272-40704-0 DE FECHA 02/04/2018. NOMENCLATURA "K 59A 30B1 37"

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RADA HERNANDEZ NAZAT RAFAEL CC# 1140893165

DE: RADA HERNANDEZ JOSHUA DAVID TI# 1043638290

DE: RADA ESPAÑA GUILLERMO RAFAEL CC# 73134747

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 50265 impreso por: 50265

TURNO: 2019-060-1-120753 FECHA: 6/8/2019

NIS: Eke0bPlalaJbCsTEaWChymFYsIMIMR/CM3FwKrA2ToKjdwk2D1WKGQ==

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

EXPEDIDO EN: CARTAGENA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) CESAR AUGUSTO TAFUR PEÑA



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

Oficio **AMC-OFI-0026263-2022**

Señor:
RUBEN AGUILAR COLLAZO
Ingeniero Civil
Dirección de Control Urbano
Secretaría de planeación Distrital
Ciudad

ASUNTO. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Querellante.: RONAL LLAMAS BUSTOS
Querellado.: Por determinar
Código de Registro.: EXT-AMC-16-0001434
Radicado Interno.: 0050-2017

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 razón de la solicitud de reconocimiento del Inmueble ubicado en el Barrio Chiquinquirá Manzana 63 Lote 15.

En consecuencia, de lo anterior:

ORDÉNESE:

PRIMERO: Identificar la (s) posible(s) infracción (es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja vienen presentándose en dicho inmueble, la cual se anexa. Además, de aquellas que, de conformidad con la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 810 de 2003 y las surgieren en el desarrollo de la visita y el Decreto 977 de 2001.

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



- Identidad del propietario de la construcción ubicada en el Barrio el Barrio Chiquinquirá Manzana 63 Lote 15.
- 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.
Asesor Jurídico DCU*



Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 29 de abril de 2022

Oficio AMC-OFI-0055685-2022

Asunto: **Respuesta al radicado AMC-OFI-0026263-2022. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA, Rad. interno 0050-2017 (EXT-AMC-17-0001434) Manzana 63, Lote 15 del Barrio Chiquinquirá.**

Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, este despacho procede a rendir informe técnico de acuerdo con la visita de inspección ocular realizada el día 29 de abril de 2022, de la siguiente manera:

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	VISITA TECNICA PRELIMINAR en el Inmueble identificado con folio de matrícula 1020167002147, Manzana 63, Lote 15 del Barrio Chiquinquirá.	
RADICADO:	EXT-AMC-17-0001434	FECHA VISITA: 29-04-2022
DIRECCIÓN:	Barrio Chiquinquirá, Manzana 63, Lote 15. Coordenadas 10° 24' 3.48" N - 75° 29' 31.58" W	
SOLICITANTE:	RONALD LLAMAS BUSTOS Curador Urbano No. 1	

MOTIVO DE LA VISITA

Atender la petición realizada por la Curaduría Urbana No. 1 del Distrito de Cartagena de Indias, en la que informa a la Dirección de Control Urbano -DCU- mediante radicado **EXT-AMC-17-0001434**, de una solicitud allegada a ellos por parte de un particular para *"Reconocimiento de la Existencia de una Edificación Ubicada en la Manzana 63, Lote 15 del Barrio Chiquinquirá"*.

Por medio del oficio AMC-OFI-0026263-2022 del mes de marzo del año 2022, fue asignado el Ingeniero Civil Rubén Dario Aguilar Collazo para realizar visita técnica preliminar de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001-Plan de

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.



Ordenamiento Territorial y demás normas concordantes y complementarias en el Inmueble citado en la solicitud de reconocimiento.

En ese sentido y por medio del oficio AMC-OFI-0026263-2022 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 Barrio Chiquinquirá, Manzana 63, Lote 15. 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 29 de abril del año 2022, con base en la cual se rinde el presente informe técnico.

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.



Según las consideraciones fácticas indicadas y dando alcance al requerimiento realizado mediante oficio AMC-OFI-0026263-2022 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-0026263-2022

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 la *norma urbanística y de las licencias urbanísticas* (declaratoria de reconocimiento de una edificación) -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 2.2.6.4.1.1) que determina en que consiste la licencia de reconocimiento de existencia de edificaciones, 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 sin obtener la respectiva licencia.**

"El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las



normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Igualmente se podrán expedir actos de reconocimiento a los predios que construyeron en contravención de la licencia y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según el acto que imponga la sanción.

Parágrafo 1.- El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que le sean presentadas, a fin que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso". (...) Negrillas y subrayas fuera de texto

En virtud de lo expuesto, el curador urbano informó de la solicitud de reconocimiento a la Dirección de Control Urbano- DCU-, mediante radicado EXT-AMC-17-0001434 de fecha 11 de enero de 2017, dependencia competente en ese momento mediante el Decreto 1110 de fecha 1º de agosto de 2016, para ejercer el control urbanístico en el Distrito. Por lo anterior, la Dirección realizó la visita de inspección al inmueble objeto de la solicitud, para posteriormente enviar al curador urbano el informe respectivo.

En segundo lugar, **el fundamento de este informe técnico se encuentra, como se ha indicado, en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena, como se expone a continuación.**

El inmueble objeto del reconocimiento de existencia de edificación, se encuentra en área de actividad Residencial tipo A (RA), como uso principal de acuerdo con el Cuadro de Reglamentación No 1 y definido en los artículos 218 al 221 del Decreto 0977 de 2001-POT:

USOS	RESIDENCIAL RA
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (Doc 3-02).
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

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

Para concluir, el fundamento 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.

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.



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-0026263-2022 de fecha 04 de marzo de 2022; y conceptuar si el inmueble ubicado en la Manzana 63, Lote 15 del Barrio Chiquinquirá 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 Manzana 63, Lote 15 (Carrera 59A No. 30B1-37) del Barrio Chiquinquirá de la ciudad de Cartagena y se identifica con la referencia catastral No. 01-04-0692-0009-000 y la matrícula inmobiliaria No. 1020167002147, tal como se aprecia en la siguiente figura.

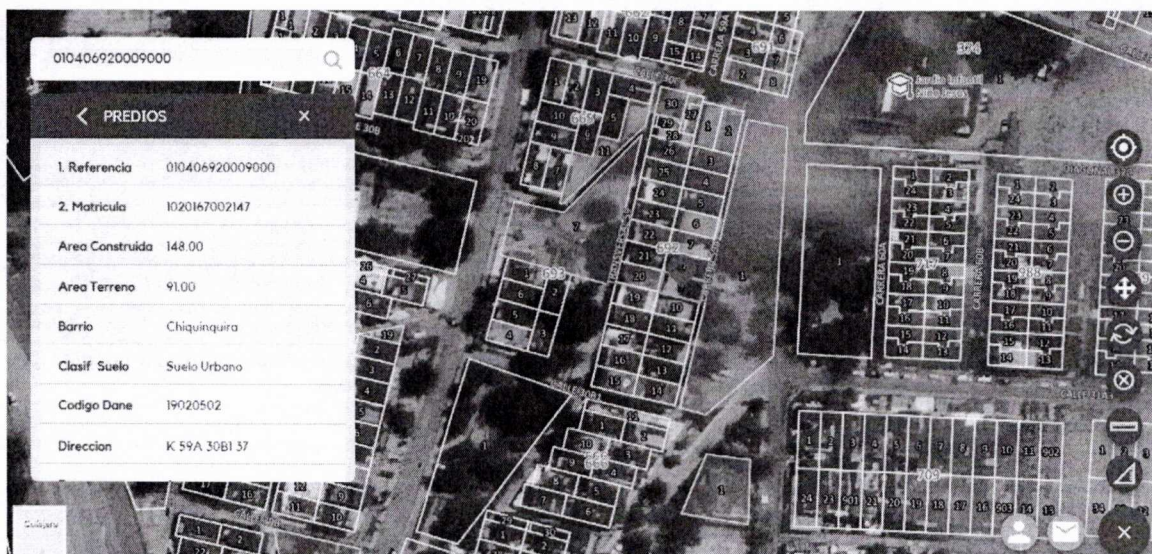


Figura 1. Localización del predio en la Manzana 63, Lote 15 del Barrio Chiquinquirá. Fuente: Midas (2022)

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



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 realizada en el inmueble.

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, por parte del Ingeniero RUBÉN DARÍO AGUILAR COLLAZO, asesor externo 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 2. Localización del predio mediante las coordenadas obtenidas en visita de inspección ocular.
Fuente: Dirección de Control Urbano -DCU-, 2022.*



Figura 3. Localización del predio mediante las coordenadas obtenidas en visita de inspección ocular.
Fuente: Dirección de Control Urbano -DCU-, 2022.

La visita fue atendida por la señora YESICA IBARRA GASPAS quien se identificó con cedula de ciudadanía No. 1.045.700.743 y manifestó ser arrendataria hace más de 1 año, en el primer piso, de uno de los dos (2) apartamentos en que se divide el inmueble. Se evidenció que la edificación consta de dos (2) pisos construidos y un tercer nivel (sin área construida); en el primer piso se emplaza un (1) apartamento que consta de 3 habitaciones, sala-comedor, cocina, baño, patio y acceso a la zona de antejardín o terraza del predio. Se evidenció escalera en la terraza. En el segundo piso, se encuentra construido un apartamento que consta de 3 habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y acceso mediante escalera a un tercer nivel, que actualmente es usado para tendido y secado de ropa, y como zona social, según lo manifestado por la señora YOLEDIS ORTIZ quien se identificó con cedula No. 1.128.056.742 y manifestó ser arrendataria, sin precisar hace cuanto tiempo.

Cada apartamento se encuentra terminado arquitectónicamente y habitado. No se observó ningún tipo de intervención de obras civiles recientes, tal como se muestra en la figura 4.

Durante el recorrido, se consultó a la señora YESICA IBARRA GASPAS, en calidad de arrendataria, sobre la siguiente información:

- Número de teléfono fijo o celular: 301 377 6701.
- Correo electrónico: No suministró correo disponible.
- Identificación catastral y registral: Manifestó no tener conocimiento.
- Resolución de Curaduría Urbana: Manifestó no tener conocimiento.

En la visita se pudo constatar que el predio ubicado en el barrio Chiquinquirá, Manzana 63, Lote 15; está conformado por las siguientes medidas. El predio presenta: en el frente mide seis metros con setenta centímetros (6,7) y aislamientos de antejardín que miden del lado izquierdo dos metros (2,0) y del lado derecho tres metros con siete centímetros (3,07).

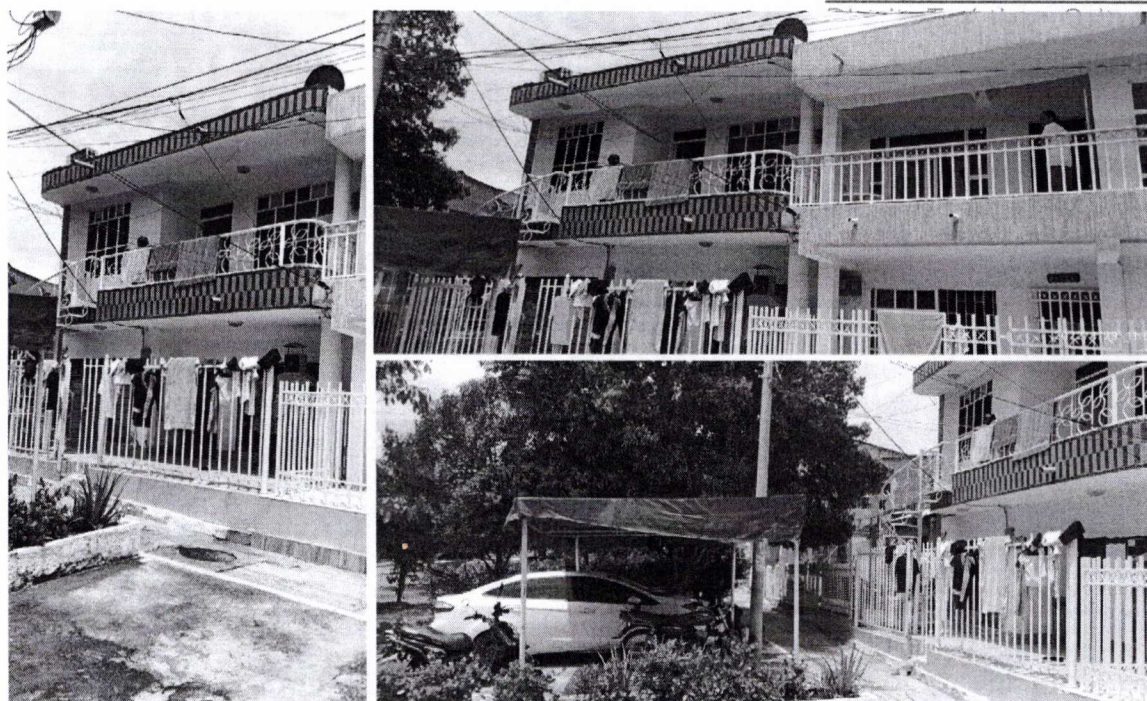


Figura 4. Estado del Predio. Fuente: Dirección de Control Urbano –DCU-, 2022.

Aunque en el proceso de visita no fue posible la obtención de algunas medidas, por restricciones de accesibilidad, estas se complementaron de forma aproximada mediante el uso del aplicativo web MIDAS, lo que permitió establecer para el predio ubicado en el barrio Chiquinquirá (Localidad 2 – De la Virgen y Turística, Unidad Comunera 5), las siguientes dimensiones:

- En el lindero izquierdo mide trece metros con cincuenta centímetros (13,50)
- En el fondo mide seis metros con setenta y un centímetros (6,71)
- En el lindero derecho mide trece metros con treinta y un centímetros (13,31)
- El área del lote es del orden de 91 m² aproximados.

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

- Referencia catastral: 01-04-0692-0009-000
- Matricula inmobiliaria: 1020167002147 *(060-110717 → Por Resolución 0027 de 2017, sin embargo en MIDAS no se encontraron resultados)
- Barrio: Chiquinquirá
- Dirección: K 59A 30B1 37
- Área Terreno: 91 m²
- Clasificación de suelo: Suelo urbano
- Uso de suelo: Residencial Tipo A
- Tratamiento urbanístico: Mejoramiento Integral Total
- Licencias: Tres (3) Resoluciones Nos. 0027 de 2017 (de reconocimiento), 0323 de 2018 (de corrección a la resolución de reconocimiento) y 0749 de 2019 (de actualización a la nomenclatura).

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.

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			
1. Referencia Catastral: 010406920009000		2. Matricula Inmobiliaria: 10201670021475	
4. Dirección: K 59A 30B1 37		5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 119,610,000	
B. INFORMACION SOBRE EL AREA DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL	
6. Area del terreno: 91	7. Area Construida: 148	8. Destino: 01	9. Estrato: 10. Tarifa: 2x Mil
D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE			
11. Propietario: RAFAEL RADAS ALFARO		12. Documento Identificación: undefined:1770454	
13. Dirección de Notificación:		14. Municipio: 15. Departamento:	

Se verificó información del predio y del contribuyente a través del Portal consultado de la Alcaldía de Cartagena. Se encontró que efectivamente la referencia catastral y la matrícula inmobiliaria coinciden con la obtenida de la plataforma MIDAS. Por otra parte, la información del contribuyente aparece a nombre de RAFAEL RADAS ALFARO, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.770.454.

 Surtigas		Líneas 164 01 8000 910 164		Con tolerancia y respeto un mejor p	
Nº DE CONTRATO		244747		TOTAL A PAGAR (\$)	
FECHA VENCIM		33.071		33.071	
NOMBRE SUScriptor Dirección Predio		RAI AEL RADA ALFARO OLAYA RICAURTE MZ 63 LT 15 PISO 1		SERVICIO PÚBLICO 33.071	
Dirección Entrega		M063 015 000CHIQUEQUIRA		BIENES 0	
Barrio		CHIQUEQUIRA (CARTAGENA)		SERVICIOS 0	
Medidor		12204702012		VALOR VENCIDO 0	
Referencia Catastral		0013000001010406920011000000		DATOS LECTURA Lectura Anterior Lectura Actual Causa No Lectura Factor de Corrección	
Ruta		10061881100133600		Estado Estrato 2 Uso CONEXION Cido RESIDENCIAL 1006	
REVISIÓN PERIÓDICA		CARTERA		CONSUMO DE GAS (m³) : (Lectura Actual - Lectura Anterior) x Factor de Corrección	
Tu revisión periódica está al día. Te avisaremos cuando...		Consumo Mes:		Consumo Mes:	

NOTA: Se llevó a cabo verificación de la dirección *Manzana 63 Lote 15 del Barrio Chiquinquirá*, a partir de un recibo de servicio público del predio visitado, encontrando coincidencia de la dirección.

Consultadas las herramientas informáticas Google Maps y Google Earth, estas reflejan de modo parcial que, para los años 2013 y 2014, el predio en mención ya constaba de dos (2) pisos, tal como se muestra en las figuras 7 y 8.



Figura 7. Estado del predio – enero de 2013. Fuente: Google Maps, 2022.



Figura 8. Estado del predio – febrero de 2014. Fuente: Google Maps, 2022.



Figura 9. Estado del predio – febrero de 2019. Fuente: Google Earth, 2022.

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

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



Dentro de este contexto, de acuerdo con lo indicado en oficio de la Curaduría Urbana No. 1, de código C.U.N°0013-P-05-01-2017, de fecha 05 de enero de 2017 y radicado EXT-AMC-17-0001434 (ver figura 10) se hace referencia a:

"... Los titulares bajo gravedad de juramento, declaran que la edificación a reconocer, se ha concluido arquitectónicamente hace 7 años, (...)"

Es decir, se infiere de modo razonable que al año en curso (2022) la construcción en cuestión tendría 12 años aproximados desde su ejecución, es decir su construcción habría tenido lugar antes de 2010, según lo citado en oficio de la Curaduría Urbana No. 1.

Cartagena de Indias D. T. y C.,
Enero 05 de 2017

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCION AL CIUDADANO
Código de registro: **EXT-AMC-17-0001434**
Fecha y Hora de registro: **11-ene.-2017 08:37:07**
Funcionario que registro: **Barrios Dean, Laidys del Carmen**
Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**
Funcionario Responsable: **PATERNINA MORA, LUZ ELENA**
Cantidad de anexos: **13**
Contraseña para consulta web: **AB3B9473**
www.cartagena.gov.co

Doctor
OLIMPO VERGARA VERGARA
Director del Departamento De Control Urbano
Edificio Inteligente
Chambacú
Cartagena

C.U.N° 0013-P-05-01-2017

Radicación: 13001116-0625 de diciembre 19 de 2016 -
RECONOCIMIENTO

Distinguido Doctor:

Por medio del presente informamos a usted, que GUILLERMO RADA ESPAÑA y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ, han solicitado ante esta Curaduría Urbana declarar la existencia de una edificación desarrollada sin la previa licencia, en el inmueble ubicado en la la Manzana 63 lote 15 del barrio Chiquinquirá de esta ciudad. Los titulares bajo gravedad de juramento, declaran que la edificación a reconocer, se ha concluido arquitectónicamente hace 7 años, lo anterior para dar cumplimiento al Parágrafo 1º del Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, y al Decreto 1110 del 01 de agosto de 2016.

Atentamente,

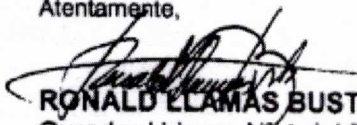

RONALD ELAMAS BUSTOS
Curador Urbano N° 1 del Distrito de
Cartagena de Indias (Provisional)

Figura 10. Oficio C.U.N° 0015-P-05-01-2017. Fuente: Curaduría Urbana N° 1, 2017.



Cabe reiterar que al momento de la visita no se evidenciaron obras en ejecución y/o recientes, ni en la fachada y/o en áreas internas del inmueble.

5.1. Antecedentes del proceso

En el proceso de revisión del expediente contentivo con radicado interno No. 0050 de 2017, se evidenciaron las siguientes actuaciones:

1. Se notifica a la Dirección de Control Urbano por parte de la Curaduría Urbana No. 1 a través del oficio de radicado EXT-AMC-17-0001434 de fecha 11 de enero de 2017 y código interno C.U. No. 0013-05-01-2017 que las personas GUILLERMO RADA ESPAÑA y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ, solicitaron ante dicha curaduría el reconocimiento, puesto que declaran que la edificación a reconocer, se ha concluido arquitectónicamente hace 7 años.
2. Mediante oficio AMC-OFI-0015842-2017 de fecha 02 de marzo de 2017, firmado por el Director Administrativo de Control Urbano de la época, OLIMPO VERGARA, se hace apertura de averiguación preliminar por presuntas violaciones urbanísticas en el predio y se asigna a través del oficio AMC-OFI-0015855-2017 a la arquitecta LUZ MARINA MOLINA, para que practique visita técnica de inspección al inmueble ubicado en el barrio Chiquinquirá, Manzana 63, Lote 15.
3. Mediante oficio AMC-OFI-0015834-2017 de fecha 02 de marzo de 2017, firmado por el Director de la época, OLIMPO VERGARA, se informa a los solicitantes GUILLERMO RADA ESPAÑA y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ sobre la realización de una visita técnica preliminar.
4. Mediante oficio AMC-OFI-0069727-2018, de fecha 26 de junio de 2018, firmado por la Directora de Control Urbano de la época, ANA OFELIA GALVAN, se asigna al arquitecto EMILSON NAVARRO GARCIA y al ingeniero ROBERT LUNA GARCIA, para que practiquen visita técnica de inspección al inmueble ubicado en el barrio Chiquinquirá, Manzana 63, Lote 15.
5. Mediante oficio AMC-OFI-0108574-2018, de fecha 25 de septiembre de 2018, se presenta informe técnico, firmado por el arquitecto EMILSON NAVARRO GARCIA y el ingeniero ROBERT LUNA GARCIA, en el cual se informa que al momento de la visita no se encontraron los propietarios o un representante de los arrendatarios, por tal razón se solicitó al abogado encargado del proceso programar una nueva visita, previa notificación.
6. Mediante oficio AMC-OFI-0091731-2019, de fecha 29 de julio de 2019, firmado por la Directora de la época, LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO, se solicita el certificado de tradición y libertad del predio a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS de la ciudad, el cual se adjunta vía correo electrónico y aparece anexo al presente expediente contentivo, impreso el día 06 de agosto de 2019.



De lo anterior, y según se evidenció en el expediente, no aparece copia del informe técnico de la visita técnica preliminar asignada a la arquitecta LUZ MARINA MOLINA en el año 2017. En el expediente, la última actuación por parte de la Dirección de Control Urbano, fue la llevada a cabo en 2019, donde se solicita el certificado de tradición y libertad del predio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, el cual fue posteriormente aportado.

5.2. Revisión de la Resolución No. 0027 del 24 de enero de 2017

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

Resolución No. 0027 del 24 de enero de 2017: "*Por la cual se **declara la existencia de una edificación- uso: Residencial Bifamiliar** y titulares los señores GUILLERMO RADA ESPAÑA, NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ*", por parte de la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena.

La resolución resuelve en el artículo primero:

ARTICULO PRIMERO: Declarar la existencia de la Edificación de 3 pisos con 2 apartamentos o viviendas, en el lote 15 de la manzana 63 ubicado en la carrera 59 A N/ 30B1-37 del Barrio Chiquinquirá de esta ciudad, de acuerdo a los linderos y medidas descritos en la escritura pública N° 980 del 15 de Mayo de 2008, otorgada en la Notaría Cuarta de Cartagena, registrada con la Matricula Inmobiliaria N° D60-110717 y referencia catastral 01-04-0692-0009-000 de propiedad de los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y del menor JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ.

Figura 11. Tomado de Resolución No. 0027 de 2017. Fuente: MIDAS Cartagena (2022)

Es importante destacar que la Resolución No. 0323 del 18 de mayo de 2018 corrige la Resolución 0027 del 24 de enero de 2017, precisando que la edificación se ubica en el lote 15 de la manzana 63, Plan 268, Urbanización Chiquinquirá.

En ese contexto, la Resolución No. 0749 del 18 de noviembre de 2019, actualiza la nomenclatura establecida en la Resolución No. 0323 del 18 de mayo de 2018, precisando que la edificación se ubica en el lote 15 de la manzana 63, Plan 268, en la Carrera 59A No. 30B1-37 de la Urbanización Chiquinquirá, acorde a lo indicado en el certificado de tradición y libertad, anexo al expediente contentivo e impreso el día 06 de agosto de 2019.

Impreso el 6 de Agosto de 2019 a las 04:01:27 pm "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - 50% CUOTA PARTE PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: ESPAÑA DE RADA EDELMIRA ISABEL CC# 26905854 A: RADA HERNANDEZ NAZAT RAFAEL X A: RADA HERNANDEZ JOSHUA DAVID X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 11/4/2018 Radicación 2018-060-6-7926 DOC: ESCRITURA 938 DEL: 3/4/2018 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0 ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - CERTIFICADO DEL IGAC NUMERO 4624-210272-40704-0 DE FECHA 02/04/2018, NOMENCLATURA "K 59A 30B1 37" PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: RADA HERNANDEZ NAZAT RAFAEL CC# 1140893165 DE: RADA HERNANDEZ JOSHUA DAVID TI# 1043638290 DE: RADA ESPAÑA GUILLERMO RAFAEL CC# 73134747

Figura 12. Vista parcial de certificado de tradición y libertad. Fuente: Expediente contentivo 0050 de 2017

Ahora bien, en el articulo segundo de la Resolución No. 0027 del 24 de enero de 2017, se relaciona la siguiente información:

PRIMER PISO.....86.37 M2 ,
VIVIENDA 1.....85.47 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS Y TERRAZA
ESCALERA.....0.90 M2
ANTEJARDIN.....4.75 M2 ,
SEGUNDO PISO.....86.37 M2
VIVIENDA 2 NIVEL 1:
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS Y TERRAZA
TERCER PISO.....33.00 M2
VIVIENDA 2 NIVEL 2
AREA SOCIAL CUBIERTA.
Área total construida = 205.74 M2.
Área libre primer piso = 4.75 M2
Área de lote = 91.12 M2.
Número de pisos = 3.
Altura = 9.95 metros.
Número de unidades = 2 apartamentos, destinadas a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001.
Mediante este acto administrativo no se autoriza, ningún tipo de obras en la edificación de uso residencial bifamiliar, que se reconoce y no puede ser objeto de ampliación.

Figura 13. Tomado de Resolución No. 0027 de 2017. Fuente: MIDAS Cartagena (2022)



A continuación, se realiza un comparativo entre las normas urbanísticas aplicables para la actividad Residencial tipo A - RA (Cuadro de Reglamentación N° 1 para la actividad Residencial Decreto 0977 de 2001 -POT) y lo aprobado en la licencia de reconocimiento de existencia de la edificación, expedida (**uso: Residencial Bifamiliar**) para el inmueble objeto de la querella.

SEGÚN LA NORMA APLICABLE DECRETO 0977 DE 2001 (TIPO RA)		Resolución No 0027 de 2017	ESTADO Y/O OBSERVACIONES
DESCRIPCION	MODALIDAD	RECONOCIMIENTO	
	USOS	USOS	
UNIDADES BASICAS	30 M2	-	-
2 ALCOBAS	40M2	-	-
3 ALCOBAS	50M2	85,47 M2	SE AJUSTA
USO PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (Circular No. 3 de 2002)	Bifamiliar (2 pisos)	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.	4,75 M2 (Índice ocupación = 0,4445 y Área Libre MIN requerida = 50,57 M2)	NO SE AJUSTA
MULTIFAMILIAR (Circular No. 3 de 2002)	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	-	-
AREA Y FRENTE MÍNIMOS			
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 M2 – F.: 8 m	-	-
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 M2 – F.: 6 M	-	-
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 – F.: 10M	AL.: 91 M2 – F.: 6,73 M	NO SE AJUSTA
MULTIFAMILIAR	-	-	-
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	2 pisos + 3er nivel (uso social)	SE AJUSTA
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	-	-
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	-	-
BIFAMILIAR	1.1	Área total construida = 205,74 M2 Vs Área total construida MAX. permitida = 100,23 M2	NO SE AJUSTA
MULTIFAMILIAR	1.2 (Circular No. 3 de 2002)	-	-
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	3 M	2,0 M (Lado Izquierdo) 3,07 M (Lado Derecho) 2.53 M (promedio)	NO SE AJUSTA
POSTERIOR	3 M	< 3 M	NO SE AJUSTA
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m	-	-
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)	-	-
LATERALES	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	-	-
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.	-	-

Tabla No. 1 Análisis urbanístico de la construcción. Fuente Dirección de Control Urbano, 2022.

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



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Con el fin de dar respuesta al oficio AMC-OFI-0026263-2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del Expediente 0050 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. 01-04-0692-0009-000 y la matrícula inmobiliaria No. 1020167002147. 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 Carrera 59A No. 30B1-37 (Manzana 63, Lote 15) del Barrio Chiquinquirá 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 querrela se halla en zona de actividad RESIDENCIAL TIPO A (RA), 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.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026263-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

".... verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido e identificación catastral y registral, establecer identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelanten, 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 según asunto del presente proceso, así como individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser tenidos en cuenta para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

- (i) Identidad del propietario de la construcción en cuestión. (ii) En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble. (iii) Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción. (iv) Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios. (v) 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. (vi) 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. (vii) Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita. (viii) (ix) 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. (x) En caso de existir*

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.



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. (xi) Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita (...).

- Según se evidenció en la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias aparece como propietario del predio, el señor RAFAEL RADAS ALFARO, quien se identificó con la cedula de ciudadanía No 1.770.454, sin embargo, en la licencia de reconocimiento aparecen como propietarios GUILLERMO RADA ESPAÑA, NAZAT R. RADA HERNANDEZ Y JOSHUA D. RADA HERNANDEZ; en el certificado de tradición y libertad del predio, aparecen como titulares, por medio de un proceso de sucesión y posterior compra venta y actualización de nomenclatura.
- La Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, expide la Resolución No. 0027 del 24 de enero de 2017 ***“Por la cual se declara la existencia de una edificación- uso: Residencial Bifamiliar y resuelve en el artículo primero: “Declarar la existencia de la edificación de 3 pisos con 2 apartamentos o viviendas, (...) del Barrio Chiquinquirá de esta ciudad, de acuerdo a los linderos y medidas descritos en la escritura pública N° 980 del 15 de mayo de 2008, otorgada en la Notaria Cuarta de Cartagena, (...) referencia catastral 01-04-0692-0009-000, de propiedad de los señores GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ Y JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ”.***
- La Resolución No. 0323 de 2018 corrige la Resolución 0027 de 2017, indicando que la edificación se ubica en el lote 15 de la manzana 63, Plan 268, Urbanización Chiquinquirá, mientras que la Resolución No. 0749 de 2019, actualiza la nomenclatura establecida en la Resolución No. 0323 de 2018, precisando que la edificación se ubica en el lote 15 de la manzana 63, Plan 268, en la Carrera 59A No. 30B1-37 de la Urbanización Chiquinquirá, acorde a lo reseñado en el certificado de tradición y libertad del predio, de agosto de 2019.
- De acuerdo a la información recopilada en la visita, lo consultado en la herramienta informática Google Maps y Google Earth y lo relacionado en el expediente, se realizaron intervenciones civiles en el inmueble antes del año 2010, actualmente funciona una edificación con uso residencial tipo bifamiliar de dos pisos y tercer nivel, **se evidenció que el inmueble está conforme con lo aprobado en la licencia de reconocimiento de existencia de la edificación para uso Residencial Bifamiliar, según lo probado en la Resolución No. 0027 del 24 de enero de 2017.**
- Es importante indicar que actualmente se desarrolla la actividad Residencial, aprobada en la Resolución en mención, por lo que no existe una infracción urbanística.



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

DIEGO BAREÑO C.
Ingeniero Civil – Profesional Especializado
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
Distrito Turístico y Cultural



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

ACTA DE VISITA

LOCALIDAD 2

En Cartagena de Indias D.T y C. a los 29 días del mes de Abril de 2022, siendo las 10:40 am, la Dirección de Control Urbano a través del Técnico(a) asignado, el (la) señor (a) Rubén D. Acuña C. realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. AMC-01-002463-2022 Fecha 04 Marzo de 2022 (Ref. 0050-2017)
Dirección del Predio: M363, lote 15 (Cra 54A #30B1-37) (Cra 26B (Chiquinquira))
Propietario: Rafael Rada Alford / Guillermo Rada Espinoza (cc # 93.134.747)
Predio con Referencia Catastral No. 01-04-0692-0009-000
La visita es atendida por el (la) señor (a) Yesica Ibarra Guispe, CC # 1645 700.743

En el sitio se observó lo siguiente: Edificación de dos pisos con tercer nivel (sin área construida) usada actualmente para vivienda y depósito de ropa, así como zona social. En cada piso se observó superestructura habitable y en aumento. La amuebladura del primer piso atendió la visita, Sr. Yesica Ibarra, el apto consta de 3 habitaciones, sala comedor, cocina, baño, patio y terraza. En el 2do piso atendió la amuebladura Sr. Yolanda Ortiz, cc # 1120.56.742, el apto consta de 3 hab, sala comedor, cocina, baño y terraza de acceso a 3er nivel. Se tomaron medidas del Anepotán de 2,0 m y 3,07 m. Se dialogó telefónicamente con el Sr. Guillermo Rada, quien autorizó ingreso a la Edificación. Se otorgó escalera en el Anepotán para acceder al 2do piso.

Presenta 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 Caratula - Modalidad -
Plan de Manejo Ambiental: SI ☐ NO ☐
Plan de Manejo de Tránsito SI ☐ NO ☐

[Firma]
Firma Técnico asignado

[Firma]
Firma de quien atiende la diligencia
al: 3013176101

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 # 32 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370
alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagena.gov.co
DANE: 13001 NIT 890 - 480 - 184-4

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

ANEXO FOTOGRÁFICO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural

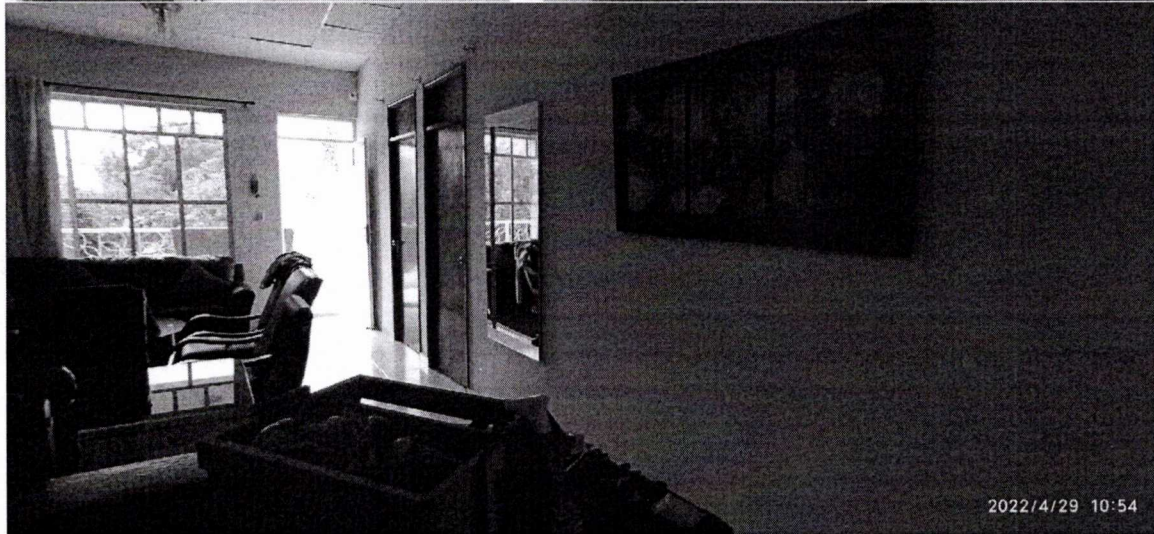


Figura 14. Vista parcial de primer piso del inmueble. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

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



2022/4/29 10:53



2022/4/29 10:54



2022/4/29 10:55

Figura 13. Vista parcial de segundo piso y tercer nivel del inmueble. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

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



CURADURÍA URBANA DISTRITAL No. 1

CARTAGENA DE INDIAS D. T. y C.

RESOLUCION

Nº 0749/18 NOV. 2019

POR LA CUAL SE ACTUALIZA NOMENCLATURA

RESOLUCION Nº 0323 DE MAYO 18 DE 2018

EL CURADOR URBANO Nº 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 la Doctora MARIA GUADALUPE RAMOS MARTINEZ, identificada con la cedula de ciudadanía Nº 32.939.376 expedida en Cartagena, y tarjeta profesional 206444 del C. S. de la J., como apoderada especial de los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, con cedula de ciudadanía Nº 73.134.747 expedida en Cartagena y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ, con cedula de ciudadanía Nº 1.140.893.165, titulares del acto de reconocimiento de la edificación existente en el lote 15 de la manzana 63, ubicado en la Carrera 59 A Nº 30B-137 de la Urbanización Chiquinquirá – plan 268, solicito la modificación de la nomenclatura de la resolución Nº 0323 de Mayo 18 de 2018.

Que esta Curaduría Urbana mediante la resolución Nº 0027 de Enero 24 de 2017, identifico el inmueble de la petición con la dirección, señalada en el formulario diligenciado (lote 15 manzana 63) y con la nomenclatura de la factura predial (carrera 59 A Nº 30B1-37) urbanización Chiquinquirá.

Que en la resolución Nº 0323 de Mayo 18 de 2018, se omitió el boletín de nomenclatura y se identifica el inmueble, conforme a la matrícula inmobiliaria (manzana 63 casa lote 15 plan 268) de la urbanización Chiquinquirá.

Que en cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras, que en ningún caso darán lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. (Artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo).

Que con la corrección solicitada no se altera el sentido material de la decisión, porque en las resoluciones citadas, está identificada la edificación de la petición en la manzana 63 lote 15 de la Urbanización Chiquinquirá, de acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria 060-110717, que es la misma de la escritura pública y de la factura predial en las cuales se incluye el boletín de nomenclatura.

En mérito de lo expuesto y con fundamento en el artículo citado, la Curaduría Urbana Nº 1 de Cartagena D. T. y C.

RESUELVE


ARTÍCULO PRIMERO: Corregir el artículo primero de la Resolución Nº 0323 de Mayo 18 de 2018, el cual queda del siguiente texto:

Declarar la existencia de la Edificación de 3 pisos con 2 apartamentos o viviendas, en el lote 15 de la manzana 63 Plan 268 en la carrera 59 A Nº 30B1-37 de la Urbanización Chiquinquirá de esta ciudad, registrada con la Matrícula Inmobiliaria Nº 060-110717 y referencia catastral 01-04-0692-0009-000 de propiedad de los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y del menor JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ.

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

ARTICULO SEGUNDO: Reconocer a la Doctora MARIA GUADALUPE RAMOS MARTINEZ, como apoderada especial de los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ.

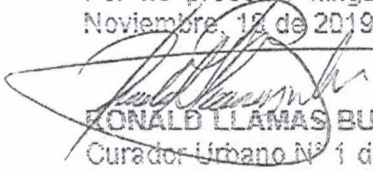
NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE:


RONALD LLAMAS BUSTOS

Curador Urbano Nº 1 Distrital de
Cartagena de Indias (Provisional)


CURADURIA URBANA N° 1 DE CARTAGENA D.T.Y C., CARTAGENA,
NOVIEMBRE, VEINTE (20) DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019).

Por no proceder ningún recurso contra la presente RESOLUCIÓN N° 0749 de
Noviembre, 12 de 2019 ha quedado en FIRME (Artículo 87 del C.C.A.).



RONALD LLAMAS BUSTOS

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



RESOLUCION
Nº 0323/18 MAYO 2018
POR LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCION
Nº 0027 DE ENERO 24 DE 2017

EL CURADOR URBANO Nº 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.

de acuerdo a los linderos y medidas descritos en la escritura pública Nº 980 del 15 de Mayo de 2008, otorgada en la Notaria Cuarta de Cartagena, registrada con la Matricula Inmobiliaria Nº 060-110717 y referencia catastral 01-04-0692-0009-000 de propiedad de los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y del menor JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ.

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

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

PRIMER PISO.....86.37 M2

VIVIENDA 1.....85.47 M2

SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS Y TERRAZA
ESCALERA.....0.90 M2

ANTEJARDIN.....4.75 M2

SEGUNDO PISO.....86.37 M2

VIVIENDA 2 NIVEL 1:

SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS Y TERRAZA
TERCER PISO

VIVIENDA 2 NIVEL 2.....33.00M2, correspondiente al tercer piso

AREA SOCIAL CUBIERTA.

Área total construida = 205.74 M2.

Área libre primer piso = 4.75 M2

Área de lote = 91.12 M2.

Número de pisos = 3.

Altura = 9.95 metros.

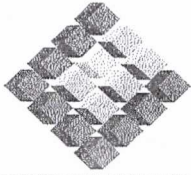
Número de unidades = 2 apartamentos, destinadas a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001.

Mediante este acto administrativo no se autoriza, ningún tipo de obras en la edificación de uso residencial bifamiliar, que se reconoce y **no puede ser objeto de ampliación.** *ff*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:


RONALD LLAMAS BUSTOS

Curador Urbano Nº 1 Distrital de
Cartagena de Indias (Provisional)



CURADURIA URBANA DISTRITAL N° 1 **CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.**

RESOLUCION
Nº 0323/18 MAYO 2018
POR LA CUAL SE CORRIGE LA RESOLUCION
Nº 0027 DE ENERO 24 DE 2017

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 los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, identificado con la cedula de ciudadanía N° 73.134.747 expedida en Cartagena, y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ, con cedula de ciudadanía N° 1.140.893.565 expedida en Barranquilla, como titulares del acto de reconocimiento de la edificación desarrollada en el lote 15 de la manzana 63 del Barrio Chiquinquirá, confirieron poder especial a la Doctora MARIA GUADALUPE RAMOS MARTINEZ, identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.939.376 expedida en Cartagena, para que en su nombre y representación solicite e inicie el trámite de reconocimiento del inmueble ubicado en la manzana 63 –lote 15 del Barrio Chiquinquirá. La apoderada queda facultada para transigir, desistir, sustituir, recibir, tramitar, solicitar licencia de reconocimiento, firmar formulario, notificarse de los actos administrativos, renunciar términos de ejecutorias. Interponer recursos, presentar pruebas, realizar actuaciones y demás facultades conferidas legalmente en beneficio de mis intereses.

Que la Doctora MARIA GUADALUPE RAMOS MARTINEZ, en ejercicio del poder conferido solicito corrección de la resolución 0027 de enero 24 de 2017, mediante la cual fue declarada la existencia de la edificación desarrollada en el lote 15 de la manzana 63, con la nota devolutiva de la oficina de Instrumentos Públicos, que es del siguiente texto: "Señor usuario no procede la solicitud debido a que la nomenclatura contenida en la resolución de la curaduría no concuerda con la contenida en el folio de matrícula 060-110717, así mismo la licencia 0027 del 24 de enero de 2017, no establece el área de la vivienda 2(nivel 2), en igual forma no se encuentra el certificado técnico de ocupación".

Que en el folio de matrícula inmobiliaria 060-110717 del inmueble objeto del reconocimiento, no se señala nomenclatura, esta se asigna en la factura predial bajo el n° 30B-37 en la Carrera 59 A del Barrio Chiquinquirá.

Que en la citada matrícula inmobiliaria se identifica el inmueble como casa lote 15 en la manzana 63 Plan 268 de la Urbanización Chiquinquirá.

Que en el acto de reconocimiento de construcción, contenido en la resolución 0027 de Enero 24 de 2017, se establece el área del nivel 2 de la vivienda 2 con 33 M2(correspondiente al tercer piso).

Que el certificado técnico de ocupación, está previsto para las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, previamente a la ocupación de nueva edificación, y la resolución devuelta sin registrar es de reconocimiento de construcción, con antigüedad de 7 años. (Artículo 6 del Decreto 1796 de Julio 13 de 2016).


Que en cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras, que en ningún caso darán lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. (Artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo).

Que la atención a la nota devolutiva no altera el sentido material de la decisión, porque la resolución N° 0027 de enero 24 de 2017, contiene la nomenclatura de la factura predial en la que se asigna esta, y el área del segundo nivel de la vivienda 2.

En mérito de lo expuesto y con fundamento en el artículo citado, la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena D. T. y C.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Corregir el artículo primero de la Resolución N° 0027 de enero 24 de 2017, el cual queda del siguiente texto:

Declarar la existencia de la Edificación de 3 pisos con 2 apartamentos o viviendas, en el lote 15 de la manzana 63 Plan 268 Urbanización Chiquinquirá de esta ciudad; 

RESOLUCION
Nº 0027/24 ENE. 2017
POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR
TITULARES: GUILLERMO RADA ESPAÑA
NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ

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 los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, identificado con la cedula de ciudadanía N° 73.134.747 expedida en Cartagena, en su nombre y en representación de su menor hijo JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ, con tarjeta de identidad N° 1.043.638.290 y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ, con cedula de ciudadanía N° 1.140.893.165 expedida en Barranquilla, como propietarios de la casa lote N° 15 en el Plan 268 de la Urbanización Chiquinquirá, radicaron ante esta Curaduría Urbana el formulario único Nacional diligenciado, para obtener el reconocimiento de la casa lote con la ampliación desarrollada hace 7 años, para el uso residencial bifamiliar.

Que a la petición radicada en legal y debida forma bajo el N° 13001-1-16-0625, los interesados, anexaron la documentación señalada en los Artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y en la misma designan como responsable del levantamiento de la edificación al arquitecto HENRY FISHER, con Matricula profesional vigente N° 13700-70717 y del peritaje técnico al ingeniero civil AMAURY ORTIZ, con Matricula profesional vigente N° 13202-20100.

Que los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ, declaran bajo la gravedad del juramento que la edificación, objeto del reconocimiento fue ampliada hace 10 años, declaración que se entiende prestada con el diligenciamiento del formulario en lo pertinente a la antigüedad. (Numeral 4 del Artículo 2.2.6.4.2.2. del Decreto 1077 de 2015).

Que el arquitecto HENRY FISHER, que elaboro el plano de levantamiento arquitectónico de la edificación, se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en dicho documento y el Ingeniero civil AMAURY ORTIZ, se hace responsable legalmente de los resultados del estudio técnico. (Numeral 2 y 3 del Artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

Que los peticionarios pueden ser titulares del acto de declaratoria de existencia, de la casa lote con la ampliación desarrollada para el uso residencial bifamiliar, por ser los propietarios del inmueble que le fue adjudicado en la sucesión del señor RAFAEL ERNESTO RADA ALFARO a la señora EDELMIRA ISABEL ESPAÑA DE RADA y a GUILLERMO RADA ESPAÑA, según consta en la escritura pública N° 980 del 15 de Mayo de 2008, otorgada en la Notaria Cuarta de Cartagena, y la señora EDELMIRA ISABEL ESPAÑA DE RADA, vendió su cuota parte (50%) al señor NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y al menor JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ, según consta en la escritura pública N° 1183 del 11 de Junio de 2008, otorgada en la Notaria Cuarta de Cartagena, registrada con la matricula inmobiliaria 060-110717. (Artículo 2.2.6.4.2.1 y 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015).

Que mediante oficio N° 0013-P-05-01-2017, fue informado el doctor OLIMPO VERGARA VERGARA, como Director de Control Urbano del Distrito, que los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ, solicitaron a esta Curaduría la declaratoria de existencia de la edificación desarrollada en el lote 15 de la manzana 63 del Barrio Chiquinquirá de esta ciudad. (Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015).

Que forma parte de la documentación anexa al formulario diligenciado los escritos de los vecinos colindantes relacionados en el formulario diligenciado, señores ORLANDO SALCEDO, SONIA RIOS y JAIME ENRIQUE DIAZ, en los cuales consta que conocen la edificación desarrollada en el lote 15 manzana 63 del Barrio Chiquinquirá, se dan por notificados de la resolución de reconocimiento.

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 30B1-37 en la Carrera 59 A del Barrio Chiquinquirá de esta ciudad.

CURADURIA URBANA DISTRITAL N° 1

Ciudad, Fecha y Hora:

Cartagena, Mayo 22 de 2018 Hora: 9:50 AM.

Notificado a:

Señor Guadalupe Franco Parthuey

Como:

Apoderado

Resolución N°

0323/Mayo 18 de 2018

Recursos procedentes: Reposición - Curaduría Urbana N° 1

Apelación - Plancación Distrital

Plazos - Dentro de los 10 días siguientes

Recibe copia auténtica de la Resolución

Firma Notificado:

[Firma] 32.939.376

Firma Abogado

Renuncia a los términos de ejecutoria.

[Firma]

32.939.376

CURADURIA URBANA N° 1 DE CARTAGENA D.T.Y C., CARTAGENA,
MAYO, VEINTITRES (23) DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018).

Por renuncia de las partes al término de ejecutoria, la RESOLUCIÓN DE
RECONOCIMIENTO N° 0323 de Mayo, 18 de 2018, ha quedado en FIRME
(ARTÍCULO 87 del C.C.A.)

[Firma]
RONALD LLAMAS BUSTOS

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

RESOLUCION

N° 0027724 ENE. 2017

POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR

TITULARES: GUILLERMO RADA ESPAÑA

NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ

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

Que el lote 15 de la manzana 63 del Barrio Chiquinquirá, se encuentra ubicado en el Área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU 05-05 Usos de Suelos como Área de Actividad Residencial Tipo A-RA, reglamentada en la Columna 1 del Cuadro 1 del Decreto 0977 de 2001, la cual tiene señalado los siguientes usos: Principal: residencial: vivienda unifamiliar, y bifamiliar. Compatible: comercio 1, industrial 1; Complementario: institucional 1 y 2, portuario 1; Restringido: comercio 2; Prohibido: comercio 3 y 4, industrial 2 y 3, turístico, portuario 2, 3 y 4, institucional 3 y 4.

Que la solicitud de declaratoria de construcción es procedente, porque el inmueble antes identificado, no se encuentra localizado en área de protección, ni de alto riesgo no mitigable, ni están afectados por motivo de utilidad pública. (Artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015).

Que en el plano de levantamiento arquitectónico se identifican 2 apartamentos o viviendas, que determinan el uso residencial bifamiliar, previsto como principal en el Área de Actividad Residencial Tipo A. (Columna 1 del Cuadro 1 del Decreto 0977 de 2001).

Que el inmueble de la petición registra en la factura predial un área construida de 148 M2, y en el plano de levantamiento se identifica un área total construida de 205.74 M2, que comprende la que es objeto del reconocimiento solicitado.

Que el ingeniero civil AMAURY ORTIZ, como responsable del peritaje técnico de la edificación objeto del reconocimiento solicitado, en el documento que lo contiene CONCLUYE: "Se puede establecer que la residencia en el Barrio Chiquinquirá, es estable al amparo de la norma sismo resistente, capítulo A-10, y capaz de soportar las cargas verticales de acuerdo con su uso, y las cargas horizontales de acuerdo con la zona de riesgo sísmico bajo en la que se encuentra ubicada la residencia por las siguientes consideraciones:

Se ha evaluado la estructura existente de la presente edificación a partir del procedimiento de evaluación de la estructura existente, contemplada en la sección A.10.1.4 del Título A de NSR-10.

Básicamente la evaluación consistió en la evaluación de los índices de sobre esfuerzo y flexibilidad, las cuales se ajustan a la NSR-10 por lo tanto la estructura en mención se considera como una estructura segura y estable ante la normatividad vigente.

En cuanto a las columnas y zapatas, se recomienda no modificarlas, siempre y cuando la edificación conserve su uso.

Por todo lo anterior podemos concluir que la estructura de la edificación en mención es buena para soportar las cargas verticales y sísmicas, a las que eventualmente estaría sometida en esta zona de riesgo sísmico bajo.

Después de haber hecho el diseño de la vivienda de acuerdo con el título A.10 de la NSR-10, que comparada con el diseño de la vivienda actual podemos definir las modificaciones que hay que hacerle a la vivienda actual, para que sea estable al amparo de NSR-10, y así poder resistir los esfuerzos generados por un eventual sismo.

Como no hay que ampliar la vivienda ni en superficie ni en altura, el tipo de modificación que se debe aplicar es ACTUALIZACION AL REGLAMENTO"

RESOLUCION

Nº 0027/24 ENE. 2017

POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR

TITULARES: GUILLERMO RADA ESPAÑA

NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ

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 la ingeniera civil de esta Curaduría Urbana, sobre el peritaje técnico rinde el siguiente informe: "Descripción del Proyecto:

La construcción a reconocer es una edificación de tres pisos con sistema estructural de pórticos de concreto reforzado y se revisó con grado de capacidad de energía mínimo.

La cimentación está compuesta por zapatas aisladas unidas entre si con vigas de amarre. Las zapatas son de 1.50x1.50m y de 1.00x1.50m, todas con espesor de torta de 0.40m y están reforzadas con barras de 5/8 cada 0.14m y cada 0.16m.

Las columnas son de 0.30x0.30m y reforzadas con 6 barras de 7/8 en primer piso y de 0.25x0.25m reforzadas con 4 barras de 5/8/ en segundo y tercer piso, todas con aros de 3/8 cada 0.10m y cada 0.15m.

Las vigas de entrepiso son de 0.25x0.30m y sobre ella se apoya la losa nervada armada en una dirección con espesor de torta de 0.05m y reforzada con barras de 3/8 cada 0.15m en ambos sentidos.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva $A_a=0.1y$ $A_v=0.10$ y se revisó con perfil de suelo tipo D con valor $F_a=1.6$ y $F_v=2.4$, el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.0.

En el peritazgo estructural se verificó que cada uno de los elementos estructurales tuvieran un índice de sobre esfuerzos menor a la unidad, se hizo el análisis 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, Ley 400 del 1997 normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente. Por lo anterior mencionado decimos que el proyecto estructural cumple con los requisitos de procedimiento de análisis y diseño de estructuras de concreto, para edificaciones, que estipula la norma NSR-10 en el título A, de cargas del Título B, de requisitos para estructuras de concreto de título C".

Que dentro de esta actuación adelantada conforme a lo señalado en la sección 2 del Capítulo 4 del Decreto 1077 de 2015, se ha verificado el cumplimiento de las exigencias previstas para declarar la existencia de edificación; vale decir: uso(residencial bifamiliar previsto como principal en el Área de Actividad Residencial Tipo A), Antigüedad de 7 años, y peritaje técnico de acuerdo a las estipulaciones de la NSR-10 en el Título E. (Artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015).

Que los interesados aportaron copia de los documentos de pago del impuesto de delineación a la construcción 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 2.2.6.6.8.14 del Decreto 1077 de 2015).

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

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Declarar la existencia de la Edificación de 3 pisos con 2 apartamentos o viviendas, en el lote 15 de la manzana 63 ubicado en la carrera 59 A N/ 30B1-37 del Barrio Chiquinquirá de esta ciudad, de acuerdo a los linderos y medidas descritos en la escritura pública N° 980 del 15 de Mayo de 2008, otorgada en la Notaría Cuarta de Cartagena, registrada con la Matricula Inmobiliaria N° 060-110717 y referencia catastral 01-04-0692-0009-000 de propiedad de los señores: GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y del menor JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ.

Se expide este reconocimiento sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, por la construcción adelantada sin la previa licencia, en el lote

(110)

RESOLUCION
Nº 0027124 ENE. 2017
POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

USO: RESIDENCIAL BIFAMILIAR
TITULARES: GUILLERMO RADA ESPAÑA
NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ

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.

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

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

PRIMER PISO.....86.37 M2
VIVIENDA 1.....85.47 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS Y TERRAZA
ESCALERA.....0.90 M2

ANTEJARDIN.....4.75 M2 ,
SEGUNDO PISO.....86.37 M2

VIVIENDA 2 NIVEL 1:
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS Y TERRAZA
TERCER PISO.....33.00 M2

VIVIENDA 2 NIVEL 2
AREA SOCIAL CUBIERTA.

Área total construida = 205.74 M2.

Área libre primer piso = 4.75 M2

Área de lote = 91.12 M2.

Número de pisos = 3.

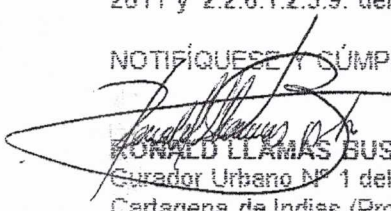
Altura = 9.95 metros.

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

Mediante este acto administrativo no se autoriza, ningún tipo de obras en la edificación de uso residencial bifamiliar, que se reconoce y no puede ser objeto de ampliación.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


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

CURADURIA URBANA DISTRITAL N° 1

Ciudad, Fecha y Hora: Cartagena 02 de febrero 2017

Notificado a: Maria Guadalupe Ramos Martinez

Como: Abogada

Resolución N° 0027 de Enero 24-2017

Recursos procedentes: Deposición - Curaduría Urbana N° 1
Apelación - Pleneación Distrital
Plazos - Dentro de los 10 días siguientes

Recibo copia auténtica de la Resolución

Firma Notificado: [Firma] C.C. 32939376

Firma Abogado: [Firma]

Renuncio al término de ejecutoria

[Firma]

CURADURIA URBANA N° 1 DE CARTAGENA D.T.Y C., CARTAGENA,
FEBRERO, TRES (03) DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017).

Por renuncia de las partes al término de ejecutoria, la RESOLUCIÓN DE
RECONOCIMIENTO N° 0027 de Enero 24 de 2017, ha quedado en FIRME
(ARTÍCULO 87, del C.C.A.)

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

CURADURIA N 1
RECONOCIMIENTO APROBADO

RESOLUCION: 000027 DE 2017-01-24
DIR: CHIQUINQUIRA CRA. 59A N° 30B-1-37
MZ. 63 LT. 15

USO: RESIDENCIAL - BIFAMILIAR
PROP: GUILLERMO RADA ESPAÑA Y
OTROS

FECHA APROBACION: 2017-02-03

[Firma]
CURADOR URBANO N°1-DISTRITAL





Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 25 de septiembre de 2023

Oficio AMC-OFI-0149501-2023

AUTO DE ARCHIVO

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
RADICACIÓN	0050- 2017
QUEJOSO:	RONAL LLAMAS BUSTOS
HECHOS	RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION UBICADA EN EL BARRIO CHIQUINQUIRÁ MANZANA 63 LOTE 13.
PRESUNTO INFRACTOR	GUILLERMO RADA ESPAÑA Y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ
CÓDIGO SIGOB	EXT-AMC-17-0001434

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

1. CONSIDERANDO

1. El Decreto 1563 de 2014, en virtud del cual se modificó parcialmente el Decreto 0228 de 26 de Febrero de 2009, estableció que se reasumen las competencias otorgadas a los Alcaldes Locales y delegándolas en las Secretarías de Planeación y del Interior y Convivencia Ciudadana y dispuso en su artículo segundo, que:

"Deléguese en el Secretario de Planeación Distrital, las siguientes competencias y/o facultades: 1) 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 63 y 113 del Decreto 1469 de 2010, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan".

2. El Decreto 1356 del 15 de Octubre de 2015, en su artículo segundo estableció, lo siguiente:

ARTICULO SEGUNDO: DELEGACION A LOS ALCALDES LOCALES en los Alcaldes Locales del Distrito de Cartagena de Indias, de acuerdo con su competencia territorial, los siguientes asuntos:

1. El trámite de la instrucción y las ordenes o decisiones relativas al proceso de restitución de bienes de uso público y fiscales de conformidad con el artículo 132 del Decreto Ley 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía).

2.- Con excepciones de aquellas que correspondan al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC), la imposición de la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, en los casos de actuaciones urbanísticas respecto de las cuales no se acredite la existencia de licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, hasta



cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieres dado lugar a la medida, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas por la ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

Seguidamente dispuso la norma en comento que:

"ARTICULO TERCERO: TRASLADO DE EXPEDIENTES. Los expedientes relacionados con las actuaciones administrativas iniciadas en cumplimiento de las competencias reasumidas en el artículo primero de este Decreto, durante la vigencia de los Decretos 1563 de 2014 y 0013 de 2015, serán trasladados a los despachos competentes en el estado en el que se encuentren de manera inmediata a la expedición del presente Decreto, atendiendo los principios que rigen las actuaciones administrativas, en especial el debido proceso a las partes vinculadas.

ARTICULO CUARTO: VIGENCIA Y DEROGATIVA. El presente Decreto tendrá vigencia a partir de la fecha de su promulgación en la Gaceta virtual del Distrito de Cartagena de Indias y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial las contenidas en los Decretos 1563 de 2014 y 0013 de 2015".

3.- Mediante el Decreto 0550 de 2016, se ordenó:

ARTICULO PRIMERO: Reasúmase la competencia delegada a la Secretaria de Planeación Distrital de que trata el Artículo 2 del Decreto 1533 de 2014 referente a 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 previsto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

ARTICULO SEGUNDO: Delegase en los Alcaldes Locales las siguientes competencias: 1) 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 previsto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. 2) Expedir los certificados de ocupación de que trata el artículo 2.2.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015.

PARAGRAFO PRIMERO: Con excepción de la competencia que corresponde al IPCC, según el acuerdo 0001 de 2003, la delegación de la que trata el numeral primero del presente artículo implica el ejercicio de la actuación administrativa sancionatoria en única instancia, la cual se surtirá de conformidad con el artículo 47 y siguiente de la ley 1437 de 2011.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Secretaria de Planeación, previa relación detallada de los trámites adelantados y el estado en que se encuentran, remitirá a las Alcaldías Locales los expedientes que contienen las actuaciones administrativas sancionatorias ejercidas en el marco de la competencia delegada de que trata el numeral primero del presente artículo. (...)

ARTICULO TERCERO: El presente Decreto deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y en especial el artículo segundo del Decreto 1563 de 2014(...)"

4.- El Decreto 1110 del 01 de agosto de 2016, dispuso en su artículo 1, reasumir las competencias delegadas en los Alcaldes Locales Mediante el Decreto 0550 de 2016, referente a la vigilancia y control durante la ejecución de las obras y la expedición de certificados de permiso de ocupación, y además delegar en la Dirección de Control Urbano las siguientes competencias:

- 1.- 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 termino previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
2. 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.

3.-Las competencias delegadas se ejercerán en los términos previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan (...)

PARAGRAFO PRIMERO: Con excepción de la competencia que corresponde al IPCC, según el acuerdo 0001 de 2003, la delegación de la que trata el numeral primero del presente artículo implica el ejercicio de la actuación administrativa sancionatoria en única instancia, la cual se surtirá de conformidad con el artículo 47 y siguiente de la ley 1437 de 2011. (Subrayas y negrillas fuera del texto)

5.- El 30 de enero del 2017 entro en vigencia la Ley 1801 de 2016 y en virtud de la misma la competencia para el ejercicio del control urbano, fue delegada en los inspectores de policía, pues la norma en cita, luego de advertir en artículo 135 todos los comportamientos que son contrarios a la convivencia y que afectan la integridad urbanística, determinó en el numeral segundo del artículo 206, lo siguiente:

“ARTÍCULO 206. ATRIBUCIONES DE LOS INSPECTORES DE POLICÍA RURALES, URBANOS Y CORREGIDORES. Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:
(...)

2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación (...).”

6. - Con ocasión de la entrada en vigencia del Decreto 1110 de 2016 y la de la Ley 1801 de 2016, se creó la necesidad de que la Oficina Asesora Jurídica del Alcalde Mayor de Cartagena, determinara el alcance de las dos competencias, lo cual se expuso en el oficio AMC-OFI-0121044-2017 los siguientes aspectos:

“(...) en lo que atañe al planteamiento de la época de realizada la infracción urbanística, sobra mencionar que la norma nada dice al respecto, pues puede darse el supuesto que las infracciones ocurran en un tiempo determinado y trascurra un período prolongado para dar inicio a la actuación, tiempo durante el cual pueden promulgarse leyes que modifiquen las competencias para tramitar estos asuntos.

En concepto de esta oficina, lo determinante en estos casos es tener en cuenta que toda actuación se inicia al momento de poner en conocimiento de la autoridad una situación determinada, y es por tanto desde ese momento que se inicia la actuación administrativa y se asume el conocimiento por parte de la autoridad que la ley que esté vigente en ese momento disponga que es la competente. De igual forma es importante traer a colación el art. 208 de la ley 1437 de 2011 el cual sobre el particular señala:

En este orden se precisa que, en caso de haber dado inicio a la actuación a través de una solicitud sin que la autoridad de conocimiento se haya pronunciado al respecto, no implica que pierde competencia por la entrada en vigencia de una norma que dispone de diferente manera a quien corresponda tramitar dicho asunto, ello por cuanto como se ha dicho, constituye un deber continuar con el trámite que se surtía antes de la vigencia de la nueva normatividad, el cual tuvo origen con la presentación de la petición.(...) lo determinante es la fecha en la cual se pone en conocimiento de la administración, de la autoridad competente la situación de inconformidad, desde esa fecha de radicación se adquiere automáticamente la competencia para conocer y tramitar hasta su finalización la actuación correspondiente (...) (negrita fuera de texto).22.



7.- El Gobierno Nacional con ocasión de la emergencia sanitaria, derivada de la pandemia Covid-19, adoptó medidas para hacerle frente a su propagación, entre las que se precisa la expedición del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo del 2020, en virtud del cual se dispuso en su artículo 6:

"Suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. Hasta tanto permanezca vigente la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, las autoridades administrativas a que se refiere el artículo 1 del presente Decreto, por razón del servicio y como consecuencia de la emergencia, podrán suspender, mediante acto administrativo, los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. La suspensión afectará todos los términos legales, incluidos aquellos establecidos en términos de meses o años. En todo caso los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales se reanudarán a partir del día hábil siguiente a la superación de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social. Durante el término que dure la suspensión y hasta el momento en que se reanuden las actuaciones no correrán los términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia".

8. - Con ocasión de lo anterior, la Dirección de Control Urbano, mediante Auto AMC-OFI-0037532-2020 del 13 de abril del 2020, publicado el 17 de abril de igual vigencia, resolvió:

"(...)Suspender los términos correspondientes a los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en el Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud al Decreto 1110 de 2016 de conformidad a lo dispuesto en el presente acto(...)El presente acto rige a partir de su expedición y publicación en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, y estará vigente mientras persista la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social".

9. - No obstante, aunque la Emergencia Sanitaria ha sido prorrogada por el Gobierno Nacional, la Dirección Administrativo de Control Urbano, guardando estrecha relación con la realidad de reactivación de todos los sectores en el país, mediante auto AMC-OFI-0024586-2022 de fecha 2 de marzo de 2022, ordenó el levantamiento de la suspensión de los términos sobre los procesos sancionatorios que se encuentra conociendo con ocasión de lo dispuesto en el Decreto 1110 de 2016.

2. ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO

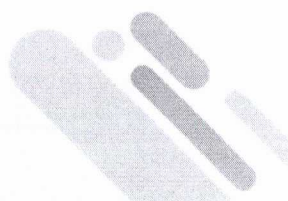
ANTECEDENTES

1.- Que mediante oficio con radicado **EXT-AMC-17-0001434**, el señor Curador No. 1 del Distrito de Cartagena de Indias (Ronald Llamas Bustos), comunica la solicitud de reconocimiento efectuada por los señores GUILLERMO RADA ESPAÑA Y NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ; donde declaran la existencia de una edificación desarrollada sin la previa licencia, en el inmueble ubicado en el Manzana 62 lote 15 del barrio Chiquinquirá, declarando bajo la gravedad de juramento que la edificación a reconocer, se ha concluido arquitectónicamente hace 7 años.

2.- Mediante AMC-OFI-0015842-2017 la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, resolvió iniciar averiguación preliminar en la cual se ordenó visita al predio ubicado en el barrio Chiquinquirá Manzana 63 lote 15.

3- A través de radicado AMC-OFI-0015855-2017, la Dirección de Control Urbano comisionó a la Arquitecta LUZ MARINA MOLINA para realizar Visita Técnica al predio ubicado en el barrio el barrio Chiquinquirá Manzana 63 lote 15.

4.- Mediante AMC-OFI-0108574-208, se recibe informe técnico realizado al predio ubicado en el barrio Chiquinquirá Mz 63 Lote 15 identificado con referencia Catastral 01-04-0692-0009-000.





5.- A través de radicado AMC-OFI-0026263-2022, la Dirección de Control Urbano comisionó al Ingeniero RUBEN AGUILAR COLLAZO para realizar Visita Técnica al predio ubicado en el barrio Chiquinquirá Manzana 63 lote 15

6.- Que a través de radicado **AMC-OFI-0055685-2022** de 29 de Abril del 2022, la Dirección de Control Urbano emite informe técnico de visita de verificación concluyendo lo siguiente:

SEGÚN LA NORMA APLICABLE DECRETO 0977 DE 2001 (TIPO RA)		Resolución No 0027 de 2017	ESTADO Y/O OBSERVACIONES
DESCRIPCION	MODALIDAD	RECONOCIMIENTO	
	USOS	USOS	
UNIDADES BASICAS	30 M2	-	-
2 ALCOBAS	40M2	-	-
3 ALCOBAS	50M2	85,47 M2	SE AJUSTA
USO PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (Circular No. 3 de 2002)	Bifamiliar (2 pisos)	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.	4,75 M2 (Índice ocupación = 0,4445 y Área Libre MIN requerida = 50,57 M2)	NO SE AJUSTA
MULTIFAMILIAR (Circular No. 3 de 2002)	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	-	-
AREA Y FRENTE MÍNIMOS			
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 M2 – F.: 8 m	-	-
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 M2 – F.: 6 M	-	-
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 – F.: 10M	AL.: 91 M2 – F.: 6,73 M	NO SE AJUSTA
MULTIFAMILIAR	-	-	-
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	2 pisos + 3er nivel (uso social)	SE AJUSTA
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	-	-
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	-	-
BIFAMILIAR	1.1	Área total construida = 205,74 M2 Vs Área total construida MAX. permitida = 100,23 M2	NO SE AJUSTA
MULTIFAMILIAR	1.2 (Circular No. 3 de 2002)	-	-
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	3 M	2,0 M (Lado Izquierdo) 3,07 M (Lado Derecho) 2.53 M (promedio)	NO SE AJUSTA
POSTERIOR	3 M	< 3 M	NO SE AJUSTA
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m	-	-
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)	-	-
LATERALES	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	-	-
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.	-	-

Tabla No. 1 Análisis urbanístico de la construcción. Fuente Dirección de Control Urbano, 2022.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el fin de dar respuesta al oficio AMC-OFI-0026263-2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del Expediente 0050 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. 01-04-0692-0009-000 y la matrícula inmobiliaria No. 1020167002147. 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 Carrera 59A No. 30B1-37 (Manzana 63, Lote 15) del Barrio Chiquinquirá 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 A (RA), 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.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026263-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

“.... verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido e identificación catastral y registral, establecer identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelanten, 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 según asunto del presente proceso, así como individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser tenidos en cuenta para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

(i) Identidad del propietario de la construcción en cuestión. (ii) En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble. (iii) Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción. (iv) Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios. (v) 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. (vi) 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. (vii) Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita. (viii) 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. (x) 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. (xi) Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita (...).”

- Según se evidenció en la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias aparece como propietario del predio, el señor RAFAEL RADAS ALFARO, quien se identificó con la cedula de ciudadanía No 1.770.454, sin embargo, en la licencia de reconocimiento aparecen como propietarios GUILLERMO RADA ESPAÑA, NAZAT R.



RADA HERNANDEZ Y JOSHUA D. RADA HERNANDEZ; en el certificado de tradición y libertad del predio, aparecen como titulares, por medio de un proceso de sucesión y posterior compra venta y actualización de nomenclatura.

- La Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, expide la Resolución No. 0027 del 24 de enero de 2017 ***“Por la cual se declara la existencia de una edificación- uso: Residencial Bifamiliar”*** y resuelve en el artículo primero: ***“Declarar la existencia de la edificación de 3 pisos con 2 apartamentos o viviendas, (...) del Barrio Chiquinquirá de esta ciudad, de acuerdo a los linderos y medidas descritos en la escritura pública N° 980 del 15 de mayo de 2008, otorgada en la Notaria Cuarta de Cartagena, (...) referencia catastral 01-04-0692-0009-000, de propiedad de los señores GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ Y JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ”***.
- La Resolución No. 0323 de 2018 corrige la Resolución 0027 de 2017, indicando que la edificación se ubica en el lote 15 de la manzana 63, Plan 268, Urbanización Chiquinquirá, mientras que la Resolución No. 0749 de 2019, actualiza la nomenclatura establecida en la Resolución No. 0323 de 2018, precisando que la edificación se ubica en el lote 15 de la manzana 63, Plan 268, en la Carrera 59A No. 30B1-37 de la Urbanización Chiquinquirá, acorde a lo reseñado en el certificado de tradición y libertad del predio, de agosto de 2019.
- De acuerdo a la información recopilada en la visita, lo consultado en la herramienta informática Google Maps y Google Earth y lo relacionado en el expediente, se realizaron intervenciones civiles en el inmueble antes del año 2010, actualmente funciona una edificación con uso residencial tipo bifamiliar de dos pisos y tercer nivel, ***se evidenció que el inmueble está conforme con lo aprobado en la licencia de reconocimiento de existencia de la edificación para uso Residencial Bifamiliar, según lo probado en la Resolución No. 0027 del 24 de enero de 2017.***
- Es importante indicar que actualmente se desarrolla la actividad Residencial, aprobada en la Resolución en mención, por lo que no existe una infracción urbanística.

Interrogante respondido en los numerales anteriores.

III. LA APLICACIÓN DEL MARCO JURÍDICO AL CASO EN CONCRETO

El Legislador expidió la Ley 388 de 1997, cuyo objetivo es armonizar las disposiciones que anteriormente regulaban el tema del ordenamiento territorial con las normas constitucionales expedidas en ese momento y las leyes orgánicas del plan de desarrollo y áreas metropolitanas. En ese sentido, el artículo 9° de esta ley estableció que los Planes de Ordenamiento Territorial (en adelante POT) son el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

El artículo 12 de esta ley establece que los POT deben tener tres componentes: uno general, uno urbano y uno rural. El primero está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo para un municipio o distrito. El segundo se encarga de las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano de la entidad territorial. Por último, el tercero también debe desarrollar políticas, acciones, programas y normas, con la diferencia de que estas deben



orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

Las normas urbanísticas generales otorgan derechos e imponen obligaciones a los propietarios de terrenos y a sus constructores, así como también especifican los instrumentos que deben emplearse para contribuir eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano.

En desarrollo de estas competencias, el artículo 99 de la ley en mención determina que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones en predios urbanos y rurales, **se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística** correspondiente.

Ahora bien, es importante señalar que la Ley 388 de 1997 no solo le otorgó a las entidades territoriales una facultad de ordenación urbana para expedir el POT, **sino que también les concedió una faceta de control sancionatorio a las contravenciones a las normas urbanísticas**. Por esta razón, en su artículo 104 establece que los alcaldes y demás autoridades competentes están autorizados para adelantar las actuaciones administrativas tendientes a hacerlas cumplir. En ese sentido, este artículo contempla que estas pueden imponer sanciones i) De orden pecuniario, las cuales consisten en multas que varían según el tipo de infracción y el metraje que la configure; y ii) de demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015 reglamenta el sector de vivienda, ciudad y territorio. En su artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por los artículos 2º del Decreto 2218 de 2015 y 2º del Decreto 1203 de 2017, establece que las licencias urbanísticas son las autorizaciones previas requeridas para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios. En ese sentido, las licencias urbanísticas son el elemento que permite verificar el cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo establecidas en los respectivos POT, y en las normas locales y nacionales que regulan la construcción en Colombia.

El artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 **regula el reconocimiento de edificaciones existentes**. El propósito de esta actuación es formalizar y titularizar desarrollos arquitectónicos ejecutados sin las licencias requeridas, siempre y cuando estos: i) cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y con la destinación que se le haya dado al predio; y ii) hayan concluido su edificación como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Sobre este último requisito, este mismo artículo dispone que el término de los cinco (5) años no será aplicado en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

Cumplido con el trámite, se expide el acto de reconocimiento de existencia de una edificación, el cual tiene los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

En este sentido y atendiendo la finalidad de la actividad sancionatoria por infracciones urbanísticas que en palabras de la H. Corte Constitucional corresponde a que *"las normas urbanísticas buscan garantizar el derecho a la vivienda digna de las personas y, en esa medida, tienen como finalidad imponer las condiciones adecuadas para que la vida e integridad física de las personas no se ponga en peligro. Por ello, la obtención de una licencia para ejecutar una construcción no es un mero trámite, sino que es una medida que persigue que las edificaciones cumplan los requisitos normativos urbanos para que sean seguras de habitar y, de este modo, desarrollen el principio constitucional de seguridad de la vivienda."*, es necesario atender el criterio de la necesidad y proporcionalidad de la sanción cuando existe una licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.



El artículo 44 de la Ley 1437 de 2011 establece que las sanciones administrativas están sujetas al principio de proporcionalidad, de manera que la ley restringe la órbita de la discrecionalidad administrativa y constituye un límite general para cualquier ejercicio que suponga la limitación de los derechos fundamentales. Es así como, en caso de encontrarse en colisión un derecho con el ejercicio de otras garantías fundamentales o con la salvaguarda de otros fines constitucionales, la restricción del primero debe encontrarse justificada.

La Corte Constitucional ha determinado que para evaluar si esto ocurre se debe realizar un juicio de proporcionalidad. Los pasos para efectuar tal juicio son: *"i) determinar si la medida limitativa busca una finalidad constitucional; ii) si el medio elegido es idóneo para lograr el fin y, iii) si la medida es estrictamente proporcional en relación con el fin que busca ser realizado, de modo que no signifique un sacrificio excesivo de valores y principios que tengan un mayor peso relativo –en el caso concreto- que el principio que se pretende satisfacer*

En este sentido, y descendiendo al caso en concreto se encuentra que si bien el presunto infractor realizó una construcción sin contar con la correspondiente licencia de construcción y que este, presentó solicitud de reconocimiento de edificación ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, para lo cual se ofició a esta Dirección quien realizó las correspondientes visitas de verificación, que fueron relacionadas previamente en los hechos del caso concreto, es importante recalcar que la infracción urbanística que existía fue subsanada, en cuanto sobre el predio ubicado en la manzana 63 lote 15 del barrio chiquinquirá.

En efecto la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena mediante **Resolución No. 0027 del 24 de enero de 2017**, declara la existencia de la Edificación de 3 pisos con 2 apartamentos o viviendas, en el lote 15 de la manzana 63 plan 268 en la carrera 59 A No. 30 B 1 – 37 de la urbanización Chiquinquirá, registrada con la matrícula inmobiliaria No. 060 – 110717 y referencia catastral 01-04-0692-0009-000 de propiedad de los señores GUILLERMO RAFAEL RADA ESPAÑA, NAZAT RAFAEL RADA HERNANDEZ y del menor JOSHUA DAVID RADA HERNANDEZ.

De igual manera, en la visita realizada el 29 de Abril de 2022, con radicado AMC-OFI-0055685-2022, el profesional de apoyo quien realizó la correspondiente verificación en el predio mención de este expediente, no encontraron nuevas modificaciones o construcciones que fueran en contra de lo ya reconocido mediante la Resolución No.0027 del 24 de enero de 2017 o infracciones nuevas existentes que vulneraran las disposiciones legales y lo reconocido mediante esta.

En este sentido, y atendiendo el test de proporcionalidad advertido en párrafos anteriores, no habría lugar a imponer una sanción urbanística con ocasión de lo remitido por el Curador Urbano No. 1 de Cartagena, por cuanto el fin último de una sanción en el caso en concreto sería que el presunto infractor adecuará lo construido a las normas vigentes sobre el particular y obtener la licencia de reconocimiento de edificación existente si se cumplieren los requisitos a que hubiere lugar, todo lo cual en efecto ocurrió en el caso bajo estudio.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECRETAR el ARCHIVO del expediente contentivo de la Averiguación Preliminar radicado interno No.0050 de 2017 y con código EXT-AMC-17-0001434 del 11 de enero del 2017, por las razones expuestas en la parte motiva.

ARTICULO SEGUNDO: Remitir el informe técnico con radicado AMC-OFI-0055685-2022 de fecha 29 de Abril de 2022 a la inspección de policía de la Unidad Comunera No 5 de la Localidad 2 (CHIQUEQUIRÁ) con el objeto de poner en conocimiento la construcción de



la escalera en la terraza o antejardín del inmueble, a su vez las presuntas infracciones al espacio público.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR personalmente al Curador Urbano No.1, de la presente decisión tomada en la actuación administrativa que se notifica.

ARTÍCULO CURTO: NOTIFICAR personalmente a los señores GUILLERMO RADA ESPAÑA Y RAFAEL RADA HERNANDEZ de la presente decisión.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR que contra el presente acto procede el recurso de reposición el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, en cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

Una vez en firme la presente decisión, ordénese su archivo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ MARULANDA
Director Administrativo de Control Urbano
Secretaría de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena

Proyectó: Augusto Agamez Villalba (Asesor Externo DCU)

Revisó: Diego Andrés Bareño Campos (Profesional Especializado grado 222-45)