



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR **SIGCMA**
TRASLADO DE RECURSO DE REPOSICION
Art. 110-319 C.G.P y 242 CPACA

M.PONENTE	ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS
RADICACION	13-001-33-31-000-2017-01057-00
ACCIÓN	POPULAR
DEMANDANTE	OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFIMIO-GUSTAVO DE JESUS GUARDIOLA OSORIO
DEMANDADO	DISTRITO DE CARTAGENA-CURADURIA URBANA No. 2 DE CARTAGENA-ACCION FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO HOTEL SANTA CATALINA.

Del anterior recursos de reposición presentado por el apoderado de la parte demandada, FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO HOTEL SANTA CATALINA, el 21 de junio de 2018, contra el Auto No. 86 fechado veinticuatro (24) de abril de 2018, mediante el cual se decreta la medida previa se corre traslado por el término legal de tres (3) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 del CPACA, en concordancia con lo establecido en los artículos 319 y 110 del CGP (art 110 C.G.P.), hoy miércoles veintisiete (27) de junio de dos mil dieciocho (2018), a las 8:00 de la mañana.

EMPIEZA EL TRASLADO: JUEVES VEINTIOCHO (28) DE JUNIO DE 2018 A LAS 8:00 A.M.


JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS
Secretario General

VENCE EL TRASLADO: MARTES TRES (3) DE JULIO DE 2018 A LAS 5:00 P.M.

JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS
Secretario General

Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso
E-Mail: stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono: 6642718

ISELA BERROCAL LLORENTE

Abogado

Calle de La Universidad N° 36-105
Edificio Ganem Of 305
Cartagena de Indias, Colombia
Teléfono: (57-5) 6645428
Celular 315 710 7000
Isela.berrocal@gmail.com

Cartagena, 21 de junio de 2018

Honorable

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR
MAGISTRADO PONENTE – ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS
E.S.D.

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION

REFERENCIA: ACCIÓN POPULAR

RADICADO: 13-001-23-33-000-2017-01057-00

DEMANDANTE: OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFIMIO
GUSTAVO DE JESUS GUARDIOLA OSORIO.

DEMANDADO: DISTRITO DE CARTAGENA,
CURADURIA URBANA N° 2 DE CARTAGENA.
ACCION FIDUCIARIA S.A. EN SU CONDICION DE DE VOCERA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO HOTEL SANTA CATALINA Y OTROS

ISELA BERROCAL LLORENTE, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No.45.757.757 de Cartagena, abogada titulada y en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 113.090 del C. S. de la J. como apoderada especial de la sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO HOTEL SANTA CATALINA tal como consta en poder debidamente conferido y que reposa en el expediente, mediante el presente escrito, y estando dentro del término legal para hacerlo, interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN en contra del auto de 25 de abril de 2018, notificado por estado de 18 de los presentes, por el cual ese Tribunal decretó la medida cautelar de suspensión de obra referida al inmueble ubicado en el barrio centro carrera 6 N° 32-62, identificado con matrícula inmobiliaria N° 060-113338 y referencia catastral n° 01-0075-0005-000, lo que hago de la siguiente manera:

IMPROCEDENCIA DE LA MEDIDA CAUTELAR

El fundamento básico contenido en el auto que impugno se contrae a lo siguiente:

Si bien la parte accionante junto con la solicitud de la medida, allegó una serie de pruebas - fotografías y resoluciones de licencias -, que justifican que puede haber una irregularidad en la intervención estructural del edificio, lo cual se puede considerar sin hacer un estudio minucioso de las pruebas que esto indique prejuzga miento o adelantarse a la decisión que posiblemente se tome en el fallo, se deba decretar una medida preventiva de suspensión de obra para evitar un posible perjuicio, por las potenciales irregularidades que puedan hallarse en la intervención del edificio. Se tiene que por medio de resoluciones n° 0231 de 01 de noviembre de 2012, n° 0127 de 04 de junio de 2015 y la n° 0284 de 30 de agosto de 2017, la Curaduría Urbana n° 2 de la ciudad de Cartagena, resolvió conceder licencia de construcción en la modalidad de restauración sobre el predio ubicado en el barrio centro carrera ó n° 32-62, identificado con matrícula inmobiliaria n° 060-113338 y referencia catastral n° 01 -0075-0005-000, es decir, en pleno centro histórico de Cartagena de indias. Así mismo del material probatorio se encuentran fotografías aportadas por la parte actora, donde se aprecian unas imágenes de la ejecución de obras en el bien inmueble antes referenciado (fls. 11-13, cuaderno principal y 4-7 del cuaderno de medidas cautelares) se valorarán toda vez que fueron aportadas por el demandante en la etapa procesal adecuada y la contraparte tuvo concurriendo de ellas, sin manifestar nada al respecto. En estos términos y, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 243, 244, 245 y 246 de la ley 1564 de 2012, y aplicable en virtud de la remisión contenida en el artículo 306 de la ley 1437 de 2011, las mencionadas fotografías pueden ser consideradas como documentos probatorios.

Así las cosas, se tiene que la Curaduría Urbana dio licencia para restauración y no para hacer una modificación del bien inmueble objeto de Litis y al considerarse que las pruebas fotográficas están demostrando una presuntas modificaciones de la estructura original, no le queda más a este Sala que proteger por medio de una medida previa y/o preventiva para evitar un perjuicio irremediable o que la sentencia del caso se favorable no cumpla su objetivo de protección, que la suspensión de la obra, hasta tanto no se demuestre concretamente si existe o no violación a los derechos colectivos invocados por el actor popular. (Negrillas y subrayas fuera de texto)

Respecto al razonamiento anterior me permito con todo respeto manifestar mi discrepancia por las siguientes razones:

1. Afirmar que al inmueble se le introdujeron modificaciones de la estructura original teniendo como prueba las fotografías aportadas y sin contar con ninguna evidencia de cómo era originalmente el mismo, es totalmente absurdo y desdibuja el argumento en que se basa la providencia.

Además, no fue posible acreditar la realización de tal conducta como quiera que no existe dentro del expediente material probatorio que acredite que efectivamente se están llevando a cabo una modificación estructural ilegal, como quiera que no es dable otorgar valor probatorio alguno a las fotografías allegadas las cuales no han sido reconocidas por su autor, y sólo dan cuenta del registro de varias imágenes, sobre las que no es posible determinar su origen, ni el lugar, ni la época en que fueron tomadas o documentadas.

Al respecto, el H. Consejo de Estado ha expresado:

"En relación con el valor probatorio de las fotografías, la Sección Tercera del Consejo de Estado ha señalado que "dentro del género de los documentos las fotografías corresponden a la especie de los representativos, puesto que "... no contiene ninguna declaración, sino que se limita a fijar una escena de la vida en particular, en un momento determinado, es decir, a representarla."2 Con la intención de definir el valor probatorio de las fotografías que se relacionarán a continuación, la Sala advierte que de acuerdo con el artículo 252 del Código de Procedimiento Civil los documentos que han de apreciarse como pruebas deben ser auténticos, "es decir debe haber certeza respecto de la persona que lo ha elaborado y de que el hecho plasmado en el documento, en este caso en las fotografías, corresponda a la realidad, puesto que, al igual que en cualquier otro documento, hay riesgo de alteración" 1 ." (Subrayas del Despacho).

2. La licencia de restauración es una de la licencias urbanísticas establecidas por el Decreto No. 1203 de 12 de julio de 2017, el cual en su Artículo 2º Modificó el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedó así:

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

¹ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 14 de abril de 2010. C.P. Mauricio Fajardo Gómez. A.P. Exp. 1472..

² CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, SUBSECCION C, Consejero ponente: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA, Sentencia del veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012), Radicación número: 68001-23-15-000-1997-00807-01(22377).

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

(...)

5. Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

En lo que toca con el predio donde se desarrolla el proyecto denominado HOTEL SANTA CATALINA, de acuerdo a como lo expresa el informe de visita de control de obra del IPCC del 07 de mayo de 2018:

"La Categoría de intervención del Inmueble: Según la matriz de reglamentación predial del CENTRO HISTORICO, es RF.A Restauración de Fachada y Adecuación Interior, permitiendo la articulación de dos categorías de intervención e identificando en cuales de los elementos del organismo actuará en cada una.

Las categorías que entran a regir en este inmueble son la Restauración Tipológica en el ambito de las fachadas del inmueble y la Adecuación en el interior del mismo.

La restauración tipológica está orientada a la conservación del organismo arquitectónico existente en este caso (fachada), respetando los elementos estructurales, formales y tipológicos.

La Adecuación está orientada a la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico y a la recuperación del patio de la tipología histórica oculta o que subyace; y a la intervención de inmuebles que no poseen notables valores arquitectónicos o que no tengan correspondencia a tipologías históricas pero que poseen una aceptable inserción en el contexto.

Las intervenciones en los inmuebles con esta categoría deben garantizar la reducción de su área de ocupación.

Esta categoría deja implícita la demolición de elementos arquitectónicos que no poseen valor histórico."

Según lo antes expuesto, al carecer el interior del inmueble de valor histórico por las múltiples intervenciones en él efectuadas a lo largo de los años (antiguo almacén MAGALI PARIS) la intervención (valga la redundancia) se rige por lo dispuesto en el artículo 436 del POT el cual dispone:

"ARTICULO 436. Adecuación. Están sujetos a esta categoría de intervención los edificios que no poseen notables valores arquitectónicos o no tienen correspondencia con las tipologías históricas pero que están aceptablemente "integrados" al conjunto urbano. Se señalan en los planos Nos. 4.1.4.2, y 4.3.

Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionalidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y mejorar su integración al conjunto urbano.

En los edificios con esta categoría de intervención se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, subdivisión, y reestructuración. No se permiten obras de ampliación. Las intervenciones de adecuación deberán garantizar la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico y la recuperación del patio de la edificación con tipología histórica subyacente.

Los edificios que en la actualidad ocupan el 100% del área del lote, al ser intervenidos deberán garantizar mediante una disminución del área de ocupación. El cumplimiento de la norma establecida en el Artículo 71.

Con el objeto de proteger el paisaje urbano del Centro Histórico, los edificios contemporáneos con cubierta plana que sean intervenidos a partir de la vigencia del presente Acuerdo podrán mantenerlas tratándolas como terrazas o sustituirlas por cubiertas inclinadas. Estas serán de dos, tres, o cuatro aguas con pendiente, cumbres, limatesas o limahoyas en la forma o disposición de los tejados antiguos de Cartagena. Las cubiertas a una agua no se aceptarán en fachada.

Podrán utilizarse la teja de barro tradicional o tejas contemporáneas que se asimilen por material, textura, y color, exceptuando las de asbesto cemento."

Como bien se puede ver, estando el inmueble catalogado por el Decreto 0977 del 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena) con la Categoría de Intervención ADECUACION, en el mismo se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, subdivisión, y reestructuración, encendiéndose como tales las definidas en el decreto acabado de mencionar, así:

"ARTICULO 439. Obras de Mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios y de los inquilinos. Su finalidad es la de mantener la edificación con las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante ni su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de vanos, materiales, usos existentes.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otra análogas, las intervenciones necesarias para:

- *La limpieza o recuperación de desagües pluviales.*
- *Los revoques de pañetes, la pintura en general.*
- *Limpieza de cubiertas y azoteas, impermeabilización y reparaciones menores que no comprometan la estructura.*
- *La reparación de pisos interiores.*
- *La reparación baños, cocinas y zonas de labores.*
- *La reparación de redes de agua potable, alcantarillado, gas, electricidad y teléfono.*

Las obras enunciadas anteriormente no requieren permiso ni licencia de construcción pero el propietario puede ser sancionado en el caso de no ceñirse a lo permitido en el presente Artículo. Sin embargo a estas deberán ser notificadas por escrito a la Secretaría de Planeación Distrital previa iniciación de la obra."

"ARTICULO 440. Obras de Consolidación.

Tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, actuando sobre la estructura portante pero sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones que incluyan afianzamiento, y refuerzo de elementos estructurales dañados tales como vigas de entresuelo, columnas, soportes, muros, portantes, estructuras de cubiertas, recalce de cimientos, balcones y elementos de fachada tales como cornisas, áticos, etc. Requiere permiso y responsable de las obras (arquitecto o ingeniero).

En la ejecución de estas obras deberán emplearse técnicas tradicionales y materiales análogos a los originales. Sólo en el caso en que se demuestre la ineficacia de estas técnicas y materiales, se permitirá el uso de la tecnología moderna."

"ARTICULO 441. Obras de Recuperación.

Son las encaminadas a restituir las condiciones originales del edificio. Dentro de esta denominación se comprenden:

- *Recuperación de patios y traspatios de todas las edificaciones con tipología histórica.*
- *Liberación de elementos mediante derribos parciales que eliminen así las partes que produzcan una evidente degradación del edificio y constituyan un obstáculo para su comprensión histórica.*
- *Reintegración, de elementos o partes cuya existencia anterior está demostrada por la investigación histórica, documentos o testigos del inmueble (tales como altillos, miradores, entresuelo, accesorias, etc).*
- *Otras actuaciones enmarcadas a recuperar las condiciones originales como por ejemplo niveles de pisos, ventanas. Para la ejecución de estas obras se requiere licencia de construcción y arquitecto responsable. Exceptuando las obras de recuperación de patios y transportes indicando en los planos de tipología arquitectónica Nos. 3.1, 3.2, y 3.3."*

"ARTICULO 442. Obras de Acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del edificio o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad. Dentro de esta denominación se incluyen actuaciones tales como:

- *Cambios de la distribución espacial al interior de las crujías que componen el inmueble por medio de la eliminación y construcción de tabiques divisorios. Se prohíbe la alteración de los espacios: zaguán; vestíbulos, y antesalas, escalera principal, salón principal, Comedor y patio.*
- *No se permite la construcción de entresuelos o mezzanine en los espacios internos de los inmuebles salvo y cuando se trate de su reintegración en casas altas con entresuelo (Es).*
- *Refuerzos o sustituciones de estructuras para soportar mayores cargas.*
- *Apertura de vanos en las fachadas de las crujías laterales y de fondo hacia el patio conservando ritmo y proporciones.*
- *Incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.*

Para la ejecución de estas obras se exigirá licencia de construcción y profesional responsable.

Las nuevas instalaciones podrán hacerse a través de permiso solo en el caso en que sean adecuación a la unidad existente. Si la conllevan una subdivisión (para el mismo o nuevo uso) se exigirá la licencia de construcción."

"ARTICULO 444. Obras de subdivisión.

Son las necesarias para crear varias unidades independientes en un edificio y que permitan aplicar un régimen de propiedad horizontal. Pueden ejecutarse en edificios sujetos a las categorías de intervención, restauración tipológica y adecuación. (...)

"ARTICULO 445: Obras de Reestructuración.

Son las que, con el objeto de adecuar el edificio, o una parte del mismo, a los usos a que se destine, afectan elementos estructurantes sin modificar las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos a lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos entresuelos y construcciones de entresuelos.

ISELA BERROCAL LLORENTE

Abogado

Calle de La Universidad N° 36-105
Edificio Ganem Of 305
Cartagena de Indias, Colombia
Teléfono: (57-5) 6645428
Celular 315 710 7000
Isela.berrocal@gmail.com

Así las cosas, el término "modificación" contenido en el auto, resulta vago, en el entendido de que legalmente el inmueble se pueden adelantar todas las anteriores actuaciones o tipos de obra sin que la clase de licencia "Restauración" se afecte.

Cosa diferente sería si el predio perteneciera íntegramente a la categoría de intervención "Restauración Tipológica" definida así en el POT:

"ARTICULO 435. Restauración Tipológica.

Están sujetos a esta categoría de intervención los edificios que poseen las características tipológicas de casa baja, casa alta, casas de dos altos, casa alta por sobre-elevación, casa alta por entresuelo, y accesorias descritas en los Artículos Nos. 24 al 29 y que están señalados en los planos Nos. 4.1, 4.2, y 4.3.

La restauración tipológica está orientada a conservar el "organismo arquitectónico" a asegurar su funcionalidad y a mejorar sus condiciones de habitabilidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y que respeten los elementos tipológicos, estructurales y formales.

En los edificios incluidos en esta categoría se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, ampliación y subdivisión.

Dichas obras deberán permitir que la conformación del edificio, anterior a la intervención, sea plenamente reconocible. Las obras de ampliación y de subdivisión se especifican para cada tipología en los Artículos (Nos. 35 y 36).

En los edificios sujetos a esta categoría de intervención no podrán construirse pasajes."

Por lo anterior y por no existir pruebas en el expediente que evidencien una clara violación que amanece los derechos colectivos invocados por los accionantes solicito se revoque la medida cautelar.

LAS OBRAS SE SUSPENDEN YA SE ENCUENTRAN TERMINADAS

Teniendo como base fundamental el hecho de que la medida cautelar decretada va encaminada a "evitar un perjuicio irremediable o que la sentencia del caso se favorable no cumpla su objetivo de protección" resulta inane esta orden en el entendido de que la obra de intervención arquitectónica del proyecto ya se encuentra TERMINADA.

En efecto, cconsidero que la medida cautelar carece de todo sentido puesto que en el **improbable** caso de que con la construcción se haya menoscabado el derecho colectivo referido a la preservación del patrimonio cultural, (yo afirmo que no) la vulneración ya estaría consumada por lo que carece de todo sentido la medida provisional tendiente conjurar la amenaza o evitar el daño.

Para constatar lo referente a este aspecto, me permito anexar el informe de la visita realizada al predio el 07 de mayo de 2018 por funcionarios del IPCC y el acta de la inspección judicial practicada por el Juzgado 10º Administrativo del Circuito de Cartagena el pasado 13 de junio, documentos consta que ya la obra esta TERMINADA

ISELA BERROCAL LLORENTE

Abogado

Calle de La Universidad N° 36-105
Edificio Ganem Of 305
Cartagena de Indias, Colombia
Teléfono: (57-5) 6645428
Celular 315 710 7000
Isela.berrocal@gmail.com

PRUEBAS


DOCUMENTALES


Solicito se tengan como pruebas los siguientes documentos que anexo:

1. Copia del Informe de la visita realizada al predio el 07 de mayo de 2018 por funcionarios del IPCC
2. Copia del acta de la inspección judicial practicada por el Juzgado 10º Administrativo del Circuito de Cartagena el 13 de junio de 2018

De los Honorables Magistrados,

Respetuosamente,


ISELA BERROCAL LLORENTE
C.C. No.45.757.757 Cartagena
T.P. No.113.090 C.S. de la J.

SECRETARIA TRIBUNAL ADM
TIPO: RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION EXP. 2017-01057-00
REMITENTE: ISELA BERROCAL LLORENTE
DESTINATARIO: ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS D001
CONSECUTIVO: 20180657488
No. FOLIOS: 19 — No. CUADERNOS: 0
RECIBIDO POR: SECRETARIA TRIBUNAL ADM
FECHA Y HORA: 21/06/2018 10:49:23 AM
FIRMA: 

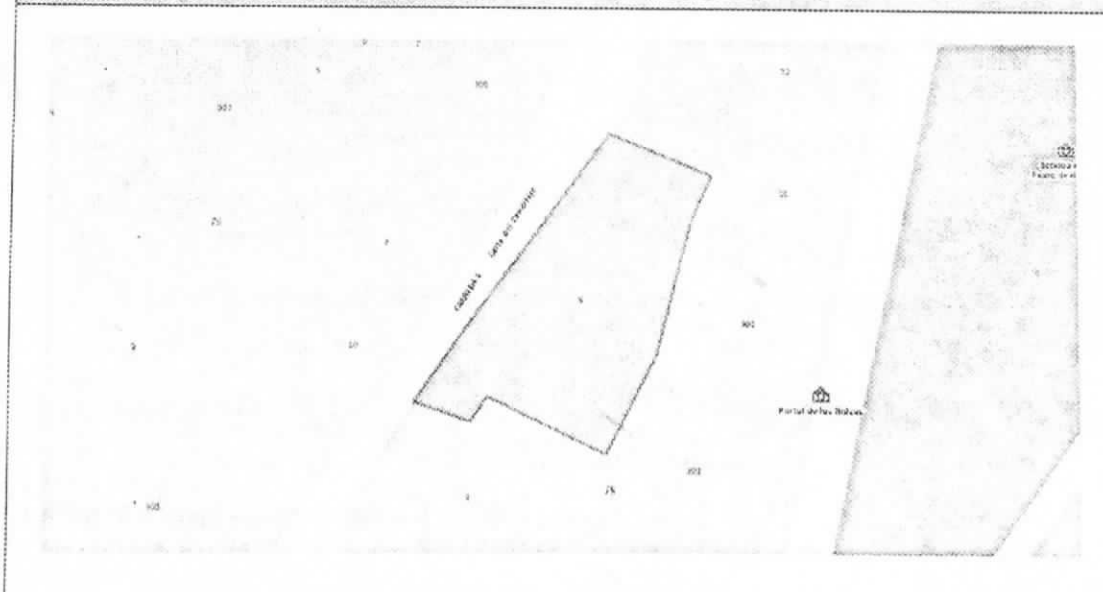
INFORME VISITA CONTROL DE OBRAS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fecha de Visita	Mayo 7 de 2018		
Inmueble	HOTEL SANTA CATALINA		
Dirección	Centro, Carrera 6 No.32-62		
Teléfono	300-814-3018		
Manzana	75		
Predio	5 Y/O 14		
Categoría de Intervención	RF.A: Restauración de Fachada y Adecuación Interior		
Tipología	Varias		
Uso	MIXTO		
Ref. Catastral	01-01-0075-0005-000 Y/O 01-01-0075-0014-000 POT		
Propietario	FIDEICOMISO HOTEL SANTA CATALINA	NIT	800.014.154-9
Representante Legal	ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO	CC	73.152.548
Profesional Responsable	ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO	MP	25700-56929
	L & L PROYECTOS S.A.S	NIT	900674646-4
Persona quien atendió la visita	ARQ. JORGE PATERNINA FERRER- ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO	CC	9.295.711
		MP	A13202002

Inspección de Control	Inspección por Querrela	Inspección por Delegación
		X

Localización 1



. GETZEMANI, CALLE LARGA, CI 25 N° 9A-47 / TELEFAX (57) + 5 6645499
CARTAGENA DE INDIAS - BOLIVAR / COLOMBIA / WWW.IPCC.GOV.CO

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS.
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO. SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página 1 de 15

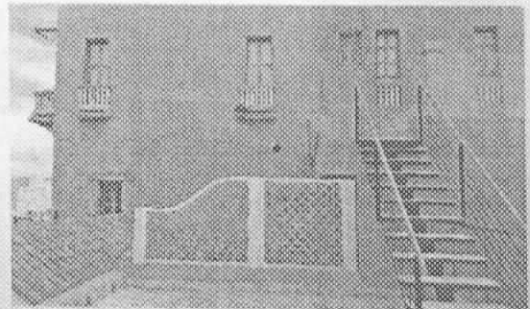
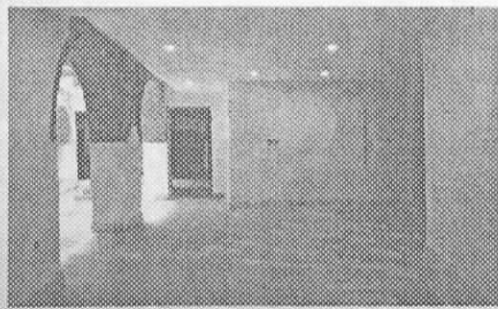
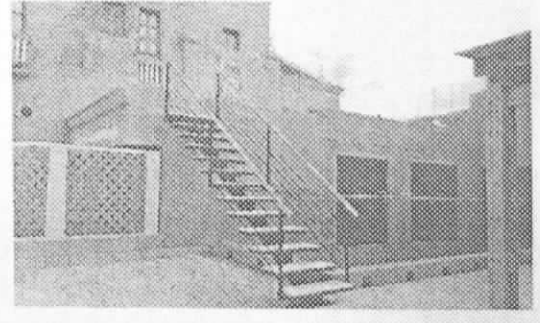
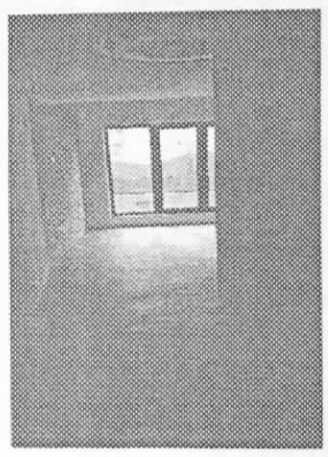
55

2



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural

Registro Fotográfico



GETZEMANI, CALLE LARGA, CI 35 N° 9A-47 / TELEFAX (57) + 5 8645499
CARTAGENA DE INDIAS - BOLIVAR / COLOMBIA / WWW.IPCC.GOV.CO



ANÁLISIS TIPOLOGICO Y CATEGORIA DE INTERVENCION

En el Centro Histórico (CH) de Cartagena de Indias se encuentran clasificados tipológicamente cada uno de los inmuebles que conforma el recinto. Dicha clasificación tipológica se fundamenta en las características espaciales y formales que poseen los mismos (repertorio), y cualquier tipo de intervención que se proponga deberá respetar el repertorio formal de la tipología a la que pertenecen.

También a cada inmueble en el CH se le asigna una categoría de Intervención y el alcance de las obras que se hagan en ellos deberá regirse por la norma a que le corresponde su categoría; el inmueble al que hacemos referencia en este informe pertenece a la categoría de Intervención

Estas tipologías y categorías se encuentran descritas en la octava parte del acuerdo 0799 de 2001 (POT) que contiene disposiciones especiales a las que se acogen las intervenciones que se propongan o se hagan en los bienes de interés cultural del distrito de Cartagena de Indias.

La Tipología del Inmueble: Según la matriz de reglamentación predial del CENTRO HISTÓRICO es (VARIAS) dejando implícita una mixtura de tipologías.

La Categoría de Intervención del Inmueble: Según la matriz de reglamentación predial del CENTRO HISTÓRICO, es RF. A Restauración de Fachada y Adecuación Interior, permitiendo la articulación de dos categorías de intervención e identificando en cuales de los elementos del organismo arquitectónico actuará cada una.

Las categorías que entran a regir en este inmueble son la Restauración Tipológica en el ámbito de las fachadas del inmueble y la Adecuación en el interior del mismo.

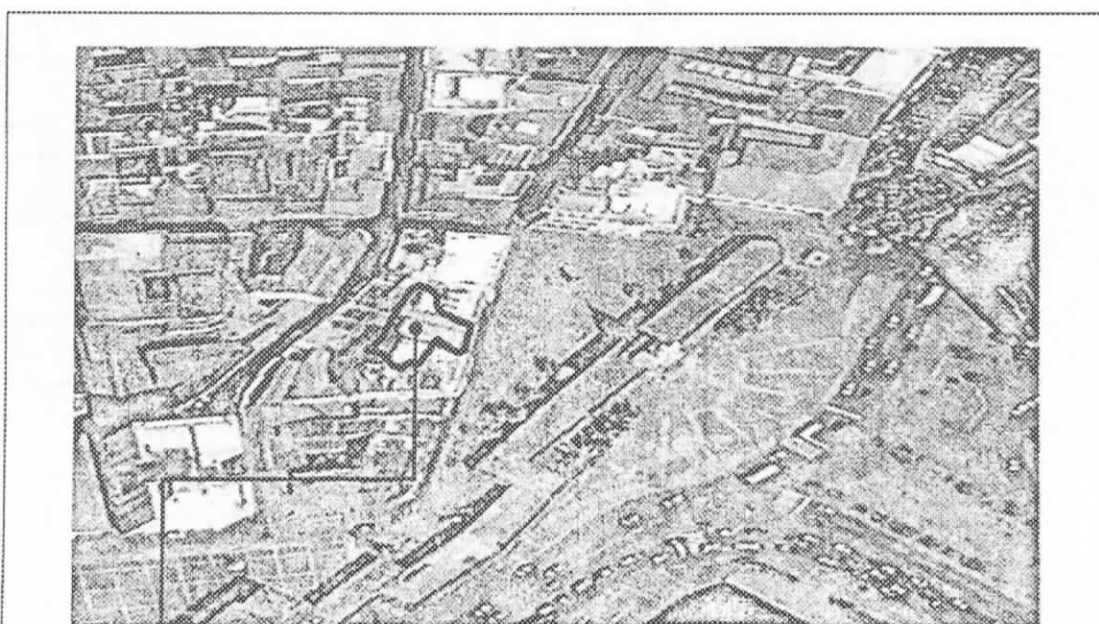
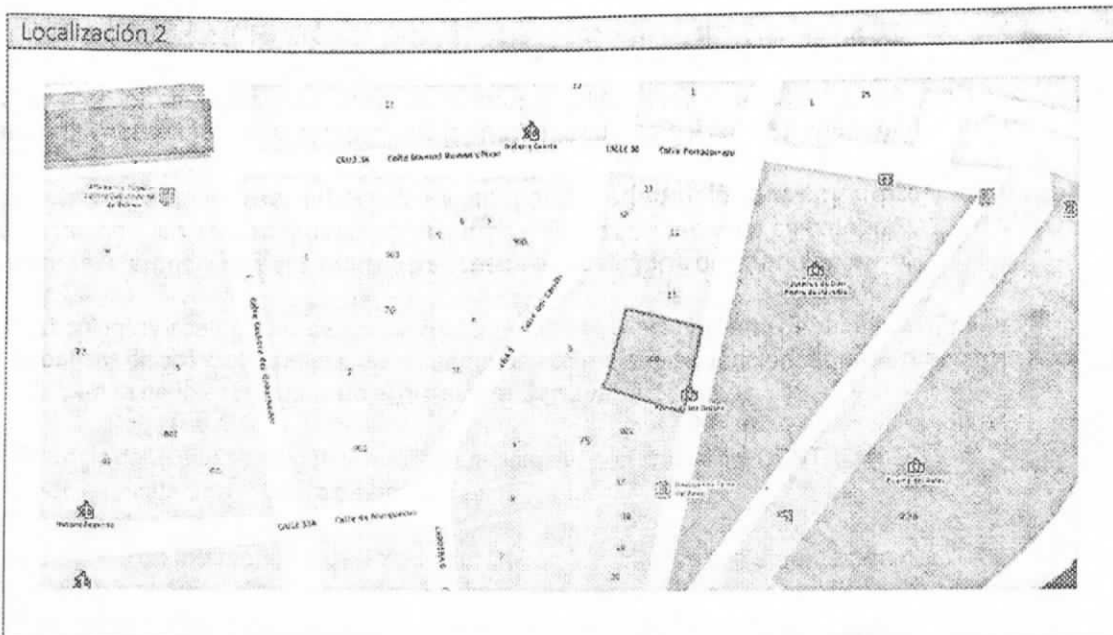
La restauración tipológica está orientada a la conservación del organismo arquitectónico existente en este caso (fachada), respetando los elementos estructurales, formales y tipológicos.

La Adecuación está orientada a la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico y a la recuperación del patio de la tipología histórica oculta o que subyace; y a la intervención de inmuebles que no poseen notables valores arquitectónicos o que no tengan correspondencia a tipologías históricas pero que posee una aceptable inserción en el contexto.

Las intervenciones en los Inmuebles con esta categoría deben garantizar la reducción de su área de ocupación.

Esta categoría deja implícita la demolición de elementos arquitectónicos que no posean valor histórico.

Localización 2



Localización:

Centro, Plaza de los Coches K7 # 32-37.

Área del Lote: 649 M2 Área construida: 1749 M2: Según datos del predio en factura del impuesto predial

2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO Y/O INMUEBLE

Posee Licencia (Tipo de Licencia)	Posee Vo. Bo. IPCC	Posee Vo. Bo. Comité Asesor
<p>SI POSEE – Licencia de construcción en la modalidad de Restauración en la Categoría de Intervención de Adecuación. Resolución No. 0127 de 04 de junio de 2015. Expedida por la curaduría urbana No.2.</p> <p>Posee modificación de la licencia de construcción en la modalidad de restauración según Resolución No. 0284 de 30 de agosto de 2017. Expedida por la curaduría urbana No.2.</p>	<p>Posee respuesta de favorabilidad expedida por el profesional especializado jefe de la División de Patrimonio y secretario técnico del comité técnico asesor de patrimonio del distrito de Cartagena de Indias.</p>	<p>SI POSEE – Concepto Favorable sobre la intervención al proyecto: "HOTEL SANTA CATALINA" (portal de los dulces). Aprobado en reunión de comité técnico de patrimonio el 19 de diciembre de 2011, según acta No.18 de la misma fecha.</p> <p>Posee concepto Favorable de modificación a la intervención al proyecto: "HOTEL SANTA CATALINA" (portal de los dulces). Aprobado en reunión de comité técnico de patrimonio el 13 de julio de 2017, según acta No.12 de la misma fecha</p>

Proyecto Radicado	Proyecto Ejecutado	Posibles Violaciones
<p>Se encontró en los archivos de la división de patrimonio una propuesta de modificación a la intervención al proyecto: "HOTEL SANTA CATALINA", la cual coincide con los planos encontrados al momento de la visita.</p>	<p>No se encontró el inmueble en INTERVENCIÓN, el cual se encuentra ubicado tal cual como aparece en la información general del encabezado de este informe.</p> <p>Las obras ejecutadas se tipifican como Restauración de Fachada y Adecuación interior, observándose en sitio que las modificaciones propuestas y aprobadas cumplen con lo encontrado en el sitio y Al momento de este sellamiento, no se encontró Ninguna intervención en el predio, se encontró una obra de construcción ya terminada, solo se encontró labores de limpieza de pisos y amueblamiento de dicho predio.</p>	<p>No se identificaron en el momento del sellamiento y durante el recorrido del mismo, teniendo en cuenta el avance actual de obra y terminación de la intervención, algún tipo de cambio sustancial en la propuesta aprobada de la modificación que presuma violaciones a la norma urbanística contenida en el decreto 0977 de 2001 por el cual se adopta el POT de la ciudad de Cartagena de Indias.</p>

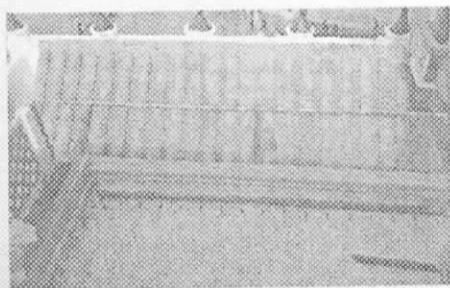
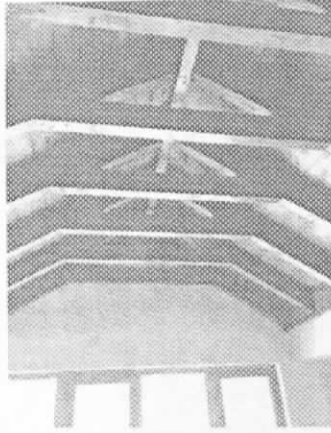
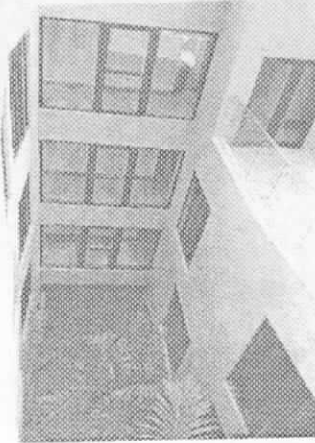
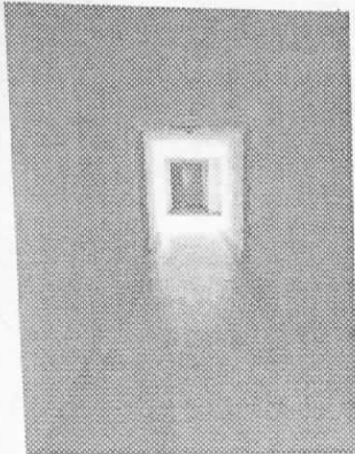
GETZEMANI, CALLE LARGA, CI 25 N° 9A-47 / TELEFAX (57) + 5 8645499
CARTAGENA DE INDIAS – BOLÍVAR / COLOMBIA / WWW.IPCC.GOV.CO

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS.
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.
Página 4 de 15



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural

Registro Fotográfico



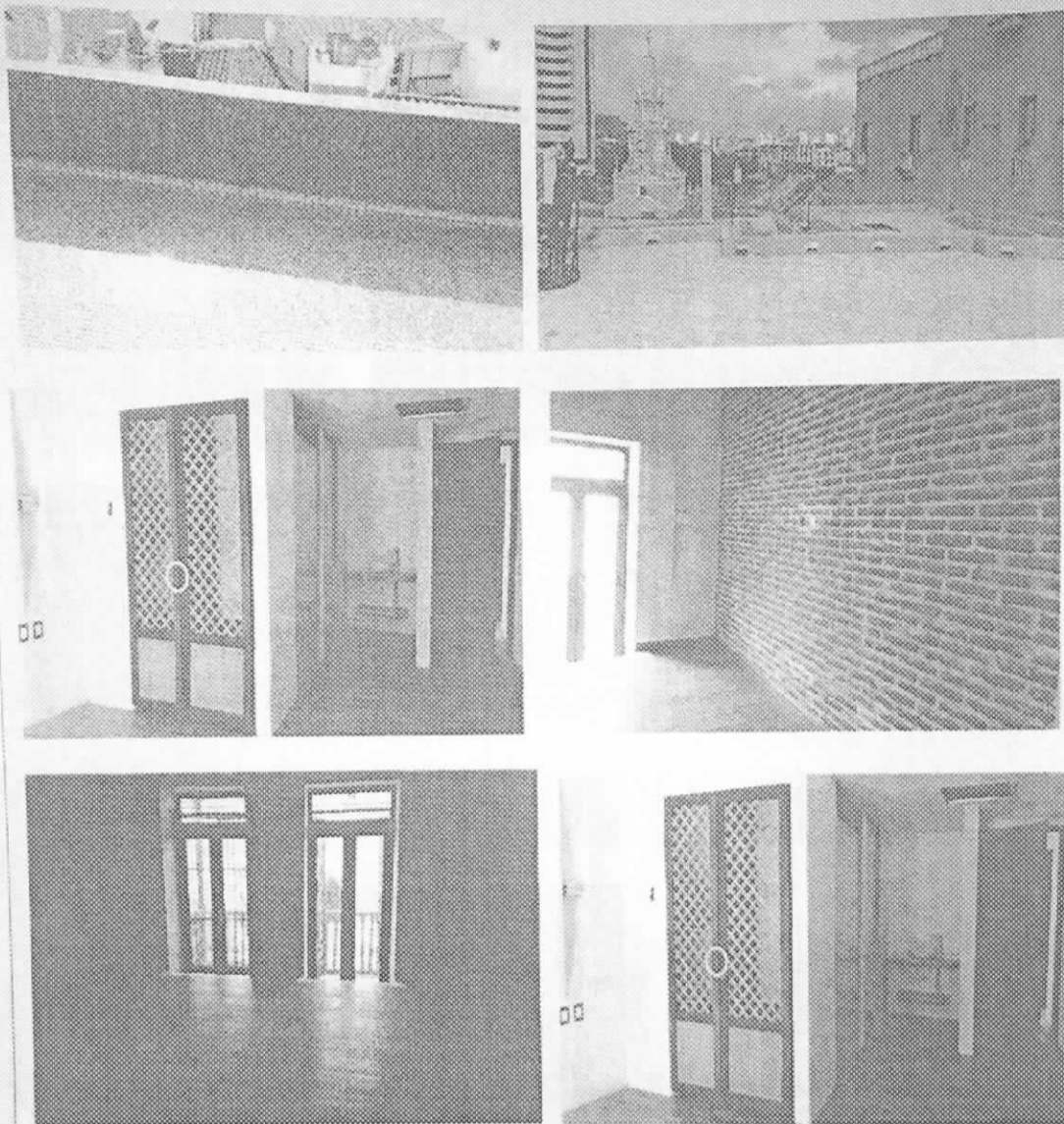
GETZEMANI, CALLE LARGA, CI 25 N° 9A-47 / TELEFAX (57) +5 6645499
CARTAGENA DE INDIAS - BOLIVAR / COLOMBIA / WWW.IPCC.GOV.CO

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS.
PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.
Página 12 de 13



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural

Registro Fotográfico



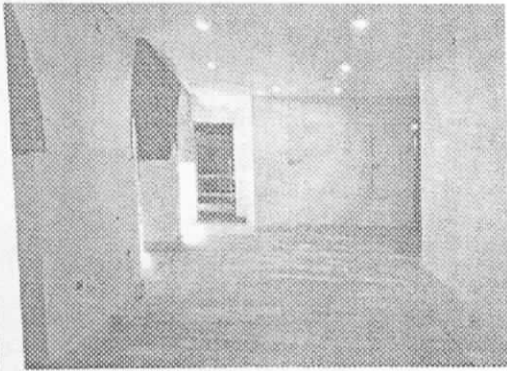
GETZEMANI, CALLE LARGA, CI 25 N° 9A-47 / TELEFAX (57) + 5 6645489
CARTAGENA DE INDIAS - BOLÍVAR / COLOMBIA / WWW.IPCC.GOV.CO

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural

Registro Fotográfico



GETZEMANI, CALLE LARGA, CI 25 N° 8A-47 / TELEFAX (57) + 5 6545499
CARTAGENA DE INDIAS - BOLIVAR / COLOMBIA / WWW.IPCC.GOV.CO

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE CARTAGENA DE INDIAS.
PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.



OBSERVACIONES GENERALES


El día 7 de Mayo de 2018, siendo las 3:15 pm se llegó a los predios ubicado en el portal de los dulces y calle del candilejo con nomenclatura y dirección identificada en la información general para realizar visita de inspección y proceder al SELLAMIENTO, donde se procedió a realizar una inspección completa del predio y verificar el estado de las obras, donde se constató la terminación de la intervención de los predios y culminación de las obras Arquitectónicas y proceder al sellamiento del Proyecto llamado **Hotel Santa Catalina**, por orden judicial del Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Cartagena con Radicado No 13-001-33-33-010-2017-00070-00, mediante Asunto: Medida Cautelar, según Oficio 0321 con fecha de Abril 27 de 2018

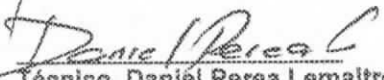
. En esta Visita fuimos Atendido por los Arquitectos Jorge Paternina y Alfonso Vargas que es el arquitecto responsable de la obra, Se pudo constatar en que al momento de este sellamiento, el predio no se encontraba en intervención.

Este SELLAMIENTO se llevó acabo; mediante resolución No 051 de fecha 7 de Mayo de 2018 dentro del proceso Sancionatorio con radicado 22-2014, A las 4:45 pm se procedió a la colocación de los SELLOS y el sellamiento de la obra se realiza en presencia de los Arquitectos Jorge Paternina y Alfonso Vargas. Esta diligencia se realizó en compañía del Técnico Daniel Perea Lemaitre de la División de Patrimonio y Arquitecta Rosa Osorio.

Por todo lo anterior se le hace saber a la persona responsable del proyecto que a pesar que el mismo se encuentra ejecutado en todas sus partes, no podrá realizar ningún tipo de obras adicionales si se requiere hasta que realice los tramites pertinente teniendo en cuenta la normatividad en el Centro Histórico como consta en el Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001 POT, el Acuerdo 001 2003, y la Orden proveniente del Juzgado donde determina sellamiento, haciendo lo pertinente para solucionar lo anteriormente descrito.

Atentamente


Arq/Rosa Osorio Bustillo
Asesor División de Patrimonio


Técnico, Daniel Perea Lemaitre
División de Patrimonio



1. INFORMACIÓN DE LA DILIGENCIA		
Tipo de diligencia	INSPECCIÓN OCULAR	
No. de Radicado	13-001-33-31-010-2017-00070-00	
Fecha de diligencia	13 de junio de 2018	
Hora de inicio	10:00 AM	Hora de cierre
Objetivo	Verificación de estado de la obra	
		11:05 AM

2. DESARROLLO DE LA DILIGENCIA
<p>En Cartagena de Indias, a los trece (13) días del mes de junio de 2018, siendo las 10:00 a.m, día y hora señalado en auto del 22 de mayo de 2018, se constituye en diligencia de INSPECCIÓN OCULAR dentro del proceso de la referencia, la suscrita Juez Décimo Administrativa Dra HAISARY CASTAÑO VILLA, en asocio con la sustanciadora Dra MARTHA DEL TORO SÁNCHEZ; con la presencia por la parte demandada de la Dra. ISELA BERROCAL LLORENTE a quien se le reconoce personería como apoderada sustituta de la Dra BEATRIZ BOTERO ARANGO representante de ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. como administradora del FIDEICOMISO HOTEL SANTA CATALINA, L&L PROYECTOS S.A.S y del señor WILLIAM ÁLVAREZ ÁLVAREZ, y con el acompañamiento del Director de la Obra Ing. JOSE PATERNINA. Se procede hacer el desplazamiento al lugar de la inspección ubicado en el Centro Histórico de la ciudad de Cartagena de Indias, CARRERA 6 No. 32-62.</p> <p>Ubicados en la entrada del proyecto HOTEL SANTA CATALINA, se unen a la presente diligencia la arquitecta ROSA OSORIO en representación del INSTITUTO DE PATRIMONIO Y CULTURA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA – IPCC, junto con el técnico DANIEL PEREA LEMAITRE, y el Ing. OSCAR BAUTISTA Director del Proyecto.</p> <p>Al llegar al Hotel, observa el Despacho que la obra se encuentra sellada; sin embargo la parte constructiva y arquitectónica se encuentra terminada, solo faltarían detalles como mantenimiento, limpieza y pequeñas cosas para la entrega.</p> <p>En el primer piso existe un espacio en obra negra en su totalidad, en el cual va a funcionar un restaurante que se entregara en concesión a una franquicia, esta explicación la realiza el director de la obra. En este sentido, la representante del IPCC, manifiesta que se debe solicitar un nuevo permiso para las obras que se van a realizar con relación al restaurante, pues deben adecuar la temática a utilizar al uso permitido en este tipo de bienes.</p> <p>En resumen, el primer piso consta del lobby, el restaurante y la cocina.</p> <p>Luego en el segundo piso se observan 15 habitaciones totalmente terminadas, con pequeños detalles por perfeccionar. Hay tres habitaciones con vista al portal de los dulces con un pequeño balcón, y el resto tiene vista hacia la calle del candilejo y al vacío. En el tercer piso también hay 15 habitaciones, con tres que dan hacia el portal de los dulces, pero solo cuentan con un óculo cada</p>



64

17



una, es decir una ventana circular; el resto de habitaciones miran hacia el vacío y a la calle del candilejo.

En el cuarto piso hay una habitación que tiene una terraza que mira hacia la torre del reloj, dicha terraza se encuentra conectada con el edificio vecino llamado edificio "Torre del Reloj". Uno de los apartamentos vecinos tiene una ventana que mira hacia la terraza. En este estado de la diligencia la representante del IPCC manifiesta que dicha ventana no es histórica sino que corresponde a una servidumbre visual. En este piso también hay una terraza, que cuenta con un bar y posee una escalera que da acceso a la piscina ubicada en el quinto piso.

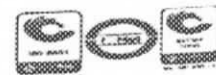
En el quinto piso se encuentra la piscina, una terraza y la zona del ascensor. Se visualiza un óculo del predio vecino que mira hacia este piso; sin embargo manifiestan los ingenieros que es algo reciente por que anteriormente no existía.

La Arquitecta ROSA OSORIO, declara que la Ley prohíbe que las servidumbres visuales miren hacia el predio vecino, y se encuentra sorprendida con los óculos recientemente hechos, porque estos son nuevos y en las inspecciones que se han realizado a la obra, que han sido varias, en su momento no existían.

Igualmente expone que le sorprende la participación del Ministerio de Cultura en este proceso, aunque aclaran que se hizo por la queja presentada por el mismo actor, sin embargo considera que si bien el inmueble hace parte del centro histórico, esto no lo convierte en un bien de interés cultural, por lo tanto la competencia en cuanto a la vigilancia de las obras en este tipo bienes radica principalmente en el Comité de Técnico de Patrimonio y el IPCC.

En la diligencia se hizo registro fotográfico por parte del Despacho de la obra visitada y del estado de la misma, el cual será anexado al expediente en un CD.

Siendo las once y cinco minutos de la mañana (11:05 AM) se da por terminada la diligencia, no siendo otro el objeto de la misma y en constancia firman el acta quienes en ella intervinieron.



19



1. PARTICIPANTES		
Nombre	Cargo	Firma
HAIARY CASTAÑO VILLA	JUEZ	<i>[Signature]</i>
MARTHA DEL TORO SÁNCHEZ	OFICIAL MAYOR	<i>[Signature]</i>
JOSE LUIS OTERO	PROCURADOR JUDICIAL	No Asistió
ISELA BERROCAL LLORENTE	APODERADA PARTE DEMANDADA	<i>[Signature]</i>
LUIS FERNANDO FERRO LONDOÑO	APODERADO PARTE ACTORA	No Asistió
ANDRÉS PIEDRAHITA VÉLEZ	ACTOR POPULAR	No Asistió.
<i>Rosa Osorio B</i>	IPCC Arquitecta CURADURIA	<i>[Signature]</i>
Jorge Paternina	Director de la Obra	<i>[Signature]</i>
Daniel Perea Lematre	TECNICO IPCC	<i>[Signature]</i>
OSCAR BAPTISTA	DIRECTOR DE PROYECTOS	<i>[Signature]</i>