

162

10-10-1

7

Oficio AMC-OFI-0021036-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 17 de marzo de 2015

*Jose Manizales*

**Dra.**  
**DOLLY ROCIO GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretario de Planeación  
**ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS**  
Edificio Inteligente, Piso 1  
Cartagena

**Asunto: Queja por violación a las normas urbanísticas.- rad. 251**

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito remitir la queja suscrita por la señora VILA VALENCIA FERNANDEZ, para su conocimiento y fines pertinentes.

Esto según lo establecido en el decreto 1563 del 12 de diciembre de 2014.

**Anexo físicos folios (1)**

Atentamente

**PEDRO ANTONIO BUENDIA ELLES**  
Alcalde Localidad Industrial de la Bahía  
Proyecto: Olga M.

W.E

*Ana Pava*  
18/03/15  
9:21

*25/03/15*  
11 am.

2

15th  
10th  
11th  
12th  
13th  
14th  
15th

16th  
17th  
18th  
19th  
20th  
21st  
22nd  
23rd  
24th  
25th  
26th  
27th  
28th  
29th  
30th  
31st

Y (anteactor)

SEÑOR:

JEFE DE CONTROL URBANO ALCALDIA LOCALIDAD No3 INDUSTRIAL Y BAHIA  
Cartagena.

Jun 11/15  
C/ger  
Donado 6

VILMA VALENCIA FERNANDEZ, mujer , mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad de Cartagena , identificada tal como figura al pie de mi correspondiente firma, a usted con el debido respeto me dirijo mediante el presente escrito, en ejercicio del DERECHO FUNDAMENTAL DE PETICION , consagrado en el artículo 23 de nuestra Constitución Nacional , a efectos de manifestarle y solicitarle si intervención dentro de una construcción de más de un piso en donde se están violando todas las normas urbanísticas vigentes en el Distrito de Cartagena:

1.- en lo que tiene que ver con la falta de licencia de construcción por parte del dueño de la Construcción ante la curaduría Urbana correspondiente.

2.- En la normativa aplicable a la licencia de construcción, incluye entre otros, retiros anteriores , posteriores y laterales .

Concordante con esto , reclamo su intervención , porque soy poseedora -propietaria de un bien inmueble ubicado en el Corregimiento de Pasacaballos, consistente en casa de habitación ubicada en el Corregimiento de Pasacaballos sector la Paz , calle 27 No.17 A 16 , el vecino de al lado de mi inmueble está realizando una construcción proyectada para más de dos pisos que no cuenta con licencia de Construcción y además de eso está violando claras normas urbanísticas ya que está desbordando su construcción lateralmente hacia el espacio de mi predio esto es ilegal ya que las normas urbanísticas no permiten sobrepasar de ninguna forma ningún elemento de la construcción hacia el vecino.

El presunto Infractor reside al lado de mi residencia entrando por la Universidad Ceres, se trata del señor JAIR SOLANO RODRIGUEZ.

Solicito de usted una visita técnica y se tomen los correctivos que el caso amerita, ya que el denunciado me está causando enormes prejuicios en especial cuando yo inicie mi construcción.

A esta solicitud le imprimo los efectos consagrados en el artículo 23 de nuestra Constitución Nacional.

Notificaciones y Comunicaciones: Las recibiré en la dirección del bien inmueble afectado la cual indique anteriormente y al teléfono: 3043663351.

El Contraventor y su construcción pueden ser ubicado al lado de mi inmueble, cuya dirección ya señale.

De usted, con suma Cortesía.

*Valencia*

VILA VALENCIA FERNANDEZ  
C.C. No. 45.504.546 c/gena

Rad. # 251  
Revisado: 19/02/15  
C/ger  
Hor: 11:15 a.m.  
Donado 6

Oficio AMC-OFI-0032412-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 21 de abril de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0098- 2015
Quejoso:	VILMA VALENCIA FERNANDEZ
Hechos	Presunta Violación a la Normatividad Urbanística

### 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

La Sra. VILMA VALENCIA FERNANDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 45.504.546, radicó petición ante la alcaldía local No. 3 localidad industrial y de la bahía, la cual remitió a este despacho en fecha 23 de marzo de 2015 bajo código de registro AMC-OFI-0021036-2015, mediante la cual manifiesta que es poseedora de un bien consistente en casa de habitación ubicado en el corregimiento de pasacaballos sector la paz, calle 27 No. 17 A 16, el vecino de al lado de su casa está realizando una construcción proyectada para más de 2 pisos y no cuenta con licencia de construcción..

La quejosa, manifiesta en su queja que su vecino el Sr. JAIR SOLANO RODRIGUEZ, está violando las normas urbanísticas debido a que desbordando la construcción literalmente hacia el espacio de su predio. Dice que esto es ilegal ya que las normas urbanísticas no permiten pasar en ninguna forma ningún elemento de la construcción hacia predio vecino -

### 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, 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. Practicar visita técnica en sitio de la problemática ubicado en el corregimiento de pasacaballos sector la paz calle 27 No. 17 a 16, así como todas las pruebas conducentes y pertinentes que se requieran para cumplir con el objeto de la presente queja y determinar si existen o no violaciones a la normatividad urbanística.

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** en el inmueble ubicado en en el corregimiento de pasacaballos sector la paz calle 27 No. 17 a 16, por la presunta violación a la normatividad urbanísticas consagradas en la ley 1469 de 2010, ley 388 de 1997 modificada por la ley 810 de 2003 por las obras ejecutadas en dicho inmueble, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

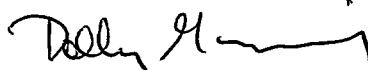
**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Practicar visita técnica en sitio de la problemática ubicado en el corregimiento de pasacaballos sector la paz calle 27 No. 17 a 16, en, así como todas las pruebas conducentes y pertinentes que se requieran para cumplir con el objeto de la presente que a efectos de determinar si existen o no violaciones a la normatividad urbanística.

**TERCERO:** Establecida la identidad del sujeto pasivo de la presente actuación administrativa Notifíquese, 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 al quejoso de la determinación tomada en el presente acto.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.-**



**DOLLY ROCIO GONZALEZ ESPINOSA**  
**SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL**  
**ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.**



Proyecto; JOSE LUIS MARRIAGA GAVIRIA  
Abogado Asesor Externo D.A.C.U



Oficio AMC-OFI-0032412-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 21 de abril de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0098- 2015
Quejoso:	VILMA VALENCIA FERNANDEZ
Hechos	Presunta Violación a la Normatividad Urbanística

### 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

La Sra. VILMA VALENCIA FERNANDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 45.504.546, radicó petición ante la alcaldía local No. 3 localidad industrial y de la bahía, la cual remitió a este despacho en fecha 23 de marzo de 2015 bajo código de registro AMC-OFI-0021036-2015, mediante la cual manifiesta que es poseedora de un bien consistente en casa de habitación ubicado en el corregimiento de pasacaballos sector la paz, calle 27 No. 17 A 16, el vecino de al lado de su casa está realizando una construcción proyectada para más de 2 pisos y no cuenta con licencia de construcción..

La quejosa, manifiesta en su queja que su vecino el Sr. JAIR SOLANO RODRIGUEZ, está violando las normas urbanísticas debido a que desbordando la construcción literalmente hacia el espacio de su predio. Dice que esto es ilegal ya que las normas urbanísticas no permiten pasar en ninguna forma ningún elemento de la construcción hacia predio vecino -

### 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, 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. Practicar visita técnica en sitio de la problemática ubicado en el corregimiento de pasacaballos sector la paz calle 27 No. 17 a 16, así como todas las pruebas conducentes y pertinentes que se requieran para cumplir con el objeto de la presente queja y determinar si existen o no violaciones a la normatividad urbanística.

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** en el inmueble ubicado en el corregimiento de pasacaballos sector la paz calle 27 No. 17 a 16, por la presunta violación a la normatividad urbanísticas consagradas en la ley 1469 de 2010, ley 388 de 1997 modificada por la ley 810 de 2003 por las obras ejecutadas en dicho inmueble, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Practicar visita técnica en sitio de la problemática ubicado en el corregimiento de pasacaballos sector la paz calle 27 No. 17 a 16, en, así como todas las pruebas conducentes y pertinentes que se requieran para cumplir con el objeto de la presente que a efectos de determinar si existen o no violaciones a la normatividad urbanística.

**TERCERO:** Establecida la identidad del sujeto pasivo de la presente actuación administrativa Notifíquese, 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 al quejoso de la determinación tomada en el presente acto.

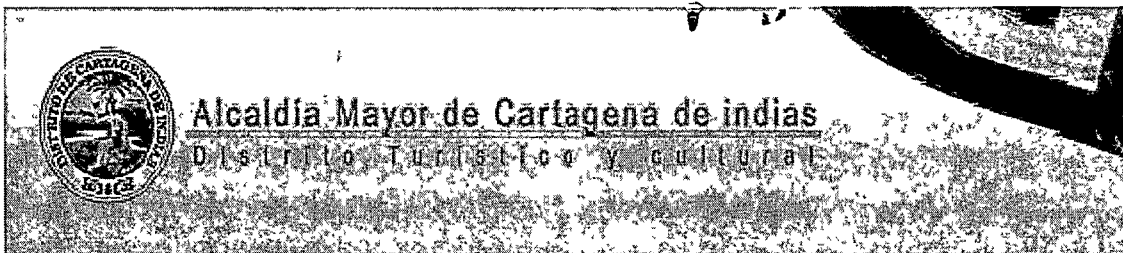
**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.-**



**DOLLY ROCIO GONZALEZ ESPINOSA**  
**SECRETARIA DE PLANEACION DISTRICTAL**  
**ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C.**

  
Proyecto; JOSE LOIS MARRIAGA GAVIRIA  
Abogado Asesor Externo D.A.C.U





Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 12 de marzo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0024518-2018**

Señora  
VILMA VALENCIA FERNANDEZ  
Corregimiento de Pasacaballos sector la Paz Calle 27 No 17 a 16.  
Cel 3043663351  
Ciudad

**ASUNTO: COMUNICACIÓN DE AVERIGUACION PRELIMINAR POR QUEJA-**

*Radicado interno: 0098-2015.*

Cordial saludo,

Comedidamente le comunico que en el expediente arriba citado y de conformidad con el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, esta Dirección Administrativa de Control Urbano, deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficientes para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

De acuerdo a su solicitud, se observa que no se cuentan con suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas, el hecho ni el autor del mismo, como consecuencia de ello, se procedió 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, esta Dirección Administrativa decretó Averiguación Preliminar mediante AMC-OFI-0032412-2015, 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 procederá a realizar:

Visita técnica en el sitio de la problemática ubicado en el corregimiento de Pasacaballos sector la Paz calle 27 No 17 a 16 (edificación contigua), con el objeto de establecer el responsable de la obra, nomenclatura del inmueble, nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan o se adelantaron, la fecha probable de inicio o culminación de las mismas, el estado en



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co





**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**  
**Distrito Turístico y Cultural**

que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, señalando las normas violadas y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción y demás observaciones que para el caso inspeccionado sea pertinente y conducente.

Atentamente,

**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**  
**Directora Administrativa de Control Urbano**

*Proyectó: Alberto Pomares*  
*Asesor Jurídico.*

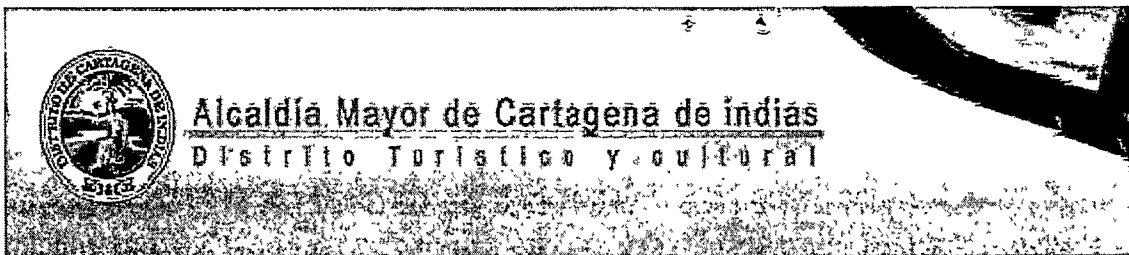


Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

[alcalde@cartagena.gov.co](mailto:alcalde@cartagena.gov.co)  
[www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co)



Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 12 de marzo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0024518-2018**

Señora

VILMA VALENCIA FERNANDEZ

Corregimiento de Pasacaballos sector la Paz Calle 27 No 17 a 16.

Cel 3043663351

Ciudad

**ASUNTO:** COMUNICACIÓN DE AVERIGUACION PRELIMINAR POR QUEJA-

*Radicado interno: 0098-2015.*

Cordial saludo,

Comedidamente le comunico que en el expediente arriba citado y de conformidad con el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, esta Dirección Administrativa de Control Urbano, deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficientes para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

De acuerdo a su solicitud, se observa que no se cuentan con suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas, el hecho ni el autor del mismo, como consecuencia de ello, se procedió 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, esta Dirección Administrativa decretó Averiguación Preliminar mediante AMC-OFI-0032412-2015, 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 procederá a realizar:

Visita técnica en el sitio de la problemática ubicado en el corregimiento de Pasacaballos sector la Paz calle 27 No 17 a 16 (edificación contigua), con el objeto de establecer el responsable de la obra, nomenclatura del inmueble, nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan o se adelantaron, la fecha probable de inicio o culminación de las mismas, el estado en



Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**  
**Distrito Turístico y Cultural**

que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, señalando las normas violadas y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción y demás observaciones que para el caso inspeccionado sea pertinente y conducente.

Atentamente,

**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**  
**Directora Administrativa de Control Urbano**

*Proyectó: Alberto Pomares*  
*Asesor Jurídico.*



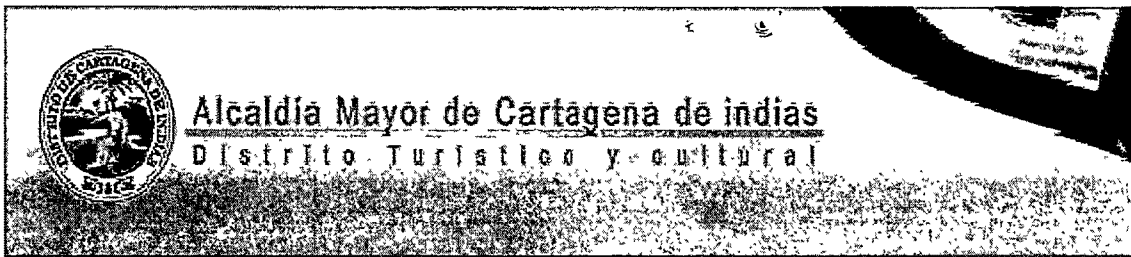
Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

[alcalde@cartagena.gov.co](mailto:alcalde@cartagena.gov.co)  
[www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co)

Rda  
26



Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 12 de marzo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0024493-2018**

*Raúl Posada M*  
*Marzo 27/18 9:20 a.m.*

**Arquitecto**

**RAUL POSADA**

**Ingeniera**

**MARIA ESTELLA HERNANDEZ.**

Ciudad.

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0098- 2015
Remitido por :	VILMA VALENCIA FERNANDEZ.
Hechos	Presunta violación a la Normatividad Urbanística.
Dirección	Inmueble ubicado en el Corregimiento de Pasacallos sector la Paz Calle 27 No 17 a 16 (Edificio contigua).
Codigo SIGOB	AMC-OFI-0021036-2015

**ASUNTO: VISITA TECNICA POR PRESUNTA INFRACCION URBANISTICA.**

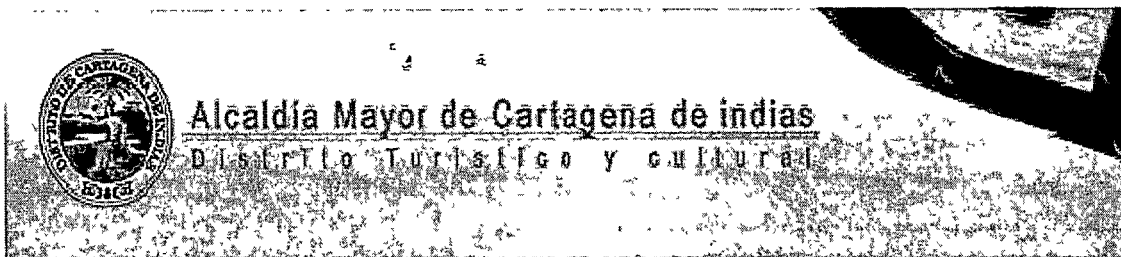
Mediante el presente oficio la Directora Administrativa de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto 1110 de agosto 1 de 2016, dispone comisionarlo para que practique VISITA TECNICA PRELIMINAR en la dirección señalada por la Sra Vilma Valencia Fernández, en su petición contenida en el oficio AMC-OFI-0021036-2015, por medio del cual pone en conocimiento de esta Dirección Administrativa, hechos que presuntamente violan la normatividad Urbanística, en el inmueble ubicado al lado de su residencia en el Corregimiento de Pasacaballos sector la Paz Calle 27 No 17 a 16, para determinar nomenclatura del inmueble, nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan o se adelantaron, la fecha probable de inicio o culminación de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, señalando las normas violadas y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción y demás observaciones que para el caso inspeccionado sea pertinente y conducente.



Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



En consideración a lo anterior,

**ORDENESE:**

**Primero:** Identificar la(s) posible(s) infracción(es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la Petición vienen presentándose en dicho inmueble, la cual se anexa. Además, de aquellas que, de conformidad con la ley 388 de 1997, modificado por la ley 810 de 2003 surgieren en el desarrollo de la visita.

**Segundo:** El informe técnico producto de la visita contendrá, entre otros aspectos: nomenclatura del inmueble, nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan o se adelantaron, la fecha probable de inicio o culminación de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, señalando las normas violadas y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción y demás observaciones que para el caso inspeccionado sea pertinente y conducente respecto a la petición de reconocimiento

**Tercero:** El término de ejecución de esta comisión será de dos (2) días contados a partir de la fecha de recibo del presente oficio.

**Cuarto:** En el acto de la visita preliminar, y una vez firmada por las partes que intervinieron en la diligencia, se hará entrega de una copia de la misma a la persona que la atienda. Esta copia, hará las veces de comunicación de la iniciación preliminar de la actuación administrativa correspondiente.

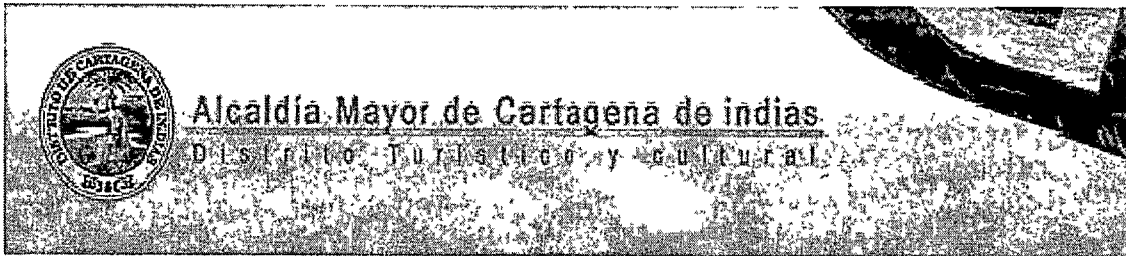
**Quinto:** Comunicar al quejoso de la determinación tomada en el presente acto

**Sexto:** Contra el presente acto no procede recurso alguno

Atentamente,

  
**ANA OFELIA GALVAN MORENO**  
**Directora Administrativa de Control Urbano**

*Proyectó: Alberto Pomares.*  
*Asesor Jurídico.*



RAD. 0098-15  
Alcaldía



AMC-OFI-0042347-2018

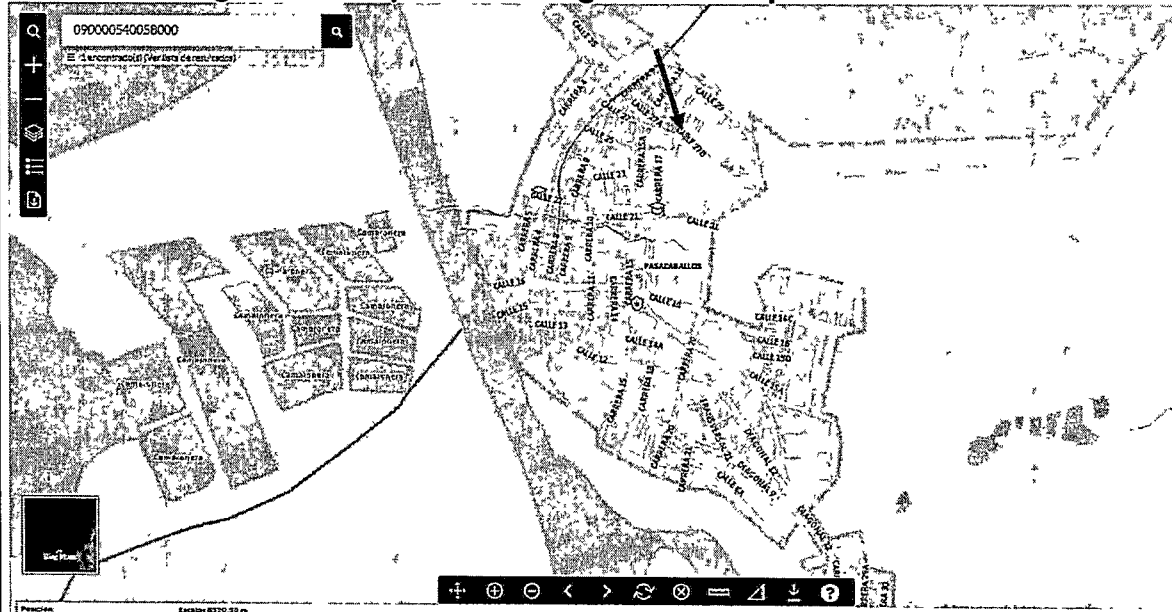
Cartagena de Indias D.T. y C., domingo, 22 de abril de 2018

Oficio AMC-OFI-0042347-2018

INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO			
ARQUITECTO: Raul Posada Martinez.		Cédula: 7.884.841	Arquitecto Asesor Externo
INGENIERA CIVIL: María Stella Hernández Ramos		Cédula: 30.689.623	Ingeniera Asesor Externo
ASUNTO:	VISITA TECNICA DE POR PRESUNTA INFRACCION URBANISTICA		FECHA: 12 de Marzo de 2018
CODIGO DE REGISTRO:	AMC-OFI-0021036-2015 AMC-OFI-0024493-2018		FECHA VISITA: 03 de Abril de 2018
SOLICITANTE:	ANA OFELIA GALVAN MORENO-DIRECTORA CONTROL URBANO	C.C. #:	TELEFONO:
DIRECCION:	Corregimiento de Pasacaballos sector la paz, calle 27 N° 17ª-62		

INFORME GENERAL DEL ASUNTO: Visita técnica por posible violación a la normatividad urbanística, en el proceso No. 0098 de 2015.

Localización general del predio corregimiento de pasacaballos



Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

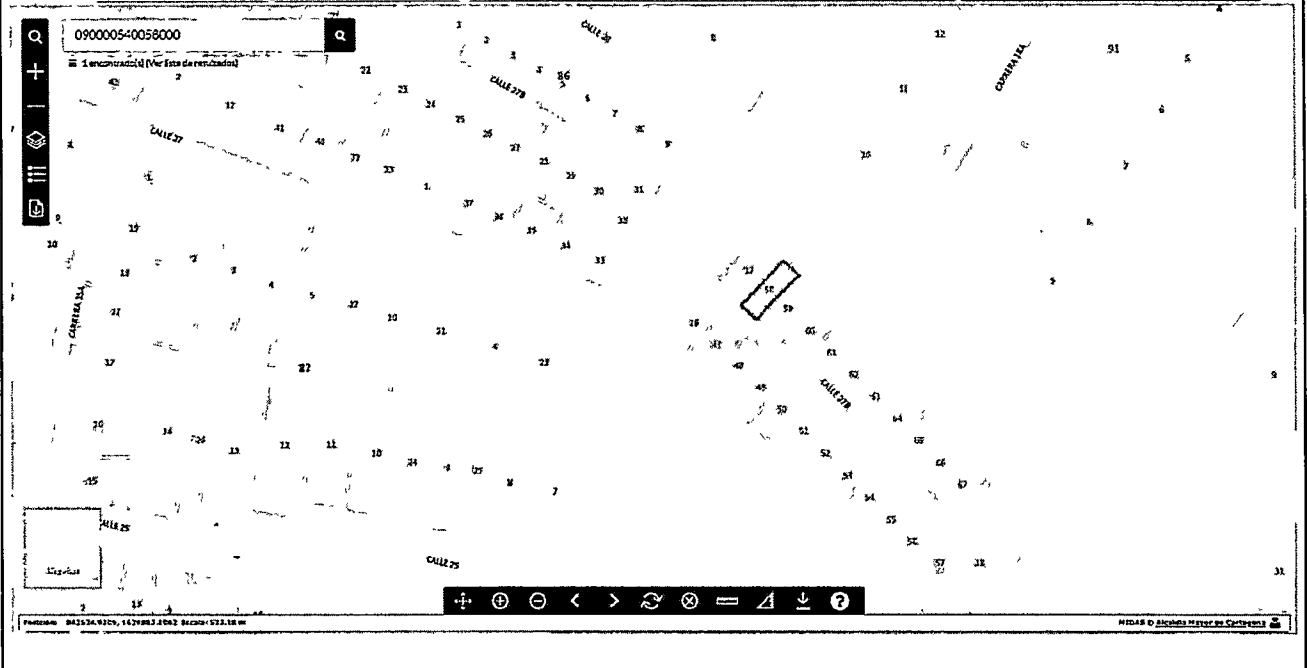
Buen  
03-05-18  
M. N. N.



## Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

### Distrito Turístico y Cultural

#### Localización del predio corregimiento Pasacaballos sector la paz, calle 27 N° 17ª-62



#### INFORME DE VISITA

Mediante oficio AMC-OFI-0024493-2018 de fecha 12 de marzo de 2018, la Directora Administrativa de Control Urbano Ana Ofelia Galván, solicitó realizar visita técnica al inmueble ubicado en corregimiento Pasacaballos sector la paz, calle 27 N° 17ª-62, Referencia Catastral No. 090000540058000, RESIDENCIAL TIPO A, Estrato 0, Área: 48,38 M2, de acuerdo a información registrada en el MIDAS, con el fin de establecer si existe violaciones a las normas urbanísticas de acuerdo a la petición realizada por la Señora Vilma Valencia Fernandez-proceso No.0098-2015.

Atendiendo esta solicitud, se procedió a realizar visita al predio indicado el día 03 de abril de 2018, siendo atendidos por el señor Jair Solano. En el sitio se observó lo siguiente:

Se encontró una vivienda unifamiliar de dos pisos y una estructura que presume una continuación a un tercer piso. La vivienda cuenta con un apartamento en primer piso, y una construcción sin terminar en el segundo piso.

Se procedió a tomar las medidas de la construcción así: Por el frente con calle 28 mide 3,84 metros, por el fondo con calle 27B mide 4,15 metros, de largo por el lado izquierdo con predio mide 13,20 metros y por el lado derecho con predio mide 13,20 metros. Para un área de: **52,73 M2 x 2 pisos, para un área total de: 105,46 M2.**

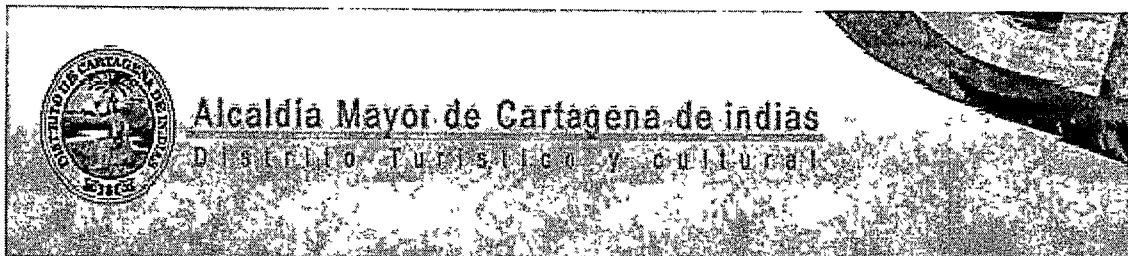


Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

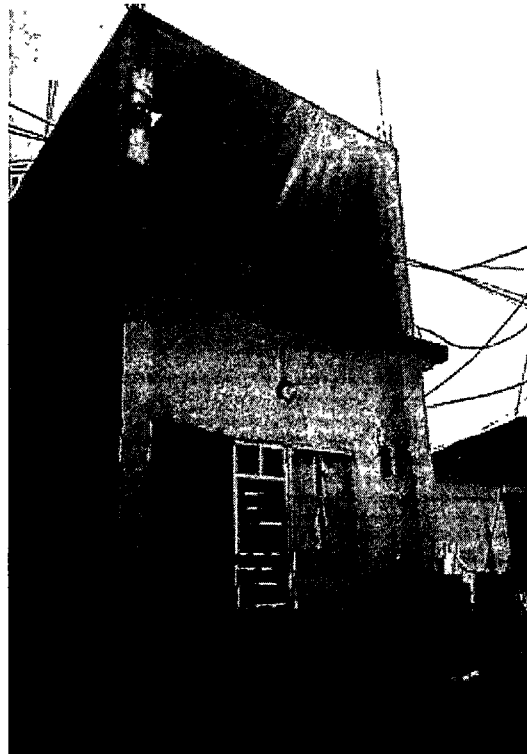
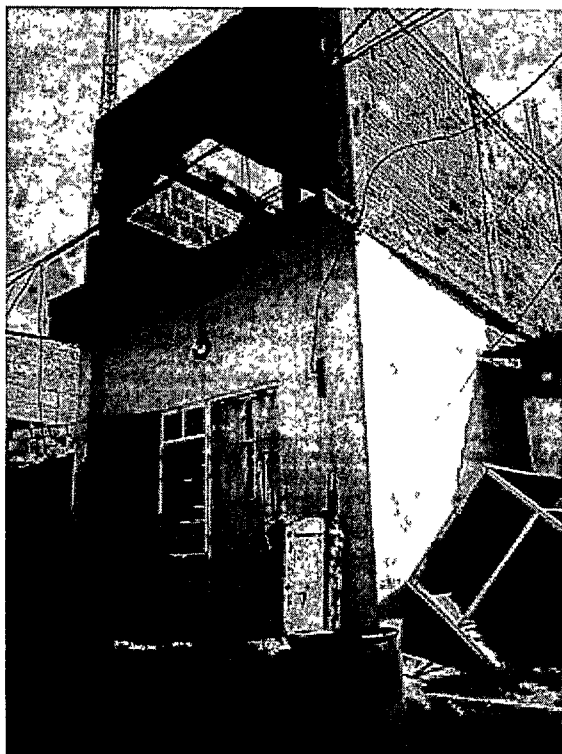
Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

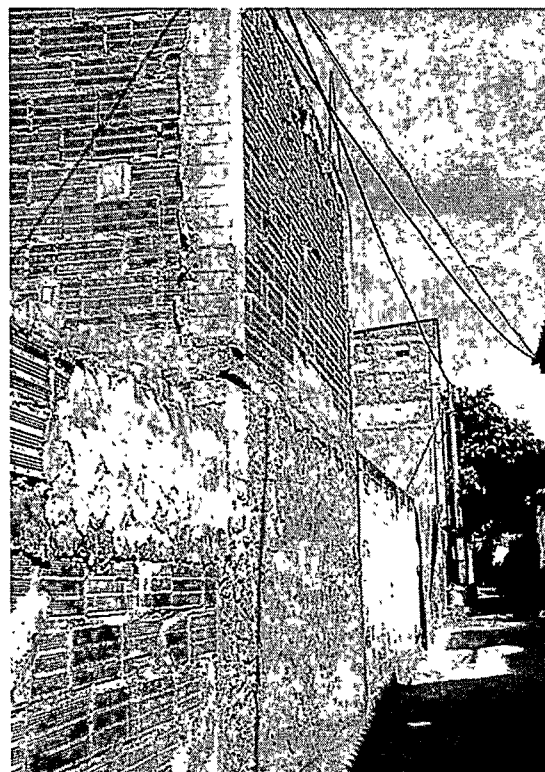
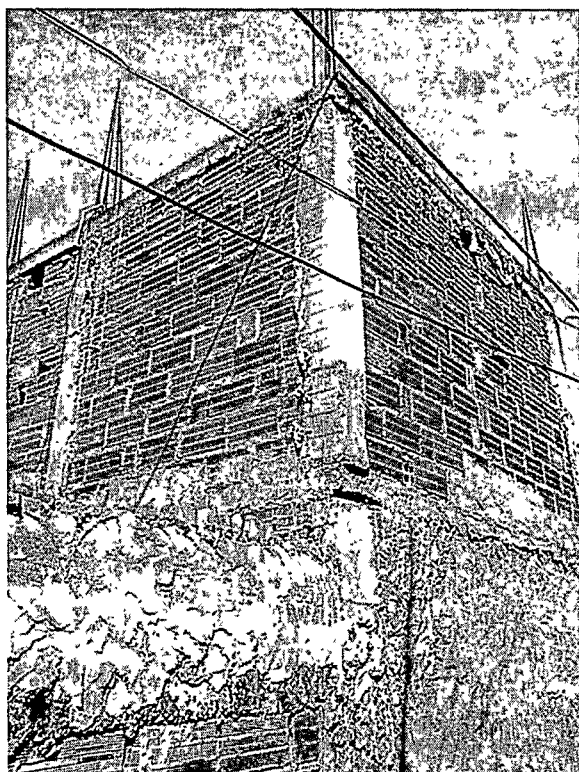
alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



*Ilustración 1 Vista de frente predio Visitado*



*Ilustración 2 Vista posterior Predio visitado*



El señor Jair Solano Rodríguez, quien manifestó que la vivienda tiene construida aproximadamente 5 años, no hizo entrega de licencia o permiso de construcción al momento de solicitarla. Adicional a esto manifestó que construyó su vivienda sobre las medidas de su escritura, las cuales no fueron aportadas en el momento





de la visita y que se acercaría a la oficina de Control Urbano a entregar la información referente al predio.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la presunta infracción sería sobre el predio vecino, se realizó visita al predio de la Señora Vilma Valencia Fernández, y se tomaron las medidas relacionadas a continuación: frente 6,30 metros, lado izquierdo 12 metros, lado derecho 12 metros y fondo 6,30 metros; para un área total de 75,60 m2.

La señora Vilma Valencia Presentó las escrituras de posesión material N° 2.121 de diciembre de 2013 (ver ilustración 3), en ellas se indica que las medidas del predio del cual es poseedora son las siguientes: frente 6,30 metros, lados izquierdo 12 metros, lado derecho 12 metros y fondo 6,30 metros; para un área total de 75,60 m2. En el predio se pudo observar una pared perteneciente al predio vecino y de la cual sobresale una pared de aproximadamente 0,30 metros, adicional a esto; se observa desde el predio de la señora Vilma que del segundo piso del predio vecino (Jair Solano Rodríguez) sobresale un voladizo que va extendiéndose hasta la parte posterior del predio con medidas que van desde los 0,10 hasta los 0,2 metros aproximadamente. (Ver ilustración 4 y 5).

*Ilustración 3 Escrituras de posesión Señora Vilma Valencia*

# República de Colombia

NÚMERO DE LA CANTIDAD DE PÁGINAS: 2

FECHA: DOS (2) DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013

TÍTULO: CONTRATO DECLARATIVO DE POSESIÓN MATERIAL

LUGAR DONDE SE REALIZA EL HECHO: VILLAVALENCIA FERNANDEZ, C.C. No. 45.504.545

ALFONSO DE JESUS MORA

DIRECCIÓN DE LA POSESIÓN MATERIAL CORREGIMIENTO DE PASCAQUILLOS, BAYAMA, SECTOR LA PAZ, CALLE 27, No. 17A-16, DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.

A la Ciudad de Cartagena de Indias, Capital del Departamento de Bolívar, en La República de Colombia, a las dos (2) días del mes de Diciembre del año Dos Mil Trece (2013), ante este despacho del cual es titular EVELIA ROSA DEL C. AYAZO GARCIA, ante todo dispuesto del cual es titular EVELIA ROSA DEL C. AYAZO GARCIA, ANTE MI, Jefe del Centro de Cartas y Comarcas, compareció VILMA VALENCIA FERNANDEZ, mujer, mayor, libre y domiciliada en Pascaquillos de tránsito por Chiriquito, identificada con la C.C. No. 45.504.545, quien manifestó ser de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, y se denunció LA DECLARANTE y formalizó lo siguiente:

PRIMERO.- DETERMINACIÓN DE LA POSESIÓN MATERIAL DECLARADA POR EL TITULAR DE LAS POSESIONES: Para las cosas de veinte (20) años, tiene y ejerce posesión material, pacífica, franca, sin violencia ni clandestinidad, constante, regular e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño y de buena fe, con todas sus anualidades, usos, costumbres y servidumbres, sobre Una Casa para habitación de Familia, con todas sus anualidades, usos, costumbres y servidumbres, ubicada en El Corregimiento de Pascaquillos, Barrio Sector La Paz, Calle 27, No. 17A-16, Distrito de Cartagena de Indias, el cual se describe por los siguientes enteros y medidas especiales. POR EL PRESENTE, tiene con La Calle 27 en medio y mide 6.30 metros. POR LA DERECHA, con la casa que está al lado de JUAN SOLANGE RODRIGUEZ, antes CATALLINA PEREZ ARREAGA y mide 12.00 metros. POR LA IZQUIERDA, ENTRANDO, linda con terrenos de SONIA JUDD VILLALBA y mide 12.00 metros y POR EL FONDO, linda con Calle del barrio y mide 6.30 metros. ÁREA TOTAL: 75.60 M<sup>2</sup>.

SEGUNDO.- Que la posesión material, por suma de posesiones materiales la tiene y ejerce sobre una cosa de veinte (20) años, sin haber sido molestada nunca por personas o autoridades públicas, nacionales o extranjeras, en su posesión, uso, goce, disfrute y disposición, siendo reconocida por todos los posibles interesados.

TERCERO.- Que, tanto como el presente contrato de posesión material, como el presente contrato de posesión material, están sujetos a las disposiciones legales. Se da fe en esta forma y se firma.

haber los actos de prueba ante todos en general del litigio este bono de posesión  
pasado al propietario real y la inversión hecha sobre el predio

A lo que digo, otorgo y firma después de haber sido leído el presente instrumento

Se advierte que este protocolo no está sujeto a registro en ninguna Oficina de Registros  
de Instrumentos Públicos del País, ni constituye título traslativo de dominio o  
compraventa, ni sirve como tal, pero una vez leído se le poseen material negociada,  
esto es, el hecho de la posesión material, lo establecido en el Decreto 2024  
de 1984 sobre bienes de uso público, lo relacionado con La Instrucción administrativa  
No. 04 del 12 de Marzo del año 2.012 e Instrucción administrativa No. 15 de 1.984,  
por lo cual está obligado a decir la verdad, que es responsable penal, civil, administrativa y  
políticamente en el evento de utilizar este instrumento para fines fraudulentos o  
regalados, debido a que la responsabilidad del Notario es formal y no responde por el  
verbo tenorio de los comparecientes. Este documento no es título traslativo de dominio  
ni propiedad y no es objeto de inscripción en la oficina de registro de instrumentos  
públicos (Instrucción administrativa no. 04 del 12 de marzo del año 2.012) No obstante  
los antecedentes anteriores, la presente escritura se otorga en presencia del  
**MERECEDOTARIO DE DERECHOS \$40.400.00 FONDO Y SUPERFICIES \$80.00 IVA \$8.744.00**

DECRETO 0198 DEL 12-02-2013 (C.O.N.A.) NOTARIAL No. AAO0760139/-

LA DECLARANTE  
Yo, **Yilia Valencia Fernández**  
**YILIA VALENCIA FERNANDEZ,**  
C.C No. **45.564.546** firma.

EVELIA ROSA DEL C. AYAZO AGUILAR  
Notaria Cuarta del Circuito de Barranquilla

El Notario debe usar siempre en la escritura pública, su identificación personal y numerar



Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

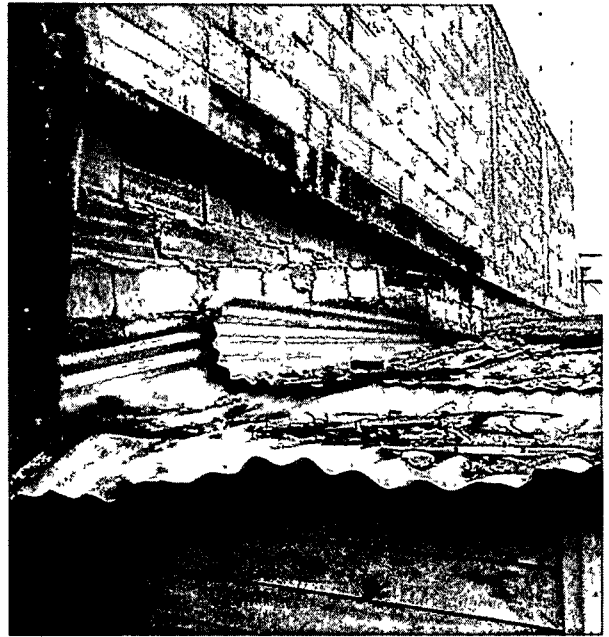
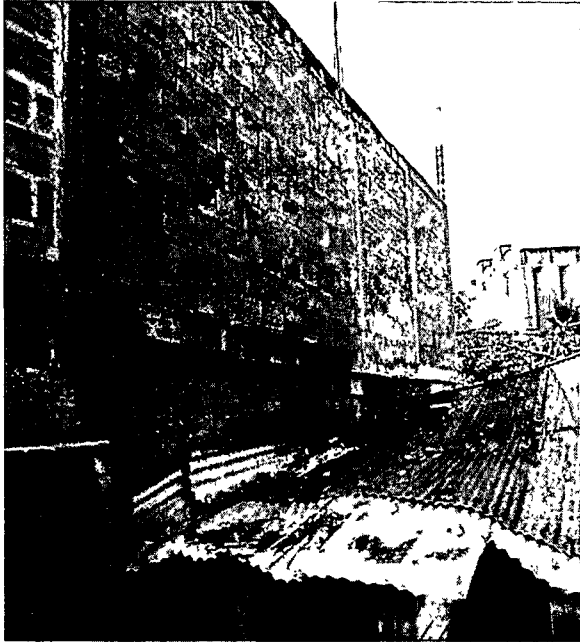
T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**  
**Districto Turístico y cultural**

*Ilustración 4 Vista del predio visitado desde el predio Vecino (Vilma Valencia)*



*Ilustración 5 Vista del predio visitado desde el predio Vecino (Vilma Valencia)*





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

NORMATIVIDAD

DATOS DEL PREDIO SEGÚN MIDAS V3 DEL 2013

REFERENCIA	090000540058000
USO	RESIDENCIAL TIPO A
TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
RIESGO PRI	
RIESGO SEC	
CALSIF SUELO	CENTRO POBLADO
ESTRATO	0
AREA M2	48.38
PERIMETRO	32.07
DIRECCION	C 27B 17A 62
BARRIO	PASACABALLOS
LOCALIDAD	LI
UCG	20
CODIGO DANE	
LADO DANE	
MANZ IGAC	54
PREDIO IGAC	58

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION

	RESIDENCIAL TIPO A RA
UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 -Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 - F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 - F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 - F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	



Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



## Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

### Districto Turístico y Cultural

UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
ASLAMENTOS	
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

## Conclusión

- De acuerdo a lo encontrado en el sitio donde se realizó la visita técnica, se concluye que esta construcción cuenta con acabados en fachada en el primer piso, en el segundo piso no se encuentra terminado y existe una estructura para una presunta continuación de un tercer piso. La vivienda se encuentra habitada en el primer piso.
- El Señor Jair quien atendió la visita manifestó que la construcción tiene cinco años aproximadamente de construida y que las medidas de esta corresponden a las plasmadas en las escrituras, las cuales no presentó y afirmó que las haría llegar a la oficina de Control Urbano. En el momento de la visita no se evidenció ninguna construcción en progreso.
- El propietario del predio no presentó la licencia de construcción ni los planos de la vivienda.
- De acuerdo con las medidas registradas en el sitio y a lo observado en el predio se concluye que:
  - El área del predio (**52,73 M<sup>2</sup>**) no cumple con el área mínima establecida en la Norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas unifamiliares de dos pisos el área mínima debe ser 90 m<sup>2</sup>.
  - El área construida es de **52,73 m<sup>2</sup> \* 2 pisos = 105,46 m<sup>2</sup>** aproximadamente; lo cual no cumple con el índice de construcción



Alcalde Distrital  
de Cartagena de Indias

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



## Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Districto Turístico y Cultural

establecido en la Norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas unifamiliares de dos pisos el índice de construcción debe ser 1; es decir para este predio el área construida debería ser  $(1 * 52,73 \text{ m}^2) = 52,73 \text{ m}^2$  aproximadamente.

- Adicional a esto, el predio no cumple con el frente mínimo, el cual debe ser para viviendas unifamiliares de dos pisos según la Norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001, el frente mínimo debe ser de 9 m y este predio tiene un frente de 3,84 metros.
- La Norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A, del Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas tipo A, la altura máxima es de dos pisos, sin embargo, en la vivienda se observa una estructura para una presunta continuidad de un tercer piso.
- El uso del suelo del predio es compatible con la construcción de acuerdo a la norma: RESIDENCIAL TIPO A.
- El señor Jair Solano no hizo entrega de las escrituras del predio, por lo que no fue posible verificar si las medidas de la construcción, tomadas en el sitio, corresponden a lo registrado en estas.
- De acuerdo con la ubicación en el MIDAS el registro catastral del predio es el 090000540058000, la dirección es corregimiento de Pasacaballos C 27B 17A 62 y el nombre del propietario del predio es el señor Jair Solano.

Atentamente,

*Raúl Posada M.*

ARQ. RAUL POSADA MARTINEZ

Contratista

*María Stella Hernández R.*

ING. MARÍA STELLA HERNANDEZ RAMOS

Contratista

Elaboró: María Estella Hernández Ramos



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos



AMC-OFI-0060666-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 06 de junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0060666-2018**

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
RADICACIÓN	2015-0098
QUEJOSO	VILMA VALENCIA FERNANDEZ.
INFRACTORES	JAIR SOLANO RODRIGUEZ
HECHOS	VIOLACIÓN AL DECRETO 0977 DE 2001- POT
ASUNTO:	AUTO DE IMPUTACIÓN DE CARGOS

La Directora Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, de acuerdo con la competencia establecida en el numeral 2º del artículo 2º del Decreto Distrital 1110 del 1º 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 1º 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. HECHOS QUE ORIGINAN LA PRESENTE ACTUACIÓN

Que la Señora VILMA VALENCIA FERNANDEZ, identificada con Cedula de Ciudadanía No 45.504.546, radicó petición en la Alcaldía Local No 3 Industrial y de la Bahía, quien a su vez la remitió a este despacho mediante el oficio AMC-OFI-0021036-2015, señalando la quejosa textualmente *"soy poseedora de un bien consistente en casa de habitación ubicado en el corregimiento Pasacaballos sector la paz, calle 27 No 17 A 16, el vecino de al lado de mi inmueble está realizando una construcción proyectada para más de 2 pisos que no cuenta con licencia de construcción y además de eso está violando claras normas urbanísticas (...)"*

## 2. ACTUACIÓN DE LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

Que mediante Auto que se contiene en el Oficio AMC-OFI-0032412-2015 de fecha 21 de Abril de 2015, se inició la averiguación preliminar por los hechos materia de la denuncia, por obras que se adelantan en el inmueble colindante al de la quejosa ubicado en el corregimiento de Pasacaballo de esta Ciudad.

Que en el Auto referido se ordena la visita técnica al inmueble antes identificado; la cual está contenida en el informe técnico AMC-OFI-0042347-2018 suscrito por el arquitecto RAUL POSADA MARTINEZ y la Ingeniera MARIA ESTELLA HERNANDEZ RAMOS adscritos a la Dirección Administrativa de Control Urbano, visita que se llevó a cabo el día 3 de Abril de 2018.

### 2.1. CONCEPTO DEL INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA.

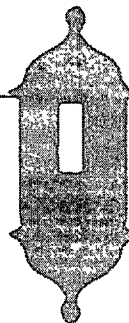
Que el día 3 de Abril de 2018, se procedió a realizar visita en el predio del presunto infractor ubicado en el Corregimiento de Pasacaballos, sector la Paz calle 27 No 17<sup>a</sup>-62, identificado con referencia catastral No 090000540058000, con el fin de establecer si existe violaciones a la normas urbanísticas de acuerdo a la petición realizada por la señora Vilma Valencia Fernandez.

*"Atendiendo esta solicitud, se procedió a realizar la visita al predio indicado el día 3 de abril de 2018, siendo atendidos por el Señor Jair Solano. En el sitio se observo lo siguiente:*

*Se encontró una vivienda unifamiliar de dos pisos y una estructura que presume una continuación a un tercer piso. La vivienda cuenta con un apartamento en un primer piso, y una construcción sin terminar en el segundo piso.*

*Se procedió a tomar las medidas de la construcción así: por el frente con calle 28 mide 3.84 metros, por el fondo con calle 27B mide 4,15 metros de largo por el lado izquierdo con predio mide 13.20 metros y por el lado derecho con predio mide 13,20 metros. Para un área total de :52.73 M2 x 2 pisos, para un área total de : 105,46M2.*

*El Señor JAIR SOLANO RODRIGUEZ, quien manifestó que la vivienda tiene construida aproximadamente 5 años, no hizo entrega de licencia o permiso de construcción al momento de solicitarla.*





Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

Adicional a esto manifestó que construyó su vivienda sobre las medidas de su escritura las cuales no fueron aportadas en el momento de la visita y que se acercaría a la Oficina de control urbano a entregar la información referente al predio (...)"

### CONCLUSIONES

- El propietario del predio no presentó la licencia de construcción ni los planos de la vivienda.
- De acuerdo con las medidas registradas en el sitio y a lo observado en el predio se concluye que: el área del predio (52,73M2) no cumple con el área mínima establecida en la norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas unifamiliares de dos pisos el área mínima debe ser de 90M2. El área construida es de 52,73 M2 x 2 pisos= 105,46 M2 aproximadamente; la cual no cumple con el índice de construcción establecido en la norma para actividades residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas unifamiliares de dos pisos el índice de construcción debe ser 1; es decir para este predio el área construida debería ser  $(1 \times 52,73 \text{ m}^2) = 52,73 \text{ m}^2$  aproximadamente.
- Adicional a esto, el predio no cumple con el frente mínimo, el cual debe ser para viviendas unifamiliares de dos pisos según la norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001, el frente mínimo debe ser de 9m y este predio tiene un frente de 3,84 metros.
- La Norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A, del Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas tipo A, la altura máxima es de dos pisos, sin embargo en la vivienda se observa una estructura para una presunta continuidad de un tercer piso.
- El uso del suelo es compatible con la construcción de acuerdo a la norma: RESIDENCIAL TIPO A.
- El señor Jair Solano no hizo entrega de las escrituras del predio, por lo que no fue posible verificar si las medidas de la construcción, tomadas en el sitio, corresponden a lo registrado en estas.
- De acuerdo con la ubicación en el MIDAS, el registro catastral del predio es el 090000540058000, la dirección es corregimiento de Pasacaballos calle 27B 17ª 62 y el nombre del propietario del predio es el señor Jair Solano.

Que de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico, las normas presuntamente violadas, al tenor de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y la conducta del presunto infractor, por adelantar obras con violación de las normas urbanísticas para el sector, y el Artículo 103 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1º de la Ley 810:







**“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.

(...)

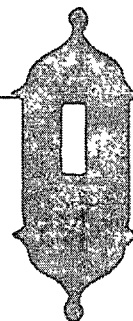
En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta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

(...)”

Decreto 0977 de 2001

**ARTICULO 249: NORMAS PARA ACTIVIDAD RESIDENCIAL DESTINADAS A VIVIENDA TIPO A,B, C Y D,** para todos los tratamientos las normas aplicables en lotes o predios aun libres u obra nueva localizados entre medianera a para la aplicación de reparaciones, a reformas sustantivas en las construcciones existentes, son las que se especifican en el cuadro No 1, titulado “Reglamentación de la Actividad Residencial” y localizadas en el plano No 5/5 denominado Usos del Suelo.

RESIDENCIAL TIPO A (RA)	
UNIDAD BÁSICA	30 m2
/ 2 ALCOBAS	40 m2
3 ALCOBAS	50 m2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial, Vivienda unifamiliar, bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4-Industrial 2 y 3-Turístico- Portuario 2, 3 y 4- Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
Área mínima del lote (AML)- Frente mínimo del lote (L)	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 M2 – F: 8 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 M2 – F: 6 M
BIFAMILIAR	AML.: 200M2 – F: 10 M
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1





BIFAMILIAR	1.1
ASLAMIENOS	
ANTEJARDÍN	3 metros
POSTERIOR	3 metros
	Bifamiliar 4 m
	Multifamiliar 5 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do Piso)
	Multifamiliar 1.2 m antejardín Y 0.80 m post.
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do piso.
ESTACIONAMIENTOS	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de A. Construcción
	Bifamiliar 1 x c/100 m2 de A. Construcción
	Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

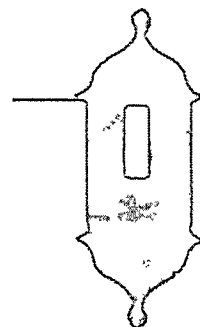
### 3. PERSONAS OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN/ PRESUNTOS DENUNCIADOS:

Que se formularán los cargos contra el propietario del inmueble, Señor JAIR SOLANO RODRIGUEZ. Que la infracción urbanística, que se le imputa a la presunta infractora es la descrita en el artículo 2º de la ley 810 de 2003, numeral 3º, 4º y 5º, las que graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

"(...)

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.





*En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo. (Subrayas fuera de texto)*

(...)

*5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma."*

Que de conformidad con el análisis técnico y jurídico antes expuesto, previo a la adopción de la medida que impone la sanción o del archivo definitivo de la actuación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, la Directora Administrativa de Control Urbano considera que existen méritos para formular cargos a la presunta responsable de las infracciones de las normas urbanísticas en cuanto a la realización de obras constructivas en el inmueble ubicado en el corregimiento de Pasacaballos calle 27 B 17ª 62, por violación a las normas urbanísticas aplicables al sector, según el Plan de Ordenamiento Territorial, en donde éste, en su oportunidad legal podrá, por sí mismo o por intermedio de apoderado legalmente constituido, presentar descargos, solicitar y aportar pruebas para el esclarecimiento de los hechos materia que originaron la apertura de este procedimiento administrativo sancionatorio.

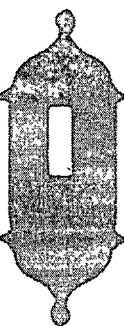
Que en el cumplimiento de lo preceptuado en la ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y complementarias, aplicables al procedimiento administrativo sancionatorio; y para garantizar el debido proceso y el derecho de defensa del presunto infractor; la Dirección Administrativa de Control Urbano,

### RESUELVE

Artículo 1º: Formular cargos contra la señora JAIR SOLANO RODRIGUEZ, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en el corregimiento de Pasacaballos calle 27 B 17ª 62, con referencia catastral N° 09-0000-54-0058000, como presunto responsable de la infracción urbanística de adelantar obras constructivas, violando la reglamentación urbanística establecida en el Decreto 0977 de 2001 para los predios localizado en suelo residencial tipo A, para la construcción de multifamiliares, de acuerdo con la parte motiva del presenta acto.

Artículo 2º: Tener como pruebas las siguientes:

- 1) El informe Técnico AMC-OFI-0042347-2018 del 22 de Abril de 2018, suscrito por el arquitecto RAUL POSADA MARTINEZ y la Ingeniera MAIA ESTELLA HERNANDEZ RAMOS adscritos a la Dirección Administrativa de Control Urbano, que contiene la visita física al inmueble particularizado en el artículo 1º de este acto administrativo.





Gana  
**Cartagena**  
Ganamos todos

167

2) El hecho de no haber presentado la licencia urbanística en firme, en la visita técnica realizada, da lugar a la existencia de méritos para adelantar proceso sancionatorio en su contra.

3) Todos los documentos discriminados en la parte motiva de este acto, para todos los efectos legales se incorporan a este acto administrativo.

Artículo 3º: Ordenése la practica de las pruebas que se estimen conducentes y pertinentes, en los terminos establecidos en el articulo 48 de la ley 1437 de 2011, con el fin esclarecer los hechos constitutivos de la presunta infraccion urbanistica descrita en la parte considerativa del presente auto.

Artículo 4º. Notifíquese al señor JAIR SOLANO RODRIGUEZ, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en corregimiento de Pasacaballos calle 27 B 17ª 62, como presunto responsable de la infracción urbanística en los términos que dispone los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo: En caso de que el infractor, desee notificarse por medios electrónicos, así se informará en el acto de notificación.

Artículo 5º: Dentro de los quince (15) dias siguientes a la notificacion del presente acto de tramite, la presunta infractora JAIR SOLANO RODRIGUEZ, por ella o a través de apoderado legalmente constituido, podrá presentar sus descargos, aportar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de esta actuación administrativa. Se les advierte, que las pruebas inconducentes, impertinentes, superfluas, serán rechazadas de manera motivada y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

Artículo 6º. En el evento, que la presunta infractora solicite pruebas se sujetará a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011. El acto administrativo que ordene las pruebas, no es susceptible de recurso. Finalizado el periodo probatorio, se le dará traslado al investigado para que en el término de diez (10) días presente sus alegatos.

Vencido el término probatorio, profiérase la decisión, en los términos establecidos en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 7º: Contra la presente decisión no procede recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**

Directora Administrativa de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Proyectó: Alberto Pomares.  
Abogado externo DACU





Gana  
**Cartagena y**  
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 06 de junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0060666-2018**

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
RADICACIÓN	2015-0098
QUEJOSO	VILMA VALENCIA FERNANDEZ.
INFRACTORES	JAIR SOLANO RODRIGUEZ
HECHOS	VIOLACIÓN AL DECRETO 0977 DE 2001- POT
ASUNTO:	AUTO DE IMPUTACIÓN DE CARGOS

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

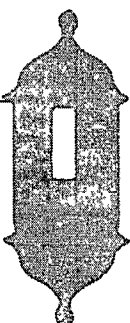
#### CONSIDERANDO

Que mediante Decreto Distrital 1110 del 1º 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. HECHOS QUE ORIGINAN LA PRESENTE ACTUACIÓN

Que la Señora VILMA VALENCIA FERNANDEZ, identificada con Cedula de Ciudadanía No 45.504.546, radicó petición en la Alcaldía Local No 3 Industrial y de la Bahía, quien a su vez la remitió a este despacho mediante el oficio AMC-OFI-0021036-2015, señalando la quejosa textualmente *"soy poseedora de un bien consistente en casa de habitación ubicado en el corregimiento Pasacaballos sector la paz, calle 27 No 17 A 16, el vecino de al lado de mi inmueble está realizando una construcción proyectada para más de 2 pisos que no cuenta con licencia de construcción y además de eso está violando claras normas urbanísticas (...)"*

## 2. ACTUACIÓN DE LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

Que mediante Auto que se contiene en el Oficio AMC-OFI-0032412-2015 de fecha 21 de Abril de 2015, se inició la averiguación preliminar por los hechos materia de la denuncia, por obras que se adelantan en el inmueble colindante al de la quejosa ubicado en el corregimiento de Pasacaballo de esta Ciudad.

Que en el Auto referido se ordena la visita técnica al inmueble antes identificado; la cual está contenida en el informe técnico AMC-OFI-0042347-2018 suscrito por el arquitecto RAUL POSADA MARTINEZ y la Ingeniera MARIA ESTELLA HERNANDEZ RAMOS adscritos a la Dirección Administrativa de Control Urbano, visita que se llevó a cabo el día 3 de Abril de 2018.

### 2.1. CONCEPTO DEL INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA.

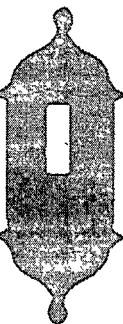
Que el día 3 de Abril de 2018, se procedió a realizar visita en el predio del presunto infractor ubicado en el Corregimiento de Pasacaballos, sector la Paz calle 27 No 17ª-62, identificado con referencia catastral No 090000540058000, con el fin de establecer si existe violaciones a la normas urbanísticas de acuerdo a la petición realizada por la señora Vilma Valencia Fernandez.

*"Atendiendo esta solicitud, se procedió a realizar la visita al predio indicado el día 3 de abril de 2018, siendo atendidos por el Señor Jair Solano. En el sitio se observo lo siguiente:*

*Se encontró una vivienda unifamiliar de dos pisos y una estructura que presume una continuación a un tercer piso. La vivienda cuenta con un apartamento en un primer piso, y una construcción sin terminar en el segundo piso.*

*Se procedió a tomar las medidas de la construcción así: por el frente con calle 28 mide 3.84 metros, por el fondo con calle 27B mide 4,15 metros de largo por el lado izquierdo con predio mide 13.20 metros y por el lado derecho con predio mide 13,20 metros. Para un área total de :52.73 M2 x 2 pisos, para un área total de : 105,46M2.*

*El Señor JAIR SOLANO RODRIGUEZ, quien manifestó que la vivienda tiene construida aproximadamente 5 años, no hizo entrega de licencia o permiso de construcción al momento de solicitarla.*



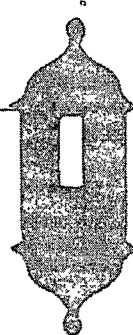


Adicional a esto manifestó que construyó su vivienda sobre las medidas de su escritura las cuales no fueron aportadas en el momento de la visita y que se acercaría a la Oficina de control urbano a entregar la información referente al predio (...)"

### CONCLUSIONES

- El propietario del predio no presentó la licencia de construcción ni los planos de la vivienda.
- De acuerdo con las medidas registradas en el sitio y a lo observado en el predio se concluye que: el área del predio (52,73M2) no cumple con el área mínima establecida en la norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas unifamiliares de dos pisos el área mínima debe ser de 90M2. El área construida es de 52,73 M2 x 2 pisos= 105,46 M2 aproximadamente; la cual no cumple con el índice de construcción establecido en la norma para actividades residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas unifamiliares de dos pisos el índice de construcción debe ser 1; es decir para este predio el área construida debería ser  $(1 * 52,73 \text{ m}^2) = 52,73 \text{ m}^2$  aproximadamente.
- Adicional a esto, el predio no cumple con el frente mínimo, el cual debe ser para viviendas unifamiliares de dos pisos según la norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A del Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001, el frente mínimo debe ser de 9m y este predio tiene un frente de 3,84 metros.
- La Norma para Actividad Residencial destinadas a vivienda tipo A, del Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001, la cual indica que para viviendas tipo A, la altura máxima es de dos pisos, sin embargo en la vivienda se observa una estructura para una presunta continuidad de un tercer piso.
- El uso del suelo es compatible con la construcción de acuerdo a la norma: RESIDENCIAL TIPO A.
- El señor Jair Solano no hizo entrega de las escrituras del predio, por lo que no fue posible verificar si las medidas de la construcción, tomadas en el sitio, corresponden a lo registrado en estas.
- De acuerdo con la ubicación en el MIDAS, el registro catastral del predio es el 090000540058000, la dirección es corregimiento de Pasacaballos calle 27B 17ª 62 y el nombre del propietario del predio es el señor Jair Solano.

Que de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico, las normas presuntamente violadas, al tenor de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y la conducta del presunto infractor, por adelantar obras con violación de las normas urbanísticas para el sector, y el Artículo 103 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1º de la Ley 810:





**“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.

(...)

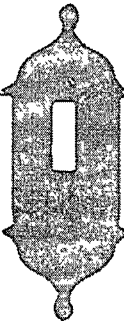
En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta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

(...)”

Decreto 0977 de 2001

**ARTICULO 249: NORMAS PARA ACTIVIDAD RESIDENCIAL DESTINADAS A VIVIENDA TIPO A,B, C Y D,** para todos los tratamientos las normas aplicables en lotes o predios aun libres u obra nueva localizados entre medianera a para la aplicación de reparaciones, a reformas sustantivas en las construcciones existentes, son las que se especifican en el cuadro No 1, titulado “Reglamentación de la Actividad Residencial” y localizadas en el plano No 5/5 denominado Usos del Suelo.

RESIDENCIAL TIPO A (RA)	
UNIDAD BÁSICA	30 m2
2 ALCOBAS	40 m2
3 ALCOBAS	50 m2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial, Vivienda unifamiliar, bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4-Industrial 2 y 3-Turístico-Portuario 2, 3 y 4- Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
Área mínima del lote (AML)- Frente mínimo del lote (L)	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 M2 – F: 8 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 M2 – F: 6 M
BIFAMILIAR	AML.: 200M2 – F: 10 M
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1







BIFAMILIAR	1.1
ASLAMIENOS	
ANTEJARDÍN	3 metros
POSTERIOR	3 metros
	Bifamiliar 4 m
	Multifamiliar 5 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do Piso)
	Multifamiliar 1.2 m antejardín Y 0.80 m post.
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do piso.
ESTACIONAMIENTOS	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de A. Construcción
	Bifamiliar 1 x c/100 m2 de A. Construcción
	Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

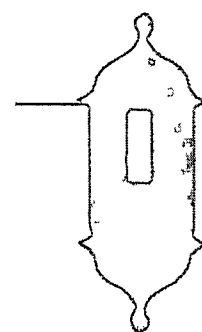
### 3. PERSONAS OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN/ PRESUNTOS DENUNCIADOS:

Que se formularán los cargos contra el propietario del inmueble, Señor JAIR SOLANO RODRIGUEZ. Que la infracción urbanística, que se le imputa a la presunta infractora es la descrita en el artículo 2º de la ley 810 de 2003, numeral 3º, 4º y 5º, las que graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

"(...)

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.





*En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo. (Subrayas fuera de texto)*

(...)

*5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma."*

Que de conformidad con el análisis técnico y jurídico antes expuesto, previo a la adopción de la medida que impone la sanción o del archivo definitivo de la actuación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, la Directora Administrativa de Control Urbano considera que existen méritos para formular cargos a la presunta responsable de las infracciones de las normas urbanísticas en cuanto a la realización de obras constructivas en el inmueble ubicado en el corregimiento de Pasacaballos calle 27 B 17ª 62, por violación a las normas urbanísticas aplicables al sector, según el Plan de Ordenamiento Territorial, en donde éste, en su oportunidad legal podrá, por sí mismo o por intermedio de apoderado legalmente constituido, presentar descargos, solicitar y aportar pruebas para el esclarecimiento de los hechos materia que originaron la apertura de este procedimiento administrativo sancionatorio.

Que en el cumplimiento de lo preceptuado en la ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y complementarias, aplicables al procedimiento administrativo sancionatorio; y para garantizar el debido proceso y el derecho de defensa del presunto infractor; la Dirección Administrativa de Control Urbano,

### RESUELVE

Artículo 1º: Formular cargos contra la señora JAIR SOLANO RODRIGUEZ, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en el corregimiento de Pasacaballos calle 27 B 17ª 62, con referencia catastral N° 09-0000-54-0058000, como presunto responsable de la infracción urbanística de adelantar obras constructivas, violando la reglamentación urbanística establecida en el Decreto 0977 de 2001 para los predios localizado en suelo residencial tipo A, para la construcción de multifamiliares, de acuerdo con la parte motiva del presenta acto.

Artículo 2º: Tener como pruebas las siguientes:

- 1) El informe Técnico AMC-OFI-0042347-2018 del 22 de Abril de 2018, suscrito por el arquitecto RAUL POSADA MARTINEZ y la Ingeniera MAIA ESTELLA HERNANDEZ RAMOS adscritos a la Dirección Administrativa de Control Urbano, que contiene la visita física al inmueble particularizado en el artículo 1º de este acto administrativo.





Gana  
**Cartagena**  
Ganamos todos

- 2) El hecho de no haber presentado la licencia urbanística en firme, en la visita técnica realizada, da lugar a la existencia de méritos para adelantar proceso sancionatorio en su contra.
- 3) Todos los documentos discriminados en la parte motiva de este acto, para todos los efectos legales se incorporan a este acto administrativo.

Artículo 3º: Ordenése la practica de las pruebas que se estimen conducentes y pertinentes, en los terminos establecidos en el articulo 48 de la ley 1437 de 2011, con el fin esclarecer los hechos constitutivos de la presunta infraccion urbanistica descrita en la parte considerativa del presente auto.

Artículo 4º. Notifíquese al señor JAIR SOLANO RODRIGUEZ, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en corregimiento de Pasacaballos calle 27 B 17ª 62, como presunto responsable de la infracción urbanística en los términos que dispone los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo: En caso de que el infractor, desee notificarse por medios electrónicos, así se informará en el acto de notificación.

Artículo 5º: Dentro de los quince (15) dias siguientes a la notificacion del presente acto de tramite, la presunta infractora JAIR SOLANO RODRIGUEZ, por ella o a través de apoderado legalmente constituido, podrá presentar sus descargos, aportar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de esta actuación administrativa. Se les advierte, que las pruebas inconducentes, impertinentes, superfluas, serán rechazadas de manera motivada y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

Artículo 6º. En el evento, que la presunta infractora solicite pruebas se sujetará a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011. El acto administrativo que ordene las pruebas, no es susceptible de recurso. Finalizado el periodo probatorio, se le dará traslado al investigado para que en el término de diez (10) días presente sus alegatos.

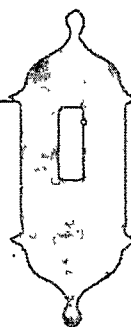
Vencido el término probatorio, profiérase la decisión, en los términos establecidos en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 7º: Contra la presente decisión no procede recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

Proyectó: Alberto Pomares.  
Abogado externo DACU





Gana  
**Cartagena y**  
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 06 de junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0060732-2018**

Señor

**JAIR SOLANO RODRIGUEZ**

**Corregimiento de Pasacaballos, Sector la Paz, calle 27 No 17ª-62.**  
Ciudad.


Referencia: NOTIFICACIÓN PERSONAL AUTO DE IMPUTACIÓN DE CARGOS  
Proceso: 2015-0098

Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia y en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de manera atenta le solicita comparecer a esta dependencia, que se encuentra ubicada en el Edificio Portus, Barrio Manga Calle 28 No 26-53, piso 21, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibido del presente oficio, con el propósito de llevar a cabo la notificación personal del Auto de Imputación de Cargos, registrado con código AMC-OFI-0060666-2018, por la presunta violación de las normas urbanísticas dentro del proceso 2015-0098.

En caso de no comparecer personalmente, la notificación debe ser efectuada mediante Aviso, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

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

Proyectó: *Alberto Pomares.*  
Abogado externo





ya archivado  
certificado con Expediente  
(Devuelto)



Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 06 de junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0060732-2018**

Señor

**JAIR SOLANO RODRIGUEZ**

**Corregimiento de Pasacaballos, Sector la Paz, calle 27 No 17<sup>a</sup>-62.**  
Ciudad.

Referencia: NOTIFICACIÓN PERSONAL AUTO DE IMPUTACIÓN DE CARGOS  
Proceso: 2015-0098

Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia y en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, de manera atenta le solicita comparecer a esta dependencia, que se encuentra ubicada en el Edificio Portus, Barrio Manga Calle 28 No 26-53, piso 21, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibido del presente oficio, con el propósito de llevar a cabo la notificación personal del Auto de Imputación de Cargos, registrado con código AMC-OFI-0060666-2018, por la presunta violación de las normas urbanísticas dentro del proceso 2015-0098.

En caso de no comparecer personalmente, la notificación debe ser efectuada mediante Aviso, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

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

Proyectó: Alberto Pomares.   
Abogado externo

4-1

2, 3

1-0

10-3/4

1-1

0