

Dr. Roberto Gómez  
16

362

QUERELLANTE: JOSE M  
ROCHA. ZUÑIGA

QUEREJADO: PERSONAS  
INDETERMINADAS

BARRIO: POZÓN H2A- L  
LTE-CASA 1 SECTOR  
UNIÓN

CONTROL- 2016.

5. Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio.
4. Suprimir o fusionar entidades y dependencias municipales, de conformidad con los acuerdos respectivos.

3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes.

2. Conservar el orden público en el municipio, de conformidad con la Ley y las instrucciones y órdenes que reciba del Presidente de la República y del respectivo gobernador. El alcalde es la primera autoridad de política del municipio. La Policía Nacional cumplirá con prontitud y diligencia las órdenes que le imparta el alcalde por conducto del respectivo comandante.

1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la Ley, los decretos del Gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del Concejo.

#### **ARTICULO 315. Son atribuciones del alcalde:**

Las entidades públicas participan en la planificación que genera su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

**ARTICULO 82.** Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

**ARTICULO 63.** Reglamento por la Ley 1675 de 2013. Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la Ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

En el mismo sentido la constitución nacional en sus artículos, 63, 82, 315, establece lo siguiente:

SEÑORES:

SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.  
E.S.D.

Asunto: Derecho de petición para Predio en construcción sin permiso que afecta propiedad vecina.

JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA, persona mayor, capaz, identificado con cedula de ciudadanía N°9.064.794, respetuosamente acudo ante sus dependencias en ejercicio del derecho constitucional de petición a fin de que se sirvan inspeccionar un predio de mi propiedad ubicado en el Barrio el Pozón, lote -casa 1 manzana L, sector la Unión, con nomenclatura 99K61-28 Mz L Lo1, a fin de que se sirvan constatar la afectación sobre mi propiedad de la construcción, sin licencia, en un predio vecino al mío.

La afectación y perjuicio se genera porque la construcción, sin licencia o permiso, se está levantando sobre parte de mi propiedad debidamente limitada en la Escritura Pública N°2089 del 21 de Mayo de 2014.

He intentado cordialmente solucionar el problema con el propietario del predio vecino cuya construcción visiblemente ocupa parte del predio mío, pero este ha sido renuente y se ha negado ostensiblemente a llegar a un arreglo amigable sobre la problemática planteada.

Por tal motivo recurro a ustedes a fin de que se apersonen de la problemática planteada y se sirvan tomar las medidas correctivas del caso.

De ustedes y en la confianza de una resolución pronta y favorable.

JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA.

*José Manuel Rocha Z.*

C.C. 9.064,794

*9064794*

Dirección Notificaciones: Barrio el Pozón, Mz J Lote 4, cel: 312 6614 091; 311 412 0541

Anexos. Copia de Escritura pública de propiedad, Fotografías sobre el predio.

*Acuerdo  
28/03/17*

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR  
**ESCRITURA PUBLICA**



**NOTARIA SEGUNDA**  
• CARTAGENA DE INDIAS •

Centro, Calle Vélez Danies No. 4-17 y 4-21 Tels: 6643126 - 6646405  
[www.notaria2cartagena.com](http://www.notaria2cartagena.com)

No. \_\_\_\_\_ de 20<sup>14</sup>

De: \_\_\_\_\_

De fecha: \_\_\_\_\_

Otorgado por: \_\_\_\_\_

A favor de: \_\_\_\_\_

**COPIA**

Expedida el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20<sup>14</sup>

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 exprese 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**

Notaria 2a. del Circulo de Cartagena



# República de Colombia



Aa011828764

## NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE CARTAGENA DE INDIAS.

No. 2.089-- NUMERO: DOS MIL OCHENTA Y NUEVE ✓-----

FECHA: MAYO VEINTIUNO (21) DE DOS MIL CATORCE (2.014)-----

MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-248538:-----

REFERENCIA CATASTRAL No. 01-14-0624-0001-000.✓-----

UBICACION DEL PREDIO: MUNICIPIO DE CARTAGENA.-----

NOMBRE O DIRECCION: LOTE-CASA #1 MANZANA "L" BARRIO EL POZON

SECTOR LA UNION, con nomenclatura urbana según factura del predial K

99K61-28 MZ L LO 1.-----

### DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
------------------------------	----------------

ESPECIFICACION	PESOS
----------------	-------

COMPROVENTA	\$13.700.000.00
-------------	-----------------

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

NOMBRE	CEDULA O NIT.
--------	---------------

VENDEDOR(ES):

DIONISIA CABALLERO PEREZ	33.118.623 ✓
--------------------------	--------------

COMPRADOR(ES):

JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA	9.064.794 ✓
--------------------------	-------------

En la ciudad de Cartagena de Indias, capital del departamento de Bolívar, República de Colombia, en la fecha anteriormente señalada, al despacho de la notaría Segunda (2<sup>a</sup>) de este Circulo, de la cual es Notario(a) PRINCIPAL Dra. EUDENIS CASAS BERTEL----- Compareció la señora DIONISIA CABALLERO PEREZ, mayor de edad, vecina de ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.118.623, de estado civil soltera, sin Unión marital, actuando en nombre propio, quien en adelante denominaremos LA VENDEDORA, y a quien yo, el suscrito notario identifiqué personalmente, de todo lo cual doy fe, dijo:-----

**PRIMERO:** Que transfiere a título de venta real, pura y simple a favor del señor JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA, la totalidad de los derechos de dominio y la



CABC054221

4

posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **LOTE-CASA #1 MANZANA "L" BARRIO EL POZON SECTOR LA UNION**, con nomenclatura urbana según factura del predial K 99K61-28 MZ L LO 1, en la ciudad de Cartagena, determinado por los siguientes **LINDEROS Y MEDIDAS**: Por el **FRENTE**, linda con calle 9 de Enero (Carrera 91 C) y mide 6.00 metros; Por la **DERECHA ENTRANDO**, linda con el lote No. 11 de la misma manzana y mide 15.00 metros; Por la **IZQUIERDA ENTRANDO**, linda con calle (calle 76D) y mide 15.00 metros; Por el **FONDO**, linda con el lote No. 2 de la misma manzana y mide 6.00 metros.- Área de lote: 89,90 M<sup>2</sup>.

Folio de Matricula Inmobiliaria No. **060-246538**,

Referencia Catastral: **01-14-0624-0001-000**.

**PARAGRAFO:** Que pesar de la descripción del inmueble por su ubicación, linderos y medidas, la venta se realiza como cuerpo cierto.

**SEGUNDO. TRADICION.** Que el inmueble sobre el cual recae la venta lo adquirió (eron) El(a,os) Vendedor(a,es) por declaración judicial de pertenencia realizada en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, cuya Sentencia S/N de fecha 8/6/2009 fue debidamente registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **060-246538**.

**TERCERO. PRECIO.** El precio de esta venta es la cantidad de **TRECE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$13.700.000.00) MCTE**, suma que el(a,os) VENDEDOR(A,ES) declara haber recibido a su entera satisfacción de manos del Comprador, sin poder decir nada en contrario en ningún tiempo ni lugar.

**CUARTO. SITUACION DEL INMUEBLE.** EL(A,OS) VENDEDOR(A,ES) declara que el inmueble sobre el cual recae la venta está libre de demandas civiles, embargo judicial, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente, que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en



## República de Colombia



Aa011828765



patrimonio de familia, ni movilizado, ni hipotecado y que se obliga al saneamiento de esta venta conforme a la ley.

**PARA  
GRAFO: CONSTANCIA DE NO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:**

Seguidamente el notario indagó a EL VENDEDOR sobre lo siguiente: a) Acerca de su estado civil, si es (son) casado(s), o vive(n) en unión marital de hecho o es(on) soltero(s) sin ninguna unión marital, y b) Si el inmueble que vende(n) está o no Afectado a Vivienda Familiar. EL VENDEDOR manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento: a) Que su estado civil es el de soltera, sin unión marital y b) Que el inmueble que vende(n) NO está Afectado a Vivienda Familiar.

**QUINTO. SERVICIOS.-** EL(A,OS) VENDEDOR(A,ES) hará entrega material del inmueble a Los Compradores totalmente a Paz y Salvo por concepto de los servicios públicos domiciliarios.

**SEXTO: ENTREGA MATERIAL.-** El Vendedor hizo entrega material del inmueble al Comprador, quien manifiesta haberlo recibido a satisfacción. \_\_\_\_\_

**SEPTIMA: ACEPTACION.** Presentes en este acto el señor JOSÉ MANUEL ROCHA ZUÑIGA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.064.794, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil soltero, con unión marital, actuando en su propio nombre y representación, a quien en esta escritura se ha denominado EL(A,OS) COMPRADOR(A,ES) y manifestó: A. que acepta la venta y los términos de la presente escritura por estar conforme con lo acordado. -----

**CLAUSULA NOTARIAL: EFECTOS DE LA LEY 268 DE 1996 Y DECRETO 845  
DEL 2003 SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.**

**El Suscrito Notario Indagó al(la,los) comprador(a,es) del inmueble materia de esta escritura acerca de si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar y declara(n) bajo la gravedad del JURAMENTO lo siguiente: 1º.- Que es(son) soltero, con unión marital de hecho vigente; 2º. Que no posee otro bien inmueble afectado y Que el inmueble que compra(n) Si tiene(n) que afectarlo a vivienda familiar. \_\_\_\_\_**

**CONSTANCIA NOTARIAL:** El Suscrito Notario, previa indagación al(os) compareciente(s), manifiesta que el inmueble materia de esta escritura Si queda AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

El Notario advirtió a los contratantes que la Ley establece que "quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar".

**ADVERTENCIA AL COMPARCIENTE(S) Y/O CONSTITUYENTE(S):** 1) Se advirtió la formalidad del registro de esta escritura para su completa validez en la oficina correspondiente dentro del término perentorio de sesenta (60) días, contados a parte de la fecha de otorgamiento de este instrumento cuyo incumplimiento cesara los efectos de dicho instrumento 2) La obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, 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, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 35 decreto Ley 960/70).

Se presentaron los siguientes recibos de Paz y salvo ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. - SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL factura No. 1410101014727605-45; Ref. Cat. No. 01-14-0624-0001-000; fecha de pago: 14/05/2014, valúo Cat. \$18.215.000.oo; válido hasta Diciembre 31 de 2.014.

PAZ Y SALVO DE VALORIZACION DISTRITAL No. 09924, dado en Cartagena el dia 14/05/2014, vencimiento 14/06/2014; Ref. Cat. 01-14-0624-0001-000.- Dec. 0089/2014. Derechos \$ 180.639----- IVA: \$ 28.902----- Super y Fondo \$ 13.860----- Hojas No. Aa011828764,011828765,011828766 .-----



# República de Colombia



Aa011828766

Viene de la hoja Aa 011828765 de la EP. 2089 Del 21 de Mayo de 2014.

Todo sobre borrado - VALE. - Dcto. 960 / 70. Notaria Segunda del Circulo de Cartagena  
DIONISIA CABALLERO PEREZ



G900025068

Cartagena 2014-05-21 08:50  
mordóñez

*Dionisia Caballero Perez*  
DIONISIA CABALLERO PEREZ.



Dir. El POZON Sector los *m. m. b. g.*  
Tel. 314.55.07784

Notaria Segunda del Circulo de Cartagena  
JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA



89459392

Cartagena 2014-05-21 08:48  
mordóñez

*José Manuel Rocha*  
JOSÉ MANUEL ROCHA ZUÑIGA



Dir. POZON. LA UNION  
Tel. 312 6614092

*Eduenis Casas*  
LA NOTARIA SEGUNDA PRINCIPAL

EUDENIS CASAS BERTEL



C-06805-4923

1era copia de la E.P. No. 2089

del 21 de MAYO de 2014 para entregar a

A. Suárez.

contulso en 3 hojas que autorizo en

Cartagena a 26 de 05 2014





Oficio AMC-OFI-0036202-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 21 de abril de 2017

<b>DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS</b>	
<b>Radicación</b>	<b>0091-2017</b>
<b>Quejoso:</b>	JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA (Barrio El Pozón, Mz J, Lt 4. Tel: 3126614091- 3114120541)
<b>Presuntos Infractores</b>	<b>Por determinar</b>
<b>Hechos</b>	<b>Por determinar</b>
<b>Código de Registro</b>	<b>AMC-OFI-0036202-2017</b>

### COMPETENCIA

El Director Administrativo, Código 009, grado 53 (Control Urbano) es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1110 del primero de agosto de 2016, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

### ANTECEDENTES

1. Mediante oficios EXT-AMC-16-0007440, el señor JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA presenta queja por posibles infracciones a las normas urbanísticas, en esta queja el usuario pone en evidencia las presuntas violaciones de las normas urbanísticas que se vienen realizando en la construcción aledaña a su propiedad, la cual no posee licencia de construcción para la realización de la misma se viene realizando aparentemente dentro de los límites de la propiedad del petente, y que además se encuentra destruyendo el inmueble del mismo.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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





Siendo lo anterior así, la Dirección Administrativa de Control Urbano adelantará **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico.

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

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el barrio EL POZON, Manzana L, lote 1; a fin de que se identifique la construcción que alega el petente, se encuentra violando la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

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

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

## RESUELVE

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

**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el barrio EL POZON, Manzana L, lote 1; a fin de que se identifique la construcción que alega el petente, se encuentra violando la normatividad urbanística, con el





7

objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

**TERCERO:** Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles personalmente de la presente actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

Proyecto:  
RGB  
Abogado Asesora Externa DACU.



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

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

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



## Oficio AMC-OFI-0036202-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 21 de abril de 2017

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0091-2017
Quejoso:	JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA (Barrio El Pozón, Mz J, Lt 4. Tel: 3126614091- 3114120541)
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	AMC-OFI-0036202-2017

### COMPETENCIA

El Director Administrativo, Código 009, grado 53 (Control Urbano) es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1110 del primero de agosto de 2016, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

### ANTECEDENTES

1. Mediante oficios EXT-AMC-16-0007440, el señor JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA presenta queja por posibles infracciones a las normas urbanísticas, en esta queja el usuario pone en evidencia las presuntas violaciones de las normas urbanísticas que se vienen realizando en la construcción aledaña a su propiedad, la cual no posee licencia de construcción para la realización de la misma se viene realizando aparentemente dentro de los límites de la propiedad del petente, y que además se encuentra destruyendo el inmueble del mismo.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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





Siendo lo anterior así, la Dirección Administrativa de Control Urbano adelantará **Averiguación Preliminar**, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico.

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

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el barrio EL POZON, Manzana L, lote 1; a fin de que se identifique la construcción que alega el petente, se encuentra violando la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

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

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

### RESUELVE

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

**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el barrio EL POZON, Manzana L, lote 1; a fin de que se identifique la construcción que alega el petente, se encuentra violando la normatividad urbanística, con el





objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

**TERCERO:** Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles personalmente de la presente actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

Proyecto:   
RGB  
Abogado Asesora Externa DACU.



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

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

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

RAD. 0091

18



Oficio AMC-OFI-0036206-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 21 de abril de 2017

Señor

JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA

Dir.: Barrio EL POZON, Manzana J, lote 4

Tel: 3126614091 - 3114120541

Cartagena

*Jose M. Rocha  
9064794*

Ref.: Comunicación Apertura de Averiguación Preliminar, conforme a su solicitud con radicado EXT-AMC-16-0007440.

Reciba Usted un cordial saludo,

Mediante el presente, el suscrito, en calidad de Director Administrativo de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, me permito informarle que en virtud a la denuncia realizada por usted a través del oficio EXT-AMC-16-0007440, por presuntas violaciones a la normas urbanística, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar dentro del proceso No. **0091-2017**, mediante auto identificado con código de registro **AMC-OFI-0036202-2017**, en el cual se resolvió:

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

**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el barrio EL POZON, Manzana L, lote 1; a fin de que se identifique la construcción que alega el petente, se encuentra violando la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución.



Centro Diagonal 30 No 30-78

T (57)5 6501095 – 6501092

alcalde@cartagena.gov.co

Código Postal: 130001

Línea gratuita: 018000965500

www.cartagena.gov.co

41



asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

**TERCERO:** Una vez identificados los presuntos infractores, notifíqueseles personalmente de la presente actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

Por las razones expuestas, se requiere su comparecencia a las instalaciones de la Dirección Administrativa de Control Urbano, ubicada en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C, barrio Chambacú, edificio Inteligente, oficina 601, a fin de notificarse personalmente del oficio **AMC-OFI-0036202-2017**, se le informa que de no comparecer, se le dará cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 69 y 70 de la Ley 1437 de 2011.

Atentamente,

**OLIMPO VERGARA VERGARA**

Director Administrativo de Control Urbano

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

Proyecto:

RGB

Abogado Asesora Externa DACU.



Centro Diagonal 30 No 30-78

T (57)5 6501095 – 6501092

alcalde@cartagena.gov.co

Código Postal: 130001

Línea gratuita: 018000965500

www.cartagena.gov.co



9  
apua

## Oficio AMC-OFI-0036210-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 21 de abril de 2017

Señor  
Marino Enciso  
Arquitecto  
Ciudad

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0091-2017
Quejoso:	JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA(Barrio El Pozon, Mz J, Lt 4. Tel: 3126614092- 3114120541)
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	AMC-OFI-0036202-2017

ASUNTO: Visita técnica preliminar por presunta infracción urbanística, con radicado EXT-AMC-16-0007440.

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, dispone comisionarlo para que practique una VISITA TECNICA PRELIMINAR en el domicilio del Solicitante, ubicado en "Barrio EL POZON, Manzana L, lote 1" a fin de que se identifique la construcción que alegan los peticionario se encuentra violando la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras, la y verificación del cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el Solicitante en su petición, en cumplimiento a lo resuelto en la Averiguación Preliminar dentro del proceso de reconocimiento de la construcción.

En consideración con lo anterior,

47  
Verbi Mayo 4/17  
J. Z. 21  
FAD





## ORDENESE:

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

Segundo: El informe técnico producto de la visita contendrá, en otros aspectos: nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, el tipo de obras que se adelantaron, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras, y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción.

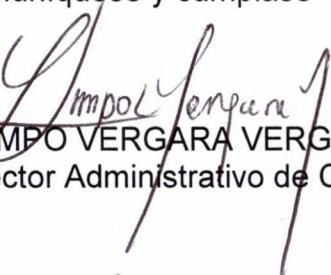
Tercero: Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo ordenado en el presente oficio.

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

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

Sexto: Contra el presente acto no procede recurso alguno

Comuníquese y cúmplase

  
OLIMPO VERGARA VERGARA  
Director Administrativo de Control Urbano.

Proyectó:  
RGB  
Abogado Externo DACU  






Gana  
**Cartagenay**  
Ganamos todos



AMC-OFI-0068797-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0068797-2018**

**Cartagena**

**SEÑOR**  
**JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA**  
**Barrio el Pozón Mz Lt 4**  
**Cartagena**

**ASUNTO RE: COMUNICACION SOBRE AUTO QUE ORDENA VISITA  
TECNICA DE INSPECCION**

Radicado interno: 0091 2017

En atención a su petición presentada el 09 de febrero de 2016 bajo código de registro EXT-AMC- 16-0007440 se le comunica que se ha iniciado Averiguación preliminar por lo que se ha comisionado a los arquitectos JOELY PADILLA Y NICOLAS TUÑON para realizar visita técnica de inspección.

Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

Atentamente,

**ANA OFELIA GALVAN MORENO**  
**Directora Administrativa de Control Urbano**  
Diana Jaime  
Abogada Externa DACU

FECHA

HORA DE ADMISIÓN:

VALOR

PESO  
LIC. MIN. TIC. 00576

ALCALDIA DE CARTAGENA APOYO LOGISTICO  
CENTRO PLAZA DE LA  
ADUANA



MVT. 806.005.339-4  
www.tempoexpress.com  
Línea Nacional 018000183696  
LIC. MIN. TIC. 00576

REMITENTE Y DIRECCIÓN:

472938000018  
12/07/2018



1 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7  
FECHA DE ENTREGA:  
Hora de entrega:  
Marque el día con una "X"

## CONTROL URBANO

## SOBRE

DESTINATARIO:

JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA

BRR EL POZO NMZ L LOTE CASA 1

ZONA:

<b>INMUEBLE</b>	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Edificio	<input type="checkbox"/> Oficina	<input type="checkbox"/> Negocio	<input type="checkbox"/> Conjunto
<b>PISOS</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> +4
<b>COLOR</b>	<input type="checkbox"/> Blanca	<input type="checkbox"/> Crema	<input type="checkbox"/> Gris	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Metal
	<input type="checkbox"/> Ladrillo	<input type="checkbox"/> Amarillo	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Plástico	<input type="checkbox"/> Aluminio
	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Otros		<input type="checkbox"/> Contador	<input type="checkbox"/> Firma

CARTAGENA

\$597.65  
135gr

FACTURAS:



Gana  
**Cartagenay**  
Ganamos todos



AMC-OFI-0068797-2018

Dev

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0068797-2018**

**Cartagena**

**SEÑOR**

**JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA**

**Barrio el Pozón Mz Lt 4**

**Cartagena**

*1 casa L*

**ASUNTO RE: COMUNICACION SOBRE AUTO QUE ORDENA VISITA  
TECNICA DE INSPECCION**

Radicado interno: 0091 2017

En atención a su petición presentada el 09 de febrero de 2016 bajo código de registro EXT-AMC- 16-0007440 se le comunica que se ha iniciado Averiguación preliminar por lo que se ha comisionado a los arquitectos JOELY PADILLA Y NICOLAS TUÑON para realizar visita técnica de inspección.

Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

Atentamente,

**ANA OFELIA GALVAN MORENO**  
**Directora Administrativa de Control Urbano**  
Diana Jaime  
Abogada Externa DACU



AMC-OFI-0088254-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 10 de agosto de 2018

Oficio **AMC-OFI-0088254-2018**

INFORME TÉCNICO	
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO	
<b>BENYS BAENA VARGAS ARQUITECTO RAÚL POSADA MARTÍNEZ ARQUITECTO</b>	
<b>ASUNTO:</b>	Solicitud de informe técnico
	<b>FECHA ASUNTO: 25/05/2018</b>
<b>CÓDIGO DE REGISTRO:</b>	<b>AMC-OFI-0068751-2018, Radicación: 0091-2018, código de registro EXT-AMC-0007440-16</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>JOSE MANUEL ROCHA ZUÑIGA.</b>
<b>DIRECCION:</b>	<b>Barrio Pozón Sector La Unión K99 61-20 MZA L Lote 11</b>
	<b>TELEFONO:</b>

#### LOCALIZACIÓN GENERAL EN LA CIUDAD





Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

## LOCALIZACIÓN EN EL SECTOR



## INFORME DEL ASUNTO

La comisión se desplazó hasta la Dirección del quejoso, señor José Manuel Rocha Zúñiga indicada por la Directora Ana Ofelia Galván Moreno, Barrio el Pozón Sector la Unión K99K 61-28 MZA L LOTE 1(suministrada por la fuente MIDAS) del Distrito de Cartagena.

Pasamos a la casa del presunto infractor, señor Nelson Cifuentes Roca, con la siguiente dirección, Barrio el Pozón Sector la Unión K99 61-20 MZA L LOTE 11(suministrada por la fuente MIDAS) del Distrito de Cartagena, quien no se encontraba y nos atendió su esposa y esta se comunicó telefónicamente con él, a quien le informamos el objeto de la visita, por la queja interpuesta por la señor José Manuel Rocha Zúñiga el día 14 de Julio de 2015, referente a la verificación de las medidas del predio, perturbación por humedades en el muro divisorio con el vecino y la construcción de tres columnas y levante en la zona de antejardín saliéndose del parámetro de construcción impidiendo la visibilidad a las viviendas vecinas y autorizo a su esposa que no nos atendiera y no firmara el acta de visita, el asume que era una visita ilegal porque a él no se le notifico, el predio del presunto infractor cuenta con la Referencia Catastral 011406240011000 (fuente MIDAS).

## OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

- Al momento de la visita no se evidencio obra en ejecución.
- De acuerdo a la visita de inspección ocular externa, en el predio encontramos una vivienda medianera de una planta, en el que se construyó su fachada con material reciclado y con paredes laterales y de fondo en ladrillo a la vista, la cual no pudimos tomar medidas ya que el

propietario telefónicamente, no dio la autorización para tomar medidas y no dejo que su esposa firmara el acta de visita, ya que el manifiesta que no le fue notificado la visita.

- Una de las quejas que es para la verificación de las medidas y linderos de los dos predios, no se realizó porque no es competencia de Control Urbano, esta se remite a las autoridades competentes.
- Evidenciamos externamente en el sitio, que el predio del presunto infractor señor Nelson Cifuentes Roca, tiene 3 columnas fundidas en concreto con varillas de 2.40 mts de alto aproximadamente en el antejardín y un muro aproximadamente de 1.10 mts de altura, saliéndose del parámetro de construcción.
- La visita no pudo ser atendida por el presunto infractor ya que no se encontraba y autorizo a su esposa a que no nos atendiera y que no firmara el acta de visita, porque asume que era una visita ilegal porque a él no se le notifico.

#### REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto Actual de la ocupación del antejardín con columnas, agosto año 2018



Gana  
**Cartagena y**  
Ganamos todos

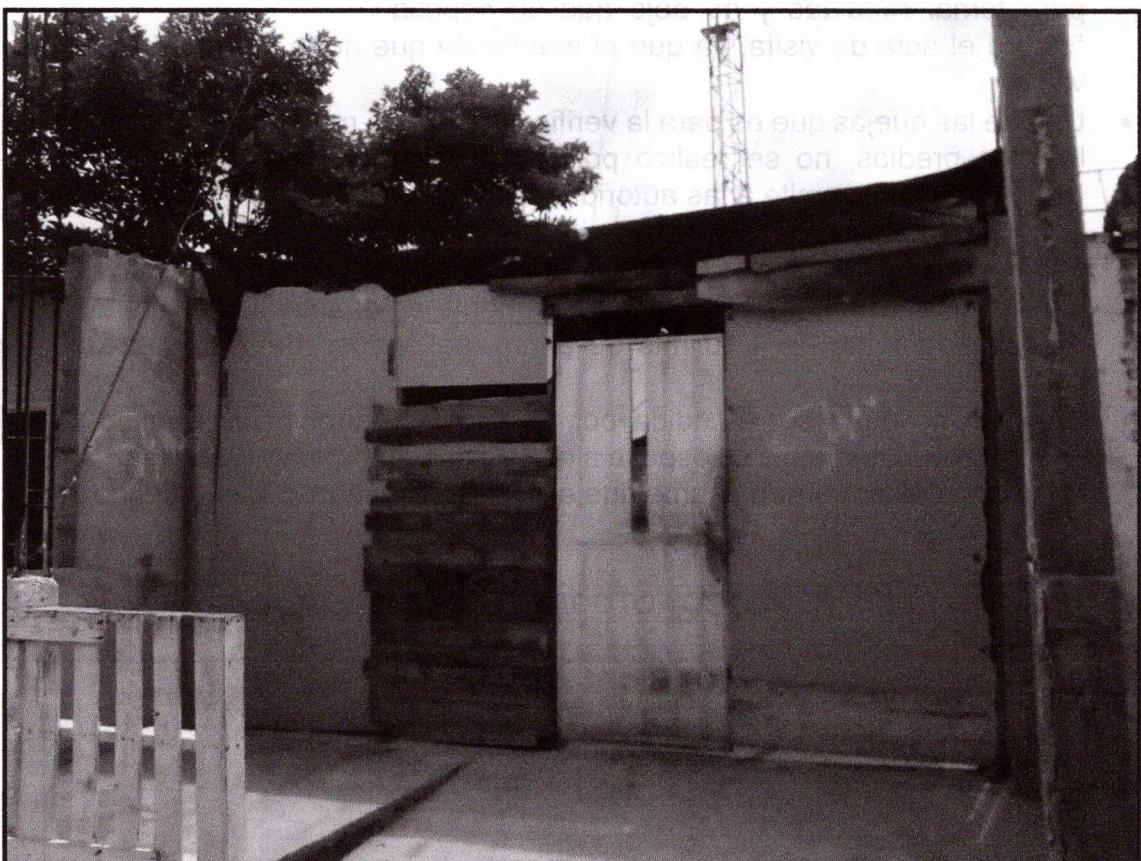


Foto Actual de la fachada principal del infractor, agosto año 2018

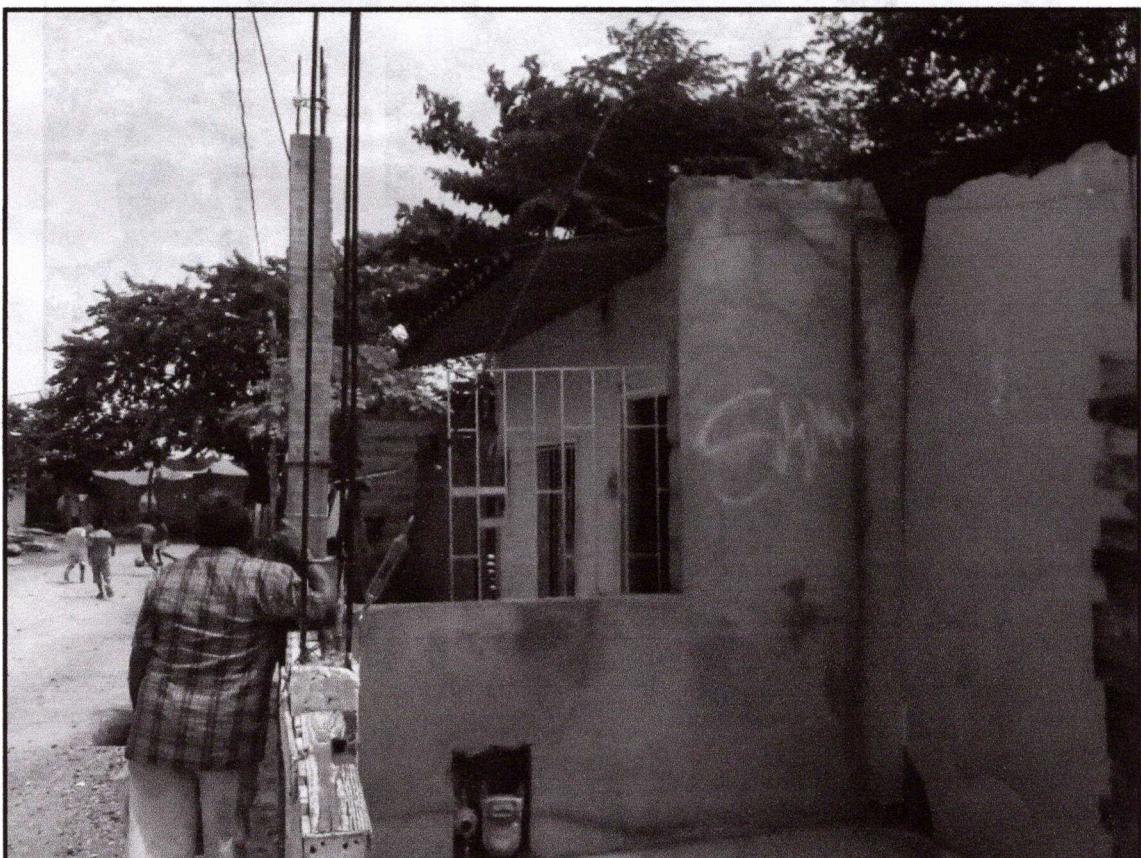
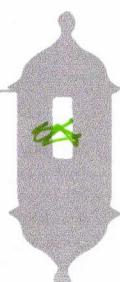


Foto Actual donde se observa la ocupación del antejardín, agosto año 2018



Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias - Bolívar

Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza de la Aduana.

+(57) (5) 641870

alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagenagov.co

DANE: 13001 NIT 890 - 480 - 184 - 4

Horario de atención: Lunes - jueves 8:00 - 12:00 am de 2:00 - 6:00 pm, Viernes 8:00 - 12:00 am de 2:00 - 5:00 pm.



Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

13

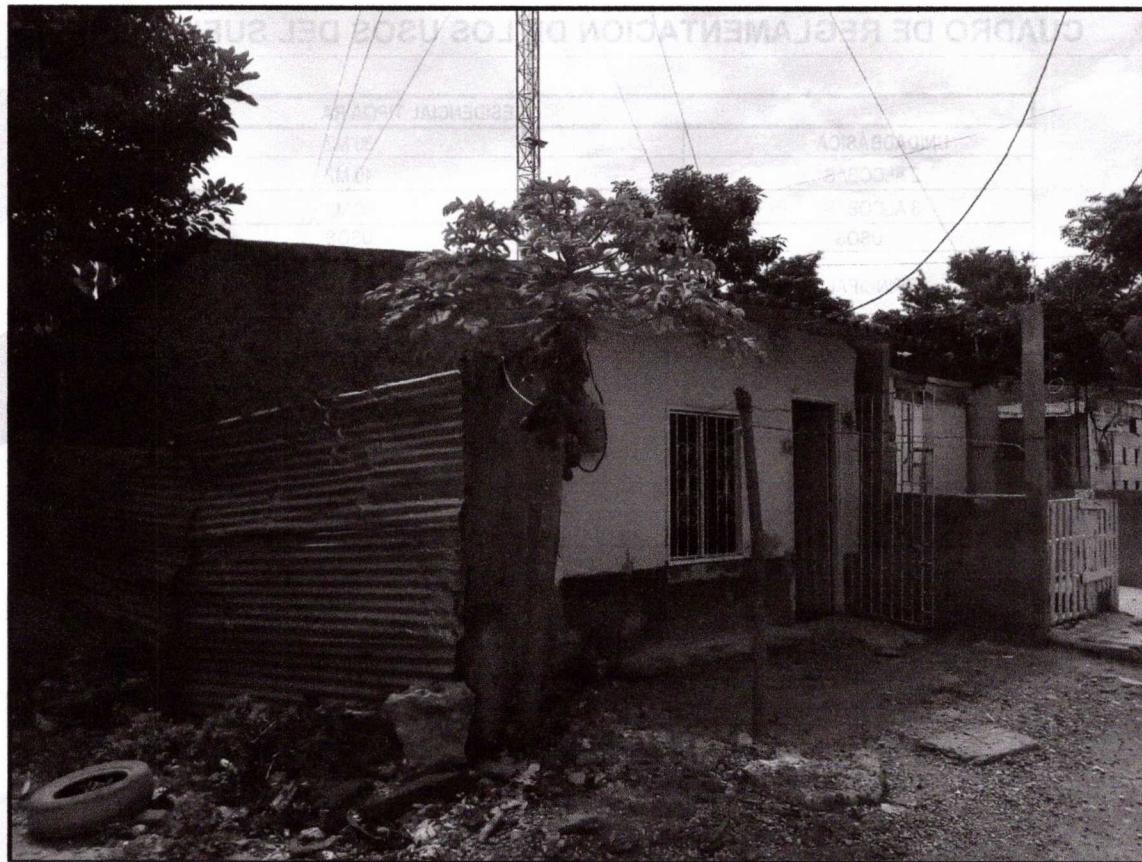


Foto Actual de la casa del quejoso y del presunto infractor que ocupa el antejardín, agosto año 2018

### INFORMACION DEL PREDIO

REFERENCIA	011406240011000
MATRICULA	
DIRECCION	K99 61-20 MZA L LOTE 11
ÁREA TERRENO	53.00
ÁREA CONSTRUIDA	0.00
USO	RESIDENCIAL A
TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA
RIESGO PRI	
RIESGO SEC	
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	1
AREA M2	61.25
PERIMETRO	38.10
BARRIO	POZON
LOCALIDAD	LV
UCG	6
CODIGO DANE	34010711
LADO DANE	C
MANZ IGAC	624
PREDIO IGAC	11

Fuente: IGAC, 2013





## CUADRO DE REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO

RESIDENCIAL TIPO A RA	
UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	USOS
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio1- Industrial1
COMPLEMENTARIO	Institucional1y2- Portuario1
RESTRINGIDO	Comercial2
PROHIBIDO	Comercio3 y4- Industrial2y3-Turístico- Portuario 2, 3y4 - Institucional3 y4
AREALIBRE	AREALIBRE
UNIFAMILIAR1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR2 pisos	1 m2libre xc/0.80 m2de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2libre xc/0.80 m2de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) -Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR1 piso	AML.:120m2- F.: 8 m
UNIFAMILIAR2 pisos	AML.:90m2- F.:6 m
BIFAMILIAR	AML.:200M2- F.: 10M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
UNIFAMILIAR1 piso	0.6
UNIFAMILIAR2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
AISLAMIENTOS	AISLAMIENTOS
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x3m
VOLADIZO	1.20 m(2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotessinclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

## CONCLUSIONES

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

El predio de vivienda de una planta con Referencia Catastral 011406240011000 se encuentra localizado en el Barrio Pozón Sector La Unión K 99 61-20 Mza Lote 11 (suministrada por la fuente MIDAS) del Distrito de Cartagena.

La visita permite concluir lo siguiente:

- El uso del suelo del predio es RESIDENCIAL- A
- Al momento de la visita, no se evidencio obra en ejecución.
- Es una vivienda medianera construida con material reciclado que evidenciamos externamente la cual no se pudo tomar medidas ya que



el propietario Nelson Cifuentes Roca atribuye que era una visita ilegal por no haber sido notificado.

- Es una vivienda Unifamiliar de un piso.
- Por las humedades del muro que se presentan en la pared medianera del quejoso, se concluye que no es competencia de Control Urbano, por lo tanto, se debe remitir a la autoridad competente.
- En lo referente a las medidas y linderos, se concluye que no es competencia de Control Urbano, en este caso se debe remitir a la autoridad competente.
- En este caso por no poder encontrar al infractor y su respuesta telefónica de no permitir que su esposa firmara el acta de visita, se le solicita a la abogada Diana Jaime, notificar a el señor Nelson Cifuentes Roca, a la siguiente dirección, Barrio el Pozón sector la Unión K99 No. 61-20 MZA L LOTE 11 con número telefónico 300-6752563.

Atentamente.

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

*Benys Baena V*  
**ARQ. BENYS BAENA VARGAS**  
Asesor Externo de Control Urbano

Proyectó: BENYS BAENA V.  
Revisó:





AMC-OFI-0026155-2022

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 4 de marzo de 2022

**Oficio AMC-OFI-0026155-2022**

SEÑOR  
**RUBEN DIAZ ACEVEDO**  
ASESOR EXTERNO DCU  
Dirección de Control Urbano  
Ciudad

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

**Querellante.**: JOSE ROCHA ZUÑIGA  
**Querellado.**: NELSON CIFUENTES ROCHA  
**Código de Registro.**: EXT-AMC-16- 007440007440  
**Radicado Interno.**: 0091-2017

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 como apoyo a los servidores públicos de carrera en la práctica de VISITA TECNICA PRELIMINAR en el Inmueble ubicado en el Barrio el Pozón manzana L, Casa 1 Sector la Unión con nomenclatura 99k61-28  
En consecuencia, de 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.**: En la visita se debe verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

- Identidad del propietario de la construcción ubicada en el Barrio el Pozón manzana L, Casa 1 Sector la Unión, con nomenclatura 99k 61-28
- En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble.
- Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción
- Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios.



- Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento de la normativa vigente y con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.
- Al momento de la visita de deberá suscribir un acta por quienes participaron en ella, y solicitar un correo electrónico, y número de teléfono para notificaciones personales posteriores, situación que deberá constar en el acta, para tener la respectiva constancia de aceptación de notificación a través de correo electrónico.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita.
- Si no se tiene conocimiento de la(s) persona(s) que presuntamente infringió la normatividad urbanística, detallar esta situación en el acta de visita y en el respectivo informe técnico.
- En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar.
- Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita.

**CUARTO:** La visita deberá realizarse a la brevedad posible y el informe técnico deberá entregarse dentro de los tres días hábiles siguientes a 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,

  
**CAMILO BLANCO**  
Director de Control Urbano  
Secretaría de Planeación Distrital  
**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**

Proyectó: Diana Carolina Alvis Yepes  
Asesora Externa DCU



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 31 de mayo de 2022  
Oficio AMC-OFI-0072833-2022

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
<b>ASUNTO:</b>	Informe de visita técnica en inmueble identificado con Referencia Catastral No 01-14-0624-0011-000, K 99K 61 20 Mz L Lo 11 del Barrio el Pozón, sector La Unión.	
<b>RADICADO:</b>	<b>EXT-AMC-16-007440</b>	<b>FECHA VISITA:</b> mayo 19 de 2022
<b>DIRECCIÓN:</b>	Barrio El Pozón, Sector La Unión, K 99K 61 28 Mz. L Lo 1. (Querellante)	Barrio El Pozón, Sector La Unión, K 99K 61 20 Mz. L Lo 11. (Querellado)
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>JOSÉ ROCHA ZUÑIGA</b> Querellante	

#### MOTIVO DE LA VISITA

Atender la petición realizada por el señor JOSE ROCHA ZUÑIGA, en la que presentó ante la Dirección de Control Urbano -DCU- mediante radicado **EXT-AMC-16-007440**, queja por presunta violación a las normas urbanísticas, manifestando que:

*"respetuosamente acudo ante sus dependencias en ejercicio del derecho constitucional de petición a fin de que se sirvan inspeccionar un predio de mi propiedad ubicado en el Barrio el Pozón, Lote Casa 1 Mz L, Sector la Unión, con nomenclatura , K 99K 61 28 Mz. L- Lote 1 a fin de que se sirvan constatar la afectación sobre mi propiedad de la construcción, sin licencia, en un predio vecino al mío.*

*La afectación y perjuicio se genera porque la construcción, sin licencia o permiso, se está levantando sobre parte de mi propiedad debidamente limitada en la escritura pública No 2089 del 21 de mayo de 2014".*

Por medio del oficio **AMC-OFI-0026155-2022** de fecha 04 de marzo del año 2022, fue asignado el Técnico Rubén D. Diaz Acevedo, para realizar visita técnica al inmueble citado en la solicitud, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 -Plan de Ordenamiento Territorial- y demás normas concordantes y complementarias.

Ahora bien, en el oficio **AMC-OFI-0026155-2022** de fecha 04 de marzo del año 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

*"i) verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores; ii) la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso; iii) el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso; iv) Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento con la normativa vigente y con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo; v) En caso de existir contradicción entre lo*

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.



construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar".

## ALCANCE

Realizar un análisis urbanístico de la construcción objeto del asunto, con el fin de establecer su cumplimiento y/o posible infracción, 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.

## LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

De acuerdo a la información contenida en la solicitud, a la visita realizada y posterior consulta en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), los predios se ubican en el Barrio El Pozón sector La Unión, tal como se muestra en la siguiente figura.



Figura 1. Localización de los predios ubicado en El Pozón K 99K 61 20 Mz L Lo 11 y K 99K 61 28 Mz L Lo 1.

Fuente: Midas Cartagena, 2022

Información catastral de los predios según herramienta Midas Cartagena:

Querellado	Quejoso
Referencia catastral:	01-14-0624-0011-000
Matrícula Inmobiliaria	060-246548
Barrio:	El Pozón
Dirección:	K 99K 61 20 Mz L Lo 11
Área Terreno:	53.00 m <sup>2</sup>
Clasificación de suelo:	Suelo urbano
Uso de suelo:	Residencial Tipo A
Tratamiento urbanístico:	Renovación Urbana

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:

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 D.T. Y C

SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90

FACTURA No. 2200101015684191 - 79

FECHA DE EMISIÓN: 06/06/2022

<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>				
1. Referencia catastral: 01-14-0624-001-000	2. Matrícula Inmobiliaria: 060-246548	3. Expediente: 267998		
4. Dirección: K 99K 61 20 MZ L LO 11	5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 11.291.000			
<b>B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO</b>				
6. Área del Terreno: 53 m <sup>2</sup>	7. Área Construida: 28 m <sup>2</sup>	8. Destino: 01	9. Estrato: 2	10. Tarifa: 1.5 x Mil
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>				
11. Propietario(s): SERGIO BOSSIO CABALLERO	12. Documento de Identificación: 9239309			
13. Dirección de Notificación: ?	14. Municipio:	15. Departamento:		
<b>VALORES A CARGO</b>				

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

SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90

FACTURA No. 2200101015684581 - 48

FECHA DE EMISIÓN: 06/06/2022

<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>				
1. Referencia catastral: 01-14-0624-001-000	2. Matrícula Inmobiliaria: 060-246538	3. Expediente: 267985		
4. Dirección: K 99K 61 28 MZ L LO 11	5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 23.073.000			
<b>B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO</b>				
6. Área del Terreno: 90 m <sup>2</sup>	7. Área Construida: 28 m <sup>2</sup>	8. Destino: 01	9. Estrato: 1	10. Tarifa: 1 x Mil
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>				
11. Propietario(s): JOSE MANUEL ROCHA ZUNIGA	12. Documento de identificación: 9064794			
13. Dirección de Notificación: ?	14. Municipio:	15. Departamento:		
<b>VALORES A CARGO</b>				
<b>G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO</b>		<b>FECHAS LIMITE DE PAGOS</b>		
		30/06/2022		

Figuras 2. Identificación de los predios.

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

## METODOLOGÍA

Durante el desarrollo de la visita técnica y para dar cumplimiento a su alcance y al del presente informe, se realizó un registro fotográfico, se estableció la localización geográfica de los sitios y se tomaron datos y medidas en donde fue posible, con el propósito de verificar la información suministrada por el querellante como parte del proceso. Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado en campo y lo definido en el POT y Normatividad concordante para el área objeto de visita.

## MARCO NORMATIVO APLICABLE

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, se consultó los planos de usos de suelo PFU 5B/5, lo cuales hacen parte integral de la cartografía oficial de la citada disposición. Con base en lo anterior, se tiene que los predios en cuestión se encuentran dentro de una zona de uso del suelo Residencial A (RA), tal como se muestra en la siguiente figura.

USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

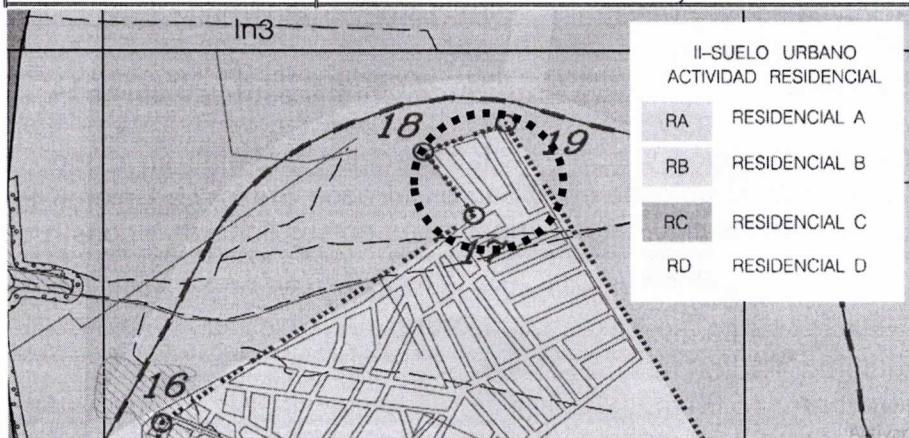


Figura 3. Plano de Usos del Suelo PFU 5B/5. Fuente: Decreto 0977 de 2001 o POT.

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.



## DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VISITA Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

Se realizó visita de inspección ocular a los predios objetos de la solicitud, el día 19 de mayo del año 2022, a las 11:00 am, por parte de los técnicos: Bienvenido Rodríguez Arango y Rubén Diaz Acevedo de la Dirección de Control Urbano -DCU-

Una vez en el sitio, se procedió a verificar y precisar a través de coordenadas, la ubicación geográfica del predio objeto de la solicitud, a fin de constatar en la herramienta Midas Cartagena, la dirección y la referencia catastral suministrada en el expediente del proceso.

Al momento de la visita, la cual fue atendida por la señora MARTICERA MANCILLA PAYAREZ identificada con cédula de ciudadanía número 45.366.793, y quien se identificó como la esposa del señor José María Rocha Zúñiga (Querellante) propietaria y poseedor del inmueble K 99K 61 28 Mz. L Lo 1, se evidenció que éste inmueble consta de una construcción de un (1) piso en bloques de ladrillo; el lote mide 4,30 m. de ancho por 15,00 m. de largo, con área de 64,5 m<sup>2</sup> aprox.. No se observó ningún tipo de intervención de obras civiles recientes, tal como se muestra en la figura 4.



Figura 4. Estado del Predio K 99K 61 28 Mz. L Lo 1. Fuente: Dirección de Control Urbano -DCU-, 2022.

Durante el recorrido, se le solicitó a la señora MARTICERA MANCILLA PAYAREZ, la siguiente información:

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - Número de teléfono fijo o celular:    | 311 4120541                    |
| - Correo electrónico:                   | No tiene                       |
| - Identificación catastral y registral: | 01-14-0624-0001-000.           |
| - Licencia de Construcción              | N/A                            |
| - Escritura Pública:                    | No. 2.089 del 21 mayo del 2014 |

En la visita de inspección y acorde a las medidas tomadas en campo, se pudo constatar que el predio ubicado en el barrio El Pozón Sector La Unión K 99K 61 28 Mz L Lo 1; presenta las siguientes dimensiones en sus linderos y construcción:

Frente= 4,60 m.  
Fondo= 4,60 m.  
Lindero Izquierdo = 15,00 m.  
Lindero Derecho= 15,00 m.  
**Área= 90,00 m<sup>2</sup>.**

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.



Fachada Frontal construida= 4,60 m.  
Retiro de Antejardín= 1,20 m.

Acto seguido se fue al inmueble ubicado en el Barrio El Pozón, sector La Unión K 99K 61 20 Mz L Lo 11, del presunto infractor. En dicho inmueble no se pudo ingresar, debido a que no se encontraba nadie. Una vez ahí, se procedió a verificar y precisar a través de coordenadas, la ubicación geográfica del predio objeto de la solicitud, a fin de constatar en la herramienta Midas Cartagena, la dirección y la referencia catastral suministrada en el expediente del proceso y medidas tomadas en el predio.

En la visita de inspección y acorde a las medidas tomadas en campo, se pudo constatar que el predio ubicado en el barrio El Pozón Sector La Unión K 99K 61 20 Mz L Lo 11; presenta las siguientes dimensiones en sus linderos y construcción, ver figura 5:

Frente=	4,50 m.
Fondo=	4,50 m.
Lindero Izquierdo =	15,00 m.
Lindero Derecho=	15,00 m.
<b>Área=</b>	<b>67,50 m<sup>2</sup></b>
Fachada Frontal construida=	4,50 m.
Retiro de Antejardín=	0,0 m.

En la visita se observó una vivienda medianera de una planta, con estructura aparente para dos (2) pisos, con columnas y placa en concreto, tal como se presenta en las figuras 4 y 5.



Figura 5. Estado del Predio K 99K 61 20 Mz. L Lo 11. Fuente: Dirección de Control Urbano –DCU-, 2022.

Consultando en el certificado de tradición y libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, este refleja que el lote tiene un área de 53,20 m, tal como se muestra en la figura 6.

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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220607327260208839  
Pagina 1 TURNO: 2022-060-1-93544

Nro Matrícula: 060-246548

Impreso el 7 de Junio de 2022 a las 06:46:48 PM

"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 ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA  
FECHA APERTURA: 14-12-2009 RADICACION: 2009-060-6-25592 CON: SENTENCIA DE: 08-06-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA: 53.20 MT2 VER SENTENCIA DEL 8-08-2009 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA. ART 11 DCTO 1711 DE 1984

Activar Windows

para activar

Figura 6. Certificado de Libertad y Tradición inmueble Matricula inmobiliaria N°. 060-246548.

Fuente: Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cartagena.2022

También se refleja en el certificado de tradición, que el inmueble fue vendido al señor JULIO BERRIO MINERVA, en el año 2021, por un valor de \$25,000.000 de pesos. Ver figura 7.

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-2009 Radicación: 2009-060-6-25592

Doc: SENTENCIA S N DEL 08-06-2009 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

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

A: BOSSIO CABALLERO SERGIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-06-2021 Radicación: 2021-060-6-13056

Doc: ESCRITURA 1287 DEL 26-05-2021 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: BOSSIO CABALLERO SERGIO DE JESUS

CC# 0230309

A: JULIO BERRIO MINERVA

CC# 51926835 X

Figura 7. Certificado de Libertad y Tradición inmueble Matricula Inmobiliaria N°. 060-246548.

Fuente: Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cartagena.2022

Consultado el Decreto No. 0977 de 2001 de fecha noviembre 20 de 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias", se presenta el siguiente cuadro, que recoge los resultados del análisis urbanístico realizado de acuerdo a lo evidenciado en el sitio:

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.



DESCRIPCION	RESIDENCIAL TIPO A RA	EVIDENCIADO EN CAMPO	CUMPLE
<b>USOS</b>			
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar	RESIDENCIAL	<b>SI</b>
<b>AREA LIBRE</b>			
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos	0,0	<b>NO</b>
<b>AREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)		
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 – F.: 8 m	67,50	<b>NO</b>
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 pisos	1 PISO	<b>SI</b>
<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>			
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	N/I	<b>N/I</b>
<b> AISLAMIENTOS</b>			
ANTEJARDÍN	3 m	0	<b>NO</b>
POSTERIOR	3 m	0	
<b>PATIO INTERIOR MÍNIMO</b>	3 m x 3 m	N/I	<b>N/I</b>

Cuadro 1. Análisis urbanístico de la construcción. Fuente: Dirección de Control Urbano –DCU-, 2022.

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el fin de dar respuesta al radicado AMC-OFI-0026155-2022 y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del expediente 091-2017, y de la información recopilada, se concluye lo siguiente:

- Precisada plenamente la ubicación geográfica del inmueble en el Sistema de Información Geográfica- SIG- de la Secretaría de Planeación Distrital, el predio objeto de visita se identifica con Referencia Catastral No. 01-14-0624-0011-000 y la matrícula inmobiliaria 060-246548. Con relación a la dirección del predio y según la información arrojada por el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias) y la información registral evaluada, esta corresponde a ubicado en el sector La Unión K 99K 61 20 Mz L Lo 11. Barrio El Pozón.
- Es un predio urbano de acuerdo con su información registral, según lo dispuesto en la cartografía y cuadros de Reglamentación del POT del Distrito de Cartagena.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026155-2022 de fecha del 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre algunos interrogantes, cuyas respuestas se presentan a continuación:

- *i) verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores.*

En la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias aparece como propietario del predio de la Mz L Lote 11: SERGIO BOSSIO CABALLERO. Pero en el 2021 el predio fue vendido al señor JULIO BERRIO MINERVA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 51.926.835, por el señor Sergio de Jesús Bossio Caballero, según el certificado de tradición y libertad de fecha del 7 de junio del 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.



- **ii) la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso.**

La fecha probable del inicio de obra fue el mes de febrero del 2016. Con base en lo manifestado por el propietario del inmueble afectado (Mz L Lote 1), el análisis de información secundaria y de lo evidenciado en el sitio, la fecha probable de culminación de la obra no ha terminado, manifestado por la señora Marticera Mancilla Payares copropietaria del inmueble afectado.

- **iii) el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso**

Las obras adelantadas en el predio no se encuentran a la fecha terminadas en su totalidad, se desarrolla sin licencia de construcción.

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

El análisis urbanístico de la construcción se encuentra en el "Cuadro 1" de este informe. Con relación al uso del suelo según la normatividad legal vigente, el inmueble NO cumple. En cuanto a los parámetros analizados según la normatividad legal vigente, los cuales son: Área libre, área y frente mínimo, índice de ocupación, índice de construcción y aislamientos. Además, existe una invasión del espacio privado al predio Mz L L1.

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

Se evidencia violación a las normas establecidas en el Decreto No. 0977, de la siguiente manera: No CUMPLE con el área libre exigido ya que no tiene aislamiento de frente, NO CUMPLE con el Área y frente mínimo que debe ser 120,00 m<sup>2</sup> de área y 8,00 mts de frente. NO CUMPLE con los aislamientos mínimos exigibles como son de frente 3,00 mts., al no cumplir con los aislamientos mínimos por ende no cumple con los índices de ocupación y construcción.

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 evidencia que el inmueble Mz L L1, tiene afectación y perjuicio, ya que se está construyendo en la propiedad del quejoso debidamente limitada en la escritura pública No 2089 del 21 de mayo de 2014 y evidenciado en el certificado de tradición y libertad del inmueble. En este caso se deben remitir a las autoridades competentes para dirimir dicha afectación.

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Elaboró,

RUBEN DIAZ ACEVEDO  
Apoyo Técnico - Asesor Externo DCU  
Dirección de Control Urbano

BIENVENIDO RODRIGUEZ A  
Apoyo Técnico - Asesor Externo DCU  
Dirección de Control Urbano

Revisó: Abg. Diana Alvis - Asesora Externa DCU

Ing. Robert Luna - Profesional Universitario DCU

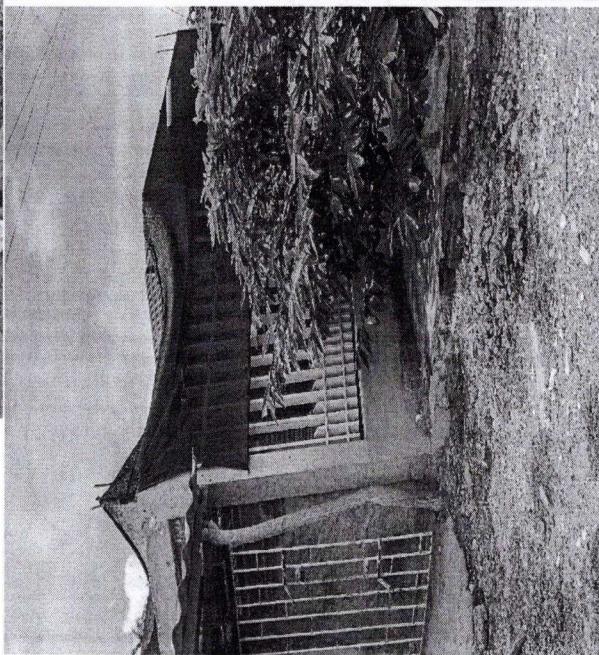
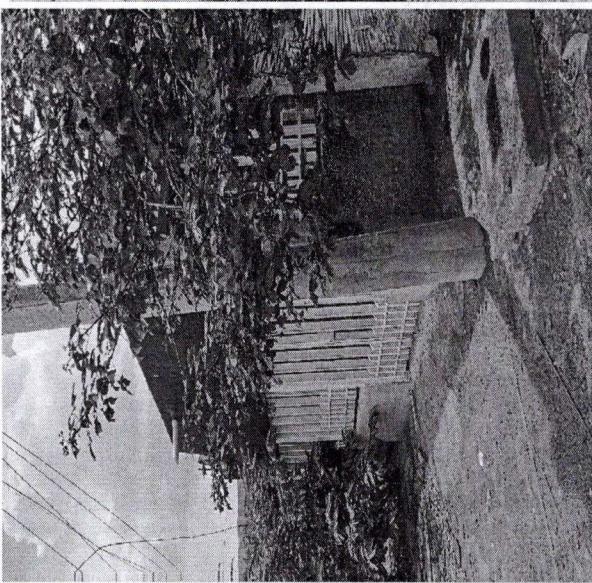
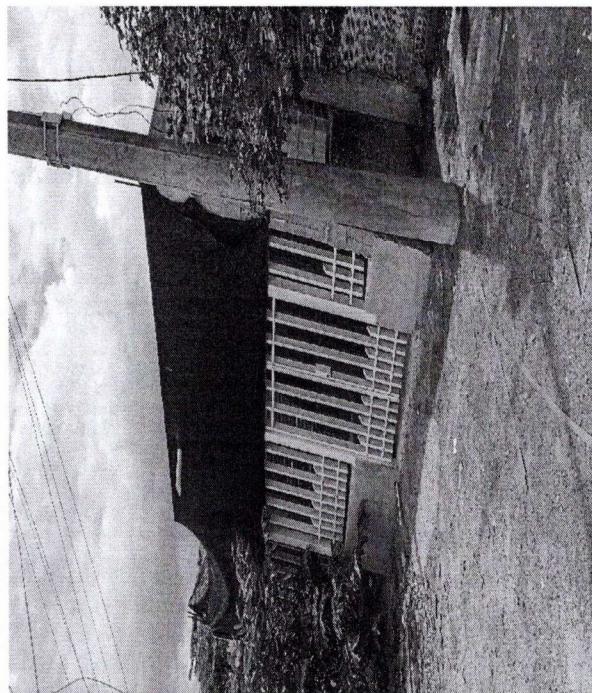
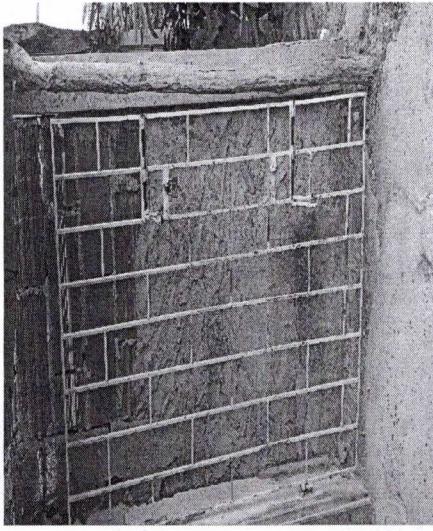
En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico.

La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultura

**ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**





## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 30/08/2022

**Hora:** 11:36 AM

**No. Consulta:** 353536925

**No. Matricula Inmobiliaria:** 060-246548

**Referencia Catastral:**

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-12-2009 Radicación: 2009-060-6-25592

Doc: SENTENCIA S N DEL 2009-06-08 00:00:00 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA (MODO DE ADQUISICION)

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

A: BOSSIO CABALLERO SERGIO X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-06-2021 Radicación: 2021-060-6-13056

Doc: ESCRITURA 1287 DEL 2021-05-26 00:00:00 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$25.000.000

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: BOSSIO CABALLERO SERGIO DE JESUS CC 9239309

A: JULIO BERRIO MINERVA CC 51926835 X



RESOLUCION No.\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ por la cual se declara la caducidad de la acción sancionatoria y se adoptan otras decisiones.

**Auto por la cual se decreta el archivo de una actuación administrativa sancionatoria y se adoptan otras decisiones.**

**EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIALES LAS CONFERIDAS POR EL DECRETO 1110 DE 2016 y**

**1. CONSIDERANDO**

**1.1.** El Decreto 1563 de 2014, en virtud del cual se modificó parcialmente el Decreto 0228 de 26 de Febrero de 2009, estableció que se reasumen las competencias otorgadas a los Alcaldes Locales y delegándolas en las Secretarías de Planeación y del Interior y Convivencia Ciudadana y dispuso en su artículo segundo, que :

“Deléguese en el Secretario de Planeación Distrital, las siguientes competencias y/o facultades: 1) ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, en los términos previstos en el artículo 63 y 113 del Decreto 1469 de 2010, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan”<sup>1</sup>.

**1.2.** El Decreto 1356 del 15 de Octubre de 2015<sup>2</sup>, en su artículo segundo estableció, lo siguiente:

**ARTICULO SEGUNDO: DELEGACION A LOS ALCALDES LOCALES** en los Alcaldes Locales del Distrito de Cartagena de Indias, de acuerdo con su competencia territorial, los siguientes asuntos:

“(…)

1. El trámite de la instrucción y las ordenes o decisiones relativas al proceso de restitución de bienes de uso público y fiscales de conformidad con el artículo 132 del Decreto Ley 1355 de 1970 (Código Nacional de Policía).
2. Con excepciones de aquellas que correspondan al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC), la imposición de la medida policial de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, en

<sup>1</sup>La delegación de las competencias en comento, entró en vigencia a partir del primero de enero del año 2015 de conformidad con lo dispuesto en el artículo primero del Decreto 0013 del 9 de enero de 2015 “las competencias delegadas en el artículo segundo y tercero del Decreto 1563 de 2014, así como las delegadas mediante el presente decreto, se ejercerán a partir de su fecha de entrada en vigencia, solo sobre las actuaciones administrativas que versen conductas, quejas sobrevinientes a fecha 1 de enero de 2015 en adelante. Aquellas actuaciones administrativas en curso al día 31 de diciembre de 2014, continuarán a cargo de los Alcaldes Locales hasta su culminación”

<sup>2</sup>Por medio del cual se modifican parcialmente los Decreto 0013 del 09 de enero de 2015 y 1563 del 12 de diciembre de 2014, se reasumen y delegan en los Alcaldes locales algunas competencias policivas competencia del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias”



los casos de actuaciones urbanísticas respecto de las cuales no se acredite la existencia de licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas por la ley 388 de 1997 y demás normas concordantes(...).

Seguidamente dispuso la norma en comento que:

**"ARTICULO TERCERO: TRASLADO DE EXPEDIENTES.** Los expedientes relacionados con las actuaciones administrativas iniciadas en cumplimiento de las competencias reasumidas en el artículo primero de este Decreto, durante la vigencia de los Decretos 1563 de 2014 y 0013 de 2015, serán trasladados a los despachos competentes en el estado en el que se encuentren de manera inmediata a la expedición del presente Decreto, atendiendo los principios que rigen las actuaciones administrativas, en especial el debido proceso a las partes vinculadas.

**ARTICULO CUARTO: VIGENCIA Y DEROGATIVA.** El presente Decreto tendrá vigencia a partir de la fecha de su promulgación en la Gaceta virtual del Distrito de Cartagena de Indias y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial las contenidas en los Decretos 1563 de 2014 y 0013 de 2015".

1.3. Mediante el Decreto 0550 de 2016, se ordenó:

**ARTICULO PRIMERO:** Reasúmase la competencia delegada a la Secretaría de Planeación Distrital de que trata el Artículo 2 del Decreto 1533 de 2014 referente a la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las Licencias Urbanísticas y de las demás normas contenidas en el Plan de ordenamiento territorial en los términos previsto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

**ARTICULO SEGUNDO:** Delegase en los Alcaldes Locales las siguientes competencias: 1) Ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las Licencias Urbanísticas y de las demás normas contenidas en el plan de ordenamiento territorial en los términos previsto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. 2) Expedir los certificados de ocupación de que trata el artículo 2.2.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015.

**PÁRAGRAFO PRIMERO:** Con excepción de la competencia que corresponde al IPCC, según el acuerdo 0001 de 2003, la delegación de la que trata el numeral primero del presente artículo implica el ejercicio de la actuación administrativa sancionatoria en única instancia, la cual se surtirá de conformidad con el artículo 47 y siguiente de la ley 1437 de 2011.

**PÁRAGRAFO SEGUNDO:** La Secretaría de Planeación, previa relación detallada de los trámites adelantados y el estado en que se encuentran, remitirá a las Alcaldías Locales los expedientes que contienen las actuaciones administrativas sancionatorias ejercidas en el marco de la competencia delegada de que trata el numeral primero del presente artículo. (...)



**ARTICULO TERCERO:** El presente Decreto deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y en especial el artículo segundo del Decreto 1563 de 2014(...)".

**1.4.** El Decreto 1110 del 01 de agosto de 2016, dispuso en su artículo 1, reasumir las competencias delegadas en los Alcaldes Locales Mediante el Decreto 0550 de 2016, referente a la vigilancia y control durante la ejecución de las obras y la expedición de certificados de permiso de ocupación, y además delegar en la Dirección de Control Urbano las siguientes competencias:

1. Ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, en los términos previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
2. La inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo que se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de obra. Dichas actas de visita harán las veces de informe técnico en los procesos relacionados con la violación de las licencias y se anexarán al certificado de ocupación cuando fuere del caso.
3. Las competencias delegadas se ejercerán en los términos previstos en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan (...)

**PARAGRAFO PRIMERO:** Con excepción de la competencia que corresponde al IPCC, según el acuerdo 0001 de 2003, la delegación de la que trata el numeral primero del presente artículo implica el ejercicio de la actuación administrativa sancionatoria en única instancia, la cual se surtirá de conformidad con el artículo 47 y siguiente de la ley 1437 de 2011.". (Subrayas y negrillas fuera del texto)

**1.5.** El 30 de enero del 2017 entró en vigencia la Ley 1801 de 2016 y en virtud de la misma la competencia para el ejercicio del control urbano, fue delegada en los inspectores de policía, pues la norma en cita, luego de advertir en artículo 135 todos los comportamientos que son contrarios a la convivencia y que afectan la integridad urbanística, determinó en el numeral segundo del artículo 206, lo siguiente:

**“ARTÍCULO 206. ATRIBUCIONES DE LOS INSPECTORES DE POLICÍA RURALES, URBANOS Y CORREGIDORES.** Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:

(...)

**2.** Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación (...)".

**1.6.** Con ocasión de la entrada en vigencia del Decreto 1110 de 2016 y la de la Ley 1801 de 2016, se creó la necesidad de que la Oficina Asesora Jurídica del



Alcalde Mayor de Cartagena, determinará el alcance de las dos competencias, lo cual se expuso en el oficio AMC-OFI-0121044-2017 los siguientes aspectos:

“(...) en lo que atañe al planteamiento de la época de realizada la infracción urbanística, sobra mencionar que la norma nada dice al respecto, pues puede darse el supuesto que las infracciones ocurran en un tiempo determinado y trascurre un período prolongado para dar inicio a la actuación, tiempo durante el cual pueden promulgarse leyes que modifiquen las competencias para tramitar estos asuntos.

En concepto de esta oficina, lo determinante en estos casos es tener en cuenta que toda actuación se inicia al momento de poner en conocimiento de la autoridad una situación determinada, y es por tanto desde ese momento que se inicia la actuación administrativa y se asume el conocimiento por parte de la autoridad que la ley que esté vigente en ese momento disponga que es la competente. De igual forma es importante traer a colación el art. 208 de la ley 1437 de 2011 el cual sobre la particular señala:

**En este orden se precisa que, en caso de haber dado inicio a la actuación a través de una solicitud sin que la autoridad de conocimiento se haya pronunciado al respecto, no implica que pierde competencia por la entrada en vigencia de una norma que dispone de diferente manera a quien corresponda tramitar dicho asunto, ello por cuanto como se ha dicho, constituye un deber continuar con el trámite que se surtía antes de la vigencia de la nueva normatividad, el cual tuvo origen con la presentación de la petición. (...) lo determinante es la fecha en la cual se pone en conocimiento de la administración, de la autoridad competente la situación de inconformidad, desde esa fecha de radicación se adquiere automáticamente la competencia para conocer y tramitar hasta su finalización la actuación correspondiente (...)” (negrita fuera de texto).<sup>22</sup>**

**1.7. El Gobierno Nacional con ocasión de la emergencia sanitaria, derivada de la pandemia Covid-19, adoptó medidas para hacerle frente a su propagación, entre las que se precisa la expedición del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo del 2020, en virtud del cual se dispuso en su artículo 6:**

“Suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. Hasta tanto permanezca vigente la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, las autoridades administrativas a que se refiere el artículo 1 del presente Decreto, por razón del servicio y como consecuencia de la emergencia, podrán suspender, mediante acto administrativo, los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. La suspensión afectará todos los términos legales, incluidos aquellos establecidos en términos de meses o años. En todo caso los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales se reanudarán a partir del día hábil siguiente a la superación de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social. Durante el término que dure la suspensión y hasta el momento en que se reanuden las actuaciones no correrán los términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia”.



1.8. Con ocasión de lo anterior, la Dirección de Control Urbano, mediante Auto AMC-OFI-0037532-2020 del 13 de abril del 2020, publicado el 17 de abril de igual vigencia, resolvió:

“(...)Suspender los términos correspondientes a los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en el Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud al Decreto 1110 de 2016 de conformidad a lo dispuesto en el presente acto(...) El presente acto rige a partir de su expedición y publicación en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, y estará vigente mientras persista la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social”.

1.9. No obstante, aunque la Emergencia Sanitaria ha sido prorrogada por el Gobierno Nacional, la Dirección Administrativo de Control Urbano, guardando estrecha relación con la realidad de reactivación de todos los sectores en el país, mediante auto AMC-OFI-0024586-2022 de fecha 2 de marzo de 2022, ordenó el levantamiento de la suspensión de los términos sobre los procesos sancionatorios que se encuentra conociendo con ocasión de lo dispuesto en el Decreto 1110 de 2016

## 2. ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO

### 2.1. ANTECEDENTES

Mediante comunicación de fecha 09 de Febrero de 2016, radicado EXT-AMC-16-0007440, el señor José Manuel Rocha Zúñiga, presentó queja para revisión de una construcción sin licencia dentro de su propiedad, ubicada en el barrio el pozón lote casa 1 manzana L, sector la unión, nomenclatura No. 99k61- 28, para que se constate la afectación sobre su propiedad.

Refiere el querellante que la construcción de su vecino ocupa parte de su predio, y que esto afecta su propiedad.

Con oficio AMC-OFI- 0036202-2017, del 21 de Abril de 2017, el director de Control Urbano resolvió iniciar las averiguaciones preliminar, practicar visita al predio ubicado en el Pozón Manzana L lote 1, y notificar a los presuntos infractores una vez identificados.

Con oficio AMC-OFI-0036206- 2017 del 21 de Abril de 2017, se comunicó al querellante de la apertura de averiguación preliminar, y con oficio AMC- OFI-0068797-2018, del 25 de Junio de 2018, se le comunica de la designación de los arquitectos Joely padilla y Nicolas Tuñón para realizar la visita de inspección.

Mediante oficio AMC-OFI- 0088254-2018 del 10 de Agosto de 2018 se rinde informe de la visita técnica; en el predio ubicado en el barrio el pozón sector la unión K 99 61-28 Manzana L lote 1 atendió la visita el señor José Manuel Rocha Zúñiga, seguidamente se pasó al predio del presunto infractor Nelson Cifuentes Roca , ubicado en el barrio el pozón sector la unión K 99 61-20 Manzana L lote 1, referente a la verificación de las medidas del predio, perturbación por humedades en el muro divisorio con el vecino y la construcción de tres (3) columnas y levante en la zona de antejardín saliéndose del parámetro de construcción impidiendo la visibilidad a las viviendas vecinas.; al momento de la visita no se evidencio obra en construcción, se concluye que se trata de una vivienda medianera, construida con material reciclado, la cual no se pudo tomar



medidas ya que propietario Nelson Cifuentes Zúñiga, atribuyo que la visita era ilegal por que no se le notifico.

Es una vivienda familiar de un piso, y que las humedades del muro, que presentan en la pared medianera, y lo referente a linderos y medidas no son competencia de la Dirección de Control Urbano, por lo cual se remite a la autoridad competente.

Por medio del oficio AMC-OFI-0026155-2022 de fecha 04 de marzo del año 2022, fue asignado el Técnico Rubén D. Diaz Acevedo, para realizar visita técnica al inmueble citado en la solicitud, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 -Plan de Ordenamiento Territorial- y demás normas concordantes y complementarias.

Se rinde informe el 31 de Mayo de 2022, con oficio AMC-OFI-0072833-2017, en la cual se concluye que:

Su ubicación según el Sistema de Información Geográfica- SIG- de la Secretaría de Planeación Distrital, el predio objeto de visita se identifica con Referencia Catastral No. 01-14-0624-0011-000 y la matrícula inmobiliaria 060-246548. Con relación a la dirección del predio y según la información arrojada por el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias) y la información registral evaluada, esta corresponde a ubicado en el sector La Unión K 99K 61 20 Mz L Lo 11. Barrio El Pozón.

- Es un predio urbano de acuerdo con su información registral, según lo dispuesto en la cartografía y cuadros de Reglamentación del POT del Distrito de Cartagena.

Con la visita se resolvieron los interrogantes, cuyas respuestas se presentan a continuación:

**- i) verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores.**

*En la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias aparece como propietario del predio de la Mz L Lote 11: Sergio Bossio Caballero. Pero en el 2021 el predio fue vendido al señor Julio Berrio Minerva, identificado con la cédula de ciudadanía No. 51.926.835, por el señor Sergio de Jesús Bossio Caballero, según el certificado de tradición y libertad de fecha del 7 de junio del 2022.*

**ii) la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso.**

*La fecha probable del inicio de obra fue el mes de febrero del 2016. Con base en lo manifestado por el propietario del inmueble afectado (Mz L Lote 1), el análisis de información secundaria y de lo evidenciado en el sitio, la fecha probable de culminación de la obra no ha terminado, manifestado por la señora Marticera Mancilla Payares copropietaria del inmueble afectado.*

**- iii) el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso**



**Las obras adelantadas en el predio no se encuentran a la fecha terminadas en su totalidad, se desarrolla sin licencia de construcción.**

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

**El análisis urbanístico de la construcción se encuentra en el “Cuadro 1” de este informe. Con relación al uso del suelo según la normatividad legal vigente, el inmueble NO cumple. En cuanto a los parámetros analizados según la normatividad legal vigente, los cuales son: Área libre, área y frente mínimo, índice de ocupación, índice de construcción y aislamientos. Además, existe una invasión del espacio privado al predio Mz L L1.**

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

**Se evidencia violación a las normas establecidas en el Decreto No. 0977, de la siguiente manera: No CUMPLE con el área libre exigido ya que no tiene aislamiento de frente, NO CUMPLE con el Área y frente mínimo que debe ser 120,00 m<sup>2</sup> de área y 8,00 mts de frente. NO CUMPLE con los aislamientos mínimos exigibles como son de frente 3,00 mts., al no cumplir con los aislamientos mínimos por ende no cumple con los índices de ocupación y construcción.**

se evidencia que el inmueble Mz L L1, tiene afectación y perjuicio, ya que se está construyendo en la propiedad del quejoso debidamente limitada en la escritura pública No 2089 del 21 de mayo de 2014 y evidenciado en el certificado de tradición y libertad del inmueble. En este caso se deben remitir a las autoridades competentes para dirimir dicha afectación

## **2.2. LA APLICACIÓN DEL MARCO JURÍDICO AL CASO EN CONCRETO**

**Artículo 739 del Código Civil Colombiano : El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.**

La ley 1801 de 2016

**Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles.**

Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:



1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.
2. Perturbar la posesión o la mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

**Artículo 82. El derecho a la protección del domicilio.**

*Quien se encuentre domiciliado en un inmueble y considere que su derecho ha sido perturbado o alterado ilegalmente, podrá acudir al inspector de policía, para iniciar querella mediante el ejercicio de la acción de protección, por el procedimiento señalado en este Código.*

*La protección del domicilio es una medida de efecto inmediato, cuya única finalidad es mantener el statu quo, mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre los derechos en controversia y las indemnizaciones correspondientes si a ellas hubiera lugar.*

*Parágrafo. La medida de que trata el presente artículo garantizará el statu quo físico y jurídico del bien y deberá ser reportada a la oficina de registro de instrumentos públicos de la jurisdicción del inmueble*

En efecto en el predio ubicado en la edificación ubicada en el barrio Pozón Mz L L1, tiene afectación y perjuicio, ya que se está construyendo en la propiedad del señor José Rocha Zúñiga debidamente limitada en la escritura pública No 2089 del 21 de mayo de 2014, con Referencia Catastral No. 01-14-0624-0011-000 y matrícula inmobiliaria 060-246548.

La Dirección de Control Urbano no es la encargada de velar por las infracciones o conflictos que afecten el derecho de dominio, esta competencia pertenece a los inspectores de policía según lo establecido ley 1801 de 2016.

En este sentido, no habría lugar a imponer una sanción urbanística con ocasión de la queja interpuesta por el señor José Manuel Rocha Zúñiga.

En mérito de lo expuesto se,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECRETAR el ARCHIVO** del expediente contentivo de la Averiguación Preliminar con código de registro radicado EXT-AMC-16-0007440 de fecha 09 de Febrero de 2016, por las razones expuestas en la parte motiva.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente** al señor José Manuel Rocha Zúñiga de la presente decisión tomada en la actuación administrativa que se notifica.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** al señor Nelson Cifuentes Roca presunto infractor de la presente decisión.



**ARTÍCULO CUARTO:** COMUNICAR que contra el presente acto procede el recurso de reposición el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, en cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

Una vez en firme la presente decisión, ordéñese su archivo.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

**DIEGO ANDRES BAREÑO CAMPOS**  
**Director Administrativo de Control Urbano Encargado**  
**(Decreto 0975 del 06 de Julio de 2022)**  
**Secretaría de Planeación Distrital**  
**Alcaldía Mayor de Cartagena Proyectó**

*Proyectó: Diana Carolina Alvis Yepes.*

*Asesora Externa DCU*