



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y cultural



Cartagena de Indias D.T. y C., sábado, 10 de marzo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0024280-2018**

Señor  
IGNACIO JARAMILLO VEGA  
Nuevo Bosque, Mz 24 lote 4, 1ª etapa.

Referencia: NOTIFICACIÓN SOBRE AUTO AMC-AUTO-001151-2018


Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia, me permito NOTIFICARLE que mediante auto AMC-AUTO-001151-2018 del 2 de marzo de 2018 se ha ordenado FORMULARLE CARGOS en su condición de propietario del inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Mz 24 lote 4, 1ª etapa, como presunto responsable de la infracción urbanística al adelantar obras de construcción violatorias del Decreto 0977 de 2001.

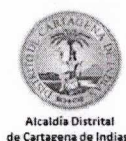
Así las cosas, y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, remito copia del Auto precitado, informándole que dentro de los 15 días siguientes al recibido de la presente comunicación, podrá presentar sus descargos personalmente o por intermedio de apoderado legalmente constituido, aportar pruebas y solicitar las que pretenda hacer valer dentro de la actuación administrativa.

Se remite lo anunciado en tres (3) folios.

Cordialmente,

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

Proyectó: Aura Gutierrez- Abogada externa DAQU



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



Cartagena de Indias D.T. y C., sábado, 10 de marzo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0024280-2018**

Señor  
IGNACIO JARAMILLO VEGA  
Nuevo Bosque, Mz 24 lote 4, 1ª etapa.

Referencia: NOTIFICACIÓN SOBRE AUTO AMC-AUTO-001151-2018

Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia, me permito NOTIFICARLE que mediante auto AMC-AUTO-001151-2018 del 2 de marzo de 2018 se ha ordenado FORMULARLE CARGOS en su condición de propietario del inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Mz 24 lote 4, 1ª etapa, como presunto responsable de la infracción urbanística al adelantar obras de construcción violatorias del Decreto 0977 de 2001.

Así las cosas, y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, remito copia del Auto precitado, informándole que dentro de los 15 días siguientes al recibido de la presente comunicación, podrá presentar sus descargos personalmente o por intermedio de apoderado legalmente constituido, aportar pruebas y solicitar las que pretenda hacer valer dentro de la actuación administrativa.

Se remite lo anunciado en tres (3) folios.

Cordialmente,

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

Proyectó: Aura Gutierrez- Abogada externa DACU



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



Oficio **AMC-AUTO-001151-2018**

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 2 de marzo de 2018

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
RADICACIÓN	2016-00046
QUEJOSO	JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS
PRESUNTO INFRACTOR	IGNACIO JARAMILLO VEGA
HECHOS	VIOLACIÓN AL DECRETO 0977 DE 2001- POT
ASUNTO:	AUTO DE IMPUTACIÓN DE CARGOS

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

**CONSIDERANDO**

Que mediante Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016; el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C., delegó en el Director Administrativo de Control Urbano Código 009, Grado 53, las funciones de vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y demás normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015.

Que la delegación efectuada a través del Decreto Distrital 1110 de 2016 implica el ejercicio de la actuación administrativa sancionatoria en única instancia, que se surtirá de conformidad con el artículo 47 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Que al Director Administrativo de Control Urbano le corresponde adelantar las averiguaciones preliminares y dar apertura al proceso administrativo sancionatorio, si fuere el caso, y preparar los actos administrativos de imposición de sanciones o archivos, en virtud de tal delegación.

Que los procedimientos administrativos, sustituidos por la ley 1801 de 2016, que a la fecha de entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación.

**1. HECHOS QUE ORIGINAN LA PRESENTE ACTUACIÓN**



Que mediante el oficio EXT-AMC-16-0068632, el señor JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, señalando textualmente *"Desde el inicio de la construcción se han suscitado inconvenientes que afectan mi propiedad, la cual es vecina de las obras que se adelantan.*

*El impase más notorio que se ha presentado corresponde a la insistencia de colocar ventanales en el constado de la construcción que da hacia mi propiedad (...) pues las ventanas que pretenden colocar vulneran unos derechos fundamentales de las personas que habitan en mi vivienda, como es el derecho a la intimidad; ya que miran directamente al interior de mi propiedad (...)"*

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

Que mediante Auto que se contiene en el Oficio AMC-OFI-0111994-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016, se inició la averiguación preliminar por los hechos materia de la denuncia, por obras que se adelantan en el inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque Mz 24, lote 4, etapa 1.

Que en el Auto referido se ordena la visita técnica al inmueble antes identificado; la cual está contenida en el informe técnico suscrito por la arquitecta Luisa Iveth Aparicio Herrera adscrita a la Dirección Administrativa de Control Urbano, visita que se llevó a cabo el día 7 de marzo de 2017.

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

Que el día 7 de marzo de 2017 se realizó la visita en el predio localizado en el barrio Nuevo Bosque Mz 24, lote 4, etapa 1 con referencia catastral N° 01-03-0835-0016-000 de propiedad del señor IGNACIO JARAMILLO VEGA de acuerdo al registro de la Secretaría de Hacienda Distrital.

Que, en el informe de visita Técnica, se constató:

2.1.1. *"se realiza visita al barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4 , 1ª etapa para atender asunto de la referencia, en el sitio nos atendió la señora Gladys Velásquez a quién se le informó el motivo de la visita. En el sitio se observó lo siguiente:*

*\* Existe un edificio de 3 pisos con uso de vivienda multifamiliar en el momento de la visita se encontró en etapa de acabados, el primer y segundo piso habitado, el tercer piso en etapa final de obra gris, sin habitar.*

*Solicitamos:*

- *Licencia de construcción*
- *Escritura del Predio.*

*Los documentos solicitados no son aportados (...)*

*(...) tiene instaladas dos ventanas en el tercer piso de 1.40 x 1.20 mts aproximadamente y una escalera en el área de antejardín, en u área de: 1:60 x 2.50 mts.*





(...)

*El proyecto no cumple con la Norma contenidas en la Reglamentación de La Actividad Residencia en el Suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro N° 1 y sobre aislamientos laterales y posterior.*

*De acuerdo al Decreto 0977 de noviembre de 2001, el predio donde se realizaron las obras de construcción, ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Usos de Suelo PFU 5 A/5 como ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB) y se aplican las normas contenidas en la Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión (...)*

*La vivienda de un piso, ubicada en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 3, con Referencia Catastral N° 01-03-0835-0017-000, colinda con la construcción de 3 pisos por el lado derecho entrando. Esta construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad a la vivienda, motivo de la queja.*

*La construcción se realizó en un área de: 7.00 mts x 12.10 mts = 84.70 m<sup>2</sup> primer piso.*

*7.00 mts x 13.40 mts = 93.80 m<sup>2</sup> segundo y tercer piso*

*Escalera en área de antejardín: 1.60 mts x 2.50 mts = 4.00 m<sup>2</sup>*

*Índice de ocupación 50% área del lote =  $98.00/2 = 49.00 \text{ m}^2$*

*Índice de construcción = área total del lote x 1.2 =  $98.00 \times 1.2 = 117.60 \text{ m}^2$*

*Área total de construcción en obra:  
 $84.70 + 93.80 = 272.30 \text{ m}^2$*

*Área total que excede la construcción:  
 $272.30 - 117.60 = 154.70 \text{ m}^2$*

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

**“Artículo 103. Infracciones urbanísticas.** Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según





sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

(...)

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

(...)"

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

**"ARTÍCULO 239: Cerramientos:** Laterales y posteriores: Con excepción de los conjuntos o agrupaciones de viviendas, serán obligatorios y tendrán una altura máxima de dos punto cincuenta (2.50) metros.

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

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

Que se formularan los cargos contra el propietario del inmueble el señor IGNACIO JRAMILLO VEGA, de conformidad al registro del Portal de Liquidación y Pago del Impuesto Predial de la Secretaría de Hacienda Distrital.

Que la infracción urbanística, que se le imputa al presunto infractor es la descrita en el artículo 2º de la ley 810 de 2003, numeral 3º y 5º, las que graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

"(...)

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen



*o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.*

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

Que de conformidad con el análisis técnico y jurídico antes expuesto, previo a la adopción de la medida que impone la sanción o del archivo definitivo de la actuación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, la Directora Administrativa de Control Urbano considera que existe méritos para formular cargos al presunto responsable de las infracciones de las normas urbanísticas en cuanto a la realización de obras constructivas en el inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4, 1ª etapa, por violación a las normas urbanísticas aplicables al sector, según el Plan de Ordenamiento Territorial, en donde éste, en su oportunidad legal podrá, por sí mismo o por intermedio de apoderado legalmente constituido, presentar descargos, solicitar y aportar pruebas para el esclarecimiento de los hechos materia que originaron la apertura de este procedimiento administrativo sancionatorio.

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

### RESUELVE

Artículo 1º: Formular cargos contra el señor el señor IGNACIO JARAMILLO VEGA, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4, 1ª etapa, como presunto responsable de la infracción urbanística de adelantar obras constructivas, violando la reglamentación urbanística establecida en el Decreto 0977 de 2001 para los predio localizado en suelo residencial tipo B, para la construcción de multifamiliares, de acuerdo con la parte motiva del presenta acto.

Artículo 2º: Tener como pruebas las siguientes:

- 1) El informe Técnico del 07 de marzo de 2017, suscrito por la arquitecta Luisa Iveth Aparicio Herrera adscrita a la Dirección Administrativa de Control Urbano, que contiene la visita física al inmueble particularizado en el artículo 1º de este acto administrativo.
- 2) El hecho de no haber presentado la licencia urbanística en firme, en la visita técnica realizada, da lugar a la existencia de méritos para adelantar proceso sancionatorio en su contra.





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

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

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

Artículo 4º. Notifíquese al señor señor IGNACIO JARAMILLO VEGA, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4, 1ª etapa, como presunto responsable de la infracción urbanística en los términos que dispone los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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


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

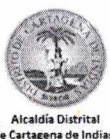
Artículo 7º: Contra la presente decisión no procede recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**

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

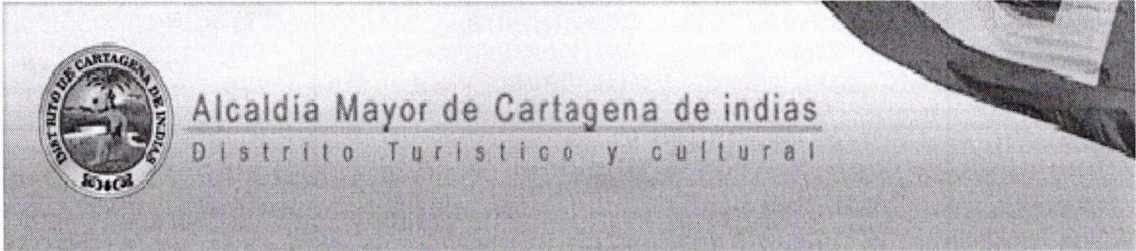
Proyectó:  Alina Gutierrez  
Abogada externa DACU



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

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

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



Oficio **AMC-AUTO-001151-2018**

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 2 de marzo de 2018

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
RADICACIÓN	2016-00046
QUEJOSO	JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS
PRESUNTO INFRACITOR	IGNACIO JARAMILLO VEGA
HECHOS	VIOLACIÓN AL DECRETO 0977 DE 2001- POT
ASUNTO:	AUTO DE IMPUTACIÓN DE CARGOS

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

**CONSIDERANDO**

Que mediante Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016; el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C., delegó en el Director Administrativo de Control Urbano Código 009, Grado 53, las funciones de vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y demás normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015.

Que la delegación efectuada a través del Decreto Distrital 1110 de 2016 implica el ejercicio de la actuación administrativa sancionatoria en única instancia, que se surtirá de conformidad con el artículo 47 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Que al Director Administrativo de Control Urbano le corresponde adelantar las averiguaciones preliminares y dar apertura al proceso administrativo sancionatorio, si fuere el caso, y preparar los actos administrativos de imposición de sanciones o archivos, en virtud de tal delegación.

Que los procedimientos administrativos, sustituidos por la ley 1801 de 2016, que a la fecha de entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación.

**1. HECHOS QUE ORIGINAN LA PRESENTE ACTUACIÓN**



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



Que mediante el oficio EXT-AMC-16-0068632, el señor JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, señalando textualmente *"Desde el inicio de la construcción se han suscitado inconvenientes que afectan mi propiedad, la cual es vecina de las obras que se adelantan.*

*El impase más notorio que se ha presentado corresponde a la insistencia de colocar ventanales en el constado de la construcción que da hacia mi propiedad (...) pues las ventanas que pretenden colocar vulneran unos derechos fundamentales de las personas que habitan en mi vivienda, como es el derecho a la intimidad; ya que miran directamente al interior de mi propiedad (...)"*

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

Que mediante Auto que se contiene en el Oficio AMC-OFI-0111994-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016, se inició la averiguación preliminar por los hechos materia de la denuncia, por obras que se adelantan en el inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque Mz 24, lote 4, etapa 1.

Que en el Auto referido se ordena la visita técnica al inmueble antes identificado; la cual está contenida en el informe técnico suscrito por la arquitecta Luisa Iveth Aparicio Herrera adscrita a la Dirección Administrativa de Control Urbano, visita que se llevó a cabo el día 7 de marzo de 2017.

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

Que el día 7 de marzo de 2017 se realizó la visita en el predio localizado en el barrio Nuevo Bosque Mz 24, lote 4, etapa 1 con referencia catastral N° 01-03-0835-0016-000 de propiedad del señor IGNACIO JARAMILLO VEGA de acuerdo al registro de la Secretaría de Hacienda Distrital.

Que, en el informe de visita Técnica, se constató:

2.1.1. *"se realiza visita al barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4 , 1ª etapa para atender asunto de la referencia, en el sitio nos atendió la señora Gladys Velásquez a quién se le informó el motivo de la visita. En el sitio se observó lo siguiente:*

*\* Existe un edificio de 3 pisos con uso de vivienda multifamiliar en el momento de la visita se encontró en etapa de acabados, el primer y segundo piso habitado, el tercer piso en etapa final de obra gris, sin habitar.*

*Solicitamos:*

- *Licencia de construcción*
- *Escritura del Predio.*

*Los documentos solicitados no son aportados (...)*

*(...) tiene instaladas dos ventanas en el tercer piso de 1.40 x 1.20 mts aproximadamente y una escalera en el área de antejardín, en u área de: 1:60 x 2.50 mts.*



(...)

*El proyecto no cumple con la Norma contenidas en la Reglamentación de La Actividad Residencia en el Suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro N° 1 y sobre aislamientos laterales y posterior.*

*De acuerdo al Decreto 0977 de noviembre de 2001, el predio donde se realizaron las obras de construcción, ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Usos de Suelo PFU 5 A/5 como ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB) y se aplican las normas contenidas en la Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión (...)*

*La vivienda de un piso, ubicada en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 3, con Referencia Catastral N° 01-03-0835-0017-000, colinda con la construcción de 3 pisos por el lado derecho entrando. Esta construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad a la vivienda, motivo de la queja.*

*La construcción se realizó en un área de: 7.00 mts x 12.10 mts = 84.70 m<sup>2</sup> primer piso.*

*7.00 mts x 13.40 mts = 93.80 m<sup>2</sup> segundo y tercer piso*

*Escalera en área de antejardín: 1.60 mts x 2.50 mts = 4.00 m<sup>2</sup>*

*Índice de ocupación 50% área del lote =  $98.00/2 = 49.00 \text{ m}^2$*

*Índice de construcción = área total del lote x 1.2 =  $98.00 \times 1.2 = 117.60 \text{ m}^2$*

*Área total de construcción en obra:  
 $84.70 + 93.80 = 272.30 \text{ m}^2$*

*Área total que excede la construcción:  
 $272.30 - 117.60 = 154.70 \text{ m}^2$*

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

**“Artículo 103. Infracciones urbanísticas.** Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según





sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

(...)

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

(...)"

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

**"ARTÍCULO 239: Cerramientos:** Laterales y posteriores: Con excepción de los conjuntos o agrupaciones de viviendas, serán obligatorios y tendrán una altura máxima de dos punto cincuenta (2.50) metros.

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

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

Que se formularan los cargos contra el propietario del inmueble el señor IGNACIO JRAMILLO VEGA, de conformidad al registro del Portal de Liquidación y Pago del Impuesto Predial de la Secretaría de Hacienda Distrital.

Que la infracción urbanística, que se le imputa al presunto infractor es la descrita en el artículo 2º de la ley 810 de 2003, numeral 3º y 5º, las que graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

"(...)

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen

*o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.*

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

Que de conformidad con el análisis técnico y jurídico antes expuesto, previo a la adopción de la medida que impone la sanción o del archivo definitivo de la actuación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 1437 de 2011, la Directora Administrativa de Control Urbano considera que existe méritos para formular cargos al presunto responsable de las infracciones de las normas urbanísticas en cuanto a la realización de obras constructivas en el inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4, 1ª etapa, por violación a las normas urbanísticas aplicables al sector, según el Plan de Ordenamiento Territorial, en donde éste, en su oportunidad legal podrá, por sí mismo o por intermedio de apoderado legalmente constituido, presentar descargos, solicitar y aportar pruebas para el esclarecimiento de los hechos materia que originaron la apertura de este procedimiento administrativo sancionatorio.

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

### RESUELVE

Artículo 1º: Formular cargos contra el señor el señor IGNACIO JARAMILLO VEGA, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4, 1ª etapa, como presunto responsable de la infracción urbanística de adelantar obras constructivas, violando la reglamentación urbanística establecida en el Decreto 0977 de 2001 para los predio localizado en suelo residencial tipo B, para la construcción de multifamiliares, de acuerdo con la parte motiva del presenta acto.

Artículo 2º: Tener como pruebas las siguientes:

- 1) El informe Técnico del 07 de marzo de 2017, suscrito por la arquitecta Luisa Iveth Aparicio Herrera adscrita a la Dirección Administrativa de Control Urbano, que contiene la visita física al inmueble particularizado en el artículo 1º de este acto administrativo.
- 2) El hecho de no haber presentado la licencia urbanística en firme, en la visita técnica realizada, da lugar a la existencia de méritos para adelantar proceso sancionatorio en su contra.



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

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

Artículo 4º. Notifíquese al señor señor IGNACIO JARAMILLO VEGA, en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en el barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, lote 4, 1ª etapa, como presunto responsable de la infracción urbanística en los términos que dispone los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**

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

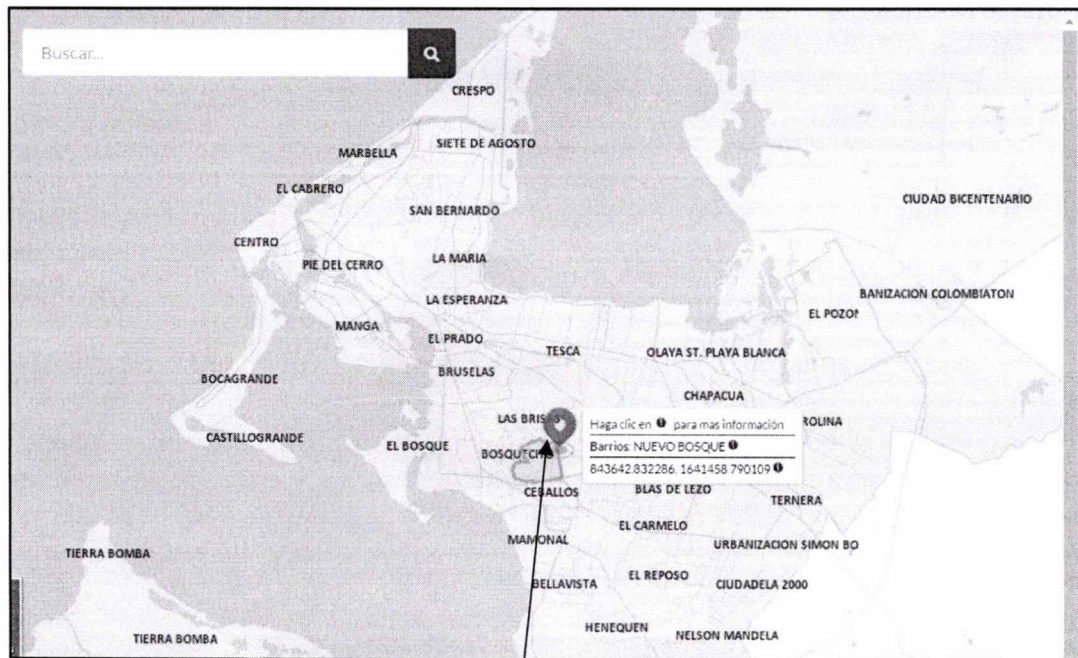
Proyectó:   
Abogada externa DACU

INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO			
DE : LUISA IVETH APARICIO HERRERA Arquitecta		CC. No. 33. 154.502	No. CONTRATO: 2017
ASUNTO:	QUEJA POR CONSTRUCCION QUE AFECTA VIVIENDA COLINDANTE POR UBICACIÓN DE VENTANAS Y PRESUNTA VIOLACION DE NORMAS URBANISTICAS		FECHA ASUNTO: 13/10/ 2016
COD. REGISTRO:	EXT-AMC-16- 0068632		FECHA VISTA: 7/03/2017
SOLICITANTE:	JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS	CC. No. 9.067.728 de Cartagena	TELEFONO: 035 6675549
DIRECCION:	BARRIO NUEVO BOSQUE, MANZANA 24 – LOTE 3 – 1ª. ETAPA		

### INFORME DEL ASUNTO

Oficio recibido, presentado por el Sr. Julio Alberto Morales Buelvas, donde solicita se realice visita a la construcción colindante a su vivienda ubicada en el Barrio Nuevo Bosque, Mzana 24 Lote 4 -1ª Etapa, por construcción y ubicación de ventanas que quitan privacidad por presunta violación de Normas Urbanísticas. En la ciudad de Cartagena de Indias DT y C.

### LOCALIZACION EN LA CIUDAD



### BARRIO NUEVO BOSQUE

IMAGEN 1 - UBICACIÓN DEL BARRIO NUEVO BOSQUE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS DT y C  
(Fuente Midas- Secretaria de Planeación Distrital)

[illegible]

**IMAGEN 2 – UBICACIÓN DEL BARRIO NUEVO BOSQUE EN EL SECTOR**



**IMAGEN 3 - UBICACIÓN DEL PREDIO DONDE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCIÓN DE 3 PISOS, CON REFERENCIA CATASTRAL No. 01-03-0835-0016-000 BARRIO NUEVO BOSQUE, MANZANA 24 LOTE 4 - 1ª. ETAPA**

## INFORME DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C, a los 7 días del mes de Marzo de 2017, se realiza visita al Barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, Lote 4, 1ª. Etapa para atender asunto de la referencia, en el sitio nos atendió la Sra. Gladys Velázquez a quien se le informó el motivo de la visita.

En el sitio se observó lo siguiente:

- Existe un Edificio de 3 pisos, con uso de vivienda multifamiliar en el momento de la visita se encontró en etapa de acabados, el primer y segundo piso habitado, el tercer piso en etapa final de obra gris, sin habitar. (Ver registro fotográfico).

Solicitamos:

- Licencia de Construcción
- Escritura del predio

Los documentos solicitados no son aportados, la Sra. Gladys manifestó que debe hablar primero con su hijo y luego serán enviados a la Dirección Administrativa de Control Urbano.

- Esta construcción por el lado izquierdo entrando colinda con la vivienda ubicada en la Manzana 24, Lote 3, tiene instaladas dos ventanas en el tercer piso de 1.40 x 1.20 mts. aproximadamente y una escalera en el área de antejardín, en un área de: 1.60 x 2.50 mts., como se observa en la siguiente imagen:



**IMAGEN 4 -VIVIENDA UBICADA EN EL BARRIO NUEVO BOSQUE, MANZANA 24, LOTE 3, COLINDANTE CON LA CONSTRUCCION DE 3 PISOS UBICADA EN LA MANZANA 24, LOTE 4  
INSTALACIÓN DE 2 VENTANAS QUE QUITAN PRIVACIDAD A LA VIVIENDA COLINDANTE**

- El Sr. Julio Alberto Morales aportó Escritura Pública No. 4055 de fecha 19 de Diciembre de 2006 de la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cartagena de Indias DT y C.

**NORMATIVIDAD**

**Documentos de consulta:**

- Midas Cartagena (Secretaria de Planeación Distrital)
  - Decreto O977 del 20 de Noviembre de 2001– POT
  - Escritura Pública No. 4055 de fecha 19 de Diciembre de 2006 de la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cartagena de Indias DT y C.
- ✓ De acuerdo al Plano de Usos del Suelo PFU 5A/5 que hace parte integral del Decreto 0977 de Noviembre de 2001, el predio ubicado en el Barrio Nuevo Bosque Manzana 24, Lote 4, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente como **ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB)** y se le aplicaran las normas contenidas en la Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1.

	RESIDENCIAL TIPO B RB
<b>UNIDAD BÁSICA</b>	40 m2
2 ALCOBAS	50 m2
3 ALCOBAS	70 m2
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 -Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
<b>AREA LIBRE</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
<b>AREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 200 M2 – F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 160 M2 – F.: 8 M
BIFAMILIAR	AML.: 250 M2 – F.: 10M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 – F.: 16 M
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	4 PISOS
<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
<b> AISLAMIENTOS</b>	
ANTEJARDÍN	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 m
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)
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.

41

**NIVEL DE PISO**

Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.

- ✓ De acuerdo a Escritura Publica No. 4055 de fecha 19 de Diciembre de 2006, otorgada por el Sr. Julio Morales Buelvas, presenta los siguientes medidas y linderos:

Por el Frente calle o Diagonal 29E de por medio con la casa 22 de la Manzana 23 y mide: 7.00 mts.

Por la derecha entrando Mzana 24, casa No 4 y mide: 14.00 mts.

Por la izquierda entrando con la casa No. 2 y mide 14.00 mts.

Por el fondo con la casa No. 14 de la misma Mzana y mide. 7.00 mts.

- ✓ **ANALISIS DE LA OBRA:**

Área del predio: 7.00 mst X 14.00 mts. = 98.00 M2

La construcción se realizó en un área de: 7.00 mts X 12.10 mts = 84.70M2 primer piso.

7.00 mts X 13.40 mts = 93.80 M2 Segundo y Tercer piso

Escalera en área de antejardín: 1.60 mts. X 2.50 MTS. = 4.00 M2

Índice de ocupación 50% área del Lote =  $98.00 / 2 = 49.00$  M2

Índice de Construcción = Área total del Lote X 1.2 =  $98.00 \times 1.2 = 117.60$  M2

Área total de construcción en obra:

$84.70 + 93.80 + 93.80 = 272.30$  M2

Área total que excede la construcción:

$272.30 - 117.60 = 154.70$  M2

- ✓ **DECRETO 0977 de 2001 - POT**

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

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

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

44



- ✓ De acuerdo a lo observado y tal como lo registra la imagen, el proyecto no cumple con la Norma contenidas en la Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1 y sobre aislamientos Laterales y posterior.  
Aislamientos: Laterales: Multifamiliar 3 mts desde el 2do piso  
Posterior: Multifamiliar 5 mts.
- ✓ (.....) "Para edificaciones de tres y cuatro pisos el patio mínimo para abrir ventanas de espacios habitables, será de doce metros cuadrados (12M2) con un lado mínimo de tres (3) metros".

#### ARTÍCULO 239: CERRAMIENTOS.

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

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

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

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

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

✓ **DATOS MIDAS: DEL PREDIO REFERENCIADO ( CONSTRUCCION DE 3 PISOS)**

REFERENCIA: 010308350016000  
USO: RESIDENCIAL TIPO B  
TRATAMIENTO: CONSOLIDACION  
RIESGO PRI: Expansividad Moderada 100  
RIESGO SEC  
CALSIF SUELO: SUELO URBANO  
ESTRATO: 3  
AREA M2: 98,00  
PERIMETRO: 42,00  
DIRECCION: D 29E 46 33 y/o MZ 24 LO 4  
BARRIO: NUEVO BOSQUE  
LOCALIDAD: LH  
UCG: 10  
CODIGO DANE: 20020110  
LADO DANE: B  
MANZ IGAC: 835  
PREDIO IGAC: 16



**IPU** PORTAL DE LIQUIDACIÓN  
Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

Desarrollado por: Oficina Asesora de Informática

**DATOS DEL PREDIO**

REFERENCIA CATASTRAL:	010308350016000	AREA:	Terreno: 98 - Construida: 66
MATRICULA INMOBILIARIA:	060-38921	AVALUO:	70,253,000
DIRECCION:	D 29E 46 33 MZ 24 LO 4		

9064432 JARAMILLO VEGA IGNACIO ✓

**ESTADO DE CUENTA**

Saldo Total: 2,775,116

**ULTIMO PAGO**

1510101015018591	26/05/2015	1,668,373	2015
------------------	------------	-----------	------

Datos del IPU - Portal de Liquidación y Pago del Impuesto Predial sobre propietario del predio referenciado

47

## CONCLUSIONES

- ✓ En visita realizada descrita en el presente informe, se observó que en el Barrio Nuevo Bosque, DG. 29E No. 46-33 y/o Manzana 24, Lote 4, con Referencia Catastral No. 01-03-0835-0016-000 existe una construcción de un edificio de 3 pisos, con uso de Vivienda Multifamiliar.
- ✓ La construcción de la referencia no aportó la Licencia de Construcción otorgada por Curaduría Urbana, Escritura Pública para verificar. Propietario (s), área del Lote, por lo que se requiere oficiar para solicitar estos documentos.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 de Noviembre de 2001, el predio donde se realizaron las obras de construcción, ubicado en el Barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, Lote 4, se encuentra localizado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Usos del Suelo PFU 5A/5 como **ACTIVIDAD RESIDENCIAL (RB)** y se le aplican las normas contenidas en la Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1, descrito en el presente informe.
- ✓ La vivienda de un piso, ubicada en el Barrio Nuevo Bosque, Manzana 24, Lote 3, con Referencia Catastral No. 01-03-0835-0017-000, colinda con la construcción de 3 pisos por el lado derecho entrando. Esta construcción tiene instaladas unas ventanas que quitan privacidad a la vivienda, motivo de la queja.
- ✓ De acuerdo al Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001 – POT, a la Reglamentación de la Actividad Residencial en suelo Urbano y Suelo de Expansión, Cuadro No. 1, al **ARTÍCULO 224: PATIOS., ARTÍCULO 239: CERRAMIENTOS, Aislamientos**, descritos en el presente informe, en la construcción referenciada existe violación de las Normas Urbanísticas citadas.
- ✓ La construcción se realizó en un área de: 7.00 mts X 12.10mts. = 84.70M2 primer piso.

7.00 mts X 13.40 mts. = 93.80 M2 Segundo y Tercer piso

Escalera en área de antejardín: 1.60 mts. X 2.50 MTS. = 4.00 M2

Índice de ocupación 50% área del Lote =  $98.00 / 2 = 49.00 \text{ M2}$

Índice de Construcción = Área total del Lote X 1.2 =  $98.00 \times 1.2 = 117.60 \text{ M2}$

Área total de construcción en obra:  
 $84.70 + 93.80 + 93.80 = 272.30 \text{ M2}$

Área total que excede la construcción:  
 $272.30 - 117.60 = 154.70 \text{ M2}$



**LUISA IVETH APARICIO HERRERA**  
Arquitecta - Asesora  
Dirección Administrativa Control Urbano

47

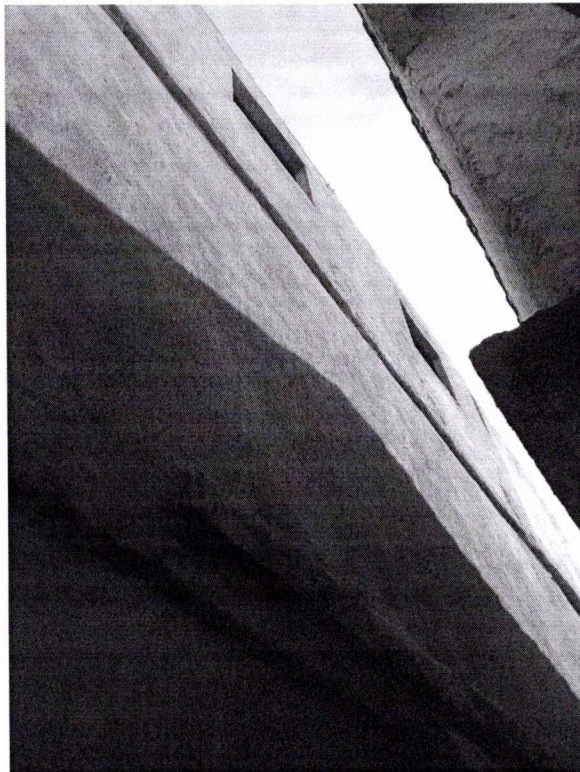
## REGISTRO FOTOGRAFICO



**CONSTRUCCION DE 3 PISOS, USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR, UBICADA EN EL BARRIO  
NUEVO BOSQUE, MANZANA 24, LOTE 4**



**INSTALACIÓN DE 2 VENTNAS QUE QUITAN PRIVACIDAD A LA VIVIENDA COLINDANTE Y CONSTRUCCION DE ESCALERA EN ÁREA DE ANTEJARDIN**





**VIVIENDA COLINDANTE A LA CONSTRUCCION POR EL LADO DERECHO  
ENTRANDO UBICADA EN LA MANZANA 24 LOTE 3**



Código de registro: EXT-AMC-16-0082379  
Fecha y Hora de registro: 12-dic.-2016 10:09:42  
Fundador que registro: Barrios Dean, Leidys del Carmen  
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación  
Fundador Responsable: PATERNINA MORA, LUZ ELENA  
Cantidad de anexos: 0  
Contraseña para consulta web: E4A93D8F  
www.cartagena.gov.co

Cartagena, 09 de diciembre de 2016.

Señores

**OFICINA DE CONTROL URBANO**

Secretaria de Planeación Distrital

E. S. D.

**Asunto: Derecho de Petición.**

**JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, con domicilio y residencia en esta Capital, con todo respeto me permito elevar Derecho de Petición, amparado en el Art. 23 de Carta Política de 1991, art. 13 y siguientes del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso, modificado por la ley 1755 de 2015, con el ánimo solicitar explicación y solución a queja presentada a esa entidad.

**HECHOS**

Con fecha de 13 de octubre de 2016, allegue a esta entidad a fin de solicitar intervención pronta solución a inconveniente con construcción vecina a mi propiedad, que se encuentra afectando el derecho a la intimidad y violentando las normas urbanísticas sobre la materia.

La queja fue radicada bajo el numero EXT-AMC-16-0068632, en la ventanilla única de correspondencia de la Alcaldía de Cartagena, designando como funcionaria responsable del proceso a la señora LUZ ELENA PATERNINA MORA.

Desde el momento de la radicación de dicha queja, hasta la fecha, han pasado aproximadamente dos meses; tiempo durante el cual no se ha reflejado solución alguna a la problemática que presento con la construcción vecina.

Hace alrededor de un mes, me dirigí a la oficina responsable de dar solución a la situación y me manifestaron algunos funcionarios que en los próximos días me darían trámite a la queja, pero hasta el momento no se ha visto resultado alguno que de indicio de que se le ha dado el curso requerido a mi solicitud.

17

En realidad creo que se me está tomando del pelo con mi queja y no darán solución a la misma, por lo que me veré en la penosa necesidad de recurrir a otras instancias para que se me preste la debida atención, anunciando de ante mano que presentare la queja ante el Ministerio Publico (Procuraduría Provincial de Cartagena) para que investigue la demora al trámite y sirva de garante a mis derechos en la queja presentada.

#### PETICION

Con todo respeto, me permito solicitar a Ustedes se sirvan dar información relacionada a la queja presentada y radicada con el número EXT-AMC-16-0068632.

De igual forma solicito que en la menor brevedad posible se realicen los trámites correspondientes (inspección ocular a la construcción denunciada) con el ánimo de que se solucione el inconveniente presentado con la construcción vecina a mi propiedad.

Tal y como se señaló anteriormente, en caso de no dar respuesta a la presente, me veré en la necesidad de presentar las quejas pertinentes ante la Procuraduría Provincial de Cartagena.


#### FUNDAMENTOS

Me permito fundamentar la presente solicitud en la Constitución Nacional, Ley 1437 de 2011 y ley 1755 de 2015.

#### NOTIFICACIONES

Se reciben en el barrio nuevo bosque manzana 24 lote 3 etapa 1ª . Teléfono 6675549 celular 3015247334.

Sin otro particular;

  
JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS  
CC.9.067.728 de Cartagena Bol.

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

En Cartagena de Indias DT y C a los 7 días del mes de Marzo de 2017, siendo las 3:00 pm la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Arg. Luisa Gbancio realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. EXT-ARC-16-0068632 Fecha 13- Octubre /2016

Dirección del Predio: Barrio Nuevo Borque H2- 24 lote 4- 1ª Etapa

Propietario: Ignacio Jaramillo Vega

Predio con Referencia Catastral No 01-03-0835-0016-000

La visita es atendida por el (la) señor (a) Gladyz Velazquez

En el sitio se observó lo siguiente: Existe una vivienda de tres

pisos habitada en el primer y segundo piso, el tercero en construcción.  
En un área de: 7.00 x 14.00 mts.

Por el lado izquierdo entrando se encuentra la  
vivienda del Sr. Julio Morales Buelvas.

En el muro colindante a la vivienda motivo de la queja,  
en el tercer piso hay dos ventanas instaladas de:  
1.40 x 1.20 aproximadamente.

El Sr. Julio manifestó que estas ventanas quitan privacidad  
a su vivienda.

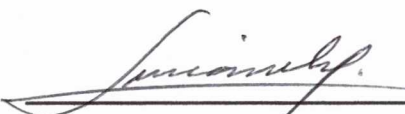
Se solicitó a la Sra. Gladyz Velazquez: Licencia de  
Construcción, escritura del lote.

Los documentos no son aportados, manifestando que  
debe hablar primero con su hijo y entregárselos a Control Urbano  
Área de Construcción: 7.00 x 12.10 1º piso Velazquez: 1.30

En el área de antepatio hay una gralera: 2.50 x 1.60

Presentó Licencia: Si ☐ No ☒ Modalidad: Remodelación y Ampliación

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

  
Firma del funcionario

La Sra. Gladyz no quiso firmar.  
Firma quien atiende la diligencia

Julio A. Morales Buelvas





Oficio AMC-OFI-0017213-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 06 de marzo de 2017

Señora

**LUISA APARICIO**

Arquitecta de la Dirección de Control Urbano  
Ciudad

**ASUNTO: VISITA TECNICA PRELIMINAR POR POSISBLE INFRACCION URBANISTICA**

**Querellante: JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS**

**Querellados: GLADYS VELASQUEZ**

**Código de Registro: EXT-AMC-16-0068632**

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, ordena comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR al inmueble ubicado en el Barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 Etapa 1 de esta ciudad.

En consideración con lo anterior,

**ORDENESE:**

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

Segundo: La visita contendrá, en otros aspectos: nombre de propietarios de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción.

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

Cuarto: El término de ejecución de esta comisión será de cinco (5) días contados a partir de la fecha de recibo del presente oficio.

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

Sexto: Contra el presente acto no procede recurso alguno

Comuníquese y cúmplase

**OLIMPO VERGARA VERGARA**

Director Administrativo de Control Urbano

Py: CPM

Asesora Jurídica

Cartagena D, T y C; 12 de octubre de 2016.

Señores  
**OFICINA DE CONTROL URBANO**  
Secretaría de Planeación Distrital  
E. S. D.

**Asunto: Solicitud Inspección de Obra, Construcción realizada por la señora GLADYS VELAZQUES, Por Violación a las Normas de Construcción.**

**JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS**, varón, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, domiciliado y residente en esta Capital, en el barrio Nuevo Bosque Manzana 24 lote 3 etapa 1; con todo respeto, por medio del presente escrito me dirijo a Ustedes, amparado en el Art.23 de la Carta Política y artículo 13 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso, modificado por la ley 1755 de 2015, con el ánimo de presentar Queja a fin de dar solución a las irregularidades que se presenta en la construcción de tres pisos que adelanta la señora GLADYS VELASQUEZ en el inmueble ubicado en la Manzana 24 lote 4 etapa 1, la cual ya está irrumplendo con la tranquilidad en mi propiedad.

La queja la presento tomando como base los siguientes:

#### HECHOS

La señora **GLADYS VELASQUEZ**, hace aproximadamente un año dio inicio a obras de construcción en inmueble de su propiedad ubicado en el barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 etapa 1, con el fin de levantar tres pisos en dicho inmueble, el cual antes correspondía únicamente a un solo piso.

Desde el inicio de la construcción se han suscitado inconvenientes que afectan mi propiedad, la cual es vecina de las obras que se adelantaban.

El impase más notorio que se ha presentado corresponde a la insistencia (de manera impositiva) de colocar ventanales en el costado de la construcción que da hacia mi propiedad, las cuales violan flagrantemente la lógica y cualquier norma de construcción; pues las ventanas que pretenden colocar vulneran un derechos fundamentales de las personas que habitan en mi vivienda, como es el derecho a la Intimidad; ya que miran directamente al interior de mi propiedad (en el segundo piso), situación que es anormal en cuanto a normas de construcción se refiere pues adelantaron obras en todo el lote sin dejar cámaras de aire en medio de las dos propiedades, sin importar las incomodidades que le están causando a los vecinos.

13

Desde el inicio de las obras de construcción de la edificación de tres pisos, le manifesté a la señora GLADYS VELASQUEZ, quien es la responsable del inmueble, que no permitía la construcción de las ventanas sin guardar las especificaciones técnicas que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Decreto Distrital 0977 del 20 de noviembre del 2001.

Todas estas normas están establecidas en el Decreto descrito anteriormente:

- Las edificaciones solo pueden estar adosadas en dos pisos y a los laterales del vecino.
- Para colocar ventilación natural sobre los laterales de las edificaciones, deben tener un retiro de tres 3 metros en el uso residencial B.
- Todas las edificaciones deben tener un retiro posterior que en nuestro caso es de tres 3 metros.

Cabe destacar que esta construcción en ningún momento presenta letrero informativo que permita establecer la legalidad de la obra o las licencias que exige la ley 388 de 1997, reglamentada por el decreto 564 de 2006, y que deben ser expedidas por la autoridad urbanista correspondiente.

#### PETICION

Con todo respeto, me permito solicitar se sirvan dar trámite a la presente queja y realizar las inspecciones oculares necesarias, a fin de dar solución a los inconvenientes presentados con la construcción vecina a mi propiedad.

#### NOTIFICACIONES

Para efecto de las notificaciones, el suscrito las recibe en el barrio Nuevo Bosque Manzana 24 lote 3 1ª etapa, teléfono 6675549.

La parte querellada las recibe en el barrio Nuevo Bosque manzana 24 lote 4 primera etapa.

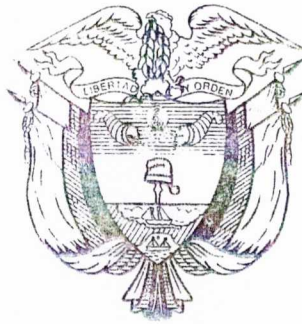
De Ustedes;

  
**JULIO ALBERTO MORALES BUEVAS**  
CC.9.067.728 de Cartagena Bol.

TEL: 3015247334  
FAX: 6675549

12

REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

# ESCRITURA PUBLICA

## NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

Centro, Calle Vélez Danies No. 4 - 17 y 4-21 - Tels: Empleados 6643126 Notario 6646405

No. 4.055 de 200

De: RESILIACION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

De fecha: 19 Diciembre de 2.006

Otorgado por: ALEXANDER DE LA OSSA MORALES

A favor de: JULIO MORALES BUELVAS

PRIMERA **COPIA**

22-01-2007

at

Expedida el 29 de Diciembre de 2006

El notariado es un servicio público que se presta por los notarios e implica el ejercicio de la fe notarial.

La fe pública o notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el Notario y a lo que éste expresa, respecto de los hechos percibidos por él en el ejercicio de sus funciones en los casos y con los requisitos que la Ley establece.

(Artículo 1o. Ley 29 de 1.973)

AUTORIZADA POR LA DOCTORA

**EUDENIS DEL C. CASAS BERTEL**

Notaría 2a. del Círculo de Cartagena



4055. - 19 Diciembre 2006. -

ESCRITURA PUBLICA NUMERO : CUATRO MIL CIN-  
CUENTA Y CINCO (4.055) . - - - - -

DE FECHA : DIEZ Y NUEVE (19) DIAS DEL MES  
DE DICIEMBRE DE DOS MIL SEIS (2.006) . - -

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO: RESILIA  
CION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

ALEXANDER DE LA OSSA MORALES - - - - -

A FAVOR, DE JULIO MORALES BUELVAS - - - - -

CLASE DE INMUEBLE: CASA-LOTE NUMERO TRES (3) DE LA MANZANA 24  
LOCALIZADA EN LA URBANIZACION EL NUEVO BOSQUE PRIMERA ETAPA  
DIAGONAL 29E T. #46-23 - - - - -

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 060-39308 - - - - -

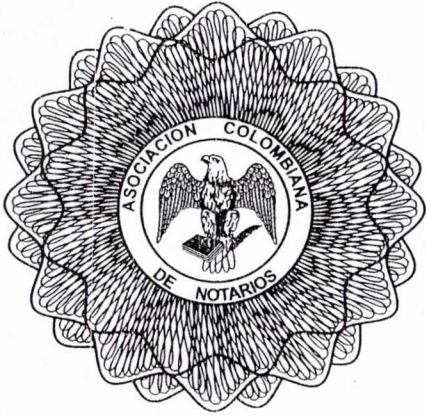
En el Distrito de Cartagena, Capital del Departamento de Bo-  
lívar, en la República de Colombia, en la fecha arriba anun-  
ciada, ante mí, EUDENIS CASAS BERTEL, - - - Notario Público

Segundo Principal de este Círculo Notarial, comparecieron los  
señores ALEXANDER DE LA OSSA MORALES, varón, de estado civil  
casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con  
la cédula de ciudadanía número 73.098.718 de Cartagena; y

JULIO MORALES BUELVAS, varón, de estado civil soltero, - -  
mayor de edad, domiciliado en este Distrito, poseedor de la  
cédula de ciudadanía No. 9.067.728 de Cartagena, encontrándose  
plenamente capaces para proceder a otorgar en este instrumen-  
to, de todo lo cual doy fé, y manifestaron: PRIMERO:- Que por  
la escritura pública Nro. 3.749 de fecha 24 Septiembre de 1.9  
993 otorgada en esta Notaría, que se inscribió en la Oficina  
de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, bajo la  
Matrícula Inmobiliaria No. 060-39308, el señor JULIO MORALES  
BUELVAS, declaró la construcción de una segunda planta, que-  
dando la casa con el siguiente reparto: Primera planta: Terra-

za, sala, una(1) alcoba, cocina, baño y un (1) comedor;Segunda planta: Tres(3) alcobas, un(1) baño, con sus servicios, sala de espera, terraza, localizada en la Urbanización EL NUEVO BOSQUE PRIMETA ETAPA, en la manzana #24 Lote No.3,de esta ciudad de Cartagena,cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Por el FRENTE,calle o Diagonal 29E de por medio con la casa No.22 de la manzana 23 y mide siete(7.00)metros; por el Lado Derecho, entrando, con la casa No.4 de la manzana 24 y mide catorce(14) metros; por el lado Izquierdo,entrando, con la casa No.2 de la misma manzana y mide catorce(14)metros; por el Fondo,con la casa No.14 de la misma manzana y mide siete (7.00) metros.- SEGUNDA:- Que el prenombrada escritura 3.794, el señor JULIO MORALES BUELVAS, transfirió a título

de venta a favor del señor ALEXANDER DE LA OSSA MORALES, el derecho de propiedad y pleno dominio sobre el bien inmueble que viene relacionado en la cláusula PRIMERA de esta misma escritura.- TERCERA:- Que por circunstancias que no son del caso los vienen a RESILIAR DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que habían celebrado en la citada escritura #3.794, polo por el hecho de haber devuelto EL COMPRADOR el inmueble al VENDEDOR, y éste declara tener recibido a su entera satisfacción, sin que en el futuro pueda alegar lo contrario; y a su vez EL VENDEDOR de haber devuelto el dinero ~~al~~ al COMPRADOR quien declaró tener recibido a entera satisfacción, sin que en el futuro pueda alegar. De esta manera el señor JULIO MORALES BUELVAS , continúa siendo el propietario absoluto del predio materia de este contrato.- CUARTA:- Que los exponentes solicitan al señor Notario Segundo del Círculo de Cartagena poner la nota al margen de la citada escritura #3794; ya al Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.- APROBACION DEL INSTRUMENTO:- El Notario advierte a los exponentes la obliga



ción que tienen que leer la totalidad del instrumento a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere.-La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto.-

En consecuencia el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario.- En tal caso éstos deben ser corregidos por una nueva escritura y sufragados por los interesados . - - - - -

SE LE ADVIRTIO LA FORMALIDAD DEL REGISTRO DENTRO DEL TERMINO LEGAL DE SESENTA(60) DIAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA.-DERECHOS:\$

Resolución 7200 de 14 Diciembre de 2.005.- Este instrumento fué elaborado en las hojas Nros.WK-5024255 y WK-5024256.- Enmendado:RESILICIACION - RESILIAR:"VALE"-Decreto 960/70.-

X *Alexander Morales*  
ALEXANDER DE LA ROSA MORALES

X *Julio Morales Buelvas*  
JULIO MORALES BUELVAS

EL NOTARIO SEGUNDO

*Eudenis Casas Bertel*  
EUDENIS CASAS BERTEL.-

Prot.Raymundo Peña Angulo.-

En fe y Primera Copia de la E.P. No. 4.055

del 19 de Diciembre de 2005 para entregar a

PARTE INTERESADA

compule en dos(2) hojas que autorizo en

Contoyera a 20 de Diciembre 2006

*Alberto Torres Jaramillo*  
NOTARIO 25. E.  
ALBERTO TORRES JARAMILLO

## FORMULARIO DE CORRECCION

Página: 1

Impreso el 24 de Enero de 2007 a las 11:49:53 am  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Con el turno 2007-060-3-119 se corrigieron las siguientes matrículas:  
060-39308

**Nro Matricula: 060-39308**

CIRCULO DE REGISTRO: 060 CARTAGENA No. Catastro: 0103835017000  
MUNICIPIO: CARTAGENA DEPARTAMENTO: BOLIVAR VEREDA: CARTAGENA TIPO PREDIO: URBANO  
FECHA APERTURA: 5/11/1981 RADICACION: 81-8177 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 27/10/1981

### DIRECCION DEL INMUEBLE

1) DIAGONAL 29 # 46-23 CASALOTE 3 MZ. 24 URB. NUEVO BOSQUE I ETAPA

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

[MATILDE.AGUIRRE]: Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2007-060-3-119 Fecha: 24/1/2007

DIRECCION CORREGIDO VALE.- ART 35/82 DECRETO 1250/70.-

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

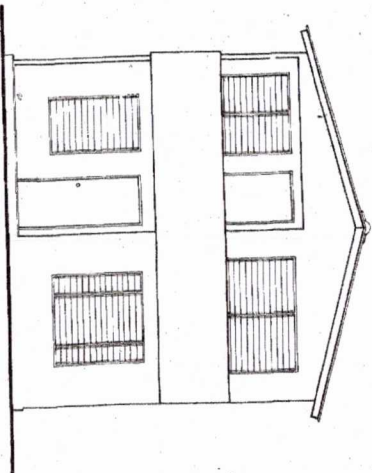
El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

|Fecha: | El registrador(a)

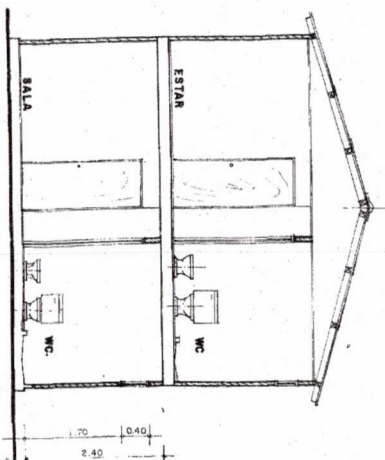
|Día |Mes |Año | Fecha:| Firma

	24		

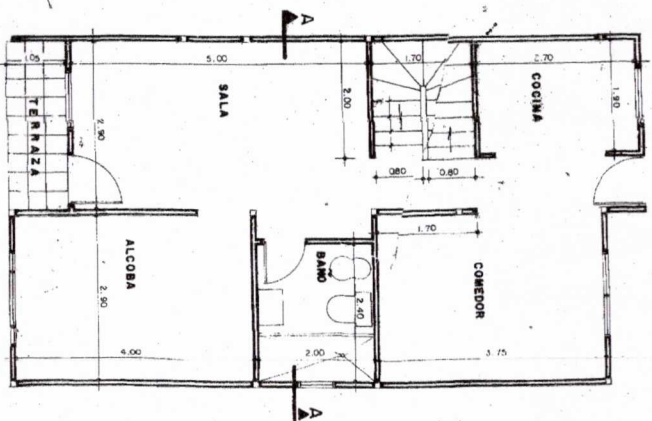
Usuario que realizo la correccion: MATILDE.AGUIRRE



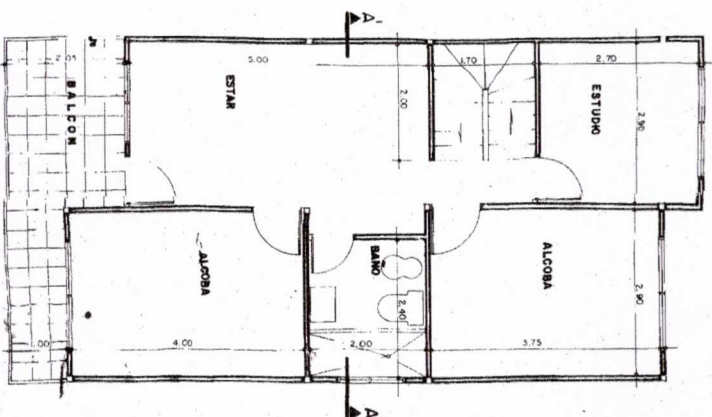
FACHADA



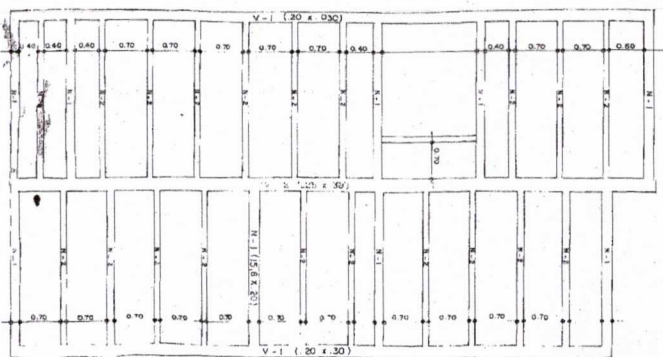
CORTE A-A



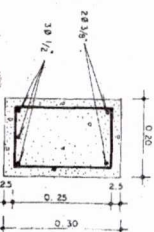
PRIMERA PLANTA



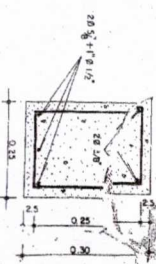
SEGUNDA PLANTA



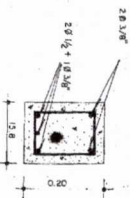
DETALLE NERVIOS Y VIGAS DE ENTREPISOS.



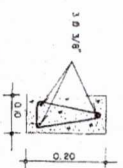
SECCION TIPO VIGA 1



SECCION TIPO VIGA 2



SECCION TIPO N-1



SECCION TIPO N-2

PROPIETARIO:	
DIRECCION:	
CONTIENE:	
PROYECTO:	
DIBUJO:	
FECHA: 02/08/79	ESCALA: 1:50 - 1:75

Primero la  
Gente



ALCALDÍA MAYOR  
DE CARTAGENA DE INDIAS  
Dinero, Turismo y Cultura



## FACTURA DE PAGO

FACTURA N°: 1750101011368409-79  
FECHA DE EMISIÓN: 23/01/2017

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y G.  
SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90



### A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. Referencia Catastral 01-03-0835-0017-000  
2. Matrícula Inmobiliaria 060-39308  
3. Expediente 073822  
4. Dirección D 29E 46 23  
5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 81,596,000

### B. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO

6. Área del Terreno (M2) 98  
7. Área Construida (M2) 100  
10. Tarifa 4.5  
8. Destino 01  
9. Estrato 3

### C. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

11. Propietario(s) MORALES BUELVAS JULIO  
12. Documento de Identificación 9067728

### D. INFORMACIÓN ÚLTIMO PAGO

13. Fecha de pago 12/12/2016  
14. N° Factura 1610101016205638  
15. Entidad Recaudadora BANCO POPULAR  
16. Valor de pago 50,315

### VALORES A CARGO

#### E. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO

		16/02/2017
17. IMPUESTO A CARGO	FU	0
18. (+) OTROS CONCEPTOS	OC	0
19. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0
20. (+) INTERESES DE MORA	IM	0
21. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0

#### F. VIGENCIA ACTUAL

22. IMPUESTO A CARGO	FU	367,182
23. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA	122,394
24. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	489,576
25. (+) INTERESES DE MORA	IM	0
26. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD	73,436
27. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL	VA	416,140

#### G. VALORES A PAGAR

28. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0
29. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA	416,140
30. SALDO A FAVOR	SF	0
31. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO	TS	416,140
32. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC	0
33. TOTAL A PAGAR	TP	416,140

La tasa de Interés que aplica para las fechas límites de pago es 0.0918 % diario (33.51% anual). Valores descontados en el valor a pagar por concepto de intereses y sanciones: 0



(415)7709998012806(8020)0107382217136840(3900)00000000416140(96)20170216  
PAGO VIGENCIA 2017



(415)7709998012806(8020)0007382217136840(3900)00000000416140(96)20170216  
PAGO VIGENCIA 2017 Y ANTERIORES



(415)7709998012806(8020)0107382217136840(3900)00000000416140(96)20170216  
PAGO VIGENCIA 2017



(415)7709998012806(8020)0007382217136840(3900)00000000416140(96)20170216  
PAGO VIGENCIA 2017 Y ANTERIORES



(415)7709998012806(8020)0107382217136840(3900)00000000416140(96)20170216  
PAGO VIGENCIA 2017



(415)7709998012806(8020)0007382217136840(3900)00000000416140(96)20170216  
PAGO VIGENCIA 2017 Y ANTERIORES

### ENTIDADES RECAUDADORAS:

BANCOS: POPULAR, GNB SUDAMERIS, OCCIDENTE, COLPATRIA, DAVIVIENDA, BOGOTA, BBVA.

### FACTURA PARA PAGO

PAGO VIGENCIA 2017: HASTA 16/02/2017 416,140

PAGO VIGENCIA 2017 Y ANTERIORES: HASTA 16/02/2017 416,140

### FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: 01-03-0835-0017-000

FACTURA No. 1750101011368409-79

PAGO VIGENCIA 2017: HASTA 16/02/2017 416,140

PAGO VIGENCIA 2017 Y ANTERIORES: HASTA 16/02/2017 416,140

### FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: 01-03-0835-0017-000

FACTURA No. 1750101011368409-79

PAGO VIGENCIA 2017: HASTA 16/02/2017 416,140

PAGO VIGENCIA 2017 Y ANTERIORES: HASTA 16/02/2017 416,140

Ref. Catastral: 01-03-0835-0017-000  
mat. Inmob:

Dirección Dg. 29E - N: 46-23 - H2-24-21-3

Ref. Catastral: 01-03-0835-0016-000

mat. Inmob:

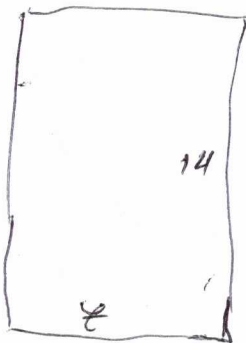
Dirección: Dg. 29E - N: 46-33 - H2-24-4-4

Resumen B.

14

98 mts<sup>2</sup> AREA TOTAL LOTE

Indice ocupación ⇒  
50% = 49 mts<sup>2</sup>



Indic. Const. ⇒ <sup>total</sup> area del lote x 1.2

98 x 1.2 ⇒ 117.6 area total de construcción

272.3 ⇒ constr. total Obra,

154.7 ⇒ excedido indice de construcción

@Chenna 65 @Hotmail.com

Fuente

3157773272

Oficio **AMC-OFI-0017213-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 06 de marzo de 2017

Señora

**LUISA APARICIO**

Arquitecta de la Dirección de Control Urbano  
Ciudad

**ASUNTO:** VISITA TECNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCION URBANISTICA

**Querellante:** JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS

**Querellados:** GLADYS VELASQUEZ

**Código de Registro:** EXT-AMC-16-0068632 - *proceso 0046-2016*

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, ordena comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR al inmueble ubicado en el Barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 Etapa 1 de esta ciudad.

En consideración con lo anterior,

**ORDENESE:**

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

Segundo: La visita contendrá, en otros aspectos: nombre de propietarios de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción.

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


Cuarto: El término de ejecución de esta comisión será de cinco (5) días contados a partir de la fecha de recibo del presente oficio.

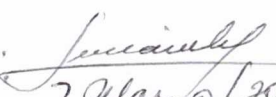
Quinto: En el acto de la visita preliminar, y una vez firmada por las partes que intervinieron en la diligencia, se hará entrega de una copia de la misma a la persona que la atiende. Esta copia, hará las veces de comunicación de la iniciación preliminar de la actuación administrativa correspondiente.

Sexto: Contra el presente acto no procede recurso alguno

Comuníquese y cúmplase

  
**OLIMPO VERGARA VERGARA**  
Director Administrativo de Control Urbano

  
Py: CPM  
Asesora Jurídica

*Recibi*   
7 Marzo/2017



Claudina milena Polo Manjarrez <claudinapolo0502@gmail.com>

---

## VISITA JULIO MORALES BUELVAS

1 mensaje

---

**Claudina milena Polo Manjarrez** <claudinapolo0502@gmail.com>  
Para: liah1511@gmail.com

6 de marzo de 2017, 15:40

*Recibido: Claudina Polo Manjarrez  
6 marzo 2017*

CLAUDINA POLO MANJARREZ  
ABOGADA - UNIVERSIDAD LIBRE  
ASESOR EXTERNO

---

 **VISITA TECNICA JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS.pdf**  
136K

Oficio **AMC-OFI-0111994-2016**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 03 de noviembre de 2016

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	EXT AMC-16-0068632
Quejoso:	JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS
Hechos	Presunta violación a las normas urbanísticas
Dirección:	Barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 Etapa 1
No de Proceso	0046-2016

### COMPETENCIA

En virtud de la competencia delegada por el Alcalde Mayor de Cartagena, a través del Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016, al Director Administrativo de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital le corresponde adelantar los procedimientos administrativos de control urbano señalados en la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen o sustituyan tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias

### ANTECEDENTES

El señor JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS, en la condición de quejoso radicó una petición el día 13 de octubre de 2016 ante la Dirección de Control Urbano, que se registra en este despacho bajo el código de registro EXT AMC-16-0068632; donde informa *"de una construcción sin el lleno de los requisitos legales, no posee licencia de construcción (...)"* por lo que solicita una visita de inspección ocular en la siguiente dirección: Barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 Etapa 1.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Atendiendo el procedimiento establecido en la Ley 810 de 2003 y 47 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, tal como lo señala el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 24 de la Ley 1617 de 2013, este despacho se propone adelantar las averiguaciones preliminares en relación con hechos que denuncia y las obras que se adelantan en el inmueble que se localiza en el Barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 Etapa 1.

En virtud de la queja presentada por la señora JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS en su condición de quejosa, se observa la obligación de este despacho de ordenar una visita técnica al inmueble en donde presuntamente se está cometiendo una infracción urbanística en razón a que el dicho y el aporte del quejoso no arrojan suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas que lo desarrollen; además de contar con la certeza jurídica del responsable de la posible violación urbanística.

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, Ley 810 de 2003, Ley 388 de 1997 y Ley 1617 de 2013, este despacho procede a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe mérito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio, que se inicia con la formulación de cargos.

De acuerdo con su competencia, el Director Administrativo de Control Urbano iniciará preliminarmente las actuaciones administrativas pertinentes para establecer las siguientes violaciones que denuncia el quejoso:

Para tal efecto:

1. Ordénese una Visita técnica a la edificación ubicada en el Barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 Etapa 1 de esta ciudad, con el fin de establecer las presuntas infracciones urbanísticas en que ha incurrido el responsable de ellas.
2. Identificar el responsable de las infracciones urbanísticas y su condición de propietario, tenedor, poseedor, arrendatario
3. Comisionar a la arquitecta Luisa Aparicio, funcionario adscrito a la Dirección de Control Urbano, con el fin de que efectué la visita técnica y rinda el informe técnico en relación con los hechos ordenados en el presente auto y sobre los que considere conducentes en el presente caso.

En consideración con la antes expuesto, el Director Administrativo de Control Urbano.

### RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar las actuaciones administrativas preliminares por la presunta infracción urbanística.

**SEGUNDO:** Practicar las siguientes actuaciones preliminares:

1. Visita técnica a la edificación ubicada en el Barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 Etapa 1, en los términos señalados en la parte considerativa de este acto, para establecer, además, el responsable de la presunta infracción urbanística y las normas urbanísticas presuntamente violadas frente al Plan de Ordenamiento Territorial y la Licencia urbanística. Deberá requerir, además, copia de la licencia, planos o cualquier autorización para el adelantamiento de obras, copia del registro de tradición y libertad del inmueble o una copia de recibo catastral.
2. Comisionese a la arquitecta Luisa Aparicio, funcionario, adscrito a la Dirección de Control Urbano, para que realice esta Visita, en el término no superior a tres (3) días a partir de la recibo de la comisión.

**TERCERO:** Comunicar al propietario, tenedor, poseedor y/o arrendatario del inmueble que se ubica en el Barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 Etapa 1, al quejoso y al Ministerio Público, el inicio de la presente actuación administrativa, en los términos que establece el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CUARTO:** Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

Comuníquese y Cúmplase

  
OLIMPO VERGARA VERGARA  
Director Administrativo de Control Urbano  
Código 009. Grado 53

  
Proyecto: CPM  
Abogada DAC

Dr. Claudia Polo  
Del 14/10 y 429

Control

Cartagena D, T y C; 12 de octubre de 2016.

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

Código de registro: **EXT-AMC-16-0068632**  
Fecha y Hora de registro: **13-oct.-2016 09:29:15**  
Funcionario que registro: **Barrios Dean, Leidys del Carmen**  
Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**  
Funcionario Responsable: **PATERNINA MORA, LUZ ELENA**  
Cantidad de anexos: **0**  
Contraseña para consulta web: **AB51EAE9**  
[www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co)

Señores  
**OFICINA DE CONTROL URBANO**  
Secretaría de Planeación Distrital  
E.                      S.                      D.

Queja  
20/10/16

**Asunto: Solicitud Inspección de Obra, Construcción realizada por la señora GLADYS VELAZQUES, Por Violación a las Normas de Construcción.**

**JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS**, varón, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, domiciliado y residente en esta Capital, en el barrio Nuevo Bosque Manzana 24 lote 3 etapa 1; con todo respeto, por medio del presente escrito me dirijo a Ustedes, amparado en el Art.23 de la Carta Política y artículo 13 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso, modificado por la ley 1755 de 2015, con el ánimo de presentar Queja a fin de dar solución a las irregularidades que se presenta en la construcción de tres pisos que adelanta la señora **GLADYS VELASQUEZ** en el inmueble ubicado en la Manzana 24 lote 4 etapa 1, la cual ya está irrumpiendo con la tranquilidad en mi propiedad.

La queja la presento tomando como base los siguientes:

### HECHOS

La señora **GLADYS VELASQUEZ**, hace aproximadamente un año dio inicio a obras de construcción en inmueble de su propiedad ubicado en el barrio Nuevo Bosque Manzana 24 Lote 4 etapa 1, con el fin de levantar tres pisos en dicho inmueble, el cual antes correspondía únicamente a un solo piso.

Desde el inicio de la construcción se han suscitado inconvenientes que afectan mi propiedad, la cual es vecina de las obras que se adelantaban.

El impase más notorio que se ha presentado corresponde a la insistencia (de manera impositiva) de colocar ventanales en el costado de la construcción que da hacia mi propiedad, las cuales violan flagrantemente la lógica y cualquier norma de construcción; pues las ventanas que pretenden colocar vulneran un derechos fundamentales de las personas que habitan en mi vivienda, como es el derecho a la Intimidad; ya que miran directamente al interior de mi propiedad (en el segundo piso), situación que es anormal en cuanto a normas de construcción se refiere pues adelantaron obras en todo el lote sin dejar cámaras de aire en medio de las dos propiedades, sin importar las incomodidades que le están causando a los vecinos.

Beatty  
14-10-16  
3:30pm

Desde el inicio de las obras de construcción de la edificación de tres pisos, le manifesté a la señora GLADYS VELASQUEZ, quien es la responsable del inmueble, que no permitía la construcción de las ventanas sin guardar las especificaciones técnicas que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Decreto Distrital 0977 del 20 de noviembre del 2001.

Todas estas normas están establecidas en el Decreto descrito anteriormente:

- Las edificaciones solo pueden estar adosadas en dos pisos y a los laterales del vecino.
- Para colocar ventilación natural sobre los laterales de las edificaciones, deben tener un retiro de tres 3 metros en el uso residencial B.
- Todas las edificaciones deben tener un retiro posterior que en nuestro caso es de tres 3 metros.

Cabe destacar que esta construcción en ningún momento presenta letrero informativo que permita establecer la legalidad de la obra o las licencias que exige la ley 388 de 1997, reglamentada por el decreto 564 de 2006, y que deben ser expedidas por la autoridad urbanista correspondiente.

### **PETICION**

Con todo respeto, me permito solicitar se sirvan dar trámite a la presente queja y realizar las inspecciones oculares necesarias, a fin de dar solución a los inconvenientes presentados con la construcción vecina a mi propiedad.

### **NOTIFICACIONES**

Para efecto de las notificaciones, el suscrito las recibe en el barrio Nuevo Bosque Manzana 24 lote 3 1ª etapa, teléfono 6675549.

La parte querellada las recibe en el barrio Nuevo Bosque manzana 24 lote 4 primera etapa.

De Ustedes;



**JULIO ALBERTO MORALES BUELVAS**  
CC.9.067.728 de Cartagena Bol.