

Código de registro: **EXT-AMC-17-0001827**
Fecha y Hora de registro: **12-ene.-2017 09:42:52**
Funcionario que registro: **Barrios Dean, Leidys del Carmen**
Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**
Funcionario Responsable: **PATERNINA MORA, LUZ ELENA**
Cantidad de anexos: **0**
Contraseña para consulta web: **9CE43CAC**
www.cartagena.gov.co

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

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

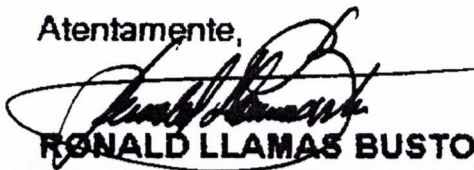
C.U.Nº 0015-P-05-01-2017

Radicación: 13001116-0372 de Agosto 01 de 2016 -
RECONOCIMIENTO

Distinguido Doctor:

Por medio del presente informo a usted, que el señor **TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA**, ha solicitado ante esta Curaduría Urbana el reconocimiento de la construcción desarrollada hace 14 años para darle uso residencial multifamiliar, en la casa lote ubicada en la Carrera 81B N° 13-64 del Barrio San Fernando de esta ciudad, lo anterior para dar cumplimiento al Parágrafo 1º del Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Atentamente,


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

Oficio **AMC-OFI-0016369-2017**

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	0052-2017
Quejoso:	Curador Urbano N° 1 del Distrito de Cartagena de Indias(Provisional)
Presuntos Infractores	TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA
Hechos	Por determinar
Tipo de Proceso:	Reconocimiento de inmueble construido sin licencia.
Código de Registro	EXT-AMC-17-0001827

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-17-0001827, el señor Curador N° 1 del Distrito de Cartagena de Indias (Ronald Llamas Bustos), comunica la solicitud de reconocimiento efectuada por el señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA; donde indican que la obra fue construida sin licencia hace más de 14 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 párrafo 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.



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 del señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA, ubicado en San Fernando, carrera 81B N° 13-64, 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 el presunto infractor de la norma urbanística, el señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA; 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 del señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA, ubicado en San Fernando, carrera 81B N° 13-64, 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 el presunto infractor de la norma urbanística, el señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA; comprobar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

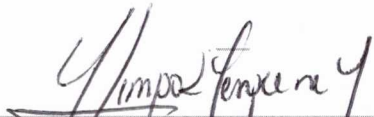
TERCERO: Nnotifíquesele personalmente de la presente actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.



47



CUARTO: Comunicar al quejoso de la determinación tomada en el presente acto.


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

Proyecto: 
RGB
Abogado Asesor Externo DACU.



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

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

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

4
Gonzalez Mosquera
6/abril/17.

Oficio **AMC-OFI-0016370-2017**

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

Señor
TERCERO AURELIO TAPIA SALINA
Solicitante
Dir.: Barrio San Fernando, carrera 81B N° 13-64
Cartagena

Ref.: Reconocimiento de inmueble construido sin licencia de licencia, Averiguación Preliminar, en atención al proceso No. 0052-2017.

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 la Curaduría Urbana N° 1 del Distrito de Cartagena con radicado 13001116-0639 de diciembre 26 de 2016; en la cual solicita el reconocimiento del inmueble ubicado en el barrio San Fernando, carrera 81B N° 13-64.

Acorde a los hechos expuestos, el Curador Urbano N°1 remitió el asunto bajo estudio a ésta Dirección, en cumplimiento a lo dispuesto en el versa en 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." Por tal motivo, procedió ésta Dirección Administrativa de Control Urbano a dar apertura de Averiguación Preliminar dentro del proceso No. 0052-2017, 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 San Fernando, carrera 81B N° 13-64 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 San Fernando, carrera 81B N° 13-64, 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 al presunto infractor de la norma urbanística, el señor TERCERO AURELIO TAPIA SALINA; 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 en 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-0016369-2017**, 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.



[Handwritten signature]
Fecha 11-03-2017

Oficio **AMC-OFI-0016371-2017**

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

Señora
Luz Marina Molina
Arquitecta DACU
Ciudad

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0052-2017
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-17-0001827

ASUNTO: Visita técnica preliminar por proceso de reconocimiento de inmueble construido sin licencia y demás posible infracción urbanísticas, con respecto al proceso con radicado EXT-AMC-17-0001827.

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1° de 2016, dispone comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR POR PROCESO DE RECONOCIMIENTO en el domicilio de los Solicitantes, ubicado en "Barrio San Fernando, carrera 81B N° 13-64" 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



AMC-OFI-0069694-2018

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

Oficio **AMC-OFI-0069694-2018**

Arquitecto

OSCAR BARON LACAYO

Dirección Administrativa de Control Urbano

Arquitecto

DIANA RODRIGUEZ

Dirección Administrativa de Control Urbano

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

Quejoso: CURADOR URBANO No. 1

Presunto infractor: TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA

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-0016369-2017, la Dirección Administrativa de Control Urbano ordenó iniciar averiguación preliminar por presunta violación de normas urbanísticas denunciadas por CURADOR URBANO No. 1.

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 San Fernando Cra 81B No. 13-64 y remitir informe con la información solicitada en el contenido de la apertura de averiguación preliminar oficio AMC-OFI-0016369-2017, así:

"Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el Barrio San Fernando Cra 81B No. 13-64, 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
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.”

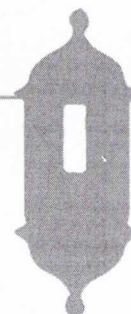
SEGUNDO: La visita contendrá entre otros aspectos, nombre de los propietarios de los presuntos infractores, registro fotográfico, linderos, medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, licencias urbanísticas, planos; y los demás aspectos que deban ser tenidos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





Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 2 de marzo de 2022

Oficio AMC-OFI-0024586-2022

El Director Administrativo de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, de conformidad con las competencias que le han sido conferidas mediante Decreto Distrital 304 de 2003 y el Decreto Distrital 1701 de 2015 modificado mediante Decreto Distrital 399 de 2019, el Decreto Distrital 1110 de 2016 y

CONSIDERANDO QUE:

El artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015 señala que *"Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general"*.

Mediante el Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016; el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C., delegó en el Director Administrativo de Control Urbano Código 009, Grado 53, las funciones de vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y demás normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015.

Debido a la pandemia generada por el COVID 19 y como una de las medidas adoptadas por el Estado Colombiano para prevenir y mitigar el contagio, mediante el Decreto Nacional 417 de 2020 se declaró una emergencia sanitaria, económica, social, y ecológica en todo el territorio nacional que se ha prorrogado hasta la fecha.

En el marco de la emergencia sanitaria, se expidió el Decreto Legislativo 491 de 2020 en el que se facultó a las autoridades públicas la suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa hasta tanto permanezca vigente la emergencia.

Mediante auto con radicado AMC-OFI-0037532-2020 de 13 de abril de 2020 la Dirección Administrativa de Control Urbano suspendió los términos de los procesos administrativos sancionatorios a su cargo, entre ellos el Auto 001 de 18 de marzo de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el señalado auto el cual señala en su parte resolutive:

ARTÍCULO 1. *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.*

ARTÍCULO 2. *El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C. para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.*

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.



ARTÍCULO 3. 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.

ARTÍCULO 4. Contra el presente acto no proceden recursos.

A través de las resoluciones 385 de 2020, 844 de 2020, 1462 de 2020, 2230 de 2020, 222 de 2021, 738 de 2021, 1315 de 2021, 1913 de 2021 y 304 de 2022, el Ministerio de Salud y Protección social ha venido prorrogando la emergencia sanitaria de acuerdo con la evolución epidemiológica y avance del plan de vacunación, de tal forma que en la actualidad el Estado de emergencia se encuentra vigente hasta el día 30 de abril de 2022.

Sin embargo, el 23 de febrero de 2022 se autorizó el levantamiento de la medida de uso de tapabocas en espacios abiertos en los municipios que tengan un avance superior al 70% de vacunación con esquemas completos.

Actualmente, el Distrito de Cartagena cumple con el supuesto contemplado en la autorización para el levantamiento del uso de tapabocas y se han generado lineamientos para el retorno gradual y seguro a las actividades presenciales.

En atención a la evolución de las condiciones de bioseguridad se considera que a la fecha se pueden realizar visitas técnicas, inspecciones y trabajo de campo, garantizando la integridad de los funcionarios, servidores y ciudadanos y el respeto del debido proceso en las actuaciones que adelanta la Dirección Administrativa de Control Urbano.

En mérito de las consideraciones antes señaladas, el Director Administrativo de Control Urbano,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. LEVANTAR la Suspensión de términos correspondiente los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud del decreto 1110 de 2016, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO 2. El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.

ARTÍCULO 3. 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 deroga el Auto del 13 de abril de 2020 de la Dirección de Control Urbano.

ARTÍCULO 4. Contra el presente acto no proceden recursos.

CAMILO BLANCO

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

Elaboró: Juan Manuel Ramírez Montes – Contratista de la DCU

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



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

Oficio **AMC-OFI-0026266-2022**

Señor:

RUBEN AGUILAR COLLAZO

Ingeniero Civil

Dirección de Control Urbano

Secretaría de planeación Distrital

Ciudad

ASUNTO. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Querellante.: RONALD LLAMAS BUSTOS

Querellado.: Por determinar

Código de Registro.: EXT-AMC-17-0001827

Radicado Interno.: 0052-2017

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 San Fernando Carrera 81B No. 13-64.

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 San Fernando 81B No.13-64.
- En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble.
- Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción
- Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios.
- Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento de la normativa vigente y **con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.**
- Al momento de la visita de deberá suscribir un acta por quienes participaron en ella, y solicitar un correo electrónico, y número de teléfono para notificaciones personales posteriores, situación que deberá constar en el acta, para tener la respectiva constancia de aceptación de notificación a través de correo electrónico.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita.
- Si no se tiene conocimiento de la(s) persona(s) que presuntamente infringió la normatividad urbanística, detallar esta situación en el acta de visita y en el respectivo informe técnico.
- En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar.
- Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita.

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

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

Cordialmente,

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

*Proyectó: Augusto Agamez.
Asesor Jurídico DCU*



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

Oficio AMC-OFI-0039140-2022

Asunto: **Respuesta al radicado AMC-OFI-0026266-2022. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA, Rad. interno 0052-2017 (EXT-AMC-17-0001827) Carrera 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando.**

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 18 de marzo de 2022, de la siguiente manera:

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	VISITA TECNICA PRELIMINAR en el Inmueble identificado con folio de matrícula 060-4429, Carrera 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando.	
RADICADO:	EXT-AMC-17-0001827	FECHA VISITA: 18-03-2022
DIRECCIÓN:	Barrio San Fernando, Carrera 81B No. 13-64. Coordenadas 10°22'39.71"N - 75°28'25.38"W	
SOLICITANTE:	RONALD LLAMAS BUSTOS Curador Urbano No. 1	

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-17-0001827**, la solicitud allegada a ellos por parte de un particular para *"Reconocimiento de la Existencia de una Edificación Ubicada en la Carrera 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando"*.

Por medio del oficio AMC-OFI-0026266-2022 del mes de marzo del año 2022, fue asignado el Ingeniero Civil Rubén Darío Aguilar Collazo para realizar visita técnica preliminar de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001-Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas concordantes y complementarias en el Inmueble citado en la solicitud de reconocimiento. La visita técnica fue realizada en compañía de la Arquitecta Ana Caro Romero, asesora externa de la Dirección de Control Urbano.

En ese sentido y por medio del oficio AMC-OFI-0026021-2022 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 1° de 2016, ordena comisionarlo para que practique VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el Inmueble ubicado en el Barrio los Corales M- L Lote. 14-23. 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 surgieron en el desarrollo de la visita y el Decreto 977 de 2001.

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

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

Una vez revisado el expediente que contiene la querella, se realizó visita técnica el día 18 de marzo del año 2022, con base en la cual se rinde el presente informe técnico. Según las consideraciones fácticas indicadas y dando alcance al requerimiento realizado mediante oficio AMC-OFI-0026266-2022 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-0026266-2022

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-17-0001827 de fecha 12 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 debió realizar la visita de inspección al inmueble objeto de la solicitud y 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.

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-0026266-2022 de fecha 04 de marzo de 2022; y conceptuar si el inmueble ubicado en la Carrera 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando 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 Carrera 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando de la ciudad de Cartagena y se identifica con la referencia catastral No. 01-07-0015-0007-000 y la matrícula inmobiliaria No. 060-4429, tal como se aprecia en la siguiente figura.



Figura 1. Localización del predio en la Cra 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando. Fuente: Midas (2022)

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.

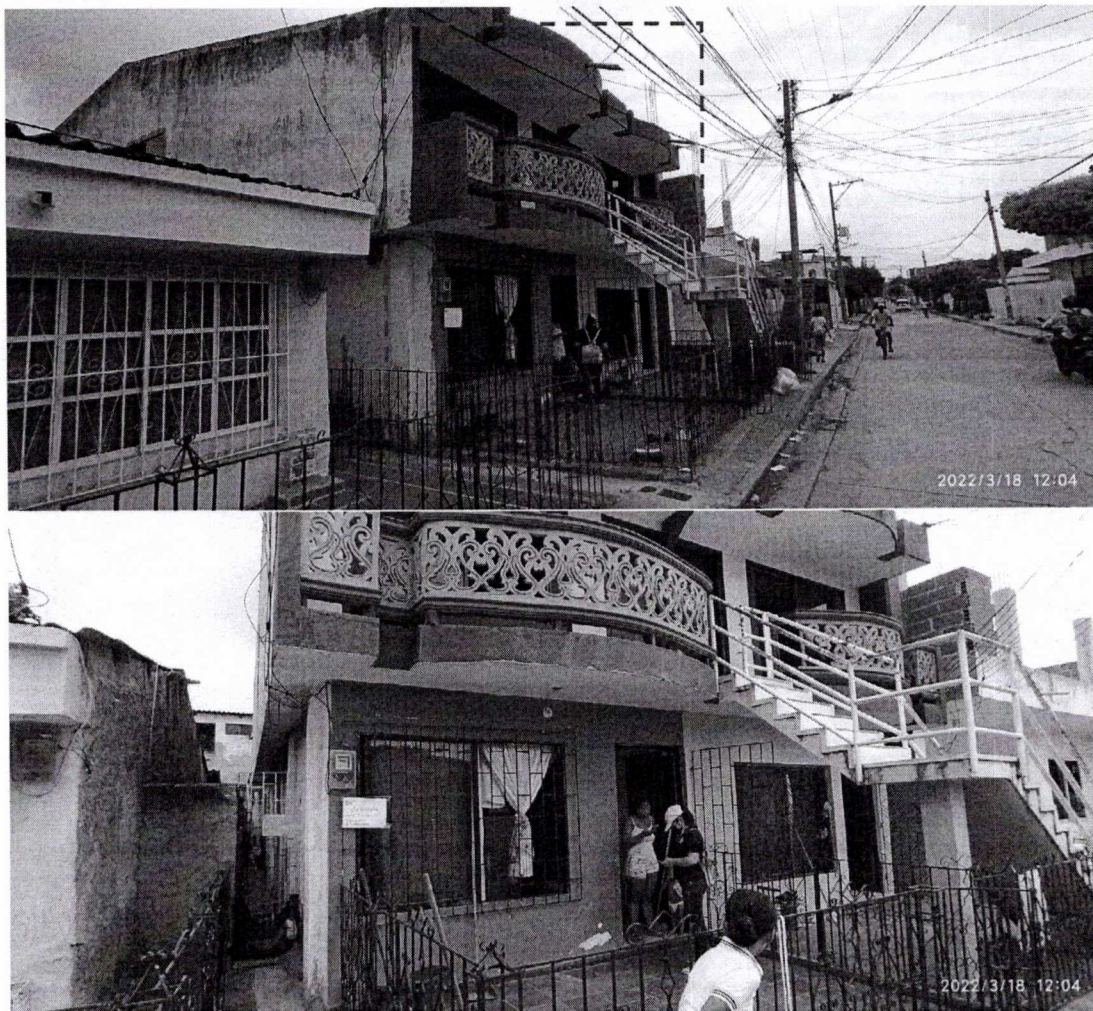


Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado en campo, y lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) - Decreto 0977 de 2001 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, y normatividad urbanística concordante para el inmueble objeto de visita.

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 y de la Arquitecta ANA ALEXANDRA CARO ROMERO, asesores externos de la Dirección de Control Urbano -DCU-.

El proceso se llevó a cabo el día 18 de marzo del año 2022, a las 12:05 am, y una vez ahí, se procedió a verificar y precisar a través de coordenadas, la ubicación geográfica del predio objeto de la solicitud, a fin de constatar en la herramienta Midas Cartagena, la dirección suministrada y obtener por consulta la referencia catastral y matrícula inmobiliaria del predio, las cuales no aparecen en el expediente.



*Figura 2. Localización del predio mediante las coordenadas obtenidas en visita de inspección ocular.
Fuente: Dirección de Control Urbano -DCU-, 2021.*

La visita fue atendida por la señora LUZ ISABEL DE ARCO CORDERO quien se identificó con cedula de ciudadanía No. 26.454.037 y manifestó ser arrendataria hace más de 1 año de uno de los cinco (5) apartamentos en que se divide el inmueble. Se evidenció que la edificación consta de dos (2) pisos construidos; en el primer piso se encuentran tres (3) apartamentos, dos en la parte anterior y uno en la parte posterior con acceso a través de un callejón; en el segundo piso se encuentran dos (2) apartamentos; cada apartamento se encuentra terminado arquitectónicamente y habitado, con excepción de un apartamento en el primer piso que al momento de la visita estaba desocupado. No se observó ningún tipo de intervención de obras civiles recientes, tal como se muestra en la figura 3.

Durante el recorrido, se consultó a la señora LUZ ISABEL DE ARCO CORDERO, en calidad de arrendataria, sobre la siguiente información:

- Número de teléfono fijo o celular: 321 570 2211.
- Correo electrónico: Manifestó no tener correo disponible.
- Identificación catastral y registral: Manifestó no tener conocimiento.
- Resolución de Curaduría Urbana No.1: Manifestó no tener conocimiento.

En la visita se pudo constatar que el predio ubicado en el barrio San Fernando, Carrera 81B No. 13-64; está conformado por las siguientes medidas. El predio presenta: en el frente mide ocho metros con ochenta y cinco centímetros (8,85), incluye callejón que mide 0,75 metros y aislamiento de antejardín que mide dos metros con noventa centímetros (2,90).

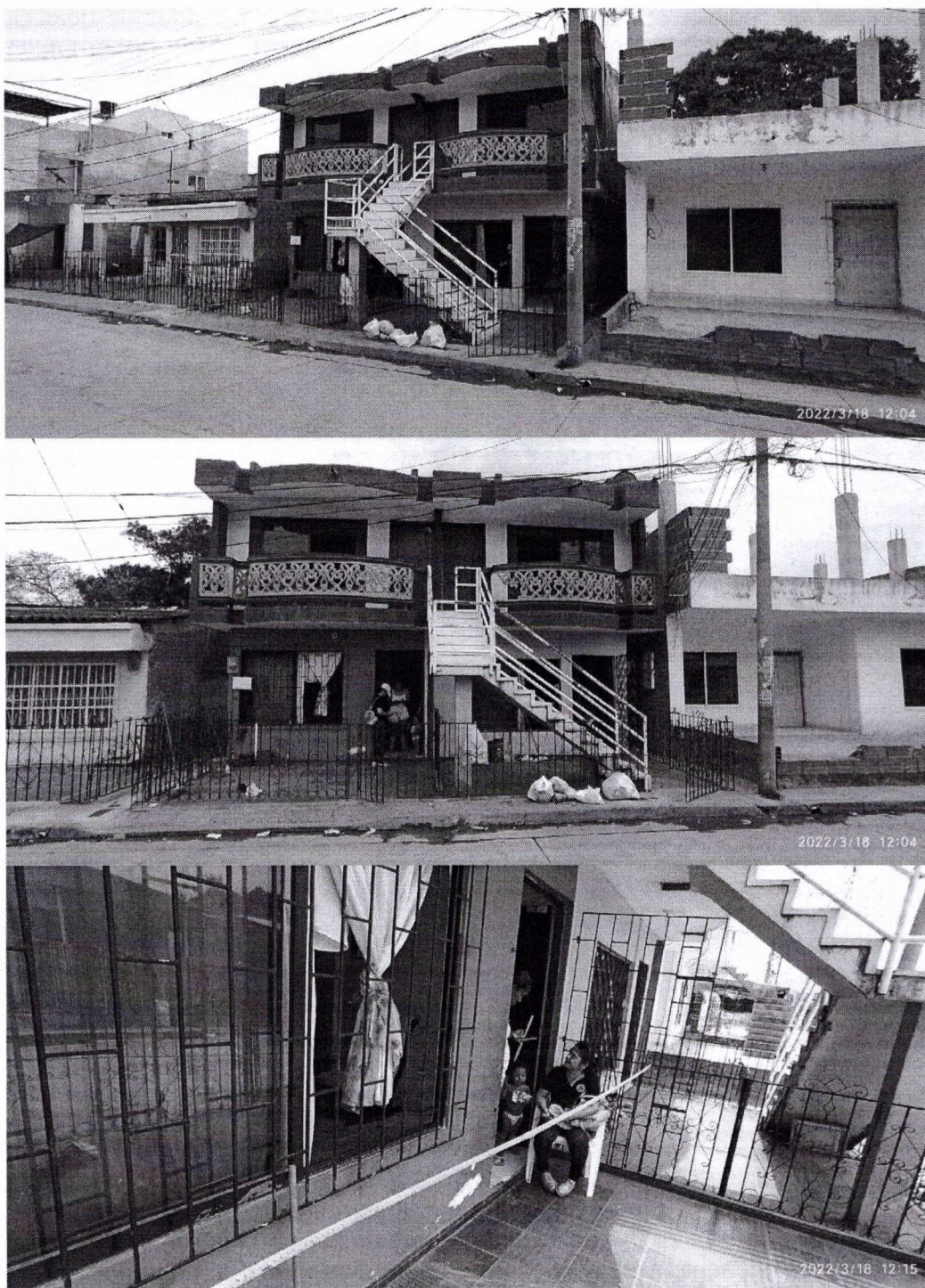


Figura 3. Estado del Predio. Fuente: Dirección de Control Urbano –DCU-, 2022.



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 San Fernando (Localidad 3 – Industrial y de la Bahía, Unidad Comunera 14), las siguientes dimensiones:

- En el lindero izquierdo mide veintidós metros con sesenta centímetros (22,6),
- En el fondo mide diez (10) metros
- En el lindero derecho mide veintitrés metros con cincuenta centímetros (23,5).
- El área del lote es del orden de 235 m² aproximados.

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

- Referencia catastral: 01-07-0015-0007-000
- Matricula inmobiliaria: 060-4429
- Barrio: San Fernando
- Dirección: K 81B 10A 164
- Área Terreno: 235 m²
- Clasificación de suelo: Suelo urbano
- Uso de suelo: Residencial Tipo A
- Tratamiento urbanístico: Mejoramiento Integral Total
- Licencias: Una (1) Resolución No. 0014 de 2007

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

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO				
1. Referencia Catastral : 010700150007000	2. Matricula Inmobiliaria : 060-4429			
4. Dirección: K 81B 10A 164	5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 218,024,000			
B. INFORMACION SOBRE EL AREA DEL PREDIO		C. CLASIFICACION Y TARIFA ACTUAL		
6. Area del terreno: 235	7. Area Construida: 275	8. Destino: 01	9. Estrato:	10. Tarifa: 5x Mil
D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE				
11. Propietario: TERCERO AGUSTO TAPIA SALINA	12. Documento Identificación:	undefined:5069474		
13. Dirección de Notificación:	14. Municipio:	15. Departamento:		

Figura 2. Identificación del predio. Fuente: Portal de liquidación y pago del impuesto predial, 2022.

Se verificó información del predio y del contribuyente a través del Portal consultado de la Alcaldía de Cartagena. Se encontró que efectivamente la referencia catastral y la matricula inmobiliaria coinciden con la obtenida de la plataforma MIDAS, sin embargo, la dirección no es coincidente con la obtenida del expediente contentivo. Por otra parte, la información del contribuyente aparece a nombre de TERCERO AGUSTO TAPIA SALINA, identificado con cedula de ciudadanía No. 5.069.474.

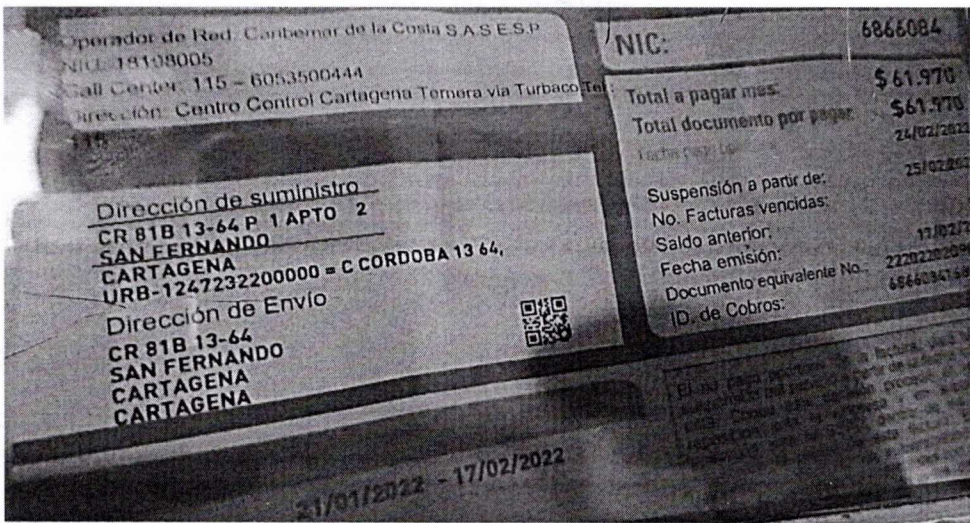


Figura 3. Dirección del predio según vista parcial de un recibo de servicio público domiciliario. Fuente: Caribemar de la Costa S.A.A. E.S.P. - Afinia, 2022.



NOTA: Pese a que la dirección suministrada en el MIDAS y en la información del impuesto predial no corresponde a la relacionada en el expediente, se llevó a cabo verificación de la dirección *Carrera 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando*, 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 que, para los años 2012 y 2019, el predio en mención ya constaba de dos (2) pisos, tal como se muestra en las figuras 5 y 6.



Figura 5. Estado del predio – diciembre de 2012. Fuente: Google Maps, 2022.



Figura 5. Estado del predio – febrero de 2019. Fuente: Google Earth, 2022.

Dentro de este contexto, de acuerdo con lo indicado en oficio de la Curaduría Urbana No. 1, de código C.U.N°0015-P-05-01-2017, de fecha 05 de enero de 2017 y radicado EXT-AMC-17-0001827 (ver figura 4) se hace referencia a:

“... la construcción desarrollada hace 14 años para darle uso residencial multifamiliar (...)”

Es decir, se infiere de modo razonable que al año en curso (2022) la construcción en cuestión tendría 19 años aproximados desde su ejecución, según lo citado en oficio de la Curaduría Urbana No. 1.



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

Código de registro: EXT-AMC-17-0001827
Fecha y Hora de registro: 12-ene.-2017 09:42:52
Funcionario que registro: Barrios Dean, Leidy del Carmen
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: PATERNINA MORA, LUZ ELENA
Cantidad de anexos: 0
Contraseña para consulta web: SCE43CAC
www.cartagena.gov.co

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

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

C.U.Nº 0015-P-05-01-2017

Radicación: 13001116-0372 de Agosto 01 de 2016 -
RECONOCIMIENTO

Distinguido Doctor:

Por medio del presente informo a usted, que el señor **TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA**, ha solicitado ante esta Curaduría Urbana el reconocimiento de la construcción desarrollada hace 14 años para darle uso residencial multifamiliar, en la casa lote ubicada en la Carrera 81B Nº 13-64 del Barrio San Fernando de esta ciudad, lo anterior para dar cumplimiento al Parágrafo 1º del Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Atentamente,

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

Figura 4. Oficio C.U.Nº 0015-P-05-01-2017. Fuente: Curaduría Urbana Nº 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. 0052 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-17-0001827 de fecha 02 de enero de 2017 y código interno C.U. No. 0015-05-01-2017 que el señor **TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA**, solicitó ante dicha curaduría el reconocimiento de la construcción desarrollada hace 14 años para darle uso residencial multifamiliar.
2. Mediante oficio AMC-OFI-0016369-2017 de fecha 02 de marzo de 2017, firmado por **OLIMPO VERGARA**, se hace apertura de averiguación preliminar del radicado EXT-AMC-17-0001827 y se asigna a través del oficio AMC-OFI-0016371-2017 a la arquitecta **LUZ MARINA MOLINA**, para que practique visita técnica de inspección al inmueble ubicado en el barrio San Fernando, Carrera 81B # 13-64.
3. Mediante oficio AMC-OFI-0016370-2017, de fecha 02 de marzo de 2017, firmado por **OLIMPO VERGARA** se notifica al señor **TERCERO A. TAPIA SALINA**, sobre la realización de una visita técnica preliminar.



4. Mediante oficio AMC-OFI-0069694-2018, de fecha 26 de junio de 2018, firmado por ANA OFELIA GALVAN, se asigna a los arquitectos OSCAR BARON LACAYO y DIANA RODRIGUEZ, para que practiquen visita técnica de inspección al inmueble ubicado en el barrio San Fernando, Carrera 81B # 13-64.

De lo anterior, y según se evidenció en el expediente, no aparecen en el mismo copias de los informes técnicos de las visitas técnicas preliminares asignadas a la arquitecta LUZ MARINA MOLINA en el año 2017 y posteriormente en el año 2018 a los arquitectos OSCAR BARON LACAYO y DIANA RODRIGUEZ. En el expediente, la última actuación por parte de la Dirección de Control Urbano, fue la asignación en 2018 de los arquitectos para realizar dicha visita técnica preliminar.

5.2. Revisión de la Resolución No. 0014 de 2017

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

Resolución No. 0014 del 11 de enero de 2017: "*Por la cual se **declara la existencia de una edificación- uso: Residencial Multifamiliar** y titular al señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA*", por parte de la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena.

La resolución resuelve en el artículo primero:

"Declarar la existencia de la edificación de 2 pisos con 5 apartamentos o viviendas, en el lote ubicado en la Carrera 81B N° 13-64 del Barrio San Fernando de esta ciudad, descrito con sus linderos y medidas en la escritura pública N° 1766 del 19 de septiembre de 1978, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, registrada con la matrícula inmobiliaria N° 060-4429 y referencia catastral 01-07-0015-0007-000, de propiedad del señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA.

(...)

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 (...)
se describe así:

PRIMER PISO: 158,83 m²

Apto 1 (Sala – comedor, cocina, una alcoba y un baño): 30,40 m²

Apto 2 (Sala – comedor, cocina, dos alcobas y un baño): 46,10 m²

Apto 3 (Sala – comedor, cocina, dos alcobas y un baño): 64,33 m²

Deposito: 14,0 m²

Escalera: 4,0 m²

Patio Apto 2: 11,40 m²

Patio Apto 3: 5,60 m²

Pasillo Acceso: 16,17 m²

Pasillo Acceso 2: 17,0 m²

Antejardín: 26,0 m²

Total Apto 2: 57,50 m²

Total Apto 3: 69,93 m²

SEGUNDO PISO: 149,0 m²

Apto 4 (Sala – comedor, cocina, labores, dos alcobas, un baño y balcón): 74,0 m²

Apto 5 (Sala – comedor, cocina, labores, dos alcobas, un baño y balcón): 75,0 m²

Área total construida: 307,83 m²

Área libre primer piso: 76,17 m²

Área de lote: 235 m²

Número de pisos: 2

Altura: 6.50 metros

Aislamiento de frente: De 0 a 3 metros, sobre vía

Voladizo: 1.80 metros

Aislamiento lateral: 0,80 m

Número de unidades: 5 apartamentos

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

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 Multifamiliar**) para el inmueble objeto de la querella.



SEGÚN LA NORMA APLICABLE DECRETO 0977 DE 2001(TIPO RB)		Resolución No 0014 de 2017	ESTADO Y/O OBSERVACIONES
DESCRIPCION	MODALIDAD	RECONOCIMIENTO	
	USOS	USOS	
UNIDADES BASICAS	30 M2	30,40M2	SE AJUSTA
2 ALCOBAS	40M2	46,10	SE AJUSTA
3 ALCOBAS	50M2		
USO PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (Circular No. 3 de 2002)	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.		
MULTIFAMILIAR (Circular No. 3 de 2002)	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	76,17 m2 1° piso	
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		
MULTIFAMILIAR		235 m2	SE AJUSTA
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	2 pisos	SE AJUSTA
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6		
UNIFAMILIAR 2 pisos	1		
BIFAMILIAR	1.1		
MULTIFAMILIAR	1.2 (Circular No. 3 de 2002) (282m2)	(307,83)	NO SE AJUSTA
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	3 M	2.90 m	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)	1.80 M	NO SE AJUSTA
LATERALES	-	.75 m	SE AJUSTA
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	NO PRESENTA	NO SE AJUSTA
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-0026266-2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del Expediente 052 de 2018, 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. 01-07-0015-0007-000 y la matrícula inmobiliaria No. 060-4429. 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 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando 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-0026266-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre “i) verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores; ii) la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso; iii) el estado en



que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso; iv) Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento con la normativa vigente y con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo; v) En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar.”.

- 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 TERCERO AGUSTO TAPIA SALINA, quien se identificó con la cedula de ciudadanía No 5.069.474, como se identificó en la licencia de reconocimiento.
- La Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, expide la Resolución No. 0014 del 11 de enero de 2017 “Por la cual se **declara la existencia de una edificación- uso: Residencial** y resuelve en el artículo primero: “*“Declarar la existencia de la edificación de 2 pisos con 5 apartamentos o viviendas, en el lote ubicado en la Carrera 81B N° 13-64 del Barrio San Fernando de esta ciudad, descrito con sus linderos y medidas en la escritura pública N° 1766 del 19 de septiembre de 1978, otorgada en la Notaria Tercera de Cartagena, registrada con la matrícula inmobiliaria N° 060-4429 y referencia catastral 01-07-0015-0007-000, de propiedad del señor TERCERO AGUSTO TAPIA SALINA”.*
- 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 adecuaciones en el inmueble antes del año 2012, actualmente funciona una edificación como uso residencial tipo multifamiliar de dos pisos, **se evidenció que el inmueble está conforme con lo aprobado en la licencia de reconocimiento de existencia de la edificación para uso Residencial multifamiliar, según lo probado en la Resolución No. 0014 del 11 de enero de 2017.**
- Es importante indicar que actualmente se desarrolla la actividad Residencial, aprobada en la Resolución No 0271 del 19 de junio de 2015, 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

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

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



ANEXO. ACTA DE VISITA E INSPECCION OCULAR

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

ACTA DE VISITA

LOCALIDAD _____

En Cartagena de Indias D.T y C. a los 19 días del mes de Marzo de 2022, siendo las 12:05 m., la Dirección de Control Urbano a través del Técnico(a) asignado, el (la) señor (a) Rolán Aguilar y Ana Caro realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. Ext-AMC-17-0001827 Fecha _____

Dirección del Predio: Barrío San Fernando, Cra 51B #13-64

Propietario: Tercero Augusto Tapia

Predio con Referencia Catastral No. _____

La visita es atendida por el (la) señor (a) Luz Isabel De Arco Cardona (Arrendataria)

En el sitio se observó lo siguiente: Edificación de dos pisos, dividida

en 3 aptos en el 1er piso y 2 aptos en el 2do piso.

Al momento de la visita se observó ocupación de los aptos

por parte de Arrendatarios. El apto ubicado en la parte

posterior en el 1er piso está desocupado. Durante la visita

no se evidenció de desarrollo de otros cuiles, o procesos

constructivos. Se tomaron medidas del predio en la medida

de lo posible: Frente = 9,55 m, Alzamiento Antepredio = 2,90 m

Callesón de 0,75 m.

Presentó Licencia: SI ☐ NO ☐ N° de Licencia _____ Modalidad: _____

Profesional Responsable: _____

Tiene radicación de Licencia SI ☐ NO ☐ fecha de radicación de la Licencia _____

N° de Radicación de Licencia _____

N° de Curaduría _____ Modalidad _____

Plan de Manejo Ambiental SI ☐ NO ☐

Plan de Manejo de Tránsito SI ☐ NO ☐

x Aguilar

x De Arco

Firma Técnico asignado

x Juz de Arco; Cc 26454037

Firma de quien atende la diligencia

Cel: 921-530-7211

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: 13261 NIT 930 - 482 - 184-4



Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 13 de abril de 2020

Oficio **AMC-OFI-0037532-2020**

**AUTO DE SUSPENSIÓN DE TERMINOS DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS
SANCIONATORIOS POR INFRACCIÓN URBANISTICA QUE ADELANTA LA
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN DISTRITAL.**

EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, DE ACUERDO CON LAS COMPETENCIAS ESTABLECIDAS EN EL DECRETO DISTRITAL 1110 DEL 1º DE AGOSTO DE 2016 Y CONFORME AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 47 DE LA LEY 1437 DE 2011, EN CONSONANCIA A LO CONSAGRADO EN EL ARTICULO 239 DE LA LEY 1801 DE 2016,

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social declaró la Emergencia Sanitaria por causa de la enfermedad de Coronavirus (Covid-19), y adoptó medidas para hacerle frente a su propagación.

Que a través del Decreto 417 de 2020, el Presidente de la República de Colombia, Dr. Iván Duque Márquez, declaró un Estado de Emergencia Económica, Social Ecológica en todo el territorio Nacional a causa del coronavirus (COVID-19).

Que mediante Decreto 418 de 18 de marzo de 2020, por el cual se dictan medidas transitorias para expedir normas en materia de orden público, se dispone que los alcaldes deberán coordinar sus instrucciones, actos y órdenes con la fuerza pública de sus jurisdicción, así como la comunicación de las mismas de manera inmediata ala Ministerio del Interior.

Que mediante Decreto 0525 de 2020, modificado parcialmente por el Decreto 0527 de 2020, el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, Dr. William Dau Chamatt, ordenó las medidas de aislamiento para la preservación de la vida y a la mitigación 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.



riesgos con ocasión de la situación epidemiológica por el coronavirus causante de la enfermedad (COVID-19).

Que el Presidente de la República de Colombia, Dr. Iván Duque Márquez mediante el Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo del 2020 *"Por el cual se adoptan medidas de urgencias para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"*, dispuso en el artículo 6 de la enunciada normativa : *" 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"*.

Que mediante Decreto 531 de 8 de abril de 2020, el Presidente de la República, ordenó un aislamiento preventivo desde las cero horas (00:00) del día 13 de abril de 2020 hasta las cero horas (00:00) del 27 de abril de 2020.

Que el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, Dr. William Dau Chamatt, expidió el Decreto 538 del 12 de abril del 2020 *"POR EL CUAL SE EXTIENDE EL AISLAMIENTO PREVENTIVO OBLIGATORIO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA, DESDE LAS 00:00 HORAS DEL 13 DE ABRIL HASTA LAS 00:00 DEL 27 DE ABRIL DE 2020, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*

Que mediante Decreto Distrital 1110 DEL 1º de agosto de 2016; el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C., delegó en el Director Administrativo de Control Urbano Código 009, Grado 53, las funciones de vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y demás normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015.

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

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.



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

Que los procedimientos administrativos, sustituidos por la ley 1801 de 2016, que a la fecha de entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 239 del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana.

Que la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en aras de salvaguardar los derechos a la vida digna, la salud, debido proceso y acatando las ordenes expedidas por el Gobierno Nacional y por el Gobierno Distrital,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. 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.

ARTÍCULO 2. El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.

ARTÍCULO 3. 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.

ARTÍCULO 4. Contra el presente acto no proceden recursos.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE


ANDRES MANUEL PORTO DIAZ
Director Administrativo de Control Urbano
Secretaría de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

Proyectó: IPadillac

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



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 03 de mayo de 2023

Oficio AMC-OFI-0062982-2023

AUTO DE ARCHIVO

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
RADICACIÓN	0052- 2017
QUEJOSO:	RONAL LLAMAS BUSTOS
HECHOS	RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION UBICADA EN LA CARRERA 81 B No.1364 DEL BARRIO SAN FERNANDO .
PRESUNTO INFRACTOR	TERCERO AUGUSTO TAOIA SALINA
CÓDIGO SIGOB	EXT-AMC-17-0001827

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

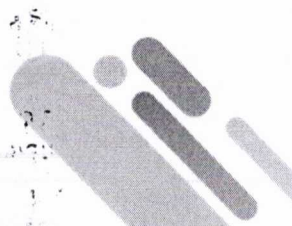
ANTECEDENTES

1.- Que mediante oficio con radicado **EXT-AMC-17-0001827**, el señor Curador No. 1 del Distrito de Cartagena de Indias (Ronald Llamas Bustos), comunica la solicitud de reconocimiento efectuada por el señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA; donde indica que la obra fue construida sin licencia hace más de 14 años, lo cual se constituye en una presunta violación de las normas urbanísticas.

2.- Mediante AMC-OFI-0016369-2017 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 San Fernando, carrera 81 B No. 13-64

3.- A través de radicado AMC-OFI-0016371-2017, la Dirección de Control Urbano comisionó a la Arquitecta LUZ MARINA MOLINA para realizar Visita Técnica al predio ubicado en el barrio San Fernando, carrera 81 B No. 13-64

3.- A través de radicado AMC-OFI-0039140-2022, la Dirección de Control Urbano comisionó al Ingeniero RUBEN AGUILAR COLLAZO para realizar Visita Técnica al predio ubicado en el barrio San Fernando, carrera 81 B No. 13-64





4.- Que a través de radicado **AMC-OFI-00391-2022** de 19 de Marzo 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 RB)		Resolución No 0014 de 2017	ESTADO Y/O OBSERVACIONES
DESCRIPCION	MODALIDAD	RECONOCIMIENTO	
	USOS	USOS	
UNIDADES BASICAS	30 M2	30,40M2	SE AJUSTA
2 ALCOBAS	40M2	46,10	SE AJUSTA
3 ALCOBAS	50M2		
USO PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (Circular No. 3 de 2002)	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.		
MULTIFAMILIAR (Circular No. 3 de 2002)	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	76,17 m2 1° piso	
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		
MULTIFAMILIAR		235 m2	SE AJUSTA
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	2 pisos	SE AJUSTA
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6		
UNIFAMILIAR 2 pisos	1		
BIFAMILIAR	1.1		
MULTIFAMILIAR	1.2 (Circular No. 3 de 2002) (282m2)	(307,83)	NO SE AJUSTA
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	3 M	2.90 m	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)	1.80 M	NO SE AJUSTA
LATERALES	-	.75 m	SE AJUSTA
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	NO PRESENTA	NO SE AJUSTA
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-0026266-2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del Expediente 052 de 2018, 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. 01-07-0015-0007-000 y la matrícula inmobiliaria No. 060-4429. 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 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando de la ciudad de Cartagena de Indias.

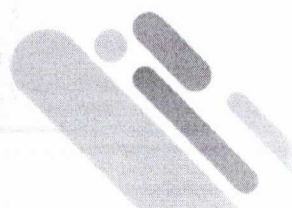


- Según lo señalado en el plano de usos de suelo PFU 5C/5 el inmueble objeto de la querrela se halla en zona de actividad RESIDENCIAL TIPO A (RA), como uso PRINCIPAL, y se le aplican las normas contenidas en el Cuadro de Reglamentación No 1 para la actividad Residencial en Suelo Urbano y de Expansión Urbana del Decreto 0977 de 2001- Plan de Ordenamiento Territorial-POT.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026266-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre *"i) verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores; ii) la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso; iii) el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso; iv) Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento con la normativa vigente y con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo; v) En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar."*

- 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 TERCERO AGUSTO TAPIA SALINA, quien se identificó con la cedula de ciudadanía No 5.069.474, como se identificó en la licencia de reconocimiento.
- La Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, expide la Resolución No. 0014 del 11 de enero de 2017 *"Por la cual se **declara la existencia de una edificación- uso: Residencial** y resuelve en el artículo primero: **"Declarar la existencia de la edificación de 2 pisos con 5 apartamentos o viviendas, en el lote ubicado en la Carrera 81B N° 13-64 del Barrio San Fernando de esta ciudad, descrito con sus linderos y medidas en la escritura pública N° 1766 del 19 de septiembre de 1978, otorgada en la Notaria Tercera de Cartagena, registrada con la matricula inmobiliaria N° 060-4429 y referencia catastral 01-07-0015-0007-000, de propiedad del señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA"***.
- 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 adecuaciones en el inmueble antes del año 2012, actualmente funciona una edificación como uso residencial tipo multifamiliar de dos pisos, **se evidenció que el inmueble está conforme con lo aprobado en la licencia de reconocimiento de existencia de la edificación para uso Residencial multifamiliar, según lo probado en la Resolución No. 0014 del 11 de enero de 2017.**
- Es importante indicar que actualmente se desarrolla la actividad Residencial, aprobada en la Resolución No 0271 del 19 de junio de 2015, 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 9º 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.

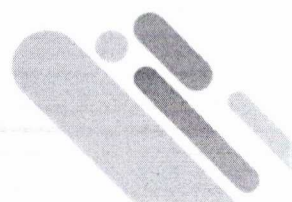
El artículo 44 de la Ley 1437 de 2011 establece que las sanciones administrativas están sujetas al principio de proporcionalidad, de manera que la ley restringe la órbita de la discrecionalidad administrativa y constituye un límite general para cualquier ejercicio que suponga la limitación de los derechos 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 carrera 81B No. 13-64 del Barrio San Fernando.

En efecto la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena mediante **Resolución No. 0014 del 11 de enero de 2017**, reconoció la existencia de una edificación de 2 pisos, con 5 apartamentos o viviendas, en el lote ubicado en la Carrera 81 B No. 13-64 del Barrio San Fernando de esta ciudad, descrito con sus linderos y medidas en la escritura publica No. 1766 del 19 de Septiembre de 1978, otorgada en la Notaria de Cartagena, registrada con Matricula Inmobiliaria No. 060-4429 y referencia catastral 01-07-0015-0007-000 de propiedad del señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA.

De igual manera, en la visita realizada el 18 de Marzo de 2022, con radicado AMC-OFI-0039140-2022, los profesionales de apoyo quienes realizaron 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. 0014 del 11 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.0052 de 2017 y con código EXT-AMC-17-0001817 del 12 de enero del 2017, por las razones expuestas en la parte motiva.

ARTICULO SEGUNDO: Remitir el informe técnico con radicado AMC-OFI-0039140-2022 de fecha 29 de Marzo de 2022 a la inspección de policía de la Unidad Comunera No 14 de la Localidad 3 (Ciudadela 2000) con el objeto de poner en conocimiento 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 al señor TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA 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 MARTINEZ 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)

RESOLUCION
N° 001471 ENE. 2017

POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA

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.

Las columnas son de 0.25x0.25m y reforzadas con 8 barras de 5/8 y con aros de 3/8 cada 0.20m.

Las vigas de entrepiso son de 0.25x0.25m y están reforzadas con 3 barras de 5/8 arriba y abajo con aros de 3/8 cada 0.10m.

El sistema de entrepiso es el de losa nervada armada en una dirección con espesor de torta de 0.05m y reforzada con malla electro soldada de 6mm de diámetro cada 0.15m en ambos sentidos.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva $A_a=0.1$ y $A_v=0.10$ 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 multifamiliar previsto como principal en el Área de Actividad Residencial Tipo A), **Antigüedad** de 14 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 no se han constituido en parte los vecinos colindantes citados, para presentar objeciones a la solicitud de reconocimiento que nos ocupa, que fue sometida al procedimiento previsto para la expedición de las licencias de construcción, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.4.2.5 del Decreto 1077 de 2015.

Que el interesado aportó 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 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015). En mérito de lo expuesto y con fundamento en las normas citadas, la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena D. T. y C.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Declarar la existencia de la Edificación de 2 pisos con 5 apartamentos o viviendas, en el lote ubicado en la Carrera 81B N° 13-64 del Barrio San Fernando de esta ciudad, descrito con sus linderos y medidas en la escritura pública N° 1766 del 19 de Septiembre de 1978, otorgada en la Notaria Tercera de Cartagena, registrada con la Matricula Inmobiliaria N° 060-4429 y referencia catastral 01-07-0015-0007-000, de propiedad del señor **TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA**.

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 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 5 apartamentos o

RESOLUCION
Nº 0014711 ENE. 2017
POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA

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.

viviendas, destinados a enajenarse al amparo de la Ley 675 de 2001. El plano de levantamiento se describe así:

PRIMER PISO.....	158.83 M2
APTO 1	30.40 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, UNA ALCOBA Y UN BAÑO	
APTO 2	46.10 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y UN BAÑO	
APTO 3	64.33 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS Y UN BAÑO	
DEPOSITO.....	14.00 M2
ESCALERA.....	4.00 M2
PATIO APTO 2.....	11.40 M2
PATIO APTO 3.....	5.60 M2
PASILLO ACCESO.....	16.17 M2
PASILLO ACCESO 2.....	17.00 M2
ANTEJARDIN.....	26.00 M2
TOTAL APTO 2.....	57.50 M2
TOTAL APTO 3.....	69.93 M2
SEGUNDO PISO.....	149.00 M2
APTO 4	74.00 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, UN BAÑO Y BALCON	
APTO 5	75.00 M2
SALA-COMEDOR, COCINA, LABORES, DOS ALCOBAS, UN BAÑO Y BALCON	

Área total construida = 307.83 M2.

Área libre primer piso = 76.17 M2

Área de lote = 235 M2.

Número de pisos = 2.

Altura = 6.50 metros.

Aislamiento de frente = de 0 a 3 metro sobre vía.

Voladizo = 1.80 metros.

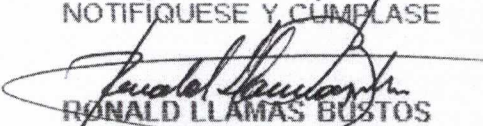
Aislamiento lateral = 0.80 metros

Número de unidades = 5 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 multifamiliar, 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) *de*

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


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

CURADURIA URBANA N° 1 DE CARTAGENA D.T.Y C., CARTAGENA,
ENERO, TRECE (13) DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017).

Por renuncia de las partes al término de ejecutoria, la RESOLUCIÓN N° 0014 de
Enero, 11 de 2017, ha quedado en FIRME (Artículo 87 del C.C.A.).


RONALD LLAMAS BUSTOS

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

CURADURIA N 1
RECONOCIMIENTO APROBADO

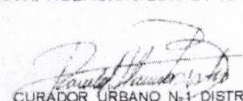
RESOLUCION 000014 DE 2017-01-11

DIR SAN FERNANDO CRA 81B N° 13-64

USO RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR

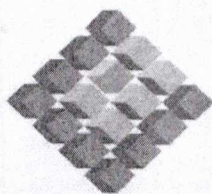
PROP. TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA

FECHA APROBACION: 2017-01-13


CURADOR URBANO N-1-DISTRITAL



20170111000014



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

RESOLUCION

N° 0014711 ENE. 2017

POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

TITULAR: TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA

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

CONSIDERANDO

Que el señor **TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 5.069.474 expedida en Plato (Magdalena), como propietario de la casa lote ubicada en la Carrera 81 B N° 13-64 del barrio San Fernando de esta ciudad, radico ante esta Curaduría Urbana el formulario único Nacional diligenciado, para obtener el reconocimiento de la ampliación, desarrollada en dicho lote hace 14 años.

Que a la petición radicada en legal y debida forma bajo el N° 13001-1-16-0372, el interesado, anexo 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 designa como responsable del levantamiento de la edificación al arquitecto **GILBERTO CABANA**, con Matricula profesional vigente N° 8182003-12535553 y del peritaje técnico al ingeniero civil **STEVE LICONA CH.**, con Matricula profesional vigente N° 13202178495 de Bolívar.

Que el señor **TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA**, declara bajo la gravedad del juramento que la edificación, objeto del reconocimiento fue ampliada para el uso residencial hace 14 años, declaración que se entiende prestada con el diligenciamiento del formulario. (Numeral 4 del Artículo 2.2.6.4.2.2. del Decreto 1077 de 2015).

Que el arquitecto **GILBERTO CABANA**, 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 **STEVE LICONA CH.**, 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 el señor **TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA**, puede ser titular del acto de declaratoria de existencia de la edificación, por ser el titular del derecho real de dominio del lote de la petición, adquirido mediante el contrato de compraventa celebrado con el señor **JOSE ELIAS OROZCO**, según consta en la escritura pública N° 1766 del 19 de Septiembre de 1978, otorgada en la Notaria Tercera de Cartagena, registrada con la matricula inmobiliaria 060-4429. (Artículo 2.2.6.4.2.1 y 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015).

Que en el certificado de tradición bajo la anotación N° 3, que consta en la escritura pública N° 842 del 18 de Mayo de 1982, fue registrada la declaratoria de construcción de la casa de habitación con uso residencial unifamiliar.

Que mediante oficio N° 0015-P-05-01-2017, fue informado el doctor **OLIMPO VERGARA VERGARA**, como Director de Control Urbano del Distrito, que el señor **TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA**, ha solicitado ante esta Curaduría Urbana, el reconocimiento de la construcción desarrollada hace 14 años, en el lote ubicado en la Carrera 81B N° 13-64 del Barrio San Fernando de esta ciudad. (Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015).

Que el inmueble de la petición tiene asignado el boletín de nomenclatura 13-64 en la carrera 81B del barrio San Fernando de esta ciudad.

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). ↴

RESOLUCION
00014711 ENE. 2017
POR LA CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
TITULAR: TERCERO AUGUSTO TAPIA SALINA

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 lote del proyecto 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, 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 mediante la Circular N° 3 del 2002, la Secretaría de Planeación Distrital, llenó el vacío de la columna 1 del cuadro N° 1 del Decreto 0977 de 2001, para señalar en esta área el uso residencial multifamiliar, para el cual señaló un área mínima de 480 M2.

Que el Barrio San Fernando, donde se encuentra ubicado el inmueble de la petición, es un sector urbanísticamente desarrollado, que tiene previsto el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral total, definido en el Artículo 194 del Decreto 0977 de 2001.

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 5 apartamentos o viviendas, que determinan el uso residencial multifamiliar, previsto como principal en el Área de Actividad Residencial Tipo A. (Circular N° 3 de 2002).

Que los vecinos colindantes relacionados en el formulario diligenciado, fueron citados por correo certificado, para que conozcan el plano de levantamiento de la edificación, se constituyan en parte y hagan valer sus derechos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que el ingeniero civil STEVE LICONA CHIQUILLO, como responsable del peritaje técnico de la edificación objeto del reconocimiento solicitado, en el documento que lo contiene CONCLUYE: "

1- La construcción de esta edificación se puede considerar buena para resistir las cargas vivas y muertas moderadas a las que esté sometida actualmente.

2- Las estructuras no presentan falla ni deterioro en ninguno de sus elementos estructurales.

3- Los asentamientos presentados son los normales y no han causado ningún daño en los muros y acabado de la edificación.

4- De acuerdo al análisis empleado por el método de la fuerza horizontal equivalente la edificación es apta para resistir las fuerzas horizontales que se llegasen a presentar por un sismo en la zona de influencia.

5- Las derivas de pisos son menores a las permitidas por el Código NSR-10, de acuerdo al análisis empleado.

6- Como arriba se mencionó los índices de sobre esfuerzo y flexibilidad de piso no llegan a 1, según lo indicado en el Código NSR-10.

7- La edificación objeto de solicitud de reconocimiento, no se encuentra clasificada dentro de lo establecido en el Numero A.10.9.1 del Reglamento NSR-10.

8- Por todo lo anterior y al mantenimiento oportuno realizado anualmente se concluye que las construcciones son aptas para el uso establecido y reúne todas las condiciones de valor admisible desde el punto de vista estructural para soportar las cargas hoy establecidas".

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 dos 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 1.40x1.40x0.25m y están reforzadas con barras de 5/8 cada 0.25m en