

Código de registro: EXT-AMC-15-0037150  
Fecha y Hora de registro: 05-jun-2015 08:48:48  
Funcionario que registro: Zabaleta, Jesus David  
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación  
Funcionario Responsable: GONZALEZ ESPINOSA, DOLLY ROCIO  
Cantidad de anexos: 8  
Contraseña para consulta web: 579372AE  
www.cartagena.gov.co

Cartagena de Indias, 4 de junio de 2015.

E.S.M

Cordial saludo;

Secretaría de Planeación Distrital.

Alcalde Menor, Pedro Buendía Eyes.

Yo ALINE ARRIETA BLANCO, con cédula de ciudadanía No. 23.127.484 de San Onofre – Sucre, habitante del barrio San José de los Campanos, Calle 18, Mz N, manifiesto mi inconformidad por la actual invasión de la zona verde y taponamiento del caño por parte de desconocidos; ellos en la actualidad han construido una vivienda sin escrituras y mucho menos con el conocimiento del dueño del lote; la problemática de esta nueva vivienda es que se está construyendo al lado de la mía de manera arbitraria y atrevida.

El POT de Cartagena manifiesta con explicitud que “las zonas verdes no son urbanizables y por ende son zonas blindadas”.

Anexos:

- Copia de mi escritura.
- Copia de certificado de tradición y libertad.
- Archivo fotográfico evidenciando la situación.

Me acojo al derecho de petición el cual me permite la Constitución Política de Colombia.

Aline Arrieta Blanco  
CC 23-127484

Recibo respuesta / notificación a la siguiente dirección:

Carrera 99 #39 D 90, San José de los Campanos, Sector La Gloria.

Karen Margarita Córdoba Berrio.

Teléfono: 321-7135948

311 7290841 }  
6757041 }

Berrio  
09 junio 2015  
4:15 pm

(2)









OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE CARTAGENA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Nro Matrícula: 060-210483

**FOLIO CERRADO**

Impreso el 27 de Marzo de 2015 a las 10:13:08 am  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: TURBACO  
FECHA APERTURA: 6/7/2004 RADICACIÓN: 2004-11405 CON: ESCRITURA DE 2/7/2004

VEREDA: TURBACO

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

COD CATASTRAL:

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 284 DE FECHA 30-06-2004 EN NOTARIA UNICA DE TURBACO LOTE # 18 CON AREA DE 72.00 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**COMPLEMENTACIÓN:**

JULIO ALBERTO ALVARO HIDALGO, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A I.M. INDUSTRIAL DE MADERAS LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 284 DE FECHA 30-06-2004 DE LA NOTARIA UNICA DE TURBACO, REGISTRADA EL 02-07-2004, FOLIO DE MATRICULA # 060-0033470. I.M. INDUSTRIAL DE MADERAS LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL BANCO DEL ESTADO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 968 DE FECHA 20-02-90 DE LA NOTARIA 1A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 30-03-90, FOLIO DE MATRICULA # 060-0033470. EL BANCO DEL ESTADO, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE DACION EN PAGO LE HIZO AHORROS FINANZAS E INVERSIONES S.A. "AFINSA", SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3914 DE FECHA 28-05-87 DE LA NOTARIA 27 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10-07-87, FOLIO DE MATRICULA # 060-0033470. AHORRO FINANZAS E INVERSIONES S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE DACION EN PAGO LE HIZO LA ARQUIDIÓCESIS DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2546 DE FECHA 30-07-85 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 27-08-85, FOLIO DE MATRICULA # 060-0033470. LA ARQUIDIÓCESIS DE CARTAGENA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL SEOR ANTONIO ANAYA BRU, SEGUN ESCRITURA # 106 DEL 11-02-74 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL DIA 02-03-74, DILIGENCIA # 108, FOLIOS 45/7, EN EL LIBRO 1 TOMO 2, SERIE A DE 1.974, FOLIO DE MATRICULA # 060-0015401. LA ARQUIDIÓCESIS DE CARTAGENA, LOTEÓ EL INMUEBLE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1685 DEL 19-09-80 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL DIA 17-10-80, FOLIOS DE MATRICULA #S 060-0015401 Y DEL 060-0033381 AL 060-0033496. EL SEOR ANTONIO ANAYA BRU, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL SEOR ALCIDES BRU SANCHEZ, SEGUN ESCRITURA # 1 DEL 12-01-72 DE LA NOTARIA UNICA DE TURBACO, REGISTRADA EL DIA 18-01-72, DILIGENCIA # 88, FOLIOS 525/6, EN EL LIBRO 1 TOMO 1 DE 1972. ALCIDES BRU SANCHEZ, ADQUIRIO POR QUE HIZO A LA SEORA ANA TERESA TONO DE EMILIANI, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 604 DEL 05-07-49 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL DIA 14-07-49, DILIGENCIA # 1491, FOLIOS 136/8 DEL LIBRO 1. TOMO 5. PAR. 1.949.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) CARRERA 104 # 39-187 MANZANA 16 EN LA PARCELACION SAN JOSE DE LOS CAMPAMOS LOTE # 18

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S)

(En caso de Integración y otros)

060-33470

\*\*\*\*\* ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ \*\*\*\*\*

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 2/7/2004 Radicación 2004-11405\*\*\*\*

DOC: ESCRITURA 284 DEL: 30/6/2004 NOTARIA UNICA DE TURBACO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE CARTAGENA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Nro Matrícula: 060-210483

**FOLIO CERRADO**

Impreso el 27 de Marzo de 2015 a las 10:13:08 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALVARADO HIDALGO JULIO ALBERTO

CC# 19269752

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 1

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 No. corrección: 1 Radicación: 2004-11405 Fecha: 30/7/2004

SE DEJA SIN EFECTO JURIDICO POR NO CORRESPONDER A LA TRADICION. VER NOTA DEVOLUTIVA 2004-11405 ART.35 DCTO:1250/70

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 61987 Impreso por: 61987

TURNO: 2015-060-1-46929 FECHA: 27/3/2015

NIS: N8QX1sjx6Q/z9Yf61wfkWQ086TFI5-aDkoC+8yMUL7upu4Em++y8uw==

Verificar en: <http://172.30.1.131:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CARTAGENA

**FOLIO CERRADO**

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ


6

**FORMATO DE CALIFICACION  
ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012**

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>		<b>060212018.</b>	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>		<b>MUNICIPIO</b>	<b>CORREGIMIENTO</b>	
		<b>CARTAGENA</b>		
<b>URBANO</b>	<b>X</b>	<b>NOMBRE O DIRECCION</b>		
<b>RURAL</b>		<b>ALINE ARRIETA BLANCO</b>		

<b>DOCUMENTO</b>				
<b>CLASE</b>	<b>NUMERO</b>	<b>FECHA</b>	<b>OFICINA DE ORIGEN</b>	<b>CIUDAD</b>
<b>ESCRITURA PUBLICA</b>	<b>477</b>	<b>6/04/2015</b>	<b>NOTARIA SÉPTIMA</b>	<b>CARTAGENA</b>

	<b>NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO</b>		
<b>CODIGO REGISTRAL</b>	<b>ESPECIFICACION</b>		<b>VALOR DEL ACTO</b>
<b>125</b>	<b>COMPRAVENTA</b>		<b>\$5.000.000</b>

<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO</b>	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION</b>
<b>JULIAN ANDRES ALVARADO SIERRA</b>	<b>79941909</b>
<b>JUAN DIEGO MATEO ALVARADO SIERRA</b>	<b>1019072808</b>
<b>MARTHA AMPARO SIERRA</b>	<b>41661163</b>
<b>MARIA CAMILA ALVARADO SIERRA</b>	<b>1019007478</b>
<b>ALINE ARRIETA BLANCO</b>	<b>23127484</b>
<div style="text-align: center;"> <b>FIRMA DEL FUNCIONARIO</b></div>	



06 ABR 2015

República de Colombia

FP N 00477



Aa022683246

NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA

NUMERO Cuatrocientos setenta y siete (477)

FECHA Seis (6) de abril de dos mil quince (2015)

ACTO COMPRAVENTA

OTORGADO POR JULIAN ANDRES ALVARADO SIERRA, JUAN DIEGO MATEO ALVARADO SIERRA, MARTHA AMPARO SIERRA NIETO y MARIA CAMILA ALVARADO SIERRA

A FAVOR DE ALINE ARRIETA BLANCO

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 060-212018

CUANTIA CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA

En la ciudad de Cartagena de Indias D. T. y C., capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, en la fecha anteriormente indicada, ante mí, MARIELA URIBE CARDONA, \_ \_ Notaria Séptima encargada del Círculo Notarial de Cartagena, compareció JACQUELINE MOLANO ARAQUE, mujer, mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Bogotá, de tránsito por esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.705.596 expedida en Bogotá, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, actuando en calidad de apoderada especial de los señores JULIAN ANDRES ALVARADO SIERRA, identificado con la cédula de ciudadanía No.79941908, soltero; JUAN DIEGO MATEO ALVARADO SIERRA, identificado con la cédula de ciudadanía No.1019072808, soltero; MARTHA AMPARO SIERRA NIETO, identificada con la cédula de ciudadanía No.41661163, soltera (viuda), y MARIA CAMILA ALVARADO SIERRA, identificada con la cédula de ciudadanía No.1019007478, soltera, actuando mediante poder especial y poder general contenido en la escritura pública No.1943 de fecha 29 de Octubre de 2008 de la Notaría Cuarenta y Seis (46) de Bogotá, que entrega para que se agreguen al protocolo, a quien



República de Colombia

29/12/2014, 18:05:05, 998E9B3



6110911025



(es) yo, la suscrita Notaria identifiqué personalmente de todo lo cual doy fe y manifesté (aron) \_\_\_\_\_

PRIMERO - Que en este otorgamiento obra en la calidad antes indicada \_\_\_\_\_

SEGUNDO - Que por medio del presente instrumento vienen a transferir a título de venta, real y efectiva en favor de ALINE ARRIETA BLANCO, los derechos de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s): CASA LOTE No.18 DE LA MANZANA N DIRECCION C 33C 97-15 en esta ciudad de Cartagena, departamento de Bolívar, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Frente, linda con calle en medio, mide 6,00 metros; Fondo, linda con el lote No.21 de la manzana N, mide 6,00 metros; Derecha, entrando, linda con Canal El Cacao en medio, con sucesores de Frank Londoño mide 12,00 metros; Izquierda, entrando, linda con el lote No.17 de la manzana N y mide 12,00 metros. - Folio de Matricula Inmobiliaria No.060-212018 - Referencia Catastral No.010514850004000 \_\_\_\_\_

PARAGRAFO. No obstante la determinación de el (los) inmueble (s) por las medidas y sus linderos la venta se hace sobre cuerpo cierto \_\_\_\_\_

TERCERO - Que el precio de esta venta es la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, suma de dinero que el vendedor declara haber recibido, en dinero efectivo, y a entera satisfacción de manos del comprador, sin poder decir ni alegar nada en contrario en ningún tiempo ni lugar \_\_\_\_\_

CUARTO - Que los exponentes son propietarios del inmueble antes descrito, por haberlo adquirido así: Según pormenores de la Escritura Publica No.359 de fecha 22 de Febrero de 2011 otorgada por la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá, debidamente registrada, correspondiéndole al lote objeto de esta venta el folio de Matricula Inmobiliaria No.060-212018 \_\_\_\_\_

QUINTO. El (la) vendedor (a) declara que el inmueble materia de esta



responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.- 3.- Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresa en este documento - 4.- Que los comparecientes responden por la autenticidad de todos los documentos aportados para el perfeccionamiento de la presente escritura pública.- OTORGAMIENTO: El presente documento fue leído totalmente en forma legal por los comparecientes, quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresa sus voluntades de manera fidedigna en estas declaraciones y que son conscientes de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recae sobre ella y en especial las de carácter civil y penal en caso de obligación de la ley. Igualmente asumen la responsabilidad ante cualquier error en el contenido de la misma con posterioridad a la fecha de otorgamiento de la presente escritura.

Así lo dijeron, otorgan y firman ante mí, la suscrita Notaria que doy fe. Se advirtió la formalidad del registro de esta escritura para su completa validez. Resolución 0641 de 2015- 31277.- Fondo y Superintendencia: 14500.- Retención: 50.000.- Iva: 12444.- Presentaron los siguientes comprobantes fiscales:

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90 - FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. REFERENCIA CATASTRAL NUMERO 010514850004000 PROPIETARIO ALVARADO HIDALGO JULIO ALBERTO DIRECCIÓN: C 33C 97 15 MZ N LO 18 NUMERO DOCUMENTO 13601911-14 FECHA EMISIÓN: 19/02/2015.- AVALUO: \$3.916.000.-

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN DISTRITAL DE CARTAGENA - CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 05492 - FECHA



República de Colombia



Aa022683247

venta, es de su exclusiva propiedad, no lo ha vendido a otra persona con anterioridad a la fecha de esta escritura, que se encuentra libre de todo gravamen, pleitos pendientes, hipotecas, embargos, censo, demanda civil registrada, anticresis, condición resolutoria de dominio, limitaciones del mismo y en general de todo gravamen y se compromete a salir al saneamiento de lo vendido, conforme a la ley.- Así mismo se compromete a entregar el inmueble a Paz y Salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización o cualquier obligación causada con anterioridad a la fecha de expedición de esta escritura.-----

**SEXTO.- PODER ESPECIAL.- EL VENDEDOR** confiere poder especial al **COMPRADOR** para que corrija cualquier error que se encuentre en la nomenclatura, matrícula inmobiliaria, referencia catastral, linderos y medidas, títulos antecedentes y cualquier otro aspecto de esta escritura. Este poder se entiende conferido exclusivamente para ajustar los datos del inmueble vendido a la información que se encuentra en los títulos antecedentes y en la oficina de registro correspondiente.-----

Presente en este acto **ALINE ARRIETA BLANCO**, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 23127484, de estado civil soltera, con unión marital de hecho, actuando en nombre propio, a quien (es) yo la suscrita Notaria identifique personalmente de todo lo cual doy fe y manifesté (aron): 1.- Que en este otorgamiento obra (n) en su calidad antes indicada.- 2.- Que en la condición antes dicha, acepta (n) la presente escritura y en especial la venta que por ella se le (s) hace, por estar en todo conforme al contrato celebrado.- 3.- Que ha (n) recibido materialmente y a entera satisfacción, el inmueble objeto de esta compraventa.-----

**ADVERTENCIAS.** El Notario advirtió a los comparecientes: 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad.- 2.- Que son





República de Colombia



Aa021541676

27 DE MARZO DE 2015.- VALIDO HASTA 27 de ABRIL DEL 2015.-  
EXPEDIDO AL PREDIO CON LA REFERENCIA CATASTRAL  
010514850004000 CUYA DIRECCION ES C 33C 97 15 MZ N LO 18 por  
encontrarse a paz y salvo con su contribución de valorización.- Firmado y  
Sellado: \_\_\_\_\_

Este protocolo se elaboró en las hojas de papel notarial Números 22683246,  
22683247, 21541676.

NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO  
DE CARTAGENA

Se firmó Tres 33 copia de la  
Escritura Pública N.º 477 6 de 15  
Tomada de su original en que consta y autoriza en  
hojas lidas con el line Agustin Cardona  
Cartagena Abn 6-2015

*Aline Arrieta Blanco*

ALINE ARRIETA BLANCO

DIRECCION: SAN JOSE C18 MEN 2

OCUPACION: AFINA DE CASO

TELEFONO: 777

*Jacqueline Molano Araque*

JACQUELINE MOLANO-ARAQUE

DIRECCION: CRA 42B #89-71

OCUPACION: BIEVES RAICES

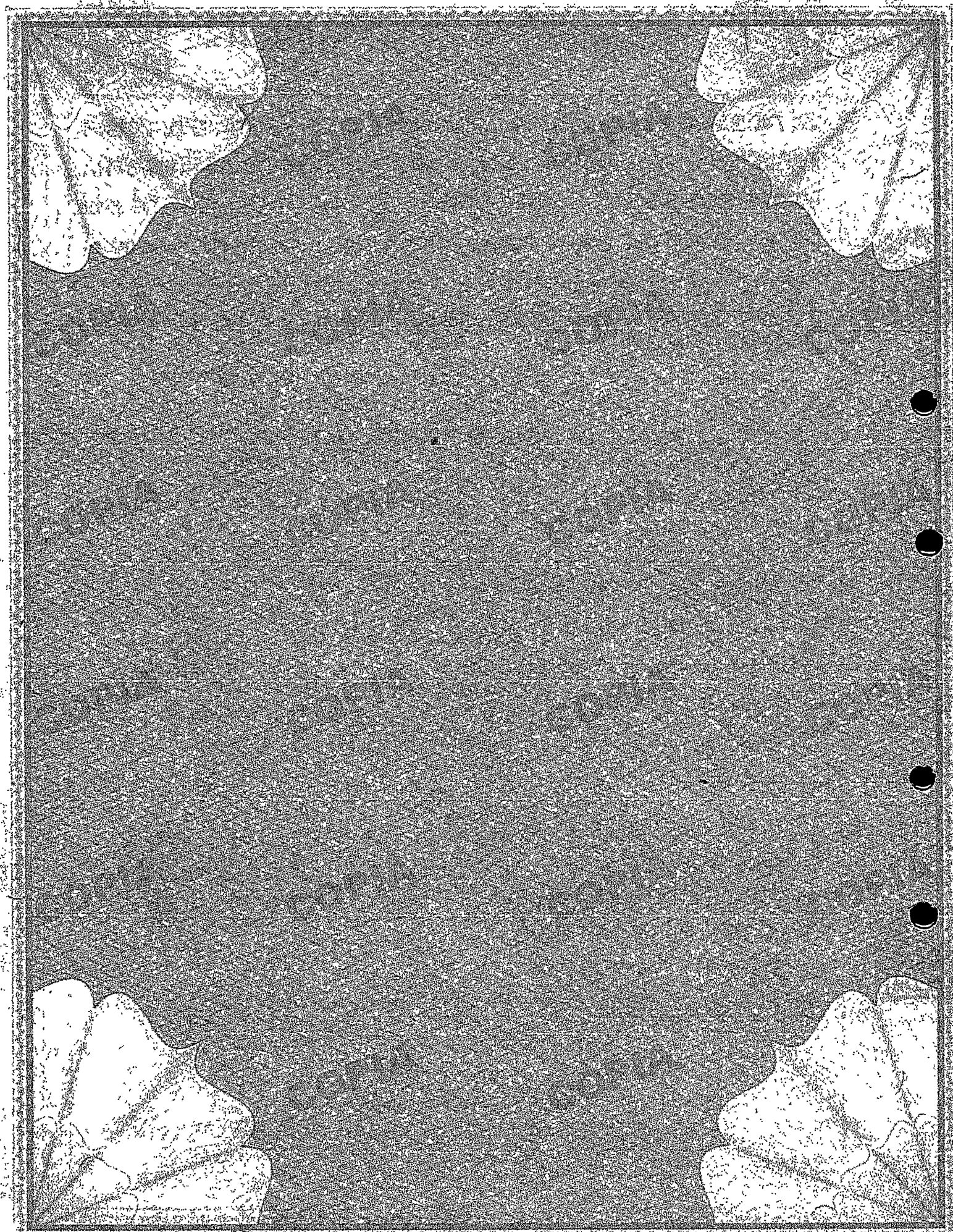
TELEFONO: 313-8281799

*Mariela Uribe Cardona*

MARIELA URIBE CARDONA  
NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA (E)

Girón.-







Oficio AMC-OFI-0049181-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 11 de junio de 2015

RADICACIÓN: 00200-2015

Señora

ALINE ARRIETA BLANCO

Barrio San José de los Campanos carrera 99 No. 39D-90.

Tel.: 3217135948

Cartagena

**ASUNTO: Inicio Averiguación Preliminar**

Cordial Saludo,

Comedidamente 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 realizar:

1. Visita técnica en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, por la presunta invasión al espacio público y al lote objeto de la denuncia, con la finalidad de establecer: la naturaleza de los predios presuntamente invadidos y por ende la competencia para actuar en la presente, las personas naturales o jurídicas que se encuentra ejecutando la construcción denunciada, si cuentan con la respectiva licencia de construcción, al propietario del lote, si el mismo cuenta con escritura pública y/o certificado de libreta y tradición de la mentada propiedad, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.

Atentamente,

  
**DOLLY GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretaría de Planeación

Proyectó: MANUEL MONERY  
Abogado Externo - Control Urbano

  
18-08-15



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	00200_2015
Quejoso:	DIMAR – Capitán de Puerto de Cartagena
Hechos	Invasión al espacio público

### 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 **ALINE ARRIETA BLANCO** radicó petición ante esta dependencia administrativa, solicitud que quedó con código de registro EXT-AMC-15-0037150 del 5 de junio de 2015, y con fecha de recibido interna del día 9 de junio del ogaño, en la cual se requiere una visita de inspección técnica en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, dado a que en dicha zona se está presentando una invasión de la zona verde y taponamiento del caño por parte de desconocidos, por medio de la construcción de una vivienda que no cuenta con escritura, y la misma colinda con la propiedad de la querellante.

La señora **ALINE ARRIETA BLANCO** anexó como pruebas las siguientes:

- Copia simple de la Escritura Pública de la casa de la querellante, consta de tres (3) folios.
- Copia simple de certificación de libertad y tradición, consta de un (1) folio.
- Registro fotográfico, consta de tres (3) folios.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

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





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

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

1. Practicar visita técnica en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, por la presunta invasión al espacio público y al lote objeto de la denuncia, con la finalidad de establecer: la naturaleza de los predios presuntamente invadidos y por ende la competencia para actuar en la presente, las personas naturales o jurídicas que se encuentra ejecutando la construcción denunciada, si cuentan con la respectiva licencia de construcción, al propietario del lote, si el mismo cuenta con escritura pública y/o certificado de libreta y tradición de la mentada propiedad, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.
2. Comisionese al Ingeniero Civil **LEONARDO BARRIOS PUELLO** para realizar la visita ordenada en el ítem anterior.

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

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

### RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar **Averiguación Preliminar** por las presuntas actuaciones ejecutadas en el inmueble ubicado en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, de conformidad con la parte motiva de la presente.

**SEGUNDO:** Practicar la siguiente prueba:

1. Visita técnica en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, por la presunta invasión al espacio público y al lote objeto de la denuncia, con la finalidad de establecer: la naturaleza de los predios presuntamente invadidos y por ende la competencia para actuar en la presente, las personas naturales o jurídicas que se encuentra ejecutando la construcción denunciada, si cuentan con la respectiva licencia de construcción, al propietario del lote, si el mismo cuenta con escritura pública y/o certificado de libreta y tradición de la mentada propiedad, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.
2. Comisionese al Ingeniero Civil **LEONARDO BARRIOS PUELLO** para realizar la visita ordenada en el ítem anterior.



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

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

  
**DOLLY GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretaría de Planeación

Proyectó: MANUEL MONERY  
Abogado Externo – Control Urbano







Oficio AMC-OFI-0049173-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 11 de junio de 2015

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	00200_2015
Quejoso:	DIMAR – Capitán de Puerto de Cartagena
Hechos	Invasión al espacio público

### 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 **ALINE ARRIETA BLANCO** radicó petición ante esta dependencia administrativa, solicitud que quedó con código de registro EXT-AMC-15-0037150 del 5 de junio de 2015, y con fecha de recibido interna del día 9 de junio del ogaño, en la cual se requiere una visita de inspección técnica en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, dado a que en dicha zona se está presentando una invasión de la zona verde y taponamiento del caño por parte de desconocidos, por medio de la construcción de una vivienda que no cuenta con escritura, y la misma colinda con la propiedad de la querellante.

La señora **ALINE ARRIETA BLANCO** anexó como pruebas las siguientes:

- Copia simple de la Escritura Pública de la casa de la querellante, consta de tres (3) folios.
- Copia simple de certificación de libertad y tradición, consta de un (1) folio.
- Registro fotográfico, consta de tres (3) folios.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

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





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

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

1. Practicar visita técnica en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, por la presunta invasión al espacio público y al lote objeto de la denuncia, con la finalidad de establecer: la naturaleza de los predios presuntamente invadidos y por ende la competencia para actuar en la presente, las personas naturales o jurídicas que se encuentra ejecutando la construcción denunciada, si cuentan con la respectiva licencia de construcción, al propietario del lote, si el mismo cuenta con escritura pública y/o certificado de libreta y tradición de la mentada propiedad, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.
2. Comisionese al Ingeniero Civil **LEONARDO BARRIOS PUELLO** para realizar la visita ordenada en el ítem anterior.

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

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

### RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar **Averiguación Preliminar** por las presuntas actuaciones ejecutadas en el inmueble ubicado en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, de conformidad con la parte motiva de la presente.

**SEGUNDO:** Practicar la siguiente prueba:

1. Visita técnica en el sector la Gloria barrio San José de los campanos calle 18 manzana N, por la presunta invasión al espacio público y al lote objeto de la denuncia, con la finalidad de establecer: la naturaleza de los predios presuntamente invadidos y por ende la competencia para actuar en la presente, las personas naturales o jurídicas que se encuentra ejecutando la construcción denunciada, si cuentan con la respectiva licencia de construcción, al propietario del lote, si el mismo cuenta con escritura pública y/o certificado de libreta y tradición de la mentada propiedad, el tipo de obra que se adelanta y el estado actual de la misma.
2. Comisionese al Ingeniero Civil **LEONARDO BARRIOS PUELLO** para realizar la visita ordenada en el ítem anterior.





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

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

  
**DOLLY GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretaría de Planeación

Proyectó: MANUEL MONERY  
Abogado Externo – Control Urbano







Manuel HONCEY  
14



## SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL BOLIVAR

Cartagena de Indias, 5 de Noviembre de 2015


### VISITA TECNICA DE INSPECCION

**RADICACION PLANEACION:** 000200-2015 EXT - AMC 15-0037150  
**OFICIO:** AMC-OFI-0049173-2015  
**INMUEBLE:** BARRIO SAN JOSE DE LOS CAMPANOS,  
SECTOR LA GLORIA, CALLE 18 MZ-N  
**QUEJOSO:** ALINE ARRIETA BLANCO.  
**DENUNCIADO:** POR DETERMINAR  
**HECHOS:** DENUNCIA POR INVASION DE ESPACIO  
PUBLICO

### RESULTADO DE LA VISITA TECNICA DE INSPECCION

El día 5 de Noviembre de 2015, por solicitud de la Secretaría de Planeación Distrital, se procedió a practicar visita técnica de inspección al inmueble ubicado en el **Barrio San José de los Campanos, Sector la Gloria, Calle 18 MZ-N**, de la Ciudad de Cartagena, con el fin de recabar pruebas para iniciar averiguación preliminar por las presuntas actuaciones ejecutadas en el inmueble en mención.

La dirección dada en el requerimiento no se pudo ubicar, por este motivo no se pudo efectuar el informe técnico.

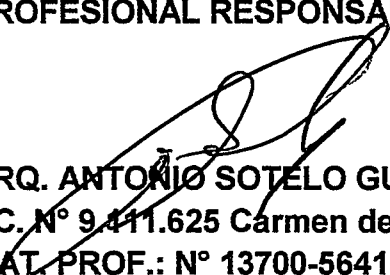
  
**Arg. ANTONIO SOTELO GUZMAN**  
MP 1370056415 BLV.



SOCIEDAD  
COLOMBIANA DE  
ARQUITECTOS  
REGIONAL  
BOLÍVAR

**SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS  
REGIONAL BOLÍVAR**

**PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VISITA**

  
**ARQ. ANTONIO SOTELO GUZMÁN**  
**CC. N° 9.411.625 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°**

(B)

130



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 25 de septiembre de 2019

Oficio **AMC-OFI-0121522-2019**

Señora

**ALINE ARRIETA BLANCO**

**Barrió San José de los Campanos carrera 99 No. 39D-90**

**Cel: 3217135948**

**Ciudad**

**Asunto:** SOLICITUD DE ACLARACIÓN QUEJA CÓDIGO DE REGISTRO  
EXT-AMC-15-0037150

Radicado interno: 00200-2015

Cordial saludo,


Nos permitimos informarle que la práctica de la visita técnica, ordenada en el auto de Averiguación Preliminar debidamente comunicado a usted, no se pudo llevar a cabo por el Arquitecto Antonio Sotelo Guzmán, debido a que la dirección suministrada por usted en el oficio contentivo de la queja, no se pudo ubicar.

Por lo anterior, le solicitamos se sirva aclarar a esta Dirección Administrativa de Control Urbano, la dirección exacta del inmueble objeto de la presente actuación administrativa.

Atentamente,

  
**LUZ MERCEDES SIMARRA**

Directora Administrativa de Control Urbano

Proyecto. Emilio Pérez- Asesor externo D.A.C.U. 

*X Gaspar Lelio*  
*3972415*

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 - Bolívar. Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370  
alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagena.gov.co  
DANE; 13001 NIT 890 - 480 - 184-4



Cartagena de Indias D.T. y C., 05 de agosto de 2022

Oficio **AMC-OFI-0106990-2022**

**SEÑOR(A)**  
**ANA CARO ROMERO**  
**ARQUITECTA EXTERNO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO CIUDAD.**  
**Dirección Administrativa de Control Urbano**  
**Ciudad**

**ASUNTO: VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA**

**QUEJOSO: ALINE ARRIETA BLANCO**  
**INVESTIGADO: POR DETERMINAR**  
**DIRECCIÓN DEL PREDIO:**  
**RADICADO INTERNO: EXPEDIENTE RAD-0200-2015**

Que el día 04 de junio de 2015 la señora ALINE ARRIETA BLANCO habitante del barrio San Jose de los Campano, Calle 18, Manzana N presentó queja en la cual manifestó que existe *"una invasión de la zona verde de taponamiento del caño por parte de desconocidos, y ellos han construido una vivienda"* de igual forma dijo que esta vivienda fue construida al lado dela suya sin permiso y sin el conocimiento del dueño del lote.

Que con la queja adjuntó fotos de la edificación y el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-210483 con fecha del 27 de marzo de 2015, y que según este la dirección del predio de la quejosa se encuentra ubicado en la Carrera 104 # 39-187 Manzana 16 en la parcelación San José de los Campamos Lote #18.

Que según la Escritura 477 aportada por la quejosa del 6 de abril de 2015 tiene otra dirección notaria 7 Cartagena la dirección es **Casa Lote No. 18 de la Manzana N dirección: C 33C 97-15**

**SEGUNDO:** Que por medio del presente instrumento vienen a transferir a título de venta real y efectiva en favor de ALINE ARRIETA BLANCO, los derechos de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s): **CASA LOTE No.18 DE LA MANZANA N DIRECCION: C 33C 97 15** en esta ciudad de Cartagena, departamento de Bolívar, determinado por los siguientes linderos y medidas: Por el Frente, linda con calle en medio, mide 6,00 metros; Fondo, linda con el lote No.21 de la manzana N, mide 6,00 metros; Derecha, entrando, linda con Canal El

Que según consulta en el geo portal la dirección del predio es la misma de la escritura es decir **C 33C 97-15 Manzana N Casa Lote No. 18**



Que el 11 de junio de 2015 mediante auto identificado con AMC-OFI-0049181-2015 se resolvió iniciar averiguación preliminar con el objeto de establecer la existencia de trasgresiones en la Calle 18 Manzana N y se ordeno realizar visita al predio.

Que el día 05 de noviembre de 15 el profesional de apoyo Antonio Sotelo realizó informe de visita AMC-OFI-0049173-2015 donde manifiestan que la dirección Barrio San Jose de los Campanos, Sector La Gloria, Calle 18 Mz-N, no pudo ser localizada ni tampoco el predio.

Que el 25 de noviembre de 2015 mediante AMC-OFI-0121522-2019 se remitió comunicación a la quejosa Aline Arrieta Blanco solicitando aclaración de la dirección del predio al no poder haber sido encontrada la misma.

Que al no haber recibido respuesta de la quejosa, en virtud de la competencia de esta dirección con respecto a la existencia de presuntas infracciones urbanísticas y teniendo en cuenta la importancia de contar con elementos de juicio que permitan establecer la existencia de méritos para continuar el procedimiento sancionatorio de la Ley 1437 de 2011, el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016, ordena comisionarlo para que practique una nueva VISITA TÉCNICA DE VERIFICACION, en el Inmueble a la dirección que aparece en el geo portal y en la escritura publica la cual es **Casa Lote No. 18 de la Manzana N dirección: C 33C 97-15**, se adjunta la captura del geo portal y de la escritura publica y fotos de la edificación enviadas por la quejosa para mayor facilidad de identificar la construcción.

En consecuencia, de lo anterior:

### ORDÉNESE:

**PRIMERO:** De no ser posible encontrar el predio con la nueva dirección suministrada realícese visita a los colindantes también verificando si alrededor de la dirección suministrada se encuentra la situación descrita por parte de la quejosa o la edificación que se anexa en las fotos.



**SEGUNDO:** Identificar si existe o no posible(s) infracción (es) urbanísticas y mencionar las disposiciones normativas violadas. Además, de aquellas que, de conformidad con la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 810 de 2003, el Decreto 977 de 2001, y las que surgieren en el desarrollo de la visita.

**TERCERO:** En la visita se debe verificar e identificar en el informe escrito principalmente lo siguiente:

- 1) Si aun existe la construcción que fue puesta en conocimiento por el quejoso y en qué condiciones se encuentra.
- 2) En caso de existir construcción indicar de manera clara en el informe la fecha de ejecución de las mismas o estimada.
- 3) Determinar que tipo de obra o estructura es y el responsable de las mismas.
- 4) Verificar si esta cuenta con licencia de construcción.
- 5) Verificar si en efecto se encuentra en zona de preservación ambiental o no aptas para construir.
- 6) Manifestar si opera el fenómeno de la caducidad en el caso concreto.

**CUARTO:** Informar las respectivas conclusiones de la visita. El informe deberá ser entregado a mas tardar dentro de los tres días siguientes hábiles después de la realización de la visita técnica.

**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.

Cordialmente,

**DIEGO BAREÑO**  
Director (E) de Control Urbano  
Secretaría de Planeación Distrital  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

*Proyectó: Lina Mapura  
Asesor Externo DCU*

## ASIGNACIÓN VISITA TÉCNICA

control urbano <controlurbano@cartagena.gov.co>

Lun 08/08/2022 16:15

Para: Ana Alexandra Caro Romero <aacaror@cartagena.gov.co>

CC: c.r.alexandra13@gmail.com <c.r.alexandra13@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (352 KB)

AMC-OFI-0106990-2022 ANA CARO ROMERO.pdf;

Buenas tardes,

Mediante la presente me permito enviar oficio de la referencia, para su conocimiento y fines pertinente.

Atentamente,

---  
**Dirección de Control Urbano**  
**Secretaría de Planeación Distrital**  
**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**

Tels: +(57)(5) 6411370 - 018000 415 393  
Centro Plaza de La Aduana, Diag. 30 #30-78  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
[www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co)



**Nota:** Le informamos que esta dirección de e-mail es utilizada únicamente para envíos de información. Por favor no escalar consultas o solicitudes, ya que no podrán ser atendidas.

Atendiendo las directrices del gobierno nacional, los trámites se están realizando únicamente a través de medios virtuales.

\* [atencionalciudadano@cartagena.gov.co](mailto:atencionalciudadano@cartagena.gov.co)

\* <https://app.cartagena.gov.co/pqrsd>



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 12 de octubre de 2022

Oficio AMC-OFI-0143478-2022

200-2013

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	Informe de visita técnica en construcción ubicada al lado del predio de dirección C 33C 97 15, Manzana N, Lote 18 del Barrio San José de los Campanos.	
RADICADOS:	EXT-AMC-15-0037150 (05 junio de 2015)	FECHA VISITA: Octubre 03 de 2022
DIRECCIÓN:	Barrio Calle 33 C, No. 97-15 (C 33C 97 15) Coordenadas: 10° 23' 09,16" N – 75° 27' 15,42" W	
SOLICITANTE:	Director Administrativo de Control Urbano	

### 1. MOTIVO DE LA VISITA

Atender la petición realizada por la señora ALINE ARRIETA BLANCO a la Dirección de Control Urbano -DCU- mediante radicado EXT-AMC-15-0037150, donde presenta queja (en su momento) manifestando que existe *"una invasión de la zona verde de taponamiento del caño por parte de desconocidos, y ellos han construido una vivienda"*, de igual forma dijo que esta vivienda fue construida al lado de la suya sin permiso y sin el conocimiento del dueño del lote. La dirección del predio de la parte querellante según escritura pública No. 00477 del 06 de abril de 2015, relacionada dentro del presente expediente, aparece como *Casa Lote No. 18 de la Manzana N, dirección C 33C 97-15*, en jurisdicción de la ciudad de Cartagena.

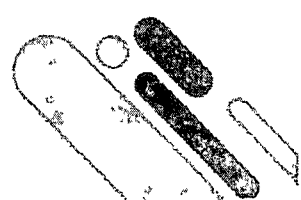
Por medio del oficio AMC-OFI-0106990-2022 del 05 de agosto del año 2022, se solicitó realizar visita técnica preliminar por posible infracción urbanística al inmueble vecino, respecto del citado en la solicitud del querellante, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 -Plan de Ordenamiento Territorial- y demás normas concordantes y complementarias.

### 2. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

Teniendo en cuenta que la querella que da origen a la presente actuación se relaciona con una posible infracción urbanística, se procederá a fundamentar el informe a partir de un análisis normativo con respecto a la legislación vigente de la época en lo relacionado a la norma que precisa la definición del ordenamiento territorial, y de las competencias atribuidas a las entidades territoriales, (Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 810 de 2003 "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas (...)).

El Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.2.6.1.1.1, licencia urbanística, *"para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente (...)"*.

De igual manera lo fundamentado en el Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento territorial de Cartagena y demás normas complementarias.







En el marco del cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y conforme a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o Decreto 0977 de 2001, del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, complementado con el Decreto No. 0147 de 2011 referente a la reglamentación específica para el Barrio San José de los Campanos.

La construcción realizada colindante al Canal El Cacao y al predio de propiedad de la querellante se ubica de acuerdo con la ubicación física dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de Uso del suelo PF 2/1 como actividad RESIDENCIAL señalada en el Decreto 0147 de 2011 del Plan de Mejoramiento Integral del Barrio San José de los Campanos y se le aplicarán las normas contenidas en este Decreto, tal como se ilustra a continuación.

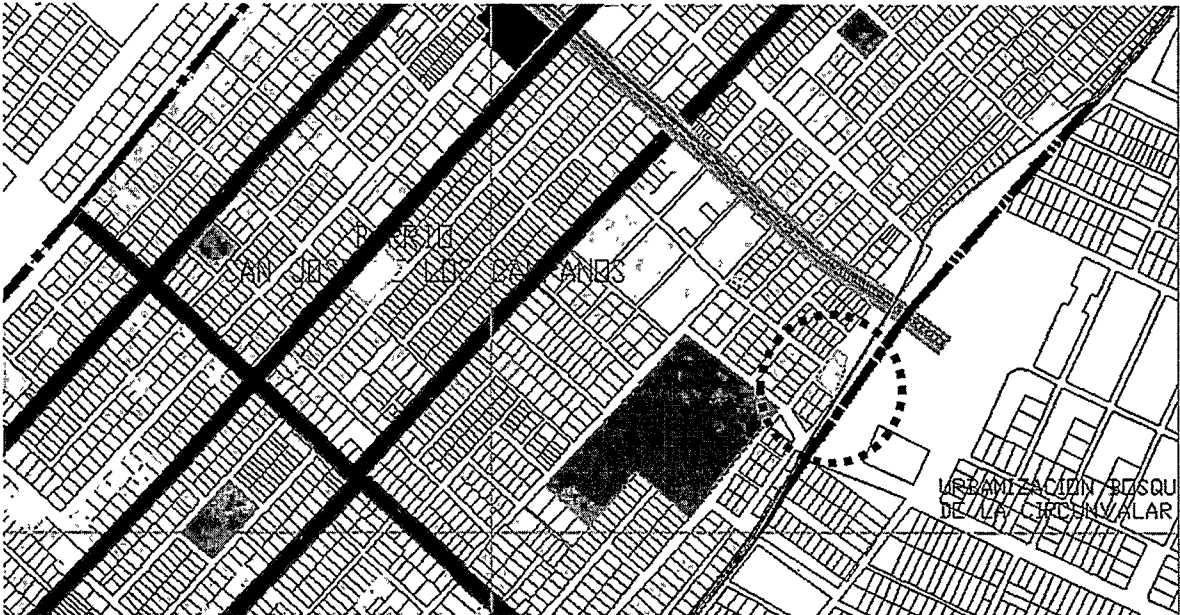


Figura 1. Localización del predio en plano de usos del suelo PF 2/1. Fuente: Decreto 0147 de 2011.

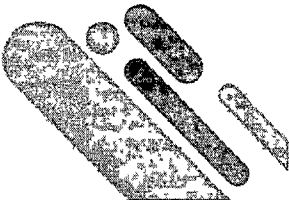
Para efectos del uso del suelo del predio referenciado, este se encuentra regulado por el siguiente Cuadro de Reglamentación de la actividad residencial señalado en el artículo 3 del Decreto 0147 de 2011, así:

USOS	
PRINCIPAL	Residencial
	Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1- Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRIGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4- Institucional 3 y 4

Cuadro 1. Cuadro de Reglamentación actividad Residencial. Fuente Decreto 0747 de 2011

No obstante lo anterior, el predio de la querellante se localiza en la actividad residencial y se le aplicarán las normas contenidas en el cuadro anterior, sin embargo, la construcción realizada se evidenció que se ubica sobre la ronda hídrica del Canal El Cacao, definida como zona verde de protección (espacio público), adicionalmente no presenta referencia catastral.

De acuerdo con lo anterior, las rondas de los canales se consideran ZONA VERDE DE PROTECCIÓN, por lo tanto, se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 7 de la precitada norma.





**"Artículo 7. Zona de protección:** Defínase como zonas de protección la establecido en los planos PDU 1-2. Riesgos; PFU 2-2. Canales y 2-6 Áreas de Manejo Ambiental y que se relacionan a continuación:

- Zonas verdes recreativas.
- Paseo peatonal.
- Zona de Protección ambiental.
- Franjas de los canales San José de los Campanos, Matute, Calicanto y Carolina, Canal Cervecería Parque Industrial, Canal Parque Industrial por Susceptibilidad a la Inundación, según el plano PFU 2/2.
- Las Franjas de servidumbre localizados sobre línea de alta tensión por Riesgo tecnológico de acuerdo al plano PFU 2/4.

**Parágrafo 1:** El urbanizador está obligado a prever dentro de la zona de ronda de los canales un corredor de servicios cuyo ancho mínimo será de 2,0 metros para los canales estructurantes y de 1,0 metro para los canales locales. Este corredor se ubicará sobre el borde externo de la ronda. Dentro de la ronda restante, entre el corredor de servicio y el hombro del canal, se deberá prever un paseo peatonal de ancho mínimo de 2,5 metros para los canales estructurantes y de 2,0 metros para los canales locales.

Las rondas de los canales quedan excluidas del manejo libre por parte de los usuarios y quedan protegidos como todos los bienes de uso público ante las apropiaciones y usos sin permiso de la autoridad competente.

La autoridad ambiental precisará las zonas de protección referidas en este artículo.

**Parágrafo 2:** Este paseo deberá ser construido en concreto de 3.000 psi, con espesor de 7 centímetros, con color ladrillo tolete y con pendiente transversal del 2% en dirección al cuerpo de agua.

**Parágrafo 3:** La zona de ronda que no se utilice para los anteriores fines deberá ser manejada como área verde arborizada y empedrada.

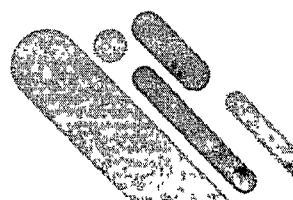
En todo caso, esta ronda hídrica del canal El Cacao (ZONA VERDE DE PROTECCIÓN) deberá ser precisada por la autoridad ambiental competente de acuerdo a lo dispuesto en el parágrafo del artículo 5 y el 26 del Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial.

### 3. ALCANCE

Realizar un análisis urbanístico de la construcción objeto del asunto, con el fin de establecer una posible infracción urbanística, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas concordantes. Lo anterior, previo énfasis en la fecha probable de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.

### 4. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

De acuerdo con la información contenida en la solicitud, a partir de la visita realizada en agosto de 2022 y posterior consulta en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), el predio referenciado de la parte querellante, de propiedad de la señora ALINE ARRIETA BLANCO, según escritura pública No. 00477 del 06 de abril de 2015, se identifica con la Referencia Catastral No. 01-05-1485-0004-000, y el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-212018; está ubicado en la Calle 33C No. 97-15 (C 33C 97 15), Manzana N, Lote 18, en el Barrio San José de los Campanos, de esta ciudad, mientras que la construcción vecina, (lindero derecho), objeto de la querella, no aparece referenciada en el MIDAS Cartagena, y colinda con el canal El Cacao, tal como se muestra en la siguiente figura.



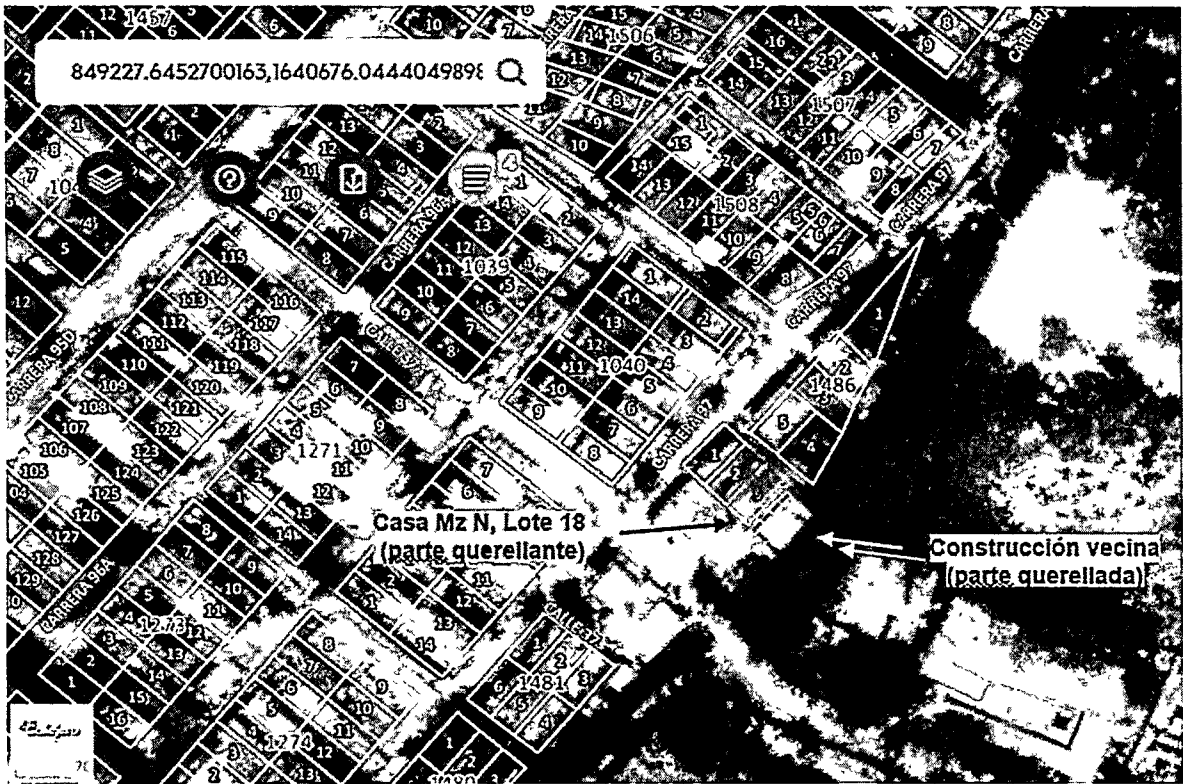


Figura 2. Localización del predio de la parte querellante (Manzana N). Nótese en recuadro (línea interrumpida) construcción vecina: parte querellada. Fuente: MIDAS Cartagena, 2022

**Inconsistencia en la georreferenciación del predio (parte querellante):**

Es importante señalar que, plenamente identificada la ubicación del predio en el terreno, se procedió a identificarlo con su referencia catastral, en la Plataforma MIDAS Cartagena de la Secretaría de Planeación Distrital. Sin embargo, dicho proceso evidenció que no corresponde a la ubicación física del inmueble con su ubicación gráfica en el MIDAS, el cual trabaja sobre la Base Gráfica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, observándose que corresponde a un predio ubicado a casi medio kilómetro (0,49 km) de distancia, respecto de la ubicación física del predio, propiedad de la parte querellante, tal como se ilustra en la siguiente gráfica.

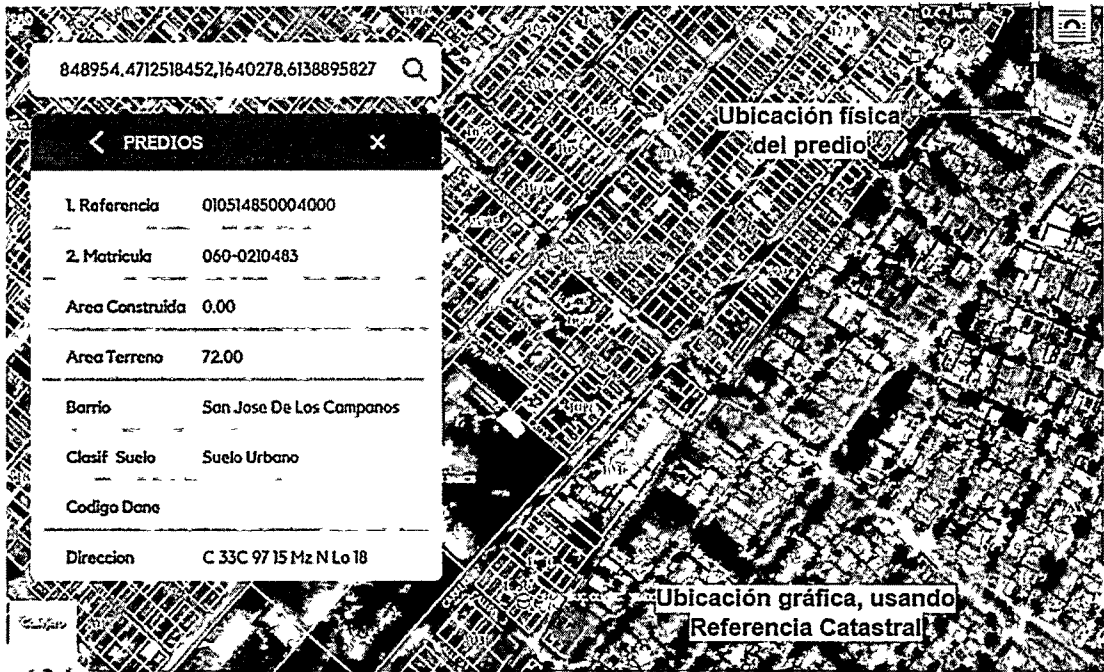
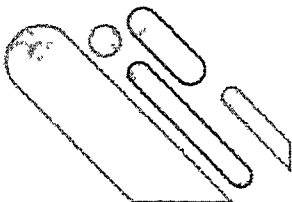


Figura 3. Discrepancia entre la localización del predio en campo y la obtenida en el MIDAS Cartagena de la Secretaría de Planeación (Base Gráfica IGAC). Fuente: MIDAS Cartagena 2022.

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.





Además, se evidenció que la información contenida en la escritura pública No. 0477 de fecha 6 de abril de 2015, referencia catastral No. 01-05-1485-0004-000 y folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-212018, NO CORRESPONDE al folio relacionado en la plataforma MIDAS Cartagena, identificado con la matricula No. 060-0210483 y aportado por el parte querellante anexo en el expediente. Este certificado señala como dirección carrera 104 # 39-187 (manzana 16 lote #18) Barrio San José de Los Campanos.

Por otra parte, de la ubicación física del predio consultado en MIDAS, se identifica con la referencia catastral No. 01-05-1482-0003-000 y matrícula No. 060-0210480 (Ver figura 3), que no corresponden, está vez con la información catastral y registral, contenida en la mencionada escritura pública del predio en cuestión. Tampoco concuerda la dirección obtenida en el MIDAS C 33B 97 15 Mz N Lo 15, pues se indica su localización en la Calle 33B, en el lote 15 y no en la Calle 33C, en el lote 18, tal como se indica en la escritura pública.

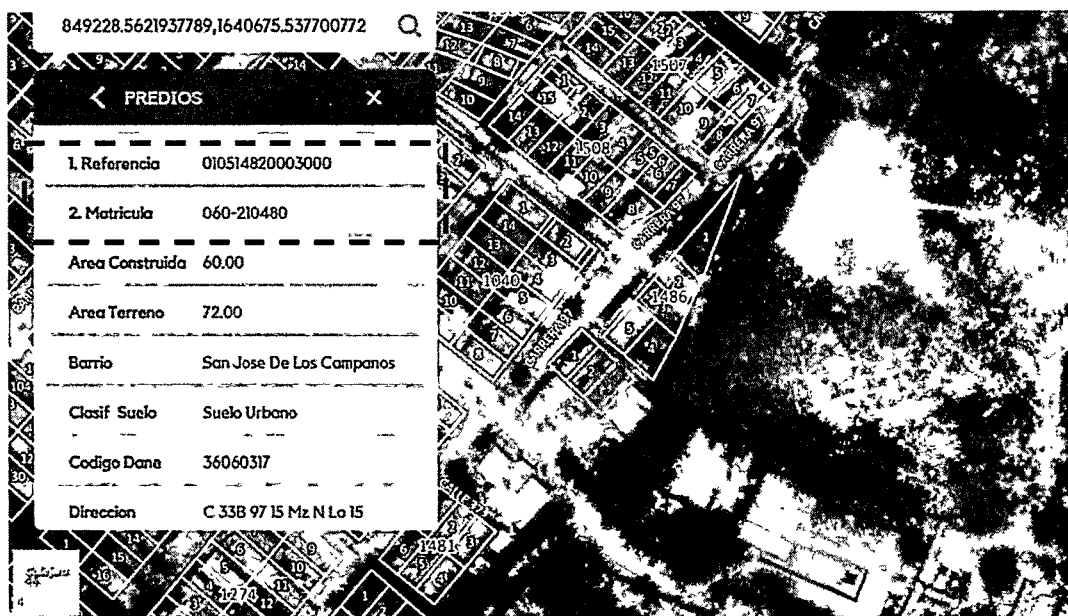


Figura 4. Discrepancia en la información catastral y registral asignada al predio ubicado en campo.  
Fuente: MIDAS Cartagena 2022.

En resumen, se puede concluir que la información catastral y registral del predio, de la parte querellante, acorde a la revisión realizada y lo indicado en la escritura pública No. 00477 del 06 de abril de 2015, no es coincidente con lo consultado en MIDAS Cartagena, sin embargo, se propone la siguiente información, dándole prelación a lo indicado en la escritura pública en mención:

- Referencia catastral: 01-05-1485-0004-000
- Matricula inmobiliaria: 060-212018
- Barrio: San José de los Campanos
- Dirección: C 33C 97 15, Manzana N, Lote 18
- Área Construida: 60 m<sup>2</sup>
- Área Terreno: 72 m<sup>2</sup>
- Clasificación de suelo: Suelo urbano
- Uso de suelo: Residencial
- Tratamiento urbanístico: Desarrollo

Consultada la información del predio en el Portal de Liquidación y Pago del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, se evidenció lo siguiente:



A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			
1. Referencia Catastral    010514850004000		2. Matricula Inmobiliaria *    060-0210483	
4. Dirección: C 33C 97 15 M2 N LO 18		5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable):    4,816,000	
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL	
6 Area del terreno: 72		7 Area Construida: 0	8. Destino: 99
		9. Estrato:	10. Tarifa: 33x Mil
D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE			
11. Propietario: JULIO ALBERTO ALVARADO HIDALGO		12. Documento Identificación:	undefined:19269752
13. Dirección de Notificación:		14. Municipio:	15. Departamento:

Figura 5. Identificación del predio. Fuente: Portal de liquidación y pago del impuesto predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, 2022.

Se verificó información del predio y del contribuyente a través del Portal consultado de la Alcaldía de Cartagena. En razón a las inconsistencias detectadas, se encontró que la referencia catastral del predio No. 01-05-1485-0004-000, muestra diferentes matriculas inmobiliarias y direcciones, al comparar lo indicado en el Predial y en la plataforma MIDAS. En este contexto, se encontraron tres (3) diferentes matriculas inmobiliarias (060-212018, 060-0210483 y 060-210480), correspondiente a la indicada en la escritura pública No. 00477 del 06 de abril de 2015, en el Predial y derivada de la ubicación física del predio.

Por otra parte, la información del contribuyente aparece a nombre del señor JULIO ALBERTO ALVARADO HIDALGO identificado con cédula de ciudadanía No. 19.269.752.

Es importante indicar, que en el expediente de la querella se anexó el folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-212018, el cual fue aportado por la parte querellante, pero se encuentra como (FOLIO CERRADO) según lo indicado en el Certificado de Tradición y Libertad, impreso el 27 de marzo de 2015 y emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cartagena. Es importante destacar que en la anotación No. 1 del certificado en mención, de fecha 30 de julio de 2004 se precisa que “se deja sin efecto jurídico por no corresponder a la tradición (...)”.

5. METODOLOGÍA

Durante el desarrollo de la visita y para dar cumplimiento al alcance técnico del presente informe, se realizó un registro fotográfico y se estableció la localización del sitio a través de coordenadas geográficas obtenidas en campo. De igual manera, se tomaron datos y medidas en donde fue posible, con el propósito de verificar información relativa al proceso y a la construcción realizada en el inmueble.

Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado en campo, y lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) -Decreto 0977 de 2001- del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, y normatividad urbanística concordante para el inmueble objeto de la visita.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VISITA Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

Se realizaron tres (3) visitas de inspección ocular en el sector, tratando de encontrar la ubicación física del predio, de la parte querellante, que nos permitiera localizar la construcción vecina, objeto de la querella, por parte de la Arquitecta Ana Alexandra Caro Romero y del Ingeniero Rubén Darío Aguilar Collazo, asesores externos de la Dirección de Control Urbano -DCU-.

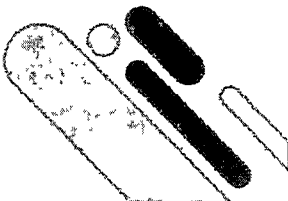




Figura 6. Estado del entorno del predio visitado el día 18 de agosto de 2022 (Ubicación gráfica usando referencia catastral de la escritura pública). Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

El día 18 de agosto del año 2022, a las 8:30 am, se realizó visita inicial sobre la ubicación gráfica del predio, usando la referencia catastral que aparece en la escritura pública; se evidenció que no coincidían las características y linderos del predio de la parte querellante, con lo indicado en la queja.



Figura 7. Estado del entorno visitado el día 22 de septiembre de 2022.  
Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

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.



El día 22 de septiembre del año 2022, a las 3:00 pm, se realizó una segunda visita, esta vez usando información del trazado del Canal El Cacao, el cual aparece colindante con el predio de la parte querellante, según escritura pública, sin embargo, después de un recorrido extenso en el sector no fue posible establecer la ubicación específica de dicho predio, pese a contactar telefónicamente a la señora ALINE ARRIETA BLANCO para recibir referencias de la dirección.

Finalmente, el día 03 de octubre del año 2022, a las 10:00 am, se realizó una tercera y última visita, esta vez se contactó telefónicamente a un vecino del sector, a través de una gestión de la señora ALINE ARRIETA BLANCO, quien nos indicó de manera precisa como llegar al predio en cuestión, pudiendo finalmente establecer la ubicación física del predio de la parte querellante y por ende de la construcción vecina.

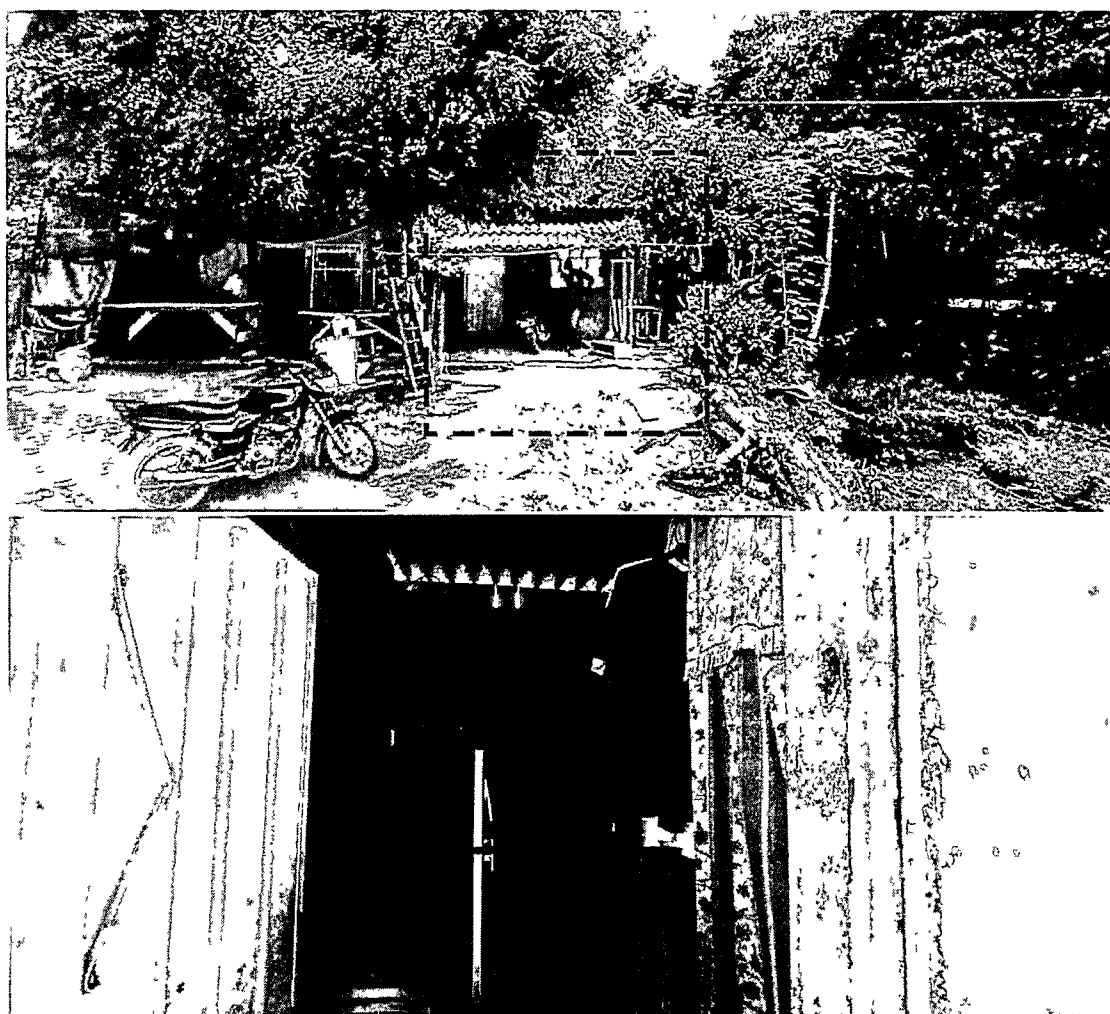
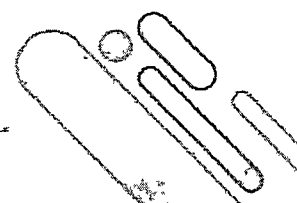


Figura 8. Estado de la edificación objeto de la querrela, visitada el día 03 de octubre de 2022.  
Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

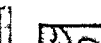

Una vez en el sitio, se procedió a verificar y precisar a través de coordenadas, la ubicación geográfica del predio objeto de la solicitud, aunque no fue posible constatar en la herramienta MIDAS Cartagena, la dirección y la referencia catastral suministrada en el expediente del proceso, en razón a las inconsistencias antes planteadas.

La visita fue atendida por la señora ALICIA ESTHER BORJA SUAREZ, quien se identificó con cédula de ciudadanía No. 25.894.814 y manifestó residir en el sector hace aproximadamente diez (10) años. Al lado del predio de la parte querellante, vive la señora ALICIA BORJA, en una edificación irregular, de un piso de altura, La dirección de dicha edificación aparece en el recibo del servicio público de gas como **Sector Nueva Victoria 1, MZ B, LT 18, Apto 101**, a nombre del suscriptor



Es importante resaltar que la dirección que aparece en la escritura pública, no es coincidente con la que aparece en la plataforma MIDAS, ni en el recibo de servicio público de gas, lo cual se explica en razón de las inconsistencias antes planteadas.

La construcción de un piso de altura, objeto de la querella, se emplaza en un área aproximada de 4,3 metros de frente por 12,65 metros del lado derecho (colindante al Canal El Cacao) correspondiente a un área total 54,4 m<sup>2</sup>.

 <b>Surtingas</b>		Líneas 164 01 6000 510 164		<b>Somos energía que transforma vidas</b>		<b>FACTURA N°</b> 2082802916	
<b>N° DE CONTRATO</b> 5070749		<b>TOTAL A PAGAR (\$)</b> 47,730		<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b> 30/09/2022		<b>Brilla</b>	
<b>DATOS DEL USUARIO</b>		<b>SERVICIO PÚBLICO</b> 19,176		<b>FECHA DE EMISIÓN</b> 14/09/2022		<b>CUPO DISPONIBLE</b> \$0	
Nombre completo ELWOODO LIGUEL PEREZ MEDRANO		Servicio público 19,176		Fecha de emisión 14/09/2022		<b>CUPO UTILIZADO</b> \$0	
Dirección postal SECT. NUEVA VICTORIA 1 MZ B LT 16 APTO.101		Consumo 0		Fecha de vencimiento 30/09/2022		<b>CUPO ASIGNADO</b> \$0	
Dirección entrega SECT. NUEVA VICTORIA 1 MZ B LT 16 APTO.101		<b>SERVICIO COMERCIAL</b> 28,555		Fecha de pago 30/09/2022		<b>NO O USUARIOS QUE EXTERNA DA</b>	
Tipo de servicio 12447945522		Consumo 0		Fecha de pago 30/09/2022			
Referencia comercial 001300000101051482000100701		Consumo 0		Fecha de pago 30/09/2022			
Rubro 10102171100550203		Consumo 0		Fecha de pago 30/09/2022			
<b>INVERSIÓN PERIÓDICA</b>		<b>CARTERA</b>		<b>CONSUMO DE GAS (m³): (Último actual - fecha)</b>		<b>Escanea y paga tu factura</b>	
Tu revisión periódica está al día. Te avisaremos cuando debas realizar tu próxima revisión.		Consumo mensual		Consumo recuperado			
		Consumo total facturado					

La edificación se divide en tres (3) aparta-estudios (piezas), de longitudes iguales a 5,8 m, 3,0 m y 3,85 m respectivamente, todos de 4,3 metros de frente, construidos en la parte anterior, intermedia y posterior de dicha área. En los aparta-estudios viven actualmente la señora ALICIA BORJA, su esposo y sus dos hijos, según lo manifestado.



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.



Se observaron elementos básicos estructurales en concreto reforzado que conforman la construcción en mención tipo viguetas y columnetas, con muros de mampostería, sin pañete de mortero, es decir los ladrillos están expuestos. La construcción está ubicada en zona de ronda hídrica y se distancia de 2 a 3 m del borde del cauce del Canal El Cacao; dicha edificación presenta una especie de área de terraza o zona de antejardín.

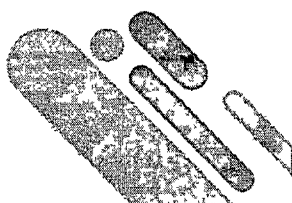
Es importante mencionar que el Canal El Cacao, cuyo propósito es encauzar y drenar la escorrentía superficial que se pueda generar en el sector, por efecto de las precipitaciones estacionales en la ciudad, no posee revestimiento en este tramo del canal, presentando vegetación significativa con sedimentación moderada, lo cual evidencia falta de mantenimiento.

Consultadas las herramientas informáticas Google Street View y Google Maps, estas reflejan que, para el año 2013 no se había realizado intervención alguna en el área que actualmente ocupa la construcción de la parte querellada, es decir solo se evidenciaba una zona con cobertura vegetal, mientras que para el año 2019, al lado del Canal El Cacao, se observó una construcción consolidada de un piso de altura, usada como residencia unifamiliar. Es importante resaltar que, en el año 2015, se presentó la querella donde se informaba de la ejecución de la construcción en mención.



Figura 11. Estado de la construcción parte querellada - enero 2013 y febrero 2019. Fuente: Google Maps.

De acuerdo con las imágenes consultadas de Google Earth, se reflejó que para marzo de 2015 no se evidenciaba construcción alguna en el lugar, mientras que en abril de 2015 ya se puede evidenciar la construcción del primer aparta-estudio, objeto de la querella. De conformidad con lo indicado en el expediente, se puede apreciar que dicha construcción se consolidó más para el mes de junio de 2015. En el período comprendido entre febrero de 2018 y agosto de 2019 se observó el avance y materialización de los otros 2 aparta-estudios, en una zona posterior al primer aparta-estudio.



Por tanto, se puede inferir de las imágenes recabadas de Google que el último proceso constructivo significativo en la edificación de la parte querellada (conformada actualmente por 3 aparta-estudios) que motivó parte de la queja en cuestión, está definido posiblemente en el primer semestre del año 2019.

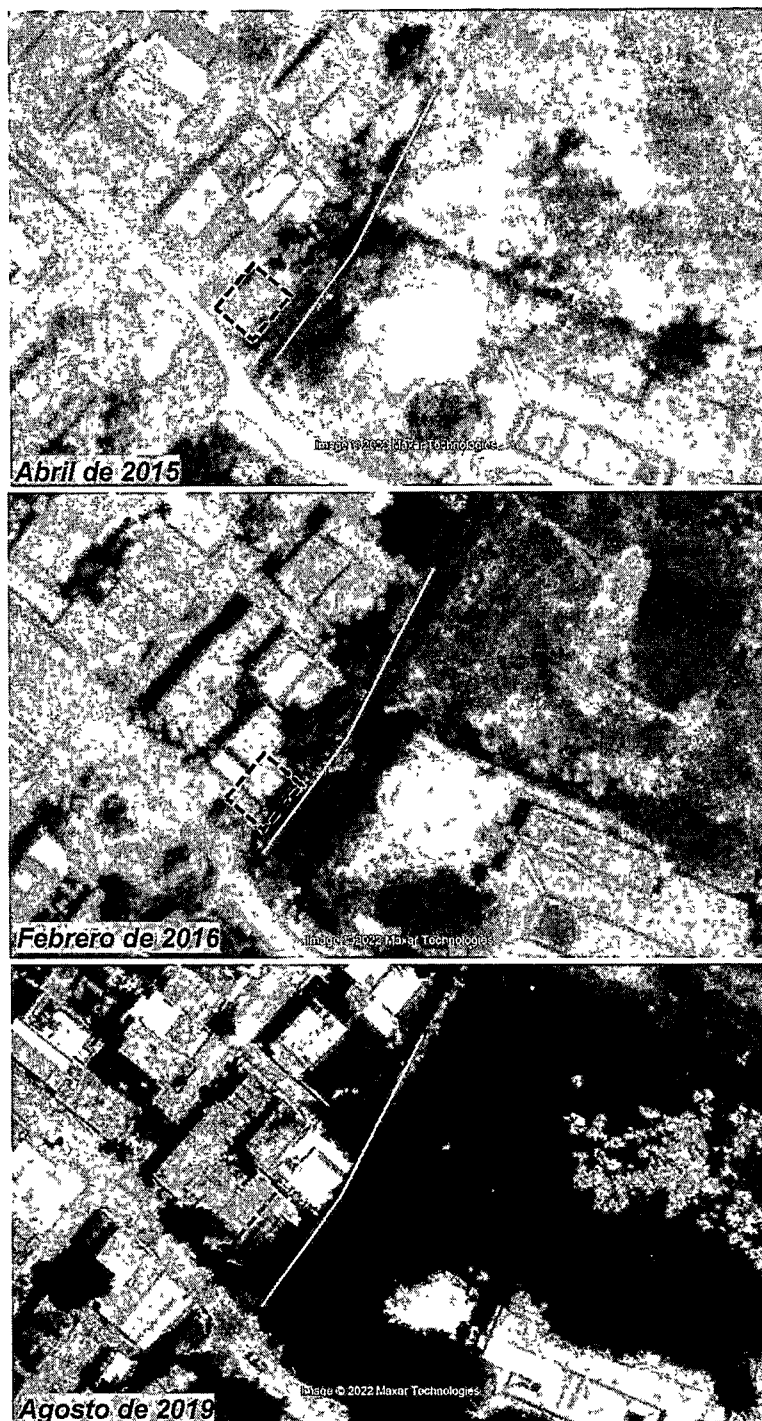


Figura 12. Vista en planta de la construcción de la parte querellada – marzo de 2015, abril de 2015, febrero de 2016 y agosto de 2019. Nótese en recuadros la construcción irregular. Fuente: Google Earth.

Durante la visita, se consultó a la señora ALICIA ESTHER BORJA SUAREZ, en calidad de residente de la construcción reseñada, por la parte querellada, sobre la siguiente información:

- Número de teléfono fijo o celular: 314 678 6469
- Correo electrónico: Manifestó no tener correo disponible
- Identificación catastral y registral: Manifestó no tener conocimiento
- Resolución de Curaduría Urbana: Manifestó no tener conocimiento.



Se reitera que durante la inspección realizada no se observó ejecución de acto constructivo alguno, ni intervención civil.

Referente a la querella interpuesta por la señora ALINE ARRIETA BLANCO, se pudo constatar que, si procede infracción urbanística de la parte querellante, a partir del concepto de hecho notorio<sup>1</sup>, puesto que se adelantó construcción sobre zona de ronda hídrica del Canal El Cacao, lo cual se configura como un espacio público cartagenero; resultante de los procesos urbanizadores y de construcción del Barrio San José de los Campanos.



Figura 13. Construcción irregular de la parte querellada sobre zona de ronda hídrica del Canal El Cacao  
Fuente: Google Earth.

Durante la inspección se verificó que la construcción conformada por los tres (3) aparta-estudios fue materializada en zona de ronda hídrica del Canal El Cacao, generando una ocupación irregular del espacio público cartagenero.

Cabe recordar que, según el POT (Decreto 0977 de 2001):

*Las rondas de los cuerpos de agua son franjas adyacentes a las corrientes, ciénagas, lagos y lagunas, con un ancho hasta de 30 metros, a definir por la autoridad ambiental, en este caso del EPA (Establecimiento Público Ambiental), según las características específicas del caso.*

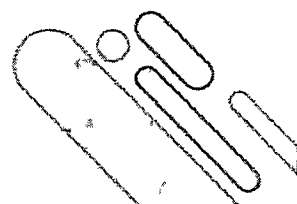
*Las rondas de los cuerpos de agua (...) quedan protegidas como todos los bienes públicos ante las apropiaciones y usos sin permiso de la autoridad competente.*

Por lo tanto, para la realización de cualquier intervención en el área adyacente al arroyo (ronda de canal), se deberá determinar y definir el área de acotamiento de ronda hídrica del canal por la autoridad ambiental (Establecimiento Público Ambiental EPA-), tal como lo señala el parágrafo del artículo 5 y artículo 26 del Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial.

<sup>1</sup> "Hecho notorio es aquel cuya existencia puede invocarse sin necesidad de prueba alguna, por ser conocido directamente por cualquiera que se halle en capacidad de observarlo. Según el artículo 177 del C. P. C., los hechos notorios no requieren prueba (sentencia C-145 de 2009 de la Corte Constitucional)".

El Concejo de Estado en reiterada jurisprudencia se ha pronunciado respecto a los hechos notorios así:  
"El hecho notorio además de ser cierto, es público, y sabido del juez y del común de las personas que tienen una cultura media. Y según las voces del artículo 177 del C. P. C., el hecho notorio no requiere prueba; basta que se conozca por determinadas dimensiones y repercusiones suficientemente conocidos por gran parte del común de las personas que tienen una mediana cultura, para que sea notorio (...)"

En suma, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso final del artículo 167 de la ley 1564 de 2012 (C. G. P.), los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.





## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el fin de dar respuesta al radicado AMC-OFI-0106990-2022, con base en la tercera visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del expediente contentivo 0200-2015, y de la información recopilada, se concluye lo siguiente:

- Precisada plenamente la ubicación física del predio de la parte querellante, se evidenció que no concuerda con la ubicación gráfica en el MIDAS, el cual trabaja sobre la Base Gráfica, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. Lo anterior, supone inconsistencias en dicha Base, dado que el predio en cuestión no aparece representado gráficamente en donde debería, sino a casi medio kilómetro (0,49 km) de distancia.
- El predio de la parte querellante, en ese momento propiedad de la señora ALINE ARRIETA BLANCO, se identificó según escritura pública No. 00477 del 06 de abril de 2015 con la Referencia Catastral No. 01-05-1485-0004-000, y está ubicado en la Calle 33C No. 97-15 (C 33C 97 15), Manzana N, Lote 18, en el Barrio San José de los Campanos, de esta ciudad, mientras que la construcción vecina, (lindero derecho), objeto de la querella, no aparece referenciada en el MIDAS Cartagena.
- Es importante mencionar que, aunque se encontraron inconsistencias en las referencias catastrales, matrículas y direcciones del predio de la parte querellante, obtenidas de las ubicaciones físicas y gráficas del MIDAS, se le ha dado prelación a la información contenida en la escritura pública No. 00477 del 06 de abril de 2015, en cuanto a los linderos y medidas.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0106990-2022 de fecha 05 de agosto de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

- ***i) "Si aún existe la construcción que fue puesta en conocimiento por el quejoso y en qué condiciones se encuentra"***

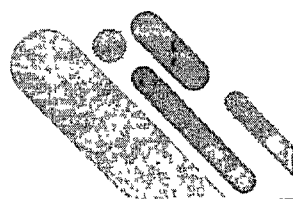
La construcción del año 2015 que dio origen a la querella ha sido modificada con el transcurso del tiempo, pues en principio se construyó un aparta-estudio y posteriormente se ejecutaron dos adicionales.

Actualmente la construcción de un piso de altura, objeto de la querella, se emplaza en un área aproximada de 4,3 metros de frente por 12,65 metros del lado derecho, correspondiente a 54,4 m<sup>2</sup>. La edificación se divide en tres (3) aparta-estudios (piezas), de longitudes iguales a 5,8 m, 3,0 m y 3,85 m respectivamente, todos de 4,3 metros de frente, contruidos en la parte anterior, intermedia y posterior de dicha área. En los aparta-estudios viven actualmente la señora ALICIA BORJA, su esposo y sus hijos, según lo manifestado.

La construcción está ubicada en zona de ronda hídrica y se distancia de 2 a 3 m del borde del cauce del Canal El Cacao; dicha edificación presenta una especie de área de terraza o zona de antejardín.

- ***ii) "En caso de existir construcción indicar de manera clara en el informe la fecha de ejecución de las mismas o estimada"***

De acuerdo con las imágenes consultadas de Google Earth, se observó que para marzo de 2015 no se evidenciaba construcción alguna en el lugar,





mientras que en abril de 2015 ya se pudo evidenciar la construcción del primer aparta-estudio, objeto de la querella. En el período comprendido entre febrero de 2018 y agosto de 2019 se observó el avance y materialización de los otros 2 aparta-estudios, en una zona posterior al primer aparta-estudio.

Por tanto, de las imágenes recabadas de las aplicaciones Google Earth y Google Maps, se puede inferir de modo razonable, que el último proceso constructivo significativo en la edificación de la parte querellada (conformada actualmente por 3 aparta-estudios) que motivó parte de la queja en cuestión, está definido posiblemente durante el primer semestre del año 2019.

Se reitera que durante la inspección realizada no se observó ejecución de acto constructivo alguno, ni intervención civil.

- **iii) “Determinar qué tipo de obra o estructura es y el responsable de las mismas”**

Como se mencionó en el interrogante (i), se trata de una construcción irregular, de un piso de altura, usada inicialmente como residencia unifamiliar, que con la construcción de los otros aparta-estudios, se convierte en multifamiliar. Se observaron elementos básicos estructurales en concreto reforzado que conforman la construcción en mención, con muros de mampostería, sin pañete de mortero, es decir los ladrillos están expuestos.

En cuanto al responsable de las mismas, se pudo establecer que han sido los mismos poseedores quienes han financiado dichas obras. La señora ALICIA ESTHER BORJA SUAREZ, quien atendió la visita manifestó que su esposo, ELIODORO MIGUEL PEREZ MEDRANO y sus hijos, son los poseedores.

- **iv) “Verificar si en efecto se encuentra en zona de preservación ambiental o no aptas para construir”**

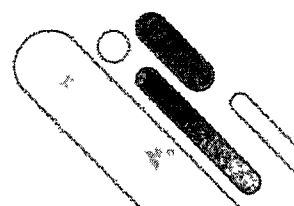
Durante la inspección se encontró que la construcción conformada por los 3 aparta-estudios fue materializada en zona de ronda hídrica del Canal El Cacao, generando una ocupación irregular del espacio público cartagenero.

Se reitera que, según el POT (Decreto 0977 de 2001):

Las rondas de los cuerpos de agua son franjas adyacentes a las corrientes, ciénagas, lagos y lagunas, con un ancho hasta de 30 metros, a definir por la autoridad ambiental, de acuerdo a lo señalado en el parágrafo del artículo 5 y 26 de la ciudad disposición; en este caso del EPA (Establecimiento Público Ambiental), según las características específicas del caso.

Las rondas de los cuerpos de agua (...) quedan protegidas como todos los bienes públicos ante las apropiaciones y usos sin permiso de la autoridad competente.

En virtud de lo expuesto, y en cumplimiento de estas directrices el Distrito de Cartagena de Indias reguló el espacio público así; en sus artículos 84 menciona las áreas y los elementos constitutivos del espacio público distrital (Áreas y Elementos Constitutivos del Espacio Público Distrital –numerales 1° (ítem 2- las que conforman el subsistema hídrico), 2° (ítem 1-los que hacen parte del subsistema hídrico); además, el artículo 171 determina la clasificación de los elementos del espacio público cartagenero y el artículo





172- define el componente del sistema natural en su numeral 2° y establece el subsistema hídrico en el ítem 2 –señala los componentes del sistema artificial. Por lo tanto, se recomienda elevar consulta a la autoridad ambiental Establecimiento Público Ambiental- EPA, con el fin que se certifique si la construcción objeto de la querella se encuentra ocupando la ronda del canal El Cacao (suelo de protección) y por ende se halla en espacio público.

- v) ***"Manifestar si opera el fenómeno de caducidad en el caso concreto"***.


El fenómeno de caducidad en el caso concreto no opera, pues se trata de una ocupación ilegal del espacio público cartagenero, el cual fue intervenido de modo irregular, a través del último acto constructivo llevado a cabo posiblemente durante el primer semestre del año 2019.


Por último, se recomienda se eleve consulta a Go-Catastral con el fin de que aclare la ubicación física del inmueble descrito y de propiedad de la señora ALINE ARRIETA BLANCO, identificado con la Referencia Catastral No. 01-05-1485-0004-000, ubicado en la Calle 33C No. 97-15 (C 33C 97 15), Manzana N, Lote 18, en el Barrio San José de los Campanos, de esta ciudad, según escritura pública No. 00477 del 06 de abril de 2015, aportada en la querella.

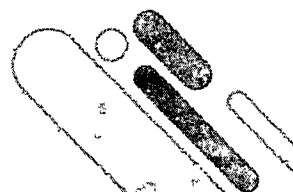
En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Elaboró,

  
**ANA A. CARO ROMERO**  
Arquitecta - Asesora Externa  
Dirección de Control Urbano - DCU  
**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**

  
**RUBEN D. AGUILAR COLLAZO**  
Ingeniero Civil - Asesor Externo  
Dirección de Control Urbano - DCU  
**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**

Revisión: Ing. Robert Luna- Profesional Universitario DCU 





## ANEXO. ACTA DE 3RA VISITA E INSPECCIÓN OCULAR

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural



ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

ACTA DE VISITA

LOCALIDAD Q3

En Cartagena de Indias D.T y C. a los 03 días del mes de octubre de 2022, siendo las 10:00 am, la Dirección de Control Urbano a través del Técnico(a) asignado, el (la) señor (a). Ángel A. Cavo Romero realiza visita técnica para atender solicitud. Rubén D. Acuña Ochoa

Radicado No. AMC-CTC-0100990-2022 Fecha 25 Mayo 2022 - Rad. 200-2018

Dirección del Proceso: Calle 33B # 94-15

Propietario: Elisborg Miguel Pérez Madrazo

Predio con Referencia Catastral No. 01-05-1482-0003-000

La visita es atendida por el (la) señor (a) Alcira Esther Borja Suñer

En el sitio se observó lo siguiente: Construcción de 1 piso de altura dividida en (3) apartamentos (pisos). La construcción se ubica en zona de zona urbana, a una distancia entre 2 y 3 metros con respecto al borde del canal Cauca, no rodeado en este braso. Cada apartamento tiene un área de 3,8 m<sup>2</sup> más 3,0 m más 3,85 m. Con Frente Común de 4,3 m. Para una longitud del predio de 12,65 metros. La señora Alcira Borja manifestó al verla hace 40 años en el lugar y que cada apartamento es para ella y sus hijos.

Presenta Licencia: SI ☒ NO ☐ N° de Licencia                      Modalidad:                     

Profesional Responsable:                     

Tiene expedición de Licencia SI ☐ NO ☐ fecha de expedición de la Licencia                     

N° de Radicación de Licencia                     

N° de Cédula                      Modalidad                     

Plan de Manejo Ambiental SI ☐ NO ☐

Plan de Manejo de Tráfico SI ☐ NO ☐

x                     

x                     

Firma Técnica asignado.

cc 25494514  
\*ALICIA BLO

Firma de quien atendió la diligencia

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.

