

**JUAN ROCA BUSTAMANTE**  
Ingeniería Civil y sanitaria

EXT-AMC-15-0064444

1

1

**CONTROL URBANO.**

**Atención.**

**Arquitecto Javier Moreno.**

**L.**

**C.**

**Cordial saludo.**

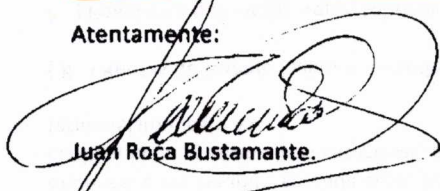
Como vecino colindante con una obra que se inicio sin ningún tipo de permiso de construcción por parte de las curadurías, y que hoy en día está solicitando el permiso en la Curaduría No 2, solicito se haga una impacción ya que, al hacer una visita ocular a la Curaduría y revisar los planos presentado, estos distan de lo que se está realizando en el sitio, le anexo copia de el oficio de objeción presentada a la Curaduría No 2, En cuanto al tratamiento que se le quiere dar a la zona de ante jardín o parqueo de visitante, ya que en la forma de presentar el proyecto arquitectónico se hace como un reconocimiento de obra, pero en la realidad la obra existente se ha demolido en más de un 85%, modificando la solicitud a obra nueva, lo que quiere decir que se debe de ajustar a el POT existente (2.000).en cuanto zona de ante jardín o parqueaderos para visitantes.

La futura obra va a tener locales comerciales en el piso primero y un local de oficinas en el segundo piso. ( de acuerdo a planos en curaduría )

Como Ud. bien conoce la zona de la Cuarta Avenida con la Avenida de la Asamblea en ese punto ha pasado a ser comercial, causando con esto problemas en la movilidad vehicular y peatonal, por tanto se hace indispensable parqueaderos, para así descongestionar el lugar.

**La dirección de la obra es : Cuarta Avenida ( calle 29 ) No 21A - 80 Barrio de Manga.**

**Atentamente:**



Juan Roca Bustamante.

**Recibo notificación de la presente en : Carreara 22 No 28 89 Apto 2A Edificio Cuarta Avenida. Manga**

**CARTAGENA OCTUBRE 7/2015**



Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 29 de agosto de 2018

Oficio **AMC-AUTO-002622-2018**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO<br>ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS |                                |
| RADICACIÓN  | 083-2018                       |
| QUEJOSOS  | JUAN ROCA BUSTAMANTE           |
| PRESUNTOS INFRACTORES   | INDETERMINADOS                 |
| HECHOS  | VIOLACIÓN DECRETO 0977 DE 2001 |
| CÓDIGO DE REGISTRO  | EXT-AMC-15-0064444             |

### COMPETENCIA

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

### ANTECEDENTES

Mediante oficio EXT-AMC-15-0064444, radicado el 09 de octubre de 2015, el señor JUAN ROCA BUSTAMANTE presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, manifestando que *"como vecino colindante con una obra que se inició sin ningún tipo de permiso de construcción por parte de las Curadurías y que hoy en día está solicitando el permiso en la curaduría N° 2, solicito una inspección ya que, al hacer una visita ocular a la Curaduría y revisar planos presentados, estos distan de lo que se está realizando en el sitio (...)"*

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

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

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







Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80, a fin de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del propietario de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución 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.
2. Oficiar a la curaduría urbana N° 2 a fin de que certifiquen si en el predio ubicado en barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80 se ha otorgado licencia urbanística en cualquier modalidad. De haberse otorgado, deberá remitir copia de la misma y con destino al presente proceso.

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 a la construcción ubicada en barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80, a fin de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del propietario de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución 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





Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

3

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.

3. Oficiar a la curaduría urbana N° 2 a fin de que certifiquen si en el predio ubicado en barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80 se ha otorgado licencia urbanística en cualquier modalidad. De haberse otorgado, deberá remitir copia de la misma y con destino al presente proceso.

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

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

ANA OFELIA GALVÁN MORENO  
Directora Administrativa de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

Proyecto: ~~Aura~~ Gutierrez  
Abogada Externa DACU.







## DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

CARTAGENA \_\_\_\_\_ DEL MES DE \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_  
SE HIZO PRESENTE EL SEÑOR(A) \_\_\_\_\_  
IDENTIFICADO CON LA C.C.Nº \_\_\_\_\_  
PARA NOTIFICARSE DE \_\_\_\_\_  
SE LE HACE SABER QUE CONTRA ESTE PROCEDE EL  
RECURSO \_\_\_\_\_ Y SE LE HACE  
ENTREGA DE UNA COPIA AUTENTICA QUIEN ENTERADO DE SU  
CONTENIDO FIRMA.

\_\_\_\_\_  
**Notificador**

\_\_\_\_\_  
**Notificado**





Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos



Código  
cert.

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 29 de agosto de 2018

Oficio **AMC-OFI-0095874-2018**

Señores

PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS, POSEEDORES, ADMINISTRADORES  
Y/O INTERESADOS

Barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80

Referencia: NOTIFICACIÓN POR AVISO

Proceso: 2018-00083

Quejoso: Juan Roca Bustamante

Cordial saludo,

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, la Dirección Administrativa de Control Urbano realiza la siguiente Notificación por Aviso, en los términos que a continuación se enuncian:

**ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE NOTIFICA:** Oficio AMC-AUTO-002622-2018 por medio del cual se ordena INICIAR AVERIGUACIÓN PRELIMINAR por presunta infracción urbanística con radicado interno N° 2018-00083

**FECHA DEL ACTO ADMINISTRATIVO:** 29 de agosto de 2018.


**RECURSOS QUE PROCEDEN:** No proceden recursos contra el mismo.

**NOTA:** La presente notificación se dará por surtida al finalizar el día siguiente hábil a la fecha de recibido.

Así mismo le informo que mediante oficio AMC-OFI-0095849-2018 del 29 de agosto de 2018 se comisionó al arquitecto Nicolás Tuñón y a la arquitecta Maria Estella Hernández a fin de practicar visita técnica de que trata el acto administrativo anexo a la presente. Esta visita se llevará a cabo el día 18 de septiembre de 2018 a las 09:00 am.

Adjunto se remite copia íntegra del Auto AMC-AUTO-002622-2018

Cordialmente,

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

Proyectó: Aura Gutierrez  
Abogada externa DACU







Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos



correo  
centro

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 29 de agosto de 2018

Oficio **AMC-OFI-0095885-2018**

Señor  
**JUAN ROCA BUSTAMANTE**  
Manga, carrera 22 N° 28-89 apto 2 A

Referencia: COMUNICACIÓN SOBRE APERTURA DE PROCESO  
SANCIONATORIO 2018-00083

Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia, me permito informarle que en atención a su petición radicada con código de registro EXT-AMC-15-0064444, se le **COMUNICA** que se ha iniciado **AVERIGUACIÓN PRELIMINAR**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden urbanístico. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos de mérito suficientes para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

Así las cosas, mediante Auto AMC-AUTO-002622-2018 se ordenó lo siguiente:

**“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 a la construcción ubicada en barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80, a fin de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del propietario de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución 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.
1. Oficiar a la curaduría urbana N° 2 a fin de que certifiquen si en el predio ubicado en barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80 se





Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

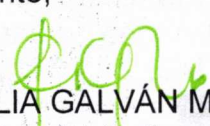
ha otorgado licencia urbanística en cualquier modalidad. De haberse otorgado, deberá remitir copia de la misma y con destino al presente proceso.

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

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

Así mismo, y en cumplimiento a lo anteriormente expuesto, se comisionó al arquitecto Nicolás Tuñón y a la ingeniera Maria Estella Hernández adscritos a la Dirección Administrativa de Control Urbano mediante oficio AMC-OFI-0095849-2018, practicar la visita técnica de que trata el numeral 1 del artículo SEGUNDO del Auto antedicho. Esta visita se llevará a cabo el día 18 de septiembre de 2018 a las 09:00 am.

Cordialmente,

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

Proyectó: Aura Gutierrez  
Abogada externa DACU







Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 29 de agosto de 2018

Oficio **AMC-OFI-0095849-2018**

Arquitecto  
NICOLÁS TUÑÓN

Ingeniera  
MARIA ESTELLA HERNÁNDEZ

Dirección Administrativa de Control Urbano

Referencia: Solicitud de visita e informe técnico por posible infracción urbanística  
Quejoso: Juan Roca Bustamante  
N° de Proceso: 083-2018

*Recibido  
Hernández  
07-09-2018*

Cordial saludo,

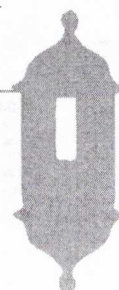
Atendiendo el asunto de la referencia, me permito informarle que mediante auto de AMC-AUTO-002622-2018, la Directora Administrativa de Control Urbano ordenó iniciar averiguación preliminar por presunta violación de normas urbanísticas denunciadas por el señor JUAN ROCA BUSTAMANTE.

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

En razón de lo anterior se ORDENA:

PRIMERO: Realizar visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80 a fin de identificar el responsable de la presunta norma urbanística. Deberá establecer la identidad del propietario de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución 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






Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

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 y deberá realizarse el día **MARTES 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018 A LAS 09:00 AM** de conformidad a notificación hecha en el sitio de la presunta infracción.

Para efectos del cumplimiento de la presente comisión, el expediente de la referencia queda a su disposición en la secretaría de la Dirección Administrativa de Control Urbano para lo que considere pertinente.

Cordialmente,

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

Proyectó: Aura Gutierrez  
Abogada externa DACU







Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 29 de agosto de 2018

Oficio **AMC-OFI-0095862-2018**

Señor  
GUILLERMO MENDOZA  
Curador Urbano N° 2

Referencia: SOLICITUD DE INFORMACIÓN  
PROCESO SANCIONATORIO 2018-083  
QUEJOSO: JUAN ROCA BUSTAMANTE


Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia, me permito informarle que esta Dirección Administrativa, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, mediante Auto AMC-AUTO-002622-2018 ordenó iniciar Averiguación Preliminar frente a los hechos denunciados por el señor Juan Roca Bustamante y se ordenó practicar la siguiente prueba:

1. "Oficiar a la curaduría urbana N° 2 a fin de que certifiquen si en el predio ubicado en barrio Manga, Cuarta Avenida N° 21 A-80 se ha otorgado licencia urbanística en cualquier modalidad. De haberse otorgado, deberá remitir copia de la misma y con destino al presente proceso."

En razón de lo anterior, solicito con el acostumbrado respeto, se sirva remitir a esta Dirección Administrativa y con destino al proceso de la referencia, la información antes señalada.

Cordialmente,

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

Proyectó: Aura Gutierrez  
Abogada externa DACU

CV2-DP-18-0429.  
CURADURIA URBANA No. 2  
CARTAGENA

DIRECCIÓN / TEL: Hum-937 aim  
No. FOLIOS: 1 FECHA RECEPCIÓN: 11 SEP 2018  
TIPO DE SOLICITUD: Solicitud  
RECIBIDO





8.  
Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos



AMC-OFI-0107597-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 24 de septiembre de 2018

Oficio **AMC-OFI-0107597-2018**

| INFORME TECNICO                         |  |  |                          |
|---|--|--|--------------------------|
| DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO |  |  |                          |
| ASIGNADOS                               |  |  |                          |
| ARQ. NICOLAS TUÑÓN <i>— sigob</i>       |  |  |                          |
| ING. MARIA HERNANDEZ                    |  |  |                          |
| ASUNTO:                                 | Solicitud de Visita técnica                                    | SOLICITANTE:                                 | Ana Ofelia Galván Moreno |
| CODIGO DE REGISTRO:                     | AMC-OFI-0095849-2018<br>Rad: 083-2018<br>Abogado: A. Gutiérrez | DIRECCION:                                   | FECHA VISITA:            |
|   |  | Barrio Manga Cuarta<br>Avenida No. 21 A - 80 | 20/09/2018               |

| INFORME GENERAL DEL ASUNTO  |
|---|
| Visita de inspección ocular por presunta violación urbanística al predio ubicado en el Barrio Manga Cuarta Avenida No. 21 A - 80, identificado con referencia catastral N° 01-01-0181-0021-000. |



Fuente Midas V3 Cartagena, 2018

Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias - Bolívar

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

+57 (5) 6411370

alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagenagov.co

DANE 13001 NIT 890 - 480 - 184 - 4

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

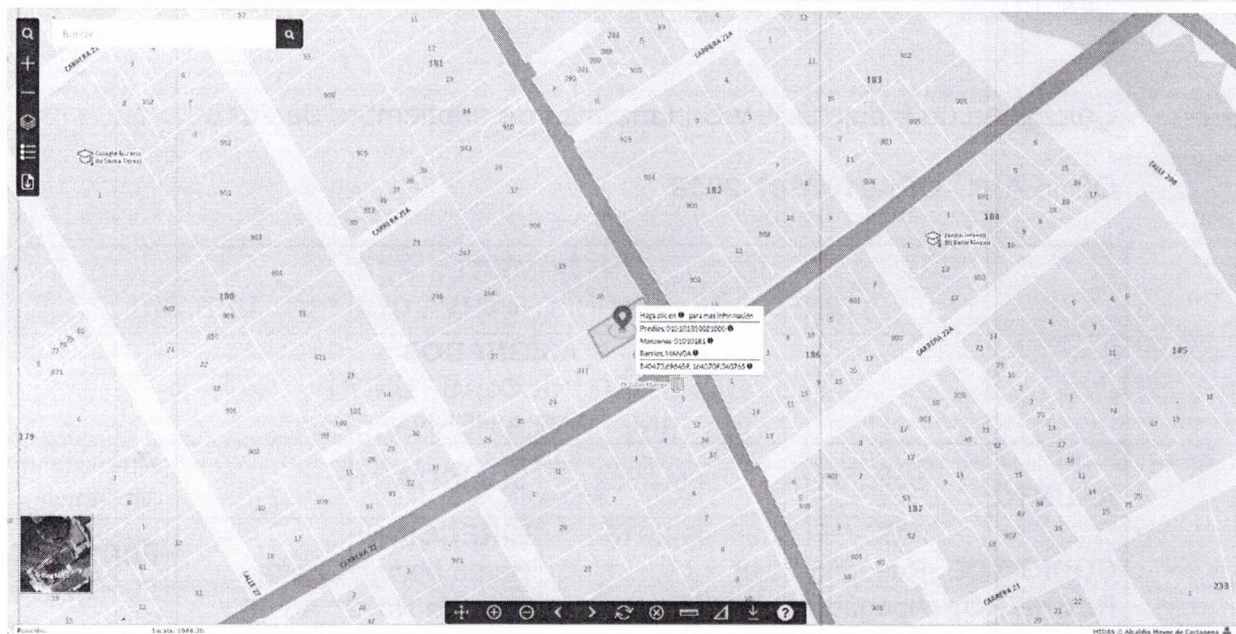
Beiry  
24-09-18  
11:30 am





Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

## LOCALIZACION ESPECÍFICA



Fuente Midas v3 Cartagena, 2018

## INFORMACION DEL PREDIO

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| REFERENCIA   | 010101810021000                |
| USO          | RESIDENCIAL TIPO D             |
| TRATAMIENTO  | CONSERVACION<br>ARQUITECTONICA |
| RIESGO PRI   | Licucion Alta 43               |
| RIESGO SEC   |                                |
| CALSIF SUELO | SUELO URBANO                   |
| ESTRATO      | 5                              |
| AREA M2      | 382.26                         |
| PERIMETRO    | 84.46                          |
| DIRECCION    | C 29 21A 78                    |
| BARRIO       | MANGA                          |
| LOCALIDAD    | LH                             |
| UCG          | 1                              |
| CODIGO DANE  | 08020311                       |
| LADO DANE    | D                              |
| MANZ IGAC    | 181                            |
| PREDIO IGAC  | 21                             |
| MATRICULA    | 060-22979                      |
| AREA TERRENO | 382.00                         |
| AREA CONSTR  | 195.00                         |

## DESCRIPCION DE LA VISITA

En visita técnica por queja interpuesta por el señor Juan Roca Bustamante, el arquitecto Nicolás Tuñón y la ingeniera María Stella Hernández, del Departamento Administrativo de Control Urbano, iniciaron el proceso de localización del predio en el Barrio Manga Cuarta Avenida No. 21 A – 80, encontrando al presunto infractor cuya localización real es Barrio Manga C 29 21A 78, esto teniendo en cuenta la herramienta Midas V3 con base IGAC.

Atendió la visita el señor German Cepeda, quien actúa en calidad de representante legal de la empresa CASA PRODUCTORA, la cual actualmente funciona en la edificación de referencia. Durante el proceso de visita, el señor German Cepeda manifestó que inicialmente había solicitado una licencia de construcción para una vivienda de tres pisos,

Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias - Bolívar

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

+(57) (5) 641370

alcalde@cartagenagov.co / atencionalciudadano@cartagenagov.co

DANE 18001 NIT 890 - 480 - 184 - 4

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



misma que desistió debido a la demora en el trámite para su obtención; posteriormente se realizaron adecuaciones a la edificación existente, como el levante del techo en una parte del primer nivel para evitar filtraciones de aguas lluvias, lo que se convirtió en un segundo piso. Ante esto se solicitó la respectiva licencia de construcción y esta no fue aportada.

Dicho lo anterior, dentro del marco del proceso de inspección se obtuvo la siguiente información:

- Se constató que la dirección exacta del predio es Barrio Manga C 29 21A 78, teniendo en cuenta la plataforma MIDAS V3 con base IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
- En el sitio se evidencio una (1) edificación de dos (2) niveles, de uso Comercial distribuido de la siguiente manera:
  - **Primer Nivel:** Antejardín, acceso principal, acceso de vehículos, recepción, bodega, oficina principal, área de oficinas múltiples, zona de estar, baños, Áreas de estacionamientos internos, archivo y escalera de acceso a segundo nivel en la parte posterior.
  - **Segundo Nivel:** Bodega en obra negra.
- La edificación presenta medidas aproximadas de:
  - **Frente de lote:** 13 m.
  - **Largo de lote:** 28.28 m.
  - **Área de lote:** 367.64 m<sup>2</sup>.
  - **Área construida por niveles:**
    - Primer nivel:** 211.27 m<sup>2</sup> / Escalera posterior: 5.77 m<sup>2</sup>.
    - Segundo nivel:** 79.34 m<sup>2</sup>.
  - **Área Total Construida:** 290.61m<sup>2</sup>.
  - **Retiro posterior:** no se evidenció, en su lugar existe un área para estacionamientos y un área construida que funciona presuntamente como archivo.
  - **Antejardín:** 3.50 m (hacia calle 31A fuente midas v3). – área total de antejardín 36.05 m<sup>2</sup>, cabe resaltar que de manera temporal este funciona como espacio para estacionamientos de visitantes.
  - No se evidenciaron obras en ejecución.
- Se evidencio una modificación de fachada para la cual no presentaron licencia; Teniendo en cuenta la herramienta "google maps" se obtuvo la siguiente fotografía tomada durante el periodo de Octubre del 2015.





De conformidad con la norma vigente durante el periodo de la modificación de la fachada, teniendo en cuenta el **Decreto 1203 del 2017 Artículo 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades**, La edificación no cumple debido a que al momento de la visita no contó con la respectiva licencia de modificación establecida en el **Numeral 4** Del citado decreto.

#### REGISTRO FOTOGRAFICO

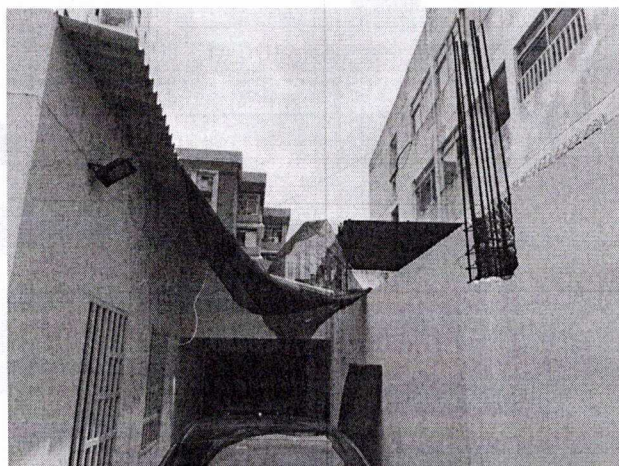






Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

10



FOTOGRAFIAS CORRESPONDIENTES A LA EDIFICACION EN REFERENCIA.

Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias - Bolívar

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

+(57) (5) 6411370

alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagenagov.co

DANE 13001 NIT 890 - 480 - B4 - 4

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







## NORMATIVA APLICABLE

El uso del suelo del predio es compatible con comercial 1, por lo tanto, el cuadro N° 3 Reglamentación de la actividad comercial en suelo urbano y suelo de expansión, menciona que regirán los mismos indicadores que para la áreas residenciales de la cual forman parte, en este caso, de conformidad con el cuadro No. 1 de uso de suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Residencial Tipo D (RD), teniendo en cuenta las casillas de unifamiliar de 2 pisos subrayadas en el cuadro de la normativa aplicable, se concluye que:

| NORMATIVIDAD APLICABLE - POT |  |
|------------------------------|--|
| RESIDENCIAL TIPO D - RD      |  |
| PRINCIPAL                    | Residencial Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar                             |
| COMPATIBLE                   | Comercio 1 - Industrial 1  |
| COMPLEMENTARIO               | Institucional 1 y 2 - Portuario 1(solo embarcaderos)                                     |
| RESTRINGIDO                  | Comercial 2  |
| PROHIBIDO                    | Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4 |
| AREA LIBRE                   |  |
| UNIFAMILIAR 1 PISO           | 1 m2 libre x C/ 0.80 m2 de A. Const.   |
| UNIFAMILIAR 2 PISOS          | 1 m2 libre x C/ 0.80 m2 de A. Const.   |
| BIFAMILIAR                   | 1 m2 libre x C/ 0.80 m2 de A. Const.   |
| MULTIFAMILIAR                | 1 m2 libre x C/ 0.80 m2 de A. Const.   |
| AREA Y FRENTE MINIMOS        |  |
| UNIFAMILIAR 1 PISO           | AML:360 M2 - F: 12 M   |
| UNIFAMILIAR 2 PISO           | AML:200 M2 - F: 10 M   |
| BIFAMILIAR                   | AML:300 M2 - F: 12 M   |
| MULTIFAMILIAR                | AML:750 M2 - F: 25 M   |
| ALTURA MAXIMA                | Según área libre e índice de construcción  |
| INDICE DE CONSTRUCCION       |  |
| UNIFAMILIAR 1 PISO           | 0.6  |
| UNIFAMILIAR 2 PISOS          | 1.0  |
| BIFAMILIAR                   | 1.1  |
| MULTIFAMILIAR                |  |
| AISLAMIENTO                  |  |
| ANTE JARDIN                  | Unifam. 7 m sobre vía secundaria   |
| POSTERIOR                    | Unifam. 7 m  |
| PATIO INTERIOR MINIMO        | 3 M X 3 M  |
| VOLADIZO                     | Bifamiliar 2,5 m máximo      Multifamiliar 3,5 y 0,80 m post                             |
| LATERALES                    | Multifamiliar 3,5 desde 2do piso.  |
| ESTACIONAMIENTOS             | Unifam. 1 x c/100 m2 de A construcción.  |
| NIVEL DE PISO                | Lotes sin iniciación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía                          |

- El uso del suelo del predio es compatible con comercial 1.
- Cumple con el área y frente mínimos de 200 M2 y 10 m respectivamente, ya que actualmente posee un área de 367.64 m2 y 13 m de frente aproximadamente.







Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

- No cumple con el antejardín de 9 m, actualmente posee 3.10 m aproximadamente, por tal motivo posee un área de **73.47 m<sup>2</sup>** que no se ajusta.
- No cumple con el aislamiento posterior de 7 m, actualmente no posee, por tal motivo existe un área de **19.65 m<sup>2</sup>** que no se ajusta, teniendo en cuenta el área construida en la parte posterior y parte de la escalera.
- Por lo anterior existe un área total construida de **93.12 m<sup>2</sup>** que no se ajusta.

### CONCLUSION

Dada la información previamente suministrada se puede concluir que:

- Se constató que la dirección exacta del predio es Barrio Manga C 29 21A 78, teniendo en cuenta la plataforma MIDAS V3 con base IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
- En el sitio se evidencio una (1) edificación de dos (2) niveles, con modificación en la fachada y adecuación interna para uso comercial, con un área total construida de **290.61 m<sup>2</sup>** aproximadamente, para la cual no presentaron la respectiva licencia.
- No se encontraron obras en ejecución al momento de la visita.

Atentamente,

**Arq. Nicolás Tuñón Bolaño**  
Asesor DACU

**Ing. María Stella Hernández**  
Asesor DACU

