



Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 12 de abril de 2024

Oficio AMC-RES-000893-2024

**ACTA DE TOMA DE POSESIÓN DE ZONAS DE CESIÓN No 1 - 2024**  
**"Villa Zuldany I y II etapa, sector Villa Kathia "**

El Director Administrativo de Control Urbano de Cartagena, en uso de sus facultades legales señaladas en la Ley 1437 de 2011, la Ley 1551 de 2012, la Ley 2140 de 2021, en especial las conferidas por el Decreto Distrital 399 de 2019, Decreto Distrital 1171 de 2021 y

**CONSIDERANDO**

**(I) Antecedentes Normativos**

Que el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia establece que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Que el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 señala que el espacio público se entiende como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y náurales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Que, de igual manera, el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989, adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 39 de la Ley 2079 de 2021 contempla que *"El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia de construcción"*.

Que, adicionalmente, debemos señalar que la Corte Constitucional en sentencia C-265 de 2002, revisó la importancia atribuida al espacio público, precisando lo siguiente:

*"El Constituyente de 1991 consideró necesario brindar al espacio público una protección expresa de rango constitucional. Esta decisión resulta claramente compatible con los principios que orientan la Carta Política y con el señalamiento del tipo de Estado en el que aspiran vivir los colombianos. Sin duda, una de las manifestaciones del principio constitucional que identifica a Colombia como un Estado social de derecho guarda relación con la garantía de una serie de derechos sociales y colectivos como la recreación (artículo 52 C.P.), el aprovechamiento del tiempo libre (ibid.), y el goce de un medio ambiente sano (artículo 79 C.P.) que dependen de la existencia de un espacio físico a disposición de todos los habitantes."*

*De otra parte, la calidad de vida de las personas que habitan un determinado lugar está íntimamente ligada a la posibilidad de contar con espacios de encuentro y*



*circulación que hagan posible la construcción de un tejido social en el que cada individuo se reconoce como miembro de una comunidad y se relaciona con otros para la satisfacción de sus intereses y necesidades. De esta manera, la defensa del espacio público contribuye a garantizar la existencia de un escenario de convivencia libre que acerca a todos los habitantes de una ciudad en condiciones de igualdad.*

*En tercer lugar, algunas de las formas en las que se materializa la democracia participativa que sustenta la estructura del Estado colombiano van de la mano de la existencia de espacios abiertos de discusión en los que las personas puedan reunirse y expresarse libremente. El espacio público es, entonces, el ágora más accesible en la que se encuentran y manifiestan los ciudadanos.”*

5.1. Según el artículo 82 superior el Estado tiene el deber de velar por la protección de la integridad del espacio público, es decir, se trata de una carga impuesta por el Constituyente en favor de la integridad de estas áreas para evitar que sufran menoscabo en los aspectos físico, social, cultural, urbanístico e incluso jurídico, para que la comunidad pueda usarlos y disfrutar de ellos dentro de las previsiones legales establecidas. Sobre esta materia la Corte ha señalado:

*“La consagración de este deber constitucional es reflejo de la importancia otorgada por el Constituyente a la preservación de espacios urbanos abiertos al uso de la colectividad, que satisfagan las diversas necesidades comunes derivadas de la vida en las ciudades y poblados y contribuyan, igualmente, a mejorar la calidad de vida de sus habitantes, permitiendo la confluencia de los diversos miembros de la sociedad en un lugar común de interacción. Por su destinación al uso y disfrute de todos los ciudadanos, los bienes que conforman el espacio público son “inalienables, imprescriptibles e inembargables” (art. 63, C.P.); esta es la razón por la cual, en principio, nadie puede apropiarse del espacio público para hacer uso de él con exclusión de las demás personas, y es deber de las autoridades desalojar a quienes así procedan, para restituir tal espacio al público en general.”*

5.2. La Corte previno que el espacio público “genera confianza, respeto y tranquilidad en la comunidad, porque contribuye a mejorar las condiciones de vida urbana” y permite “neutralizar, así sea en mínima parte, las agresiones propias de una gran ciudad o de los centros habitacionales modernos”. La jurisprudencia es unívoca sobre la prioridad otorgada al deber de garantizar el espacio público por parte de las autoridades, a quienes corresponde impedir su menoscabo, respetando el debido proceso y el principio de confianza legítima de los ocupantes.

*La protección y preservación del espacio público atiende a claros imperativos constitucionales, entre ellos: (i) el de velar por su destinación al uso común, (ii) el de prevalencia del interés general sobre el particular, (iii) el proveniente de las atribuciones reconocidos a los concejos distritales y municipales para que, en ejercicio de la autonomía territorial, regulen el uso del suelo en defensa del interés colectivo.*

*La importancia del espacio público como derecho colectivo ha sido explicada por este Tribunal en repetidas oportunidades, por considerarlo un ambiente propicio para el desarrollo físico y emocional de las personas y, por ello, un lugar en el cual se pueden llevar a cabo distintas formas de expresión humana, entre ellas, las artes líricas; además, muchas veces es diseñado por las autoridades para*



practicar deportes, caminar o contemplar su paisaje, siendo todas estas actividades necesarias para la sana interacción entre los integrantes de la comunidad, procurando al mismo tiempo mejorar su calidad de vida. La Corte ha destacado como aspectos esenciales y manifestaciones del espacio público los siguientes:

- "a) Como deber del Estado de velar por la protección de la Integridad del Espacio público.
- b) Como deber del Estado de velar por su destinación al uso común.
- c) Por el carácter prevalente del uso común del Espacio Público sobre el interés particular.
- d) Por la facultad reguladora de las entidades públicas sobre la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.
- e) Como Derecho e Interés Colectivo.
- f) Como objeto material de las acciones populares y como bien jurídicamente garantizable a través de ellas."

Como corolario del deber impuesto al Estado (C. Pol. art. 82) respecto de la protección a la integridad del espacio público, la Corte ha precisado que "... es un deber de las autoridades públicas velar por el respeto y protección de la integridad del espacio público, el cual constituye un derecho colectivo que exige por sus características la actuación de las autoridades que con base en la regulación en las diferentes materias -como el tránsito terrestre- vele por la prevalencia del interés común sobre el particular, y que por su misma naturaleza de derecho constitucional exige su garantía por tratarse de un fin esencial del Estado. Es por tales motivos que la afectación del derecho al espacio público, y la regulación que lo protege puede conllevar a la imposición de ciertas medidas y sanciones."

Que, así mismo, el artículo 139 de la Ley 1801 de 2016 preciso que el espacio público se define como el conjunto de bienes muebles e inmuebles públicos, bienes de uso público, bienes fiscales, áreas protegidas y de especial importancia ecológica y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de todas las personas en el territorio nacional.

Que, por otra parte, señala el artículo 48 de la Ley 1551 de 2012 que "En los casos en los que las entidades nacionales, departamentales o **de cualquier orden** exigen como requisito para financiar o cofinanciar proyectos de inversión con los municipios, prueba de la propiedad de los bienes que van a ser objeto de intervención, bastará con que estas acrediten la posesión del bien y su destinación al uso público o a la prestación de un servicio público por parte de la entidad territorial o de la comunidad a través de junta de acción comunal, mientras no exista oposición de un tercero."

Que el artículo 6 de la Ley 2044 de 2020 modificado por el artículo 41 de la Ley 2079 de 2021 establece que los Municipios y Distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin. El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.



Que mediante el Decreto Distrital 1171 de 2021 se establece el procedimiento para el trámite de titulación, recepción e incorporación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas y en los procesos de legalización urbanística de asentamientos humanos informales a favor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Que en tal sentido, mediante el artículo 12 del Decreto Distrital 1171 de 2021 se dispone que la Dirección de Control Urbano deberá proceder con la toma de posesión para zonas de cesión y espacio público, en los siguientes eventos: (i) cuando el urbanizador o parcelador no cumpla con la entrega de las zonas de cesión, para lo cual se deberá verificar mediante visita de inspección la ejecución de obras igual o mayor al veinticinco por ciento (25%) del área útil del terreno, o cualquier porcentaje ejecutado de las obras de urbanismo aprobadas en la licencia; para el efecto, se deberá tener en cuenta que la licencia haya vencido y no haya sido objeto de prorrogas, revalidaciones o saneamiento; y (ii) cuando existan documentos y/o archivos históricos que determinen la vocación de zonas de uso público de conformidad con los estudios técnicos y jurídicos, y a pesar de que no se encuentre cartografía aprobada por la entidad urbanística en zonas antiguas de la ciudad.

Que el artículo 13 del Decreto Distrital 1171 de 2021 preciso el procedimiento para la toma de posesión para zonas de cesión, señalando que la Dirección de Control Urbano, adelantar la actuación correspondiente teniendo en cuenta lo siguiente:

- 1) Requerirá al titular responsable del trámite y/o propietario, por una sola vez, para que concurra a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la documentación.
- 2) Vencido el anterior término, sin que el titular responsable del trámite y/o propietario comparezca, se procederá mediante acta de toma de posesión de las zonas de cesión.
- 3) Suscrita el acta de toma de posesión, se notificará al titular responsable del trámite u/o propietario, contra dicha acta proceden los recursos de ley en los términos establecidos en la ley 1437 de 2011.

Que, finalmente, resulta menester señalar que el artículo 14 del Decreto Distrital 1171 de 2021 establece que una vez este en firme el acta de toma de posesión de las zonas de cesión, la Dirección de Control Urbano junto con la Dirección Administrativa de Apoyo Logístico procederá a realizar la declaratoria de espacio público mediante acto administrativo a favor del Distrito. El acto administrativo de la declaratoria servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente y, constituirá título de propiedad a favor del Distrito y a partir del cual la Dirección Administrativas de Apoyo Logístico deberá tramitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, la apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y su inscripción en el registro.

## (II) Antecedente Fácticos y Urbanísticos

Que en la ciudad de Cartagena de Indias se localiza la Urbanización Villa Zuldany I y II etapa, sector Villa Kathia, cuyas vías internas, zonas verdes y de equipamientos se encuentra en condiciones deficientes, afectando a residentes y visitantes, situación que ha ocasionado constantes reclamos por parte de la comunidad.

Que, con ocasión a lo anterior, fue presentada la Acción Popular identificada bajo el radicado No. 13 001 33 31 009 2010 00264 01, la cual fue resuelta en fallo de segunda instancia por el Tribunal Administrativo, a favor de la comunidad y ordena al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias “(..) a realizar todas las gestiones técnicas, administrativas y presupuestales que sean necesarias para que la Urbanización Villa



Zuldany tenga un acceso digno, debidamente pavimentado en concreto rígido con sus respectivos andenes, que comunique directamente con la carretera de la cordialidad, así como pavimentar las vías internas de dicha urbanización...”<sup>1</sup>

Que, así mismo, se evidencia que las zonas de cesión estipuladas en las licencias de Urbanismo y Construcción mediante las cuales, la autoridad urbanística correspondiente autorizó el desarrollo del proyecto “Villa Zuldany I y II etapa, sector Villa Kathia”, a la fecha, no han sido entregadas al Distrito de Cartagena por parte de los urbanizadores responsables; razón por la cual, la Secretaría de Infraestructura Distrital no ha podido materializar un proyecto para el mejoramiento integral de las vías y equipamientos de la urbanización.

Que, el Decreto Distrital 0977 de 2001, “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”, definió las cesiones obligatorias gratuitas en los procesos de urbanización, parcelaciones y planes parciales para el suelo suburbano, de expansión urbana, y para el suelo rural suburbano (artículos 304, 392, 393 y 406), señalando las obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador en la zona. En este orden de ideas se recabó la siguiente información:

#### **Resolución No. 0042 del 08 de abril de 2005**

Mediante la **Escrutina Pública No. 1.686 de fecha 07 octubre de 2004**, otorgada por a Notaria Cuarta del Círculo de Cartagena, debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-184093, por compra realizada a la Sociedad PROJUEGOS DEL 70 S.A., el establecimiento de comercio CONSTRUMILENIUM adquirió 5.384.61 m<sup>2</sup> y la señora CECILIA DEL ROSARIO DIAZ BAENA adquirió 14.615.39 m<sup>2</sup>, de un total de 20.000.00 m<sup>2</sup>, de los derechos de dominio y posesión material sobre el lote de terreno, ubicado en el paraje denominado “Doña Manuela”, hoy barrio Villa Estrella, Jurisdicción del Distrito de Cartagena. (Lote de terreno donde más adelante se desarrollaría la urbanización objeto de estudio)

Posteriormente, el 25 de abril del año 2005 quedó en firme la **Resolución No. 0042 del 08 de abril de 2005**, emitida por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena. La mencionada Resolución concede la licencia de urbanismo y construcción a la sociedad de hecho CONSTRUMILENIUM, identificada con el NIT No. 806.010.029-1 y a la señora CECILIA DEL ROSARIO DIAZ BAENA, para el desarrollo de la Urbanización Villa Zuldany y en ella la construcción de 126 casas.

De esta forma, de la lectura de la Resolución No. 0042 del 08 de abril de 2005, en cuanto a lo aprobado en la licencia, se observa lo siguiente:

- Área bruta del lote: 20.000 m<sup>2</sup>
- Área neta a urbanizar: 10.584 m<sup>2</sup>
- Zona verde, institucional y vías: 9.416 m<sup>2</sup>
- Manzanas: 7
- Lotes: 126
- Proyectando viviendas de interés social tipo 1 y tipo 2, estableciendo como unidad básica de 32 m<sup>2</sup> las de tipo 1 y desarrollo progresivo en un lote de 84 m<sup>2</sup> cada una; y con una unidad básica de 47 m<sup>2</sup> las de tipo 2 y desarrollo progresivo en un lote de 84 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fallo de la acción popular Rad. 13 001 33 31 009 2010 00264 01



- Vigencia de 36 meses prorrogables por 12 meses.
- Obligaciones del titular de esta licencia de urbanismo, a saber:

“...En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar la empradización y arborización, así como la dotación de los servicios necesarios de agua y construir los senderos y campos deportivos que forman el parque. Estas dotaciones junto con el área respetiva deben cederse al Distrito para destinarla para uso público. La arborización debe hacerse con especies nativas y debe ubicar un árbol por 5 metros de anden. (Artículo 390 de decreto 0997 de 2001) ...”

“... Parágrafo: El espacio público resultante del proceso de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la oficina de instrumentos públicos en la cual se determina el área pública objeto de cesión y las áreas privadas para su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo (Artículo 117 de la ley 388 de 1997) ...”

“... El titular de la enajenación debe; diligenciar solicitud ante Planeación Distrital. Deslinde del espacio público y privado, manzanas y predios, mediante levantamiento topográfico detallado y poligonales referidos a las coordenadas del Distrito. Resolución de Catastro en la cual se incorporan las manzanas y se les asigna códigos. Escrituración de áreas de cesión al Distrito de acuerdo con el capítulo IX, artículo 125, del Decreto 1122 del 26 de junio de 1999. Entrega mediante acta suscrita con el representante legal de las empresas respectivas, de las redes y amoblamiento urbano a las autoridades competentes (Artículo 351 del decreto 0977 de 2001) ...”

- Subrayado por fuera del texto.

Adicionalmente, mediante la **Escritura Pública No. 2027 del 9 de noviembre de 2005**, debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-184093, la señora CECILIA DEL ROSARIO DIAZ BAENA, transfiere a título de venta a favor del establecimiento de comercio CONSTRUMILENIUM identificado con NIT. No. 806.010.029-1 el 46.15% de la totalidad de los derechos de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre la urbanización Villa Zuldany.

En consecuencia, es preciso mencionar, que desde la primera licencia de Urbanización y Construcción quedó como obligación, a cargo de los titulares de la licencia, la cesión de los parques y, en general, del espacio público resultante al Distrito de Cartagena.

#### **Resolución No. 0166 del 21 de noviembre de 2006**

Mediante la **Escritura Pública No. 1699 del 11 de octubre de 2004**, otorgada por la Notaría Cuarta del Círculo de Cartagena, debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-212173, por compra hecha a la sociedad PROMOTORA DE JUEGOS DEL 70 LTDA; “PROJUEGOS del 70 LTDA”, la señora CLAUDIA PATRICIA SARABIA POMBO adquirió la totalidad de los derechos de dominio y posesión material sobre el lote No. 1B-III-2: con un área de 1 hectárea más 8.004.00 m<sup>2</sup>. (Lote de terreno donde posteriormente se desarrollaría la segunda etapa de la urbanización objeto de estudio)

Seguidamente, el 13 de diciembre del año 2006 quedó en firme la **Resolución No. 0166 del 21 de noviembre de 2006**, emitida por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, la cual fue protocolizada mediante la Escritura Pública 2.237 del 15 de diciembre del año 2006 otorgada por la Notaría Cuarta de Cartagena. La mencionada Resolución concede



la licencia de urbanismo y construcción a la señora CLAUDIA PATRICIA SARABIA POMBO, para el desarrollo de la Urbanización Villa Kathia y en ella la construcción de 132 casas.

De esta forma, de la lectura de la Resolución No. 0166 del 21 de noviembre de 2006, en cuanto a lo aprobado en la licencia, se observa lo siguiente:

- Área bruta del lote: 18.000 m<sup>2</sup>
- Manzanas: 6
- Lotes: 132
- Zona verde parque: 1.274 m<sup>2</sup>
- Estacionamientos: para 27 vehículos.
- Proyectando viviendas de interés social tipo 1 y tipo 2.
- Vigencia de 36 meses prorrogables por 12 meses.
- Obligaciones del titular de esta licencia de urbanismo, a saber:

*"...En el área correspondiente a parque, el urbanizador deberá realizar la empradización y arborización, así como la dotación de los servicios necesarios de agua y construir los senderos y campos deportivos que forman el parque. Estas dotaciones junto con el área respetiva deben cederse al Distrito para destinarla para uso público. La arborización debe hacerse con especies nativas y debe ubicar un árbol por 5 metros de anden. (Artículo 390 de decreto 0997 de 2001) ..."*

*"... Parágrafo: El espacio público resultante del proceso de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la oficina de instrumentos públicos, en la cual se determina el área pública objeto de cesión y las áreas privadas para su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo (Artículo 117 de la ley 388 de 1997) ..."*

- Subrayado por fuera del texto.

De acuerdo con lo anterior, también es claro que, en licencia de Urbanización y Construcción para la segunda etapa del proyecto, se establece como obligación, a cargo de los titulares de la licencia, la cesión del parque y, en general, del espacio público resultante al Distrito de Cartagena.

#### **Resolución No. 0079 del 29 de abril de 2008**

A partir del día 26 de abril de 2008, mediante la Resolución No. **0079 del 29 de abril de 2008** otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 se prorroga por 12 meses la vigencia de la licencia otorgada mediante la Resolución No. 0042 de 08 de abril de 2005, por la cual se autorizó el desarrollo de la Urbanización Villa Zuldany, conformada por 126 casa.

#### **Resolución No. 0254 del 13 de diciembre de 2009**

A partir del día 14 de diciembre de 2009, mediante la **Resolución No. 0254 del 13 de diciembre de 2009**, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1, se prorroga por 12 meses la vigencia de la licencia otorgada mediante la Resolución No. 0166 de 21 de noviembre de 21 de 2006, por la cual se autorizó el desarrollo de la segunda etapa del proyecto urbanístico Villa Zuldany denominado Villa Kathia.



Del anterior estudio se pudo determinar que no se ha realizado la entrega de las zonas de cesión a cargo de los urbanizadores responsables del proyecto y, que las licencias de urbanismo y construcción que incluyen la obligación de entrega, por parte de los titulares de las mismas, se encuentran vencidas.

### (III) Verificación técnica

#### a. Ubicación de las zonas objeto del trámite de toma de posesión.

La Dirección de Control Urbano, lleva a cabo visita técnica el día 3 de agosto de 2023, 12 de octubre de 2023, 13 de marzo de 2024 y 3 de abril de 2024, las cuales tuvieron como propósito verificar a través de coordenadas de referencia la ubicación geográfica de las vías, zonas verdes y de equipamientos objeto de cesión, así como el análisis de las mismas, su destinación y uso actual.

Por medio de los radicados AMC-OFI-0163276-2023 y AMC-OFI-0039705-2024 se presentó informe técnico del estado actual de las zonas de cesión correspondiente a la "Urbanización Villa Zuldany I y II etapa, sector Villa Kathia", donde se evidenció que, de acuerdo con la información técnica disponible, el aplicativo web Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, y al levantamiento topográfico elaborado por la Secretaría de Infraestructura Distrital (SID), la urbanización se encuentra ubicada en el sector de Villa Estrella, entre las carreras 90 y 91B' y las calles 42 y 43D, posee entrada por la carrera 91C y por la calle 43C y las zonas de cesión, correspondientes a zonas verdes y de equipamientos, objeto de la presente Acta de Toma de Posesión ubicadas en:

- **Zona 1 (Institucional):** ubicada en la K 91A 43A20 e identificada con referencia catastral N° 01-08-1200-0008-000.
- **Zona 2 (Zona verde):** ubicada en la Mz E K 9B 43 90 e identificada con referencia catastral N° 01-08-0956-0176-000.
- **Zona 3 (Parque y zona verde)** ubicada en la K 91B 43 15 e identificada con referencia catastral N° 01-08-1202-0001-000.
- **Zona 4 (chancha y parque)** ubicada en la K 91A 43C 14 e identificada con referencia catastral No. 01-08-1237-0001-000.
- **Vías internas:** Carrera 90 entre calle 43 y calle 43D; Carrera 91 entre calle 43A y calle 43D; Carrera 91A entre calle 42 y calle 43D; Carrera 91B entre calle 42 y calle 43D; Carrera 91B' entre calle 43C y calle 43D; Calle 42 entre carrera 91 carrera 91B; Calle 43 entre carrera 90 carrera 91<sup>a</sup>; Calle 43A entre carrera 90 carrera 91A; Calle 43B entre carrera 91carrera 91A; Calle 43C entre carrera 91carrera 91B'; Calle 43D entre carrera 90 carrera 91B'; Calle peatonal norte parque entre carrera 91A y carrera 91B; Calle peatonal sur parque entre carrera 91A y carrera 91B.

Lo anterior, tal como se muestra en la siguiente imagen y levantamiento de información:

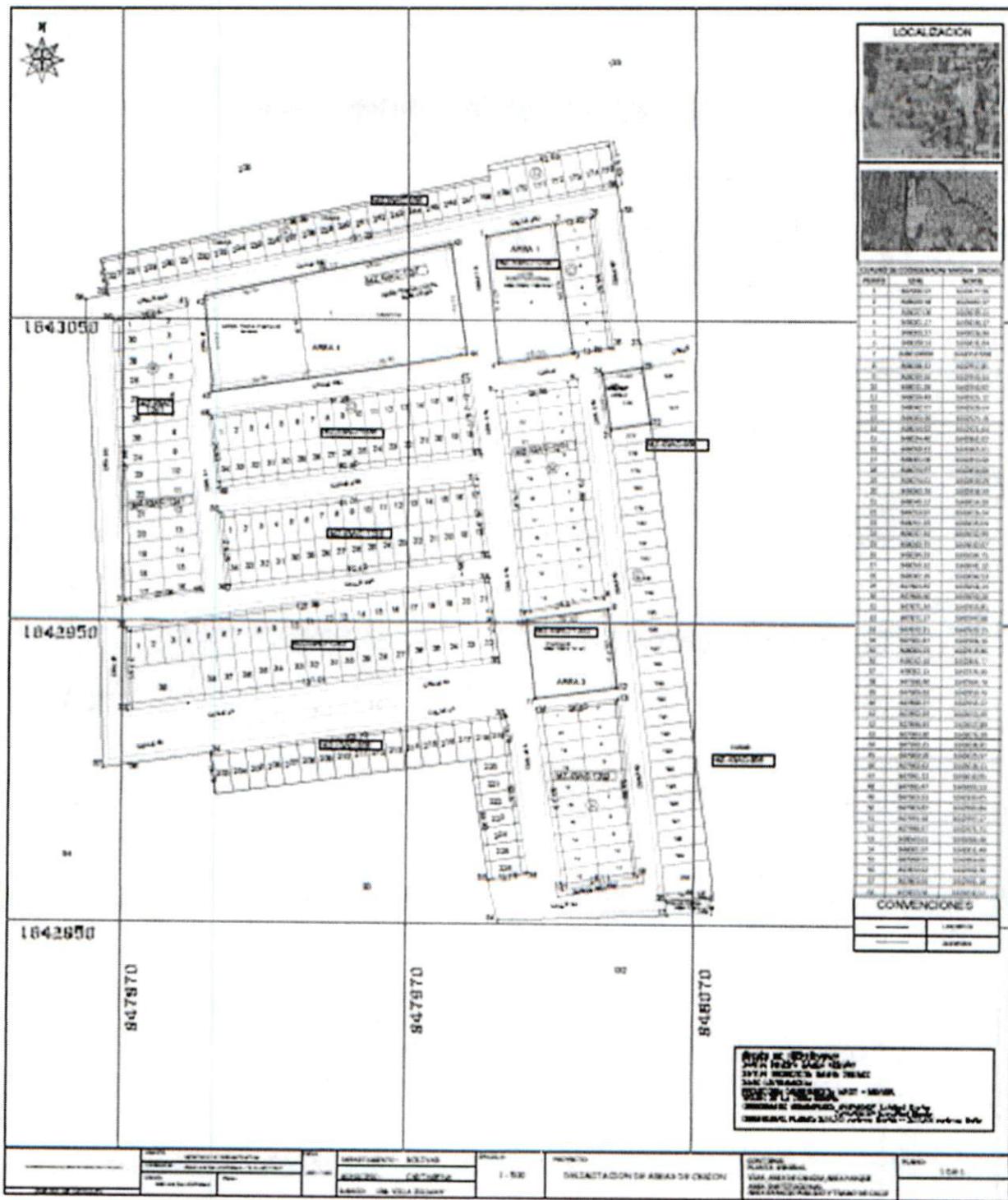


Ilustración 1 Vista total del levantamiento topográfico de la Urbanización "Villa Zuldany I y II etapa, sector Villa Kathia" Elaboración Secretaría de Infraestructura Distrital.

#### (IV) Estado actual de las zonas de cesión

De acuerdo con las visitas técnicas adelantadas y a lo indicado en el oficio AMC-OFI-0039705-2024, fue posible establecer que las mismas no se encuentran en óptimas condiciones en tanto que de la visita adelantada se identificaron en total cuatro (4) zonas previstas como áreas de cesión, de las cuales a la fecha dos (2) están SIN URBANIZAR o en proceso de urbanización, una (1) está ocupada de aparentemente de manera irregular y (1) una debidamente urbanizada; tal como se evidencia a continuación:

- **Zona 1 (Institucional):** K 91A 43A 20, identificada con referencia catastral No. 01-08-1200-0008-000, es una zona enmontada, sin urbanizar, con presencia de árboles medianos con cerramiento en cerca de madera y alambre de púas.



[CÓDIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

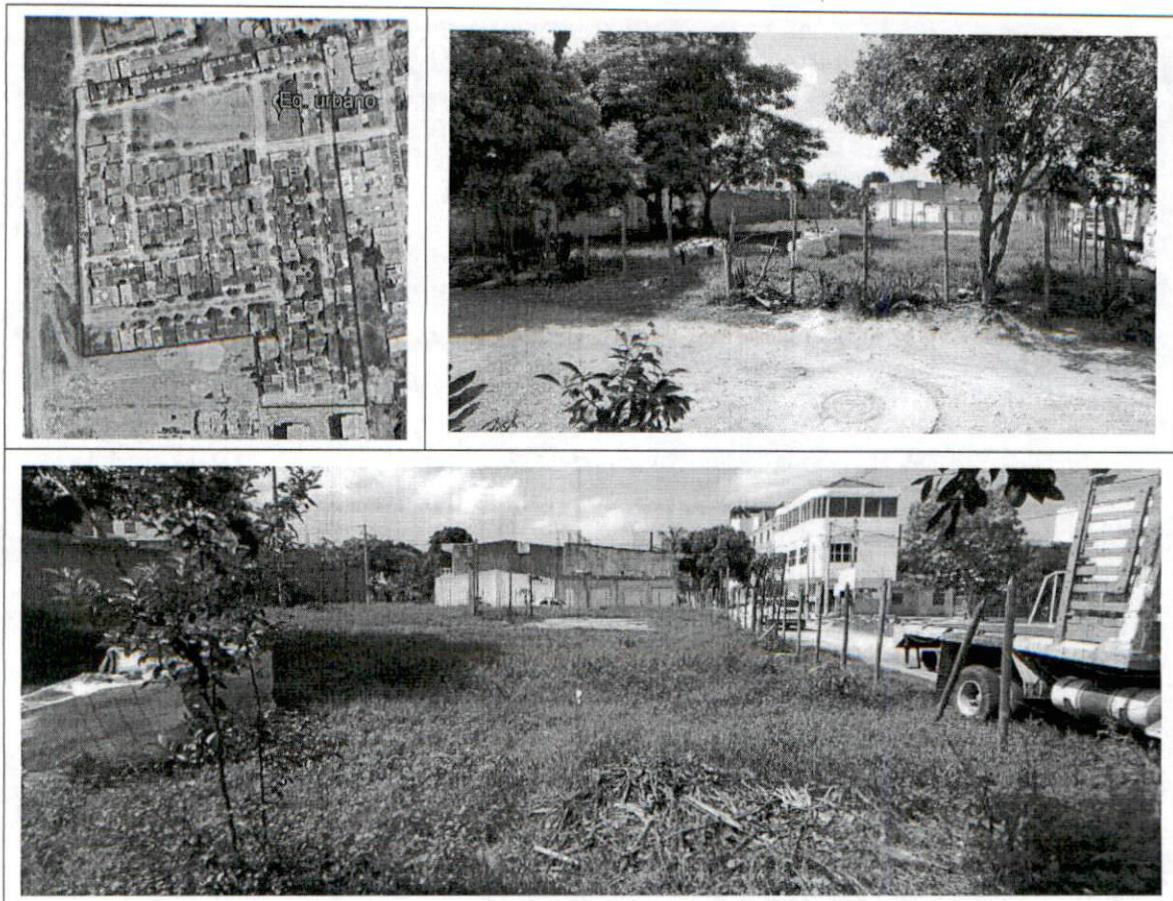


Ilustración 2. Fuente: Tomado de oficio AMC-OFI-0163276-2023

- **Zona 2 (Zona verde):** Mz E (K 9B 43 90) identificada con referencia catastral N° 01-08-0956-0176-000. Es una zona ocupada aparentemente de modo irregular, con cerramiento en muro pañetado de mampostería de altura media, malla eslabonada y portón metálico, usada actualmente para disponer y acarrear materiales de construcción en volqueta.

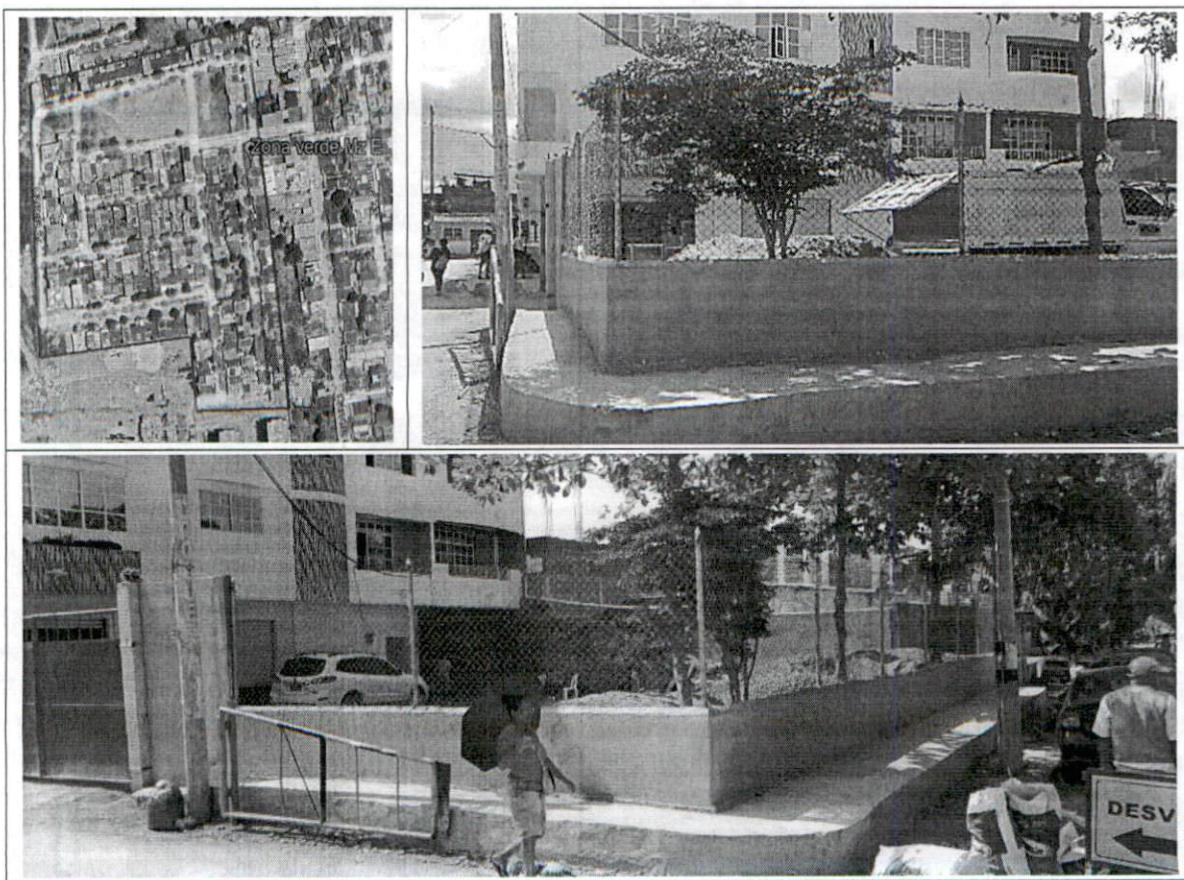


Ilustración 3. Fuente: Tomado de oficio AMC-OFI-0163276-2023



[CÓDIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

- **Zona 3 (Parque)** K 91B 43 15 identificada con referencia catastral No. 01-08-1202-0001-000. Es una zona con un parque infantil y dotada mobiliario urbano, en regular estado de conservación, conformado por zonas duras y verdes.



Ilustración 4. Fuente: Tomado de oficio AMC-OFI-0163276-2023

- **Zona 4 (chancha y parque)** K 91A 43C 14 identificada con referencia catastral N° 01-08-1237-0001-000. Es un área de parque conformada por una cancha de futbol en tierra, con porterías metálicas, susceptible de ser intervenida y una zona NO CONSOLIDADA, prevista para parque

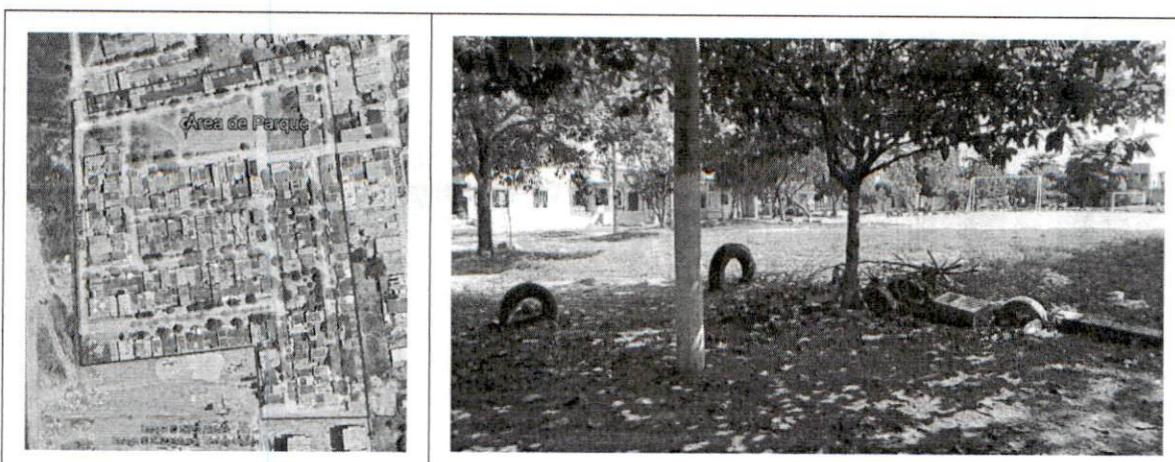




Ilustración 5. Fuente: Tomado de oficio AMC-OFI-0163276-2023

- **Vías internas:** Carrera 90 entre calle 43 y calle 43D; Carrera 91 entre calle 43A y calle 43D; Carrera 91A entre calle 42 y calle 43D; Carrera 91B entre calle 42 y calle 43D; Carrera 91B' entre calle 43C y calle 43D; Calle 42 entre carrera 91 carrera 91B; Calle 43 entre carrera 90 carrera 91<sup>a</sup>; Calle 43A entre carrera 90 carrera 91A; Calle 43B entre carrera 91carrera 91A; Calle 43C entre carrera 91carrera 91B'; Calle 43D entre carrera 90 carrera 91B'; Calle peatonal norte parque entre carrera 91A y carrera 91B; Calle peatonal sur parque entre carrera 91A y carrera 91B.

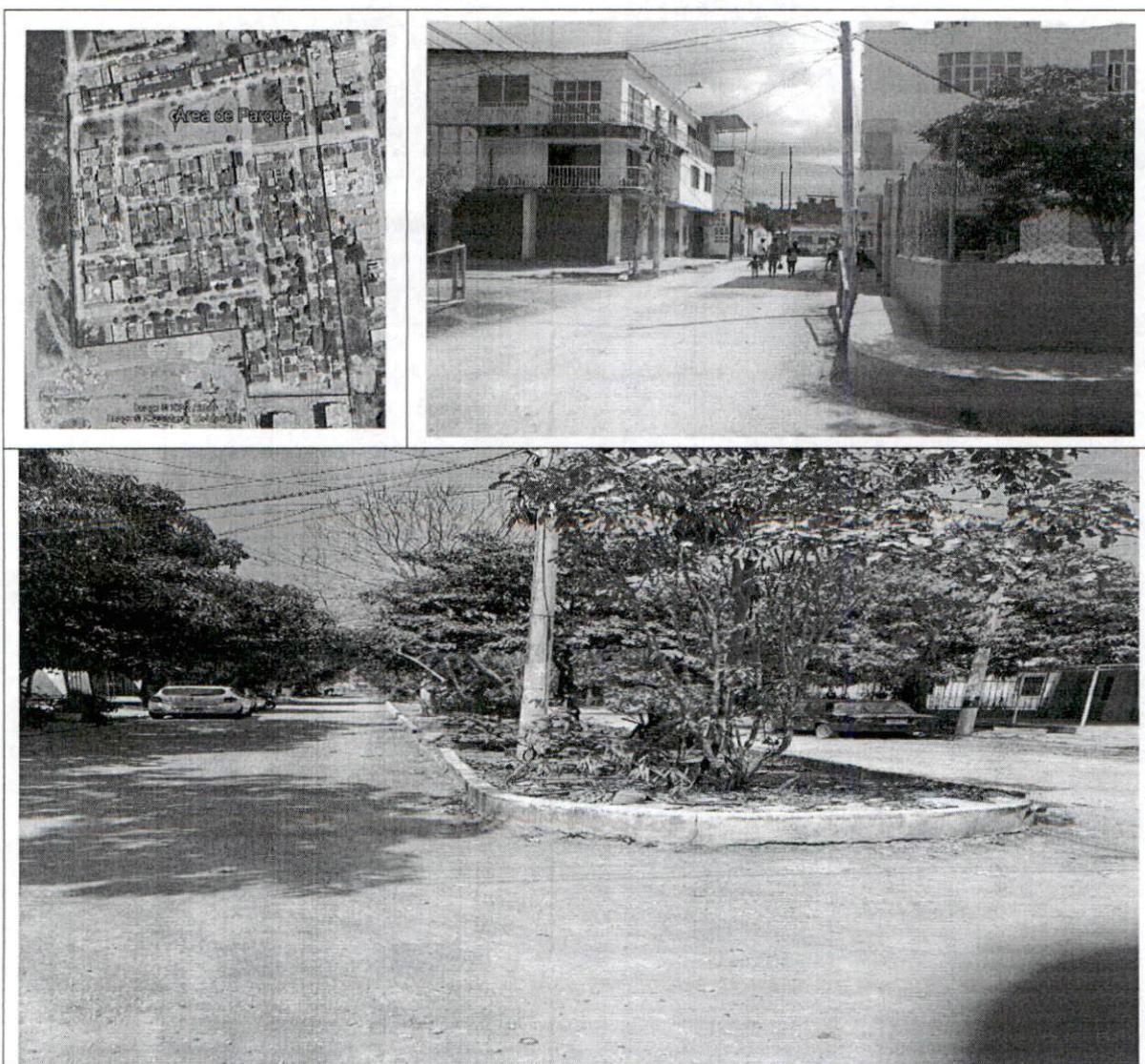


Ilustración 6. Fuente: Tomado de oficio AMC-OFI-0039705-2024



**(V) Trámite de toma de posesión sobre las zonas de cesión y espacio público en la urbanización “Villa Zuldany I y II etapa, sector Villa Kathia”**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto Distrital 1171 de 2021<sup>2</sup> y, como obra en el correspondiente expediente, se verificó el cumplimiento de los siguientes requisitos para adelantar la presente acta de toma de posesión sobre las vías, zonas verdes y de equipamientos de la urbanización “Villa Zuldany I y II etapa, Sector Villa Kathia”:

- 1) Se evidenció que el urbanizador no cumplió con la entrega de las zonas de cesión dentro del término legal.
- 2) Se verificó, mediante visita de inspección, que se ha adelantado un porcentaje superior al 25% de la ejecución de obras del área útil del terreno.
- 3) Las licencias objeto de la medida se encuentran vencidas, así como sus prorrogas y no han sido objeto de revalidaciones o saneamiento.

En este orden de ideas, se adelantó el procedimiento para la toma de posesión, señalado en el artículo 13 del Decreto 1171 de 2021, requiriendo al titular responsable del trámite y/o propietario para que concurriera a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, y procediera a suscribir el acta de recibo de las zonas de cesión de uso público. Requerimientos que fueron comunicados de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, así:

- Primer requerimiento, mediante el oficio AMC-OFI-0067889-2023 de 11 de mayo de 2023 a los urbanizadores responsables, con el propósito de que realizara la entrega material y escrituración del espacio público resultante de la urbanización “Villa Zuldany I y II etapa, Sector Villa Kathia”, en los términos señalados en las licencias de urbanismo y construcción.
- Segundo requerimiento, mediante oficio AMC-OFI-0026472-2024 de fecha 15 de marzo de 2024, a los urbanizadores responsables CONSTRUCCIÓN, DISEÑO Y SERVICIOS “CONSTRUMILENIUM LTDA” y mediante oficio AMC-OFI-0026471-2024 de fecha 15 de marzo de 2024 a los señores CLAUDIA PATRICIA ZARABIA POMBO, CECILIA DEL ROSARIO BAENA Y ABRAHAN ELIAS FLOREZ LOPEZ, con el fin de que realizaran la entrega material y escrituración del espacio público resultante de la urbanización “Villa Zuldany I y II etapa, Sector Villa Kathia”, en los términos señalados en las licencias de urbanismo y construcción contenidas en las Resoluciones No. 0042 del 08 de abril de 2005 y No. 0166 del 21 de noviembre de 2006.

La evidencia de las notificaciones de los anteriores requerimientos se encuentra en el expediente de la actuación.

Vencidos los términos de que trata el Decreto Distrital 1171 de 2022, verificado el sistema SIGOB, el correo electrónico de la Dirección de Control Urbano y los demás medios de atención dispuestos por parte de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, se tiene que no se recibió respuesta de los urbanizadores, ni comparecieron de forma personal ante la Dirección.

<sup>2</sup> Por el cual se establece el procedimiento para el trámite de Titulación, Recepción e Incorporación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas y en los procesos de legalización urbanística de asentamientos humanos informales a favor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones.



Teniendo en cuenta lo anterior, producto del análisis efectuado y, conforme lo establecido en el Decreto Distrital 1171 de 2021, se realiza la identificación de las zonas de cesión resultantes del proyecto urbanístico que no fueron entregadas al Distrito de Cartagena.

**(VI) Acreditación de la posesión de los bienes y su destinación al uso público o la prestación de un servicio público.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 1551 de 2012:

*"en los casos en los que las entidades nacionales, departamentales o de cualquier orden exigen como requisito para financiar o cofinanciar proyectos de inversión con los municipios, prueba de la propiedad de los bienes que van a ser objeto de intervención, bastará con que estas acrediten la posesión del bien y su destinación al uso público o a la prestación de un servicio público por parte de la entidad territorial o de la comunidad a través de junta de acción comunal, mientras no exista oposición de un tercero".*

Como se señaló en los antecedentes urbanísticos, la destinación al uso público se encuentra acreditada desde la expedición de las resoluciones No. 0042 del 08 de abril de 2005 y No. 0166 del 21 de noviembre de 2006 emitidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena donde se identifican las áreas objeto de esta toma de posesión y señalan:

**"ARTICULO QUINTO: Indicar al titular de esta licencia de urbanismo, las obligaciones que la ley les señala a saber:**

*"...En el área correspondiente a parques, el urbanizador deberá realizar la empradización y arborización, así como la dotación de los servicios necesarios de agua y construir los senderos y campos deportivos que forman el parque. Estas dotaciones junto con el área respetiva deben cederse al Distrito para destinarla para uso público. La arborización debe hacerse con especies nativas y debe ubicar un árbol por 5 metros de anden. (Artículo 390 de decreto 0997 de 2001) ..."*

*"... Parágrafo: El espacio público resultante del proceso de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la oficina de instrumentos públicos en la cual se determina el área pública objeto de cesión y las áreas privadas para su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo (Artículo 117 de la ley 388 de 1997) ..."*

*"... El titular de la enajenación debe; diligenciar solicitud ante Planeación Distrital. Deslinde del espacio público y privado, manzanas y predios, mediante levantamiento topográfico detallado y poligonales referidos a las coordenadas del Distrito. Resolución de Catastro en la cual se incorporan las manzanas y se les asigna códigos. Escrituración de áreas de cesión al Distrito de acuerdo con el capítulo IX, artículo 125, del Decreto 1122 del 26 de junio de 1999. Entrega mediante acta suscrita con el representante legal de las empresas respectivas, de las redes y amoblamiento urbano a las autoridades competentes (Artículo 351 del decreto 0977 de 2001) ..."*

- Subrayado por fuera del texto.

De igual forma, a pesar de no haber sido entregadas al Distrito de Cartagena, de forma ordinaria, las zonas previstas como cesiones vienen siendo de uso público desde entonces. En este orden de ideas, el Distrito ha ejercido la posesión los bienes frente a



los cuales se pretende que se adelante inversión por parte de las entidades competentes para su conservación y mejoramiento.

Ahora bien, de cualquier forma, en el presente caso procede la presente toma de posesión teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 12.1 del artículo 12 del Decreto Distrital 1171 de 2021, en tanto que se encuentra acreditado que el urbanizado ejecutó más del 25% del área útil del terreno, que las licencias se encuentran vencidas y que el urbanizador no cumplió con su obligación de entregar dentro del término oportuno las áreas objeto de cesión a cambio de las cuales obtuvo la autorización mediante licencia de urbanización y construcción para desarrollar el predio correspondiente.

De esta forma, de los antecedentes urbanísticos se puede concluir que el Proyecto "Villa Zuldany I y II etapa, Sector Villa Kathia", se autorizó mediante las Resoluciones No. 0042 del 08 de abril de 2005 y No. 0166 del 21 de noviembre de 2006 emitidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena donde se señalaron las vías, zonas verdes y de equipamientos que se constituyen en áreas de cesión y que son objeto de esta toma de posesión; razón por la cual, los urbanizadores responsables deben cumplir con sus obligaciones urbanísticas.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. TOMAR POSESIÓN DE LAS VÍAS, ZONAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTOS** correspondientes de la Urbanización "Villa Zuldany I y II etapa, Sector Villa Kathia", por ser zonas de uso público, definidas en las Resoluciones No. 0042 del 08 de abril de 2005 y No. 0166 del 21 de noviembre de 2006 emitidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena; para efectos de incorporarlas y discriminarlas de acuerdo con su destinación al inventario de espacio público y bienes fiscales del Distrito de Cartagena como se identifican a continuación:

### **Zonas de Equipamientos:**

- **Área 1:** Lote Institucional con área de 1069,33 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana IGAC 1200. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 2 en dirección sureste (SE) al punto 3, con longitud de cuarenta y tres metros con sesenta y cuatro centímetros (43,64 m) linda con predios IGAC 1 al 7 de la Manzana IGAC 1200.

Del punto 3 en dirección suroeste (SO) al punto 4, con longitud de veintiséis metros (26,00 m) linda con calle 43C.

Del punto 4 en dirección noroeste (NO) al punto 1, con longitud de cuarenta y dos metros (42,00 m) linda con carrera 91A.

Del punto 1 en dirección noreste (NE) al punto 2, con longitud de veinticuatro metros (24,00 m) linda con calle 43D.

- **Área 2:** Zona verde con área de 266,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la Manzana IGAC 956. Se determina por los siguientes linderos y medidas:



Partiendo del punto 23 en dirección sureste (SE) al punto 22, con longitud de diecinueve metros (19,00 m) linda con predios IGAC 136 y 327 de la Manzana IGAC 956.

Del punto 22 en dirección suroeste (SO) al punto 21, con longitud de catorce metros (14,00 m) linda con predio IGAC 1 de la Manzana IGAC 956 (lote 1 de la manzana E de la Urbanización Villa Zuldany).

Del punto 21 en dirección noroeste (NO) al punto 24, con longitud de diecinueve metros (19,00 m) linda con carrera 91B.

Del punto 24 en dirección noreste (NE) al punto 23, con longitud de catorce metros (14,00 m) linda con calle 43C.

- **Área 3:** Parque con área de 741,00 m<sup>2</sup>, se ubica en la Manzana IGAC 1202. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 9 en dirección sureste (SE) al punto 12, con longitud de veintiséis metros (26,00 m) linda con carrera 91B.

Del punto 12 en dirección suroeste (SO) al punto 11, con longitud de veintiocho metros con cincuenta centímetros (28,50 m) linda con zona de paso peatonal de por medio con predios IGAC 1 y 2 de la Manzana IGAC 1203.

Del punto 11 en dirección noroeste (NO) al punto 10, con longitud de veintiséis metros (26,00 m) linda con carrera 91A.

Del punto 10 en dirección noreste (NE) al punto 9, con longitud de veintiocho metros con cincuenta centímetros (28,50 m), linda con zona de paso peatonal de por medio con lotes 13 y 14 de la Manzana IGAC 1201.

- **Área 4:** Cancha y zona para parque con área de 3064,18 m<sup>2</sup>, ubicada en la Manzana IGAC 1237. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 43 en dirección sureste (SE) al punto 44, con longitud de treinta y siete metros (37,00 m) linda con carrera 91A.

Del punto 44 en dirección suroeste (SO) al punto 45, con longitud de noventa metros con veintiocho centímetros (90,28 m) linda con calle 43C.

Del punto 45 en dirección noroeste (NO) al punto 42, con longitud de treinta y dos metros (32,00 m) linda con carrera 91.

Del punto 42 en dirección noreste (NE) al punto 43, con longitud de ochenta y ocho metros con diecisiete centímetros (88,17 m), linda con calle 43D.

#### Vías internas:

- **Calle 43D:** Tiene un área de 1343,91 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 29 en dirección noreste (NE) al punto 28, con longitud de ciento ochenta y un metros y veinticinco centímetros (181,25 m) linda con Manzana IGAC 956.



Del punto 28 en dirección sureste (SE) al punto 53, con longitud de ocho metros con quince centímetros (8,15 m) linda con Manzana IGAC 956.

Del punto 53 en dirección suroeste (SO) al punto 26, con longitud de nueve metros y cincuenta y siete centímetros (9,57 m) linda con carrera 91B'.

Del punto 26 en dirección suroeste (SO) al punto 2, con longitud de trece metros y ochenta y tres centímetros (13,83 m), linda con predio IGAC 1 de la Manzana IGAC 1200.

Del punto 2 con dirección suroeste (SO) al punto 1 en una longitud de veinticuatro metros (24,00 m), linda con Área 1 correspondiente a lote institucional de la Manzana IGAC 1200.

Del punto 1 en dirección suroeste (SO) al punto 43, en una longitud de doce metros con treinta y cuatro centímetros (12,34 m), linda con carrera 91A.

Del punto 43 en dirección suroeste (SO) al punto 42, en una longitud de ochenta y ocho metros con diecisiete centímetros (88,17 m), linda con Área 4 correspondiente a lote de parque y cancha de la Manzana IGAC 1237.

Del punto 42 en dirección suroeste (SO) al punto 41, con longitud de seis metros con treinta y seis centímetros (6,36 m), linda con carrera 91.

Del punto 41 en dirección suroeste (SO) al punto 30, en una longitud de veintiséis metros con sesenta y cuatro centímetros (26,64 m), linda con la Manzana IGAC 1241.

Por último, del punto 30 al punto 29 en dirección noroeste (NO) en una longitud de ocho metros y veintinueve centímetros (8,29 m), linda con carrera 90.

- **Calle 43C:** Tiene un área de 1200,73 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 45 en dirección noreste (NE) al punto 44, con longitud de noventa metros y veintiocho centímetros (90,28 m), linda con Área 4 correspondiente a lote de parque y cancha de la Manzana IGAC 1237.

Del punto 44 en dirección sureste (SE) al punto 4, con longitud de once metros y trece centímetros (11,13 m), linda con carrera 91A.

Del punto 4 en dirección noreste (NE) al punto 3, con longitud de veintiséis metros (26,00 m), linda con Área 1 correspondiente a lote institucional de la Manzana IGAC 1200.

Del punto 3 en dirección noreste (NE) al punto 25, con longitud de trece metros y ochenta y cuatro centímetros (13,84 m), linda con predio IGAC 7 de la Manzana IGAC 1200.

Del punto 25 en dirección noreste (NE) al punto 27, con longitud de nueve metros y sesenta y siete centímetros (9,67 m), linda con carrera 91B'.

Del punto 27 en dirección sureste (SE) al punto 23, con longitud de siete metros y trece centímetros (7,13 m), linda con calle 43C barrio Villa Estrella.



Del punto 23 en dirección suroeste (SO) al punto 24, con longitud de catorce metros (14,00 m), linda con Área 2 correspondiente a lote de zona verde de la Manzana IGAC 956.

Del punto 24 en dirección suroeste (SO) al punto 6, con longitud de nueve metros y tres centímetros (9,03 m) linda con carrera 91B.

Del punto 6 en dirección suroeste (SO) al punto 5, con longitud de veintiocho metros y cincuenta y cinco centímetros (28,55 m), linda con predios IGAC 1 y 2 de la Manzana IGAC 1201.

Del punto 5 en dirección noroeste (NO) al punto 47, con longitud de nueve metros y ochenta y nueve centímetros (9,89 m), linda con carrera 91A.

Del punto 47 en dirección suroeste (SO) al punto 46, con longitud de noventa y un metros y sesenta y nueve centímetros (91,69 m), linda con predios IGAC 1 al 17 de la Manzana IGAC 1238.

Por último, del punto 46 al punto 45 en dirección noreste (NE), en una longitud de siete metros con ochenta y seis centímetros (7,86 m), linda con carrera 91.

- **Calle 43B:** Tiene un área de 733,43 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 49 en dirección noreste (NE) al punto 48, con longitud de noventa y dos metros y ochenta centímetros (92,80 m), linda con predios IGAC 18 al 34 de la Manzana IGAC 1238.

Del punto 48 en dirección suroeste (SO) al punto 51, con longitud de ocho metros y cuarenta y seis centímetros (8,46 m), linda con carrera 91A.

Del punto 51 en dirección suroeste (SO) al punto 50, con longitud de noventa y un metros (91,00 m), linda con predios IGAC 1 al 17 de la Manzana IGAC 1239.

Por último, del punto 50 al punto 49 en dirección norte (N), con una longitud de siete metros y ochenta y tres centímetros (7,83 m), linda con carrera 91.

- **Calle 43A:** Tiene un área de 937.10 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 31 en dirección noreste (NE) al punto 40, con longitud de veintisiete metros y ocho centímetros (27,08 m), linda con predios IGAC 17 y 18 de la Manzana IGAC 1241.

Del punto 40 en dirección noreste (NE) al punto 39, con longitud de ocho metros y cincuenta y siete centímetros (8,57 m), linda con carrera 91.

Del punto 39 en dirección noreste (NE) al punto 52, con longitud de noventa y dos metros con cuarenta y dos centímetros (92,42 m), linda con predios IGAC 18 al 34 de la Manzana IGAC 1239.

Del punto 52 en dirección suroeste (SO) al punto 38, con longitud de seis metros y noventa y cuatro centímetros (6,94 m), linda con carrera 91A.



Del punto 38 en dirección suroeste (SO) al punto 32, con longitud de ciento veintisiete metros y noventa y ocho centímetros (127,98 m) linda con predios IGAC 1 al 21 de la Manzana IGAC 1240.

Por último, del punto 32 al punto 31 en dirección norte (N) en una longitud de ocho metros y quince centímetros (8,15 m), linda con carrera 90.

- **Calle 43:** Tiene un área de 2296,44 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 33 en dirección noreste (NE) al punto 37, con longitud de ciento treinta y un metros y un centímetro (131,01 m), linda con predios IGAC 22 al 39 de la Manzana IGAC 1240.

Del punto 37 en dirección sureste (SE) al punto 35, con longitud de diecisiete metros y trece centímetros (17,13 m) linda con carrera 91A.

Del punto 35 en dirección suroeste (SO) al punto 34, con longitud de ciento tres metros y setenta centímetros (103,70 m), linda con predios IGAC 203 al 219 de la Manzana IGAC 956.

Del punto 34 en dirección suroeste (SO) al punto 56, con longitud de veintinueve metros y diez centímetros (29,10 m), linda con predios IGAC 94 de la Manzana IGAC 956.

Por último, del punto 56 en dirección norte (N) al punto 33, con longitud de diecisiete metros y ochenta centímetros (29,10 m) linda con predios IGAC 94 de la Manzana IGAC 956.

- **Calle 42:** Tiene un área de 700.69 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 55 en dirección noreste (NE) al punto 36, con longitud de trece metros y setenta y ocho centímetros (13,78 m), linda con predios IGAC 149 al 39 de la Manzana IGAC 956.

Del punto 36 en dirección sureste (SE) al punto 15, con longitud de trece metros y trece centímetros (13,13 m), linda con carrera 91A.

Del punto 15 en dirección noreste (NE) al punto 16, con longitud de veintiséis metros y once centímetros (26,11 m), linda con predios IGAC 11 y 13 de la Manzana IGAC 1203.

Del punto 16 en dirección sureste (SE) al punto 20, con longitud de doce metros y cuarenta y cinco centímetros (12,45 m) linda con carrera 91B.

Del punto 20 en dirección sureste (SE) al punto 17, con longitud de cinco metros y cuatro centímetros (5,04 m) linda con predio IGAC 202 de la Manzana IGAC 956.

Del punto 17 en dirección este (E) al punto 54, con longitud de cincuenta y ocho metros y noventa y cinco centímetros (58,95 m), linda con predio IGAC 132 de la Manzana IGAC 956.



Por último, del punto 54 en dirección noroeste (NO) al punto 55, con longitud de trece metros y sesenta y dos centímetros (13,62 m), linda con predio IGAC 93 de la Manzana IGAC 956.

- **Carrera 90:** Tiene un área de 1475.48 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 58 en dirección noreste (NE) al punto 29, con longitud de siete metros y noventa y tres centímetros (7,93 m), linda con Manzana IGAC 956, predio 94.

Del punto 29 en dirección sureste (SE) al punto 30, con longitud de ocho metros y veintinueve centímetros (8,29 m), linda con la calle 43D.

Del punto 30 en dirección sureste (SE) al punto 31, con longitud de noventa y cuatro metros con cuarenta y dos centímetros (94,42 m), linda con la Manzana IGAC 1241.

Del punto 31 en dirección sureste (SE) al punto 32, con longitud de ocho metros y quince centímetros (8,15 m), linda con calle 43A.

Del punto 32 en dirección sur (S) al punto 33, con longitud de veintisiete metros y cincuenta y un centímetros (27,51 m), linda con la Manzana IGAC 1240.

Del punto 33 en dirección sur (S) al punto 56, con longitud de diecisiete metros y ochenta centímetros (17,80 m), linda con calle 43.

Del punto 56 en dirección suroeste (SO) al punto 57, con longitud de nueve metros y cinco centímetros linda con manzana IGAC 956, predio 94.

Por último, del punto 57 en dirección norte (N) hasta el punto 58, con una longitud de ciento cincuenta y cinco metros con cincuenta centímetros (155,50 m), linda con la manzana IGAC 956, predio 94.

- **Carrera 91:** Tiene un área de 744.93 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 41 en dirección noreste (NE) al punto 42, con longitud de seis metros y treinta y seis centímetros (6,36 m), linda con calle 43D.

Del punto 42 en dirección sureste (SE) al punto 45, con longitud de treinta y dos metros (32,00 m), linda con Área 4 correspondiente a lote de parque y cancha de la Manzana IGAC 1237.

Del punto 45 en dirección suroeste (SO) al punto 46, con longitud de siete metros con ochenta y seis centímetros (7,86 m), linda con la calle 43C.

Del punto 46 en dirección sureste (SE) al punto 49, con longitud de veinticuatro metros con sesenta y tres centímetros (24,63 m), linda con predios de la Manzana IGAC 1238.

Del punto 49 en dirección sureste (SE) al punto 50, con longitud de siete metros con ochenta y tres centímetros (7,83 m), linda con la calle 43B.



Del punto 50 en dirección sureste (SE) al punto 39, con longitud de veintiséis metros y veinticinco centímetros (26,25 m), linda con casas de la Manzana IGAC 1239.

Del punto 39 en dirección este (E) al punto 40, con longitud de ocho metros y cincuenta y siete centímetros (8,57 m), linda con la calle 43A.

Por último, del punto 40 en línea quebrada con dirección norte (N) hasta el punto 41, en una longitud de noventa y seis metros con sesenta y seis centímetros (96,66 m), linda con la manzana IGAC 1241.

- **Carrera 91A:** Está conformada por dos polígonos con áreas de 450,20 m<sup>2</sup> y 1690,65 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

**Polígono 1:**

Partiendo del punto 43 en dirección noreste (NE) al punto 1, en una longitud de doce metros con treinta y cuatro centímetros (12,34 m) linda con calle 43D.

Del punto 1 en dirección sureste (SE) al punto 4, con longitud de cuarenta y dos metros (42,00 m), linda con Área 1 correspondiente a lote institucional de la Manzana IGAC 1200

Del punto 4 en dirección noroeste (NO) al punto 44, con longitud de once metros y trece centímetros (11,13 m), linda con calle 43C.

Por último, del punto 44 en dirección noroeste (NO) al punto 43, en una longitud de treinta y siete metros (37,00 m), linda con Área 4 correspondiente a lote de parque y cancha de la Manzana IGAC 1237.

**Polígono 2:**

Partiendo del punto 47 en dirección sureste (SE) al punto 5, en una longitud de nueve metros con ochenta y nueve centímetros (9,89 m), linda con calle 43C.

Del punto 5 en dirección sureste (SE) al punto 7, con longitud de setenta y tres metros con treinta y dos centímetros (73,32 m), linda con predio IGAC 1 y predios IGAC 14 al 24 de la Manzana IGAC 1201.

Del punto 7 en dirección sureste (SE) al punto 10, con longitud de tres metros y cincuenta y cinco centímetros (3,55 m), linda con calle peatonal comprendida entre Manzanas IGAC 1201 y 1202.

Del punto 10 en dirección sureste (SE) al punto 11, con longitud de veintiséis metros (26,00 m), linda con Área 3 correspondiente a lote parque de la Manzana IGAC 1202.

Del punto 11 en dirección sureste (SE) al punto 14, con longitud de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m), linda con calle peatonal comprendida entre Manzanas IGAC 1202 y 1203.

Del punto 14 en dirección sureste (SE) al punto 15, con longitud de sesenta metros con treinta y ocho centímetros (60,38 m), linda con predio IGAC 1 y predios IGAC 13 al 21 de la Manzana IGAC 1203.

Del punto 15 en dirección noroeste (NO) al punto 36, con longitud de trece metros y trece centímetros (13,13 m) linda con calle 42.



Del punto 36 en dirección noroeste (NO) al punto 35, con longitud de cincuenta y tres metros y sesenta y siete centímetros (53,67 m), linda con predios IGAC 149 y 219 a 225 de la Manzana IGAC 956.

Del punto 35 en dirección noroeste (NO) al punto 37, con longitud de diecisiete metros y trece centímetros (17,13 m), linda con calle 43.

Del punto 37 en dirección noroeste (NO) al punto 38, con longitud de veintiocho metros y diecisiete centímetros (28,17 m), linda con predios IGAC 21 y 22 de la Manzana IGAC 1240.

Del punto 38 en dirección noreste (NE) al punto 52, con longitud de seis metros y noventa y cuatro centímetros (6,94 m), linda con calle 43A.

Del punto 52 en dirección noreste (NO) al punto 51, en una longitud de veinticinco metros con ochenta y un centímetros (25,81 m), linda con predios IGAC 17 y 18 de la Manzana IGAC 1239.

Del punto 51 en dirección noreste (NE) al punto 48, con longitud de ocho metros con cuarenta y seis centímetros (8,46 m), linda con calle 43B.

Por último, del punto 48 en dirección noreste (NO) al punto 47, en una longitud de veinticinco metros con setenta y siete centímetros (25,77 m), linda con predios IGAC 17 y 18 de la Manzana IGAC 1238.

- **Carrera 91B:** Tiene un área de 1512,30 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 6 en dirección noreste (NE) al punto 24, con longitud de nueve metros y tres centímetros (9,03 m), linda con calle 43C.

Del punto 24 en dirección sureste (SE) al punto 21, con longitud de diecinueve metros (19,00 m), linda con Área 2 correspondiente a lote de zona verde de la Manzana IGAC 956.

Del punto 21 en dirección sureste (SE) al punto 20, con longitud de ciento cincuenta y seis metros con noventa y un centímetros (156,91 m), linda con predios IGAC 177 al 201 de la Manzana IGAC 956.

Del punto 20 en dirección noroeste (NO) al punto 16, en una longitud de doce metros con cuarenta y cinco centímetros (12,45 m), linda con calle 42.

Del punto 16 en dirección noroeste (NO) al punto 13, con longitud de cincuenta y nueve metros con sesenta y seis centímetros (59,66 m), linda con predios IGAC 2 a 11 de la Manzana IGAC 1203.

Del punto 13 en dirección noroeste (NO) al punto 12, con longitud de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m), linda con calle peatonal comprendida entre Manzanas IGAC 1202 y 1203. .

Del punto 12 en dirección noroeste (NO) al punto 9, con longitud de veintiséis metros (26,00 m), linda con Área 3, correspondiente a lote parque de la Manzana IGAC 1202.



Del punto 9 en dirección noroeste (NO) al punto 8, con longitud de tres metros y cincuenta y nueve centímetros (3,59 m), linda con calle peatonal comprendida entre Manzanas IGAC 1201 y 1202.

Por último, del punto 8 en dirección noroeste (NO) al punto 6, en una longitud de setenta y tres metros con ochenta y ocho centímetros (73,88 m), linda con predios IGAC 2 al 13 de la Manzana IGAC 1201.

- **Carrera 91B'**: Tiene un área de 430,13 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 26 en dirección noreste (NE) al punto 53, con longitud de nueve metros y cincuenta y siete centímetros (9,57 m), linda con calle 43D.

Del punto 53 en dirección sureste (SE) al punto 27, con longitud de cuarenta y cinco metros y treinta y siete (45,37 m), linda con predios IGAC 135 y 142 de la Manzana IGAC 956.

Del punto 27 en dirección suroeste (SO) al punto 25, con longitud de nueve metros y sesenta y siete centímetros (9,67 m), linda con calle 43C.

Por último, del punto 25 en dirección noroeste (NO) al punto 26, con longitud de cuarenta y cuatro metros y cincuenta y siete centímetros (44,57 m), linda con predios IGAC 1 al 7 de la Manzana IGAC 1200.

- **Calle peatonal norte parque**: comprendida entre las Manzanas IGAC 1201 y 1202, tiene un área de 99,55 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 7 en dirección noreste (NE) al punto 8, con longitud de veintiocho metros y veintiséis centímetros (28, 26 m), linda con predios IGAC 13 y 14 de la Manzana IGAC 1201.

Del punto 8 en dirección sureste (SE) al punto 9, con longitud de tres metros y cincuenta y nueve centímetros (3,59 m), linda con carrera 91B.

Del punto 9 en dirección suroeste (SO) al punto 10, con longitud de veintiocho metros y cincuenta centímetros (28,50 m), linda con Área 3 correspondiente a lote parque de la Manzana IGAC 1202.

Por último, del punto 10 en dirección noroeste (NO) al punto 7, con longitud de tres metros y cincuenta y cinco centímetros (3,55 m), linda con carrera 91A.

- **Calle peatonal sur parque**: comprendida entre las Manzanas IGAC 1202 y 1203, tiene un área de 99,75 m<sup>2</sup>. Se determina por los siguientes linderos y medidas:

Partiendo del punto 11 en dirección noreste (NE) al punto 12, con longitud de veintiocho metros y cincuenta centímetros (28,50 m), linda con Área 3 correspondiente a lote parque de la Manzana IGAC 1202.

Del punto 12 en dirección sureste (SE) al punto 13, con longitud de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m), linda con carrera 91B.



Del punto 13 en dirección suroeste (SO) al punto 14, con longitud de veintiocho metros y cincuenta centímetros (28,50 m) linda con predios IGAC 1 y 2 de la Manzana IGAC 1203.

Por último, del punto 14 en dirección noroeste (NO) al punto 11, con longitud de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m), linda con carrera 91A.

**PARAGRAFO 1.** Hace parte integral de la presente resolución el Plano Topográfico 1 de 1 Delimitación de Áreas de Cesión, a través del cual se señala cada uno de los puntos que identifican plenamente las zonas de equipamientos, zonas verdes, parques y vías sobre las que se hace la presente declaración de Toma de Posesión.

**PARAGRAFO 2.** Hace parte integral de la presente resolución los informes técnicos identificados bajo los radicados AMC-OFI-0163276-2023 Y AMC-OFI-0039705-2024.

**ARTICULO SEGUNDO. SE DEJE CONSTANCIA** que en el expediente contentivo de la presente actuación no se evidencian reclamación alguna ante el Distrito de Cartagena reputando tener derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles objeto de la presente acta de toma de posesión.

**ARTÍCULO TERCERO:** La acreditación a que se refiere el presente acto administrativo constituye presunción de propiedad para efectos de aplicar el inciso 7 del artículo 48 de la Ley 1551 de 2012 y demás disposiciones que lo modifiquen o adicionen.

**ARTÍCULO CUARTO.** La Dirección de Control Urbano informará de la respectiva toma de posesión a las siguientes entidades: Secretaría de Infraestructura, Dirección de Apoyo Logístico, Gerencia de Espacio Público y Movilidad, al Establecimiento Público Ambiental, a la Secretaría del Interior, para que inicien las acciones de administración, intervención, vigilancia y control y de defensa policial según su competencia.

**ARTÍCULO QUINTO. NOTIFIQUESE** de conformidad con lo dispuesto en la ley 1437 de 2011 a CLAUDIA PATRICIA ZARABIA POMBO, identificada con C.C. N. 45 498.245 de Cartagena, a CECILIA DEL ROSARIO DIAZ BAENA identificada con C.C. 33.123.559 de Cartagena y a ABRAHAM ELIAS FLOREZ LOPEZ identificado con C.C 6.889.672 de Montería, este último en su condición de representante legal de la sociedad denominada CONSTRUMILENIUM LTDA, o quien haga sus veces, como solicitantes y responsables de las licencias de urbanismo y construcción de la Urbanización “Villa Zuldany I y II etapa, Sector Villa Kathia”.

**ARTICULO SEXTO. PUBLÍQUESE** en un lugar visible en la Urbanización “Villa Zuldany I y II etapa, Sector Villa Kathia”, con el fin de que terceros indeterminados que se crean con derechos o puedan verse afectados por el presente acto administrativo concurren dentro de los 5 días hábiles siguientes a su publicación, de conformidad con lo establecido en la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SEPTIMO. PUBLICAR** la parte resolutiva de la presente Acta en la página electrónica de la Dirección de Control Urbano para conocimiento de la ciudadanía.



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

[CÓDIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

**ARTÍCULO OCTAVO.** Contra el presente acto procede el recurso de reposición ante la Dirección de Control Urbano de Cartagena y en Apelación ante la Secretaría de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de ésta, de conformidad con la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFIQUESE PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. a los 12 días del mes de abril de 2024

EMILIO RAFAEL MOLINA BARBOZA  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL  
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

Proyecto: Gabriela Hernández. - Asesora Jurídica Externa - DCU  
Revisó: Diego Bareño - Profesional Especializado - DCU  
Revisó: Isaura Padilla - Asesora Jurídica Externa - DCU

