

AVISO No-102-02-2024

EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL RIESGO, EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES REGLAMENTARIAS, LEGALES Y DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 69 DE LA LEY 1437 DE 2011, HACE SABER QUE:

1. Mediante Oficio No. **QUILLA-23-218688** con **OGR-2540** de fecha 02 del mes de noviembre 2023, la Oficina de Gestión del Riesgo dio respuesta a la solicitud presentada por el **EDIFICIO ADECLA**
2. Que atendiendo a las normas contenidas en el artículo 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011 este Despacho procedió a enviar dicha respuesta para la notificación personal del interesado, pero la misma fue devuelta por la empresa oficial de servicios postales bajo la siguiente causa: **OTRO (Otro-especificar)** tal como consta en la guía No. **GD53062**.
3. Que teniendo en cuenta que no se logró notificar personalmente a los interesados, en aras de dar cumplimiento al Principio de Publicidad y al derecho constitucional al Debido Proceso, se informa a dichos petitionarios a través de este aviso, el contenido de la respuesta antes mencionada en los siguientes términos:

“La oficina de Gestión del Riesgo del Distrito dentro de sus metas establecidas en el Plan de Acción Vigencia 2023 acorde a las actividades y proyectos enmarcados en el Plan de Desarrollo Vigencia 2020-2023, el cual tiene como objetivo identificar los Bienes Inmuebles de Interés Cultural ubicados en el Centro Histórico del Distrito que se encuentren en estado de deterioro con el fin de conminar a los propietarios y/o poseedores para un adecuado y permanente mantenimiento, que ayude a prevenir el deterioro normal e inevitable causado por el tiempo.

Atendiendo este propósito, se practicó una visita al predio calle 40 No. 41-134, barrio Centro producto de la cual se generó el informe técnico N° 853-2023 donde se hace referencia a un inmueble de 4 pisos, en el primer piso existen cinco locales, tres por la carrera 43 y dos por la calle 40, al ingresar al inmueble por la calle 40, se observa una escalera que llega al segundo piso donde se encontró dos oficinas y tres apartamentos, en el tercer y cuarto piso existen cinco apartamentos por piso.

La edificación está construida de manera tradicional, con mampostería tradicional, pañetada y pintada, con piso en su mayoría en baldosa de cemento, con losa de entrepiso estructural, columnas en concreto armado, losa de remate impermeabilizado.

En el apartamento del tercer piso con nomenclatura 301, se encontró un inmueble en buen estado, con piso en baldosa de cemento, mampostería tradicional, pañetada y pintada; con columnas en concreto armado. el apartamento está distribuido en sala, comedor, cocina y una alcoba. Se observa en la losa de entrepiso una pequeña fisura en la sala y continúan hasta el cuarto de la edificación.

En el apartamento con nomenclatura 302, construido con pisos en cerámica, con losa de entrepiso, mampostería tradicional,

pañetada y pintada; con columnas en concreto armado. Distribuido en sala, comedor, cocina y dos cuartos; en el viven dos personas, estructuralmente se encuentra en buen estado.

En el resto de la edificación se observa en buen estado, solo en algunas zonas del área común se observa descoloración de la pintura y cambio de color presuntamente por humedad; la escalera de entrepiso, con piso en baldosas de cemento, con pasamanos en hierro forjado.

En la fachada se observa descoloración de la pintura y falta de mantenimiento.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, adoptado mediante Decreto 0212 de febrero 28 de 2014, donde se identifican como factores de amenaza las áreas expuestas a amenazas por fenómenos de remoción en masas, Plano U10 el predio en mención presenta zonas de Amenazas BAJA.

Las obras generalmente se diseñan para que funcionen durante una vida útil, pero con el transcurrir del tiempo, la estructura va presentando manifestaciones que deben ser atendidas con prontitud, aunados a esto los materiales y procesos constructivos no acordes con las normas urbanísticas, de diseño y construcción sismorresistente conllevan a condiciones de vulnerabilidad de sus inmuebles.

La exposición al medio ambiente, los ciclos continuos de lluvia y sol, el contacto con sustancias químicas presentes en el agua, en el aire, en el entorno; hacen que la estructura se debilite continuamente. Por esta razón es de vital importancia para las edificaciones, un adecuado y permanente mantenimiento, que ayuda a prevenir el deterioro normal e inevitable causado por el tiempo. La edificación requiere realización de mantenimientos preventivos, con el fin de conservar el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad y seguridad para sus ocupantes.

Así mismo, su inmueble se encuentra dentro de propiedad y titularidad de los bienes inmuebles en patrimonio de acuerdo con lo establecido en la Ley 763 de 2009 y sus decretos reglamentarios, en el Distrito de Barranquilla, se clasificará la conservación para cada uno de los inmuebles y bienes de interés cultural en una de las siguientes tres categorías:

• Nivel 1 – Edificios con Características Monumentales o declarados Bienes de Interés Cultural. • Nivel 2 – Edificios con Características Tipológicas Tradicionales. • Nivel 3 – Edificios sin Características Tipológicas Tradicionales. • Nivel 4 – Lotes Vacíos • Nivel 5 – Espacio Público En ese contexto y acorde a sus características representativas se ubica en sector patrimonial declarado del centro histórico en el NIVEL 3 – EDIFICIOS SIN CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS TRADICIONALES.

Por lo anteriormente expuesto esta oficina considera que la edificación requiere mantenimiento preventivo por parte de sus propietarios y/o poseedores, según lo determinado en la ley 1523

de 2012 que estipula que todo ciudadano es responsable de la gestión del riesgo de acuerdo con lo contemplado en el:

Artículo 2°. De la responsabilidad. La gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes del territorio colombiano.

En cumplimiento de esta responsabilidad, las entidades públicas, privadas y comunitarias desarrollarán y ejecutarán los procesos de gestión del riesgo, entendiéndose: conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en el marco de sus competencias, su ámbito de actuación y su jurisdicción, como componentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Por su parte, los habitantes del territorio nacional, corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución, solidaridad, autoprotección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto por las autoridades.

Dado que el predio se ubica en el Nivel de Intervención al NIVEL 3 – EDIFICIOS SIN CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS TRADICIONALES, según lo estipulado en el Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla” - RESOLUCIÓN 746 DE 2005 - POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA.

SUBCAPÍTULO III NIVELES 3 Y 4 DE PROTECCIÓN: EDIFICIOS SIN CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS TRADICIONALES

ARTICULO 34. ÁMBITO DE APLICACIÓN. *Este nivel protección se aplica a los edificios clasificados como: sin Características Tipológicas Tradicionales dentro del área delimitada como Centro Histórico de Barranquilla y su área de influencia.*

PARÁGRAFO. *Se entiende por edificios sin Características Tipológicas Tradicionales, aquellos que fueron construidos generalmente sustituyendo tipologías tradicionales, los cuales guardan o no algunas características urbanas como continuidad del paramento, alturas entre otros, que los hacen compatibles o incompatibles con el contexto urbano tradicional, se identifican en este nivel las construcciones señaladas en el plano N:02 Normativa, Clasificación Patrimonial.*

ARTICULO 35. SUBCATEGORIAS. *Constituyen subcategorías de los inmuebles considerados como edificios sin Características Tipológicas Tradicionales las siguientes: 1 - Edificios sin Características Tipológicas Compatibles con el Contexto Urbano. Aquellos edificios que no poseen ninguna de las Características Tipológicas Tradicionales o un valor arquitectónico especial, pero que contribuyen a la configuración de la escena urbana del Centro.*

Dentro de esta subcategoría se incluirán aquellas edificaciones que, por sus características volumétricas, alineamientos, altura y demás condiciones edificatorias, cumplan con todos los criterios

de compatibilidad con el contexto urbano o que a través de una intervención permita cumplirlos. Los elementos que determinan esta compatibilidad son: a) Usos condicionantes del inmueble b) Alturas de construcción c) Estado de conservación d) Materialidad

ARTICULO 36. NIVEL DE PROTECCIÓN APLICABLE A LOS EDIFICIOS SIN CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS COMPATIBLES CON EL CONTEXTO URBANO. A los inmuebles clasificados como edificios sin Características Tipológicas Compatibles con el Contexto Urbano se les aplica el NIVEL 3 DE PROTECCIÓN: CONSERVACIÓN AMBIENTAL y deben ser conservados en todos los elementos que definen su integración al conjunto urbano.

ARTICULO 37. CRITERIO DE INTERVENCIÓN APLICABLE A LOS EDIFICIOS SIN CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS COMPATIBLES CON EL CONTEXTO URBANO. A los edificios sin Características Tipológicas Compatibles con el Contexto Urbano se les aplica el siguiente criterio de intervención:

1. Remodelación de Integración Urbana. Comprende todas las intervenciones que tengan por objeto mejorar la integración del edificio al conjunto urbano, generarle una imagen de unidad arquitectónica reconocible y adecuar la obra para nuevos usos compatibles con la norma urbana y que sean capaces de asegurar su conservación a futuro.

1.1- Tipos de obras permitidas. Dentro de este criterio se permiten las siguientes obras, cuyas definiciones y alcances se indican en el artículo 2 de la presente resolución:

a) Mantenimiento b) Reparaciones locativas c) Consolidación d) Liberación e) Reintegración f) Reconstrucción g) Adecuación Funcional h) Subdivisión i) Ampliación j) Modificación espacio funcional k) Contextualización formal l) Demolición Total o Parcial. m) Obra nueva.

Así mismo se les informa sobre los beneficios tributarios que ofrece el Distrito estipulado en el Acuerdo 0013 de 2014 por el cual se modifica parcialmente el estatuto tributario distrital decreto 180 de 2010, y se dictan otras disposiciones en materia tributaria distrital.

Artículo 7° Modifíquese el numeral 2 y adiciónese el numeral 4 y 5 al Artículo 98 del Estatuto tributario Distrital, Decreto 180 de 2010 reenumerado por el Decreto 924 de 2011, los cuales quedaran así:

2. Hasta el año 2023 inclusive la adecuación y modificación para el mantenimiento de los inmuebles clasificados como nivel 1 y 2 de conservación patrimonial ubicados en los sectores urbanos declarados Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional y Distrital Prado y centro, acordes con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Todo proyecto de intervención sobre los inmuebles de este nivel debe contar con aval previo de la autoridad competente, por lo tanto, es preciso remitir el informe técnico N° 853-2023 producto

de la visita ocular hecha por esta oficina a la Secretaría de Cultura, Patrimonio y Turismo, para acordar las acciones a implementar con respecto a este caso, por lo tanto, en vital observancia del artículo 21 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo se realiza el traslado para estudio y orientación del caso; es importante que quede claro que la oficina no está autorizando intervención alguna sobre el mencionado inmueble.

Este inmueble en cuanto a su estado de conservación en general presenta un buen estado, requiere reparaciones y cierto cuidado preventivo para evitar futuros deterioros y daños en relación con el buen funcionamiento de instalaciones, conservación arquitectónica y estructural de la edificación.

Conforme a lo anterior, esta Oficina da cumplimiento a las metas establecidas en el Plan de Acción Vigencia 2023, acorde a las actividades y proyectos enmarcados en el Plan de Desarrollo Vigencia 2020-2023.

4. Que de acuerdo con lo establecido en el inciso segundo del artículo 69 de la ley 1437 de 2011, la notificación del mencionado oficio se considera surtida al finalizar el día siguiente del retiro de este aviso.

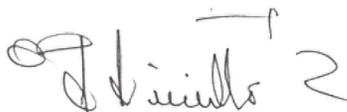
Que de conformidad con el artículo 50 y siguientes de la ley 1437 de 2011, contra el referido acto procederán los recursos establecidos para el Procedimiento Administrativo.

5.PUBLICACIÓN: Se publica este **AVISO** en lugar de acceso al público de la Oficina de Gestión del Riesgo de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, por el término de cinco (5) días, contados a partir del día **12** del mes de enero de 2024, siendo las 7:00 a.m. horas.

6.RETIRO: Este AVISO se retira el día **18** del mes de enero de 2024, siendo las 5:00 p.m. horas del mismo día, después de permanecer publicado por espacio de cinco (5) días.

En los anteriores términos la Oficina de Gestión del Riesgo da respuesta de fondo a esta solicitud, cumpliendo las disposiciones legales señaladas en la ley 1755 de 2015, la ley 1437 de 2011, artículo 23 de la Constitución Política y demás normas complementarias sobre la materia.

Atentamente,



FERNANDO RAFAEL FIORILLO ZAPATA
Jefe de Oficina de Gestión del Riesgo
Alcaldía Distrital de Barranquilla

Proyectó: MLARA 
Revisó: Kellys Torres 
Aprobó: Siddys Aguirre 