

22/2
Dra. Laura Padilla
Asg. Loli Lambreño
Agosto 21/16 484

Cartagena Julio 27 del 20016.

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCION AL CIUDADANO
Código de registro: EXT-AMC-16-0049003
Fecha y Hora de registro: 27-jul.-2016 16:01:02
Funcionario que registro: Marrugo, Betty
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: PATERNINA MORA, LUZ ELENA
Cantidad de anexos: 13 + 10 = 23
Contraseña para consulta web: B74497FA
www.cartagena.gov.co

Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

Oficina de Control Urbano

Dra. Luz Elena Paternina.

Apreciada Dra:

Como delegada por la Asamblea de Copropietarios del Edificio El Pilón P.H., me permite poner a su consideración, la obra que se está llevando a cabo en el Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19 en el Penth House o quinto Piso de este edificio, sin ninguno de los requerimientos de Ley de Propiedad Horizontal, como son:

1. No se ha dado ninguna información a la Asamblea de Copropietarios Edificio El Pilón P.H. para autorización o no de la ejecución de la obra.
2. Están trabajando con un esquema de plano que no tiene firma de constructor responsable. (copia anexa).
3. Se pretende Construir 2 unidades de vivienda, modificando el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio El Pilón P.H. donde figura solo una unidad de vivienda. Reglamento con escritura pública No 701 del 30 de Abril de 1980 de la Notaría 3^a de Cartagena.
4. No hay constancia que se haya presentado esta obra para estudio y aprobación, de los entes gubernamentales: Secretaría de Planeación y/o Curaduría.
5. No hay conocimiento que se haya estudiado la situación de las Instalaciones comunes: hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas etc, del Edificio El Pilón P.H. para poder utilizar estos servicios con aumento de nuevas instalaciones, que podrían generar daños y colapsar las instalaciones existentes.
6. No se ha hecho un Acta de Vecindad como requisito de obra requerida, una vez se haya aprobado la ejecución de la misma por Asamblea de Copropietarios y demás certificaciones de la Secretaría de Planeación y/o la Curaduría, la cual garantiza el arreglo o reparación de posibles daños por cuenta de la obra.

2
Por todas las anteriores consideraciones solicitamos muy comedidamente se sirva ordenar la suspensión de la obra a la mayor brevedad posible hasta que se cumplan los requisitos legales.

Atentamente.

Alejandra Coy Coy

Alejandra Coy Coy

CC 52.412.162 de Bogotá.

Dirección Edificio El Pilón, Manga, Kta 20#24-19 Apt 90A
Cel 3205163962, 3118528699 - 3215758386. Ivon Benal,

Anexos:

1. Reglamento de propiedad Horizontal del Edificio El Pilón P.H.
2. Esquema del proyecto de obra PENTH House, quinto piso en el Edificio El Pilón.
3. Solicitud de Suspensión de obra del Edificio El Pilón P.H. con fecha del 26 de Julio de 2016
Se incluyen copias de las cédulas de las propietarias firmantes.
4. Certificado de Libertad del apartamento 4 A del Edificio el Pilón de propiedad de Alejandra Coy Coy.

Dra Isaura Pedraza
Oct 10/16 Y29

Control

Cartagena, Octubre 10 del 2016

3
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-16-0067732**
Fecha y Hora de registro: **10-oct.-2016 12:53:35**
Funcionario que registro: **Marrugo, Betty**
Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**
Funcionario Responsable: **PATERNINA MORA, LUZ ELENA**
Cantidad de anexos: **6**
Contraseña para consulta web: **7F0A3126**
www.cartagena.gov.co

Secretaría de Control urbano del Distrito de Cartagena

OLIMPO VÉRGARA VERGARA

Director Administrativo

La Ciudad.

Referencia:

Nota dirigida a Control Urbano, con código de registro: EXT-AMC-16-0049003 de 27 de Julio 2016. Funcionario responsable Luz Elena Paternina Mora. Obra en el Penth House o quinto piso, Edificio el Pilón P.H. Kra 20 No 24-19, Barrio Manga.

Asunto: Derecho de Petición.

Respetado Señor, .

Yo, Ivonne Bernal Galán, identificada con la cédula 45.480.199, de Cartagena, en representación de Copropietarios del Edificio el Pilón P.H y en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional, me permito solicitarles la respuesta a la Nota de la Referencia y el informe de la visita de la Arquitecta Lolly Lombraño, realizada el 22 de Agosto de 2016.

Antecedentes

Desde el 27 de Julio del 2016 se está realizando una obra de modificación arquitectónica en el quinto piso del Edificio El Pilón P.H. de Manga con dirección Kra 20 No 24-19:

Esta obra afecta al Edificio el Pilón por las siguientes consideraciones:

- La obra se viene adelantando sin autorización de la Asamblea de copropietarios del Edificio El Pilón P.H, según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio y sin autorización de las Entidades distritales competentes para poder ejecutarla nueva obra .
- Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal con la construcción de dos unidades de vivienda donde solo estaba construido una unidad de vivienda con un baño.

14-10-2016
11-10-16
3:30pm
Betty

- Modificación de los muros originales de fachada ampliando los límites exteriores de la nueva vivienda, tomando parte de los corredores de zonas comunes del edificio.
- Sobrecargas en la placa de piso de la nueva obra, que puede afectar la estructura del edificio y/o ocasionar problemas en los apartamentos inmediatamente vecinos.
- Afectación en las instalaciones comunes del edificio tanto sanitarias, hidráulicas, eléctricas, de gas, tanques de almacenamiento, transformador eléctrico, sobrecargando a las instalaciones generales del edificio y agravando la situación de estas, teniendo en cuenta que el Edificio tiene más de 30 años.
- Ante la ausencia de un acta de vecindad requerida para este tipo de obras no hay garantía sobre la atención a los daños que ya está ocasionando la obra.
- Se siguen utilizando las fachadas, escaleras, parqueaderos, y demás instalaciones comunes del edificio sin la adecuación requerida para proteger a los residentes, y a las instalaciones.
- Se anexan tres (3) hojas con fotografías del sitio previas al inicio de la construcción y tres (3) hojas con fotografías durante la construcción, en la que se evidencia la subdivisión de la edificación, sobre todo en un salón que era completamente diáfano .

Por lo anteriormente mencionado, se sirva atender a la mayor brevedad lo solicitado en la presente comunicación.

Atentamente


Ivonne Bernal Galán

C.C. 45.480.199

Kra. 20 N°24-19 Apto. 4A

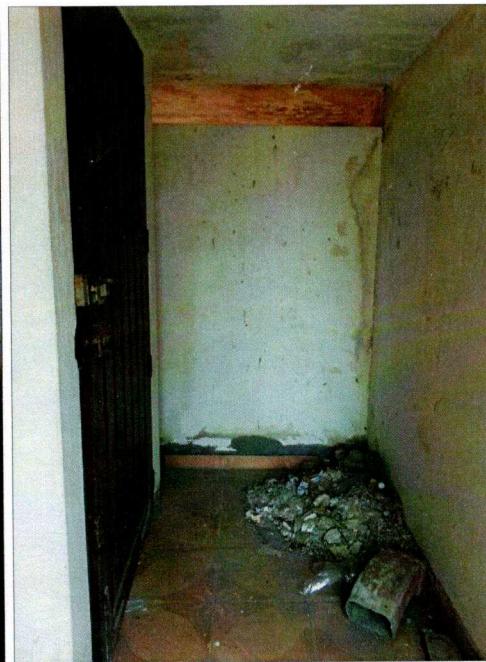
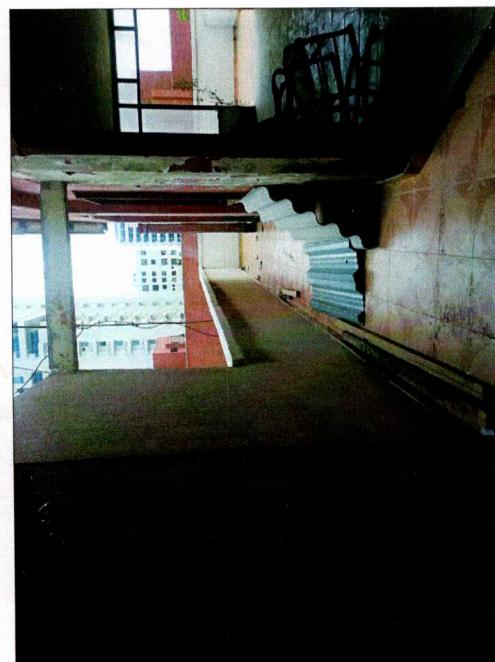
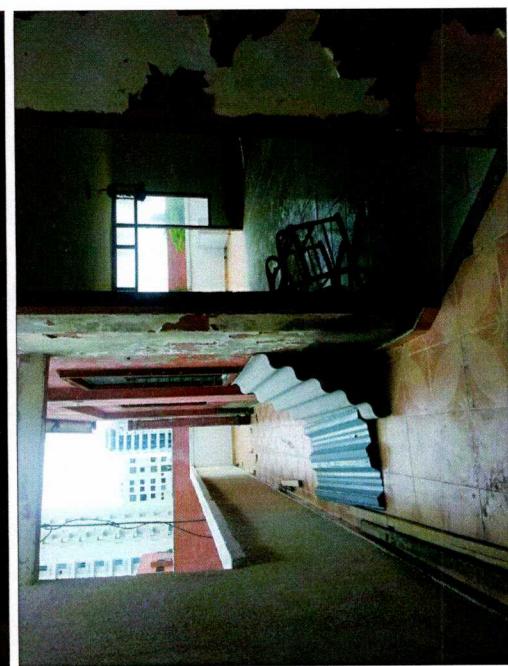
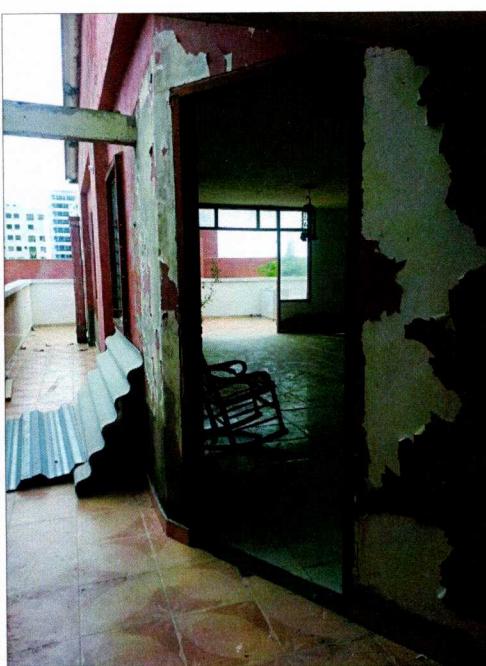
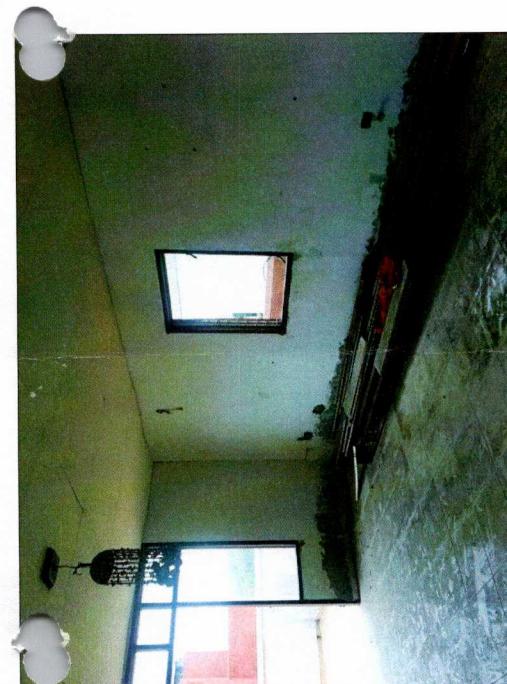
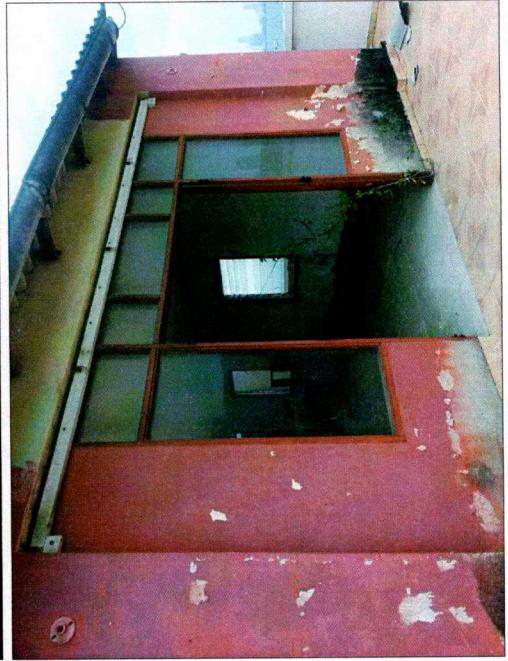
ivonnebernal68@hotmail.com - Tel: 321 5158386 / 320 316 3962

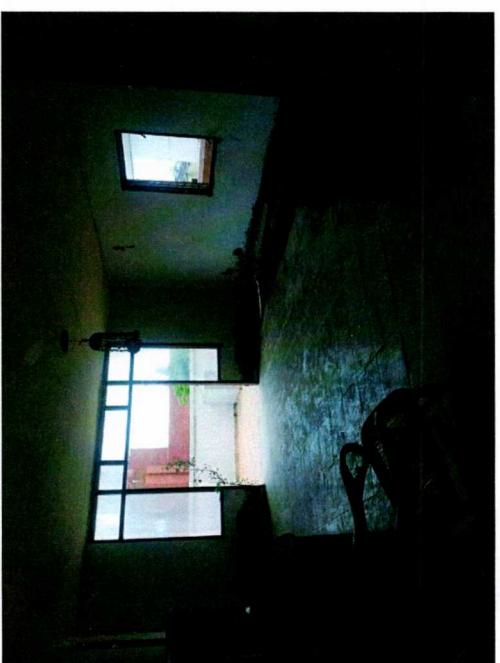
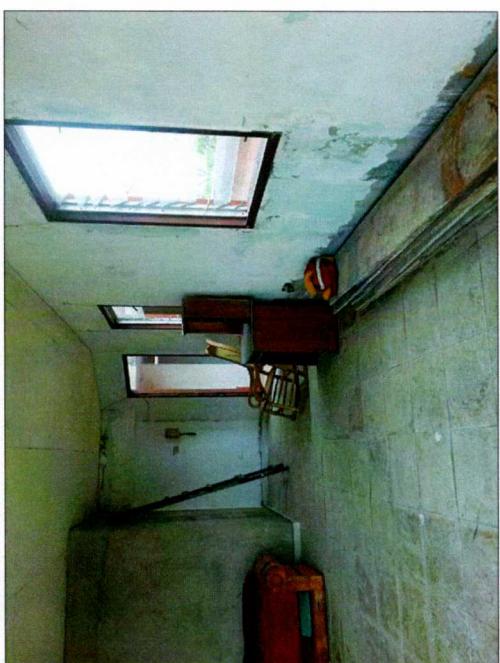
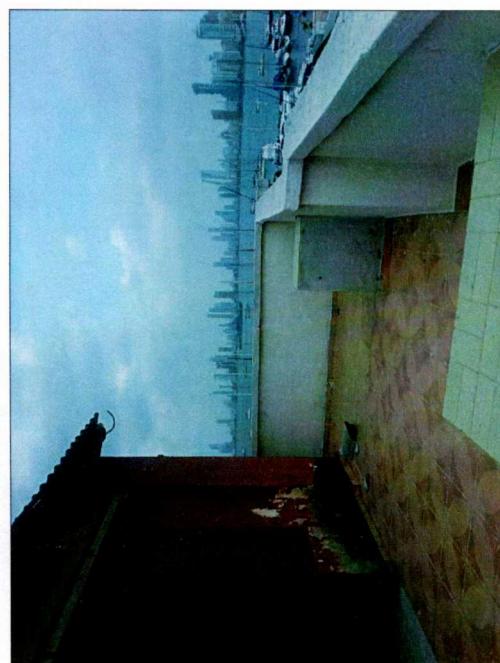
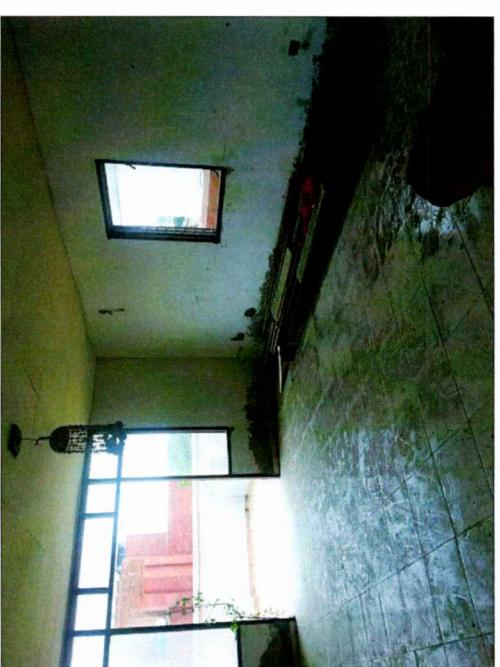
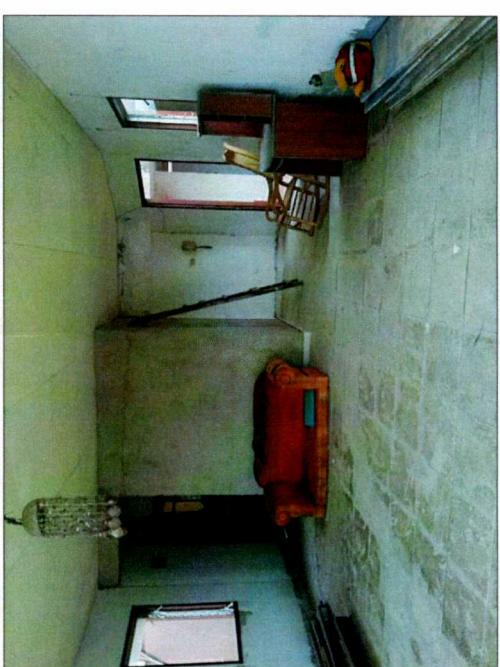
Copia a : PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION

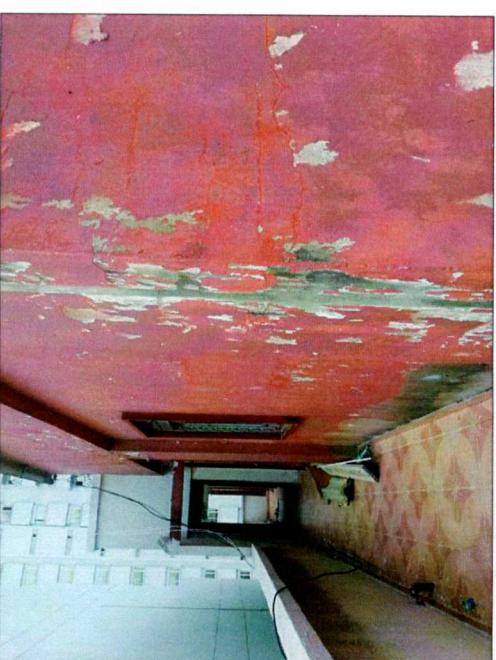
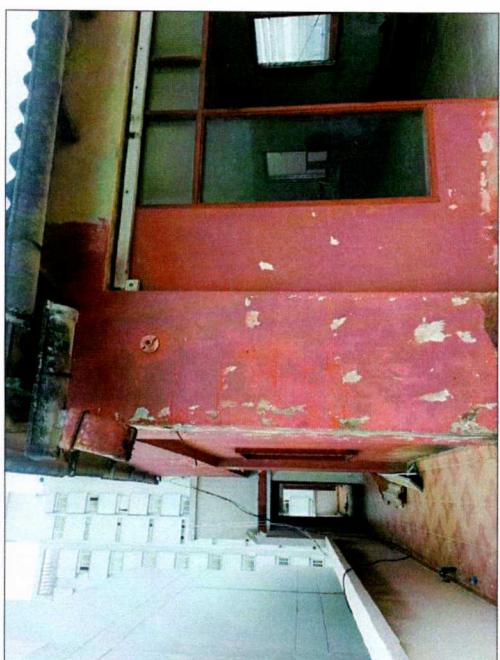
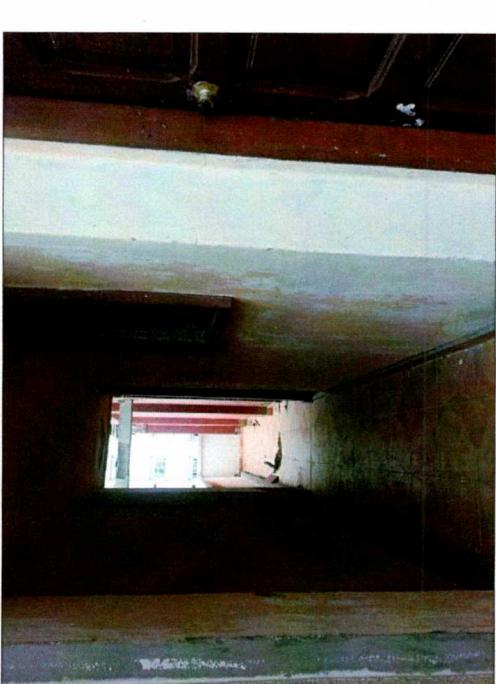
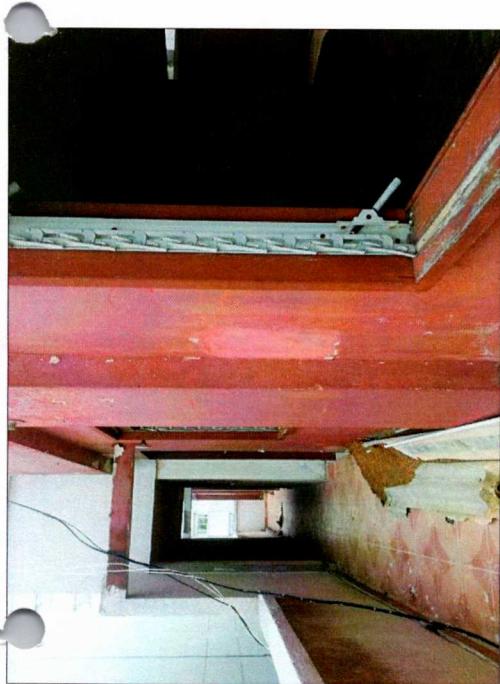
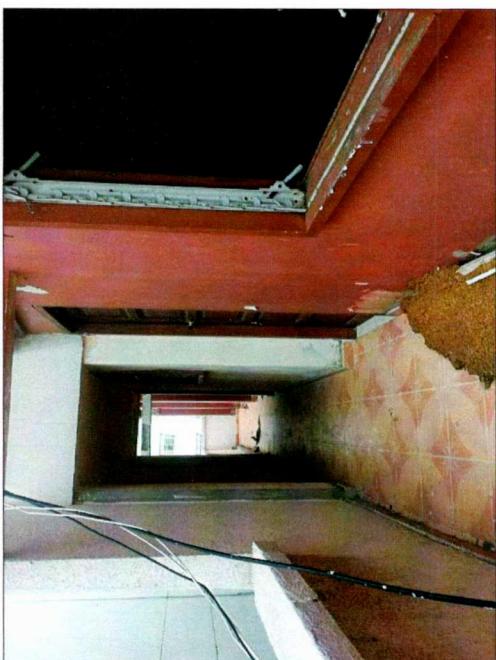
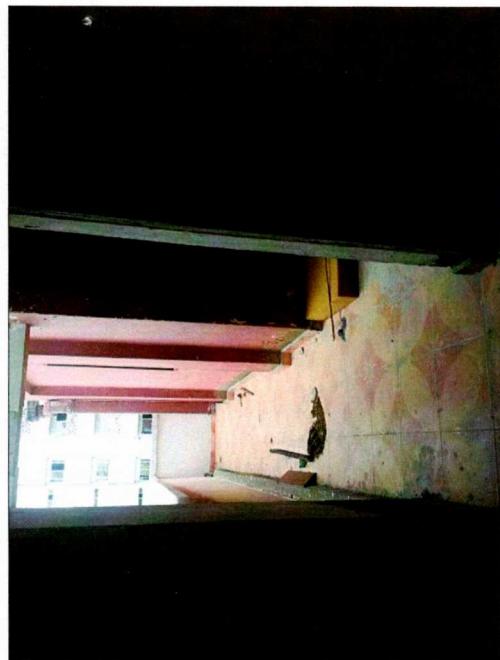
Regional Bolívar

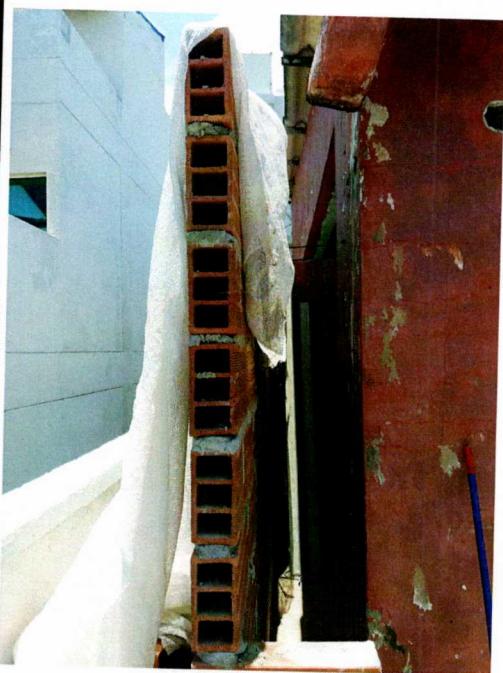
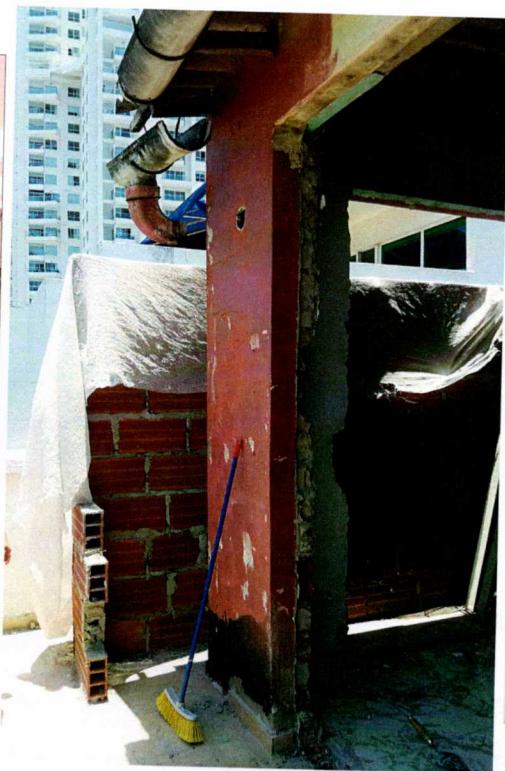
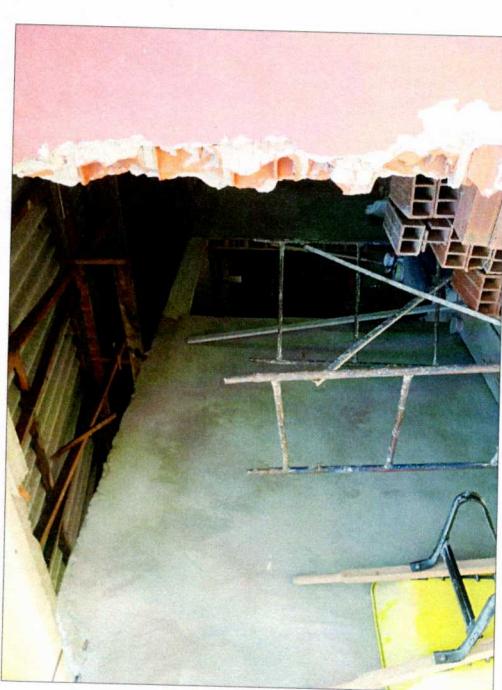
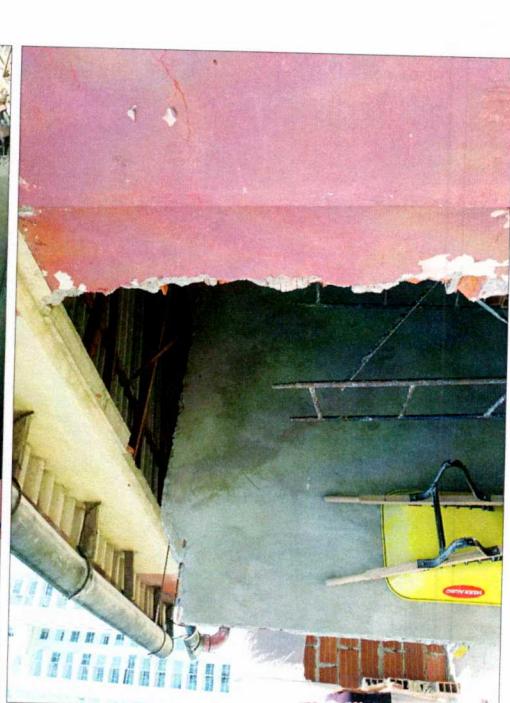
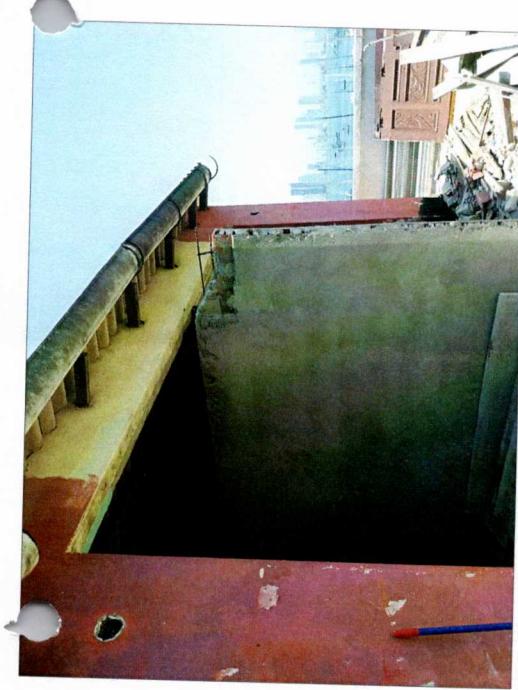
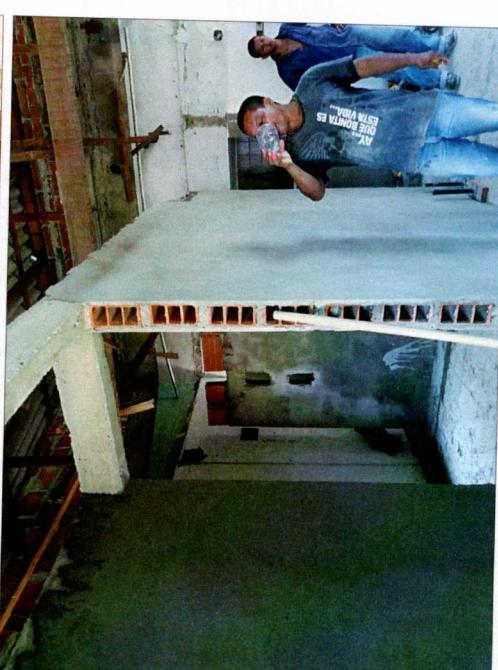
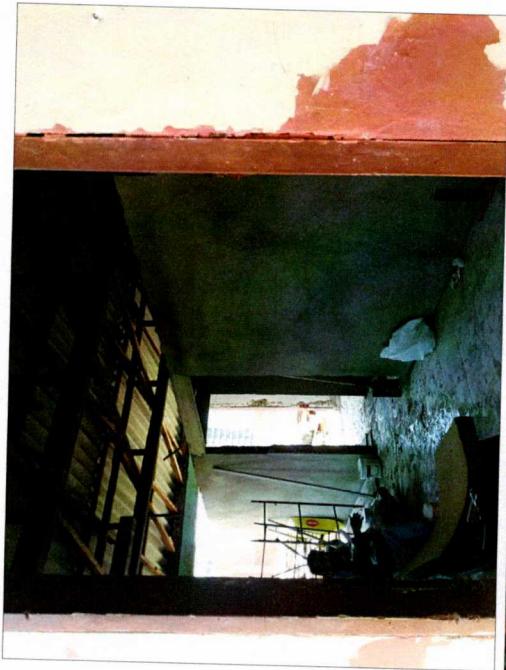
Calle de la chichería.

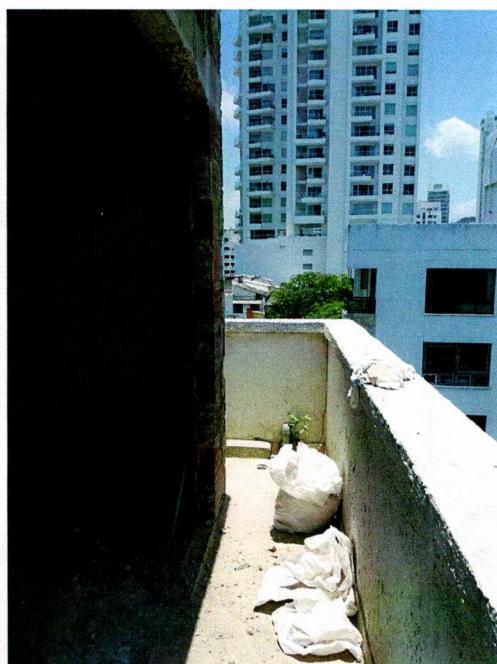
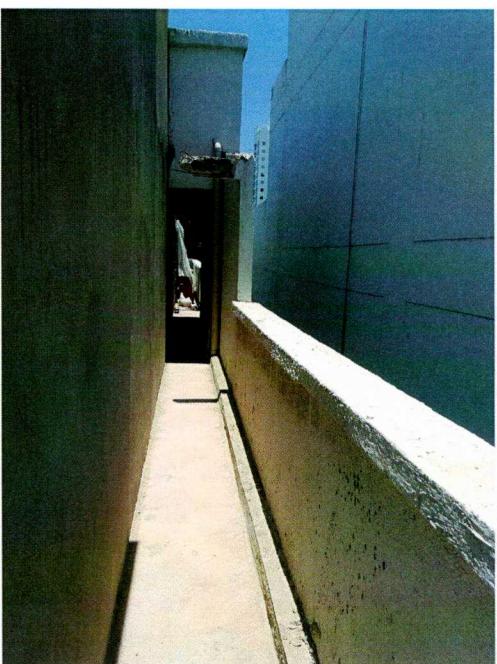
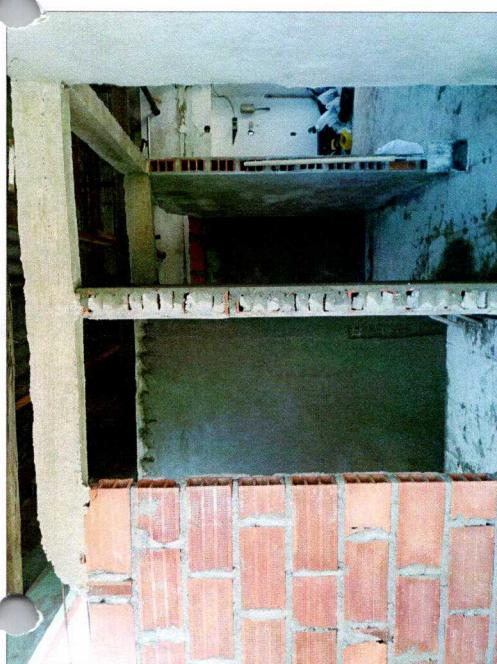
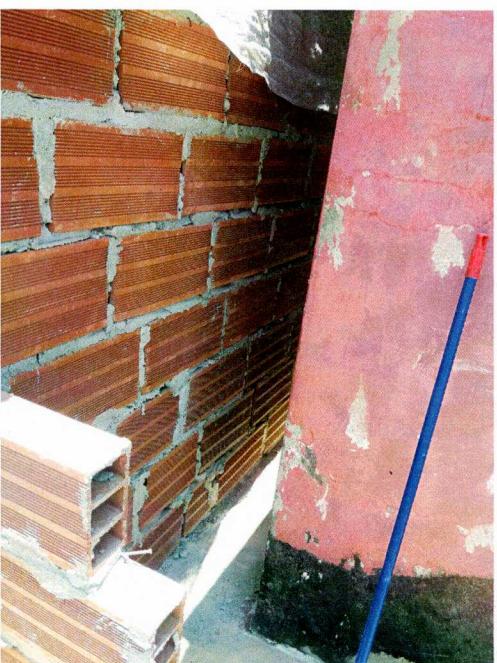
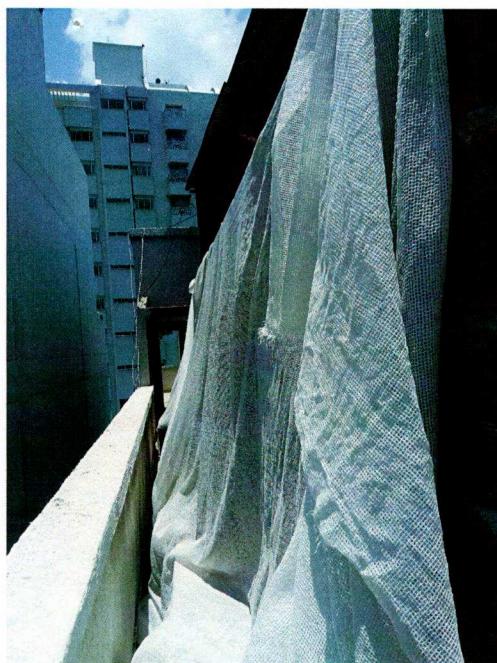
PERSONERIA DISTRITAL.

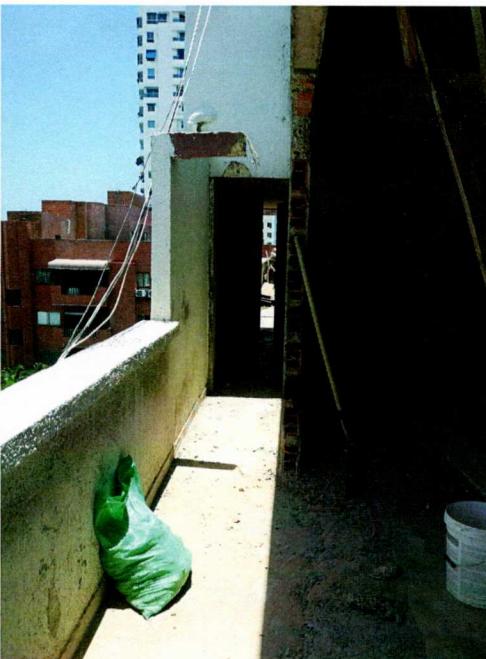
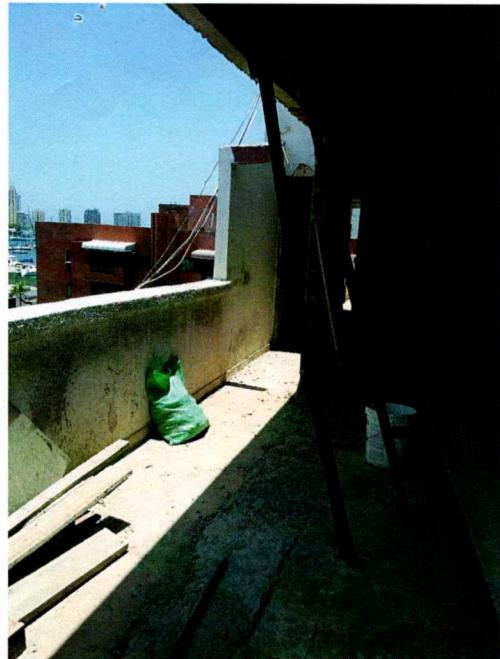














Oficio AMC-OFI-0101928-2016

Cartagena de Indias D.T. y C., 10/10/2016

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0017- 2016
Quejosa:	Alejandra Coy Coy
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar

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

1. Mediante oficio EXT-AMC-16-0049003, la señora Alejandra Coy Coy, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, contra los encargados de la obra que "se está llevando a cabo en el Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19 en el Penth House o quinto piso de este edificio, sin ninguno de los requerimientos de Ley de Propiedad Horizontal (...) están trabajando con un esquema de plano que no tiene firma de constructor responsable (...) se pretende construir 2 unidades de vivienda (...)".

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 en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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.

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** en virtud de las presuntas violaciones urbanísticas que se han generado en el predio ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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 al predio ubicado predio ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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.

TERCERO: Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles 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.

Olimpo Vergara
OLIMPO VERGARA VERGARA

Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Yam Padilla

Proyecto: IPadilla.
Abogada Asesora Externa DACU.



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



60 folios

Oficio AMC-OFI-0101928-2016

Cartagena de Indias D.T. y C., 10/10/2016

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0017- 2016
Quejosa:	Alejandra Coy Coy
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar

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

1. Mediante oficio EXT-AMC-16-0049003, la señora Alejandra Coy Coy, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, contra los encargados de la obra que "se está llevando a cabo en el Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19 en el Penth House o quinto piso de este edificio, sin ninguno de los requerimientos de Ley de Propiedad Horizontal (...) están trabajando con un esquema de plano que no tiene firma de constructor responsable (...) se pretende construir 2 unidades de vivienda (...)".

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 en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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.

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** en virtud de las presuntas violaciones urbanísticas que se han generado en el predio ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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 al predio ubicado predio ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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.

- TERCERO:** Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles 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.

Olimpo Vergara
OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Yaneth Padilla
Proyecto: IPadilla.
Abogada Asesora Externa DACU.





Primero la
Gente

13-10-16
Residencial
Ignacio Bory
Portero

13

Oficio AMC-OFI-0102479-2016

Cartagena de Indias D.T. y C., 10/11/2016

Señora
Alejandra Coy Coy
Quejosa
Dir.: Barrio Manga, kra 20 #24-19 apartamento 40A, edificio El Pilón.
Cartagena

Ref.: Comunicación Apertura de Averiguación Preliminar- Proceso No.0017 de 2016.

Reciba Usted un cordial saludo,

Mediante el presente, el suscrito, en calidad de Director Administrativo de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, me permite informarle que en virtud a la denuncia por usted interpuesta a través del oficio EXT-AMC-16-0049003, por presuntas violaciones a la normas urbanística, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar, mediante auto 0017-2016, identificado con código de registro AMC-OFI-0101928-2016, en el cual se resolvió: *'PRIMERO: Iniciar Averiguación Preliminar en virtud de las presuntas violaciones urbanísticas que se han generado en el predio ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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 al predio ubicado predio ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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.* *TERCERO: Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles 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*



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



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”.

Por las razones expuestas, se da por contestada su solicitud, quedando presta ésta Dirección Administrativa de Control Urbano, a sus requerimientos en el ámbito de nuestras competencias.

Atentamente,


OLIMPO VERGARA VERGARA

Director Administrativo de Control Urbano

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.


Diana Padilla
Abogada Asesora.



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



Primero la
Gente

13-10-16
Recibido
Ignacio Burgos
Reportado

copia

Oficio AMC-OFI-0102481-2016

Cartagena de Indias D.T. y C., 10/11/2016

Señores

Propietarios y/o residentes del Penth House o quinto piso.

Presuntos Infractores.

Dir.: Barrio Manga, kra 20 #24-19 edificio El Pilón.

Cartagena

Ref.: notificación Apertura de Averiguación Preliminar.

Reciba(n) Usted(es) un cordial saludo,

Mediante el presente, el suscrito, en calidad de Director Administrativo de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C., me permite informarle que en virtud a la queja por presuntas violaciones a la normas urbanística presentada por la señora Alejandra Coy Coy, con código de registro EXT-AMC-16-0049003, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar, mediante auto 0017-2016, identificado con código de registro AMC-OFI-0101928-2016, en el cual se resolvió: "PRIMERO: Iniciar Averiguación Preliminar en virtud de las presuntas violaciones urbanísticas que se han generado en el predio ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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 al predio ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, 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. TERCERO: Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles 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".



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

T (57) 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

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



de 2011. CUARTO: Comunicar al quejoso de la determinación tomada en el presente acto".

Por las razones expuestas, se requiere su comparecencia a las instalaciones de la Dirección Administrativa de Control Urbano, ubicada en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C, barrio Chambacú, edificio Inteligente, mezanine 101, a fin de notificarse personalmente del oficio AMC-OFI-0101928-2016, se le informa que de no comparecer, se le dará cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 69 y 70 de la Ley 1437 de 2011.

Atentamente,

Olimpo Vergara Vergara

Director Administrativo de Control Urbano

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Proyecto: Padilla.
Abogada Asesora.



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-0102482-2016

Cartagena de Indias D.T. y C., 10/11/2016

Señora
Lolly Lambraño Torres
Arquitecta
Ciudad

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0017- 2016
Quejosa:	Alejandra Coy Coy
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar

ASUNTO: VISITA TECNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCION URBANISTICA.

Mediante el presente oficio el Director Administrativo 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 el inmueble ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón situado en el Barrio Manga, Kra 20 No 24-19, en cumplimiento a lo resuelto en el Auto de Averiguación Preliminar 0017-2016.

En consideración con lo anterior,

ORDENESE:

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 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,

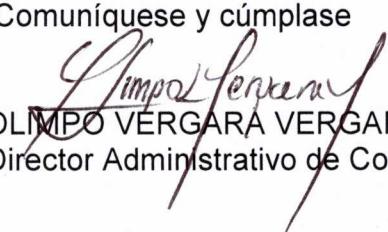
Tercero: Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo ordenado en el presente oficio.

Cuarto: El término de ejecución de esta comisión será de cinco (5) día 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



OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano.



Proyecto IPadilla.
Abogada Asesora Externa



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-0127831-2016

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 12 de diciembre de 2016

16
017

INFORME TECNICO

ARQUITECTO:	LOLLY LAMBRAÑO TORRES
TECNICO :	
CODIGO RADICADO:	EXT-AMC-16-0049003 de Julio 27 de 2016.
ASUNTO:	INFORME TECNICO QUEJA PENTHOUSE EDIFICIO EL PILON
SOLICITANTE:	ALEJANDRA COY COY

LOCALIZACION GENERAL



Imagen No.1 Localización Edificio El Pilón

16
17



INFORME TECNICO

Se realiza el presente informe, para atender oficio con código de radicado EXT-AMC-16-0049003 de Julio 27 de 2016, en el cual expone “(...) se pretende construir 2 unidades de vivienda, modificando el reglamento de propiedad horizontal del Edificio El Pilón donde figura una sola unidad de vivienda (...)”.

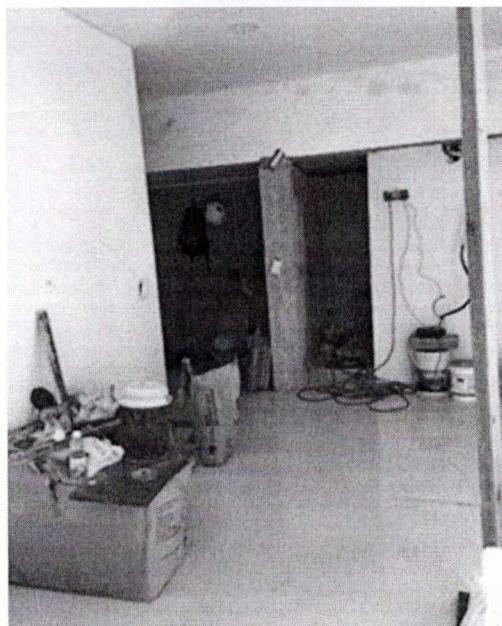
El edificio El Pilón se encuentra localizado en el barrio Manga Cra 20 No.24-19. Para constatar lo anterior, se realizó visita de inspección el día 30 de Noviembre de 2016, fuimos atendidos por el Sr. Pedro Cabeza Polo en calidad de maestro de la obra; en la cual se verificó lo siguiente:

Se visualizó una construcción en el pent-house ubicado en el piso 5º Edificio El Pilón, en la cual se evidencio que se adelantaron trabajos de ampliación, que consisten en:

- Se visualizaron dos apartamentos distribuidos; **Apto 1:** dos (2) habitaciones, dos (2) baños. cocina, sala-comedor. **Apto 2:** una (1) habitación, 1 baño, cocina, sala-comedor, ambos en etapa de acabados.



Vista fachada Lateral



Distribución interna Apto No.1

49



- El apartamento No.1 presenta un área total de 70.56 M² aprox.
- El apartamento No.2 presenta un área total de 56.70 M² aprox.
- Área total construida verificada en el quinto piso es de 127.26 M²



Fachada y hall (área común)



Distribución Interna Apto No.2

- Al momento de la visita no se aportó Licencia de Construcción respectiva, el maestro de la obra manifestó no haber obtenido dicha licencia.

47



NORMATIVIDAD

Tomando como base lo constatado en la visita, se procedió a revisar el Reglamento de Propiedad Horizontal aportada por el peticionario, en la cual se señala lo siguiente:

Que el quinto piso consta de un (1) apartamento denominado PENT HOUSE, del cual comprende un AREA PRIVADA DE 102.26 M2 y un AREA COMUN de 13.11 M2, y constaba de un apartamento residencial. El área común consta de hall de circulación y vacío de ascensor.

Según reglamento el PENT HOUSE: consta de terrazas cubiertas y descubiertas, salón, comedor, un baño y dos alcobas.

Teniendo en cuenta los trabajos adelantados en el PENT HOUSE del Edificio El Pilón, en el cual se evidenciaron modificaciones en la distribución, ampliación y probablemente modificación en la fachada, estos debieron ejecutarse bajo aprobación de una LICENCIA DE AMPLIACION Y/O MODIFICACION, de acuerdo a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015.

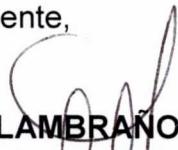
Es de aclarar que solo las reparaciones locativas las cuales se definen como “(...) aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (...).” No requieren de licencia de construcción.

CONCLUSION

En consecuencia, de conformidad con visita de inspección realizada y a lo expuesto en el contenido del presente informe, se concluye:

- Que de acuerdo a las áreas verificadas en visita de inspección y a las áreas señaladas en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio El Pilón, se evidencia un aumento en el área construida de 25 M2 Aprox, que corresponderían a AREAS COMUNES del edificio.
- Que de acuerdo a los trabajos que se adelantaron en el PENT HOUSE (modificación en la distribución interna y ampliación) que se evidenciaron al momento de la visita y en lo contenido en el reglamento de propiedad horizontal del mismo, estos requerían de aprobación mediante Licencia de Construcción en modalidad de AMPLIACION Y/O MODIFICACION, cumpliendo además con lo señalado en el reglamento interno del edificio.

Atentamente,


LOLLY LAMBRÁÑO TORRES
Arquitecto Asesor
Secretaría de Planeación Distrital



Oficio AMC-OFI-0127831-2016

Cartagena de Indias D.T y C., lunes, 12 de diciembre de 2016

INFORME TECNICO

ARQUITECTO:	LOLLY LAMBRAÑO TORRES
TECNICO :	
CODIGO RADICADO:	EXT-AMC-16-0049003 de Julio 27 de 2016.
ASUNTO:	INFORME TECNICO QUEJA PENTHOUSE EDIFICIO EL PILON
SOLICITANTE:	ALEJANDRA COY COY

LOCALIZACION GENERAL



Imagen No.1 Localización Edificio El Pilón



INFORME TECNICO

Se realiza el presente informe, para atender oficio con código de radicado EXT-AMC-16-0049003 de Julio 27 de 2016, en el cual expone “(...) se pretende construir 2 unidades de vivienda, modificando el reglamento de propiedad horizontal del Edificio El Pilón donde figura una sola unidad de vivienda (...)”.

El edificio El Pilón se encuentra localizado en el barrio Manga Cra 20 No.24-19. Para constatar lo anterior, se realizó visita de inspección el día 30 de Noviembre de 2016, fuimos atendidos por el Sr. Pedro Cabeza Polo en calidad de maestro de la obra; en la cual se verificó lo siguiente:

Se visualizó una construcción en el pent-house ubicado en el piso 5º Edificio El Pilón, en la cual se evidencio que se adelantaron trabajos de ampliación, que consisten en:

- Se visualizaron dos apartamentos distribuidos; **Apto 1:** dos (2) habitaciones, dos (2) baños. cocina, sala-comedor. **Apto 2:** una (1) habitación, 1 baño, cocina, sala-comedor, ambos en etapa de acabados.



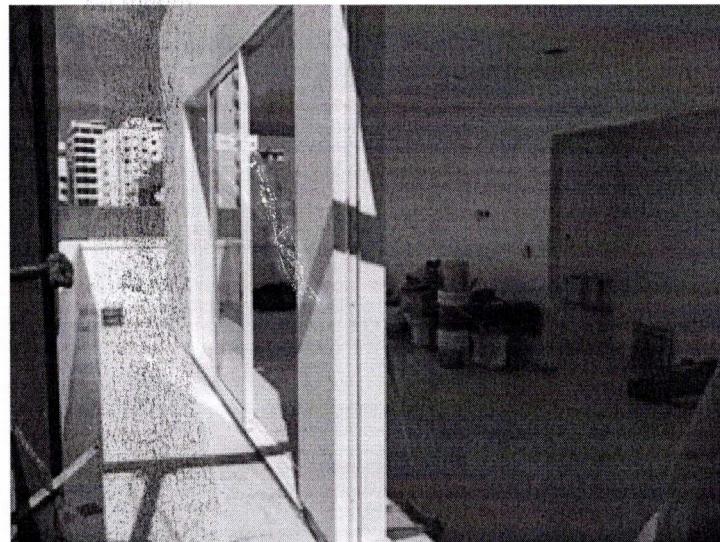
Vista fachada Lateral



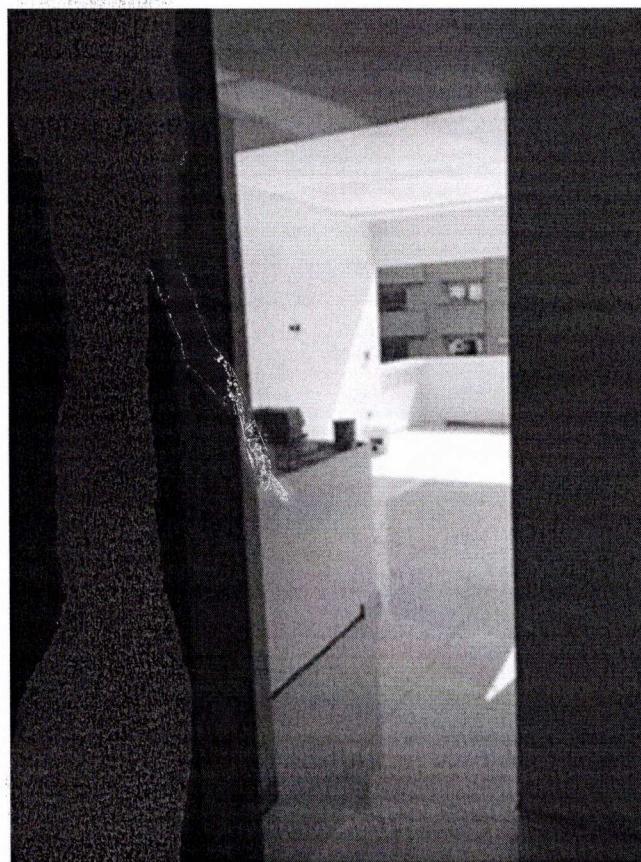
Distribución interna Apto No.1



- El apartamento No.1 presenta un área total de 70.56 M² aprox.
- El apartamento No.2 presenta un área total de 56.70 M² aprox.
- Área total construida verificada en el quinto piso es de 127.26 M²



Fachada y hall (área común)



Distribución Interna Apto No.2

- Al momento de la visita no se aportó Licencia de Construcción respectiva, el maestro de la obra manifestó no haber obtenido dicha licencia.



NORMATIVIDAD

Tomando como base lo constatado en la visita, se procedió a revisar el Reglamento de Propiedad Horizontal aportada por el peticionario, en la cual se señala lo siguiente:

Que el quinto piso consta de un (1) apartamento denominado PENT HOUSE, del cual comprende un AREA PRIVADA DE 102.26 M2 y un AREA COMUN de 13.11 M2, y constaba de un apartamento residencial. El área común consta de hall de circulación y vacío de ascensor.

Según reglamento el PENT HOUSE: consta de terrazas cubiertas y descubiertas, salón, comedor, un baño y dos alcobas.

Teniendo en cuenta los trabajos adelantados en el PENT HOUSE del Edificio El Pilón, en el cual se evidenciaron modificaciones en la distribución, ampliación y probablemente modificación en la fachada, estos debieron ejecutarse bajo aprobación de una LICENCIA DE AMPLIACION Y/O MODIFICACION, de acuerdo a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015.

Es de aclarar que solo las reparaciones locativas las cuales se definen como “(...) aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (...).” No requieren de licencia de construcción.

CONCLUSION

En consecuencia, de conformidad con visita de inspección realizada y a lo expuesto en el contenido del presente informe, se concluye:

- Que de acuerdo a las áreas verificadas en visita de inspección y a las áreas señaladas en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio El Pilón, se evidencia un aumento en el área construida de 25 M2 Aprox, que corresponderían a AREAS COMUNES del edificio.
- Que de acuerdo a los trabajos que se adelantaron en el PENT HOUSE (modificación en la distribución interna y ampliación) que se evidenciaron al momento de la visita y en lo contenido en el reglamento de propiedad horizontal del mismo, estos requerían de aprobación mediante Licencia de Construcción en modalidad de AMPLIACION Y/O MODIFICACION, cumpliendo además con lo señalado en el reglamento interno del edificio.

Atentamente,


LOLLY LAMBRAÑO TORRES
Arquitecto Asesor
Secretaría de Planeación Distrital





SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL

DIRECCION DE CONTROL URBANO

ACTA DE VISITA

En Cartagena a los 22 () días del mes de Agosto 2016

Siendo las 11:00 A.M. la Dirección de Control Urbano a través del funcionario (a) comisionado a el señor (a) Loly Lumbroso quien se dirigió al inmueble ubicado ed. Ríos en el barrio Yanga Dirección No 24-19

Predio referenciado Catastralmente con el No. _____
por querella u oficio presentado por el señor (a) _____
Radicado _____

En donde se adelantan obras de Remodelación - Ampliación
la visita es atendida por el señor (a) Hernan Hernández
en calidad de Arquitecto y con
Cedula ciudadanía No. .

A continuación se procederá a realizar la visita con el fin de verificar el cumplimiento del mandato de la ley 388 de 1997 y Ley 810 de 2003. Decreto 1504 DE 1998, Decreto 0977 del 2001Pot, Acuerdo 45 de 1989, Ley 140 de 1994, Acuerdo 41 de 2007 y Decreto 1077 del 2015.

En el sitio se constató:

Se visualizaron óbras de remodelación en el Pmt. Ilus. Piso 5.- Se han quitado los albarcares y los vanos hacia la calle. Cambio de Piso - Rincón. Tienen muros internos.

Presento Licencia o permiso:

Profesional Responsable

Firma de funcionario

Profesional responsable

Entrega de Acta de Visita en fecha 22 - Agosto - 2016

25

REGALMIENTO DE COOPROPIAD DEL EDIFICIO DENOMINADO "EL PILON",
UBICADO EN EL BARRIO RESIDENCIAL DE MANGA, CALLEJON MIRONICO,
CARRERA 20, EN LA CIUDAD DE CARTAGENA.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE EDIFICIO "EL PILÓN" UBICADO EN
EL BARRIO DE MANGA, CALLEJON MIRAMAR O CARRERA 20 - CARTAGENA.

ARTICULO 1o.- OBJETO:- Este Reglamento de Copropiedad se refiere al EDIFICIO "EL PILÓN", ubicado en el barrio de Manga, en la ciudad de Cartagena, ocupando un frente por la Carrera 20 de conformidad con el Art. 4o. del Decreto Reglamentario No. 1.335 de 1.959, este Reglamento precisa los derechos y obligaciones de los propietarios, determina el inmueble, los bienes comunes, y los bienes privados y el destino de las unidades que componen el Edificio; contiene las normas para su administración, conservación y reparación; los derechos y deberes de los propietarios, los coeficientes de propiedad, funciones de la Asamblea, administración, etc.

ARTICULO 2o.- EFFECTOS:- Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, la memoria descriptiva, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios, como para aquellas personas que a cualquier título usen y/o gocen de los inmuebles que componen el Edificio.

ARTICULO 3o.- PROPIETARIOS:- El inmueble objeto de este Reglamento integrado por un (1) lote de terreno y el Edificio en él construido pertenece a los señores HEINRICH AUGUST WILHELM LUTH y HERBERT SCHADE.

El terreno les pertenece a los señores de acuerdo a los términos de la Escritura Pública número 131 de fecha 19 de Febrero de 1.975, Notaría Tercera del Circuito de Cartagena, registrada bajo el folio No. 147 - Pags. 87-88 del Tomo 2o. del Libro de Registro No. 1 "A". La construcción le pertenece a los señores HEINRICH AUGUST WILHELM LUTH y HERBERT SCHADE, por haberla levantado con sus propios recursos económicos.

El Edificio está destinado a funcionar como propiedad horizontal mediante la enajenación de los apartamentos residenciales que lo componen, bajo el aspicio de la Ley 182 de 1.943 y su Decreto Reglamentario No. 1.335 de 1.959, que hacen parte integrante del presente Reglamento.

TRADICIÓN:- Escritura Pública No. 131 de fecha Febrero 19 de 1.975 Notaría Tercera del Circuito de Cartagena, registrada el 20 de Febrero de 1.975, bajo los folios de matrícula inmobiliaria No. 147 Pags. 87/88 y contienen la compra que hacen los señores HEINRICH AUGUST WILHELM LUTH y HERBERT SCHADE a la Sociedad UNIT O. S. T. S.

27

ARTICULO 4o.- DETERMINACION DEL LINDERO:-

El inmueble objeto de este Reglamento, integrado por el Edificio, el terreno en que se halla construido, tiene como nombre: "EDIFICIO EL FILON", en jurisdicción del Municipio de Cartagena, capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, ocupando la banda NOROESTE y comprende un lote de terreno identificado con la Referencia Catastral OL-1-177-001 con una superficie de 38.00 M2, cuyos límites y medidas son las siguientes:

Por el frente (NOROESTE), con la Carrera 20 o Callejón Miramar y mide doce (12) mts.; por el fondo (SUROESTE): con terreno que es o fué de la señora Ana María Vélez viuda de Emiliani y mide doce (12) mts.; por la derecha, (SURESTE); entrando con lote o solar de la Sociedad "MI CASA LTDA." prometido en venta al señor Amaranto Fernández García en una extensión de veinte (20) metros y con lote también que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA." en una extensión de doce (12) metros, siendo por tanto la medida de este límbo de treinta y dos (32.00) metros; y por la izquierda, entrando, con lote o solar de la Sociedad MI CASA LTDA. prometido en venta al señor Rafael Castro Chaves y mide treinta y dos (32) metros.-

Para efectos de conformar los linderos de los inmuebles que comprenden el Edificio se toma como frente la entrada que da acceso a los garajes y la entrada principal que conduce a los apartamentos.

Consta el edificio de Planta Baja o primer piso, Segundo, Tercero y Cuarto Piso y Pent-House, con alturas promedio de 2.70 mts. entre pisos y cielos rasos.

En el Primer Piso: garajes, alcoba del celador, y un (1) apartamento; el Segundo Piso comprende dos (2) apartamentos; lo mismo que el Tercero y Cuarto Piso. El Pent-House consta de un (1) apartamento.

II

ARTICULO 5o.- DISTRIBUCION DEL EDIFICIO:-

PRIMER PISO:- Consta de áreas para garajes cubiertos - de vehículos automotores; ^{78.08} un (1.) apartamento. El área de propiedad ^{77.12} privada es de 77.12 M2. El área de propiedad común es de 74.12 M2, y el área total construida es de 165.80 M2.

SEGUNDO PISO:- Consta de dos (2) apartamentos residenciales, completamente independientes, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privada son las siguientes:

APARTAMENTO 2-A.	M2. 104.91 104.91
APARTAMENTO 2-B.	M2. 77.12 77.12 182.03

área de propiedad común es de 18.69 M2., hall de circulación, vacío para ascensor y escalera. El área total construida en esta planta es de 200.72 M2.-
18.69 M2.

TERCER PISO:- Consta de dos (2) apartamentos residenciales completamente independientes, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privada son las siguientes:

APARTAMENTO No. 3-A.	104.91 M2. 104.91
APARTAMENTO No. 3-B.	77.12 M2. 77.12

El área de propiedad privada en esta planta es de 182.03 M2.- El área de propiedad común es 18.69 M2.- Hall de circulación, vacío para ascensor, escaleras. El área total en esta planta es de 200.72 M2.

CUARTO PISO:- Consta de dos (2) apartamentos residenciales completamente independientes, cuyas nomenclaturas y áreas de propiedad privada son las siguientes:

APARTAMENTO No. 4-A.	104.91 M2. 104.91
Apartamento No. 4-B.	77.12 M2. 77.12

El área de propiedad privada en esta planta es de 182.03 M2.- El área de propiedad común es de 18.69 M2.- Hall de circulación, vacío para ascensor y escalera.

El área total construida en esta planta es de 200.72 M2.

PENT-HOUSE:- Consta de un apartamento residencial completamente independiente, cuya nomenclatura y área de propiedad privada es la siguiente:

PENT-HOUSE	102.26 M2.
------------	------------

El área de propiedad privada es de 102.26 M2.- El área de propiedad común es de 13.11 M2.- Hall de circulación y vacío para ascensor y escalera.

El área total construida es de 115.37 M2.

ÁREAS TOTALES DEL EDIFICIO CONSTRUIDO:-

	ÁREA P.R.I. ADA	ÁREA COMUN
PRIMER PISO	169,80 M2. 169,80	74.18 M2
SEGUNDO PISO	182.03 M2. 182.03	18.69 M2.
TERCER PISO	182.03 M2. 182.03	18.69 M2.
CUARTO PISO	182.03 M2. 182.03	18.69 M2
PENT-HOUSE	102.26 M2. 102.26	13.11 M2.
	818.15 M2. 818.15	143.36 M2.

El área total construida es de 961.51 M2.

ARTICULO 6o.- ÁREAS, DEPENDENCIAS Y LINDEROS DE LA PROPIEDAD LTDA.

DA.-

PRIMER PISO:-

APARTAMENTO No. 1-B-- Está ubicado en el primer piso del edificio y tiene un área privada de 77.12 M2., consta de: Salón-comedor; dos (2) alcobas con sus closets, dos baños, cocina, patio de ropa y área de garages. 14.50 M2.

Este apartamento tiene acceso al patio posterior del edificio, que aunque no es de propiedad privada, forma parte del mismo.

LINDEROS:- Por el frente (Noroeste) mide diez metros con noventa --- centímetros (10.90) y linda en línea quebrada formando ángulos rectos así: 2.90 mts. con área de circulación de acceso al edificio; 5.00 mts. con hall de circulación común; 5.00 mts. con hall de circulación común y escalera; 2.50 mts. con área de descanso de la escalera; 1.65 mts. área de propiedad común que corresponde al cuarto de celaduría; 0.40 y 1.35 mts. con área común que corresponde al cuarto de celaduría. Por la derecha entrando (Noreste): 13.05 mts. en línea quebrada formando ángulos rectos así: 5.00 mts. con predio de propiedad de la Sociedad "MI CASA LTDA!", y prometido en venta al señor Amaranto Fernández García; 1.65 mts. con cámara de aire del edificio; 4.25 mts. con cámara de aire del edificio en medio, y propiedad que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.>"; 1.30 mts. con cámara de aire del Edificio en medio, y propiedad que es o fué de la señora ANA MARIA VELEZ DE EMILIANI; 4.10 mts. con cámara de aire del Edificio en medio y propiedad que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.>"; por la izquierda, entrando (Suroeste): con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.", prometido en venta al señor Rafael Castro Chavez. Por el fondo (Sureste), 8.00 mts. en línea quebrada con patio posterior del edificio en medio, con propiedad que es o fué de la señora Ana María Vélez viuda de Emiliiani. Por el Nádir con el terreno y cimentaciones; por el surit con el apartamento 2-B. y hall de circulación.

SEGUNDA PLANTA:-

APARTAMENTO 2-A-. Está ubicado en el segundo piso del Edificio y tiene un área privada de 104.91 M2., consta de --- ferreza-Balcon; salón-comedor, dos (2) alcobas, con sus closet; dos baños, cocina; patio de ropa y un área de garage. 13.03 ler. Piso

LINDEROS:- Por el frente, (Noroeste), mide 8.00 mts. en línea quebrada y linda con vacío que gravita a la Carrera 20 o Callejón Miramar; por la derecha, entrando (Noreste) 13.03 ler. Piso

predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.;" por la izquierda, entrando (Suroeste), 11.60 mts. predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.;" por el fondo, (Sureste) 8.00 mts. en linea quebrada con área de escalera y el apartamento 2-B.; por el nadir con área de garajes y cuarto de calefacción; por el cenit, con Apartamento 3-A.-

APARTAMENTO 2-B.- Esta ubicado en el 2o. piso del Edificio y tiene un área privada de 77.12 M2.; consta de: salón-comedor; dos (2) alcobas con sus closets; dos (2) baños; patio de ropa y un (1) área para garage. 13.03 ler. Piso

LINDEROS:- Por el frente (Noroeste), mide 8.00 mts. en linea quebrada, linda con hall de circulación común, escalera y apartamento 2-A; por la derecha, entrando (Noreste), mide 9.00 mts. en linea quebrada con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA." Por la izquierda, entrando (Suroeste); mide 11.70 mts. en linea quebrada con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LIMITADA," prometido en Venta al señor Rafael Castro Chavez; por el fondo (Sureste), mide 8.00 mts. en linea quebrada, con predio que es o fué de la señora Ana María Vélez viuda de Emiliani; por el nadir con apartamento 1-B.; por el cenit, con el Apartamento 3-B.-

APARTAMENTO 3-A.- Está ubicado en el Tercer piso y tiene un área privada de 104.91 M2.; consta de terraza-balcon, salón comedor, dos (2) alcobas con sus closets; dos (2) baños; cocina; patio de ropa y un área de garajes. 13.03 M2. ler. Piso

LINDEROS:- Por el frente (Noroeste) mide 8.00 mts. en linea quebrada y linda con vacío que gravita a la Carrera 20 o Callejón Miramar; por la derecha, entrando, (Noreste) 11.35 mts. en linea quebrada con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA." por la izquierda, entrando (Suroeste), 12.60 mts. con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.;" por el fondo, (Sureste), 8.00 mts. en linea quebrada, con área de escalera y el Apartamento 3-B.; por el nadir, con el Apartamento 2-A.; y por el cenit, con el Apartamento 4-A.-

APARTAMENTO 3-B.- Está ubicado en el Tercer Piso del Edificio y tiene un área privada de 77.12 M2.- consta de salón-comedor; dos (2) alcobas con sus closets; dos (2) baños; patio de ropa y área para garage. 13.03 M2. ler. Piso

LINDEROS:- Por el frente (Noroeste), mide 8.00 mts. en linea quebrada, linda con hall de circulación común, escalera y Apartamento 3-A; por la derecha, entrando (Noreste), mide 9.00 mts. en linea quebrada con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA."-

Por la izquierda, entrando (Suroeste), mide 11.70 mts. en línea quebrada con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.", prometido en venta al señor Rafael Castro Chavez; por el fondo (Sureste), mide 8.00 mts. en línea quebrada con predio que es o fué de la señora ANA MARIA VELEZ VIUDA DE EMILIANI; por el nadir, con Apartamento 2-B; y por el cenit, con el Apartamento 4-B.

APARTAMENTO 4-A.- Está ubicado en el Cuarto Piso del Edificio y tiene un área privada de 104.91 M2., consta de terraza-balcon; salón-comedor; dos (2) alcobas con sus closets; dos (2) baños; cocina; patio de ropa y un área de garage.- 13.03 M2. 1er. Piso

LINDEROS:- Por el frente, (Noroeste) mide 8.00 mts. en línea quebrada y linda con vacío que grava a la Carrera 20 o Callejón - Miramar; por la derecha, entrando, (Noreste), 11.35 mts. en línea quebrada con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.>"; por la izquierda, entrando, (Suroeste) 12.60 mts. con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA!"; por el fondo (Sureste) 8.00 mts. en línea quebrada con área de escalera y el apartamento 4-B.; por el nadir, con el Apartamento 3-A; y por el cenit con el pen-house.-

APARTAMENTO 4-B.- Esta ubicado en el Cuarto Piso del Edificio y tiene un área privada de 77,12 M2.- Consta de: salón-comedor; dos (2) alcobas con sus closets; dos (2) baños; patio de ropa y un área de garages.- 13.03 1er. Piso

LINDEROS:- Por el frente (Noroeste) mide 8.00 mts. en línea quebrada, linda con hall de circulación común, escalera y apartamento 4-A.; por la derecha, entrando, (Noreste), mide 9.00 mts. en línea quebrada con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA."; por la izquierda, entrando, (Suroeste) mide 11.70 mts. en línea quebrada con predio que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA." prometido en venta al señor Rafael Castro Chavez; por el fondo (Sureste), mide 8.00 mts. en línea quebrada que es o fué de la señora Ana María Velez Viuda de Emiliani; por el nadir, con el Apartamento 3-B.; y por el cenit, con el Pent-House.

PENT-HOUSE.- Está ubicado en el Quinto piso del Edificio y tiene un área privada de 102.26 M2.- Consta de: terrazas cubiertas y descubiertas; salón comedor, un (1) baño, y dos (2) alcobas.-

80

- 7 -

LINDEROS:- Por el frente (Noroeste), con vacío que gravita sobre la Carrera 20 o Callejón Miramar; por el Fondo, (suroeste), con terrenos que son o fueron de la señora Ana María Vélez de Emiliani; por la derecha (Surceste), entrando, con vacío que gravita sobre lote o solar que es o fué de la Sociedad "MI CASA LTDA.", prometido en venta al señor Amaranto Fernández García; y con vacío que gravita sobre lote de la Sociedad "MI CASA LTDA.", por la izquierda, entrando, con vacío sobre lote o solar de la Sociedad "MI CASA LTDA.", prometido en venta al señor Rafael Castro Chávez; por el nadir, con el 4o. Piso del Edificio; y por el cenit, cielo rasante por medio, techo general de la edificación.-

ARTICULO 7o.- BIENES DE USO COMUN.-

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

- a)- El terreno con una superficie de 384.00 M2.
- b)- La estructura de todo el edificio, que comprende las cimentaciones, vigas, columnas, logas, cubiertas e impermeabilizaciones.
- c)- Los ductos y entradas principales para los servicios públicos de luz, agua, teléfono etc. y sus medidores y registros.
- d)- Las redes de alcantarillado con sus registros y las bajantes de aguas pluviales.
- e)- Los Halls, entrada principal, circulaciones, zona de garajes, escaleras, zona de tanques de gas propano.
- f)- Las fachadas con sus acabados y pinturas.
- g)- Un (1) cuarto para celaduría, instalaciones eléctricas con su transformador, tablero y suiche de control y espacio de citofono.
- h)- Los andenes y bordillos.
- i)- Los aparatos contra incendios ubicados en sitios accesibles.

ARTICULO 8o.- DETERMINACION DE LA PROPORCION CON QUE CADA PROPIETARIO DEBERA CONTRIBUIR A LOS GASTOS GENERALES QUE OCASIONE EL EDIFICIO, ASI COMO AL LARGO DE LA PRIMERA DE SEGUROS.

Los co-ropietarios deben contribuir al mantenimiento, reparación, vigilancia etc. del Edificio, de conformidad con la

APARTAMENTO 1-B.	91.62 M2.	11.20 %
APARTAMENTO 2-A.	117.94 M2.	14.42 %
APARTAMENTO 2-B.	90.15 M2.	11.02 %
APARTAMENTO 3-A.	117.94 M2.	14.42 %
APARTAMENTO 3-B.	90.15 M2.	11.02 %
APARTAMENTO 4-A.	117.94 M2.	14.42 %
APARTAMENTO 4-B.	90.15 M2.	11.02 %
RENT-HOUSE	102.26 M2.	12.48 %
	818.15 M2.	100.00 %

Los porcentajes anteriores han sido tomados en base a las áreas de propiedad privada, pero podrán ser variados por determinación de la Asamblea General de Copropietarios.

ARTICULO 90.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROHIBICIONES Y REQUISITOS PARA INTRODUCIR MODIFICACIONES A LOS APARTAMENTOS.

PARTE DECLARATIVA:- Este Edificio, dividido con autonomía en partes horizontales, en apartamentos residenciales, está destinado a pertenecer a una o varias personas por secciones materiales.

- a)- La propiedad horizontal de este Edificio conlleva al ejercicio de derechos privados o exclusivos sobre uno o varios apartamentos y de derechos de copropiedad sobre cosas comunes.
- b)- El ejercicio de estos derechos forma un todo indivisible; los propietarios no pueden disponer de las cosas comunes independientemente de los derechos privados, así como tampoco pueden impedir la división material o ad-valorem de sus derechos privados independientemente de los comunes.
- c)- Los derechos privados o exclusivos abarcan el espacio limitado por el suelo o piso, y las paredes y el techo de cada apartamento.
- d)- Cada propietario horizontal usa, goza y dispone libremente de su copropiedad según el destino natural que se le haya dado. Este Edificio está destinado para servir de vivienda a sus moradores y su destino no podrá ser variado sin la aprobación unánime de la Asamblea General de Copropietarios.
- e)- Cada propietario puede enajenar su apartamento, hipotecarlo, darlo en anticrédito y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los otros copropietarios. En la transferencia, gravamen o cambio de un apartamento, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes; pues son inseparables del apartamento que se ceda en la transferencia.

- i)- Cada propietario horizontal podrá servirse a su arbitrio de los bienes y servicios comunes, siempre y cuando que los utilice -- según su destino natural y no perturbe el uso legítimo de los demás. Está obligado, a observar para la integridad y conservación de los bienes comunes, el maximo de diligencia y cuidado y a responder por leve culpa en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.
- g)- Los derechos comunes recaen sobre los elementos comunes destinados a asegurar la existencia misma del edificio y los que son necesarios a los diversos copropietarios para el ejercicio de sus derechos particulares.
- h)- Las disposiciones y normas de este Reglamento, obligan no solo a los propietarios sino también a cualesquiera persona que en el futuro adquieran derechos en el edificio y a las que a otro título usen y/o gocen de los apartamentos del edificio.
- i)- Las disposiciones y normas de este Reglamento se entienden incluidas en toda operación que implique enajenación de apartamentos o la mera cesión a cualquier título de uso y goce sobre ellos.
- j)- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional a su área de propiedad privada, siendo este derecho inseparable del dominio y uso del respectivo apartamento.
- k)- Cuando no se encuentre en este Reglamento disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las normas que en las leyes o Decretos contemplen casos o situaciones similares. La Asamblea de Copropietarios podrá dictar las normas que estime conveniente adicionar al presente Reglamento de Propiedad.

ARTICULO 10.- PROHIBICIONES:

Se prohíbe a los copropietarios:

- a)- Obstruir en cualquier forma las puertas, halls, escaleras, vías de circulación y en general, dificultar el acceso, la permanencia o el paso a los otros por ellos.
- b)- Usar los halls, escaleras, áreas libres, terrazas, etc. para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento de cosas o mercancías,
- c)- Sostener en las paredes, techos o pisos, cargas o pesos excesivos; introducir maderos o hacer huecos y cavidades en los mismos, o ejecutar cualquier otro acto que atente contra las solidez de dichos elementos.
- d)- Comprometer el buen nombre del edificio y la tranquilidad de sus moradores, cuando, alquilando o traspasando sus derechos para establecimientos contrarios al destino del edificio y a

- d)- Ley y las buenas costumbres.
- e)- Mudar, pintar o alterar en forma alguna la parte exterior de -- las fachadas.
- f)- Exhibir alombras u otras elementos en las ventanas y balcones.
- g)- Hacer modificaciones de cualquier naturaleza que sean o puedan ser perjudiciales para el conjunto de los edificios o de sus -- partes.
- h)- Almacenar o conservar sustancias húmedas o corrosivas que pue-
dan vulnerar la estructura de pisos o paredes, o explosivos -- que representen peligro para la integridad del edificio o de-- sus moradores.
- i)- Montar o poner a funcionar máquinas o equipos susceptibles de -- causar daños a las instalaciones generales, o de causar ruidos-
o vibraciones que mortifiquen la tranquilidad de los vecinos.
- j)- Arrojar papeles, aguas o basuras por las ventanas y balco-
nes.

ARTICULO 11.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

- a)- Los propietarios están obligados a dar fiel y estricto cumpli-
miento a este Reglamento, a las determinaciones de las Asambleas
de Copropietarios, a las órdenes que en el ejercicio de sus --
funciones dé el Administrador del Edificio y a las disposicio-
nes que no habiendo sido mencionadas estén o sean establecidas
por las leyes de la Republica y en especial la Ley 182 de -- -
1.948 y su Decreto Reglamentario No. 1.735 de 1.959.
- b)- Las expensas que se causen en la conservación, administración -
y reparaciones de los bienes y servicios comunes, así como las
cuotas de seguros sobre los inmuebles, habrán de ser cubiertas-
cuando quiera que sean causadas y exigidas por el Administrador
del edificio.
- c) A QUIENES OBLIGAN:- Las expensas comunes deben pagarse por - -
quienes sean dueños en el edificio de los-
apartamentos, sin consideración a las personas que los habiten-
o gocen cuando aquellas se causen o deban. Sin embargo, en ca-
so de que el dominio de una unidad de propiedad exclusiva se -
halle desmembrado, las contribuciones serán a cargo de: a) del
propietario fiduciario, fructuario, usurario o habitador, si con-
trata de algunas ordinarias de conservación, tales como incon-
venientes de administración, primas de seguros, contra incendio, im-
puestos de todo índole y demás gastos que fueren necesarios pa-
ra conservar los bienes de propiedad común en perfecto estado;
b) del propietario fiduciario, del nudo propietario, s. se tra-

- c) tales como las reparaciones que fuere menester en caso de notable deterioro.
- d) Las cuentas correspondientes a las expensas comunes o cuotas extraordinarias, serán formuladas por el Administrador en los primeros diez (10) días del mes siguiente, para ser cubiertas por el copropietario en el curso de los próximos veinte (20) días. Pasado este término, se aplicarán intereses de dos punto cinco por ciento (2.5%) por mes o fracción de mes. Si el copropietario, vencido el término de noventa (90) días no cumpliera con el pago de dichas expensas, el Administrador del Edificio procederá con el cobro de acuerdo con lo previsto por la Ley 182 de 1.948 sobre Propiedad Horizontal.
- e) Las reparaciones de cada apartamento serán a cargo del respectivo propietario, quien deberá realizar obligatoriamente, todas aquellas que le imponen la Ley. Si por no hacer oportunamente estas reparaciones, se disminuye el valor del Edificio, o se ocasionan graves molestias o se expone a algún peligro a las demás áreas de propiedad privada, el infractor o respectivo propietario responderá de todo prejuicio. Además, si por roturas de colectores de aguas negras o tubería de agua potable que no fuesen de uso común, ocurridas en los apartamentos — por reformas, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios de ellos, y se occasionaren desperfectos en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes, el propietario de la unidad en que hubiere el accidente o hecho que motivó el desperfecto o deterioro, está obligado a repararlo a sus expensas, — y si surgieren diferencias entre los propietarios, la cuestión será resuelta sin apelación por la Asamblea de Copropietarios. Esta misma norma se aplicará en los casos en que se produzcan húmedades, por no mantener en debidas condiciones los desagües, grifos, escapes en las tuberías, o por no tomar las debidas precauciones en las horas de ausencia requerida en cada caso.
- f) Es obligación de los propietarios pagar las expensas causadas cuando les sean exigidas, en base a la proporción establecida en los coeficientes de las expensas comunes, cualesquiera que sean las personas que habiten los apartamentos, aún en caso de que estos no vivieren desocupados. En los colectivos le arrendamiento se debe estipular si estos son pagados por el arrendatario o por el mismo propietario, pero en todo caso el propietario responderá por estos gastos ante el Administrador.

- g)- EXCEPCIONES:- Cuando los beneficiados con un determinado gasto no sean todos los copropietarios del Edificio, - si no los propietarios de algunas unidades, entonces el gasto se repartirá exclusivamente entre los propietarios de las unidades afectadas, de acuerdo a una repartición del gasto, teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad asignado para cada unidad en los coeficientes de este Reglamento.
- h)- ABANDONO O NO USO.- No podrá alegarse el abandono de la propiedad o el no uso de los bienes comunes, para eximirse de contribuir a las expensas causadas por los bienes no usados; pero en casos excepcionales, a más de los contemplados en los presentes estatutos, la Asamblea de Propietarios, mediante aprobación favorable por unanimidad de votos de la totalidad del Edificio, podrá establecer una contribución menor o exonerar de ella a algunos copropietarios.
- i)- PERSECUCION:- La obligación del propietario de pagar las expensas sigue siempre al inmueble respectivo, aún respecto de las expensas causadas antes de su adquisición. Queda a salvo tanto el derecho para exigir el pago al propietario en mora, aún cuando dejare de poseer la unidad respectiva como la acción de saneamiento del nuevo propietario contra quien haya lugar.
- j)- Las cuotas de impuestos o tasas públicas serán pagadas directamente por cada propietario como si se tratase de predios aislados.
- k)- En caso de transferencia de una copropiedad por cualquier caso jurídico, el propietario se obliga a comunicar al Administrador los datos relacionados con el nuevo copropietario y pondrá a este al tanto de los requisitos que exige el Edificio a sus moradores.
- l)- Los propietarios o inquilinos tienen la obligación de permitir la entrada de aquellas personas que necesiten inspeccionar el apartamento para buscar fallas en las tuberías y, además permitir la rotura de pisos y paredes para reparar los daños si fuere necesario. Dichas personas quedarán bajo la responsabilidad del Administrador.

ARTICULO 12.- ASAMBLEA DE COPROPRIETARIOS

El Gobierno y Dirección, en todo sentido del Edificio "El Pilón", estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, y el Administrador, aquella como autoridad suprema del Edificio, a mejor

de los propietarios de él, y el último como ejecutor de las ordenes de la Asamblea, y guardián del cumplimiento del presente reglamento, así como velar por los derechos de los copropietarios. La Asamblea de Copropietarios estará formada por los dueños de los apartamentos, quienes tienen voz y voto en sus deliberaciones. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada derecho de propiedad que posea en el inmueble, y el valor del respectivo voto será el que le corresponda en la proporción establecida para las expensas comunes en el Artículo 8o. de este Reglamento.

Los propietarios podrán concursar a la Asamblea personalmente o por medio de representante, el cual deberá ser nombrado mediante carta dirigida al Administrador del Edificio antes de que se inicie la correspondiente sesión; los propietarios, sean personas naturales o jurídicas, no pueden designar más que un solo representante o mandatario para que asista a la Asamblea, cualquiera que sea el número de propiedades que posean. Cuando varias personas sean o lleguen a ser dueños de los apartamentos o el dominio de los mismos, estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente para el ejercicio de sus derechos ante la Asamblea y ante el Administrador. La designación de este representante se hará conforme las leyes vigentes. Lo dispuesto anteriormente se aplica, especialmente para la representación de los derechos correspondientes a una sucesión líquida, caso en el cual corresponde a los herederos designar el respectivo representante siguiendo las normas legales, haya o no albacea o albaceas. Nadie podrá representar a otros copropietarios en una proporción mayor del veinticinco (25%) por ciento de todos los derechos en que se considera dividido el Edificio, señalados en el Artículo 8o. de este Reglamento. Los copropietarios del Edificio que no se hallen a Paz y Salvo en sus cuentas con la Administración no tendrán derecho a participar en las Asambleas Generales de Copropietarios.

Los acuerdos de la Asamblea, dentro de las facultades concedidas por la Ley sobre Propiedad Horizontal, obligan a todos los propietarios en forma aunque no asistan a las reuniones de ellas.

La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al año en la ciudad de Cartagena en la fecha que fije el Administrador, para someter a discusión los presupuestos de gastos y cuentas que someta a su consideración el Administrador, y tratar todos los asuntos concernientes a la Administración de los gastos comunes que propongan los copropietarios. La primera Asamblea se reunirá en el término de noventa (90) días después de estar legalizada la propiedad horizontal.

del Edificio. La Asamblea se reunirá con carácter extraordinario en los siguientes casos: a)- Cuando lo considere necesario el Administrador del Edificio. b)- Cuando lo pidan dos (2) o más de los copropietarios. c)- Siempre que concurra la totalidad de los copropietarios y así lo decidan aún sin convocatoria.

La citación de los copropietarios para cada reunión ordinaria o extraordinaria se hará por el Administrador con una anticipación mínima de cinco (5) días, mediante carta dirigida a todos y cada uno de los copropietarios. En la citación para reuniones extraordinarias se deberá señalar claramente los asuntos extraordinarios a tratar.

Para que la Asamblea de Copropietarios pueda sesionar y tomar decisiones válidamente se requiere que halla quorum. Habrá quorum cuando estén presentes en cada reunión, ordinaria o extraordinaria, un número de propietarios o de sus apoderados que represente por lo menos el sesenta y seis por ciento (66%) de todos los derechos en que se considere dividido el Edificio, debidamente señalado en el Artículo 8o. de este Reglamento. No obstante lo anterior, cuando se trate de segunda convocatoria, por no haberse verificado la primera reunión a causa de la inasistencia de los copropietarios requeridos, habrá quorum con la asistencia de cualquier número de copropietarios que representen cualquier porcentaje por pequeño que sea, y las decisiones serán por unanimidad. La segunda convocatoria se avisará por escrito con tres (3) días de anticipación - por lo menos.

ARTICULO 13.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPRIETARIOS:-

Son funciones de la Asamblea de Copropietarios las siguientes:

- a)- Disponer y controlar todo lo relacionado y conducente a la buena marcha y al cumplimiento estricto por los propietarios de la destinación del edificio y hacer en todos los casos y en todos los aspectos la suprema administradora de los intereses y derechos de los propietarios.
- b)- Examinar y aprobar o improbar las cuentas anuales del Administrador.
- c)- Aprobar o improbar los presupuestos de Ingresos y Egresos que presente a su consideración el Administrador.
- d)- Distribuir las expensas comunes de los copropietarios, previa fijación de la suma periódica necesaria para dichos fines y hacer una nueva distribución y fijación en caso de que no fuera suficiente la cantidad inicialmente determinada.
- e)- Dictar y reformar un Reglamento Interno para el funcionamiento

- 40
- f)- Modificar el porcentaje para las expensas establecido en el Artículo 8o. de este Reglamento.
 - g)- Ordenar la reconstrucción del Edificio en los casos en que ello sea procedente, según la Ley, y aprobar los planos respectivos y señalar la suma conque cada propietario debe contribuir para dicha tarea, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 182 de 1.948.
 - h)- Resolver los reclamos que se susciten contra los usuarios del Edificio o contra los actos del Administrador y los demás empleados, y en general resolver las reclamaciones o solicitudes de reconsideración que se presenten contra los actos y decisiones de la propia Asamblea.
 - i)- Delegar en el Administrador alguna o algunas de las atribuciones que la Ley o el presente Reglamento le confiere, siempre que sean de acuerdo con su naturaleza y con la índole peculiar del régimen a que se encuentra sometido el Edificio, delegables en organismos distintos a la Asamblea de Copropietarios.
 - j)- En general, ejercer todas las atribuciones que le puedan corresponder conforme a la Ley 182 de 1.948 y al presente Reglamento, y en especial decidir todo lo concerniente a Administración de bienes comunes.
 - k)- Reformar el presente reglamento de Copropiedad y tomar las medidas del caso para que de una vez aprobado, las reformas, éstas sean elevadas a escritura pública e inscritas en la Oficina de Registro de Cartagena.
 - l)- Ordenar la construcción de mejoras o agregaciones, imponer gravámenes ordinarios a los participes para dichas obras, acordar la cuota que estos deben pagar para la reparación del Edificio, cuando no fuere el caso de un deterioro que alcance las tres cuartas (3/4) partes o más de su valor total, tomando medidas que impliquen sencible alteración en el goce de los bienes comunes.

ARTICULO 14.- RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA.

Los actos de la Asamblea de Copropietarios se denominarán Resoluciones. Para que estas tengan validez, será necesario el voto afirmativo del sesenta y cuatro por ciento (60%) de los derechos de suscripción en la Asamblea, de acuerdo con los suficientes fijados en el Artículo 8o. de este Reglamento.

Cuando se trate de imposición, gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras o que se altere senciblemente el uso de los bienes comunes, será necesaria la aprobación unánime de los propietarios.

41

ARTICULO 15.- ACTAS DE LA ASAMBLEA:-

Las reuniones de las Asambleas de Copropietarios se-rán presididas por el Administrador, y en defecto de éste, por el propietario a quien corresponda por orden alfabético de apellidos o de nombres.

Actuará como Secretario cualquiera de los asistentes, quien deberá levantar un acta de la correspondiente sesión. El acta de cada se-sión se copiará y distribuirá una copia a cada propietario. El acta solo requiere las firmas de quien halla presidido la reunión y del Secretario que halla actuado.

Conforme el artículo 15 de la Ley 182 de 1.948, la copia del acta de la Asamblea de Copropietarios, en que se aprueben los presupues-tos de Ingresos y Egresos y en general en que se acuerden expensas comunes, pago de sumas presupuestadas para la reconstrucción del Edificio, o a lo olllo sea procedente, según la Ley y el pago de su-mas para expensas comunes por causa de déficit del ejercicio ante-rior, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas señaladas.

Cuando sea el caso adelantar ejecución por los conceptos menciona-dos, el Administrador procederá sin esperar ordenes o autorización de la Asamblea, y responderá de su negligencia a este respecto.

ARTICULO 16.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:-

El Administrador del Edificio, que podrá ser una -- persona natural o jurídica, interesada o extraña, será designada -- por la Asamblea por mayoría de votos; durará en el ejercicio de -- funciones por el término de un (1) año y podrá ser reelegido inde-finidamente.

Si al vencimiento de su periodo no se procediere a nueva designa-ción y el Administrador fuera una persona natural, se entenderá -- que continua en el cargo en contrato de duración presuntiva de -- seis (6) meses, hasta que se produzca su remoción y reemplazo por la Asamblea, siempre por la mayoría indicada. Son funciones del Administrador las siguientes:

- a)- Velar por el cumplimiento de la Ley 182 de 1.948, su Decreto-Reglamentario 1.335 de 1.959, el presente Reglamento de Copro-piedad, las Resoluciones y disposiciones que dicte la Asamblea de C propietarios.
- b)- Cuidar de la conservación y funcionamiento correcto de los - bienes y servicios comunes, procurando que se encuentren siem-pre en perfecto estado, para lo cual tomará las medidas nece-sarias, inclusive la advertencia y llamamiento al orden de -



25-04-17
Ignacio Baños

42

Oficio AMC-OFI-0037552-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 24 de abril de 2017

ISABEL PINEDO
ADMINISTRADORA
EDIFICIO EL PILON
Manga Cr 20 No.24-19
Cartagena

Asunto: **solicitud de información**

Cordial saludo,

Mediante el presente, el suscrito, en calidad de Director Administrativo de Control Urbano, en aras de darle trámite al proceso 0017-2016, el cual fue iniciado en virtud a la queja presentada mediante oficio EXT-AMC-16-0049003, me permitió requerirle, que en virtud a que usted funge como Administradora del Edificio El Pilón, se sirva allegar a ésta Dirección Administrativa, un informe detallado donde nos exponga los siguientes aspectos:

1. Nombre del propietario, arrendatario, arrendador, del apartamento (PEN HOUSE) ubicado en el quinto piso del Edificio El Pilón. De igual forma requerimos la dirección del domicilio de éstas personas a fin de notificarlas de la fase preliminar del proceso administrativo en curso.
2. Informar a ésta Dirección, si existió autorización por parte de la Asamblea de propietarios del edificio El Pilón, para que se efectuara modificación en el apartamento (PEN HOUSE) ubicado en el quinto piso del mencionado edificio.

El informe requerido deberá ser entregado en ésta Dirección Administrativa de Control Urbano, dentro de los 5 días hábiles siguientes al recibo de ésta solicitud. Para tal fin, se le informa que nos encontramos ubicados en Cartagena de Indias, Chambacú, Edificio Inteligente, piso 6, oficina 601.

Olimpo Vergara Vergara
OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Jesús Padilla
Proyecto: IPadilla

Meyzana Cey Cey
CES 2412.163





43
25-04-17
Ignacio Boga

Oficio AMC-OFI-0037552-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 24 de abril de 2017

**ISABEL PINEDO
ADMINISTRADORA
EDIFICIO EL PILON
Manga Cr 20 No.24-19
Cartagena**

Asunto: **solicitud de información**

Cordial saludo,

Mediante el presente, el suscrito, en calidad de Director Administrativo de Control Urbano, en aras de darle trámite al proceso 0017-2016, el cual fue iniciado en virtud a la queja presentada mediante oficio EXT-AMC-16-0049003, me permitió requerirle, que en virtud a que usted funge como Administradora del Edificio El Pilón, se sirva allegar a ésta Dirección Administrativa, un informe detallado donde nos exponga los siguientes aspectos:

1. Nombre del propietario, arrendatario, arrendador, del apartamento (PEN HOUSE) ubicado en el quinto piso del Edificio El Pilón. De igual forma requerimos la dirección del domicilio de éstas personas a fin de notificarlas de la fase preliminar del proceso administrativo en curso.
2. Informar a ésta Dirección, si existió autorización por parte de la Asamblea de propietarios del edificio El Pilón, para que se efectuara modificación en el apartamento (PEN HOUSE) ubicado en el quinto piso del mencionado edificio.

El informe requerido deberá ser entregado en ésta Dirección Administrativa de Control Urbano, dentro de los 5 días hábiles siguientes al recibo de ésta solicitud. Para tal fin, se le informa que nos encontramos ubicados en Cartagena de Indias, Chambacú, Edificio Inteligente, piso 6, oficina 601.

Olimpo Vergara
OLIMPO VERGARA VERGARA
Dirécto Administrativo de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Juan Padilla
Proyecto: IPadilla



47
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. Y C.

SISTEMA DE GOBERNACIÓN LOCAL INSTITUCIONAL
SISTEMA DE GOBERNACIÓN LOCAL INSTITUCIONAL
SISTEMA DE GOBERNACIÓN LOCAL INSTITUCIONAL

Cartagena, 4 de Mayo del 2017

Señores.

Alcaldia Mayor de Cartagena
Oficina Jurídica
La ciudad

La presente es para informarles la nueva administración
del edificio El Pilón, ubicado en Yanga, callejón Miramar
24-19.

Adjunto acta de asamblea de Coopropietarios, carta de aceptación
de administradora y copia de la cédula.

Cordial saludo,



Ivonne Bernal G.
cc. # 45.480.195

Isabel Pinedo *Isaura* (S) 45
Cartagena Mayo 15 del 2017.

ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SISTEMA DE GESTION DOCUMENTAL
VENTANA DE INFORMACION AL CIUDADANO
Código de Proceso: 0017-0033487
Fecha y Hora: 2017-05-15 11:36:19
Funcionario: Ana Patricia Dean, Leidys del Carmen
Dependencia: Oficina de la División de Control Urbano
Funcionario: Leidys del Carmen, Oficina de la División de Control Urbano
Cantidad de Páginas: 1
Consulta: 0017-0033487F24
www.circ.gov.co

Dirección Administrativa de Control Urbano

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

D.T. y C.

Ref: Proceso 0017-2016

Por medio de la presente me dirijo a ustedes como Administradora del Edificio El Pilon P.H. a partir del 1ro de Mayo del 2017. Según acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios del 6 de Abril del 2017, copia que estamos anexando a la presente comunicación, con el fin de atender la solicitud de Información del proceso de la referencia y oficio AMC-OFI-0037552-2017 del lunes 24 de Abril de 2017, dirigido a Isabel Pinedo como Administradora del Edificio EL PILON, Manga Carrera 20 No 24-19 de esta ciudad, (Administradora hasta el 30 de Abril del 2017)

Dando respuesta a su solicitud asi:

1. Nombre del Propietario del Apartamento (Pent House) ubicado en el quinto piso del Edificio El Pilón :
Ana Patricia Lopez. R.
 - Dirección: Oficina INVERMAS S.A. Cra 6 No 36-105. Oficina 201.
 - (Dirección Antigua) Centro, Calle de la Universidad, Edificio Ganem, Oficina 306, Cartagena.
2. Con relación a la la autorización por parte de la Asamblea de Copropietarios me permito informar, que en ningún momento hubo autorización por parte de la Asamblea de Copropietarios del Edificio El Pilón P.H. para efectuar modificaciones al apartamento (PENT HOUSE) ubicado en el 5to Piso del mencionado Edificio.

Me permito dejar constancia que antes de inicio de obra se le informo a control Urbano con fecha de Julio 27 del 2016 por parte de la copropiedad y en este momento la obra sin autorización está totalmente terminada.

Se anexa copia de la solicitud inicial.

2017-05-15 *Mrs. Isaura Pinedo*

Por todas las anteriores consideraciones solicitamos muy comedidamente se sirva
Sirva continuar con los trámites correspondientes

Atentamente.


Ivonne Bernal Galán
CC 45.480.199

cel 321 5158386.

**ADMINISTRACIÓN
EDIFICIO EL PILÓN
MANGA KRA.20 N°24 - 19**

Anexos:

1. Acta de Asamblea de Copropietarios Edificio El Pilón P.H. del 6 de Abril de 2017.
2. Copia del Oficio presentado en Julio 27 del 2016, código de registro EXT-AMC-16-0049003.
3. Oficio presentado a la Alcaldía Mayor de Cartagena, donde se les informa del Cambio de Administradora del Edificio El Pilón P.H.
4. Derecho de Petición Octubre 10 2017, oficio EXT-AMC-16-0067732.

EDIFICIO EL PILÓN PROPIEDAD HORIZONTAL

Manga, carrera 20 # 24 – 19. Cartagena.

Asamblea de Copropietarios Edificio el Pilón P. H. de la Ciudad de Cartagena.

Acta de la reunión No 1

Cartagena, a los 6 días del mes de abril de 2017, en el parqueadero del edificio El Pilón, a las 8:10 am, se reunió en Asamblea de copropietarios de éste edificio, para tratar el siguiente orden del día:

Orden del día:

1. Verificación del quórum.
2. Rendición de cuentas y manejo de recursos de la administración del edificio el Pilón, por parte de la Administradora, señora Isabel Pinedo Flórez.
3. Análisis de resultados del proceso de administración por parte de la Asamblea.
4. Propuestas y conclusiones.
5. Firmas de asistencia y aprobación de conclusiones.

1. Verificación del quórum:

A la reunión se hicieron presentes los siguientes copropietarios y representantes, superando el 51%, equivalente al 62.08% del total, garantizando el quórum requerido para llevar a cabo la reunión y deliberar:

APARTAMENTO	NOMBRE PROPIETARIO	CEDULA	REPRESENTANTE	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
1B	ELISA ESCORCIA MORENO	36.524.870	En nombre propio	11.20%
4A	ALEJANDRA COY COY	52.412.163	En nombre propio	14.42%
2B	IVONNE BERNAL GALÁN	45.480.199	En nombre propio	11.02%
4B	WILLIAM RUIZ	1102826337	En nombre propio	11.02%
3A	CLARA DE MANTILLA.	41.618.843	Por poder Ivonne Bernal G.	14.42%
TOTAL				62.08%

48

2. Rendición de cuentas y manejo de recursos de la administración del edificio el Pilón, por parte de la Administradora, señora Isabel Pinedo Flórez.

Se deja constancia que la **SEÑORA ADMINISTRADORA ISABEL PINEDO FLOREZ Y PROPIETARIA DEL APARTAMENTO 2B**, no asistió a la presente reunión, la cual ella misma había convocado, el pasado 14 de Marzo en citación en la Casa de Justicia sede Norte de la Alcaldía de Cartagena, en la cual se contó con la asistencia de las propietarias Elisa Escorcia (apto. 1B), Ivonne Bernal (apto. 2B) Y Alejandra Coy Coy (apto. 4A). En dicha citación la Administradora debió haber rendido cuentas de su manejo administrativo y ejecución recursos del edificio.

Considerando que no rindió cuentas, La Administradora convocó para la fecha de hoy, 6 de abril, una reunión con los copropietarios del Edificio El Pilón, con el fin de recopilar la documentación necesaria del Edificio durante los cuatro años que ella estaba registrada como Administradora del Edificio EL PILON P.H. y hacer entregar de manera formal, toda la información solicitada sobre su gestión, manejo contable de recursos de la administración, adjuntando los soportes respectivos.

3. Análisis de resultados del proceso de administración por parte de la Asamblea.

No fueron presentados por parte de la Administradora.

4. Propuestas y conclusiones.

Dado que la administradora no asistió, la Asamblea procede a revisar el Reglamento de Propiedad horizontal del Edificio EL PILON P.H. y se toma la decisión de hacer un cambio de la Junta Administradora, con el fin de iniciar un manejo de recursos de manera adecuada y transparente para los copropietarios del edificio.

Invocamos el **DERECHO PROPIO** para nombrar Nueva Administradora y Tesorera a unanimidad a partir del mes de Mayo del 2017.

Se deja constancia de la necesidad de obtener a la mayor brevedad posible, una rendición de cuentas detallada y transparente por parte de la Señora Isabel Pinedo quien estuvo a cargo de la administración del edificio durante los 4 años anteriores, entregando todos los documentos, anexos y soportes para que sean analizados y validados por contador.

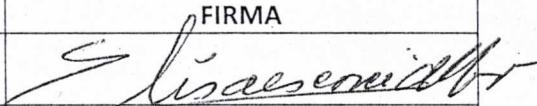
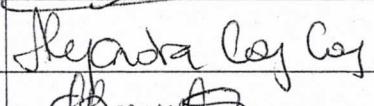
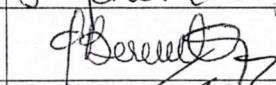
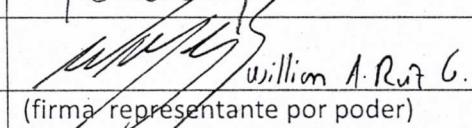
Entre tanto, y a espera de la rendición de cuentas, se procede a nombrar la nueva Junta Administradora del Edificio El Pilón, efectiva a partir del mes de mayo de 2017:

- Administradora: IVONNE BERNAL GALÁN
- Tesorera: ELISA ESCORCIA MORENO.
- Secretaria: ALEJANDRA COY COY.

5. Firmas de asistencia y aprobación de conclusiones.

Siendo las 9:10 pm del 6 de Abril del 2017, Se cierra la Asamblea de Copropietarios del Edificio EL PILON P.H. donde los asistentes aprueban la presente Acta y sus conclusiones.

49

APTO.	NOMBRE PROPIETARIO	CEDULA	FIRMA
1B	ELISA ESCORCIA MORENO	36.524.870	
4A	ALEJANDRA COY COY	52412163	
2B	IVONNE BERNAL GALÁN	45.480.199	
4B	WILLIAM RUIZ	1102826337	
3A	CLARA DE MANTILLA		(firma representante por poder)



AMC-OFI-0048780-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 8 de mayo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0048780-2018**

Sra.

ANA PATRICIA LOPEZ

CENTRO CALLE DE LA UNIVERSIDAD GANEM OFI 306

Cartagena

**COPROPIEDAD EDIFICIO GANEM
RECEPCION**

Firma Recibido: *Huber Vigo*

Fecha: *9-1 MAY 2018*

Hora: *120/PM*

Asunto: **NOTIFICACION POR AVISO AVERIGUACION PRELIMINAR RAD 0017-2016**

Cordial saludo,

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Director Administrativo de Control Urbano realiza la siguiente notificación por Aviso, en los términos que a continuación se enuncian:

DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

Acto administrativo que se notifica :	Auto de apertura de investigación preliminar
Fecha del Acto Administrativo:	10 de noviembre de 2016
Autoridad que lo expidió :	Dirección Administrativa de Control Urbano
Recurso que proceden:	Reposición
Autoridad ante quien debe interponerse el recurso:	Dirección de Administrativa de Control Urbano
Plazo para interponerlo 10 días siguientes a la Notificación por aviso	10 días siguientes a la Notificación por aviso

ADVERTENCIA: Esta notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Adjunto se remite copia íntegra del Acto Administrativo en dos (2) folios.

Atentamente

Xenia Gomez Bustamante

DIRECTORA ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO (E)

Proyectó: Carmiña Gómez V.
Asesor Externo 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

Carmen
13.6.18

Cartagena, Junio 13 2018

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D.T.y C.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA UNICA DE ATENCION AL CIUDADANO

Código de registro: EXT-AMC-18-0047116
Fecha y Hora de registro: 13-jun.-2018 15:14:01
Funcionario que registró: Barrios Dean, Leidys del Carmen
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: CASTRO ROMERO, IVAN DARIO
Cantidad de anexos: 0
Contraseña para consulta web: 2F043613
www.cartagena.gov.co

Destinatario
Dirección de Control Urbano

La Ciudad.

Referencia:

Código de registro: EXT-AMC-16-0049003 de 27 de Julio 2016. Funcionario responsable Luz Elena Paternina Mora. Obra en el Penth House o quinto piso, Edificio el Pilón P.H. Kra 20 No 24-19, Barrio Manga.

Asunto: Informe caso Edificio EL Pilón. .

Como co-propietaria en el Edificio El Pilón, yo Alejandra Coy Coy con la cédula 52'412.163, me permito solicitarles un informe con respecto a la situación actual del Edificio con respecto a la obra que se realizó en el Penth House, o quinto piso del Edificio. Dirección Carrera 20 No 24-19, en el Barrio Manga.

Antecedentes

Desde el 27 de Julio del 2016 inició una obra de modificación arquitectónica en el quinto piso del Edificio El Pilón P.H. de Manga con dirección Kra 20 No 24-19, se hizo las visitas respectivas de Control Urbano, Incluso la visita de la Arquitecta Lolly Lombraño, fue realizada el 22 de Agosto de 2016.

Esta obra fue denunciada por los copropietarios del Edificio el Pilón por las siguientes consideraciones:

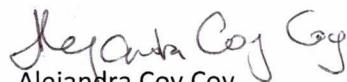
- La obra se adelantó sin autorización de la Asamblea de copropietarios del Edificio El Pilón P.H, según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio y sin autorización de las Entidades distritales competentes para poder ejecutarla nueva obra .

*Silvia C
18-06-18
10:30 am*

- 52
- Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal con la construcción de dos unidades de vivienda donde solo estaba construido un apartaestudio con un baño.
 - Modificación de los muros originales de fachada ampliando los límites exteriores de la nueva vivienda, tomando parte de los corredores de zonas comunes del edificio y el espacio que había para un ascensor.
 - Se modificaron las Sobrecargas en la placa de piso de la nueva obra, que puede afectar la estructura del edificio y/o ocasionar problemas en los apartamentos inmediatamente vecinos.
 - Afectación en las instalaciones comunes del edificio tanto sanitarias, hidráulicas, eléctricas, de gas, tanques de almacenamiento, transformador eléctrico, sobrecargando a las instalaciones generales del edificio y agravando la situación de estas, teniendo en cuenta que el Edificio tiene más de 30 años.
 - Debido a la modificación del Número de viviendas, y de las zonas comunes se deben hacer los ajustes necesarios.

Por lo anteriormente mencionado, nos urge conocer el concepto de la Oficina Jurídica de Control Urbano y saber el paso a seguir con respecto a nuestro caso.

Atentamente


Alejandra Coy Coy.
Cc 52'412.163

Anexo datos de Contacto:

Ivonne Bernal Galán. Actual Administradora.

Cel 321 5158386

Ivonnebernal68@hotmail.com

Elisa Escoria Moreno

Cel. 301 6863233

Elisaescorciam@hotmail.com

Alejandra Coy Coy

CEL 3203163962

alejandracoycoy@gmail.com

Posdata. Por favor si se envía la comunicación física, enviarla en sobre cerrado, o directamente a los emails acá solicitados.



AMC-OFI-0098317-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 4 de septiembre de 2018

Oficio **AMC-OFI-0098317-2018**

SEÑORA
ALEJANDRA COY COY
ALEJANDRACOYCOY@GMAIL.COM
CIUDAD

Asunto: **INFORME CASO EDIFICIO EL PILON EXT-AMC-18-0047116**

Cordial saludo,

Me permito dar respuesta a usted de su solicitud en los siguientes términos:

1. Mediante el oficio AMC-OFI-0101928-2016 se dio apertura de investigación preliminar con el fin de establecer la violación de la norma urbanística por parte del propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en el Penth House o quinto piso del Edificio El Pilón, situado en el barrio Manga Kra 20 No 24-19.
2. Mediante el oficio AMC-OFI-010248-2016 se delegó a la LOLLY LAMBRA TORRES para que realizara visita técnica y presentara informe técnico de la misma.
3. El día 22 de agosto de 2016 se realizó visita técnica
4. Por oficio AMC-OFI-0102479-2016, se le comunicó la apertura de la averiguación preliminar, proceso No.0017 de 2016.
5. Por oficio AMC-OFI-0102481-2016 se le remitió comunicación al propietario o poseedor del inmueble para que compareciera a notificarse personalmente del auto de apertura de investigación preliminar siendo recibido por el señor IGNACIO BURGOS, portero del edificio el día 13 de octubre de 2016.
6. Mediante oficio AMC-OFI-0127831-2016 de 12 de diciembre de 2016 se rinde informe técnico por parte de la arquitecta LOLLY LAMBRAÑO TORRES.
7. Por oficio AMC-OFI-0037552-2017 se solicita a la señora ISABEL PINEDO, en su calidad de administradora de la copropiedad edificio El Pilon, acerca de el nombre del propietario, arrendatario, arrendador del pent house y se informe si existió autorización de la asamblea para adelantar los trabajos, la misma fue recibida por el señor IGNACIO BURGOS, el día 25 de abril de 2017.
8. Al no comparecer a notificación personal el propietario el inmueble mediante AMC-OFI-0049565-2018 de 9 de mayo de 2018 se procedió con la notificación por aviso de conformidad a lo establecido en la Ley NOTIFICACION POR AVISO con fecha de recibido 8 de junio de 2018 de acuerdo a lo establecido en la Ley 1437 de 2011.
9. Este despacho seguirá el desarrollo del proceso en atención a lo consagrado Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en sus artículos 47 al 52.

Atentamente


ANA OFELIA GALVAN MORENO
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: C. GOMEZ V.
Asesor jurídico Externo DACU

Alejandra Coy Coy
CC 52412163
Oct 4 - 2018.

54
Cartagena, Junio 13 2018

Dirección de Control Urbano

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D.T. y C
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA ÚNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Código de registro: EXT-AMC-18-0047116
Fecha y Hora de registro: 13-jun-2018 15:14:01
Funcionario que registró: Barrios Desn, Leidy del Carmen
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: CASTRO ROMERO, IVAN DARIO
Cantidad de anexos: 0
Contraseña para consulta web: 2F04361D
www.cartagena.gov.co

La Ciudad.

Referencia:

Código de registro: EXT-AMC-16-0049003 de 27 de Julio 2016. Funcionario responsable Luis Elena Paternina Mora. Obra en el Penth House o quinto piso, Edificio el Pilón P.H. Kra 20 No 24-19, Barrio Manga.

Asunto: Informe caso Edificio EL Pilón. .

Como co-propietaria en el Edificio El Pilón, yo Alejandra Coy Coy con la cédula 52'412 163, me permito solicitarles un informe con respecto a la situación actual del Edificio con respecto a la obra que se realizó en el Penth House, o quinto piso del Edificio. Dirección Carrera 20 No 24-19, en el Barrio Manga.

Antecedentes

Desde el 27 de Julio del 2016 inició una obra de modificación arquitectónica en el quinto piso del Edificio El Pilón P.H. de Manga con dirección Kra 20 No 24-19, se hizo las visitas respectivas de Control Urbano, Incluso la visita de la Arquitecta Lolly Lombraño, fue realizada el 22 de Agosto de 2016.

Esta obra fue denunciada por los copropietarios del Edificio el Pilón por las siguientes consideraciones:

- La obra se adelantó sin autorización de la Asamblea de copropietarios del Edificio El Pilón P.H, según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio y sin autorización de las Entidades distritales competentes para poder ejecutarla nueva obra .

- 55
- Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal con la construcción de dos unidades de vivienda donde solo estaba construido un apartaestudio con un baño.
 - Modificación de los muros originales de fachada ampliando los límites exteriores de la nueva vivienda, tomando parte de los corredores de zonas comunes del edificio y el espacio que había para un ascensor.
 - Se modificaron las Sobrecargas en la placa de piso de la nueva obra, que puede afectar la estructura del edificio y/o ocasionar problemas en los apartamentos inmediatamente vecinos.
 - Afectación en las instalaciones comunes del edificio tanto sanitarias, hidráulicas, eléctricas, de gas, tanques de almacenamiento, transformador eléctrico, sobrecargando a las instalaciones generales del edificio y agravando la situación de estas, teniendo en cuenta que el Edificio tiene más de 30 años.
 - Debido a la modificación del Número de viviendas, y de las zonas comunes se deben hacer los ajustes necesarios.

Por lo anteriormente mencionado, nos urge conocer el concepto de la Oficina Jurídica de Control Urbano y saber el paso a seguir con respecto a nuestro caso.

Atentamente

Alejandra Coy Coy
Alejandra Coy Coy.

Cc 52'412.163

Anexo datos de Contacto:

Ivonne Bernal Galán. Actual Administradora.

Cel 321 5158386

Ivonnebernal68@hotmail.com

Elisa Escoria Moreno

Cel. 301 6863233

Elisaescorciam@hotmail.com

Alejandra Coy Coy

CEL 3203163962

alejandracoycoy@gmail.com

Posdata. Por favor si se envía la comunicación física, enviarla en sobre cerrado, o directamente a los emails acá solicitados.

ENVIO DE CORRESPONDENCIA

DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO - DACU

jue 13/09/2018 10:44 a.m.

Para: alejandracoycoy@gmail.com <alejandracoycoy@gmail.com>;

0 1 archivos adjuntos (769 KB)

AMC-OFI-0098317-2018 ALEJANDRA COY COY.pdf;

Asunto: Informe caso edificio el pilón EXT-AMC-18-0047116.





AMC-OFI-0103455-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 14 de septiembre de 2018

Oficio **AMC-OFI-0103455-2018**

Señora

ALEJANDRA COY COY

ELISA ESCORCIA MORENO

B. Manga Cra. 20 No. 24-19 / Ed. El Pilon Apto. 40E

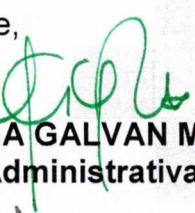
Ciudad

Ref.: EXT-AMC-17-0022148

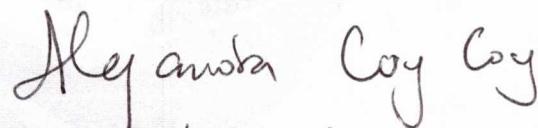
Por el presente oficio me permito remitir copias de los oficios AMC-OFI-0102479-2016 y AMC-OFI-0102481-2016, por el cual se comunica a las partes de la apertura de averiguación preliminar en virtud de la queja EXT-AMC-16-0049003, presentada por la señora Alejandra Coy Coy.

Adjunto Cuatro (4) folios.

Atentamente,


ANA OFELIA GALVAN MORENO
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: A. Lorduy
Revisó:


Alejandra Coy Coy

CC 52'412.163.

Octubre 4. 2018.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



AMC-OFI-0037532-2020

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 13 de abril de 2020

Oficio **AMC-OFI-0037532-2020**

AUTO DE SUSPENSIÓN DE TERMINOS DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS SANCIONATORIOS POR INFRACCIÓN URBANISTICA QUE ADELANTA LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL.

EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, DE ACUERDO CON LAS COMPETENCIAS ESTABLECIDAS EN EL DECRETO DISTRITAL 1110 DEL 1º DE AGOSTO DE 2016 Y CONFORME AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 47 DE LA LEY 1437 DE 2011, EN CONSONANCIA A LO CONSAGRADO EN EL ARTICULO 239 DE LA LEY 1801 DE 2016,

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social declaró la Emergencia Sanitaria por causa de la enfermedad de Coronavirus (Covid-19), y adoptó medidas para hacerle frente a su propagación.

Que a través del Decreto 417 de 2020, el Presidente de la República de Colombia, Dr. Iván Duque Márquez, declaró un Estado de Emergencia Económica, Social Ecológica en todo el territorio Nacional a causa del coronavirus (COVID-19).

Que mediante Decreto 418 de 18 de marzo de 2020, por el cual se dictan medidas transitorias para expedir normas en materia de orden público, se dispone que los alcaldes deberán coordinar sus instrucciones, actos y órdenes con la fuerza pública de sus jurisdicción, así como la comunicación de las mismas de manera inmediata al Ministerio del Interior.

Que mediante Decreto 0525 de 2020, modificado parcialmente por el Decreto 0527 de 2020, el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, Dr. William Dau Chamatt, ordenó las medidas de aislamiento para la preservación de la vida y a la mitigación de

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.



riesgos con ocasión de la situación epidemiológica por el coronavirus causante de la enfermedad (COVID-19).

Que el Presidente de la República de Colombia, Dr. Iván Duque Márquez mediante el Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo del 2020 *"Por el cual se adoptan medidas de urgencias para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"*, dispuso en el artículo 6 de la enunciada normativa : *"Suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. Hasta tanto permanezca vigente la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, las autoridades administrativas a que se refiere el artículo 1 del presente Decreto, por razón del servicio y como consecuencia de la emergencia, podrán suspender, mediante acto administrativo, los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. La suspensión afectará todos los términos legales, incluidos aquellos establecidos en términos de meses o años. En todo caso los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales se reanudarán a partir del día hábil siguiente a la superación de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social."*

Durante el término que dure la suspensión y hasta el momento en que se reanuden las actuaciones no correrán los términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia".

Que mediante Decreto 531 de 8 de abril de 2020, el Presidente de la República, ordenó un aislamiento preventivo desde las cero horas (00:00) del día 13 de abril de 2020 hasta las cero horas (00:00) del 27 de abril de 2020.

Que el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, Dr. William Dau Chamatt, expidió el Decreto 538 del 12 de abril del 2020 *"POR EL CUAL SE EXTIENDE EL AISLAMIENTO PREVENTIVO OBLIGATORIO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA, DESDE LAS 00:00 HORAS DEL 13 DE ABRIL HASTA LAS 00:00 DEL 27 DE ABRIL DE 2020, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*

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.

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.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



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 en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 239 del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana.

Que la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en aras de salvaguardar los derechos a la vida digna, la salud, debido proceso y acatando las ordenes expedidas por el Gobierno Nacional y por el Gobierno Distrital,

RESUELVE

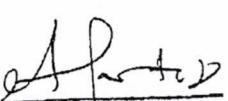
ARTÍCULO 1. Suspender los términos correspondientes a los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud al Decreto 1110 de 2016 de conformidad a lo dispuesto en el presente acto.

ARTÍCULO 2. El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.

ARTÍCULO 3. El presente acto rige a partir de su expedición y publicación en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, y estará vigente mientras persista la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

ARTÍCULO 4. Contra el presente acto no proceden recursos.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE


ANDRES MANUEL PORTO DIAZ
 Director Administrativo de Control Urbano
 Secretaría de Planeación Distrital
 Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

Proyectó: IPadillac

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.



AMC-OFI-0024586-2022

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 2 de marzo de 2022

Oficio AMC-OFI-0024586-2022

El Director Administrativo de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, de conformidad con las competencias que le han sido conferidas mediante Decreto Distrital 304 de 2003 y el Decreto Distrital 1701 de 2015 modificado mediante Decreto Distrital 399 de 2019, el Decreto Distrital 1110 de 2016 y

CONSIDERANDO QUE:

El artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015 señala que "Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general".

Mediante el 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.

Debido a la pandemia generada por el COVID 19 y como una de las medidas adoptadas por el Estado Colombiano para prevenir y mitigar el contagio, mediante el Decreto Nacional 417 de 2020 se declaró una emergencia sanitaria, económica, social, y ecológica en todo el territorio nacional que se ha prorrogado hasta la fecha.

En el marco de la emergencia sanitaria, se expidió el Decreto Legislativo 491 de 2020 en el que se facultó a las autoridades públicas la suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa hasta tanto permanezca vigente la emergencia.

Mediante auto con radicado AMC-OFI-0037532-2020 de 13 de abril de 2020 la Dirección Administrativa de Control Urbano suspendió los términos de los procesos administrativos sancionatorios a su cargo, entre ellos el Auto 001 de 18 de marzo de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el señalado auto el cual señala en su parte resolutiva:

ARTÍCULO 1. Suspender los términos correspondientes a los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en el Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud al Decreto 1110 de 2016 de conformidad a lo dispuesto en el presente acto.

ARTÍCULO 2. El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C. para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.

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.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Distrito Turístico Cultural



ARTÍCULO 3. El presente acto rige a partir de su expedición y publicación en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, y estará vigente mientras persista la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

ARTÍCULO 4. Contra el presente acto no proceden recursos.

A través de las resoluciones 385 de 2020, 844 de 2020, 1462 de 2020, 2230 de 2020, 222 de 2021, 738 de 2021, 1315 de 2021, 1913 de 2021 y 304 de 2022, el Ministerio de Salud y Protección social ha venido prorrogando la emergencia sanitaria de acuerdo con la evolución epidemiológica y avance del plan de vacunación, de tal forma que en la actualidad el Estado de emergencia se encuentra vigente hasta el día 30 de abril de 2022.

Sin embargo, el 23 de febrero de 2022 se autorizó el levantamiento de la medida de uso de tapabocas en espacios abiertos en los municipios que tengan un avance superior al 70% de vacunación con esquemas completos.

Actualmente, el Distrito de Cartagena cumple con el supuesto contemplado en la autorización para el levantamiento del uso de tapabocas y se han generado lineamientos para el retorno gradual y seguro a las actividades presenciales.

En atención a la evolución de las condiciones de bioseguridad se considera que a la fecha se pueden realizar visitas técnicas, inspecciones y trabajo de campo, garantizando la integridad de los funcionarios, servidores y ciudadanos y el respeto del debido proceso en las actuaciones que adelanta la Dirección Administrativa de Control Urbano.

En mérito de las consideraciones antes señaladas, el Director Administrativo de Control Urbano,

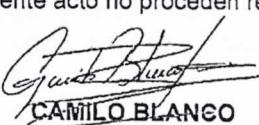
RESUELVE:

ARTÍCULO 1. LEVANTAR la Suspensión de términos correspondiente los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud del decreto 1110 de 2016, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO 2. El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.

ARTÍCULO 3. El presente acto rige a partir de su expedición y publicación en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C y deroga el Auto del 13 de abril de 2020 de la Dirección de Control Urbano.

ARTÍCULO 4. Contra el presente acto no proceden recursos.


CAMILO BLANCO
Director Administrativo de Control Urbano
Secretaría de Planeación
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

Elaboró: Juan Manuel Ramírez Montes – Contratista de la DCU



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.



Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 08 de mayo de 2023

Oficio AMC-OFI-0065521-2023

Sr.

EMILIO JOSÉ MARTÍNEZ DE ÁVILA

Ingeniero Civil

Contratista de la Dirección Administrativa de Control Urbano
Ciudad

Querellante: ALEJANDRA COY COY

Querellado: ANA PATRICIA LOPEZ R.

Código de Registro: EXT-AMC-16-0049003

Radicado Interno: 0017-2016

ASUNTO: VISITA TÉCNICA PRELIMINAR.

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, ordeno comisionarlo como apoyo a los servidores públicos de carrera en la práctica de una VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el Barrio MANGA, cra. 20 No 24-19, con el fin de ampliar y actualizar el informe técnico AMC-OFI-0127831-2016, ordenado en acto de inicio de averiguación preliminar AMC-OFI-0101928-2016 de 10 de octubre de 2016.

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 el inmueble, la cual se anexa. Además, de aquellas que, de conformidad con la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 810 de 2003 y la Ley 1801 de 2016, surgieren en el desarrollo de la visita.

SEGUNDO: En la visita se debe identificar la ubicación exacta de la obra que alega el querellante se construye en esa dirección, así como, el(los) nombre(s) de propietario(s) y/o del(los) presunto(s) infractor(es), 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 la obra en ejecución o concluida que es asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

- Identidad del propietario del predio ubicado en el Barrio Manga cra. 20 No 24-19
- En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble.

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 SICOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



- Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en el predio de la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción.
- Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios del predio.
- Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento de la normativa vigente y con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.
- Al momento de la visita se deberá suscribir un acta por quienes participaron en ella, y solicitar un correo electrónico, y número de teléfono para notificaciones personales posteriores, situación que deberá constar en el acta, para tener la respectiva constancia de aceptación de notificación a través de correo electrónico.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición del predio, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita.
- Si no se tiene conocimiento de la(s) persona(s) que presuntamente infringió la normatividad urbanística, detallar esta situación en el acta de visita y en el respectivo informe técnico.
- 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 qué consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar.
- Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita.

CUARTO: La visita deberá proyectarse a la brevedad posible en un informe técnico que deberá entregarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la realización de la visita técnica.

QUINTO: Del acta de la visita preliminar, 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 actuación administrativa correspondiente.

Cordialmente,

CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ MARULANDA
Director Administrativo de Control Urbano

Proyectó: Yeinis Cantillo peralta- Asesora externa

Revisó: Diego Andres Bareño Campos- Profesional Especializado DCU

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.