

Cartagena de Indias 16 de marzo de 2015

**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-15-0017254**

Fecha y Hora de registro: **16-mar.-2015 16:04:47**

Funcionario que registro: **Marrugo, Betty**

Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**

Funcionario Responsable: **GONZALEZ ESPINOSA, DOLLY ROCIO**

Cantidad de anexos: **7**

Contraseña para consulta web: **21A97EA4**

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

SRES:

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL**

La presente es para denunciar la construcción ilegal que se está realizando en el barrio Alto Bosque Trv 51 A N° 21 C 115 , cuyo propietario es el Sr. Humberto Botero López, NO TRAMITARON ANTE LA CURADURIA URBANA licencia de construcción, No cumplen con la reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano RESIDENCIAL TIPO B PARA MULTIFAMILIAR, violan medidas de RETIROS laterales, fachada y posterior, voladizo en fachada, y violan el derecho a la privacidad al colocar vanos de tamaño considerable al predio del vecino.

Solicitamos de inmediato una inspección y suspensión de dicha obra para hacer cumplir el decreto No. 0977 de 2001 por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del distrito turístico y cultural de Cartagena de indias.

Anexamos pruebas fotografías de la construcción en mención y la norma vigente de la reglamentación residencial en suelo urbano y suelo de expansión para actividad residencial tipoB entregada por la curaduría urbana numero 2.

Cordialmente



**FRANCISCO GAVIRIA SOLANO**  
CC: 9.077.902

2

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
EDULA DE CIUDADANIA  
9.07.1902

GAVILAN SOLANO

FRANCO



AD. DE DERECH.

FECHA DE NACIMIENTO 17-DIC-1950  
CARTAGENA  
(BOLIVAR)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.81

A+

M

ESTATURA

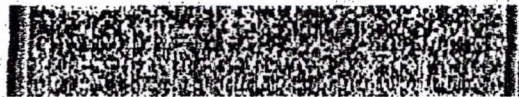
GR. PUN.

SEXO

09-ABR-1973 CARTAGENA

FECHA DE LA DE EXPEDICION

FECHA DE VENCIMIENTO



A-050700-30118502-07071902-20040417

01401047894 01 14702554

*Francisco*

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

Hoja 1 de 1

UNIDAD BÁSICA	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO B RB	RESIDENCIAL TIPO C RC	RESIDENCIAL TIPO D RD
2 ALCOBAS	30 m2	40 m2	60 m2	80 m2
3 ALCOBAS	40 m2	50 m2	80 m2	100 m2
3 ALCOBAS	50 m2	70 m2	100 m2	100 m2
PRINCIPAL	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
COMPATIBLE	Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPLEMENTARIO	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1
RESTRINGIDO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)
PROHIBIDO	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2
	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
ÁREA LIBRE				
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los asentamientos	De acuerdo con los asentamientos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR			1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
ÁREA Y FRENTES MÍNIMOS				
UNIFAMILIAR 1 piso	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)	AML: 200 M2 - F: 8 m	AML: 250 M2 - F: 10 m	AML: 300 M2 - F: 12 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 120 m2 - F: 8 m	AML: 160 M2 - F: 8 m	AML: 200 M2 - F: 8 m	AML: 200 M2 - F: 10 m
BIFAMILIAR	AML: 80 m2 - F: 8 m	AML: 250 M2 - F: 10 m	AML: 300 M2 - F: 10 m	AML: 300 M2 - F: 12 m
MULTIFAMILIAR	AML: 200 M2 - F: 10 m	AML: 250 M2 - F: 20 m	AML: 600 M2 - F: 20 m	AML: 750 M2 - F: 25 m
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	4 PISOS	Según área libre e índice de const.	Según área libre e índice de const.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN				
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	0.6	0.6	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	1	1	1
BIFAMILIAR	1.1	1.1	1.2	1.2
MULTIFAMILIAR	1.2	1.2	2.4	2.4
ABLANTEADIN				
POSTERIOR	3 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifam. 9 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifam. 9 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifam. 9 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m	Unifam. 4 m	Unifam. 7 m	Unifam. 7 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)	Bifam. 4 m	Bifam. 7 m	Bifam. 7 m
LATERALES	3 m x 3 m	Bifam. 4 m	Bifam. 7 m	Bifam. 7 m
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	Bifam. 4 m	Bifam. 7 m	Bifam. 7 m
NIVEL DE PISO	0.30 mts de la rasante en el eje de la vía	0.30 mts de la rasante en el eje de la vía	0.30 mts de la rasante en el eje de la vía	0.30 mts de la rasante en el eje de la vía

DECRETO No. 0977 de 2001  
"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"

Ala. Juan González Fuentes  
Ic. Bogotá 796 (31055018)





05 - Feb. 2015





Oficio **AMC-OFI-0019172-2018**

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	001- 2018
Quejoso:	Francisco Gaviria Solano
Presuntos Infractores	Indeterminado
Hechos	Construcción que se adelanta en el Barrio Alto Bosque Trv 51 A N° 21 C115 que carece de licencia de construcción y no cumple con la reglamentación urbanística
Código de Registro	AMC-OFI-0006038-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 27 de febrero de 2018

COMPETENCIA

El Director Administrativo, Código 009, grado 53 (Control Urbano) 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 1110 del primero de agosto de 2016, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

ANTECEDENTES

Mediante oficio EXT-AMC-15-0017254 el señor Francisco Gaviria Solano presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, manifestando que *"en el Barrio Alto bosque Trv 51 A n° 21 C 115, cuyo propietario es el señor Humberto Botero López, no TRAMITARON ANTE LA CURADURIA URBANA licencia de construcción, no cumple con la reglamentación de la actividad residencia en suelo urbano residencial tipo B para multifamiliar, violan medidas de Retiros laterales, fachadas y posterior, voladizo en fachada y violan el derecho a la privacidad al colocar vanos de tamaño considerable al 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.

Siendo lo anterior así, la Dirección Administrativa de Control Urbano 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 dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el barrio “ (...) Barrio Alto bosque Trv 51 A n° 21 C 115, (...) a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el petente, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio 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 y del predio, asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición, se deberá solicitar copia de la escritura pública, planos y demás documentos que permitan evidenciar una posible infracción urbanística, así como la cámara de comercio de la constructora a fin de individualizar al representante legal.

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

En mérito de lo expuesto la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar **Averiguación Preliminar** de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto.

**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el barrio “ Barrio Alto bosque Trv 51 A n° 21 C 115 ” a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el petente, se está construyendo, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de





inicio 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 y del predio, asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición, se deberá solicitar copia de la escritura pública, planos y demás documentos que permitan evidenciar una posible infracción urbanística, así como la cámara de comercio de la constructora a fin de individualizar al representante legal.

**TERCERO:** Una vez identificado planamente el presunto infractor notifíquesele personalmente de la presente actuación administrativa, 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.

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

Proyecto: Diana Gil Cantor  
Abogada Externa DACU







Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural



Oficio **AMC-OFI-0019233-2018**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 27 de febrero de 2018

**Señor,**  
**Francisco Gaviria Solano**

**Asunto: Comunicación sobre oficio AMC-OFI-0019209-2018**

Cordial saludo,

La Dirección Administrativa de Control, ha recibido su solicitud, mediante la cual se pide intervención de este despacho debido a la existencia de una construcción ubicada en el barrio Alto Bosque Trv 51 A N° 21 C 115, que carece de licencia de construcción, no cumple con la reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano Residencia Tipo B para multifamiliar, viola medidas de Retiros laterales, fachada y posterior, por tal motivo se emitió oficio que ordenó **iniciar Averiguación Preliminar** por medio del oficio AMC-OFI-0019209-2018, por la presunta violación a la normatividad urbanística.

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

Practicar Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el barrio " (...) Alto Bosque Trv 51 A N° 21 C 115" a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el petente, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio 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 y del predio, asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de



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

las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición, se deberá solicitar copia de la escritura pública, planos y demás documentos que permitan evidenciar una posible infracción urbanística, así como la cámara de comercio de la constructora a fin de individualizar al representante legal.

Atentamente,

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

  
Proyectó: Diana Gil Cantor  
Abogada Externa DACU



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





Oficio **AMC-OFI-0019209-2018**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 27 de febrero de 2018

**Arquitecto**  
**BENIS BAENA VARGAS**

*BLANCA SALGUERO*

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	001-2018
Quejoso:	Francisco Gaviria Solano
Hechos	Presunta violación a la Normatividad Urbanística.
Presunto infractor	Indeterminado
Codigo SIGOB	EXT-AMC-15-0017254

**ASUNTO: SOLICITUD DE VISITA TÉCNICA OFICIO EXT-AMC-15-0017254.**

Mediante el presente oficio la Directora Administrativa de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, dispone comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR en la construcción que se adelanta en el barrio "Alto Bosque Trv 51ª N° 21 C115", a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el petente, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio 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, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición y si la obra cuenta con Licencia de Construcción, en cumplimiento a lo resuelto en la Averiguación Preliminar dentro del proceso 001-2018.

En consideración con lo anterior,

*Recibido*  
*Blanca Salguero*  
*07-03-2018*





**ORDENESE:**

**Primero:** Identificar la (s) posible(s) infracción (es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja vienen presentándose en dicha construcción, 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, en otros aspectos: 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, la fecha probable de inicio 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 y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción.

**Tercero:** Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo ordenado en el presente oficio.

**Cuarto:** El término de ejecución de esta comisión será de tres (3) días contados a partir de la fecha de recibo del presente oficio.

**Quinto:** 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.

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

Comuníquese y cúmplase

Atentamente,

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

  
Proyectó: Diana Gil Cantor  
Abogada Externa DACU



Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 13 de marzo de 2018

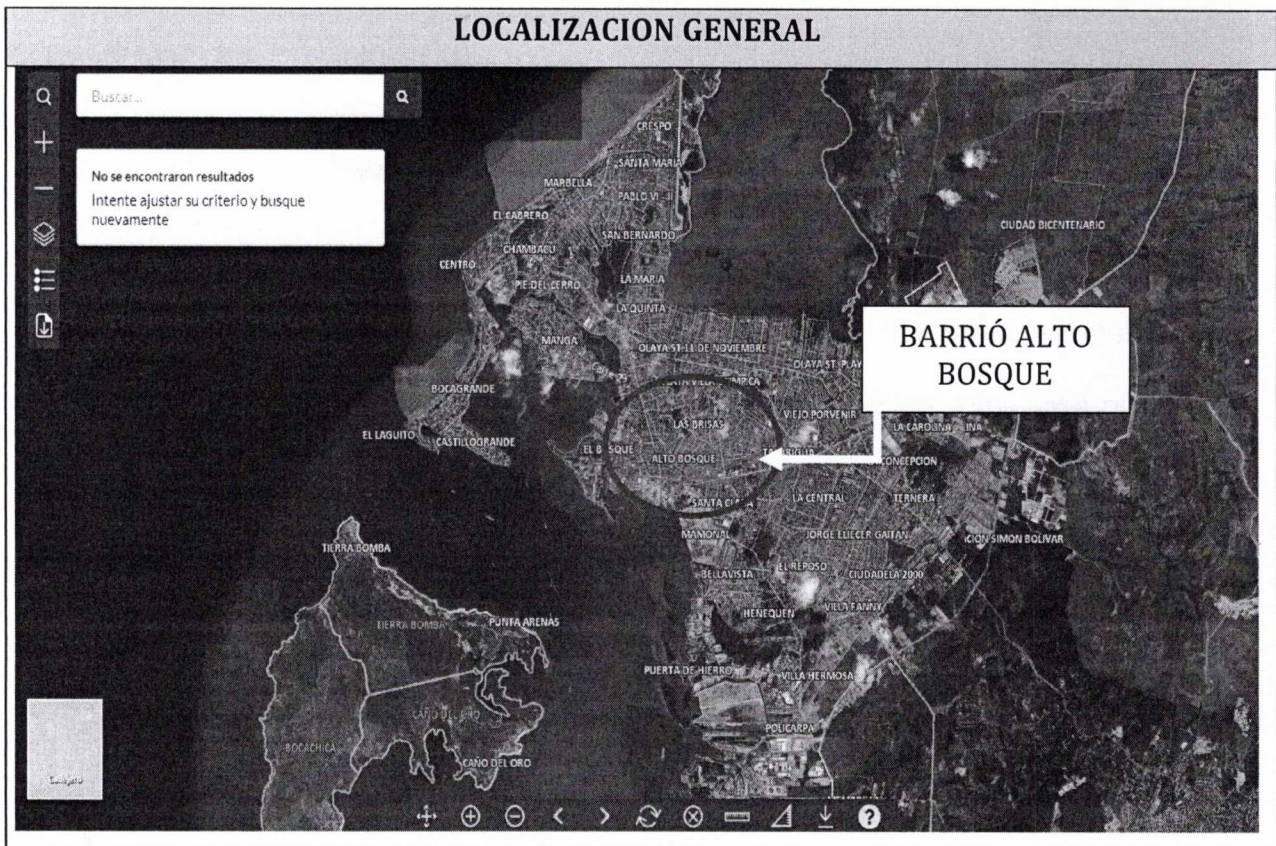
Oficio **AMC-OFI-0025975-2018**

INFORME TECNICO			
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO			
<b>ARQUITECTOS:</b>  BLANCA SALGUEDO NARVAEZ BENYS BAENA VARGAS			
<b>TECNICO:</b>  RUBEN D. DIAZ ACEVEDO			
<b>ASUNTO:</b>	Solicitud visita técnica por Presunta Violación a las Normas Urbanística.		
<b>CODIGO DE REGISTRO:</b>	EXT-AMC-15-0017254	<b>FECHA RAD:</b> 16/03/15	<b>FECHA VISITA:</b> 12/03/2018
<b>DIRECCION:</b>	Alto Bosque Transversal 51ª Nº. 21C-115	<b>PROCESO:</b> 001-2018	<b>SOLICITANTE:</b> Francisco Gaviria Solano.

INFORME GENERAL DEL ASUNTO
Se realizó visita técnica el día 12 de Marzo de 2018, con el fin de verificar los hechos informados por el Sr Francisco Gaviria Solano, por presunta violación a las normas urbanísticas en un predio colindante a su propiedad, perteneciente al señor Humberto Botero.

*Beny*  
14-03-18  
12:15 pm







## LOCALIZACION DEL SECTOR





# LOCALIZACION DEL PREDIO



Fuente Midas 3 Cartagena cartografía IGAC, 2013.

### INFORMACION DEL PREDIO

REFERENCIA	10902270027000
USO	RESIDENCIAL TIPO B
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA
RIESGO PRI	-
RIESGO SEC	-
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	4
AREA M2	183.99
PERIMETRO	62.01
DIRECCION	T 51D 21B 125
BARRIO	ALTO BOSQUE
LOCALIDAD	LH
UCG	10
CODIGO DANE	25060103
LADO DANE	A
MANZ IGAC	227
PREDIO IGAC	27

### DESCRIPCION DE LA VISITA

En visita de inspección realizada el día 12 de Marzo de 2018 al predio localizado en el Barrio Alto Bosque Transversal 51A No. 21C-115, la cual fue atendida por el señora Libia Botero, en la cual se evidenció lo siguiente:

1. En el predio del presunto infractor el señor Humberto Botero, se evidenció una edificación una vivienda unifamiliar y en la zona de garaje del lado derecho se construyeron dos apartamentos uno en el primer piso y el otro en el segundo piso.
2. En el apartamento del segundo piso se observa dos ventanas que se ubican en el muro medianero que mira hacia el predio del quejoso.
3. El apartamento en primer piso presenta las siguientes medidas: Frente de 3,00Mt X 20,30 Mt. Fondo.
4. Aislamiento Antejardín 2,90 Mt y Aislamiento lateral: 1.0 mt  
Voladizo del segundo piso de 1,30 Mt.
5. Se observa escalera construida en el área del antejardín.
6. La persona que atendió la visita hija del propietario dice no saber si existe licencia de construcción para estos apartamentos.



7. La persona que atendió la visita no quiso firmar el acta de visita ni aportar recibo de agua para verificar referencia catastral.

Se solicitó la respectiva licencia de construcción, la cual no fue aportada.

#### NORMATIVIDAD APLICADA

1. El predio referenciado se encuentra dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de uso del suelo PFU 5/5- Usos del Suelo, como Área actividad RESIDENCIAL TIPO B (RB), reglamentada en la columna N° 2 del cuadro N°1 del Decreto 0977 del 2001, el cual señala lo siguiente:

RESIDENCIAL TIPO B (RB)	
UNIDAD BÁSICA	40 m2
2 ALCOBAS	50 m2
3 ALCOBAS	70 m2
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Residencial , Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4-Industrial 2 y 3-Turístico-Portuario 2, 3 y 4- Institucional 3 y 4
<b>AREA LIBRE</b>	
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.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
<b>AREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 200 M2 – F: 8 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 160 M2 – F: 8 M
BIFAMILIAR	AML.: 250M2 – F: 10 M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 – F: 16 M
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	Según área libre e índice de const.

<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
<b>AISLAMIENTOS</b>	
ANTEJARDÍN	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. <b>Multifamiliar 5 m</b>
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m
	Bifamiliar 4 m
	<b>Multifamiliar 5 m</b>
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do Piso)
	Multifam. 1.2 m antej. Y 0.80 m post.
<b>LATERALES</b>	<b>Multifamiliar 3 m desde 2do piso.</b>
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.
	Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.
	Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.
<b>NIVEL DE PISO</b>	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

1. Se violan las normas citadas en el POT en su artículo 239, el cual se define así:

**-ARTÍCULO 228: BALCONES SALIENTES.** Podrán construirse balcones salientes que cumplan las siguientes normas:

**Que se aislen los linderos laterales a una distancia mínima de tres (3) metros.**

Que no sobresalgan una distancia mayor de dos (2) metros en cualquier límite de ubicación.

Que sean completamente cubiertos y únicamente estén protegidos por una antepecho no mayor de uno punto veinte (1.20) metros de altura.

Los aleros, balcones abiertos, todo tipo de balcón, elementos de fachada volados no se computan en las áreas de construcción para la aplicación de los índices máximos en cada zona y se liquidarán para efectos del pago de impuestos y las expensas correspondientes.

**-En cuanto a los cerramientos el plan de ordenamiento territorial en su ARTÍCULO 239: CERRAMIENTOS, establece:** "(...) Para los retiros de frente o antejardín no se exigen



cerramientos; cuando existan, se permitirá la construcción de un muro lleno con una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, a partir del cual podrán construir verjas hasta una altura máxima de dos punto cincuenta (2.50) metros, siempre que sean semitransparente.

**Sobre los antejardines no podrá levantarse ninguna construcción, ni siquiera provisional, tales como garajes...”**

**2. POR NO PRESENTAR licencia de construcción este acto no se ajusta al ARTÍCULO 103 DE LA LEY 388 DE 1997 que indica:**

*“ART. 103. Infracciones Urbanísticas. Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente indica que:*

*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.”*

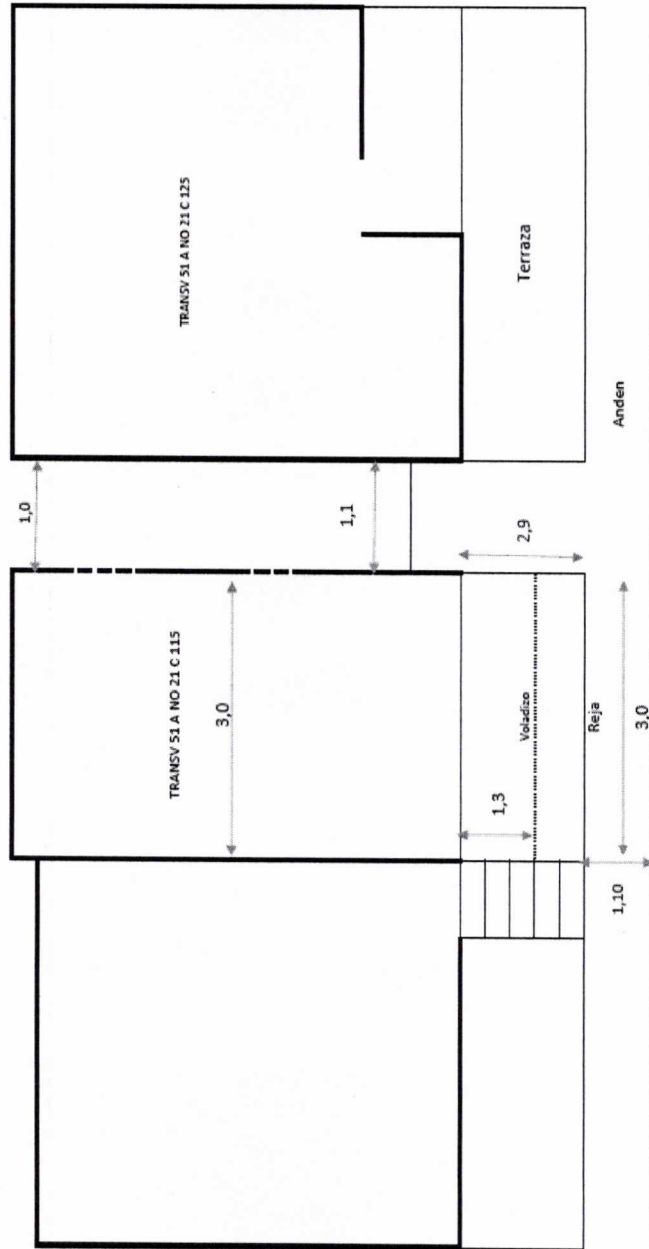
- Se evidencia que existe varios VANOS ABIERTOS hacia el predio vecino en los muros medianeros laterales del inmueble objeto de la queja., lo cual viola artículo 935 del Código civil de Colombia y el acuerdo 045 de 1989 que dice:  
Código civil de Colombia indica:

*“ARTICULO 935. <ESPECIFICACIONES DE LAS DISTANCIAS ENTRE CONSTRUCCIONES>. No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.*



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

## LEVANTAMIENTO



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

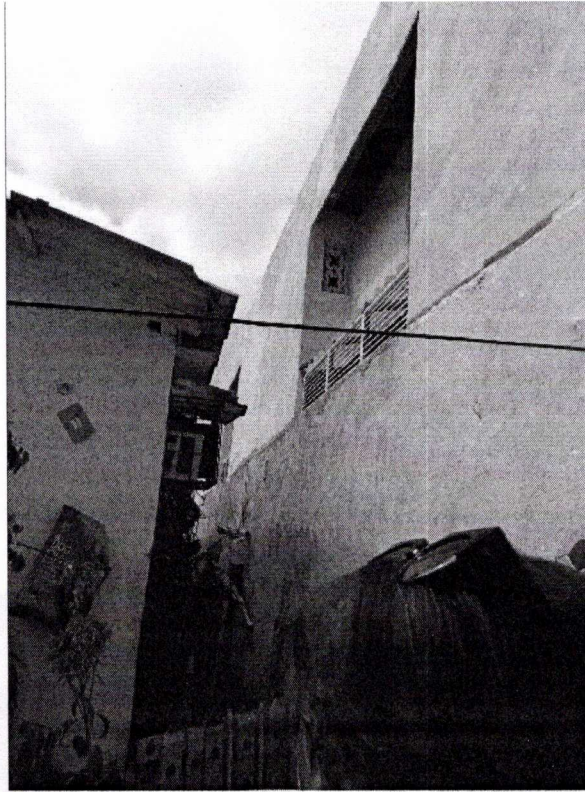
T (57)5 6501095 - 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

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





FACHADA DEL PREDIO DEL QUERELLADO







ANEXO FOTOGRAFICOS



FACHADA DE LA PRESUNTA  
CONSTRUCCION ILEGAL.



IMAGEN DEL PATIO, DONDE SE OBSERVA UNA DE LAS  
VENTANAS UBICADAS EN EL MURO MEDIANERO.



IMAGEN DE LA VENTANA QUE DA HACIA EL PREDIO VECINO

## CONCLUSION

De acuerdo con la visita efectuada y la localización del predio objeto de consulta en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la herramienta MIDAS se puede concluir que:

La edificación de la presunta infractora se encuentra localizada en el barrio Alto Bosque Transversal 51ª N°. 21C-115.

Procediendo a realizar las medidas y los registros fotográficos encontramos lo siguiente:

1. El uso del suelo del predio es de uso compatible: RESIDENCIAL TIPO B.
2. De conformidad a lo evidenciado la edificación referenciada no se encuentra en proceso de construcción actualmente, funciona como uso residencial en el primer y segundo piso.
3. Que el predio presenta un cerramiento en el área del antejardín el cual no cumple con las especificaciones establecidas en el artículo 239 del Decreto 0977 de 2001 el cual debe tener una altura máxima de 2.50 mts. Adicionalmente, la escalera que se encuentra ubicada sobre esta misma área sobre la cual no podrá levantarse ninguna construcción, de conformidad con el artículo citado.
4. Que al momento de la visita quien atiende la visita no aportó la respectiva licencia de construcción.

Atentamente

  
**ARQ. BLANCA SALQUEDO**

Asesor externo

Dirección Administrativa de Control Urbano

  
**ARQ. BENYS BAENA VARGAS**

Asesor externo

Dirección Administrativa de Control Urbano

  
**RUBEN DIAZ ACEVEDO**

Asesor externo

Dirección Administrativa de Control Urbano





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y cultural



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 14 de marzo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0026496-2018**

Señor  
**HUMBERTO BOTERO LÓPEZ**  
Barrio Alto Bosque Trv 51 A N° 21 C115  
Cartagena

Asunto: **Notificación personal del oficio EXT-AMC-15-0017254**  
**Averiguación preliminar.**

Cordial saludo,

Me permito comunicarle que de conformidad con el Art 47 de la ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la autoridad administrativa competente, en este caso, la Dirección Administrativa de Control Urbano, deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficientes para formular cargos por violación a la normatividad urbanística.

En atención a la solicitud presentada el 16 de marzo de 2015 bajo el código de registro EXT-AMC-15-0017254, se le NOTIFICA que se ha iniciado Averiguación Preliminar mediante oficio AMC-OFI-0019172-2018 por las presuntas actuaciones ejecutadas en el inmueble ubicado en el *Barrio Alto bosque Trv 51 A n° 21 C 115*, por lo tanto se decretó practicar visita técnica por parte del funcionario competente en esta secretaría.

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 ser posible surtir la notificación personal se hará por aviso de conformidad con el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Atentamente,

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

Proyectó: *Diana Gil Cantor*  
Abogada Externa DACU

001 - 2018



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

*[Handwritten signature in pink ink]*



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, 6 de junio de 2022

Oficio AMC-OFI-0075423-2022

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	Informe técnico de visita – solicitud visita técnica preliminar por posible infracción urbanística, radicado EXT-AMC-15-0017254 - del 16 de marzo de 2015. Radicado interno No. 001 de 2018.	
ASIGNACIÓN OFICIO:	Oficio AMC-OFI-0026027-2022	FECHA: 4 de marzo de 2022
DIRECCIÓN:	Barrio Alto Bosque Transversal 51 A No. 21 C -115	
OBJETIVO:	Realizar visita de inspección ocular y analizar el expediente que contiene la posible infracción urbanística.	
SOLICITANTE:	CAMILO BLANCO Director Administrativo de Control Urbano	

#### 1. MOTIVO DE LA VISITA

El señor FRANCISCO GAVIRIA SOLANO, mediante documentación radicada EXT-AMC-15-0017254, presenta queja por presunta violación de las normas urbanísticas, en un inmueble colindante a su propiedad, perteneciente al señor HUMBERTO BOTERO, ubicado en el barrio Alto Bosque Transversal 51 A No. 21 C -115, *“por construir sin licencia, no cumplir con la reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano Residencial tipo B multifamiliar, violar los retiros laterales, fachada y posterior, voladizo en fachada, y violan el derecho a la privacidad al colocar vanos de tamaño considerable al predio del vecino”*.

En ese sentido y por medio del oficio AMC-OFI-0026027-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, el Dr. CAMILO BLANCO – Director Administrativo de Control Urbano, requirió lo siguiente:

*“Mediante el presente oficio el director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016, ordena comisionarlo para que practique una VISITA TÉCNICA DE VERIFICACION, en el Inmueble ubicado en el Barrio Alto Bosque Transversal 51 A No. 21 C -115, de esta Ciudad. En consecuencia, de lo anterior: ORDÉNESE:*

*PRIMERO: Identificar la (s) posible(s) infracción (es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja 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, el Decreto 977 de 2001, y las que surgieren en el desarrollo de la visita. SEGUNDO: En la visita se debe verificar entre otros aspectos 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, la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso, 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 o concluidas asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción (...).”*





Una vez revisado el expediente que contiene la querella, se realizó visita técnica, el día 28 de marzo del año 2022, con base en la cual se rinde el presente informe técnico.

Según las consideraciones fácticas indicadas y dando alcance al requerimiento realizado mediante oficio AMC-OFI-0026027-2022, este informe se organiza así.

En la primera parte se precisa el marco normativo que sirve como fundamento al informe técnico que se rinde. En la segunda parte se presentan en su orden, el alcance de la visita, su metodología y se hace una descripción general de la visita.

Finalmente se formulan conclusiones y recomendaciones y se responde a los requerimientos literales del oficio AMC-OFI-0026027-2022.

## 2. MARCO JURIDICO APLICABLE

Teniendo en cuenta que la querella que da origen a la presente actuación se relaciona con una posible infracción urbanística, se procederá a fundamentar el informe a partir de un análisis normativo con respecto a la legislación vigente de la época en lo relacionado a la norma que precisa la definición del ordenamiento territorial, y de las competencias atribuidas a las entidades territoriales, (*Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 803 de 2003*). También es sustento de este informe la definición de *norma urbanística y de las licencias urbanísticas* (declaratoria de reconocimiento de una edificación), del *Decreto 1469 de 2010*. De igual manera, y en concordancia con lo indicado, el fundamento normativo de este informe técnico es el **cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al inmueble, contenidas en el Decreto 0977 de 2001 del 20 de noviembre de 2001, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cartagena y, demás normas complementarias.**

Según se indicó en primer lugar, es un fundamento del informe técnico el Decreto 1469 (artículo 7), que determina en que consiste la licencia de construcción en la modalidad Obra Nueva por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, quién procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

*"Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

*1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total".*

*(...)*

Negrillas y subrayas fuera de texto.

En virtud de lo expuesto, el señor FRANCISCO GAVIRIA SOLANO, informo mediante radicado EXT-AMC-15-0017254 - del 16 de marzo de 2015, queja presentada por construir sin licencia, no cumplir con la reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano Residencial tipo B multifamiliar, violar los





retiros laterales, fachada y posterior, voladizo en fachada, y violan el derecho a la privacidad al colocar vanos de tamaño considerable al predio del vecino.

En segundo lugar, el fundamento de este informe técnico se encuentra, como se ha indicado, en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena, como se expone a continuación.

De acuerdo a la ubicación el inmueble objeto de la queja, se identifica con la Referencia Catastral No. No 01-09-0227-0015-000 ubicado en la Transversal 51 A No. 21 C -115, del Barrio Alto Bosque de esta ciudad. De acuerdo al plano de usos de suelo PFU 5C/5, el cual hace parte integral de la cartografía del POT, el predio se localiza en actividad RESIDENCIAL TIPO B (RB), tal como se muestra en la siguiente figura.



Figura 1. Uso de Suelo Predio - Fuente: Decreto 0977 de 2001- POT.

Para efectos del uso del suelo y las normas urbanísticas aplicables a la actividad Residencial tipo B (RB), este se encuentra regulado por el Cuadro de Reglamentación No. 1 “Actividad Residencial en suelo urbano y suelo de expansión” y definido en los “artículos 218 al 221 del Decreto 0977 de 2001”, Plan de Ordenamiento Territorial, así:

USOS	RESIDENCIAL RB
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1(solo embarcaderos).
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

Tabla 1. Cuadro de Reglamentación No 1 para la Actividad Residencial en Suelo Urbano y de Expansión Urbana. Fuente Decreto 0977 de 2001

Para concluir el fundamento jurídico de este informe técnico se encuentra en el Decreto 1110 de fecha 1º de agosto de 2016, en el artículo segundo.

“Delegar en el (la) director (a) Administrativo, Código 009, Grado 53 (Control Urbano), las siguientes competencias:





- 1) *Ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos previsto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementan, modifiquen o sustituyan.*  
*La inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo que se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de obra. Dichas actas de visita harán las veces de informe técnico en los procesos relacionados con la violación de las licencias y se anexarán al certificado de ocupación cuando fuere del caso”.*

Luego de indicar las principales normas que sirven como fundamento legal y reglamentario de este informe, se precisa el alcance, la metodología y las conclusiones que en todo caso se vinculan a los parámetros normativos indicados.

3. ALCANCE DE LA VISITA TÉCNICA.

El alcance de la visita de inspección ocular y del presente informe técnico, es atender la solicitud presentada por el Director de Control Urbano del Distrito de Cartagena, mediante oficio AMC-OFI-0026027-2022 de fecha 4 de marzo de 2022; y conceptuar si el inmueble ubicado en el barrio Alto Bosque Transversal 51 A No. 21 C -115, de esta ciudad, presenta posible infracción de acuerdo a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás Normas Urbanísticas concordantes.

4. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

De acuerdo con la información integrada en el expediente, a las coordenadas geográficas obtenidas en la visita de campo y los datos derivados de la consulta realizada en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), el predio objeto de la querella, se ubica en la Transversal 51 A No. 21 C -115, del Barrio Alto Bosque de la ciudad de Cartagena y se identifica con la referencia catastral No 01-09-0227-0015-000 y no presenta matrícula inmobiliaria, tal como se aprecia en la siguiente figura.



Figura 2. Localización del predio. Fuente - Midas Cartagena, 2022.



## 5. METODOLOGIA

Durante el desarrollo de la visita y para dar cumplimiento al alcance técnico del presente informe, se realizó un registro fotográfico y se estableció la localización del sitio a través de coordenadas geográficas obtenidas en campo. De igual manera, se tomaron datos y medidas en donde fue posible, con el propósito de verificar información relativa al proceso y a la construcción realizada en el inmueble. Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado en campo, y lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) - Decreto 0977 de 2001 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, y normatividad urbanística concordante para el inmueble objeto de visita.

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VISITA

Se realizó visita de inspección ocular al predio objeto de la solicitud, por parte de la Arquitecta Ana Alexandra Caro Romero y del Arquitecto Eduardo Simancas Castaño, funcionarios de la Dirección de Control Urbano -DCU-. El proceso se llevó a cabo el día 28 de marzo del año 2022, a las 9:00 am, y una vez ahí, se procedió a verificar y precisar a través de coordenadas, la ubicación geográfica del predio objeto de la solicitud, a fin de constatar en la herramienta MIDAS Cartagena, la dirección del inmueble, su referencia catastral y matrícula inmobiliaria, suministrada en el expediente del proceso, tal como se observa en las siguientes figuras.



Figura 3: Predio objeto de visita técnica – Barrio Alto Bosque Fuente Dirección de Control Urbano – DCU 2022

En el momento de la visita técnica, no hubo persona quién atendiera la diligencia por parte del querellado, por lo que se procedió trasladarnos al inmueble del quejoso. La visita fue atendida por el señor FRANCISCO GAVIRIA SOLANO, quien se identificó con cedula de ciudadanía No. 9.077.902, quien manifestó que su vecino, el señor HUMBERTO BOTERO, construyó en el área de garaje dos pisos, un apartamento en cada piso, sin la respectiva licencia de construcción, violando las normas urbanísticas como aislamientos y su privacidad al instalar en el lateral derecho colindante a su propiedad unas ventanas y/o vanos.





Al momento de la visita, se observó una edificación de dos pisos del lado derecho entrando, colindante con el querellante; el área construida presenta de frente 3,00 metros y de fondo 20,00 metros, medida tomada desde afuera del inmueble, debido a las restricciones de accesibilidad. En cuanto al aislamiento en zona de antejardín es de 2,90 metros y lateral no presenta ya que se construyó sobre el muro medianero el segundo piso y existen dos vanos que miran hacia el inmueble del querellante, violando el derecho a la privacidad, tal como se muestra en la siguiente figura:

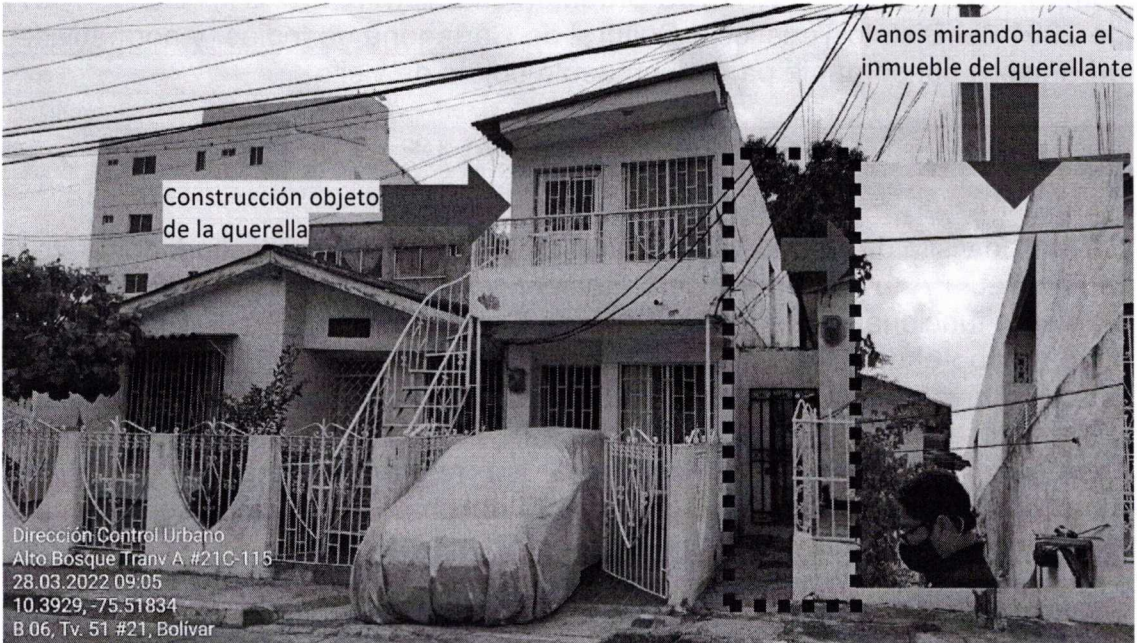


Figura 4: Predio objeto de visita tecnica – Fuente Direccion de Control Urbano – DCU 2022

Es importante mencionar, que al momento de la visita la edificación objeto de la querella se encuentra arquitectónicamente terminada y habitada y no se evidenciaron obras civiles en ejecución y/o recientes. Además, se observa un apartamento en cada piso, tal como se ilustra en la siguiente figura.



Figura 5: Predio objeto de visita tecnica – Fuente Direccion de Control Urbano – DCU 2022

El inmueble objeto de la querella, identificado con la referencia catastral No 01-09-0227-0015-000 y ubicado en la Transversal 51A No. 21C-115 del barrio Alto





Bosque, se evidenció que es una edificación residencial tipo multifamiliar en dos pisos, distribuidos en dos apartamentos en el primer piso y uno en el segundo piso.

En el proceso de visita fue posible la obtención de medidas y linderos, éstas se complementaron mediante el uso del aplicativo web MIDAS, lo que permitió establecer para el predio inmueble antes particularizado, las siguientes dimensiones:

- Frente: 11,50 metros
- Fondo: 23,00 metros
- Área de Lote: 265 m2
- Antejardín: 2,90 metros
- Lateral: derecha entrando no presenta
- Posterior: No presenta

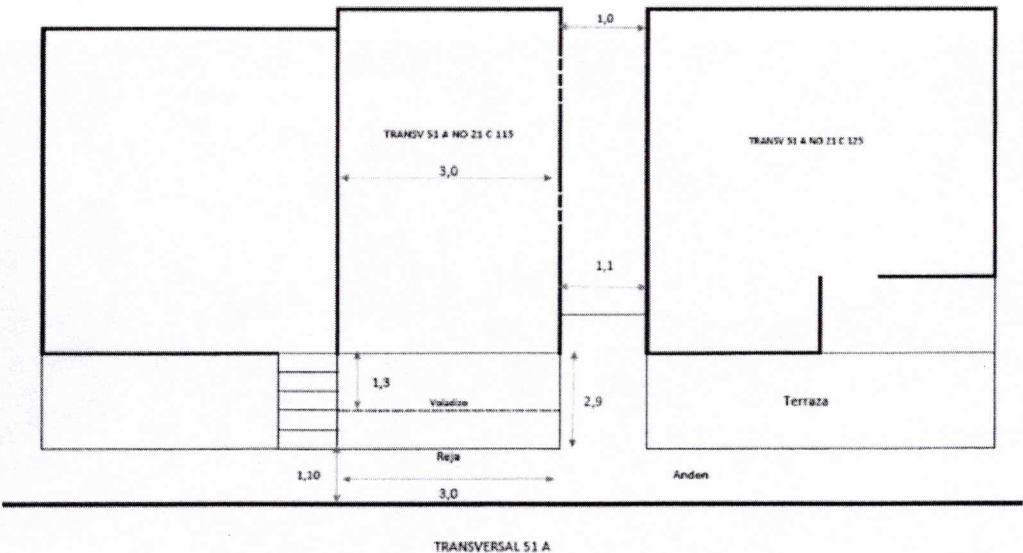


Figura 6: Levantamiento – Fuente: Informe técnico AMC-OFI-0025975-2022 Dirección de Control Urbano – DCU 2018

Se consultó la información en el portal de liquidación y pago del impuesto predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, se evidenció lo siguiente:

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO					
1. Referencia Catastral : 010902270015000		2. Matricula Inmobiliaria : 01020171199469			
4. Dirección: T 51D 21B 115		5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 240,067,000			
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO			C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL		
6. Area del terreno: 265		7. Area Construida: 215	8. Destino: 01	9. Estrato:	10. Tarifa: 5,5x Mil
D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE					
11. Propietario: HUMBERTO BOTERO LOPEZ			12. Documento Identificación:		undefined:2856251
13. Dirección de Notificación:		14. Municipio:		15. Departamento:	

Figura 7. Información Impuesto Predial - predio 01-09-0227-0015-000. Fuente: Portal de liquidación y pago Impuesto Predial, 2022.

Consultada la herramienta informática Google Earth y Google Maps, reflejó que la edificación se construyó en el primer semestre del año 2012 y constaba de un piso, para el año de 2016 reflejó que la edificación se encontraba arquitectónicamente terminada. En febrero del año 2019, se refleja una edificación arquitectónicamente terminada y habitada, tal como se muestra en las siguientes figuras:





Figura 8. Estado del inmueble, inicio de la obra – año 2012. Fuente: Google Earth- febrero de 2012



Figura 9. Estado del inmueble – año 2012. Fuente: Google Maps- año noviembre 2012



Figura 10. Estado del inmueble – año 2016. Fuente: Google Earth- enero de 2016





Por otra parte, de acuerdo con el informe AMC-OFI-0025975-2022 de fecha 13 de marzo de 2018, suscritos por las arquitectas Blanca Salgado Narváez Benys Baena y el técnico Rubén Díaz, contratistas de la Dirección de Control Urbano de la época, relacionado en el expediente con radicado interno No. 001 de 2018, se evidenciaron las siguientes actuaciones:

En visita de inspección realizada el día 12 de Marzo de 2018 al predio localizado en el Barrio Alto Bosque Transversal 51A No. 21C-115, la cual fue atendida por el señora Libia Botero, en la cual se evidenció lo siguiente:

1. En el predio del presunto infractor el señor Humberto Botero, se evidenció una edificación una vivienda unifamiliar y en la zona de garaje del lado derecho se construyeron dos apartamentos uno en el primer piso y el otro en el segundo piso.
2. En el apartamento del segundo piso se observa dos ventanas que se ubican en el muro medianero que mira hacia el predio del quejoso.
3. El apartamento en primer piso presenta las siguientes medidas: Frente de 3,00Mt X 20,30 Mt. Fondo.
4. Aislamiento Antejardín 2,90 Mt y Aislamiento lateral: 1.0 mt  
Voladizo del segundo piso de 1,30 Mt.
5. Se observa escalera construida en el área del antejardín.
6. La persona que atendió la visita hija del propietario dice no saber si existe licencia de construcción para estos apartamentos.

*Figura 11: Descripción de la visita – Fuente: Informe técnico AMC-OFI-0025975-2022 Dirección de Control Urbano – DCU, 2018*

Según en el mencionado informe se concluye lo siguiente:

*"De acuerdo con la visita efectuada y la localización del predio objeto de consulta en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la herramienta Midas se puede concluir que:*

*La edificación de la presunta infractora se encuentra localizada en el barrio Alto Bosque transversal 51ª No 21C-115.*

*Procediendo a realizar las medidas y los registros fotográficos encontramos lo siguiente:*

1. *El uso del suelo del predio es de uso compatible: Residencial tipo B.*
2. *De conformidad a lo evidenciado la edificación referenciada no se encuentra en proceso de construcción actualmente. Funciona como uso residencial en el primer y segundo piso.*
3. *Que el predio presenta un cerramiento en el aras del antejardín el cual no cumple con las especificaciones establecidas en el artículo 239 del Decreto 0977 de 2001 el cual se debe tener una altura máxima de 2.50 mts. Adicionalmente, la escalera que se encuentra ubica sobre esta misma área, sobre la cual no podrá levantarse ninguna construcción, de conformidad con el artículo citado.*
4. *Que al momento de la visita quien atiende la visita no aportó la respectiva licencia de construcción".*

De lo anterior se evidenció en el expediente, que la edificación NO tramitó ante la curaduría urbana una licencia de construcción en la modalidad de obra ampliación.

A continuación, se realiza un comparativo de las normas urbanísticas aplicables para la actividad Residencial Tipo B (RB), **Cuadro No 1" REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO"**, Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial con lo aprobado en la licencia de reconocimiento de existencia de la edificación expedida (**uso: Residencial**) para el inmueble objeto de la querella.





SEGÚN LA NORMA APLICABLE DECRETO 0977 DE 2001(TIPO RB)		Construcción sin licencia	ESTADO Y/O OBSERVACIONES
DESCRIPCION	MODALIDAD	OBRA NUEVA	
	USOS	USOS	
UNIDADES BASICAS	40 M2		
2 ALCOBAS	50M2		
3 ALCOBAS	70M2		
USO PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar		SE AJUSTA
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	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.		
AREA Y FRENTE MÍNIMOS			
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 200 M2 – F.: 8 m		
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 160 M2 – F.: 8 M		
BIFAMILIAR	AML.: 250 M2 – F.: 10M		
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 – F.: 16 M	265,00 m2 F: 11.50 M	NO SE AJUSTA
ALTURA MÁXIMA	4 pisos	2 pisos	SE AJUSTA
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6		
UNIFAMILIAR 2 pisos	1		
BIFAMILIAR	1.1		
MULTIFAMILIAR	1.2 (391.5M2)	(329.74)	SE AJUSTA
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5m Multifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales..(Circ.4-03)	2.90	NO SE AJUSTA
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m	NO PRESENTA	NO SE AJUSTA
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m		
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)	1.30 M	SE AJUSTA
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso		SE AJUSTA
ESTACIONAMIENTOS	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.(Circ.4-03).	NO PRESENTA	NO SE AJUSTA
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.		

Tabla 2. Análisis de las normas urbanísticas aplicables al inmueble. Fuente DCU, 2022

Del análisis anterior, se evidencia que la edificación construida NO CUMPLE con las normas urbanísticas señaladas en el “Cuadro de Reglamentación No. 1 Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión Urbana”, para la actividad Residencial tipo Multifamiliar contenidas en el “Decreto 0977 de 2001”, con respecto al frente y área mínima del predio, aislamientos e índice de construcción, etc.





## 7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Con el fin de dar respuesta al oficio AMC-OFI-0026027-2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del expediente 001 de 2018, y de la información recopilada, se concluye lo siguiente:

- Precisada plenamente la ubicación geográfica del inmueble en el Sistema de Información Geográfica- SIG- de la Secretaría de Planeación Distrital, el predio objeto de visita se identifica con Referencia Catastral No 01-09-0227-0015-000, no presenta folio de matrícula inmobiliaria y se ubica en la transversal 51A No. 21C-115 del barrio Alto Bosque de la ciudad de Cartagena, de acuerdo con la información suministrada en la visita y la indicada en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias).
- Según lo señalado en el plano de usos de suelo PFU 5C/5 el inmueble objeto de la querella se halla en zona de actividad RESIDENCIAL TIPO B (RB), como uso PRINCIPAL, y se le aplicarán las normas contenidas en el Cuadro No 1 "Reglamentación de la actividad Residencial en suelo Urbano y de Expansión Urbana", del Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026027-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

- i) *Verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores;*  
Según se evidenció en la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, el inmueble objeto de la querella es de propiedad del señor HUMBERTO BOTERO LOPEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 2856251.
- ii) *La fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso;*  
De acuerdo con la visita de inspección realizada al sitio, la revisión y análisis del expediente objeto de la querella y la información de Google Maps y Google Earth, se refleja que las intervenciones fueron iniciadas en el primer semestre del año 2012 con la construcción del primer piso, para el segundo semestre del año 2015 se inició la construcción del segundo piso y habitada y arquitectónicamente terminada en el año de 2016.
- iii) *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 o concluidas asunto del presente proceso;*

La Dirección de Control Urbano realizó visita e informe técnico mediante oficio AMC-OFI-0025975-2022 de fecha 13 de marzo de 2018, en la que señala que al momento de la visita no se estaban realizando obras civiles y/o recientes. Que las intervenciones fueron realizadas sin la previa licencia de construcción y se encontraba destinada a uso residencial. El área construida es de 3,00 m por 20.30 metros. Así mismo, se evidenció que existen dos vanos con vista hacia el inmueble del querellante y





ocupación en zona de antejardín, con una escalera de estructura metálica y parqueadero, aislamiento sobre esta zona de 2,90 metros, incumpliendo con el aislamiento según lo señalado en el POT.

- iv) *Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento con la normativa vigente y con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo;*

El inmueble objeto de la querella se encuentra en actividad RESIDENCIAL TIPO B (RB), se identifica como uso residencial tipo multifamiliar, ya que se identificaron tres (3) apartamentos, dos en el primer piso y uno en el segundo piso, incumpliendo con las normas urbanísticas aplicables para el desarrollo de ese tipo de residencial, en cuanto área y frente mínimo, aislamientos, parqueadero de acuerdo con el Cuadro de Reglamentación No. 1 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, tal como se muestra en el análisis de la tabla # 2 del presente informe.

En el momento de visita de inspección el área intervenida, se evidenció que aún existen los vanos con vista hacia el vecino, por lo tanto, esta infracción no ha sido subsanada por parte del señor HUMBERTO BOTERO LOPEZ e incumpliendo con lo establecido en el artículo 224 que señala lo siguiente:

**ARTÍCULO 224: PATIOS.** *El patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables será de nueve metros cuadrados (9M2) con un lado no menor de tres metros, pero regirán las normas especiales de cada tipo de actividad residencial o de las reglamentaciones aprobadas.*

*Para edificaciones de tres y cuatro pisos el patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables, será de doce, metros cuadrados (12M2) con un lado mínimo de tres (3) metros.*

*Para edificaciones de cinco (5) y más pisos, el patio mínimo tendrá como lado mínimo el que resulte de aplicar las normas sobre aislamiento lateral para la zona respectiva.*

Subrayas fuera de texto

En relación con la zona de antejardín se observó que se encuentra ocupada por una escalera de estructura metálica y por parqueadero, por lo que no se está cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 239 de la citada disposición.

**ARTÍCULO 239: CERRAMIENTOS.**

*Laterales y posteriores: Con excepción de los conjuntos o agrupaciones de viviendas, serán obligatorios y tendrán una altura máxima de dos punto cincuenta (2.50) metros.*

*Para los retiros de frente o antejardín no se exigen cerramientos; cuando existan, se permitirá la construcción de un muro lleno con una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, a partir del cual podrán construir verjas hasta una altura máxima de dos punto cincuenta (2.50) metros, siempre que sean semitransparentes.*

*En las zonas comerciales no se permitirán el cerramiento lateral, ni del frente, ni del antejardín.*





*En las zonas comerciales no se permitirán el cerramiento lateral, ni del frente, ni del antejardín.*

**Sobre los antejardines no podrá levantarse ninguna construcción, ni siquiera provisional, tales como garajes.**

*En las zonas comerciales, se podrá utilizar el 50% del antejardín como terraza, siempre y cuando se cumplan las normas específicas de la zona. El otro 50% del antejardín, deberá ser zona verde.*

Negrillas y subrayas fuera de texto.

En virtud del mencionado artículo, no se permite construcciones en zonas de antejardín.

Es importante mencionar, que al momento de la visita la edificación objeto de la querella se encuentra arquitectónicamente terminada y habitada y no se evidenciaron obras civiles en ejecución y/o recientes.

- v) *En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar."*

Interrogante respondido en los numerales anteriores.

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Elaboró,

**ANA ALEXANDRA CARO ROMERO**

Arquitecta Asesora Externa  
Dirección de Control Urbano

**EDUARDO SIMANCAS CASTAÑO**

Arquitecto Asesor Externo  
Dirección de Control Urbano

**ROBERT LUNA GARCIA**

Profesional Universitario  
Dirección de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena Indias





ANEXOS

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS  
ACTA DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2022, siendo las \_\_\_\_\_, la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del Técnico (a) asignado, el (la) señor(a) \_\_\_\_\_ realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No.	1448 - ALC - 15-0037-294		Fecha	16	03	2015
Dirección del Predio:	Barrio Alto Pácora Tronera S1A No 210-119					
Nombre del propietario:	Humberto Portero Lopez					
Identificación del Propietario:				Tipo de tenencia del Inmueble:		
Correo Electrónico				Teléfono de Contacto:		
Linderos y Medidas del Inmueble: Largo: _____ Ancho: _____ Área: _____						
Medidas de lo Construido: Largo: _____ Ancho: _____ Área: _____						
Identificación Catastral						
0 3 0 9 0 2 2 7 0 0 2 7 0 0 0 .						
Matricula Inmobiliaria:						
Tipo de Obra que se adelantan:						
muro						
Fecha Probable de Inicio		DD	MM	AAAA	Fecha Final	
					DD MM AAAA	
Estado en que se encuentra las Obras:						
Continúa de 2015, ya completamente terminada y habitada no se evidencian obras pendientes						
Tiene Licencia de Construcción:		No. de Radicación:		1 3 0 0 1 - 1 - 2 1 - 0 7 5 7		
SI _____ NO _____		HO APLICAR		Fecha DD MM AAAA		
No de la Licencia de Construcción:						
Curaduría No.		Fecha de la Licencia DD MM AAAA				
Modalidad:						
Profesional Responsable de la Obra:						
Identificar posibles infracciones urbanísticas:						
no cumple con las normas para un multifamiliar						
Ubicación concreta de las obras en ejecución:						

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





Documentos anexos:

- Copia de las escrituras públicas: SI ☐ NO ☒
- Planos de la obra: SI ☐ NO ☒
- Servicios Públicos: SI ☐ NO ☒

La visita es atendida por el (la) señor(a) \_\_\_\_\_

En el sitio se observó lo siguiente:

- Una Edificación de un piso y al costado derecho construcción 2 autos, una construcción con los muros y mamparas de frente de lote y para también se observó veredas hacia al muro mediano del predio del Operellante.
- Construcción de Escalera metálica en el antecorrido.
- Sobre el collarín de la vereda albañal se encuentran construido 2 estructuras los cuales le quitan privacidad.
- Construcción sobre la pared o muro de la vereda localizadora del lado derecho muro que delimita el collarín de esta vereda.
- Radicación en el año 2016 una Avanzada a la vereda de policía # 10 del Parque rural con el mismo tema, la cual nos ocupa.

Plan de Manejo Ambiental SI ☐ NO ☐

Plan de Manejo de Transito SI ☐ NO ☐

Firma del Técnico Asignado

Firma de quien atiende la diligencia  
3023736370 - 6722054

Decreto Presidencial N° de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero