

243

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

Código de registro: **EXT-AMC-15-0034945**

Fecha y Hora de registro: **28-may.-2015 09:59:18**

Funcionario que registro: **Marrugo, Betty**

Dependencia del Destinatario: **División de Control Urbano**

Funcionario Responsable: **Sarmiento Morales, Betty**

Cantidad de anexos: **4**

Contraseña para consulta web: **BOE09DE5**

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

Cartagena de Indias, 27 de Mayo de 2015.

Doctora  
Dolly González  
Secretaria de Planeación Distrital

*Control urbano*

*Betty*

Yo, **MARINA AGUIRRE LUJAN** identificada con cedula de ciudadanía N° **32.650.006** de Barranquilla.

Expongo a usted la siguiente queja, yo vivo en el Barrio Buenos Aires Diagonal 46 N° 45-33 Apto N°1.

La Señora **KARINA ALMANZA** que vive en el apartamento N°2 de la misma dirección, se encuentra construyendo una columna en el segundo piso, pero no tiene cimientto para hacerlo, perjudicándome directamente, porque esta se puede caer, o derrumbar en cualquier momento ya que dicha pared no tiene columna en ella, hay solamente 2 ventanas y una puerta, necesito su **Inspección** por parte de usted para verificar dicha obra. Más adelante yo pienso construir un altillo de 2 pisos el área que me corresponde y no quiero tener problemas más adelante.

Anexo foto de cómo estaba y lo que está haciendo en estos momentos.

Gracias por la atención prestada y espero su valiosa colaboración.

*Marina Aguirre Lujan*

MARINA AGUIRRE LUJAN  
CC N° 32.650.006 de Barranquilla  
Cel: 320 5579209

*Betty  
mayo 25/2015  
11 am*



Oficio AMC-OFI-0048290-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 09 de junio de 2015

RAD. 00197

6

Señora

**MARINA AGUIRRE LUJAN**

Barrio Buenos Aires, diagonal 46 N° 45 – 33 Apto N° 1.  
La Ciudad.

**Ref.: Inicio Averiguación Preliminar**

Cordial Saludo,

Comendidamente le comunico que en el expediente arriba señalado, y de conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control urbano, la Autoridad administrativa competente en este caso, la Secretaría de Planeación Distrital, deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

De acuerdo a su solicitud, se observa que no se cuentan con suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas, el hecho ni el autor del mismo, como consecuencia de ello, se procederá a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe mérito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo.

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

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

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, Barrio Buenos Aires, Diagonal 46 N° 45 – 33 Apto N° 2.
2. Visita Técnica al inmueble de la referencia, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer el tipo de obras que se adelanta, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentra y, si efectivamente, cuenta con licencia expedida por la autoridad competente.
3. Designar a la Arquitecta Luz Mercedes Cimarra, profesional adscrita a esta dependencia distrital, para efectos de practicar la precitada diligencia de inspección.

Atentamente,

**DOLLY GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretaría de Planeación

Proy. Elias Salame  
Asesor Externo

Julio 1/15



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

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

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

6



Oficio **AMC-OFI-0048288-2015**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 09 de junio de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	00197-2015
Quejosa:	MARINA AGUIRRE LUJAN
Hechos	Presunta perturbación por adelanto de construcción sin el lleno de los requisitos legales.

### COMPETENCIA

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

### ANTECEDENTES

La señora **MARINA AGUIRRE LUJAN**, residente del barrio Buenos Aires – Diagonal 46 N° 45 – 33, apto #1, radico queja **EXT-AMC-15-0034945-2015** ante esta Secretaria de Planeación Distrital en la cual nos informa que su vecina, la señora **KARINA ALMANZA**, la cual vive en el apartamento # 2 de la misma dirección, viene adelantando una construcción tipo obra civil, consistente en el levantamiento de una columna en el segundo piso sin contemplar los cimientos correspondientes para su sostenimiento.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

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

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

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



1. Practicar visita técnica al inmueble ubicado en el barrio Buenos Aires – Diagonal 46 N° 45 – 33 Apto N° 2, así como todas las pruebas conducentes y pertinentes que se requieran para cumplir con el objeto de la presente.
2. Determinar con claridad la ubicación exacta del inmueble objeto de asunto, como de igual forma la persona ya sea jurídica o natural, sobre la cual recae la responsabilidad de la ejecución del proyecto o en su defecto el titular de la Licencia de construcción.

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

### RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar **Averiguación Preliminar** en contra de la señora **KARINA ALMANZA**, por las presuntas actuaciones urbanísticas ejecutadas en el inmueble ubicado en el barrio Buenos Aires, diagonal 46 N° 45 – 33 Apto N° 1.



**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Practicar visita técnica al inmueble ubicado en el barrio Buenos Aires – Diagonal 46 N° 45 – 33 Apto N° 2. así como todas las pruebas conducentes y pertinentes que se requieran para cumplir con el objeto de la presente.
2. Determinar con claridad la ubicación exacta del inmueble objeto de asunto, como de igual forma la persona ya sea jurídica o natural, sobre la cual recae la responsabilidad de la ejecución del proyecto o en su defecto el titular de la Licencia de construcción.

**TERCERO:** Notificar Personalmente al indagado de la 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 a la quejosa de la determinación tomada en el presente acto.

  
**DOLLY GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretaría de Planeación

  
30-IV-2018  
45451610 

  
Ay. Esaleme  
Asesor Externo





Oficio **AMC-OFI-0048288-2015**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 09 de junio de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
<b>Radicación</b>	<b>00197-2015</b>
<b>Quejosa:</b>	<b>MARINA AGUIRRE LUJAN</b>
<b>Hechos</b>	<b>Presunta perturbación por adelanto de construcción sin el lleno de los requisitos legales.</b>

### COMPETENCIA

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

### ANTECEDENTES

La señora **MARINA AGUIRRE LUJAN**, residente del barrio Buenos Aires – Diagonal 46 N° 45 – 33, apto #1, radico queja **EXT-AMC-15-0034945-2015** ante esta Secretaria de Planeación Distrital en la cual nos informa que su vecina, la señora **KARINA ALMANZA**, la cual vive en el apartamento # 2 de la misma dirección, viene adelantando una construcción tipo obra civil, consistente en el levantamiento de una columna en el segundo piso sin contemplar los cimientos correspondientes para su sostenimiento.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

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

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

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



1. Practicar visita técnica al inmueble ubicado en el barrio Buenos Aires – Diagonal 46 N° 45 – 33 Apto N° 2, así como todas las pruebas conducentes y pertinentes que se requieran para cumplir con el objeto de la presente.
2. Determinar con claridad la ubicación exacta del inmueble objeto de asunto, como de igual forma la persona ya sea jurídica o natural, sobre la cual recae la responsabilidad de la ejecución del proyecto o en su defecto el titular de la Licencia de construcción.

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

### RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar **Averiguación Preliminar** en contra de la señora **KARINA ALMANZA**, por las presuntas actuaciones urbanísticas ejecutadas en el inmueble ubicado en el barrio Buenos Aires, diagonal 46 N° 45 – 33 Apto N° 1.

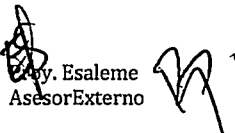
**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Practicar visita técnica al inmueble ubicado en el barrio Buenos Aires – Diagonal 46 N° 45 – 33 Apto N° 2. así como todas las pruebas conducentes y pertinentes que se requieran para cumplir con el objeto de la presente.
2. Determinar con claridad la ubicación exacta del inmueble objeto de asunto, como de igual forma la persona ya sea jurídica o natural, sobre la cual recae la responsabilidad de la ejecución del proyecto o en su defecto el titular de la Licencia de construcción.

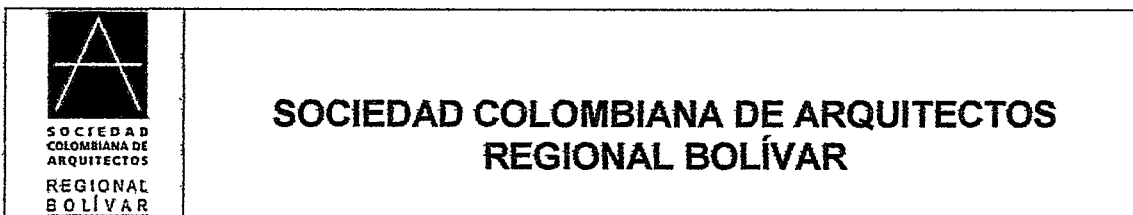
**TERCERO:** Notificar Personalmente al indagado de la actuación administrativa de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente, Notifíquese por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

**CUARTO:** Comunicar a la quejosa de la determinación tomada en el presente acto.

  
**DOLLY GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretaría de Planeación

  
Esaleme  
Asesor Externo





Cartagena de Indias, 5 de Noviembre de 2015

**VISITA TÉCNICA DE INSPECCIÓN**

**RADICACIÓN PLANEACIÓN: -000197-2015 EXT-AMC 15-0034945-2015**

**OFICIO: AMC-OFI-0048288-2015**

**DIRECCIÓN INMUEBLE: BARRIO BUENOS AIRES DG. 46 NO. 45-33 APTO. NO.,1**

**QUEJOSO: MARINA AGUIRRE LUJAN**

**DENUNCIADO: KARINA ALMANZA**

**HECHOS: PRESUNTA PERTURBACIÓN POR ADELANTO DE CONSTRUCCIÓN SIN EL LLENO DE LOS REQUISITOS LEGALES.**

El día 5 de Noviembre de 2015, según solicitud de la Secretaria de Planeación Distrital, se procedió a practicar visita técnica de inspección al inmueble ubicado en el Barrio Buenos Aires Diagonal 46 No.45-33 Apto. No.1, con el fin de verificar o determinar si existen o no elementos y méritos suficientes para iniciar averiguación preliminar por presunta contravención de las normas urbanísticas, de acuerdo a la denuncia presentada.

Practicar la siguiente prueba con el objeto de recaudar pruebas que permitan establecer los hechos materia de averiguación por lo cual se procederá a:

- a- Visita técnica de inspección, con el objeto de presentar un informe detallado y preciso y demás pruebas conducentes y pertinentes que permitan cumplir con el objeto de la inspección.
- b- Determinar con claridad la ubicación exacta del inmueble objeto del asunto.
- c- Determinar con claridad las personas ya sean jurídica o naturales sobre la cual recae la responsabilidad del proyecto o en su defecto titular de la correspondiente licencia.



## **SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL BOLÍVAR**

### **RESULTADO DE LA VISITA TÉCNICA DE INSPECCIÓN**

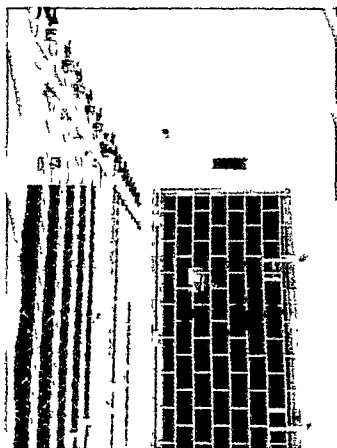
Se realiza la visita y se aprecia que la problemática es porque la casa es de dos pisos y cada piso tiene un propietario.

La casa del primer piso tenía una placa y la Sra. del segundo piso construyó sobre ella colocó ventanas y cubrió el espacio con láminas de fibro cemento.

El denunciante preocupado cree que esa construcción le pueda ocasionar daños al primer piso y hace la denuncia por si acaso sucede algo

**NO HAY INVASION DE ESPACIO PUBLICO**

### **REGISTRO FOTOGRAFICO**



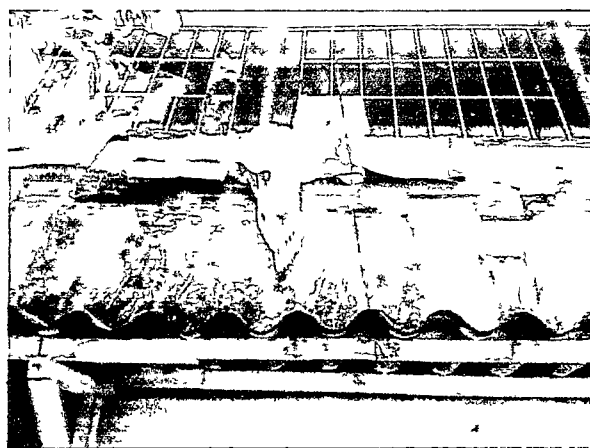
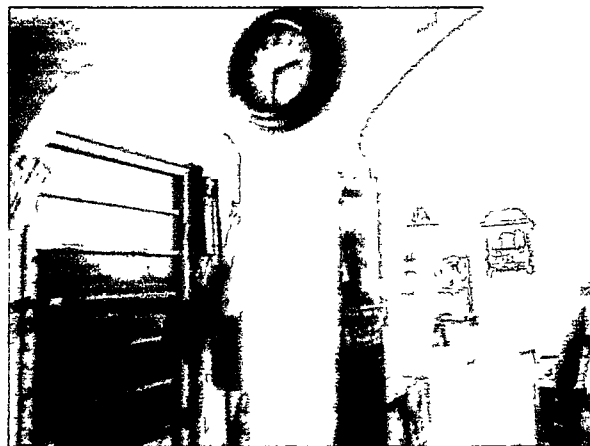
Fachada de la casa de dos pisos de la señora Karina Almanza y en el primer piso habita la quejosa





## SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL BOLÍVAR

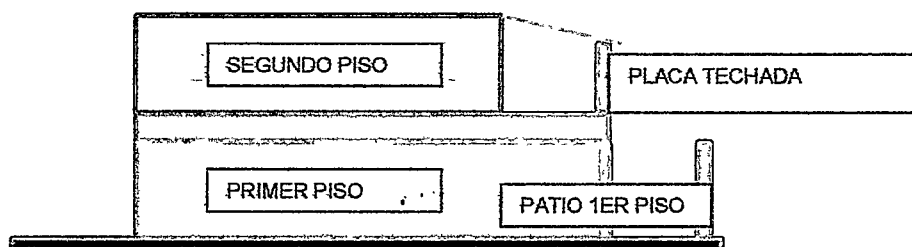
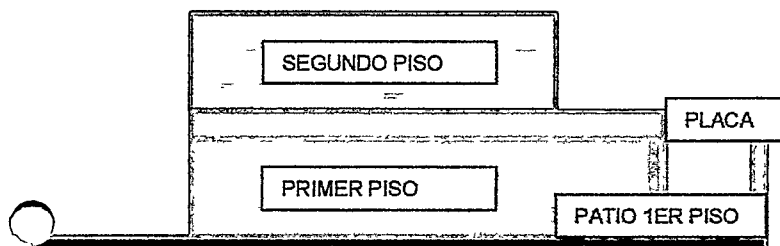
### REGISTRO FOTOGRAFICO



En las imágenes se aprecia las rejas y la cubierta de eternit colocadas



## SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL BOLÍVAR



### CONSIDERACIONES

La señora Karina Aguirre Lujan compro un segundo piso, el cual tenía una placa que hace parte de su estructura y que no estaba siendo utilizada, a principios del mes de marzo de 2015 ella resolvió cerrar en rejas y colocó cubierta en tejas de eternit y listones de madera.

En el primer piso existen las columnas que soportan la placa, y lo que está colocado sobre ella no debe afectar la estructura de la edificación, ya que en su momento estaba diseñada para un segundo piso.

Es un predio Bifamiliar que debería tener un reglamento de propiedad horizontal, para saber de las características y normas establecidas para la sana convivencia, entre las cuales estaría, si ella para hacer cualquier modificación necesitaba de la autorización de su vecino o propietario del primer piso.

Aparte de saber si necesitaba de la aprobación del propietario del primer piso la señora Karina Aguirre no solicitó la licencia de construcción.



## SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL BOLÍVAR

### CONCLUSION

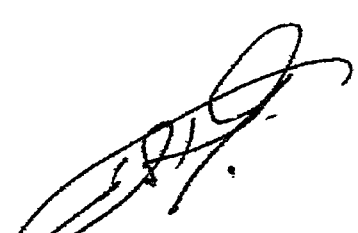
Es un predio de dos pisos, construido de forma tradicional, el cual tiene sus columnas y placa con la cual se edificó el segundo piso, en la parte posterior faltó un espacio por construir y en el mes de marzo de 2015 la señora Karina Almanza decidió cerrar en rejas o estructura liviana, y coloco la cubierta en eternit.

Esta construcción no debe afectar la estructura ya que en su momento la placa la debieron diseñar para soportar el segundo piso, por lo tanto no debe existir peligro que colapse.

Es un predio Bifamiliar que debería tener un reglamento de propiedad horizontal, para saber de las características y normas establecidas para la sana convivencia, entre las cuales estaría, si ella para hacer cualquier modificación necesitaba de la autorización de su vecino o propietario del primer piso.

Aparte de saber si necesitaba de la aprobación del propietario del primer piso la señora Karina Aguirre no solicitó la licencia de construcción.

La señora Karina no solicitó licencia de construcción por lo tanto, la obra no cumplió con el **DECRETO 1077 de Mayo del 2015** (1469 DE 2010) en el Art. 7, cumpliendo con el Tipo de licencia que anuncia en el Numeral 2. **Ampliación**




ARQ. ANTONIO SOTELO GUZMÁN  
CC. N° 9.111.625 Carmen de Bolívar  
MAT. PROF.: N° 13700-56415 BLV



**SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS  
REGIONAL BOLÍVAR**

**PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VISITA**


  
**ARQ. ANTONIO SOTELO GUZMÁN**  
CC. N° 9.111.625 Carmen de Bolívar  
MAT. PROF.: N° 13700-56415 BLV

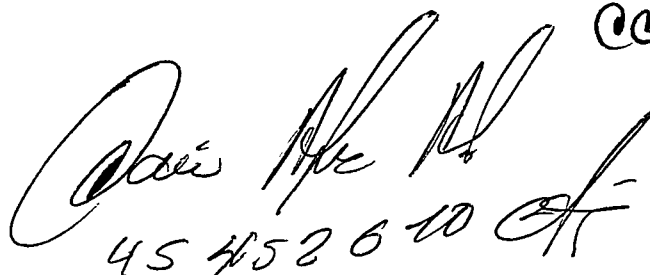
**RESPONSABLE DE LA OBRA** ☐ **RESIDENTE** ☐ **PROPIETARIO DE LA OBRA** ☐  
**DENUNCIADO** ☐ **O DENUNCIANTE** ☐

**NOMBRE**

**C.C. N°**

**MAT. PROF. N°**

  
**GUSTAVO AGUIRRE**  
TEL: 310677801  
CC #7479890 Sguella

  
45452610 EF



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



AMC-OFI-0029661-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 22 de marzo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0029661-2018**

**Rad. 197-2015**

Señores

**BENIS BAENA VARGAS**– Arquitecta

**RAUL POSADA MARTINEZ** - Arquitecto

**JOSE AMARIS SALAS**– Técnico

Dirección Administrativa de Control Urbano

Ciudad

**Ref.:** Solicitud de informe técnico

**Denunciante:** Marina Aguirre Lujan

**Denunciado:** Karina Almanza

**Rad. 197-2015**

Cordial saludo,

Mediante Auto de fecha 9 de junio de 2015 identificado con el código AMC-OFI-0048288-2015, proferido por la Secretaría de Planeación Distrital dentro del trámite con radicado 197-2015, se resolvió iniciar averiguación preliminar en el inmueble ubicado en B. Buenos Aires Diag. 46 No. 45-33 Apartamento 1.

Se pretende determinar la veracidad de la queja, por la cual se expone la presunta vulneración de normas urbanísticas.

En el acto ibídem se ordenó la realización de visita técnica para determinar la ubicación del inmueble objeto del asunto, la persona responsable de la ejecución del proyecto y el titular de la licencia, en caso de existir. Tal inspección se realizó el día 5 de noviembre de 2015 por el Arquitecto Antonio Sotelo Guzmán identificado con C.C. 9.111.625 y Matricula Profesional No. 13700-56415 BLV, cuyo informe de visita técnica concluye que:

- Se trata de un predio de dos pisos, cada uno con propietario diferente.
- El inmueble debería tener régimen de propiedad horizontal.
- Que no debe existir peligro de colapso.
- La denunciada no solicitó licencia de construcción.

Con el objeto de contar con mayores elementos de juicio que permitan establecer la existencia de méritos suficientes para adelantar un procedimiento sancionatorio, se



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

*Raul Posada M 4/2/18*  
alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**

**Distrito Turístico y Cultural**

**ORDENA:**

**PRIMERO:** Realizar nueva visita técnica, dentro de la presente actuación administrativa, al inmueble ubicado en B. Buenos Aires Diag. 46 No. 45-33 Apartamento 1.

**SEGUNDO:** El informe que resulte de la visita técnica deberá contener y/o acreditar, entre otros aspectos, los siguientes:

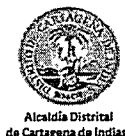
- a. Verificación de las quejas de la parte querellante.
- b. Naturaleza de los predios presuntamente invadidos.
- c. El uso del suelo, atendiendo los criterios del POT.
- d. La existencia de construcciones en el predio.
- e. Establecer el tiempo en el que se efectuó la construcción o modificación del inmueble.
- f. Responsables de las obras denunciadas.
- g. Fecha probable de inicio y terminación de las obras.
- h. Tipo de obras adelantadas y estado actual de las mismas.
- i. Ubicación geográfica - coordenadas.
- j. Identificación catastral y registral.
- k. Existencia de licencias urbanísticas y sus titulares.
- l. Linderos de los predios, medidas del inmueble, medidas de lo construido.
- m. Nombre de los propietarios o poseedores de los presuntos infractores.
- n. Existencia de reglamento de propiedad horizontal
- o. Registro fotográfico.
- p. Disposiciones presuntamente violadas.
- q. Conclusiones.

**TERCERO:** Se le requiere que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de este oficio profiera el informe técnico, con destino al proceso en referencia.

Atentamente,

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

Proyectó: Alfredo Lorduy – Abogado Externo  
Revisó:



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

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

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural



AMC-OFI-0029612-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 22 de marzo de 2018

Oficio AMC-OFI-0029612-2018

Señora

**KARINA ALMANZA**

B. Buenos Aires Diag. 46 No. 45-33 Apto. 2 piso 2  
Ciudad.

**Ref.: EXT-AMC-15-0034945 / Citación para notificación personal de oficio AMC-OFI-0048288-2015.**

Cordial saludo,

Sírvase comparecer dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la presente comunicación, a diligencia de notificación personal, en las oficinas de la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, ubicadas en Chambacú Edificio Inteligente en la ciudad de Cartagena, dentro del siguiente horario: Lunes a Viernes de 8 a.m. a 5 p.m., con el fin de notificarse personalmente del acto AMC-OFI-0048288-2015 de fecha 9 de junio de 2015 por el cual se profiere Apertura de Averiguación Preliminar.

De no comparecer dentro del término expuesto anteriormente, se procederá a notificar el Acto Administrativo por Aviso, teniendo en cuenta lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

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

  
Proyectó: Alfredo Lorduy – Abogado Externo  
Revisó:



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

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

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural



AMC-OFI-0029612-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 22 de marzo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0029612-2018**

Señora

**KARINA ALMANZA**

B. Buenos Aires Diag. 46 No. 45-33 Apto. 2 piso 2  
Ciudad.

**Ref.: EXT-AMC-15-0034945 / Citación para notificación personal de oficio AMC-OFI-0048288-2015.**

Cordial saludo,

Sírvase comparecer dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la presente comunicación, a diligencia de notificación personal, en las oficinas de la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, ubicadas en Chambacú Edificio Inteligente en la ciudad de Cartagena, dentro del siguiente horario: Lunes a Viernes de 8 a.m. a 5 p.m., con el fin de notificarse personalmente del acto AMC-OFI-0048288-2015 de fecha 9 de junio de 2015 por el cual se profiere Apertura de Averiguación Preliminar.

De no comparecer dentro del término expuesto anteriormente, se procederá a notificar el Acto Administrativo por Aviso, teniendo en cuenta lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

*[Firma]*  
**ANA OFELIA GALVAN MORENO**  
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: *[Firma]* Alfredo Lorduy – Abogado Externo  
Revisó:

EDIFICIO PORTUS  
PISO 21-22  
MANSA Calle 28  
No 26-53  
DIAS Banco Popayan



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural



AMC-OFI-0046459-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 1 de mayo de 2018

Oficio AMC-OFI-0046459-2018

**INFORME TÉCNICO**  
**EDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO**

**BENYS BAENA VARGAS ARQUITECTA**  
**RAÚL POSADA MARTÍNEZ ARQUITECTO**  
**JOSÉ AMARIS SALAS TECNICO**

ASUNTO:	Solicitud de informe técnico	FECHA ASUNTO: 22/03/2018
CÓDIGO DE REGISTRO:	AMC-OFI-0048288-2015, Radicación: 197-2015 y AMC-OFI-0029661-2018	FECHA VISTA: 23/04/2018
SOLICITANTE:	Ana Ofelia Galván Moreno	TELEFONO:
DIRECCIÓN:	Barrio Buenos Aires Diagonal 46 No. 45-33 Apartamento 1	

**LOCALIZACIÓN GENERAL EN LA CIUDAD**



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

Buena  
02-05-18  
12m.



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y cultural

### LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR



### INFORME DE VISITA

El día 23 de abril, la comisión integrada por el arquitecto Raúl Posada, la arquitecta Benys Baena y el técnico José Amaris se desplazó hasta la Dirección indicada por la Directora Ana Ofelia Galván Moreno, Barrio Buenos Aires Diagonal 46 No. 45-33 Apartamento 1 del Distrito de Cartagena, con el fin de verificar los hechos informados por la Señora Marina Aguirre Lujan, por presunta vulneración de normas urbanísticas.

En el sitio nos atendió el Señor Gustavo Aguilar Lujan, en calidad de hermano de la propietaria Marina Aguirre Lujan, a quien se le informa el objeto de la visita.

Él nos informa que la queja de su hermana es contra la Señora Karina Almanza, porque ésta señora realizó una obra de adecuación en el área de su patio en el segundo piso.

### OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

- Al momento de la visita no se encontró realizando ningún tipo de obra.
- Es una vivienda Bifamiliar en dos pisos, ubicado en un lote medianero con propietarios diferentes y el segundo piso con escalera en hierro por fuera.
- Esta escalera está construida en el área del antejardín.
- Identificado con registro catastral No. 010308670901901, el cual se encuentra terminado constructiva y arquitectónicamente y que está siendo habitado.
- De acuerdo al sistema de información geográfica MIDAS el uso del suelo en esta área es Residencial Tipo B.
- No presento licencia de construcción.
- No se presentó existencia de reglamento de propiedad horizontal.
- El hermano de la señora Marina, manifiesta que algunas fisuras que presenta el cielo raso de la placa y en algunas paredes y que la puerta que da al patio no sierra bien, es producto del trabajo de adecuación que se desarrolló en el segundo piso.



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

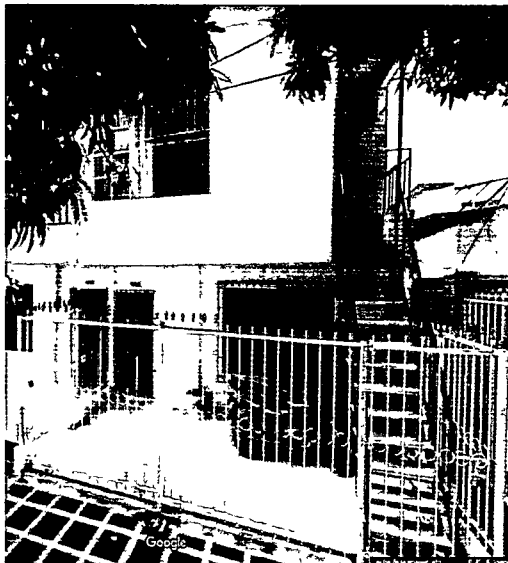
T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

### REGISTRO FOTOGRAFICO



Fotos Fachada del Predio Señoras Marina y Karina suministrada por Midas de los años 2012 y 2013



Fotos Fachada del Predio Señoras Marina y Karina actual año 2018



Fotos tomadas desde el patio de la Señora Marina (visualizando la adecuación) año 2018



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



*Foto tomada desde el patio de la Señora Marina (visualizando la adecuación) año 2018*



*Foto tomada de la pared del patio de la Señora Marina año 2018*

Pared que colinda con el patio, con un espesor de 0.15 mts, que cumple también como soporte del voladizo de 1.05 mts de la placa del 2º piso.



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

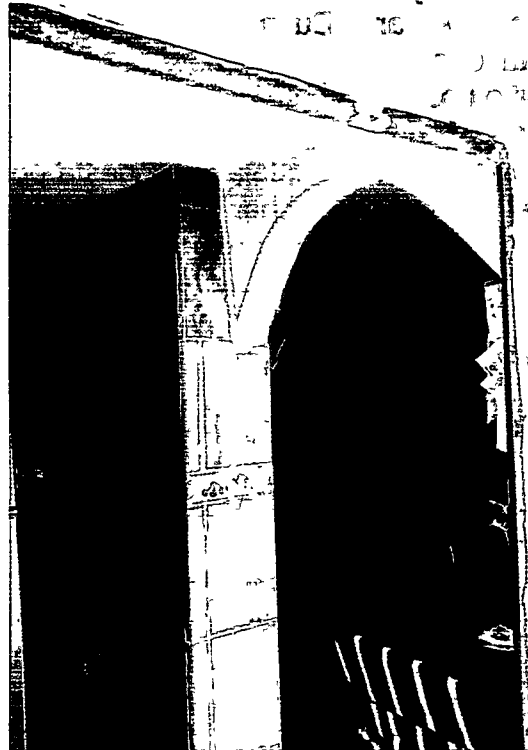
alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y cultural



Interior de la vivienda de la Señora Marina, en donde se observa una columna de 0.25 mts x 0.25 mts y muro en el extremo de 0.90 mts.



Columna interna vista desde el interior y el patio de 0.25 mts x 0.25 mts, que soportan el centro del voladizo de la placa del 2º piso, de 1.05 mts de largo.

**INFORMACIÓN DEL PREDIO (Sra. Marina)**

REFERENCIA	010308670901901
MATRICULA	
DIRECCION	Diagonal 46 No. 45-33 AP 1



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

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

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y cultural

ÁREA TERRENO	
ÁREA CONSTRUIDA	
USO	RESIDENCIAL TIPO B
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION
RIESGO PRI	Expansiva baja 72
RIESGO SEC	Inundación baja 28
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	2
AREA M2	199.78
PERIMETRO	60.00
BARRIO	CAMAGUEY
LOCALIDAD	LH
UCG	8
CODIGO DANE	20040412
LADO DANE	C
MANZ IGAC	867
PREDIO IGAC	901

Fuente Midas Cartagena cartografía IGAC, 2013

INFORME DEL ASUNTO (Sra. Karina)

El día 23 de abril, la comisión integrada por el arquitecto Raúl Posada, la arquitecta Benys Baena y el técnico José Amaris se desplazó hasta la Dirección indicada por la querellante Barrio Buenos Aires Diagonal 46 No. 45-33 Apartamento 3 del Distrito de Cartagena.

En el sitio nos atendió el Señor Gabriel Babilonia Almanza, en calidad de hijo de la propietaria Karina Almanza, a quien se le informa el objeto de la visita.

Él nos informa que la queja interpuesta por Señora Marina, fue porque su mama, decidió completar de techar el área de su patio que da para el patio de la afectada, consistiendo en picar el muro en ladrillo No. 4 que delimitaba su patio, con una altura de 1.27 mts y fundir en concreto el soporte de cuatro tubos de hierro de 3" para cerrarlo con varilla cuadrada de 1/2" y apoyar en una viga de madera la prolongación del techo en Eternit, en conjunto con unos levantes en ladrillo No. 4 en sus extremos.

OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

- En el momento de la visita no se aprecia ninguna obra en construcción.
- En el predio de la Señora Karina, con dirección entregada por su hijo, Barrio Buenos Aires Diagonal 46 No. 45-33 apartamento 3, adecuó en su patio de ropas, en un área de 4.45 M2, picando el muro en ladrillo No. 4 que delimitaba su patio y fundir en concreto el soporte de cuatro tubos de hierro de 3" para cerrarlo con varilla cuadrada de 1/2" y apoyar en una viga de madera la prolongación del techo en eternit, en conjunto con unos levantes en ladrillo No. 4 en sus extremos.
- Como se nota en las fotos anteriores tomadas en el sitio, que el alero del techo en eternit, se prolongó demasiado hacia el patio del vecino y además no instaló una canal que recogiera las aguas lluvias, dando como resultado que toda el agua que recoge el techo cae en el patio de la afectada.
- El interior del patio se encuentra con acabado en enchape.
- No presentó licencia de construcción.



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

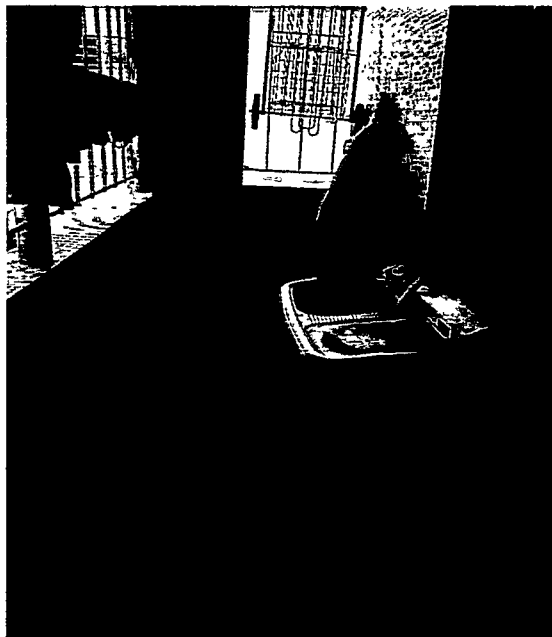
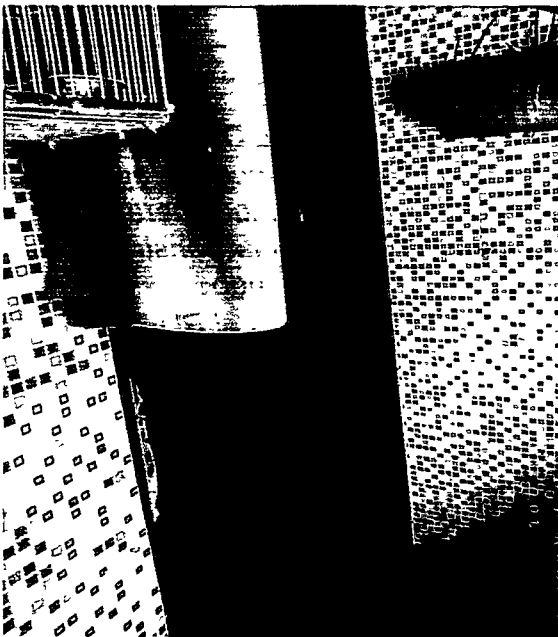
Correo electrónico: alcalde@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



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

- Por estar en la misma área, se aplica el mismo sistema de información geográfica MIDAS sobre el uso del suelo, que esta área es Residencial Tipo B.

**REGISTRO FOTOGRAFICO PATIO DE ROPAS (Sra. Karina)**



Este es el patio de ropas de la señora Karina, adecuado en en un espacio de 0.90 mts x 4.95 mts, con un área de 4.45 M2.

**CUADRO DE REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO**

USOS	
PRINCIPAL	RESIDENCIAL
COMPATIBLE	COMERCIAL 1, INDUSTRIAL 1
COMPLEMENTARIO	ACTIVIDAD PORTUARIA 1*, INSTITUCIONAL 1, INSTITUCIONAL 2
RESTRINGIDO	COMERCIAL 2



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

PROHIBIDO	ACTIVIDAD PORTUARIA 2, ACTIVIDAD PORTUARIA 3, ACTIVIDAD PORTUARIA 4, ACTIVIDAD TURISTICA, COMERCIAL 3, COMERCIAL 4, INDUSTRIAL 2, INDUSTRIAL 3, INSTITUCIONAL 3, INSTITUCIONAL 4
-----------	--

## RESIDENCIAL TIPO B

La actividad residencial se desarrolla en edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes permanentes y temporales de la ciudad y presenta las siguientes modalidades: Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos y vivienda compartida. Las áreas de actividad residencial contemplan principalmente el uso residencial. Además, pueden darse al interior de estas áreas, usos compatibles y complementarios a la vez que se restringen otros usos comerciales e industriales específicos.

### USO PRINCIPAL

**RESIDENCIAL:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

### NORMATIVA

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

1. Los predios referenciados se encuentran dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de uso del suelo PFU 5/5- Usos del Suelo, como Área actividad RESIDENCIAL TIPO B (RB), reglamentada en la columna N° 1 del cuadro N° 2 del Decreto 0977 del 2001.

RESIDENCIAL TIPO B (RB)	
UNIDAD BÁSICA	40 m2
2 ALCOBAS	50 m2
3 ALCOBAS	70 m2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial , Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4-Industrial 2 y 3-Turístico-Portuario 2, 3 y 4- Institucional 3 y 4



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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





# Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL

PRINCIPAL	Residencial - Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4-Industrial 2 y 3-Turístico-Portuario 2, 3 y 4- Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 200 M2 - F: 8 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 160 M2 - F: 8 M
BIFAMILIAR	AML.: 250M2 - F: 10 M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 - F: 16 M
ALTURA MÁXIMA	Según área libre e índice de const.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
ASLAMENTOS	
ANTEJARDÍN	Unifam: 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre Vías ppales. Multifamiliar 3 m sobre vías secundarias y 5 metros sobre vial principales. - (Circular del 2013).
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m
	Bifamiliar 4 m
	Multifamiliar 5 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do Piso)
	Multifam. 1.2 m antej. Y 0.80 m post.
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do piso.
ESTACIONAMIENTOS	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.
	Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.
	Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



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

**CONCLUSIONES**

De acuerdo con la visita efectuada y la localización de los predios objeto de consulta en el Plan de Ordenamiento Territorial, en las herramientas MIDAS, se pudo constatar que:

El predio de la Señora Marina se encuentra localizado en el Barrio Buenos Aires Diagonal 46 No. 45-33 Apartamento 1

El predio de la Señora Karina se encuentra localizado en el Barrio Buenos Aires Diagonal 46 No. 45-33 apartamento 3.

La visita permite concluir lo siguiente:

- El uso del suelo del predio es: RESIDENCIAL TIPO B.
- Al momento de las visitas, no se observó ninguna obra en construcción.
- Es una vivienda Bifamiliar en dos pisos, ubicado en un lote medianero con propietarios diferentes y el segundo piso con escalera en hierro por fuera.
- Esta escalera está construida en el área del antejardín.
- Ninguno de las dos presentó la existencia del reglamento de propiedad horizontal.
- **La señora Karina tiene que buscar la solución a las aguas lluvias que caen en el patio de su vecina.**
- **EL ARTICULO 936 del Código Civil Colombiana <SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS>.** No hay servidumbre legal de aguas lluvias. Los techos de todo edificio deben verter sus aguas lluvias sobre el predio a que pertenecen, o sobre la calle o camino público o vecinal, y no sobre otro predio, sino con voluntad de su dueño.
- El hermano de la señora marina, manifiesta que algunas fisuras que presenta el cielo raso de la placa y en algunas paredes y que la puerta que da al patio no sierra bien, es producto del trabajo de adecuación que se desarrolló en el segundo piso.
- **Consideramos que es necesario, que se consulte con un ingeniero calculista y realice una inspección ocular en el primer piso de la señora Marina, específicamente en el área de su cocina y definitivamente se salga de duda sobre la queja interpuesta.**

Atentamente.

*Raúl Posada M.*  
**ARQ. RAÚL POSADA MARTÍNEZ VARGAS**  
Asesor Externo de Control Urbano  
Urbano.

**ARQ. BENYS BAENA**

Asesor Externo de Control

**JOSÉ AMARIS SALAS**  
Técnico.

Proyectó: Raúl Posada M.  
Revisó:



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

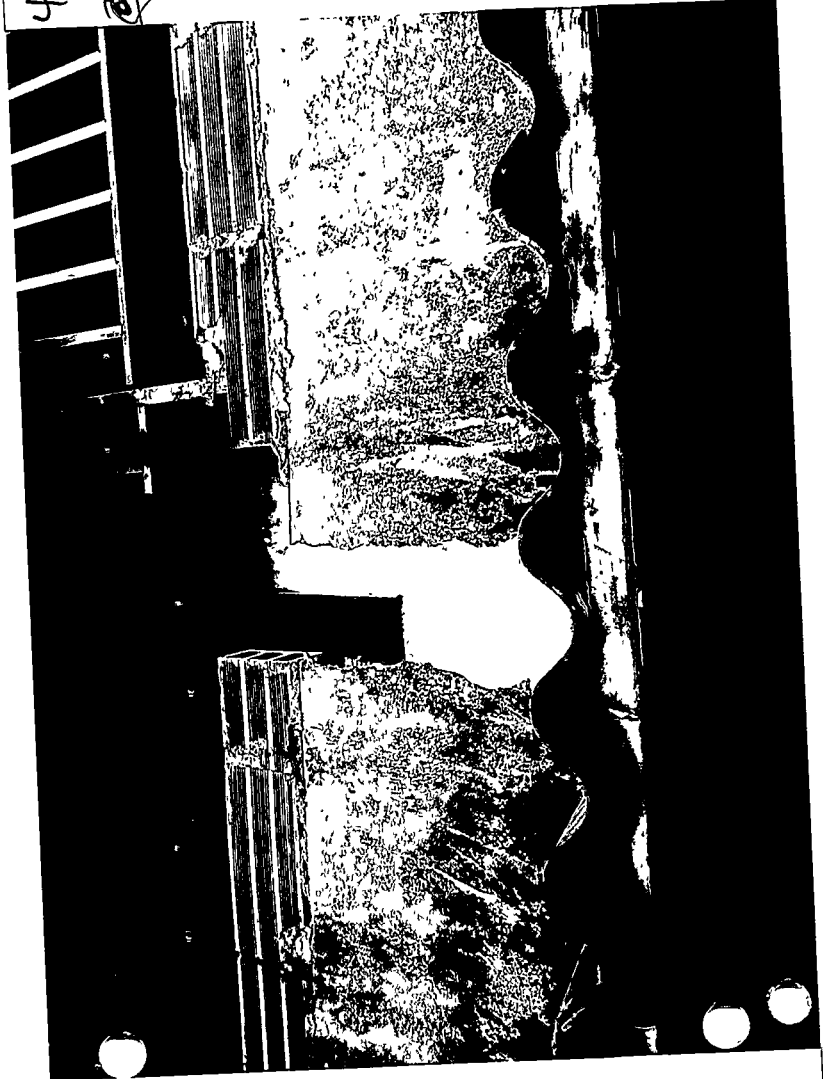
2



3



2 10





SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL  
DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO  
ACTA DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C a los 23 días del Mes de Abril del 2018, siendo las 1:40 pm, la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del Funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Raúl Pasata, José Amaris realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. 197 Fecha 2015

Dirección del Predio: Barrio Buenas Aires Diag. 46 # 45-33 Apto 1

Propietario: Marino Aguirre Lozano

Predio con Referencia Catastral No. \_\_\_\_\_

La visita es atendida por el (la) señor(a): Gustavo A. Aguirre Lozano

En el sitio se observó lo siguiente: obra de ampliación en el 2º piso sobre una placa voladizo, un levantamiento de la estructura en ladrillo no techado en acero y estructura en madera, apoyada la placa voladizo sobre muros.

Presentó Licencia: Si: ☐ No: ☒ Modalidad: \_\_\_\_\_

Profesional Responsable: \_\_\_\_\_

Raúl Pasata M. José Amaris

Firma del Funcionario

[Firma]

Firma quien atiende la Diligencia





SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL  
DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO  
ACTA DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C a los 23 días del Mes de ABRIL del 2018, siendo las 2:40, la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del Funcionario (a) comisionado, el (la) señor(a) Raúl Posada, Jose Amaris realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. 197 Fecha 2015

Dirección del Predio: Barrio Buenas Aires 19 46 # 45-33 APT 03

Propietario: Raúl Almanza

Predio con Referencia Catastral No. \_\_\_\_\_

La visita es atendida por el (la) señor(a): Gabriel Babilonia Almanza

En el sitio se observó lo siguiente: En el voladizo que da para el 1º piso se encuentra ubicado el patio de copas, tiene como protección un letrero en la posición #4, con una tubería vertical de 1/2" y techo en esmeril con un voladizo que cubre el patio del 1º piso.

Presentó Licencia: Si: ☐ No: ☒ Modalidad: \_\_\_\_\_

Profesional Responsable: \_\_\_\_\_

Raúl Posada, Jose Amaris  
Firma del Funcionario



[Signature] 1047413872  
Firma quien atiende la Diligencia

Tel. 6613005