5

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS. D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Código de registro: **EXT-AMC-15-0011097**
Fecha y Hora de registro: **23-feb-2015 08:17:33**
Funcionario que registro: **Zabaleta, Jesus David**
Dependencia del Destinatario: **Gerencia de Espacio Público y Movili**
Funcionario Responsable: ***Valenzuela Gastelbondo, Josefa***
Cantidad de anexos: **4**
Contraseña para consulta web: **CBD878F0**
www.cartagena.gov.co

Cartagena de Indias DTC, febrero 22 de 2015.

Señor Director

ESPACIO PÚBLICO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

E. S. D.

Cordial saludo.

Anexo a usted copia de la comunicación enviada a la Sra Piedad Gómez de Martelo, copropietaria del Centro Medico Santa Isabel, ubicado en la Urbanización La Heroica Primera Etapa, casas 1 y 2, avenida Pedro de Heredia, entrada Barrio Las Gaviotas.

En ella se le solicita, por parte del resto de copropietarios, que detenga los trabajos de adecuación y ampliación de los locales que aparentemente están a su nombre puesto que se está apoderando ilícitamente del ESPACIO PUBICO Y AREAS COMUNES ASI COMO LA MODIFICACION INCONSULTA DE LA FACHADA.

Los copropietarios lesionados por la arbitrariedad de esta señora ya le dimos poder al abogado Dr. Jorge T Lozano para emprender las acciones jurídicas pertinentes en estos casos, enviándole carta anexa donde, respetuosa pero enérgicamente, le exigimos que regrese las áreas que se ha ROBADO y que vuelva la fachada a su aspecto original.

Pero la Sra. Gómez de Martelo no solo no ha respondido la solicitud que le fue enviada sino que ha continuado con las obras civiles.

Como cuídanos respetuosos de las leyes solicitamos a Ustedes que realicen impacción ocular a nuestro Centro Medico de Especialistas Danta Isabel para que certifiquen las irregularidades aquí reseñadas. Así mismo, se tomen de inmediato las medidas cautelares para evitar que se continúen violando normas urbanísticas y de convivencia ciudadana.

Atentamente:

Copropietarios CENTRO MEDICO SANTA ISABEL

María Claret Vergara Berio Guillermo Vergara Sagbini

CC 33.154.947 9072093 Cgena

5

Cartagena de Indias. D. T y C, Enero 29 del año 2015.

Señora:
PIEDAD GOMEZ DE MARTELO
COPROPIETARIA DEL EDIFICIO "CENTRO MÈDICO SANTA ISABEL".
Dirección: Centro Médico Santa Isabel, Avenida Pedro de Heredia, entrada Barrio Las Gaviotas, Urbanización La Heroica Primera Etapa, casa No 1 y 2, consultorios 101 y 102.
E. S. M.

La presente es para informarle; **"Que es deber de los Copropietarios cumplir con el Reglamento de Propiedad Horizontal"**, contemplada en la Escritura Pública No. 232, Enero 30 de 1989, otorgada por la Notaria (3º) Tercera de Cartagena, Reglamentada en la Ley No. **675 de Agosto 3 de año 2001**, y de mas normas concórdantes y complementarias **"ARTÌCULO 2º - PROHIBICIONES"**: Se le prohíbe a los propietarios e inquilinos, **A)-. Obstruir en cualquier forma las vías de entrada desde la calle, escalera de acceso y las calles de circulación, B)-. Modificar o Pintar las Fachadas en forma individual o cambiarla, salvo expresamente autorizada por le Asamblea de Copropietarios**. Teniendo en cuenta que el **"ARTÌCULO 3º - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS": A)-. Los propietarios están obligados a dar fiel y estricto cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la Determinaciones que se aprueben en las Asambleas de Copropietarios; y a las Disposiciones que no habiendo sido mencionadas, estén o sean establecidas por las Leyes.**
Las disposiciones y normas del reglamento obligan no solo a los propietarios, sino también a cualquiera persona que en el futuro adquieren derechos en el Edificio y a las que otro título cualquiera use y/o gocen de las unidades de que éste se compone.

Sin embargo como es un **Hecho Notorio**, que sucede en el edificio **"CENTRO MÈDICO SANTA ISABEL"**, que sin mediar autorización alguna por parte de la Administración, de la Asamblea de Copropietarios, Junta o Concejo Directivo, se ha adulterado la fachada o modificado **Gran Parte de Área de Zona Común**, con acciones abiertamente contrarias a la norma aquí citada y a la **Ley 675 de Agosto 3 de año 2001**, acto que atenta contra la Integridad del Edificio, y el Uso Común de todos y cada unos de los Copropietarios, por cuanto se disminuye el valor del edificio, o se ocasionan graves molestias, o se expone a algún peligro a las demás aéreas de propiedad privada, igualmente dicho infractor o respectivo propietario responderá por todo perjuicios. Conforme a los Estipulado en el Estatuto, Clausula VII- CONSTITUCIÒN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Art. 1º DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS; A)-. **El ejercicio de estos derecho forma un todo indivisible; los propietarios NO PUEDEN DISPONER DE LAS COSAS COMUNES INDEPENDIENTE DE LOS DEMAS DERECHOS PRIVADOS, ASÌ COMO TAMPOCO PUEDEN PEDIR LA DIVISIÒN MATERIAL O AD-VALOREN DE SUS DERECHOS PRIVADOS INDEPENDIENTEMENTE DE LOS COMUNES.**
Esta Edificación está destinada exclusivamente para el ejercicio de actividades relacionadas con la Medicina, y su destino no podrá ser cambiado salvo aprobación unánime de sus copropietarios-.
Los Derechos Comunes: recaen sobre elementos comunes destinados a asegurar la existencia misma del Edificio y los que sean necesarios a los diversos copropietarios para el ejercicio de sus derechos particulares.

Situación que perjudica enormemente a los Derechos y Coeficiente de cada Copropietario, de gozar libremente las Zona Comunes que es de todo y no de un particular solamente.

OBJETO DE LAS ZONAS COMÙN: con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

BIENES COMUNES: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **BIENES COMUNES ESENCIALES:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así cómo los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel

CAPITULO VI DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 19º. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente Ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO 1º.** Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. **PARAGRAFO 2º.** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general

ARTICULO 22º. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes

privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.
Lo anterior, se le requiere para dentro del término legal de (30) días hábiles siguientes al recibido de la presente, haga la entrega total y pacífica, en la misma forma en que se encontraba LA FACHADA (SIN PUERTAS EXTERIORES NI TAPASOL) y la Zona Común, apropiada o invadida, para el Restablecimiento del Derecho de los Copropietarios, sin perjuicios de las Acciones Legales, Sanciones Económicas que empleara esta Administración por los Gastos que se genere por la Demolición Total y Reparación de esa Parte de la Zona Común. Lo cual le perjudicará en todo orden, perjuicio que desde ya se puede evitar, aceptando hacer la entrega formal de la Zona Común.
Su silencio aquí los **COPROPIETARIOS,** lo entenderemos como una negativa de su parte, a darle una solución favorable a este problema que usted ha creado, por no cumplir con su deber y obligaciones como copropietario. Esta situación, irregular y abiertamente delictiva, nos dará pie para que procederemos de conformidad a los lineamientos juridicos antes los organismos Judiciales y de Policía, Espacio Público, sin perjuicios de las decisiones que tomen los Copropietarios o Asamblea de Copropietarios, en la próxima Reunión Extraordinaria que se programaría una vez se cumplido el termino aquí señalado para entrega de la Zona Común y el restablecimiento de la fachada original, ahora afectadas, teniendo en cuenta que podemos determinar su demolición sin esperar actuación judicial, por decisión unánime, acogiéndonos al Reglamento de Propiedad Horizontal", contemplada en la Escritura Pública No. 232, Enero 30 de 1989, otorgada por la Notaria (3º) Tercera de Cartagena, Reglamentada en la Ley No. 675 de Agosto 3 de año 2001.
Es importante señalar que esta evidente, delictiva y abusiva determinación suya, ya ha sido puesta en conocimiento de la OFICINA DE ESPACIO PUBLICO de la Alcaldía Mayor de Cartagena para que envíen peritos y verifiquen si, al hacer la ampliación objeto de nuestra denuncia, usted también se apropió e invadió aéreas consideradas como ESPACIO PUBLICO, lo cual agravaría a un mas el delito contra nuestra propiedad privada y podríamos recibir sanciones pecuniarias por los organismos competentes.
Finalmente, solicitamos a usted, Señora Piedad Gomez de Martelo, que nos haga llegar certificado reciente de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias de los dos consultorios (101 y 102) que actualmente y de manera irregular usted está modificando, con el objeto de verificar si efectiva y legalmente le pertenecen.
Recibimos Notificaciones en la siguiente dirección:
Edificio Andian, Plaza de la Aduana, oficina 201, Sociedad de Abogados Lozano&Lozano. Tel 3184635908; Cartagena de Indias.
A esta firma de abogado los Copropietarios del Centro Médico Santa Isabel, le hemos otorgado poder amplio y suficiente para actuar en este litigio y, es con su representante, Dr. Jorge T Lozano, con quien usted deberá entenderse, evitando el mínimo incidente ni discusión personal con cada uno de nosotros, quienes, a pesar de sentirnos esquilmados en nuestro patrimonio, decidimos actuar de manera civilizada y acudir a la justicia para que nos restablezcan nuestros derechos patrimoniales. Esperamos que usted actué en concordancia y no acuda, como ha sido su costumbre, a las vías de hecho, aprovechándose de las falencias que nuestra copropiedad en materia administrativa pero que no autoriza a ningún copropietario a apropiarse de aéreas comunes, invadir el espacio público, a modificar fachadas y a fusionar aéreas internas, sin el lleno de los requisitos que la ley establece.

Estamos convencidos que, ajustándonos a las normas jurídicas vigentes, rápidamente se restablecerán nuestros derechos patrimoniales abierta y arbitrariamente violados por usted.

Atte.: los Copropietarios:

Henry Vergara Sagbini
C. C No. 9`070.946, de Cartagena.

ANMANUEL SANCHEZ
C. C No. 73`140.016, de Cartagena.

YANETH PALENCIA.
C. C No. 45`466.572, de Cartagena

GUILLERMO VERGARA SAGBINI
CC No 9093043

ALFREDO ARRIETA PEREZCC
No 9094500

Asesoría Jurídica.Lozano & Lozano.

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Código de registro: EXT-AMC-15-0015810
Fecha y Hora de registro: 11-mar-2015 08:55:28
Funcionario que registro: De Arco Flórez, Jesus
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: GONZALEZ [illegible]
Cantidad de anexos: 26
Contraseña para consulta web: FF8C6DAE
www.cartagena.gov.co

Cartagena de Indias D.T.C, 9 de marzo del 2015

Señores
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
Área: Control Urbano
Cartagena

Asunto: Derecho de Petición

María Claret Vergara Barrio identificada con CC # 33.154.947 de Cartagena residente en la dirección: Manga calle Real Urb.Camino real - casa 29, con número de teléfono 3106152872,en la Ciudad de Cartagena y Guillermo Vergara Sagbini identificado con CC # 9092043 de Cartagena como aparece al pie de la firma, residente en la dirección Manga callejón dandy # 21a-09 en la Ciudad de Cartagena con número de teléfono 3106505770, Emanuel Sanchez,CC 73.140.016 de Cartagena, dirección Centro Medico Santa Isabel,Urb. La Heroica Primera Etapa Cartagena; Yanet Palencia CC 45.466.574 de Cartagena, dirección Centro Comercial Los Ejecutivos, Local "La Mansión del Peluquero";Alfredo Arrieta Perez, C.C 9094500 de Cartagena, Centro Medico Santa Isabel; todos copropietarios del CENTRO MEDICO SANTA ISABEL, ubicado en Iña Urbanización La Heroica , Primera Etapa, casa 1 y 2, Avenida Pedro de Heredia, Entrada Barrio Las Gaviotas, en ejercicio del DERECHO DE PETICION consagrado en el art. 23 de la constitución política de Colombia y con el lleno de los requisitos del art.5 del código contencioso administrativo, respetuosamente nos dirigimos a su despacho, con fundamento en los siguientes:

HECHOS:

La señora Piedad Gómez de Martelo, copropietaria del centro médico santa Isabel, ubicado en la urbanización la heroica primera etapa, Local 1 y 2, avenida Pedro Heredia , entrada barrio las gaviotas .

-Realizó cambios en la fachada y ampliación de la zona común (ante Jardín),
-Reformas internas que perjudican notablemente el Centro Medico
-Cambio del uso del suelo ya que esta edificación es netamente un Centro Médico

Todas estas acciones y modificaciones se realizaron sin la debida autorización de los demás copropietarios del inmueble y sin ningún tipo de permiso de la Curaduría Urbana que le correspondería dicha obra y además todavía se continúa con las reformas.

13-03-15 8:15 am

RAZONES QUE FUNDAMENTAN LA PETICIÓN:

Es deber de los copropietarios cumplir con el reglamento de propiedad horizontal, que se encuentra contemplado en la escritura pública N°. 232, de enero 30 del año 1983 otorgado por la notaria (3°) tercera de Cartagena, reglamentada en la ley N° 675 de agosto 3 del año 2001.

Este reglamento de propiedad horizontal en el artículo 2º en el inciso (f) nos dice claramente que no se podrá modificar o pintar la fachada de forma individual o cambiar los colores originales ,salvo expresa autorización de la asamblea de copropietarios .

PETICIÓN

Por medio de este derecho de petición, solicitamos que, una vez confirmada la veracidad de los hechos aquí reseñados, se proceda a la demolición de los trabajos realizados inconsulta y arbitrariamente por la señora Piedad Gómez de Martelo, y regresar el inmueble al estado original.

Es de anotar que hicimos llegar a la Sra. Piedad Gómez el día 29 de enero de 2015 una comunicación firmada por los copropietarios donde la exhortamos a respetar la ley y a retornar los espacios de los cuales se apropió así como de no modificar la fachada, todo esto enmarcado en lo dispuesto en el REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD. Sin embargo no solo ella no contesto sino que continúo las obras de ampliación y de modificación de la fachada.

Enviamos entonces una queja a ESPACIO PUBLICO de la Alcaldía Distrital de Cartagena (febrero 22 de 2015) donde nos orientaron en la dirección de presentarla a la OFICINA DE PLANEACION, área de CONTROL URBANO.

Somos ciudadanos respetuosos de las leyes que nos rigen y estamos agotando todos los trámites exigidos para hacer RESPETAR NIESTROS DERECHOS, y así evitar que este conflicto pueda degenerar en enfrentamientos personales de extrema gravedad puesto que no estamos dispuestos a dejar que impunemente, la Sra. Piedad Gómez de Martelo se apodere de lo que nos pertenece.

La PROPIEDAD PRIVADA es sagrada y es un DERECHO FUNDAMENTAL consagrado en nuestra Carta Magna y las autoridades legítimamente constituidas están obligadas en proteger y hacer respetar.

31

(8)

RELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN

1.-Registro fotográfico (8) fotos donde .se observa el antes y el después de la fachada del centro médico.
2.-Escritura pública de la Copropiedad (AB 14643648) que cuenta con 20 folios.
3.-Solicitud de los Copropietarios a la Sra. Piedad Gómez.
4.-Solicitud de copropietarios a Espacio Publico Alcaldía Distrital de Cartagena.

Atentamente

MARÍA CLARET VERGARA BERRIO

C.C. Nro. 33.154.947 de Cartagena

GUILLERMO VERGARA SAGBINI

C.C Nro. 9092043 de Cartagena

EMANUEL SANCHEZ

C.C Nro 73.140.016 de Cartagena

YANET PALENCIA

C.C Nro. 45.466.574 de Cartagena.

ALFREDO ARRIETA PEREZ

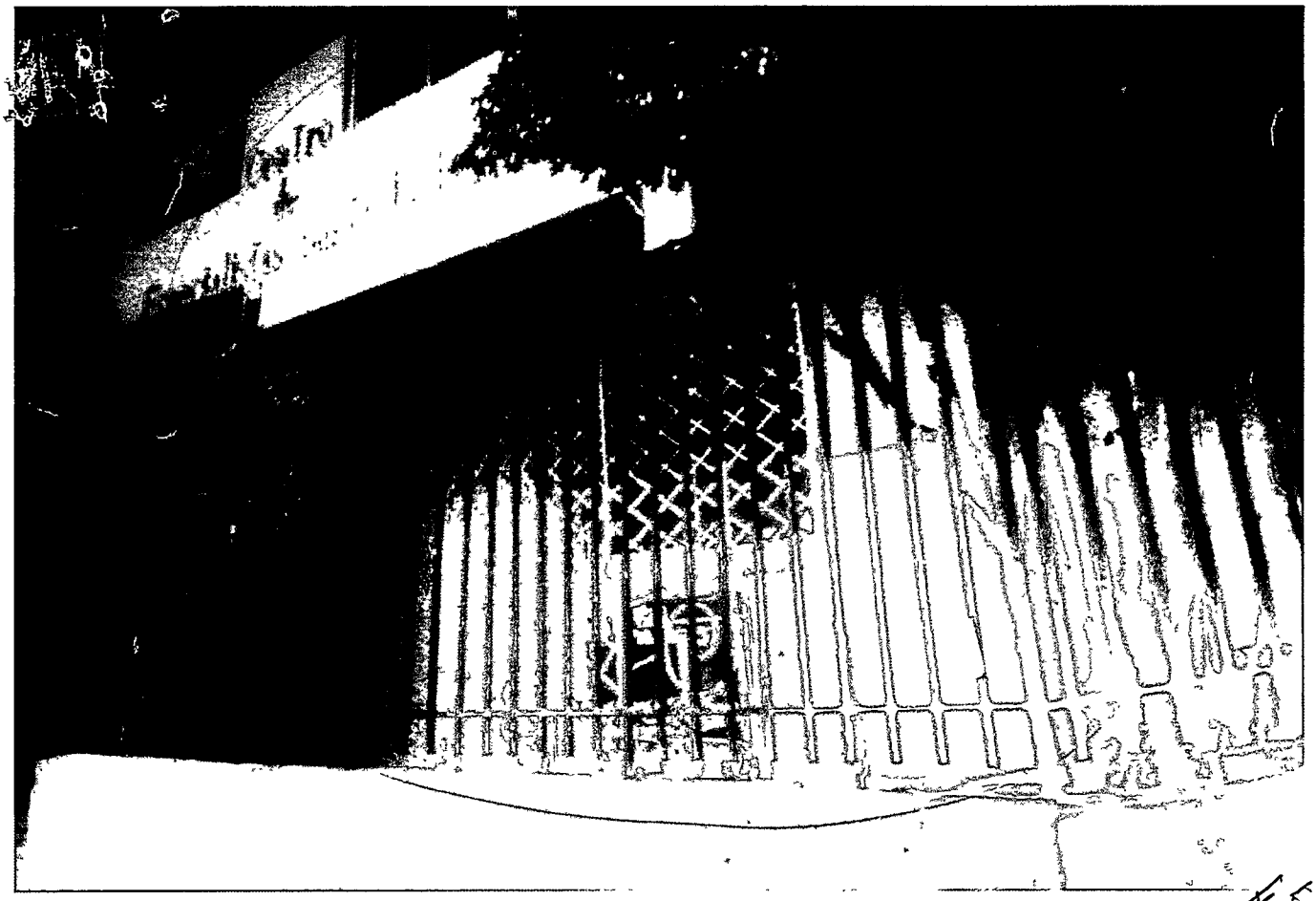
CC Nro 9094500 de Cartagena

Con Copia :
Personería Distrital de Cartagena.
Anexo: 2 Copias 28
Defensoría del Pueblo
Asesoría Jurídica Centro Médico Santa Isabel: LOZANO&LOZANO

32

30

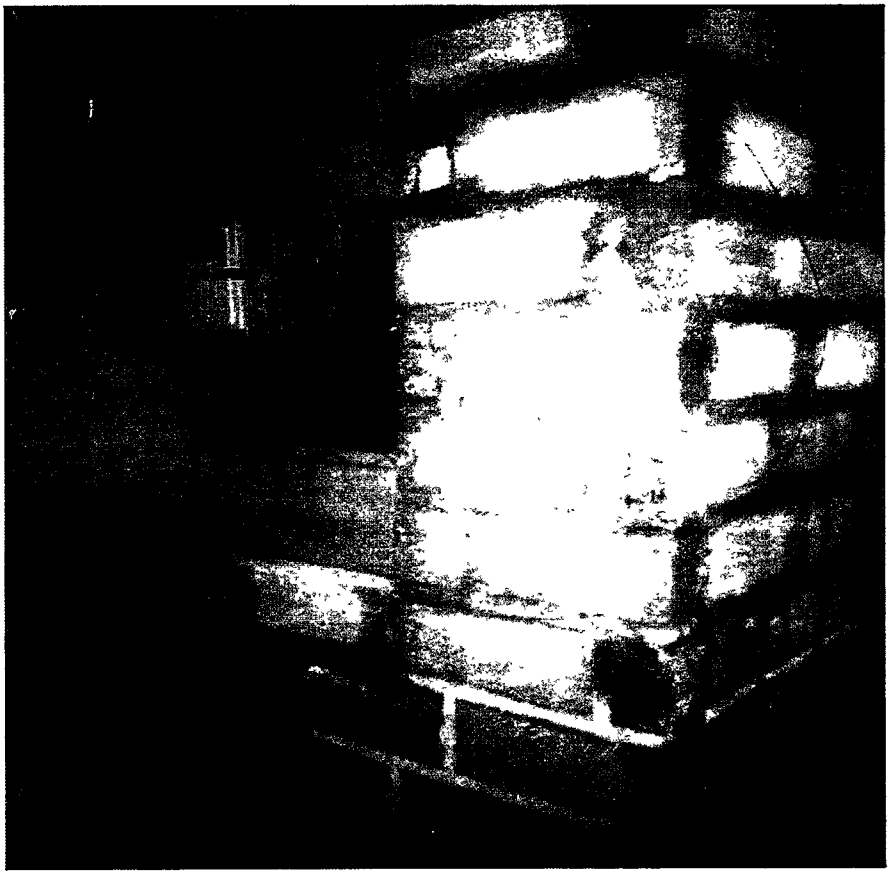
9



ANTES

31

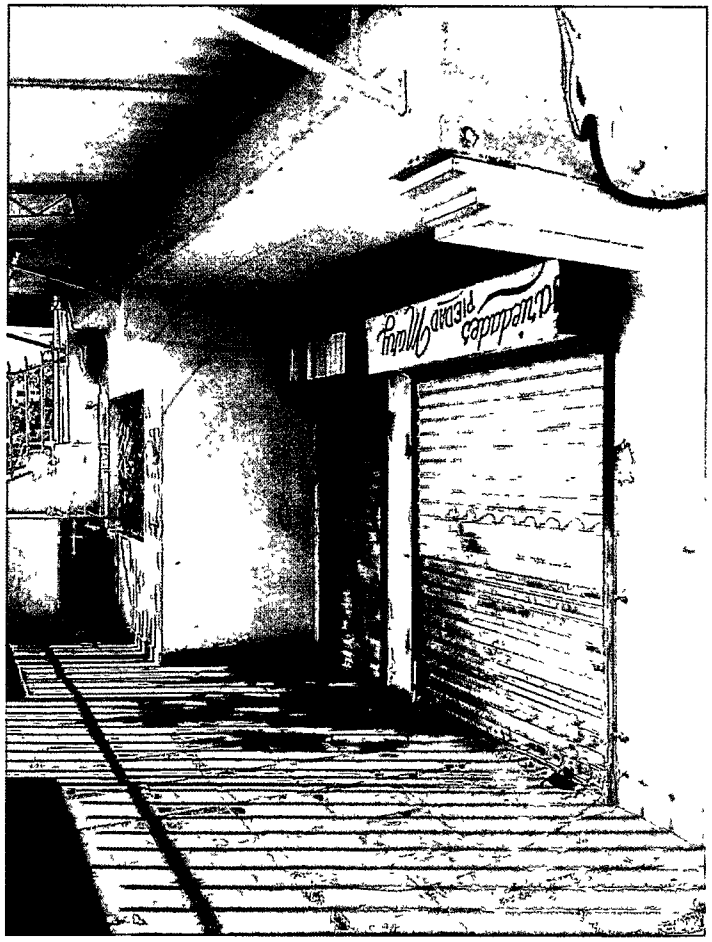
Hog




Sagbini
GINECOLOGIA Y OBSTETRICIA
CLINICO
DIOSLAB
URGENCIAS
CEL.310-615 28-72
310-650-5770

Hoy

(12) 28



Hog

28

un lote de mayor extensión, según consta en la Escritura Pública número 2.459 de fecha 21 de Diciembre de 1985, Notaría Segunda de Cartagena, con registro bajo el Folio 060-0053419, donde construyó - el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL "LA HEROICA", que fué constituído en Propiedad Horizontal por - Escritura Pública número 2.545 de fecha 30 de Diciembre de - 1985, debidamente registrada a Folio Matriz 060-0053419 y - Folios Individuales 060-0072326 al 060-0072360; - - - - - - reformada por Escritura Pública número 2.442 del 26 de Septiembre de 1986, Notaría Segunda de Cartagena, que contiene el englobe de dos (2) predios bajo el Folio 060-0076546. - Art. 4o.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- El "LOCAL CONSULTORIO MEDICO No. 1-2" que en adelante se denominará CENTRO MEDICO "SANTA ISABEL" se desengloba para constituir Unidades Privadas - independientes, destinadas a ser enajenadas, bajo el amparo de la Ley 182 de 1948 y Decreto Reglamentario No. 1.365 de - 1986, que hacen parte integrante del presente Reglamento.- - -II- Art. 5o.- DETERMINACION DEL INMUEBLE.- El inmueble objeto de la copropiedad, integrado por el lote de terreno y el Edificio en él construído, está ubicado en la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la Avenida Pedro de Heredia ó Calle 31 y la Calle 61-A, en el sector adyacente a la Urbanización Las Gaviotas, con la nomenclatura urbana Transversal 64 Nos. 30-07 y 30-15, de las Referencias Catastrales números 1-04-616-018-00 y 1-04-616-019-00, cuyo terreno tiene una superficie de - 174.oo M2., determinado así: - - - - - - - - - - - - - - - - - - Linderos en el 1er. Nivel: "Por el Frente o SURESTE: 14.20 - metros con vía de circulación interna, en medio con los Locales Nos. 1, 2, 3, 4, y 5; - - - - - - - - - - - - - - - - - Por la Derecha entrando o NORESTE: 7.oo metros con la casa -

No.3; -

Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 7.oo metros con área de Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia ó Calle 31; y -

Por el Fondo o NOROESTE: 14.20 metros con predios que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez. - - - - - - - - - - - - -

Linderos en el 2o. Nivel: " Por el Frente o SURESTE: 19.oo metros en línea quebrada con área libre sobre vía de circulación interna, en medio con los Locales Nos. 1, 2, 3, 4 y 5;

Por la Derecha entrando o NORESTE: 7.oo metros con la Casa No.3; -

Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 7.oo metros con área libre sobre Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia ó Calle 31; - y

Por el Fondo o NOROESTE: 16.oo metros con predios que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez. - - - - - - - - - - - - - - -

El Lote de terreno tiene por su frente y fondo 17.40 metros y por sus lados Derecha e Izquierda 10.oo metros. - - - - -

Por el NADIR: con el terreno y cimentaciones; - - - - - - - -

Por el CENIT: con su propia cubierta o techo. - - - - - - - -

ACLARATORIA DE LOS LINDEROS Y MEDIDAS DEL TERRENO.- Para efectos de la división de las dependencias de que se compone el Edificio, y para su alinderamiento posterior, se unifican los linderos y medidas del terreno para que queden determinadas así.- -

Por el Frente o SURESTE.- 17.40 metros con vía de circulación o Transversal 64, en medio con los Locales Nos. 1, 2, 3, 4 y 5 del Conjunto REsidencial y Comercial La Heróica;- - - - -

Por la Derecha entrando o NORESTE.- 10.oo metros con la Casa No. 3 del mismo conjunto La Heróica;- - - - - - - - - - - - -

Por la Izquierda entrando o SUROESTE.- 10.oo metros con la Avenida Pedro de Heredia o calle 31;- - - - - - - - - - - - - y

Por el Fondo o NOROESTE.- 17:40 metros con predios que son o

fueron del señor Milciades Alvarez. - - -

NOMBRE DEL EDIFICIO.- "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL" - PROPIEDAD HORIZONTAL.- Consta el Edificio de dos (2) Plantas, dividido así: - - - - - - - - - - - - - - - - -

Planta Baja, que contiene tres (3) Locales o Consultorios Médicos; y - - - - - - - - - - - - - - - - -

Segundo Piso, que contiene Seis (6) Locales o Consultorios - Médicos, para un gran total de Nueve (9) Unidades Privadas.- Altura libre promedio de 2.40 metros en cada planta. - - - -

-III- Art.6o.- DISTRIBUCION DEL EDIFICIO.- PLANTA BAJA.- Consta de Tres (3) Consultorios Médicos, completamente independientes, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privada - son las siguientes: -

CONSULTORIO No. 101	11.41 M2.
CONSULTORIO No. 102	12.11 M2.
CONSULTORIO No. 103	47.67 M2.

71.19

El área de propiedad privada construída en esta planta es de 71.19 M2.- -

El área de Propiedad común es de 28.20 M2. y comprende la Entrada Principal, Sala de Espera, y la Escalera de acceso al 2o. Piso. -

El área total construída en esta planta es de99.39 M2. - - -

SEGUNDO PISO.- Consta de Seis (6) Consultorios Médicos, completamente independientes, cuyas nomenclaturas y área de propiedad privada son las siguientes: - - - - - - - - - - - - -

CONSULTORIO No. 201	13.82 M2.-
CONSULTORIO No. 202	11.68 M2.-
CONSULTORIO No. 203	11.68 M2.-
CONSULTORIO No. 204	11.68 M2.-
CONSULTORIO No. 205	17.63 M2.-
CONSULTORIO No.206	16.38 M2.-

El área de propiedad privada construída en esta planta es de

82.87 M2.- -

El área de propiedad común es de 38.53 M2. y comprende la Escalera de acceso, un hall de circulación general, dos (2) cuartos de servicios sanitarios, y una terraza para equipos de Aire Acondicionado. -

El área total construída en esta planta es de 121.40 M2.-

AREAS TOTALES DEL EDIFICIO CONSTRUIDO.-

	AREAS PRIVADAS	AREAS COMUNES
PLANTA BAJA	71.19 M2	28.20 M2.-
SEGUNDO PISO	82.87 M2	38.53 M2.
	154.06 M2	66.73 M2.

El área total construída es de 220.79 M2.- - - - - - - - -

-IV- Art. 7o.- AREAS, DEPENDENCIAS Y LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS.- (No obstante la ubicación de las puertas de entrada a los Locales, el frente de cada uno se determina a la posición original del terreno). - - - - - - - - - - - - - - -

PLANTA BAJA .- (Las medidas correspondientes se encuentran en el Plano de División de la Propiedad).------- - - - - -

CONSULTORIO No. 101.- Area Privada.- 11.41 M2., Consta de un salón destinado para servicios médicos. - - - - - - - - - -

Linderos.- Por el Frente o SURESTE: 2.75 metros con área de Antejardín, en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial - la Heroica; -

Por la Derecha entrando o NORESTE: 4.15 metros con área de propiedad común que corresponde a la Sala de Espera, en medio con el Consultorio No. 103; - - - - - - - - - - - - - - -

Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.15 metros con área - de Antejardín , en medio con la Avenida Pedro de Heredia;y -

Por el Fondo o NOROESTE: 2.75 metros con el Consultorio No.- 102. -

(Tiene dos (2) puertas de entrada a los lados Derecho e Izquierdo).- -

ESTE

Por el NADIR: con el terreno y cimentaciones; - --- - - - - - - - - - - - - - - -

Por el CENIT: con el 2o.Piso - Consultorio No. 205. - - - - - - - - - - - - - - -

CONSULTORIO No. 102.- Area Privada.- 12.11 M2.Consta de un salón destinado para servicios médicos. -

Linderos.- Por el Frente o SURESTE: 4.25 metros, así: 2.75 metros con el Consultorio No. 101, y 1.50 metros con área de propiedad común que corresponde a la Sala de Espera; - - -

Por la Derecha entrando o NORESTE: 2.85 metros con área de propiedad común que corresponde a la escalera de acceso al 2o. Piso; -

Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 2.85 metros con área de Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia; y -

Por el Fondo o NOROESTE: 4.25 metros con predios vecinos que son o fueron del señor Milciades Alvarez. - - - - - - - - - -

(Tiene dos (2) puertas de Entrada, por el Frente y por el lado Izquierdo.)- -

Por el NADIR: con el terreno y cimentaciones; - - - - - - -

Por el CENIT: con el 2o. Piso - Consultorio No.206. - - - -

CONSULTORIO No.103.- Area Privada.- 47.67 M2.- Consta de - Oficina, dos (2) Salones para Rayos X, Cuarto de revelado,- y un cuarto de servicio sanitario. - - - - - - - - - - - - - -

Linderos.- Por el Frente o SURESTE: 5.95 metros con área de Antejardín, en medio con vía de circulación o Transversal - 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; -

Por la Derecha entrando o NORESTE: 7.oo metros con la Casa - No. 3 del mismo Conjunto Residencial y Comercial La Heroica;

Por la Izquierda entrando o SUROESTE (Puerta de Entrada); - 11.oo metros en línea quebrada con áreas de propiedad común que corresponden a la Sala de Espera y la escalera de acceso

al 2o. Piso; y -

Por el Fondo o NOROESTE: 7.35 metros con predios vecinos - que son o fueron del señor Milciades Alvarez. - - - - - - -

Por el NADIR: con el terreno y cimentaciones; - - - - - - -

Por el CENIT: con el 2o. Piso Consultorios Nos. 201 y 202 - y áreas comunes del hall de circulación y terraza de equipos de Aire Acondicionado. -

SEGUNDO PISO.- (Las medidas correspondientes se encuentran en el Plano de División de la Propiedad). - - - - - - - - - -

CONSULTORIO No. 201.- Area Privada.- 13.82 M2.- Consta de Un salón destinado para servicios médicos. - - - - - - - - -

Linderos.- Por el Frente o SURESTE (Puerta de Entrada):4.85 metros, así: -

1.65 metros con área de propiedad común que corresponde al Hall de circulación, en medio con el Consultorio No. 202 y 3.20 metros con área libre correspondiente a terraza para - Aire Acondicionado; -

Por la Derecha entrando o NORESTE: 2.85 metros con la Casa No. 3 del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; - -

Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 2.85 metros con área de propiedad común que corresponde a los cuartos de servicios sanitarios y la escalera de acceso; y - - - - - - - - - - - -

Por el Fondo o NOROESTE: 4.85 metros con predios vecinos - que son o fueron del señor Milciades Alvarez. - - - - - - - -

Por el NADIR: con la Planta Baja - Consultorio No. 103; - -

Por el CENIT: con la cubierta o techo. - - - - - - - - - - -

CONSULTORIO No. 202.- Area Privada: 11.68 M2.- Consta de un Salón destinado para servicios médicos. - - - - - - - - - - -

Linderos.- Por el Frente o SURESTE: 2.75 metros con área libre sobre zona de antejardín, en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; - - - - - - - - - - - - - -

Por la Derecha entrando o NORESTE: 4.15 metros con la Casa -

No. 3 del mismo Conjunto Residencial y - Comercial La Heroica; - - - - - - - - - -
Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.25 metros con el Consultorio No. 203; y por el Fondo o NOROESTE: (Puerta de Entrada): 2.75 metros con área de propiedad común que corresponde al hall de circulación, en medio - con el Consultorio No. 201. - - - - - - - - - - - - - - - - - -
Por el NADIR: con la Planta Baja - Consultorio No. 103; - -
Por el CENIT: con la cubierta o techo. - - - - - - - - - - - -
CONSULTORIO No. 203.- Area Privada.- 11.68 M2.- Consta de un Salón destinado para servicios médicos. - - - - - - - - - - - -
Linderos.- Por el Frente o SURESTE: 2.75 metros con área libre sobre zona de Antejardín, en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; - - - - - - - - - - - - - - - - -
Por la Derecha entrando o NORESTE: 4.25 metros con el Consultorio No. 202; -
Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.25 metros con el - Consultorio No. 204; y -
Por el Fondo o NOROESTE: (Puerta de Entrada): 2.75 metros - con área de propiedad común que corresponde al hall de circulación, en medio con cuartos de servicios sanitarios y la escalera de acceso. -
Por el NADIR: con la Planta Baja - Sala de Espera; - - - -
Por el CENIT: con la cubierta o techo. - - - - - - - - - - - -
CONSULTORIO No. 204.- Area Privada.- 11.68 M2.- Consta de un Salón destinado para servicios médicos. - - - - - - - - - - - -
Linderos: Por el Frente o SURESTE: 2.75 metros con área libre sobre zona de antejardín, en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; - - - - - - - - - - - - - - - - -
Por la Derecha entrando o NORESTE: 4.25 metros con el Consul-

24

torio No.203; -

Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.25 metros así: 1.40 metros con área libre sobre zona de antejardín y 2.85 metros con el Consultorio No. 205; y - - - - - - - - - - - - - -

Por el Fondo o NOROESTE (Puerta de Entrada): 2.75 metros con área de propiedad común que corresponde al hall de circulación, en medio con el Consultorio No. 206 y la escalera de acceso. -

Por el NADIR: con la Planta Baja - Sala de Espera; - - - -

Por el CENIT: con la cubierta o techo. - - - - - - - - - - -

CONSULTORIO No. 205.- Area Privada: 17.63 M2.- Consta de un Salón destinado para servicios médicos. - - - - - - - - - - -

Linderos.- Por el Frente o SURESTE: 4.25 metros con área libre sobre zona de Antejardín, en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; - - - - - - - - - - - - -

Por la Derecha entrando o NORESTE (Puerta de Entrada): 4.15 metros, así: 2.85 metros con el Consultorio No. 204, y 1.30 metros con área de propiedad común que corresponde al hall de circulación; -

Por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.15 metros con área libre sobre zona de Antejardín , en medio con la Avenida Pedro de Heredia; y -

Por el Fondo o NOROESTE: 4.25 metros con el Consultorio No.- 206.- -

Por el NADIR: con la Planta Baja - Consultorio No. 101; - -

Por el CENIT: con la cubierta o techo. - - - - - - - - - - -

CONSULTORIO No. 206.- Area Privada: 16.38 M2.- Consta de un Salón destinado para servicios médicos. - - - - - - - - - - -

Linderos.- Por el Frente o SURESTE: (Puerta de Entrada):5.75 metros , así: 4.25 metros con el Consultorio No. 205, y 1.50 metros con área de propiedad común que corresponde al hall de circulación, en medio con el Consultorio No.204; - - - -

Por la Derecha entrando o NORESTE: 2.85 metros con área de propiedad común que corresponde a la escalera de acceso; - Por la Izquierda entrando o SUROESTE: - 2.85 metros con área libre sobre zona - de Antejardín, en medio con la Avenida - Pedro de Heredia; y -

Por el Fondo o NOROESTE: 5.75 metros con predios vecinos que son o fueron del señor Milciades Alvarez. - - - - - - - - - -

Por el NADIR: con la Planta Baja - Consultorio No. 102; - -

Por el CENIT: con la cubierta o techo. - - - - - - - - - - - -

-V- Art. 8o.- <u>BIENES DE PROPIEDAD COMUN</u>.- Son bienes de propiedad común, y por lo tanto, afectados al uso común, los - siguientes: -

a) El Lote de terreno con una superficie de aproximadamente 174.oo M2.- -

b) La Estructura de todo el Edificio, que comprende las cimentaciones, vigas, columnas, muros de carga, losas y cubiertas, y las impermeabilizaciones. - - - - - - - - - - - - - - -

c) Las acometidas y líneas principales para los servicios públicos de luz, agua y teléfono. - - - - - - - - - - - - - - -

d) En la Planta Baja, la sala de espera, la Entrada Principal y la Escalera de acceso al 2o. Piso; - - - - - - - - - - - - -

En el 2o. Piso, el hall de circulación general, la escalera de acceso y dos (2) Cuartos de servicios sanitarios. - - - -

e) La terraza del 2o. Piso destinada para equipos de Aire - Acondicionado. -

f) Las zonas de Antejardín, que además servirán para el parqueo de vehículos. -

g) Las fachadas con sus acabados, decoraciones y pinturas. -

h) Las tuberías de desagües, los registros, y las conexiones de alcantarillado. -

En general, todos los bienes y servicios que presten utili-

dad por igual a todos los copropietarios, aun sin haber sido mencionados. -

-VI- Art. 9o.- DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN BASE A LAS AREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, QUE ADEMAS HABRAN DE SERVIR PARA EL REPARTO DE LOS GASTOS GENERALES QUE OCASIONE EL EDIFICIO, EN SU MANTENIMIENTO, ASEO, VIGILANCIA, ETC., ASI COMO AL PAGO DE LAS PRIMAS DE SEGUROS.-

CONSULTORIO No. 101	11.41. M2.	7.41 %
CONSULTORIO No. 102	12.11 M2.	7.86 %
CONSULTORIO No. 103	47.67 M2.	30.94 %
CONSULTORIO No. 201	13.82 M2.	8.97 %
CONSULTORIO No. 202	11.68 M2	7.58 %
CONSULTORIO No. 203	11.68 M2	7.58 %
CONSULTORIO No. 204	11.68 M2	7.58 %
CONSULTORIO No. 205	17.63 M2	11.45 %
CONSULTORIO No. 206	16.38 M2	10.63 %
	154.06 M2	100.oo %

Los porcentajes anteriores podrán ser variados por determinación de la Asamblea General de Copropietarios. - - - - - -

-VII- CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- PARTE DECLARATIVA.- Este Edificio, dividido con automomía en partes horizontales, está destinado a pertenecer a varias personas por secciones materiales, cuyas normas de funcionamiento se determinan a continuación: - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Art. 1o.- DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROHIBICIONES Y REQUISITOS PARA INTRODUCIR MODIFICACIONES A LA UNIDADES PRIVADAS.-

a) La Propiedad Horizontal en este Edificio conlleva al ejercicio de derechos privados o exclusivos sobre una o varias unidades privadas y de derechos de copropiedad sobre cosas comunes. -

b) El Ejercicio de estos derechos forma un todo indivisible; los propietarios no pueden disponer de las cosas comunes in-

dependientemente de los derechos privados, así como tampoco pueden pedir la división material o ad-valorem de sus derechos privados independientemente de los comunes. - - - - - - - - - - - - - - - -

c) Cada propietario horizontal, usa, goza y dispone libremente de su copropiedad según el destino natural que se le haya dado. - - - - - - - - - - - - - - - -

Este Edificio está destinado exclusivamente para ejercicios de actividades relacionadas con la Medicina, y su destino no podrá ser cambiado salvo aprobación unánime de sus copropietarios. - d) Cada propietario podrá servirse á su arbitrio de los bienes y servicios comunes, siempre y cuando que los utilice según su destino originario y no perturbe el uso legítimo de los demás. - Está obligado a observar para la integridad y conservación de los bienes comunes, el máximo de diligencia y cuidado y a responder por leve culpa en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. -

e) Cada propietario puede enajenar su Unidad Privada, hipotecarla, darla en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los otros copropietarios. - - - - - - - - - -

Importante

En la transferencia, gravamen o embargo de una unidad privada se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes, pues son inseparable del uso y goce de la respectiva unidad privada. -

f) Los derechos comunes recaen sobre elementos comunes destinados a asegurar la existencia misma del Edificio, y los que son necesarios a los diversos copropietarios para el ejercicio de sus derechos particulares. - - - - - - - - - - - - - - -

g) Las disposiciones y normas de este Reglamento obligan no solo a los propietarios, sinó también a cualesquiera persona que en el futuro adquieran derechos en el edificio, y a las

Importante

que a otro título cualquiera usen y/o gocen de las unidades de que éste se compone. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

h) Las disposiciones y normas de este Reglamento se entienden incluidas en toda operación que implique enajenación de los inmuebles, o la mera cesión a cualquier título del uso y goce sobre ellos. -

i) El derecho de cada propietarios sobre los bienes comunes es el que le corresponde en lo Coeficientes de las Expensas Comunes establecido en el Cap.VI - Art.9o.- de este Reglamento. -

j) Cuando no se encuentre en este Reglamento disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las normas que en las leyes o Decretos contemplen casos o situaciones similares. -

Art. 2o.- PROHIBICIONES.- Se prohibe a los propietarios, inquilinos, etc.: -

a.- Obstruir en cualquier forma las vias de entrada desde la calle, la escalera de acceso al 2o. Piso, y los halles de circulación.- -

b.- Sostener en las paredes, techos o pisos, cargas o pesos excesivos que provoquen el agrietamiento de muros, o hacer huecos o cavidades en los mismos, o demoliciones en las partes estructurales, u otros que puedan ser perjudiciales a la solidez de la edificación.- -

c.- Arrojar aguas o basuras hacia las calles o zonas de antejardín.- -

d.- Lavar los pisos de la planta superior con uso de manguera que pueda producir filtraciones a las unidades de la Planta baja.- -

e.- Conectar aparatos eléctricos de alto voltaje en las instalaciones de uso corriente, que puedan bajar el fluido a las demás unidades o dependencias.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

f.- Modificar o pintar las fachadas en forma individual o -

cambiar los colores originales, salvo - expresa autorización de la Asamblea de Copropietarios.- - - - - - - - - - - - - -

PARAGRAFO.- Los propietarios están obligados a permitir la rotura de pisos o paredes dentro de sus unidades privadas, - cuando se trate de reparar daños en tuberías de agua o eléctricas que afecten a otros copropietarios. - - - - - - - - -

Art. 3o.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- - - - - - - -

a) Los propietarios están obligados a dar fiel y estricto - cumplimiento a este Reglamento, a las determinaciones que - aprueben en las Asambleas de Copropietarios; y a las disposiciones que no habiendo sido mencionadas, estén o sean establecidas por las Leyes de la República, en especial la Ley 182 de 1948 y Decreto Reglamentario No. 1365 de 1986, que - hacen parte integrante del presente Reglamento. - - - - - - -

b) Los gastos quese causen en la reparación, mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes serán pagados en proporción a los Coeficientes de Copropiedad establecidos en el Cap. VI - Art. 9o. de este Reglamento. - - - - -

c) Los propietarios se obligan a mantener en vigencia una - Póliza de Seguro Contra incendio por el valor comercial del Edificio. -

d) Las reparaciones de cada unidad privada serán a cargo del respectivo propietario, quien deberá realizar todas aquellas que le impone la Ley.- -

Si por no realizar oportunamente estas reparaciones, se disminuye el valor del Edificio, o se ocasionan graves molestias, o se expone a algún peligro a las demás áreas de propiedad privada, el infractor o respectivo propietarios responderá de todo perjuicio. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

e) Contribuir oportunamente al pago de las cuotas acordadas para obras de mejoras, embellecimiento, mantenimiento, etc.

Pintura

Pago de cuotas

Poliza

Pago de cuotas para mantenimiento de P.H.

21

etc. -

Art. 4o.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- Los propietarios se reunirán en Asamblea por lo menos una vez al año , en los primeros quince (15) días del mes de Diciembre, pero podrán hacerlo indistintamente en cualquier época, tantas veces cuanto las circunstancias lo requieran, para tratar todos los asuntos concernientes al mantenimiento y buena marcha del Edificio, discutir las mejoras, obras de embellecimiento, remodelación, etc., y fijar los gravámenes extraordinarios que sea necesario para la ejecución de las obras. - - - - -

Los copropietarios podrán reformar el presente Reglamento a su mejor conveniencia, de acuerdo con las leyes vigentes, las que deberán ser elevadas a Escritura Pública con la firma de todos los copropietarios.- - - - - - - - - - - - - - - -

Para que la Asamblea sesione válidamente será necesaria la comcurrencia de los copropietarios o de sus representantes que cubran como mínimo el 60% del valor de los Coeficientes de Copropiedad, y las decisiones afirmativas, salvo unanimidad, requieren que la suma de los votos cubran el 51% de todos los coeficientes del Edificio.- - - - - - - - - - - - - - -

Si a la primera citación no asistieren los Copropietarios necesarios para conformar el Quorum del 60%, se citará a una nueva reunión, constituyendo Quorum la asistencia de por lo menos tres (3) de los Copropietarios y las decisiones tomadas por u nanimidad.- -

Art. 5o.- ARBITRAMENTO.- Las diferencias que ocurrieren entre los propietarios, con ocasión de la copropiedad, serán sometidas a la decisión de un Arbitro que funcionará en Cartagena y que podrá ser designado por los mismos propietarios, o por la Cámara de la construcción "Camacol", o por la Cámara de Comercio, a solicitud de cualquiera de los propietarios.- - -

El Arbitro deberá decidir en conciencia y deberá ser ciudadano Colombiano y en ejercicio de sus derechos civiles.- - - -

En lo previsto en esta cláusula se aplicarán las normas legales previstas en el Código de Procedimiento Civil Colombiano que regula la materia.- - - - - - - - - -

Para los efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por "parte" la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.- Los propietarios también podrán optar por un Tribunal de Arbitramento, compuesto por tres (3) personas, nombrando uno cada uno de ellos, y aquellos designando un tercero. - - - -

Art. 6o.- ADMINISTRADOR.- El Administrador del Edificio, que podrá ser una persona natural o jurídica, interesada o extraña, tendrá las siguientes obligaciones: - - - - - - -

a) Velar por el cumplimiento de la Ley 182 de 1948 y Decreto Reglamentario No. 1.365 de 1986, el presente Reglamento de Copropiedad, y las disposiciones o resoluciones que dicte la Asamblea de Copropietarios. - - - - - - - - - - - - - - -

b) Ciudar de la conservación y correcto funcionamiento de los bienes y servicios comunes, procurando que éstos se encuentren siempre en perfecto estado, para lo cual tomará las medidas necesarias, inclusive la advertencia y llamamiento al orden de quienes los pongan en peligro o perturben el uso legítimo de los demás. - - - - - - - - - - - - - - - - -

c) Comtratar mediante presupuestos aprobados, las obras de refacción, mantenimiento, embellecimiento, etc., supervigilando su ejecución y recibiendo las obras a satisfacción. -

d) Representar a la copropiedad en los asuntos de interés común, ante cualesquiera persona natural o jurídica, autoridades civiles, judiciales o policivas, tanto activa como pasivamente, con las más amplias facultades, inclusive para presentar demandas o contestarlas, para oir notificaciones, renunciar términos, desistimientos, etc., y para otorgar revocar poderes a Abogados Titulados si fuere el cas

e) El Administrador será preferiblemente uno de los copropietarios, en ejercicio por períodos de seis (6) meses o un (1) año, prorrogables o en forma rotativa; - - - - - - - - o delegando esta facultad en tercera persona con la aprobación de los otros copropietarios. - - - - - - - - - - - - - - -

f) El ejercicio de las funciones de Administrador será Ad-Honores. -

g) Para todos los efectos legales, el Administrador se tendrá como Representante Legal de la Copropiedad. - - - - - -

Art. 7o.- DESTRUCCION DEL EDIFICIO.- Es obligación de los propietarios mantener en vigencia permanente una Póliza de Seguro Contra-incendio por el valor comercial del Edificio.- Si el Edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente por lo menos las tres - cuartas (3/4) partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 988 del Código Civil, cualesquiera de los propietarios podrá pedir la división de sus derechos. -

Las indemnizaciones provenientes de Seguros, se destinarán a la reconstrucción de ésta, salvo acuerdo unánime. - - - -

En caso de que el Edificio no sea reconstruído, el valor de las indemnizaciones será repartida en proporción al derecho de cada uno.- -

Art.8o.- ADMINISTRACION PROVISIONAL.- La Administración será ejercida por el Dr. ENRIQUE SEGOVIA BRID durante el primer período, quien podrá designar a tercera persona o entidad, bajo su dirección y responsabilidad; - - - - - - - - - - -

luego esta designación será ejercida por la Asamblea de Copropietarios, nombrando otro de los copropietarios o ratificando el primero, a su mejor conveniencia. - - - - - - - - - - -

El Administrador tiene la facultad de efectuar el cobro de las expensas comunes y hacer los pagos correspondientes mediante un presupuesto tentativo. - - - - - - - - - - - - - - - -

2.85 CON

4.15 CONS

CENTRO M
SECTOR D
DIVISION

MEMORIA DESCRIPTIVA Y ESPECIFICACIONES - GENERALES DEL EDIFICIO "CENTRO MEDICO - SANTA ISABEL ", UBICADO EN LA AVENIDA - PEDRO DE HEREDIA - SECTOR LAS GAVIOTAS CARTAGENA.-

El Edificio "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL" está ubicado en el sector del Barrio Las Gaviotas, frente a la Avenida Pedro de Heredia, y se compone de dos (2) plantas ,destinadas exclusivamente para actividades relacionadas con la Medicia, dividido en Consultorios que ocupan las dos (2) plantas, con accesos directamente desde la Avenida Pedro de Heredia y por la Transversal 64, con acceso interior por - medio de escalera y halles de circulación. - - - - - - - -

La Planta Baja contiene tres (3) dependencias privadas o Consultorios, con una Sala de Espera utilizable para todos los Consultorios, tanto de la Planta Baja como para los del segundo Piso. -

El Segundo Piso está conformado por Seis (6) Unidades o Consultorios, accesibles por medio de escalera interna, y un - hall general de circulación que da acceso a las puertas de cada Local. -

Tiene además dos (2) cuartos de servicios sanitarios para - Damas y Caballeros , de uso privado para los copropietarios, y una Terraza para equipos de Aire Acondicionado. - - - - -

ESPECIFICACIONES GENERALES.-

Cimentaciones en concreto armado; vigas,columnas, y losas - en concreto armado; cubierta con lámina ondulada de Eternit; pisos de baldosas de cerámica; muros de bloques huecos con repellos por ambas caras; instalaciones eléctricas incrustadas dentro de tubería conduit; desagües sanitarios y tuberías de agua potable con PVC, y conexiones al alcantarillado; baños con enchape de azulejos y aparatos de loza Corona; cielos rasos con masilla de cemento y con lámina plana; puertas

de madera de ceiba con hojas de triplex; cerraduras y herrajes de tipo inoxidable, adecuadas a cada uso; - - - - - - ventanería de aluminio con vidrios; cada unidad o local con instalación eléctrica para uso de Aire Acondicionado; pinturas a base de vinilo, barniz y esmaltes; fachadas con pinturas de larga duración a la intemperie. - - - - - - - - - - -

El Edificio es de reciente construcción, donde se utilizaron materiales completamente nuevos, de primera calidad, ofreciendo todas las seguridades de estabilidad y normas de salubridad. -

Así lo dijo, otorga y firma por ante mí el suscrito Notario que doy fé.- Se advirtió la formalidad del registro de esta escritura para su completa validez.- Se pagaron los derechos Notariales conforme al Decreto 2479/87.$1.800.co.----------

Esté protocolo se elaboró en las hojas de papel Notarial Nos. AB-14643647, AB-14643648, AB14643649, AB-14643650, AB-14643651, AB-14643652, AB-14643653, AB-14643654, AB-14643655, AB-14643656.-

X

ENRIQUE SEGOVIA BRID

EL NOTARIO TERCERO PRINCIPAL

ORLANDO HERRERA MACIA

Prot.H.G.R.-

22

f 232. Enero 30/89

No. **DOSCIENTOS TREINTA Y DOS (232)** -----

--------- En la Ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, a los **treinta** (30) ------------días del mes de **Enero** ------------------del Año de Mil Novecientos Ochenta y - Nueve (1989), ante mí ORLANDO HERRERA MACIA, Notario Público Tercero Principal de este Círculo Notarial de Cartagena, compareció EL Doctor ENRIQUE SEGOVIA BRID, varon, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 19.149.013 - expedida en Bogotá, de estado civil casado, con sociedad conyugal disuelta, portador de la Libreta Militar número D-54211 5, a quien yo el suscrito Notario identifiqué personalmente de todo lo cual doy fé y manifestó: - - - - - - - - - - - - - -

PRIMERO.- Que por medio de el presente instrumento público- actuando en las condiciones anteriormente indicadas viene a elevar como en efecto eleva a escritura pública el Reglamento de Copropiedad del Edificio "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL" ubicado en la Avenida Pedro de Heredia - Sector Las Gaviotas de ésta ciudad , La Memoria Descriptiva y demás especificaciones generales del Edificio antes mencionado, La Licencia de Construcción y Los Planos respectivos como se puede ver a continuación: -

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE EDIFICIO "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL", EN LA AVENIDA PEDRO DE HEREDIA - SECTOR LAS GAVIOTAS - *CARTAGENA*.-

-I- Art. 1o.- <u>OBJETO</u>.- Este Reglamento de Copropiedad se refiere al Edificio denominado "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL" - PROPIEDAD HORIZONTAL, en la Avenida Pedro de Heredia, Sector del Barrio Las Gaviotas, en la ciudad de Cartagena, y de conformidad con la Ley 182 de 1948 y Decreto Reglamentario No. - 1.365 de 1986, precisa los derechos y obligaciones recíprocos de los propietarios, determina el inmueble, los bienes -

1ª copia Enero 30/89 2ª copia 13-IV-92 3ª copia 4-10-93

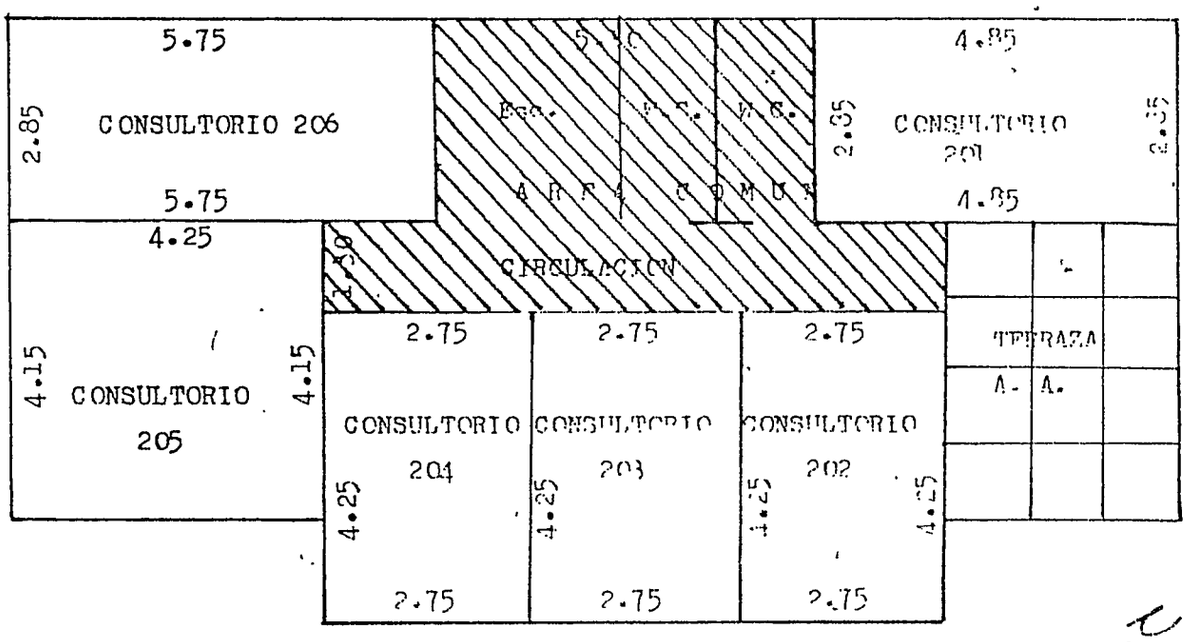
comunes, los bienes privados y el destino de las unidades de que se compone el Edificio; - - - - - - - - - - - - - - - contiene las normas para su Administración, conservación y reparación, los derechos y deberes de los propietarios, los coeficientes de copropiedad, funciones de las Asambleas, Administración, etc. -

Art. 2o.- EFECTOS.- Las disposiciones de este Reglamento, - del cual hacen parte integrante los Planos y la Memoria Descriptiva, tendrán fuerza obligatoria, tanto para los propietarios, como para aquellas personas que a cualquier título usen y/o gocen de las unidades de que se compone el Edificio Por lo mismo, las obligaciones de contribución para el mantenimiento, podrán exigirse a los propietarios, arrendatarios, usuarios, tenedor a cualquier título, entendiéndose - que siempre habrá solidaridad entre propietarios y usuarios u ocupantes. -

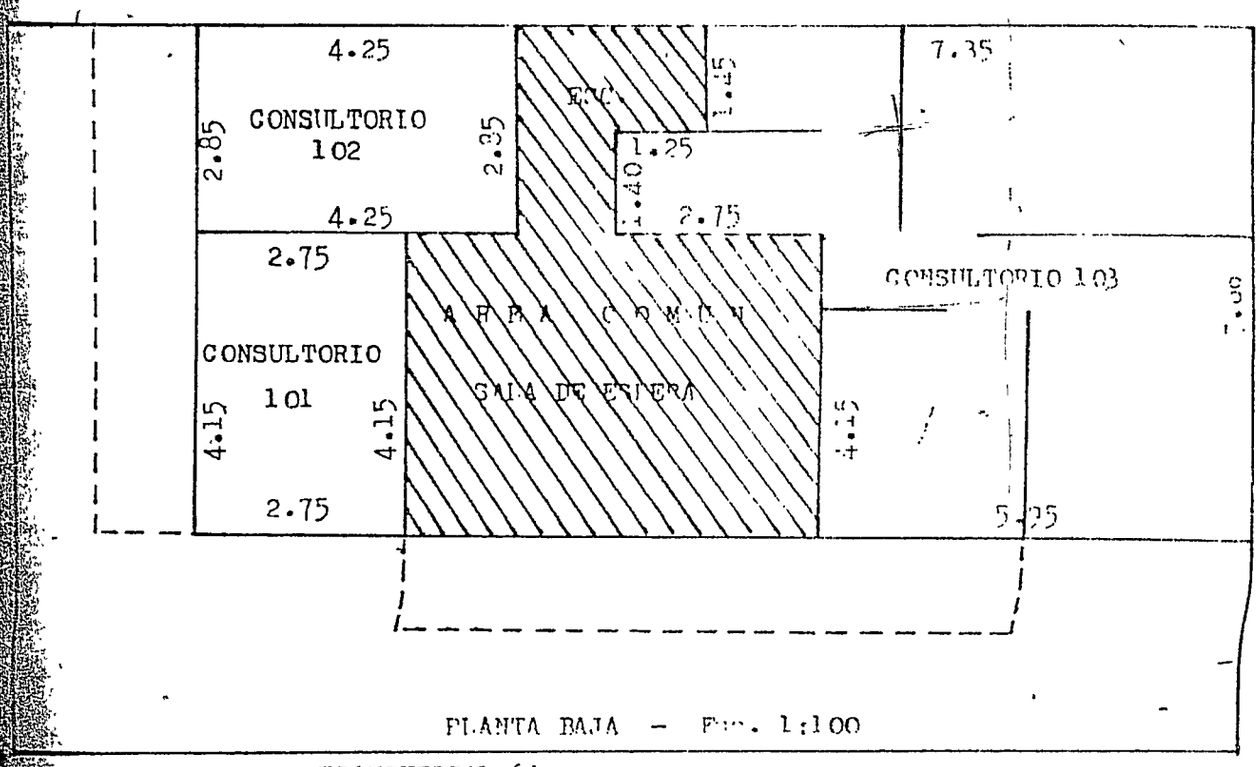
Art. 3o.- PROPIETARIO.- El inmueble objeto de este Reglamento, integrado por el lote de terreno y el Edificio en el - construído, pertenece al Dr. ENRIQUE SEGOVIA BRID, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 19.149.013 expedida en Bogotá (L.M.No. D-542115), cuyos títulos de propiedad - adquirió así: -

Por medio de la escritura pública No. 4.241 de fecha 7 de - Noviembre de 1986, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Cartagena, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 060-0076546, el Dr. ENRIQUE SEGOVIA BRID adquirió por compra a la sociedad "CONSTRUCTORA LA HEROICA LTDA." una edificación de dos (2) Plantas destinada para Consultorios Médicos , denominada "LOCAL CONSULTORIO MEDICO No. 1-2". -

TRADICION.- La sociedad "CONSTRUCTORA LA HEROICA LTDA". adquirió por compra a CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA, (CIVILCO) -



SEGUNDO PISO - Esc. 1: 00



PLANTA BAJA - Esc. 1:100

TRANSVERSAL 64

CENTRO MEDICO " SANTA ISABEL " - PROPIEDAD HORIZONTAL

SECTOR DEL BARRIO "LAS GAVIOTAS" - C A R T A G E N A

DIVISION DE LA PROPIEDAD - PROPIETARIO: ENRIQUE SEGOVIA PRID

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE EDIFICIO "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL", EN LA AVENIDA PEDRO DE HEREDIA - SECTOR LAS GAVIOTAS - C A R T A G E N A.-

- I -

Art. 1o.- OBJETO: Este Reglamento de Copropiedad se refiere al Edificio denominado "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL" - PROPIEDAD HORIZONTAL, en la Avenida Pedro de Heredia, Sector del Barrio Las Gaviotas, en la ciudad de Cartagena, y de conformidad con la Ley 182 de 1.948 y Decreto Reglamentario No. 1.365 de 1.986, precisa los derechos y obligaciones recíprocos de los propietarios, determina el inmueble, los bienes comunes, los bienes privados y el destino de las unidades de que se compone el Edificio; contiene las normas para su Administración, conservación y reparación, los derechos y deberes de los propietarios, los coeficientes de copropiedad, funciones de las Asambleas, Administración, etc.-

Art. 2o.- EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los planos y la Memoria Descriptiva, tendrán fuerza obligatoria, tanto para los propietarios, como para aquellas personas que a cualquier título usen y/o gocen de las unidades de que se compone el Edificio.- Por lo mismo, las obligaciones de contribución para el mantenimiento, podrán exigirse a los propietarios, arrendatarios, usuarios, tenedor a cualquier título, entendiéndose que siempre habrá solidaridad entre propietarios y usuarios u ocupantes.-

Art. 3o.- PROPIETARIO: El inmueble objeto de este Reglamento, integrado por el lote de terreno y el Edificio en él construido, pertenece al Dr. ENRIQUE SEGOVIA BRID, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.149.013 expedida en Bogotá (L.M. #D-542115), cuyos títulos de propiedad adquirió así: Por medio de la Escritura Pública No. 4.241 de fecha 7 de Noviembre de 1.986, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo de Cartagena, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-0076546, el Dr. ENRIQUE SEGOVIA BRID adquirió por compra a la sociedad "CONSTRUCTORA LA HEROICA LTDA." una edificación de dos (2) plantas destinada para Consultorios Médicos, denominada "LOCAL CONSULTORIO MEDICO No. 1-2".-

TRADICION: La sociedad "CONSTRUCTORA LA HEROICA LTDA." adquirió por compra a CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA. (CIVILCO) un lote de mayor extensión, según consta de la Escritura Pública No. 2.459 de fecha 21 de Diciembre de 1.985, Notaría Segunda de Cartagena, con registro bajo el Folio 060-0053419, donde construyó el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL "LA HEROICA", que fué constituido en Propiedad Horizontal por Escritura Pública No. 2.545 de fecha 30 de Diciembre de 1.985, debidamente registrada al Folio Matriz 060-0053419 y Folios Individuales 060-0072326 al 060-0072360; reformado por Escritura Pública No. 2.442 del 26 de Septiembre de 1.986, Notaría Segunda de Cartagena, que contiene el englobe de dos (2) predios bajo el Folio 060-0076546.-

000136

Art. 4o.- PROPIEDAD HORIZONTAL:

El "LOCAL CONSULTORIO MEDICO No. 1-2" que en adelante se denominará CENTRO MEDICO "SANTA ISABEL" se desenglobe para constituir Unidades Privadas independientes, destinadas a ser enajenadas, bajo el amparo de la Ley 182 de 1.948 y Decreto Reglamentario No. 1.365 de 1.986, que hacen parte integrante del presente Reglamento.

- II -

Art. 5o.- DETERMINACION DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto de la copropiedad, integrado por el lote de terreno y el Edificio en él construido, está ubicado en la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la Avenida Pedro de Heredia ó Calle 31 y la Calle 61-A, en el sector adyacente a la Urbanización Las Gaviotas, con la nomenclatura urbana Transversal 64 Nos. 30-07 y 30-15, de las Referencias Catastrales Nos. 1-04-616-018-00 y 1-04-616-019-00, cuyo terreno tiene una superficie de 174.oo M2, determinado así:

Linderos en el 1er. Nivel: "Por el Frente o SURESTE: 14.20 metros con vía de circulación interna, en medio con los Locales Nos. 1, 2, 3, 4 y 5; por la Derecha entrando o NORESTE: 7.oo metros con la casa No. 3; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 7.oo metros con área de Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia ó Calle 31; y por el Fondo o NOROESTE: 14.20 metros con predios que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez.- Linderos en el 2o. Nivel: "Por el Frente o SURESTE: 19.oo metros en línea quebrada con área libre sobre vía de circulación interna, en medio con los Locales Nos. 1, 2, 3, 4 y 5; por la Derecha entrando o NORESTE: 7.oo metros con la Casa No. 3; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 7.oo metros con área libre sobre Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia ó Calle 31; y por el Fondo o NOROESTE: 16.oo metros con predios que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez.- El lote de terreno tiene por su frente y fondo 17.40 metros y por sus lados Derecha e Izquierda 10.oo metros.- Por el NADIR: con el terreno y cimentaciones; por el CENIT: con su propia cubierta o techo.-

DECLARATORIA DE LOS LINDEROS Y MEDIDAS DEL TERRENO:

Para efectos de la división de las dependencias de que se compone el Edificio, y para su alinderamiento posterior, se unifican los linderos y medidas del terreno para que queden determinadas así:

Por el Frente o SURESTE: 17.40 metros con vía de circulación ó Transversal 64, en medio con los Locales Nos. 1, 2, 3, 4 y 5 del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; por la Derecha entrando o NORESTE: 10.oo metros con la Casa No. 3 del mismo Conjunto La Heroica; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 10.oo metros con la Avenida Pedro de Heredia ó Calle 31; y por el Fondo o NOROESTE: 17.40 metros con predios que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez.-

NOMBRE DEL EDIFICIO: *"CENTRO MEDICO SANTA ISABEL" - PROPIEDAD HORIZONTAL.*

Consta el Edificio de dos (2) plantas, dividido así: Planta Baja, que contiene tres (3) Locales o Consultorios Médicos; y Segundo Piso: que contiene Seis (6) Locales o Consultorios Médicos, para un gran total de Nueve (9) Unidades Privadas.-

ura libre promedio de 2.40 metros en cada planta.-

- III -

t. 6o.- DISTRIBUCION DEL EDIFICIO:

ANTA BAJA: Consta de Tres (3) Consultorios Médicos, completamente independientes, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privada son las siguientes:

CONSULTORIO No. 101	11.41 M2
CONSULTORIO No. 102	12.11 M2
CONSULTORIO No. 103	47.67 M2

l área de propiedad privada construida en esta planta es de 71.19 M2.
l área de propiedad común es de 28.20 M2 y comprende la Entrada Principal, Sala de pera, y la Escalera de acceso al 2o. Piso.-
l área total construida en esta planta es de 99.39 M2.

EGUNDO PISO: Consta de Seis (6) Consultorios Médicos, completamente independientes, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privada son las siguientes:

CONSULTORIO No. 201	13.82 M2
CONSULTORIO No. 202	11.68 M2
CONSULTORIO No. 203	11.68 M2
CONSULTORIO No. 204	11.68 M2
CONSULTORIO No. 205	17.63 M2
CONSULTORIO No. 206	16.38 M2

l área de propiedad privada construida en esta planta es de 82.87 M2.
l área de propiedad común es de 38.53 M2 y comprende la Escalera de acceso, un hall circulación general, dos (2) cuartos de servicios sanitarios, y una terraza para quipos de Aire Acondicionado.-
l área total construida en esta planta es de 121.40 M2.-

EAS TOTALES DEL EDIFICIO CONSTRUIDO:

	Areas Privadas	Areas Comunes
PLANTA BAJA	71.19 M2	28.20 M2
SEGUNDO PISO	82.87 M2	38.53 M2
	154.06 M2	66.73 M2

l área total construida es de 220.79 M2.-

- IV -

t. 7o.- AREAS, DEPENDENCIAS Y LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS:
(No obstante la ubicación de las puertas de entrada a los locales, el frente de cada uno se determina a la posisión original del terreno).-

ANTA BAJA: (Las medidas correspondientes se encuentran en el Plano de División de la propiedad).-

14

CONSULTORIO No. 101 - Area Privada: 11.41 M2, consta de un salón destinado para servicios médicos.-

Linderos: Por el Frente o SURESTE: 2.75 metros con área de Antejardín, en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; por la Derecha entrando o NORESTE: 4.15 metros con área de propiedad común que corresponde a la Sala de Espera, en medio con el Consultorio No. 103; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.15 metros con área de Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia; y por el Fondo o NOROESTE: 2.75 metros con el Consultorio No. 102.- (Tiene dos puertas de entrada a los lados Derecho e Izquierdo).- Por el NADIR: con el terreno y cimentaciones; por el CENIT: con el 2o. Piso - Consultorio No. 205.-

CONSULTORIO No. 102 - Area Privada: 12.11 M2, consta de un salón destinado para servicios médicos.-

Linderos: Por el Frente o SURESTE: 4.25 metros, así: 2.75 metros con el Consultorio No. 101, y 1.50 metros con área de propiedad común que corresponde a la Sala de Espera; por la Derecha entrando o NORESTE: 2.85 metros con área de propiedad común que corresponde a la escalera de acceso al 2o. Piso; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 2.85 metros con área de Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia; y por el Fondo o NOROESTE: 4.25 metros con predios vecinos que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez.- Tiene dos puertas de entrada, por el Frente y por el lado Izquierdo).- Por el NADIR: con el terreno y cimentaciones; por el CENIT: con el 2o. Piso - Consultorio No. 206.-

CONSULTORIO No. 103 - Area Privada: 47.67 M2, consta de Oficina, dos (2) Salones para Rayos X, Cuarto de revelado, y un cuarto de servicio sanitario.-

Linderos: Por el Frente o SURESTE: 5.95 metros con área de Antejardín, en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; por la Derecha entrando o NORESTE: 7.oo metros con la Casa No. 3 del mismo Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; por la Izquierda entrando o SUROESTE (Puerta de Entrada): 11.oo metros en línea quebrada con áreas de propiedad común que corresponden a la Sala de Espera y la escalera de acceso al 2o. Piso; y por el Fondo o NOROESTE: 7.35 metros con predios vecinos que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez.- Por el NADIR: con el terreno y cimentaciones; por el CENIT: con el 2o. Piso Consultorios Nos. 201 y 202 y áreas comunes del hall de circulación y terraza de equipos de aire acondicionado.-

SEGUNDO PISO: (Las medidas correspondientes se encuentran en el Plano de División de la Propiedad).-

CONSULTORIO No. 201 - Area Privada: 13.82 M2, consta de un salón destinado para servicios médicos.-

Linderos: Por el Frente o SURESTE (Puerta de Entrada): 4.85 metros, así: 1.65 metros con área de propiedad común que corresponde al hall de circulación, en medio con el Consultorio No. 202 y 3.20 metros con área libre correspondiente a terraza para Aire

13.

dicionado; por la Derecha entrando o NORESTE: 2.85 metros con la Casa No. 3 del junto Residencial y Comercial La Heroica; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 5 metros con área de propiedad común que corresponde a los cuartos de servicios itarios y la escalera de acceso; y por el Fondo o NOROESTE: 4.85 metros con pre- de vecinos que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez.- Por el NADIR: con la Plan- Baja - Consultorio No. 103; por el CENIT: con la cubierta o techo.-

SULTORIO No. 202 - Area Privada: 11.68 M2, consta de un salón destinado para servicios médicos.-

deros: Por el Frente o SURESTE: 2.75 metros con área libre sobre zona de Antejar- , en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjun- Residencial y Comercial La Heroica; por la Derecha entrando o NORESTE: 4.15 metros la Casa No. 3 del mismo Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; por la Izquier- entrando o SUROESTE: 4.25 metros con el Consultorio No. 203; y por el Fondo o NORO- E (Puerta de Entrada): 2.75 metros con área de propiedad común que corresponde al l de circulación, en medio con el Consultotio No. 201.- Por el NADIR: con la Plan- Baja - Consultorio No. 103; por el CENIT: con la cubierta o techo.-

SULTORIO No. 203 - Area Privada: 11.68 M2, consta de un salón destinado para servicios médicos.-

deros: Por el Frente o S URESTE: 2.75 metros con área libre sobre zona de Antejar- , en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Con- to Residencial y Comercial La Heroica; por la Derecha entrando o NORESTE: 4.25 me- con el Consultorio No. 202; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.25 metros con Consultorio No. 204; y por el Fondo o NOROESTE (Puerta de Entrada): 2.75 metros con de propiedad común que corresponde al hall de circulación, en medio con cuartos servicios sanitarios y la escalera de acceso.- Por el NADIR: con la Planta Baja - de Espera; por el CENIT: con la cubierta o techo.-

SULTORIO No. 204 - Area Privada: 11.68 M2, consta de un salón destinado para servicios médicos.-

deros: Por el Frente o SURESTE: 2.75 metros con área libre sobre zona de Antejar- , en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Con- Residencial y Comercial La Heroica; por la Derecha entrando o NORESTE: 4.25 me- con el Consultorio No. 203; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.25 metros 1.40 metros con área libre sobre zona de Antejardín y 2.85 metros con el Consul- No. 205; y por el Fondo o NOROESTE (Puerta de Entrada): 2.75 metros con área propiedad común que corresponde al hall de circulación, en medio con el Consulto- 206 y la escalera de acceso.- Por el NADIR: con la Planta Baja - Sala de Es- por el CENIT: con la cubierta o techo.-

SULTORIO No. 205 - Area Privada: 17.63 M2, consta de un salón destinado para servicios médicos.-

deros: Por el Frente o SURESTE: 4.25 metros con área libre sobre zona de Antejar-

en medio con vía de circulación o Transversal 64 y Locales Comerciales del Conjunto Residencial y Comercial La Heroica; por la Derecha entrando o NORESTE. (Puerta de Entrada): 4.15 metros, así: 2.85 metros con el Consultorio No. 204, y 1.30 metros con área de propiedad común que corresponde al hall de circulación; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 4.15 metros con área libre sobre zona de Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia; y por el Fondo o NOROESTE: 4.25 metros con el Consultorio No. 206.- Por el NADIR: con la Planta Baja - Consultorio No. 101; por el CENIT: con la cubierta o techo.-

CONSULTORIO No. 206 - Area Privada: 16.38 M2, consta de un salón destinado para servicios médicos.-

Linderos: Por el Frente o SURESTE (Puerta de Entrada): 5.75 metros, así: 4.25 metros con el Consultorio No. 205, y 1.50 metros con área de propiedad común que corresponde al hall de circulación, en medio con el Consultorio No. 204; por la Derecha entrando o NORESTE: 2.85 metros con área de propiedad común que corresponde a la escalera de acceso; por la Izquierda entrando o SUROESTE: 2.85 metros con área libre sobre zona de Antejardín, en medio con la Avenida Pedro de Heredia; y por el Fondo o NOROESTE: 5.75 metros con predios vecinos que son o fueron del Sr. Milciades Alvarez.- Por el NADIR: con la Planta Baja - Consultorio No. 102; por el CENIT: con la cubierta o techo.-

Reforma

- V -

Art. 8o.- BIENES DE PROPIEDAD COMUN:

Son bienes de propiedad común, y por lo tanto, afectados al uso común, los siguientes:

a) El lote de terreno con una superficie de aproximadamente 174.oo M2.-

b) La Estructura de todo el Edificio, que comprende las cimentaciones, vigas, columnas, muros de carga, losas y cubiertas, y las impermeabilizaciones.-

c) Las acometidas y líneas principales para los servicios públicos de luz, agua y teléfono.

d) En la Planta Baja, la Sala de Espera, la Entrada Principal, y la Escalera de acceso al 2o. Piso; En el 2o. Piso, el hall de circulación general, la escalera de acceso y dos (2) Cuartos de Servicios Sanitarios.-

e) La Terraza del 2o. Piso destinada para equipos de Aire Acondicionado.-

f) Las zonas de Antejardín, que además servirán para el parqueo de vehículos.

g) Las fachadas con sus acabados, decoraciones y pinturas.

h) Las tuberías de desagües, los registros, y las conexiones de alcantarillado.

i) En general, todos los bienes y servicios que presten utilidad por igual a todos los propietarios, aun sin haber sido mencionados.-

- VI -

9o.- DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN BASE A LAS AREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, QUE ADEMAS HABRAN DE SERVIR PARA EL REPARTO DE LOS GASTOS GENERALES QUE OCASIONE EL EDIFICIO, EN SU MANTENIMIENTO, ASEO, VIGILANCIA, ETC., ASI COMO AL PAGO DE LAS PRIMAS DE SEGUROS.-

CONSULTORIO No. 101	11.41 M2	7.41 %
CONSULTORIO No. 102	12.11 M2	7.86 %
CONSULTORIO No. 103	47.67 M2	30.94 %
CONSULTORIO No. 201	13.82 M2	8.97 %
CONSULTORIO No. 202	11.68 M2	7.58 %
CONSULTORIO No. 203	11.68 M2	7.58 %
CONSULTORIO No. 204	11.68 M2	7.58 %
CONSULTORIO No. 205	17.63 M2	11.45 %
CONSULTORIO No. 206	16.38 M2	10.63 %
	154.06 M2	100.oo %

Reforma

porcentajes anteriores podrán ser variados por determinación de la Asamblea General de Copropietarios.-

- VII -

STITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

RTE DECLARATIVA: Este Edificio, dividido con autonomía en partes horizontales, está destinado a pertenecer a varias personas por secciones materiales, as normas de funcionamiento se determinan a continuación:

1o.- DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROHIBICIONES Y REQUISITOS PARA INTRODUCIR MODIFICACIONES A LAS UNIDADES PRIVADAS:

La Propiedad Horizontal en este Edificio conlleva al ejercicio de derechos privados o exclusivos sobre una o varias unidades privadas y de derechos de copropiedad sobre cosas comunes.

El ejercicio de estos derechos forma un todo indivisible; los propietarios no pueden disponer de las cosas comunes independientemente de los derechos privados, así como tampoco pueden pedir la división material o ad-valorem de sus derechos privados independientemente de los comunes.

Cada propietario horizontal, usa, goza y dispone libremente de su copropiedad según el destino natural que se le haya dado. Este Edificio está destinado exclusivamente para ejercicio de actividades relacionadas con la Medicina, y su destino no podrá ser cambiado salvo aprobación unánime de sus copropietarios.

Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes y servicios comunes, siempre y cuando que los utilice según su destino orginario y no perturbe el uso legítimo de los demás. Está obligado a observar para la integridad y conservación de los bienes comunes, el máximo de diligencia y cuidado y a responder por leve culpa en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.-

Cada propietario puede enajenar su Unidad Privada, hipotecarla, darla en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los otros copropietarios. En la transferencia, gravamen o embargo de una unidad privada se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes, pues son inseparables del uso y goce de la respectiva unidad privada.

Los derechos comunes recaen sobre elementos comunes destinados a asegurar la existencia misma del Edificio y los que son necesarios a los diversos copropietarios para el ejercicio de sus derechos particulares.-

Las disposiciones y normas de este Reglamento obligan no solo a los propietarios, sinó también a cualesquiera persona que en el futura adquieran derechos en el edificio, y a las que a otro título cualquiera usen y/o gocen de las unidades de que éste se compone.

Las disposiciones y normas de este Reglamento se entienden incluidas en toda operación que implique enajenación de los inmuebles, o la mera cesión a cualquier título del uso y goce sobre ellos.-

El derecho de cada propietarios sobre los bienes comunes es el que le corresponde en los Coeficientes de las Expensas Comunes establecido en el Cap. VI - Art. 9o. de este Reglamento.-

Cuando no se encuentre en este Reglamento disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las normas que en las leyes o Decretos contemplen casos o situaciones similares.-

Art. 2o.- PROHIBICIONES:

Se prohibe a los propietarios, inquilinos, etc.:

Obstruir en cualquier forma las vías de entrada desde la calle, la escalera de acceso al 2o. Piso, y los halles de circulación.

Sostener en las paredes, techos o pisos, cargas o pesos excesivos que provoquen el agrietamiento de muros, o hacer huecos o cavidades en los mismos, o demoliciones en las partes estructurales, u otros que puedan ser perjudiciales a la solidez de la edificación.

Arrojar aguas o basuras hacia las calles o zonas de Antejardín.

Lavar los pisos de la planta superior con uso de manguera que pueda producir filtraciones a las unidades de la Planta Baja.

Conectar aparatos eléctricos de alto voltaje en las instalaciones de uso corriente, que puedan bajar el fluido a las demás unidades o dependencias.

9

d) Modificar o pintar las fachadas en forma individual o cambiar los colores originales, salvo expresa autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Parágrafo: Los propietarios están obligados a permitir la rotura de pisos o paredes dentro de sus unidades privadas, cuando se trate de reparar daños en tuberías de agua o eléctricas que afecten a otros copropietarios.-

Art. 3o.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

a) Los propietarios están obligados a dar fiel y estricto cumplimiento a este Reglamento, a las determinaciones que aprueben en las Asambleas de Copropietarios; y a las disposiciones que no habiendo sido mencionadas, estén o sean establecidas por las Leyes de la República, en especial la Ley 182 de 1.948 y Decreto Reglamentario No. 1.365 de 1.986, que hacen parte integrante del presente Reglamento.

b) Los gastos que se causen en la reparación, mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes serán pagados en proporción a los Coeficientes de Copropiedad establecidos en el Cap. VI - Art. 9o. de este Reglamento.

c) Los propietarios se obligan a mantener en vigencia una Póliza de Seguro Contra-incendio por el valor comercial del Edificio

d) Las reparaciones de cada unidad privada serán a cargo del respectivo propietario, quien deberá realizar todas aquellas que le impone la Ley.- Si por no realizar oportunamente estas reparaciones, se disminuye el valor del Edificio, o se ocasionan graves molestias, o se expone a algún peligro a las dem´s áreas de propiedad privada, el infractor o respectivo propietarios responderá de todo perjuicio.-

e) Contribuir oportunamente al pago de las cuotas acordadas para obras de mejoras, embellecimiento, mantenimiento, etc. etc.-

Reuniones Ordinarias (no reforma)

Art. 4o.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:

Los propietarios se reunirán en Asamblea por lo menos una vez al año, en los primeros quince (15) días del mes de Diciembre, pero podrán hacerlo indistintamente en cualquier época, tantas veces cuanto las circunstancias lo requieran, para tratar todos los asuntos concernientes al mantenimiento y buena marcha del Edificio, discutir las mejoras, obras de embellecimiento, remodelación, etc., y fijar los gravámenes extraordinarios que sea necesario para la ejecución de las obras.- Los copropietarios podrán reformar el presente Reglamento a su mejor conveniencia, de acuerdo con las Leyes vigentes, las que deberán ser elevadas a Escritura Pública con la firma de todos los copropietarios.-

Para que la Asamblea sesione validamente será necesaria la concurrencia de los copropietarios o de sus representantes que cubran como mínimo el 60% del valor de los Coeficientes de Copropiedad, y las decisiones afirmativas, salvo unanimidad, requieren que la suma de los votos cubran el 51% de todos los coeficientes del Edificio.-

Si a la primera citación no asistieren los copropietarios necesarios para conformar el Quorum del 60%, se citará a una nueva reunión, constituyendo Quorum la asistencia de por lo menos tres (3) de los copropietarios y las decisiones tomadas por unanimidad.

8

) Representar a la copropiedad en los asuntos de interés común, ante cualesquiera persona natural o jurídica, autoridades civiles, judiciales o policivas, tanto activa como pasivamente, con las más amplias facultades, inclusive para presentar demandas o contestarlas, para oir notificaciones, renunciar términos, desistimientos, etc., y para otorgar y revocar poderes a Abogados Titulados si fuere el caso.-

) El Administrador será preferiblemente uno de los copropietarios, en ejercicio por períodos de seis (6) meses o un (1) año, prorrogables o en forma rotativa; o delegando esta facultad en tercera persona con la aprobación de los otros copropietarios.

) El ejercicio de las funciones de Administrador será Ad-Honores.

) Para todos los efectos legales, el Administrador se tendrá como Representante Legal de la copropiedad.-

Art. 7o.- DESTRUCCION DEL EDIFICIO:

Es obligación de los propietarios mantener en vigencia permanente una Póliza de Seguro Contra-incendio por el valor comercial del Edificio. Si el Edificio se destruyere en su totalidad o se deterioraro en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas (3/4) partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el A rt. 988 del Código Civil, cualesquiera de los propietarios podrá pedir la división de sus derechos.- Las indemnizaciones provenientes de Seguros, se destinarán a la reconstrucción de ésta, salvo acuerdo unánime.- En caso de que el Edificio no sea reconstruido, el valor de las indemnizaciones será repartida en proporción al derecho de cada uno.-

Art. 8o.- ADMINISTRACION PROVISIONAL:

La Administración será ejercida por el Dr. ENRIQUE SEGOVIA BRID durante el primer período, quien podrá designar a tercera persona o entidad, bajo su dirección y responsabilidad; luego esta designación será ejercida por la Asamblea de Copropietarios, nombrando otro de los copropietarios o ratificando el primero, a su mejor conveniencia.- El Administrador tiene la facultad de efectuar el cobro de las expensas comunes y hacer los pagos correspondientes mediante un presupuesto tentativo.-

Cartagena, Junio de 1.988. ENRIQUE SEGOVIA BRID

L.P.U.

MIA DESCRIPTIVA Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL EDIFICIO "CENTRO MEDICO SANTA EL", UBICADO EN LA AVENIDA PEDRO DE HEREDIA - SECTOR LAS GAVIOTAS - CARTAGENA.

dificio "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL" está ubicado en el sector del Barrio Las otas, con frente a la Avenida Pedro de Heredia, y se compone de dos (2) plantas, inadas exclusivamente para actividades relacionadas con la Medicina, dividido en ultorios que ocupan las dos (2) plantas, con accesos directamente desde la Aveni- Pedro de Heredia y por la Transversal 64, con acceso interior por medio de esca- y halles de circulación.

Planta Baja contiene tres (3) dependencias privadas o Consultorios, con una Sala Espera utilizable para todos los consultorios, tanto de la Planta Baja como para del Segundo Piso.

Segundo Piso está conformado por Seis (6) unidades o Consultorios, accesibles por dio de escalera interna, y un hall general de circulación que da acceso a las puer- de cada local. Tiene además dos (2) cuartos de servicios sanitarios para Damas Caballeros, de uso privado para los copropietarios, y una Terraza para equipos de Aire Acondicionado.-

ecificaciones Generales:

mentaciones en concreto armado; vigas, columnas y losas en concreto armado; cubier- con lámina ondulada de Eternit; pisos de baldosas de cerámica; muros de bloques cos con repellos por ambas caras; instalaciones eléctricas incrutadas dentro de bería conduit; desagües sanitarios y tuberías de agua potable con PVC, y conexio- al alcantarillado; baños con enchape de azulejos y aparatos de loza Corona; cie- rasos con masilla de cemento y con lámina plana; puertas de madera de ceiba con s de triplex; cerraduras y herrajes de tipo inoxidable, adecuadas a cada uso; ventanería de aluminio con vidrios; cada unidad o local con instalación eléctrica para uso de Aire Acondicionado; pinturas a base de vinilo, barniz y esmaltes; facha- con pinturas de larga duración a la intemperie.- El Edificio es de reciente cons- rucción, donde se utilizaron materiales completamente nuevos, de primera calidad, ficiente todas las seguridades de estabilidad y normas de salubridad.-

Cartagena, Junio de 1.988.

Ahora sí
CARTAGENA

Oficio **AMC-OFI-0020795-2015** 0402

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 16 de marzo de 2015

Doctora:
DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaria de Planeación Distrital

Asunto: Paren obras de adecuación y ampliación.
Código de Registro EXT-AMC-15-0011097.

En atención al asunto de la referencia, en el cual los Señores María Claret Vergara Berio y Guillermo Vergara Sagbini, solicitan que se detengan los trabajos de adecuación y ampliación de los locales que aparentemente están a nombre de la señora Piedad Gómez de Martelo, y que se están apoderando ilícitamente del espacio público y áreas comunes así como la modificación inconsulta de la fachada; me permito remitirle la presente solicitud, toda vez que es la entidad competente para avocar el conocimiento de la petición y dar una respuesta de fondo dentro del término estipulado por la ley, determinando si el sitio en disputa es espacio público o no.

Esto de conformidad con lo establecido en el Decreto 0304 de 19 de Mayo de 2003, por el cual se establece la estructura general de la alcaldía mayor de Cartagena de indias D.T. y C., los objetivos y funciones de cada una de sus dependencias, corresponde a la Secretaría de Planeación Distrital, "*revisar y actualizar la cartografía del Distrito en coordinación con las entidades competentes*".

Se anexan un (05) folios útiles y escrito para lo pertinente.

Reiterándole mis más sinceros respetos y consideraciones.

Cordialmente,

ADELFO DORIA FRANCO
Gerente de Espacio Público y Movilidad

Proyectó. L.Paternina-Asesora Externa
Reviso. NJimenez-Asesora Externa

Ana figueroa 30/03/15 9:25

31/3/15 2:50 pm

41

39

(36)

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS. D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCION AL CIUDADANO
Código de registro: EXT-AMC-15-0011097
Fecha y Hora de registro: 23-feb-2015 08:17:33
Funcionario que registro: Zabaleta, Jesus David
Dependencia del Destinatario: Gerencia de Espacio Público y Movili
Funcionario Responsable: Valenzuela Gastelbondo, Josefa
Cantidad de anexos: 4
Contraseña para consulta web: C8D878F0
www.cartagena.gov.co

Cartagena de Indias DTC, febrero 22 de 2015.

Señor Director

ESPACIO PÚBLICO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

E. S. D.

Cordial saludo.

Anexo a usted copia de la comunicación enviada a la Sra Piedad Gómez de Martelo, copropietaria del Centro Medico Santa Isabel, ubicado en la Urbanización La Heroica Primera Etapa, casas 1 y 2, avenida Pedro de Heredia, entrada Barrio Las Gaviotas.

En ella se le solicita, por parte del resto de copropietarios, que detenga los trabajos de adecuación y ampliación de los locales que aparentemente están a su nombre puesto que se está apoderando ilícitamente del ESPACIO PUBICO Y AREAS COMUNES ASI COMO LA MODIFICACION INCONSULTA DE LA FACHADA.

Los copropietarios lesionados por la arbitrariedad de esta señora ya le dimos poder al abogado Dr. Jorge T Lozano para emprender las acciones jurídicas pertinentes en estos casos, enviándole carta anexa donde, respetuosa pero enérgicamente, le exigimos que regrese las áreas que se ha ROBADO y que vuelva la fachada a su aspecto original.

Pero la Sra. Gómez de Martelo no solo no ha respondido la solicitud que le fue enviada sino que ha continuado con las obras civiles.

Como cuídanos respetuosos de las leyes solicitamos a Ustedes que realicen impacción ocular a nuestro Centro Medico de Especialistas Danta Isabel para que certifiquen las irregularidades aquí reseñadas. Así mismo, se tomen de inmediato las medidas cautelares para evitar que se continúen violando normas urbanísticas y de convivencia ciudadana.

Atentamente:

Copropietarios CENTRO MEDICO SANTA ISABEL

María Claret Vergara Berio — Guillermo Vergara Sagbini

CC 33.144.947 — CC 9092093

40

Cartagena de Indias. D. T y C, Enero 29 del año 2015.

Señora:
PIEDAD GOMEZ DE MARTELO
COPROPIETARIA DEL EDIFICIO "CENTRO MÈDICO SANTA ISABEL".
Dirección: Centro Médico Santa Isabel, Avenida Pedro de Heredia, entrada Barrio Las Gaviotas, Urbanización La Heroica Primera Etapa, casa No 1 y 2, consultorios 101 y 102.
E. S. M.

La presente es para informarle; "**Que es deber de los Copropietarios cumplir con el Reglamento de Propiedad Horizontal**", contemplada en la Escritura Pública No. 232, Enero 30 de 1989, otorgada por la Notaria (3º) Tercera de Cartagena, Reglamentada en la Ley No. **675 de Agosto 3 de año 2001,** y de mas normas concordantes y complementarias **"ARTÌCULO 2º - PROHIBICIONES"**: Se le prohíbe a los propietarios e inquilinos, **A)-. Obstruir en cualquier forma las vías de entrada desde la calle, escalera de acceso y las calles de circulación, B)-. Modificar o Pintar las Fachadas en forma individual o cambiarla, salvo expresamente autorizada por le Asamblea de Copropietarios**. Teniendo en cuenta que el "**ARTÌCULO 3º - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS": A)-. Los propietarios están obligados a dar fiel y estricto cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la Determinaciones que se aprueben en las Asambleas de Copropietarios; y a las Disposiciones que no habiendo sido mencionadas, estén o sean establecidas por las Leyes.**
Las disposiciones y normas del reglamento obligan no solo a los propietarios, sino también a cualquiera persona que en el futuro adquieren derechos en el Edificio y a las que otro título cualquiera use y/o gocen de las unidades de que éste se compone.

Sin embargo como es un **Hecho Notorio**, que sucede en el edificio **"CENTRO MÈDICO SANTA ISABEL"**, que sin mediar autorización alguna por parte de la Administración, de la Asamblea de Copropietarios, Junta o Concejo Directivo, se ha adulterado la fachada o modificado **Gran Parte de Área de Zona Común,** con acciones abiertamente contrarias a la norma aquí citada y a la **Ley 675 de Agosto 3 de año 2001,** acto que atenta contra la Integridad del Edificio, y el Uso Común de todos y cada unos de los Copropietarios, por cuanto se disminuye el valor del edificio, o se ocasionan graves molestias, o se expone a algún peligro a las demás aéreas de propiedad privada, igualmente dicho infractor o respectivo propietario responderá por todo perjuicios. Conforme a los Estipulado en el Estatuto, Clausula VII- CONSTITUCIÒN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Art. 1º DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS; A)-. **El ejercicio de estos derecho forma un todo indivisible; los propietarios NO PUEDEN DISPONER DE LAS COSAS COMUNES INDEPENDIENTE DE LOS DEMAS DERECHOS PRIVADOS, ASÌ COMO TAMPOCO PUEDEN PEDIR LA DIVISIÒN MATERIAL O AD-VALOREN DE SUS DERECHOS PRIVADOS INDEPENDIENTEMENTE DE LOS COMUNES.**
Esta Edificación está destinada exclusivamente para el ejercicio de actividades relacionadas con la Medicina, y su destino no podrá ser cambiado salvo aprobación unánime de sus copropietarios-.
Los Derechos Comunes: recaen sobre elementos comunes destinados a asegurar la existencia misma del Edificio y los que sean necesarios a los diversos copropietarios para el ejercicio de sus derechos particulares.

Situación que perjudica enormemente a los Derechos y Coeficiente de cada Copropietario, de gozar libremente las Zona Comunes que es de todo y no de un particular solamente.
OBJETO DE LAS ZONAS COMÙN: con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

BIENES COMUNES: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **BIENES COMUNES ESENCIALES:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel

CAPITULO VI DE LOS BIENES COMUNES
ARTICULO 19º. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente Ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO 1º.** Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. **PARAGRAFO 2º.** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general
ARTICULO 22º. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes

privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.
Lo anterior, se le requiere para dentro del término legal de (30) días hábiles siguientes al recibido de la presente, haga la entrega total y pacífica, en la misma forma en que se encontraba LA FACHADA (SIN PUERTAS EXTERIORES NI TAPASOL) y la Zona Común, apropiada o invadida, para el Restablecimiento del Derecho de los Copropietarios, sin perjuicios de las Acciones Legales, Sanciones Económicas que empleara esta Administración por los Gastos que se genere por la Demolición Total y Reparación de esa Parte de la Zona Común. Lo cual le perjudicará en todo orden, perjuicio que desde ya se puede evitar, aceptando hacer la entrega formal de la Zona Común.
Su silencio aquí los **COPROPIETARIOS,** lo entenderemos como una negativa de su parte, a darle una solución favorable a este problema que usted ha creado, por no cumplir con su deber y obligaciones como copropietario. Esta situación, irregular y abiertamente delictiva, nos dará pie para que procederemos de conformidad a los lineamientos jurídicos antes los organismos Judiciales y de Policía, Espacio Público, sin perjuicios de las decisiones que tomen los Copropietarios o Asamblea de Copropietarios, en la próxima Reunión Extraordinaria que se programaría una vez se cumplido el termino aquí señalado para entrega de la Zona Común y el restablecimiento de la fachada original, ahora afectadas, teniendo en cuenta que podemos determinar su demolición sin esperar actuación judicial, por decisión unánime, acogiéndonos al Reglamento de Propiedad Horizontal", contemplada en la Escritura Pública No. 232, Enero 30 de 1989, otorgada por la Notaria (3º) Tercera de Cartagena, Reglamentada en la Ley No. 675 de Agosto 3 de año 2001.
Es importante señalar que esta evidente, delictiva y abusiva determinación suya, ya ha sido puesta en conocimiento de la OFICINA DE ESPACIO PUBLICO de la Alcaldía Mayor de Cartagena para que envíen peritos y verifiquen si, al hacer la ampliación objeto de nuestra denuncia, usted también se apropió e invadió aéreas consideradas como ESPACIO PUBLICO, lo cual agravaría a un mas el delito contra nuestra propiedad privada y podríamos recibir sanciones pecuniarias por los organismos competentes.
Finalmente, solicitamos a usted, Señora Piedad Gomez de Martelo, que nos haga llegar certificado reciente de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias de los dos consultorios (101 y 102) que actualmente y de manera irregular usted está modificando, con el objeto de verificar si efectiva y legalmente le pertenecen.
Recibimos Notificaciones en la siguiente dirección:
Edificio Andian, Plaza de la Aduana, oficina 201, Sociedad de Abogados Lozano&Lozano. Tel 3184635908; Cartagena de Indias.
A esta firma de abogado los Copropietarios del Centro Médico Santa Isabel, le hemos otorgado poder amplio y suficiente para actuar en este litigio y, es con su representante, Dr. Jorge T Lozano, con quien usted deberá entenderse, evitando el mínimo incidente ni discusión personal con cada uno de nosotros, quienes, a pesar de sentirnos esquilmados en nuestro patrimonio, decidimos actuar de manera civilizada y acudir a la justicia para que nos restablezcan nuestros derechos patrimoniales. Esperamos que usted actué en concordancia y no acuda, como ha sido su costumbre, a las vías de hecho, aprovechándose de las falencias que nuestra copropiedad en materia administrativa pero que no autoriza a ningún copropietario a apropiarse de aéreas comunes, invadir el espacio público, a modificar fachadas y a fusionar aéreas internas, sin el lleno de los requisitos que la ley establece.

Estamos convencidos que, ajustándonos a las normas jurídicas vigentes, rápidamente se restablecerán nuestros derechos patrimoniales abierta y arbitrariamente violados por usted.

Atte.: los Copropietarios:

Henry Vergara Sagbini
C. C No. 9`070.946, de Cartagena.

ANMANUEL SANCHEZ
C. C No. 73`140.016, de Cartagena.

YANETH PALENCIA.
C. C No. 45`466.572, de Cartagena

GUILLERMO VERGARA SAGBINI
CC No 9097043

ALFREDO ARRIETA PEREZCC
No 9094500

Asesoría Jurídica.Lozano & Lozano.

CONTIO

PERSONERIA DE CARTAGENA DE INDIAS	PERSONERIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS		
Página 1 de 2	CODIGO: FT-CI-003	VERSIÓN 0	FECHA DE APROBACIÓN: 15/08/2012

Al Contestar Cite este Número **MAMB-OFI-001037**

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D.T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Código de registro: EXT-AMC-15-0017814
Fecha y Hora de registro: 17-mar-2015 09:04:29
Funcionario que registro: De Arco Flórez, Jesus
Dependencia del Destinatario Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable GONZALEZ ESPINOSA, DOLLY DOCI
Cantidad de anexos. 0
Contraseña para consulta web: 2F5FAD6B
www.cartagena.gov.co

Cartagena de Indias, D.T. y C., 16 de Marzo de 2015.

Doctora
DOLLY GONZALEZ
Secretaria de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Ciudad.

Asunto: Petición presentada por los señores María Claret Vergara Berrio, Guillermo Vergara Sagbini, Emanuel Sánchez y otros.

Cordial Saludo.

En esta Agencia del Ministerio Público, recibimos copia de petición dirigida a su despacho, presentada ante la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, en fecha 11 de Marzo de 2015, con código de registro EXT-AMC-15-0015810, por los señores María Claret Vergara Berrio, Guillermo Vergara Sagbini, Emanuel Sánchez y otros, referente a cambios de fachada, reformas internas, cambio de uso de suelo del centro médico Santa Isabel.

Por todo lo anterior, como representantes y garantes de los intereses de la sociedad, en ejercicio de nuestros deberes funcionales, especialmente los de velar por el cumplimiento y respeto del ordenamiento jurídico y promover y proteger los derechos humanos, exhorto a su despacho, sobre el cual esta Agencia del Ministerio Publico ejerce vigilancia superior, se sirva intervenir en el presente asunto, realizando todas las actuaciones administrativas pertinentes de acuerdo a sus funciones y competencias.

Igualmente, le solicito se sirva enviar al quejoso y a este Organismo de Control, informe o comentarios sobre su actuación o gestión, anexando para tal efecto las constancias correspondientes.

Confiando en la celeridad de su gestión ante solicitudes respetuosas como esta, me suscribo,

Atentamente,

ANTONIO LUIS URQUIJO CRUZ
PERSONERO DELEGADO EN MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y POLICIVO
CC Archivo

Salió Marzo-19-15 10am

35

Ahora sí
CARTAGENA

Urgente

Oficio **AMC-OFI-0024903-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 27 de marzo de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	**00061 – 2015**
Quejosos:	**María Claret Vergara Berrio** **Guillermo Vergara Sagbini** **Emanuel Sánchez** — 310 366 55 18. **Yanet Palencia** **Alfredo Arrieta Pérez**
Hechos	**Presuntamente se está llevando a cabo la realización de reformas sin previa autorización de los demás copropietarios.**

COMPETENCIA

La Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1563 de 2014 y el Decreto 0013 de 2015, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

ANTECEDENTES

Los señores **MARIA CLARET VERGARA BERRIO** identificada con c.c.33.154.947, **GUILLERMO VERGARA SAGBINI** identificado con c.c. 9.092.043, **EMANUEL SANCHEZ** identificado con c.c.73.140.016, **YANET PALENCIA** identificada con c.c.45.466.574, **ALFREDO ARRIETA PALENCIA** identificado con c.c.9.094.500; radicaron petición el día 11 de marzo de 2015, bajo código de registro **EXT-AMC-15-0015810**, ubicado el inmueble en Cartagena de Indias, urbanización la heroica primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia entrada barrio las gaviotas "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL", contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Sostienen los peticionarios que junto con la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO son propietarios del inmueble objeto de la queja, la señora PIEDAD realizó cambios en la fachada y ampliación de la zona común, reformas internas que perjudican notablemente el centro médico, cambio del uso del suelo ya que esta edificación es netamente un centro médico.
Afirman los quejosos que todas esas acciones y modificaciones los realizo la señora PIEDAD GOMEZ sin la debida autorización de los demás copropietarios del inmueble y sin ningún tipo de permiso de la curaduría urbana que le correspondería dicha obra.
Por lo tanto los señores solicitan la demolición de los trabajos realizados inconsulta y arbitrariamente y regresar el inmueble al estado original.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

De la queja presentada por el peticionario, se observa que no se cuentan con suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas y teniendo en cuenta que no se cuentan con elementos suficientes para establecer el hecho ni el autor del mismo, se procederá a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe mérito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo.

Siendo lo anterior así, la Secretaría de Planeación adelantará **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico.

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

1. Visita técnica solicitada por los peticionarios al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada barrio las gaviotas contra la señora **PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.**

2. Solicitar a la Curaduría Urbana No. 1 y No. 2 de Cartagena enviar con destino a la presente actuación copia de la Licencia Urbanística de Construcción en el inmueble en la urbanización

Ahora sí
CARTAGENA

la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, certificando si la misma se encuentra debidamente ejecutoriada.

3. Practicar visita de inspección en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, con el objeto de establecer el responsable de la obra, si la misma cuenta con la respectiva licencia de construcción, fecha probable de inicio de la obra, la persona natural o jurídica titular de la licencia para la construcción, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.

Así mismo las demás pruebas conducentes y pertinentes que permitan cumplir con el objeto de la presente actuación.

En mérito de lo expuesto la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias,

RESUELVE

PRIMERO: Iniciar **Averiguación Preliminar** por las presuntas actuaciones ejecutadas en el inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las Gaviotas contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

2. Solicitar a la Curaduría Urbana No. 1 y No. 2 de Cartagena enviar con destino a la presente actuación copia de la Licencia Urbanística de Construcción del inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, certificando si la misma se encuentra debidamente ejecutoriada.

3. Practicar visita de inspección en el inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, con el objeto de establecer el responsable de la obra, si la misma cuenta con la respectiva licencia de construcción, fecha probable de inicio de la obra, el responsable de la construcción, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.

TERCERO: Establecida la identidad del sujeto pasivo de la presente actuación administrativa, notifíquesele personalmente de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente Notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Claudina Polo M.
Proyectado por: Claudina Polo M
Abogada asesora externa DACU

Ahora sí
CARTAGENA

Oficio **AMC-OFI-0024903-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 27 de marzo de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	**00061 – 2015**
Quejosos:	**María Claret Vergara Berrio** **Guillermo Vergara Sagbini** **Emanuel Sánchez** **Yanet Palencia** **Alfredo Arrieta Pérez**
Hechos	**Presuntamente se está llevando a cabo la realización de reformas sin previa autorización de los demás copropietarios.**

COMPETENCIA

La Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1563 de 2014 y el Decreto 0013 de 2015, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

ANTECEDENTES

Los señores **MARIA CLARET VERGARA BERRIO** identificada con c.c.33.154.947, **GUILLERMO VERGARA SAGBINI** identificado con c.c. 9.092.043, **EMANUEL SANCHEZ** identificado con c.c.73.140.016, **YANET PALENCIA** identificada con c.c.45.466.574, **ALFREDO ARRIETA PALENCIA** identificado con c.c.9.094.500; radicaron petición el día 11 de marzo de 2015, bajo código de registro **EXT-AMC-15-0015810**, ubicado el inmueble en Cartagena de Indias, urbanización la heroica primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia entrada barrio las gaviotas "CENTRO MEDICO SANTA ISABEL", contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Sostienen los peticionarios que junto con la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO son propietarios del inmueble objeto de la queja, la señora PIEDAD realizó cambios en la fachada y ampliación de la zona común, reformas internas que perjudican notablemente el centro médico, cambio del uso del suelo ya que esta edificación es netamente un centro médico.
Afirman los quejosos que todas esas acciones y modificaciones los realizo la señora PIEDAD GOMEZ sin la debida autorización de los demás copropietarios del inmueble y sin ningún tipo de permiso de la curaduría urbana que le correspondería dicha obra.
Por lo tanto los señores solicitan la demolición de los trabajos realizados inconsulta y arbitrariamente y regresar el inmueble al estado original.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

De la queja presentada por el peticionario, se observa que no se cuentan con suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas y teniendo en cuenta que no se cuentan con elementos suficientes para establecer el hecho ni el autor del mismo, se procederá a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe mérito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo.

Siendo lo anterior así, la Secretaría de Planeación adelantará **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico.

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

1. Visita técnica solicitada por los peticionarios al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada barrio las gaviotas contra la señora **PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.**

2. Solicitar a la Curaduría Urbana No. 1 y No. 2 de Cartagena enviar con destino a la presente actuación copia de la Licencia Urbanística de Construcción en el inmueble en la urbanización

43

Ahora sí
CARTAGENA

la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, certificando si la misma se encuentra debidamente ejecutoriada.

3. Practicar visita de inspección en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, con el objeto de establecer el responsable de la obra, si la misma cuenta con la respectiva licencia de construcción, fecha probable de inicio de la obra, la persona natural o jurídica titular de la licencia para la construcción, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.

Así mismo las demás pruebas conducentes y pertinentes que permitan cumplir con el objeto de la presente actuación.

En mérito de lo expuesto la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias,

RESUELVE

PRIMERO: Iniciar **Averiguación Preliminar** por las presuntas actuaciones ejecutadas en el inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las Gaviotas contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

2. Solicitar a la Curaduría Urbana No. 1 y No. 2 de Cartagena enviar con destino a la presente actuación copia de la Licencia Urbanística de Construcción del inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, certificando si la misma se encuentra debidamente ejecutoriada.

3. Practicar visita de inspección en el inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, con el objeto de establecer el responsable de la obra, si la misma cuenta con la respectiva licencia de construcción, fecha probable de inicio de la obra, el responsable de la construcción, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.

TERCERO: Establecida la identidad del sujeto pasivo de la presente actuación administrativa, notifíquesele personalmente de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente Notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Proyectado por: Claudina Polo M
Abogada asesora externa DACU

42

44

Ahora sí
CARTAGENA

Oficio **AMC-OFI-0032530-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 21 de abril de 2015

SEÑORA:
MARIA CLARET VERGARA BERRIO
Manga calle real urbanización camino real – casa 29
CARTAGENA

ASUNTO: comunicación sobre Proceso Administrativo Sancionatorio iniciado en contra de la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Radicado interno: **00061**-2015

En atención a su solicitud presentada el día 11 de marzo de 2015 bajo código de registro EXT-AMC-15-0015810, se le comunica que se ha iniciado **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico, De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas. En la cual se determinó:

"Realizar una Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO".

Atentamente,

DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Claudina Polo M.
Proyectado por: Claudina Polo M
Abogada asesora externa DACU

51

Ahora sí
CARTAGENA

copia

Oficio **AMC-OFI-0032530-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 21 de abril de 2015

SEÑORA:
MARIA CLARET VERGARA BERRIO
Manga calle real urbanización camino real – casa 29
CARTAGENA

ASUNTO: comunicación sobre Proceso Administrativo Sancionatorio iniciado en contra de la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Radicado interno: **00061**-2015

En atención a su solicitud presentada el día 11 de marzo de 2015 bajo código de registro EXT-AMC-15-0015810, se le comunica que se ha iniciado **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico, De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas. En la cual se determinó:

"Realizar una Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO".

Atentamente,

DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Claudina Polo M.
Proyectado por: Claudina Polo M
Abogada asesora externa DACU

Abob. Belkyson Herrera 3155077588
Piedad Martelo 320-3056061

Recibido 16/2015

52

Ahora sí
CARTAGENA

Oficio **AMC-OFI-0032774-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 22 de abril de 2015

SEÑOR:
GUILLERMO VERGARA SAGBINI
Manga callejón Dandy # 21ª-09
CARTAGENA

ASUNTO: comunicación sobre Proceso Administrativo Sancionatorio iniciado en contra de la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Radicado interno: 00061-2015

En atención a su solicitud presentada el día 11 de marzo de 2015 bajo código de registro EXT-AMC-15-0015810, se le comunica que se ha iniciado **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

En la cual se determinó:

"Realizar una Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO".

Atentamente,

DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Claudina Polo M
Proyectado por: Claudina Polo M.
Abogada asesora externa DACU

50

Ahora sí
CARTAGENA

copia

Oficio **AMC-OFI-0032791-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 22 de abril de 2015

SEÑORA:
YANET PALENCIA
Centro comercial los ejecutivos, local "la Mansión del Peluquero"
CARTAGENA

ASUNTO: comunicación sobre Proceso Administrativo Sancionatorio iniciado en contra de la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Radicado interno: 00061-2015

En atención a su solicitud presentada el día 11 de marzo de 2015 bajo código de registro EXT-AMC-15-0015810, se le comunica que se ha iniciado **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico, De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

En la cual se determinó:

"Realizar una Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO".

Atentamente,

16-05-2015

DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Claudina Polo M.
Proyectado por: Claudina Polo M

Ahora sí
CARTAGENA

Oficio **AMC-OFI-0032779-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 22 de abril de 2015

SEÑOR:
EMANUEL SANCHEZ
Centro médico santa Isabel, urbanización la heroica primera etapa.
CARTAGENA

ASUNTO: comunicación sobre Proceso Administrativo Sancionatorio iniciado en contra de la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Radicado interno: 00061-2015

En atención a su solicitud presentada el día 11 de marzo de 2015 bajo código de registro EXT-AMC-15-0015810, se le comunica que se ha iniciado **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico, De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

En la cual se determinó:

"Realizar una Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO".

Atentamente,

DOLLY GONZÁLEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Claudina Polo M.
Proyectado por: Claudina Polo M
Abogada asesora externa DACU

48

copia

Ahora sí
CARTAGENA

Oficio **AMC-OFI-0032822-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 22 de abril de 2015

SEÑORA:
PIEDAD GOMEZ DE MARTELO
Centro médico santa Isabel, urbanización la heroica primera etapa
CARTAGENA

ASUNTO: Notificación sobre Proceso Administrativo Sancionatorio iniciado en contra de la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Radicado interno: 00061-2015

En atención a la solicitud presentada el día 11 de marzo de 2015 bajo código de registro EXT-AMC-15-0015810, se le NOTIFICA que se ha iniciado **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico, De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

En la cual se determinó:

"Realizar una Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO".

No obstante se inicia la Notificación personal de conformidad con los artículos 67 y 68 de la ley 1437 de 2011, seguido a esto se le comunica que contra la presente decisión no procede recurso alguno.

En caso de no poder notificarse personal lo podrá hacer por aviso de conformidad con el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Atentamente,

Dolly G

DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Catalina Ortiz
16 de Julio 2015

Claudina Polo M
Proyectado por: Claudina Polo M
Abogada asesora externa DACU

47

Ahora sí
CARTAGENA

Oficio **AMC-OFI-0032815-2015**
Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 22 de abril de 2015

SEÑOR:
ALFREDO ARRIETA PEREZ
Centro médico santa Isabel, urbanización la heroica primera etapa
CARTAGENA

ASUNTO: comunicación sobre Proceso Administrativo Sancionatorio iniciado en contra de la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

Radicado interno: 00061-2015

En atención a su solicitud presentada el día 11 de marzo de 2015 bajo código de registro EXT-AMC-15-0015810, se le comunica que se ha iniciado **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico, De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

En la cual se determinó:

"Realizar una Visita técnica solicitada por la peticionaria al inmueble ubicado en la urbanización la Heroica, primera etapa casa 1 y 2 avenida Pedro de Heredia, entrada las gaviotas, contra la señora PIEDAD GOMEZ DE MARTELO".

Atentamente,

DOLLY GONZALEZ ESPINOSA
Secretaría de Planeación

Catalina Ortega
No de fuo 2015

Claudina Polo M.
Proyectado por: Claudina Polo M
Abogada asesora externa DACU

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL BOLIVAR

Cartagena de Indias, 17 de septiembre de 2015

VISITA TECNICA DE INSPECCION

OFICIO: AMC-OFI-0024903-2015

RADICACION PLANEACION: 0061-2015

QUEJOSO: MARIA CLARET VERGARA BERRIO, GUILLERMO VERGARA SAGBINI, EMANUEL SANCHEZ, YANET PALENCIA, ALFREDO ARRIETA PEREZ.

INMUEBLE: BARRIÓ **LAS GAVIOTAS**, Urb. La Heroica, Etapa 1era, Casa 1 Y 2, AV. PEDRO DE HEREDIA.

PROPIETARIOS: COPROPIETARIOS DEL CENTRO MEDICO SANTA ISABEL.

HECHOS: REFORMA DE LOCAL SIN PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA COPROPIEDAD.

RESULTADO DE LA VISITA TECNICA DE INSPECCION

El día 17 de septiembre de 2015, según solicitud de la Secretaria de Planeación Distrital, se procedió a practicar visita técnica de inspección al inmueble ubicado en el Barrio Las Gaviotas, Urb. La Heroica etapa 1era, casas 1 y 2, donde funciona el Centro Medico Santa Isabel, Sobre la Avenida Pedro de Heredia, de la Ciudad de Cartagena, con el fin de recabar pruebas para iniciar Averiguación preliminar, que permitan establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico Urbanístico, y des pues de dos visitas, al Centro Medico, el cual está desarrollado sobre un Inmueble elevado a Propiedad Horizontal.

Por lo anterior se procedió a verificar lo siguiente:

1- Nombre del Denunciado: PIEDAD GOMEZ DE MARTELO.

2- Tipo de Obra que se Adelanta: Encontramos dos locales unidos (L-101 y102), donde el local 102, presenta ampliación hacia la terraza del Inmueble objeto del presente Informe Técnico, saliéndose del parámetro de la Edificación 1,20Mts.

3- Licencia de Construcción: No presentaron ningún tipo de Licencia de Construcción, que según el DECRETO 1469 DE 2010 en el Art. 7, se debió cumplir el tipo de licencia que anuncia en el Numeral 2. (Ampliación: Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente.

   Entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar).

4- Estado Actual de la misma: Terminada, y consolidada, en buen estado de conservación.

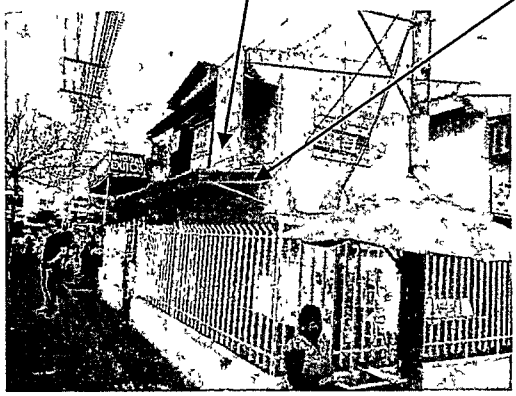
5- Verificación presunta Violación: Este Inmueble por estar elevado a Reglamento de Propiedad Horizontal, debe cumplir lo establecido en La Ley 675 del 2001 en su artículo 22 define los bienes comunes de uso exclusivo, como los "no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y, en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos". Para acceder a un bien exclusivo se debe atravesar un bien privado; sin embargo, esto no permite al propietario con uso y goce del bien común, realizar modificaciones; para esto, se deberá solicitar autorización a la Asamblea de Copropietarios y solo le será permitido si la decisión es aprobada por el 70% de los copropietarios. Se puede solicitar permiso a la Asamblea de Copropietarios, para arreglos locativos siempre y cuando no cambien la naturaleza del bien común, pues cualquier arreglo que afecte la estructura, debe realizarse con autorización de más del 70% de los copropietarios.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL BOLIVAR

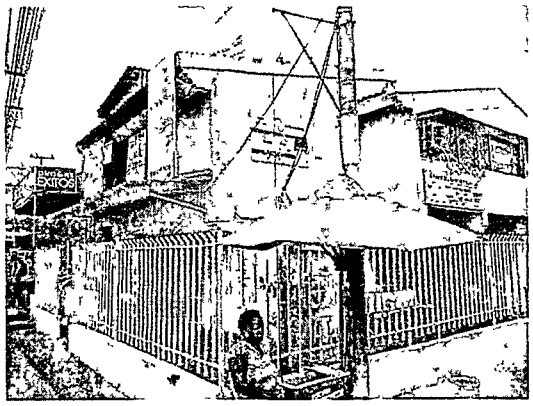
6- No tiene ningún tipo de permiso de la copropiedad, lo cual fue Expresado por la **Quejosa**, vía telefónica ya que no se encontraba presente, la persona que me atendió fue la hija de la misma que labora en el local objeto de la queja.

REGISTROS FOTOGRAFICOS

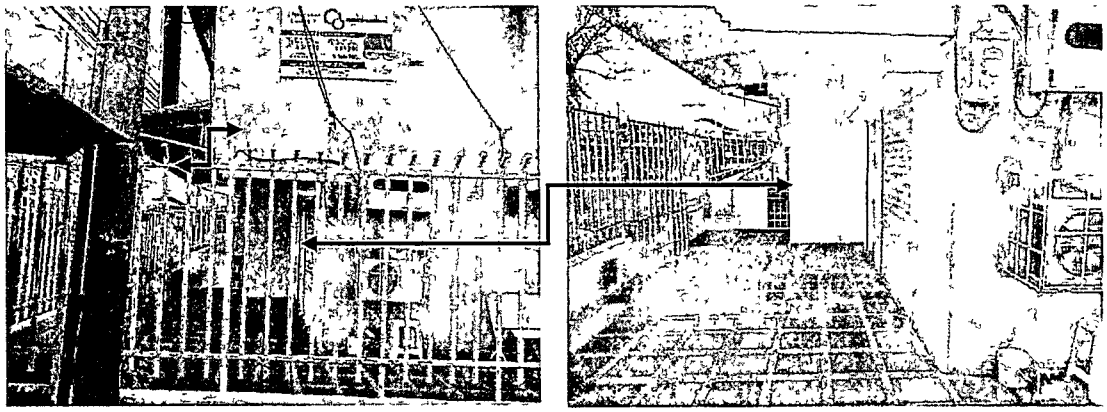
FACHADA PRINCIPAL INMUEBLE AV. PEDRO DE HEREDIA



INMUEBLE AFECTADO



VISTAS POSTERIORES



Direccion: Centro Historico, Av. Daniel Lemaitre N° 9-45, Edif. Banco del Estado, Piso 12-Ofic. 06
Te. 6644018-cel. 3125221963. Email: scabolivar@gmail.com

CONCLUSIONES:

1. Que el Inmueble identificado como local 102, no tiene Licencia de Construcción.
2. El inmueble identificado como local 102, no cumple con la Constitución de la Propiedad Horizontal del Edificio Centro Medico Santa Isabel, violando el Art. 2 de dicha Constitución.
3. El inmueble identificado como local 102, invade la zona común en primer piso del Edificio, saliéndose 1,20 MTs, después del Retiro.
4. Se debe aplicar la Ley 810 de 2003, Art. 103.

Arq. HECTOR ANAYA PEREZ.
MP 1370054107 DEL CPNAA.

Primero la Gente

ALCALDÍA LOCALIDAD ... Ddespacho del Alcalde Local
RECIBIDO
FECHA: 23-05-2016
HORA: 4:15 P
FIRMA:

Oficio **AMC-OFI-0041860-2016**
Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 17 de mayo de 2016

Doctor
GREGORIO RICO GOMEZ
Alcalde Localidad de la Virgen y Turística
Ciudad.

Asunto: Remisión del Expediente (61) que contiene las actuaciones administrativas de la queja interpuesta por los señores María Claret Vergara, Guillermo Vergara, Emanuel Sánchez, Yanet Palencia, Alfredo Arrieta en contra de la señora Piedad Gómez de Martelo.

Cordial saludo:

De conformidad con el mandato contenido en el artículo 2º del parágrafo 2º del Decreto Distrital 0550 del 1º de abril del año en curso, remito a Usted el expediente de la referencia, con el fin de que culmine las actuaciones administrativas que correspondan en cumplimiento de la ley 388 de 1997 y la ley 810 de 2003, y la garantía del debido proceso para las partes intervinientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la C.P. y la ley 1437 de 2011.

Este expediente, consta de (54) folios útiles y escritos.

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

LUZ ELENA PATERNINA MORA
SECRETARÍA DE PLANEACION DISTRITAL
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

Vo. Bo. Dra. Aracelis Barrios Pedroza
Profesional Universitario

Proyecto: Claudina Polo M
Asesor Externo SPD-D.A.C.U

AMC-OFI-0150866-2019

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 29 de noviembre de 2019

Oficio **AMC-OFI-0150866-2019**

El Director Administrativo de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, de acuerdo con la competencia establecida en el numeral 1° del artículo 2° del Decreto Distrital 1110 del 1° de agosto de 2016 y conforme al procedimiento establecido en el artículo 47 de la ley 1437 de 2011,

CONSIDERANDO

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

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

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

Que los procedimientos administrativos, sustituidos por la Ley 1801 de 2016, que a la fecha de entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación.

1. ANTECEDENTES

Que mediante los oficio EXT-AMC-15- 0015810 de fecha 9 de marzo de 2015, los señores MARIA CLARET VERGARA BERRIO, GUILLERMO VERGARA SAGBINI, EMANUEL SANCHEZ, YANET PALENCIA Y ALFREDO ARRIETA PEREZ, informaron a la Secretaría de Planeación Distrital – Dirección Administrativa de Control Urbano, solicitaron el reconocimiento de la construcción ubicada en el Barrio las Gaviotas Urbanización la Heroica primera Etapa, Casas 1 y 2 Avenida Pedro de Heredia.

Que mediante Auto que se contiene en el Oficio AMC-OFI-0024903-2015 de fecha 27 de marzo de 2015, se inició la averiguación preliminar por los hechos materia de la solicitud de reconocimiento de la existencia de la construcción ubicada en el Barrio las Gaviotas Urbanización la Heroica primera Etapa, Casas 1 y 2 Avenida Pedro de Heredia.

Que en el Auto referido se ordena la visita técnica al inmueble antes identificado; la cual está contenida en el informe técnico de fecha 17 de septiembre de 2015 suscrito por el Arquitecto HECTOR ANAYA PEREZ de la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS DE BOLIVAR, en el cual se conceptuó lo siguiente:

"(...)CONCLUSION

1. *Que el inmueble identificado como local 102, no tiene Licencia de Construcción*
2. *El inmueble identificado como local 102, no cumple con la Constitución de la Propiedad Horizontal del Edificio Centro Medico Santa Isabel, violando el articulo 2 de dicha constitución*
3. *El inmueble identificado como local 102, invade la zona común en primer piso del edificio, saliéndose 1,20 mtrs, después del retiro*
4. *Se debe aplicar la Ley 810de 2003, art 103.*

2. CONSIDERACIONES

Atendiendo a lo dispuesto en el Decreto Distrital N° 1110 de 2016 y la Ley 1801 de 2016, corresponde al Director Administrativo de Control Urbano conocer y dar impulso a los procesos por presunta violación a las normas urbanísticas e imponer las sanciones correspondientes.

Así mismo, el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.1 dispone lo siguiente:

> *"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. (...)"*

Así mismo, el artículo 1° de la Ley 810 de 2003 dispone lo siguiente:

> *"El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:*

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores.

Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

(...)

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida. (...)"

De las normas anteriormente expuestas se prevé la obligatoriedad que tienen todos los ciudadanos que deseen realizar cualquier tipo de construcción, de tramitar previamente la licencia de construcción ante la autoridad competente, para el caso del Distrito de Cartagena, ante los curadores urbanos, so pena de que se le impongan sanciones predeterminadas por la Ley, previo procedimiento señalado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

Así mismo, el reconocimiento de construcción está definido, como la actuación por medio de la cual el Curador Urbano o la autoridad Municipal o Distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación haya sido concluida como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento (Artículo 64 del Decreto 1469 de 2010)

Así las cosas, revisado el expediente, del informe técnico de fecha 17 de septiembre de 2015 da cuenta que en efecto se encuentran unas violaciones al Decreto 0977 de 2001 de acuerdo a lo dispuesto en su artículo 229 (Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena).

De igual forma, según consta en Resolución No. 0447 de 29 de agosto de 2015 de Curaduría Urbana Distrital No. 1, para el trámite de la Solicitud de Reconocimiento de la existencia de una edificación, los peticionarios declararon bajo la gravedad del juramento que la edificación fue modificada para darle el uso residencial multifamiliar en el año 2004, declaración que se entiende prestada con el diligenciamiento del formulario.

Dicho lo anterior, es evidente que desde la fecha en que aproximadamente se culminaron las obras, es decir, en el año 2015 han transcurrido más de 4 años (4) años sin que la Administración Distrital haya proferido una decisión de fondo en el presente asunto.

Por esta razón es deber del suscrito Director de Control Urbano analizar los aspectos de hecho y derecho en el presente asunto para así determinar si aplica la caducidad de la facultad sancionatoria.

Para ello es menester revisar el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) que a su letra reza:

> *"ARTÍCULO 52. CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado.*
>
> *Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.*
>
> *Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.*
>
> *La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria."* (Subraya fuera de texto)

De la norma antedicha se deduce que la Alcaldía de Cartagena a través de la Dirección Administrativa de Control Urbano tenía tres (3) años para imponer las sanciones derivadas de los hechos violatorios de la norma urbana, en la edificación objeto del reconocimiento proferido por Curaduría Urbana Distrital No. 1.

Esta posición es reiterada por la Sección Cuarta del Consejo de Estado en el proceso 25000-23-24-000-2004-00030-01 en el cual señala el Alto Tribunal que las entidades públicas tienen el deber de aplicar las normas procesales que favorezcan al administrado, en este sentido, la postura exegética del artículo 52 de la Ley 1437 de 2011 le permite a la Administración Distrital expedir y notificar el acto administrativo que impone la sanción en un término de tres (3) años.

Así mismo, la Sección Primera de la misma Corporación en la sentencia 25000-23-24-000-1998-01 dispuso lo siguiente:

> *"Para la Sala, en este caso, este término se cuenta a partir de la fecha en que se produjo el último acto constitutivo de falta o infracción al régimen de obras previsto en las normas urbanísticas, a menos que se trate de una obra clandestina. No a partir del auto de apertura de la investigación, como equivocadamente lo sostienen la actora y el Tribunal."*

En el caso en estudio se evidencia que se declaró la existencia de una edificación en fecha 9 de marzo de 2015 por lo cual se desprende que desde la petición inicial han transcurrido cuatro (4) años, con lo cual se entiende consumado el tiempo proscrito en la legislación administrativa para declaratoria de caducidad. Así también, es preciso reiterar que los solicitantes manifestaron que las obras objeto de la solicitud habían sido llevadas a cabo, razón por la cual a la fecha de expedición y notificación del presente acto administrativo ya se ha configurado la caducidad de la facultad sancionatoria de la Administración.

En consecuencia de lo anterior, considera este Despacho la procedencia declarar la caducidad de la facultad sancionatoria respecto de las actuaciones violatorias del régimen urbanístico del Distrito de Cartagena adelantadas en el inmueble ubicado en Barrio las Gaviotas Urbanización la Heroica primera Etapa, Casas 1 y 2 Avenida Pedro de Heredia.

En consecuencia de lo anteriormente expuesto, el Director Administrativo de Control Urbano,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar la caducidad de la facultad sancionatoria respecto de la infracción al régimen urbanístico del Distrito de Cartagena, en el inmueble ubicado en el Barrio las Gaviotas Urbanización la Heroica primera Etapa, Casas 1 y 2 Avenida Pedro de Heredia.

SEGUNDO: Notificar personalmente de la presente resolución a los ciudadanos MARIA CLARET VERGARA BERRIO, GUILLERMO VERGARA SAGBINI, EMANUEL SANCHEZ, YANET PALENCIA Y ALFREDO ARRIETA PEREZ, solicitantes de reconocimiento de existencia de una edificación en el presente expediente.

TERCERO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, para lo cual se le otorga un término de diez (10) días hábiles a partir de la notificación de la presente.

CUARTO: En firme la presente decisión, procédase archivar el presente expediente dejando las constancias necesarias en los libros y/o archivos de la Dirección Administrativa de Control Urbano.

QUINTO: Por secretaría expídanse los oficios pertinentes.

NOTIFÍQUESE CÚMPLASE

LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO
Directora Administrativa de Control Urbano
Secretaría de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Proyectó: Luis F Ortiz
Abogado Externo