

283

Dña Claudina Polo

Cartagena de Indias, 26 de enero de 2017

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

Código de registro: EXT-AMC-17-0005475

Fecha y Hora de registro: 26-ene.-2017 11:23:24

Funcionario que registro: Barrios Dean, Leidys del Carmen

Dependencia del Destinatario: División de Control Urbano

Funcionario Responsable: Vergara Vergara, Olimpo

Cantidad de anexos: 0

Contraseña para consulta web: CCA1A66D

www.cartagena.gov.co

Señores:

Control Urbano

La ciudad.

Ref: Inspección urgente

Cordial saludo,

Por medio de la presente en mi calidad de Representante Legal del Conjunto residencial Paraíso real con Nit. 806.002.651, ubicado en el barrio Providencia Cra. 71A No 31A-09, me permito solicitar de manera urgente una visita de Inspección a la construcción con licencia Rad 13001-2-16-0148. La cual no cumple con lo estipulado en materia de reglamentación de parqueaderos, ya que según información de auso en publicación este no tendrá parqueadero de visitante, creando de esta manera una problemática mas asuelizante a la que ya esta creada en el sector.

Agradezco por lo anterior se realice de manera urgente una visita de inspección con la finalidad, la constructora pueda realizar las correcciones y brinde solución a esta problemática.

Atentamente,

Yesenia Simancas Bonfante

Administrado Conjunto Residencial Paraíso Real.

Celular: 3006180445.

27-01-17  
Betty

Cartagena de Indias, 26 de enero de 2017.

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

Código de registro: EXT-AMC-17-0005469  
Fecha y Hora de registro: 26-ene.-2017 11:21:47  
Funcionario que registro: Barrios Dean, Leidys del Carmen  
Dependencia del Destinatario: División de Control Urbano  
Funcionario Responsable: Vergara Vergara, Olimpo  
Cantidad de anexos: 0  
Contraseña para consulta web: 372B8D42  
www.cartagena.gov.co

Señores  
Control Urbano  
La Ciudad.

Ref: Inspección urgente.

Cordial Saludo,

Por medio de la presente en mi calidad de Representante Legal del conjunto Residencial Paraíso Real con NIT 806.002.651 ubicado en el barrio providencia Cra. 71A No 31A-09, me permito solicitar de manera urgente una visita de inspección a la construcción con Rad. 13301-15-0425 con la finalidad se sirva determinar si esta cumpliendo en totalidad con los requisitos de la misma y saber si en su análisis de construcción se tuvo en cuenta la afectación en materia de movilidad con los vecinos colindantes tratándose esta de una avenida muy transitada.

Agradezco por lo anterior se realice de manera urgente una visita con la finalidad se puedan tomar los correctivos necesarios.

Atentamente,

Yesenia Simancas Bonfante  
Administradora Conjunto Residencial Paraíso Real.  
Celular: 300 6180445





CONJUNTO RESIDENCIAL  
**Paraíso Real**  
NIT. 806.002.651 - 8

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C. 3  
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL  
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Código de registro: **EXT-AMC-17-0005398**  
Fecha y Hora de registro: **26-ene.-2017 09:45:11**  
Funcionario que registro: **Barrios Dean, Leidys del Carmen**  
Dependencia del Destinatario: **División de Control Urbano**  
Funcionario Responsable: **Vergara Vergara, Olimpo**  
Cantidad de anexos: **0**  
Contraseña para consulta web: **A1835A2A**  
[www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co)

Cartagena de indias, 25 de enero de 2017

Señores:

CONTROL URBANO

LA CIUDAD

REF: MODIFICACION DE FACHADA

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito solicitar su asistencia con la finalidad se logre certificar la afectación de la fachada de la casa N° 7 del Conjunto Residencial Paraíso Real, ubicada en el barrio Providencia Cra. 71 A N° 31 A-09.

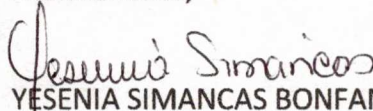
Toda vez que sabemos que el pleno de requisitos para la realización de este procedimiento a nivel de propiedad horizontal es la de cumplir con los siguientes puntos:

1. Una solicitud formal a la asamblea de copropietarios para la aceptación de dicha modificación. La cual no fue solicitada y mucho menos aprobada.
2. Un permiso de construcción donde el ente encargado otorgue permiso para dichas modificaciones, documento que fue solicitado a la propietaria y no fue brindado.

Teniendo en cuenta lo anterior me permito solicitar su gestión y colaboración para que se dé en el menor tiempo posible un dictamen sobre la modificación de la fachada de la casa 7.

Agradeciendo su atención y colaboración

Atentamente,

  
YESENIA SIMANCAS BONFANTE

ADMINISTRADORA

CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO REAL

CELULAR: 3006180445

Oficio **AMC-OFI-0048317-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 18 de mayo de 2017

Señora

**YESENIA SIMANCAS BONFANTE**

Administradora Conjunto Residencial Paraíso Real

Celular: 3006180445

Cartagena

**Asunto: COMUNICACIÓN DE APERTURA DE AVERIGUACION PRELIMINAR, quejoso: Yesenia Simancas Bonfante, Dirección: Barrio Providencia Cra 71ª N° 31ª-09RAD: 00104-2017**

Cordial saludo,

El Director Administrativo de Control Urbano en virtud de la competencia delegada por el Alcalde Mayor de Cartagena, a través del Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016 le corresponde adelantar los procedimientos administrativos de control urbano señalados en la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen o sustituyan tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias y 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 así se le **COMUNICA**, que esta Dirección mediante el oficio AMC-OFI-0-2017 adelantara la APERTURA DE AVERIGUACION PRELIMINAR a la vivienda ubicada en el Barrio Providencia Cra 71ª N° 31ª-09, con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico urbanístico. En dicho auto se resolvió lo siguiente:


1. Ordénese una Visita técnica a la edificación ubicada en el Barrio Providencia Cra 71ª N° 31ª-09 de esta ciudad, con el fin de establecer las presuntas infracciones urbanísticas en que ha incurrido el responsable de ellas.
2. Identificar el responsable de las infracciones urbanísticas y su condición de propietario, tenedor, poseedor, arrendatario.
3. Comisionar a un profesional, de la arquitectura, adscrito a la Dirección de Control Urbano, con el fin de que efectué la visita técnica y rinda el informe técnico en relación con los hechos ordenados en el presente auto y sobre los que considere conducentes en el presente caso.

Atentamente,



**HECTOR ANAYA PEREZ**

Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

  
Py: CPM  
Abogada DACU





Oficio **AMC-OFI-0048300-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 18 de mayo de 2017

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	EXT-AMC-17-0005475
Quejoso:	YESENIA SIMANCAS BONFANTE
Hechos	Presunta violación a las normas urbanísticas
Dirección:	Barrio Providencia Cra 71ª N°31ª-09
No de Proceso	00104 - 2017

#### COMPETENCIA

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

#### ANTECEDENTES

La señora YESENIA SIMANCAS BONFANTE, en la condición de quejosa radico una petición mediante el código de registro EXT-AMC-17-0005475 de fecha 26 de enero de 2017, donde nos solicita de manera urgente una visita de inspección a la construcción con Licencia Radicada bajo el N° 13001-2-16-0148 la cual no cumple con lo estipulado en materia de reglamentación de parqueaderos, (...)

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Atendiendo el procedimiento establecido en la Ley 810 de 2003 y 47 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, tal como lo señala el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 24 de la Ley 1617 de 2013, este despacho se propone adelantar las averiguaciones preliminares en relación con hechos que denuncia y las obras que se adelantan en el inmueble que se localiza en el Barrio Providencia Cra 71ª N°31ª-09.

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

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, Ley 810 de 2003, Ley 388 de 1997 y Ley 1617 de 2013, este despacho procede a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe mérito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio, que se inicia con la formulación de cargos. De acuerdo con su competencia, el Director Administrativo de Control Urbano iniciará preliminarmente las actuaciones administrativas pertinentes para establecer las siguientes violaciones que denuncia el quejoso:



Para tal efecto:

1. Ordénese una Visita técnica a la edificación ubicada en el Barrio Providencia Cra 71ª N°31ª-09 de esta ciudad, con el fin de establecer las presuntas infracciones urbanísticas en que ha incurrido el responsable de ellas.
2. Identificar el responsable de las infracciones urbanísticas y su condición de propietario, tenedor, poseedor, arrendatario.
3. Comisionar a un profesional, de la arquitectura, adscrito a la Dirección de Control Urbano, con el fin de que efectué la visita técnica y rinda el informe técnico en relación con los hechos ordenados en el presente auto y sobre los que considere conducentes en el presente caso.

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

### RESUELVE

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

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

1. Visita técnica a la edificación ubicada Barrio Providencia Cra 71ª N°31ª-09 en los términos señalados en la parte considerativa de este acto, para establecer, además, el responsable de la presunta infracción urbanística y las normas urbanísticas presuntamente violadas frente al Plan de Ordenamiento Territorial y la Licencia urbanística. Deberá requerir, además, copia de la licencia, planos o cualquier autorización para el adelantamiento de obras, copia del registro de tradición y libertad del inmueble o una copia de recibo catastral.
2. Comisionarse al profesional de la Arquitectura, adscrito a la Secretaría de Planeación Distrital, para que realice esta Visita, en el término no superior a tres (3) días a partir de la recibo de la comisión.

**TERCERO:** Comunicar al propietario, tenedor, poseedor y/o arrendatario del inmueble que se ubica en el Barrio Ciudadela 2000 Mz 4 Lote 59 al quejoso y al Ministerio Público, el inicio de la presente actuación administrativa, en los términos que establece el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Comuníquese y Cúmplase



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Código 009. Grado 53

  
Py: CPM  
Abogada DACU





Oficio **AMC-OFI-0048300-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 18 de mayo de 2017

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	EXT-AMC-17-0005475
Quejoso:	YESENIA SIMANCAS BONFANTE
Hechos	Presunta violación a las normas urbanísticas
Dirección:	Barrio Providencia Cra 71ª N°31ª-09
No de Proceso	00104 - 2017

### COMPETENCIA

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

### ANTECEDENTES

La señora YESENIA SIMANCAS BONFANTE, en la condición de quejosa radico una petición mediante el código de registro EXT-AMC-17-0005475 de fecha 26 de enero de 2017, donde nos solicita de manera urgente una visita de inspección a la construcción con Licencia Radicada bajo el N° 13001-2-16-0148 la cual no cumple con lo estipulado en materia de reglamentación de parqueaderos, (...)

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Atendiendo el procedimiento establecido en la Ley 810 de 2003 y 47 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, tal como lo señala el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 24 de la Ley 1617 de 2013, este despacho se propone adelantar las averiguaciones preliminares en relación con hechos que denuncia y las obras que se adelantan en el inmueble que se localiza en el Barrio Providencia Cra 71ª N°31ª-09.

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

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, Ley 810 de 2003, Ley 388 de 1997 y Ley 1617 de 2013, este despacho procede a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe mérito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio, que se inicia con la formulación de cargos. De acuerdo con su competencia, el Director Administrativo de Control Urbano iniciará preliminarmente las actuaciones administrativas pertinentes para establecer las siguientes violaciones que denuncia el quejoso:



Para tal efecto:

1. Ordénese una Visita técnica a la edificación ubicada en el Barrio Providencia Cra 71ª N°31ª-09 de esta ciudad, con el fin de establecer las presuntas infracciones urbanísticas en que ha incurrido el responsable de ellas.
2. Identificar el responsable de las infracciones urbanísticas y su condición de propietario, tenedor, poseedor, arrendatario.
3. Comisionar a un profesional, de la arquitectura, adscrito a la Dirección de Control Urbano, con el fin de que efectué la visita técnica y rinda el informe técnico en relación con los hechos ordenados en el presente auto y sobre los que considere conducentes en el presente caso.

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

### RESUELVE

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


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

1. Visita técnica a la edificación ubicada Barrio Providencia Cra 71ª N°31ª-09 en los términos señalados en la parte considerativa de este acto, para establecer, además, el responsable de la presunta infracción urbanística y las normas urbanísticas presuntamente violadas frente al Plan de Ordenamiento Territorial y la Licencia urbanística. Deberá requerir, además, copia de la licencia, planos o cualquier autorización para el adelantamiento de obras, copia del registro de tradición y libertad del inmueble o una copia de recibo catastral.
2. Comisionarse al profesional de la Arquitectura, adscrito a la Secretaría de Planeación Distrital, para que realice esta Visita, en el término no superior a tres (3) días a partir de la recibo de la comisión.

**TERCERO:** Comunicar al propietario, tenedor, poseedor y/o arrendatario del inmueble que se ubica en el Barrio Ciudadela 2000 Mz 4 Lote 59 al quejoso y al Ministerio Público, el inicio de la presente actuación administrativa, en los términos que establece el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Comuníquese y Cúmplase



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Código 009. Grado 53

  
Py: CPM  
Abogada DACU







Gana  
Cartagena y  
Bolívar



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 20 de junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0066730-2018**

**SEÑORA**  
**YESENIA SIMANCA BONFA NTE**  
**Conjunto residencial paraíso real**  
**Cartagena**

*la providencia cep 31 A 41: 31 A -07 - 6612288- 3006180445*

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

**Radicado interno: 00104 2015**

En atención a su petición presentada el 26 de enero de 2017 bajo código de registro EXT-AMC- 17-0005469 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*

*Luis Alfredo Buitrago*  
*06-07-2018*  
*Hora 09:25*

CARLOS JAVIER CARREÑO SANCHEZ  
Director de Recaudo y Compensación  
SALUD TOTAL EPS S.A.

NOTA: En caso requerido, este certificado es válido para la atención a través del Régimen Subsidiado o como población vinculada, si el Estado Actual es afiliación cancelada, novedad de retiro de trabajo, afiliación no efectiva, exclusión o anulación de la afiliación, siempre y cuando al momento de retiro o exclusión no haya reportado mora. Si es mora, o cancelación por falta de pago, debe informar a su aportante que debe ponerse al día en los pagos





AMC-OFI-0066553-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 20 de junio de 2018

Oficio **AMC-OFI-0066553-2018**

Asunto: Auto que ordena Visita Técnica de Inspección EXT-AMC-17-0005475

SECRETARIA DE PLANEACION ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación:	00104-2017
Quejoso:	YESENIA SIMANCAS BONFANTE
Presuntos Infractores:	INDETERMINADOS
Dirección:	BARRIO LA PROVIDENCIA CRA 71 N° 31 A-09
Hechos:	PRESUNTA VIOLACION DE NORMAS URBANISTICAS

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1° de 2016, dispone comisionarlo para que practique VISITA TECNICA PRELIMINAR en el domicilio en el que se cometen las supuestas infracciones a la norma urbanística, el cual se encuentra ubicado en el Barrio la Providencia Cra 71 A N° 31 A-09 fin de que se identifique la construcción que alegan la peticionaria se encuentra infringiendo la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer el tipo de obra que se adelanta, la fecha probable de la misma, el estado en que se encuentran las obras, la 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 de los anterior.

*[Handwritten signature]*  
2016/06/20  
2:00pm



Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

## ORDENESE

**PRIMERO:** Identificar la(s) posible(s) infracción (es) urbanístico 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 modificada por la Ley 810 de 2003 sugieren 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, registro fotográfico, linderos y medidas del inmueble, medidas de los construido, identificación catastral y registral, el tipo de obras que se adelantaron, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en el 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:** Comisionese A los Arquitectos (a) **JOELY PADILLA Y NICOLAS TUÑÓN** para realizar visita técnica de inspección a la construcción en el barrio providencia cra 71 A N° 31 -A-09 de recibido esta comisión será de tres (3) días contados a partir de la fecha de recibido del presente oficio

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

**SEXTO:** Contra el presente acto no procede recurso alguno.

Atentamente,

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





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

Oficio **AMC-OFI-0026144-2022**

SEÑOR  
**RUBEN DIAZ ACEVEDO**  
Asesor Tecnico  
Dirección de Control Urbano  
Ciudad

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

**Querellante.:** CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO REAL REPRESENTADA POR YESENIA SIMANCAS

**Querellado.:** construcción con licencia rad:13001-2-16-0148

**Código de Registro.:** EXT-AMC-17-0005475

**Radicado Interno.:** 0104-2017

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, orden comisionarlo como apoyo a los servidores públicos de carrera en la práctica de VISITA TECNICA PRELIMINAR en el bien inmueble ubicado Barrio Providencia Cra 71ª No. 31ª-09 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 indica:

- Identidad del propietario de la construcción ubicada Barrio Providencia Cra 71A No. 31A-09.
- 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 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 con la Resolución No. 0204 del 25 de julio de 2013 de la Curaduría Urbana No. 1 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 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 atiende. 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 Alis Yepes   
Asesora Externa DCU





Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 14 de julio de 2022  
Oficio **AMC-AUTO-002019-2022**

**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 policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, en 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

<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, continuaran 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"





3 han cesado las causas que hubieres 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 Secretaria 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.

**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.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La secretaria 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(...). ”.

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.





1.4. El Decreto 1110 del 01 de agosto de 2016, dispuso en su artículo 1, resumir 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 entro 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 trascurra un período prolongado para





iniciar 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 26 de Enero de 2017, radicado EXT-AMC-17-0005475, EXT- AMC-17-0005469 y EXT-AMC-17-0005398, la señora Yesenia Simancas Bonfante, en calidad de representante legal del conjunto residencial Paraíso Real, presento queja para la revisión de una construcción con licencia rad 1301-2-16-0148, y 133001-15-0425, la cual no cumple con lo estipulado en materia de reglamentación de parqueaderos, y para que a su vez se logre certificar la afectación de la fachada de la casa No. 7 del conjunto Residencial Paraíso Real ubicada en el barrio providencia cra 71 a No. 31ª-09, precisa que "para realización de procedimientos a nivel de propiedad horizontal es la de cumplir con dos puntos: Solicitud formal a la Asamblea de copropietarios para la aceptación de modificaciones, la cual no fue solicitada y mucho menos aprobada.

Permiso de construcción donde el ente encargado otorgue permiso para dichas modificaciones, documento que fue solicitado a la propietaria y no fue brindado.

Mediante oficio AM-OFI- 0048300 del 18 de Mayo de 2017, la Dirección de Control Urbano, en uso de sus facultades resuelve:

- Iniciar actuaciones administrativas preliminares por la presunta infracción urbanística.
- Se designa la práctica de una visita de inspección técnica a la edificación ubicada en el barrio Providencia cra 71ª No. 31ª-09, para establecer presuntas infracciones urbanísticas.
- Se Comisiono a un profesional de la arquitectura adscrito a la Dirección de Control Urbano, a fin de que efectué la visita.
- Comunicar al propietario, tenedor, poseedor y/o arrendatario del inmueble del inicio de las actuaciones administrativas.

Con oficio AMC-OFI- 00483117 del 18 de Mayo de 2017, se comunica de la apertura de averiguación preliminar a la señora Yesenia Simancas Bonfante.

A través de oficio AMC-OFI- 0066553 del 20 de Junio de 2018, se comisiona a los arquitectos JOELY PADILLA y NICOLAS TUÑON para que realicen la visita técnica de inspección a la construcción en el barrio providencia cra 71ª No. 31-09, y se entrega el informe técnico de la visita.

Mediante oficio AMC-OFI- 0066730 del 20 de junio de 2018 se comunicó sobre auto que ordena visita de inspección, designando a los arquitectos JOELY PADILLA y NICOLAS TUÑON para que realicen la visita técnica de inspección.

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.





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

El Decreto 1077 de 2015 reglamenta el sector de vivienda, ciudad y territorio. En su artículo 2.1.5.1.1, refiere:

Objeto de la persona jurídica de propiedad horizontal. Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndese que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Por otro lado, la Ley 675 de 2015, expone, en su artículo ARTÍCULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

**Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraría las normas Municipales y Distritales en materia de urbanización y construcción.**

ARTÍCULO 23. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

**1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.**

**2. No cambiar su destinación.**

3 Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

PARÁGRAFO 1o. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

**PARÁGRAFO 2o. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.**





En el predio ubicado en el barrio Providencia cra 71ª No. 31ª-09, se encuentra una edificación de propiedad horizontal "conjunto residencial Paraíso Real," en efecto para que alguno de sus propietarios pueda realizar algún tipo de modificación debe contar con la solicitud formal de la asamblea de copropietarios y su aceptación; dando así cabal cumplimiento con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, es de aclararse que es la administración quien vela por el cumplimiento de dicha normatividad.

La Dirección de Control Urbano no es la encargada de velar por las infracciones o conflictos entre copropietarios, ya que al tratarse de propiedad horizontal esta debe ceñirse a lo contemplado en ley 675 de 2015, por lo tanto, es la administración la encargada de resolver la presunta infracción ocurrida en la casa No. 7 por las modificaciones realizadas en el parqueadero por uno de su copropietario.

En este sentido, no habría lugar a imponer una sanción urbanística con ocasión de la queja interpuesta por la administración de la copropiedad "conjunto residencial Paraíso Real"

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-17-0005475 de fecha 18 de Mayo de 2017, por las razones expuestas en la parte motiva.


**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente** a la señora Yesenia Simancas Bonfante, administradora de la copropiedad "conjunto residencial Paraíso Real," de la presente decisión tomada en la actuación administrativa que se notifica.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR a** personas indeterminadas ya que no se tiene la identificación del 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, ordénese su archivo.

### NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

  
**DIEGO ANDRÉS BAREÑO CAMPOS**  
Director Administrativo de Control Urbano Encargado  
(Decreto 0975 del 06 de mayo de 2022)  
Secretaría de Planeación Distrital  
Alcaldía Mayor de Cartagena Proyecto

Proyectó: Diana Carolina Alvis Yepes.  
Asesora Externa DCU

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





Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 14 de julio de 2022

Oficio **AMC-AUTO-002019-2022**

**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 policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, en 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

<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 actuaciones administrativas que averseen en su curso, a partir del 1 de enero de 2015 en adelante. Aquellas actuaciones administrativas en curso al día 31 de diciembre de 2014, continuaran a cargo de los Alcaldes Locales hasta su culminación".

<sup>2</sup> Por medio del cual se modificó parcialmente los Decretos 0013 del 9 de enero de 2015 y 1563 del 12 de diciembre de 2014, se



3 han cesado las causas que hubieres 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 comentario 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 Secretaria 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.

**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.





**PARAGRAFO SEGUNDO:** La secretaria 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 entro 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 trascurra un período prolongado para iniciar 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).**22

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 26 de Enero de 2017, radicado EXT-AMC-17-0005475, EXT- AMC-17-0005469 y EXT-AMC-17-0005398, la señora Yesenia Simancas Bonfante, en calidad de representante legal del conjunto residencial Paraíso Real, presento queja para la revisión de una construcción con licencia rad 1301-2-16-0148, y 133001-15-0425, la cual no cumple con lo estipulado en materia de reglamentación de parqueaderos, y para que a su vez se logre certificar la afectación de la fachada de la casa No. 7 del conjunto Residencial Paraíso Real ubicada en el barrio providencia cra 71 a No. 31ª-09, precisa que “para realización de procedimientos a nivel de propiedad horizontal es la de cumplir con dos puntos: Solicitud formal a la Asamblea de copropietarios para la aceptación de modificaciones, la cual no fue solicitada y mucho menos aprobada.

Permiso de construcción donde el ente encargado otorgue permiso para dichas modificaciones, documento que fue solicitado a la propietaria y no fue brindado.

Mediante oficio AM-OFI- 0048300 del 18 de Mayo de 2017, la Dirección de Control Urbano, en uso de sus facultades resuelve:



- Iniciar actuaciones administrativas preliminares por la presunta infracción urbanística.
- Se designa la práctica de una visita de inspección técnica a la edificación ubicada en el barrio Providencia cra 71ª No. 31ª-09, para establecer presuntas infracciones urbanísticas.
- Se Comisiono a un profesional de la arquitectura adscrito a la Dirección de Control Urbano, a fin de que efectué la visita.
- Comunicar al propietario, tenedor, poseedor y/o arrendatario del inmueble del inicio de las actuaciones administrativas.

Con oficio AMC-OFI- 00483117 del 18 de Mayo de 2017, se comunica de la apertura de averiguación preliminar a la señora Yesenia Simancas Bonfante.

A través de oficio AMC-OFI- 0066553 del 20 de Junio de 2018, se comisiona a los arquitectos JOELY PADILLA y NICOLAS TUÑON para que realicen la visita técnica de inspección a la construcción en el barrio providencia cra 71ª No. 31-09, y se entrega el informe técnico de la visita.

Mediante oficio AMC-OFI- 0066730 del 20 de junio de 2018 se comunicó sobre auto que ordena visita de inspección, designando a los arquitectos JOELY PADILLA y NICOLAS TUÑON para que realicen la visita técnica de inspección.

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

El Decreto 1077 de 2015 reglamenta el sector de vivienda, ciudad y territorio. En su artículo 2.1.5.1.1, refiere:

Objeto de la persona jurídica de propiedad horizontal. Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndese que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Por otro lado, la Ley 675 de 2015, expone, en su artículo ARTÍCULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.





**Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraría las normas Municipales y Distritales en materia de urbanización y construcción.**

**ARTÍCULO 23. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

**1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.**

**2. No cambiar su destinación.**

3 Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

**PARÁGRAFO 1o.** Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

**PARÁGRAFO 2o.** En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

En el predio ubicado en el barrio Providencia cra 71ª No. 31ª-09, se encuentra una edificación de propiedad horizontal "conjunto residencial Paraíso Real," en efecto para que alguno de sus propietarios pueda realizar algún tipo de modificación debe contar con la solicitud formal de la asamblea de copropietarios y su aceptación; dando así cabal cumplimiento con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, es de aclararse que es la administración quien vela por el cumplimiento de dicha normatividad.

La Dirección de Control Urbano no es la encargada de velar por las infracciones o conflictos entre copropietarios, ya que al tratarse de propiedad horizontal esta debe ceñirse a lo contemplado en ley 675 de 2015, por lo tanto, es la administración la encargada de resolver la presunta infracción ocurrida en la casa No. 7 por las modificaciones realizadas en el parqueadero por uno de su copropietario.

En este sentido, no habría lugar a imponer una sanción urbanística con ocasión de la queja interpuesta por la administración de la copropiedad "conjunto residencial Paraíso Real"

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-17-0005475 de fecha 18 de Mayo de 2017, por las razones expuestas en la parte motiva.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente** a la señora Yesenia Simancas Bonfante, administradora de la copropiedad "conjunto residencial Paraíso Real," de la presente decisión tomada en la actuación administrativa que se notifica.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** a personas indeterminadas ya que no se tiene la identificación del 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, ordénese su archivo.

### NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

  
**DIEGO ANDRES BAREÑO CAMPOS**

**Director Administrativo de Control Urbano Encargado  
(Decreto 0975 del 06 de mayo de 2022)  
Secretaria de Planeación Distrital  
Alcaldía Mayor de Cartagena Proyectó**

Proyectó: Diana Carolina Alvis Yepes  
Asesora Externa 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 - Bolívar. Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370  
alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagena.gov.co  
DANE; 13001 NIT 890 - 480 - 184-4



Cartagena de Indias D. T y C., jueves, 30 de noviembre de 2023

**Oficio AMC-OFI-0187993-2023**

Señores:

**YESENIA SIMANCAS BONFANTE**

**BARRIO LA PROVIDENCIA CRA. 71 No. 31 A – 09**

Ciudad


**Asunto: Citación a Notificación Personal - Proceso 00104 - 2017**

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, de acuerdo a lo establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, me permito informarle que en virtud de la averiguación preliminar adelantada por la queja presentada el día 26 de Enero de 2017, ante la ventanilla única de atención al ciudadano de la Alcaldía Mayor de Cartagena, por presuntas violaciones a la normas urbanísticas, este Despacho requiere de su comparecencia, para ser notificado personalmente de las actuaciones que se impulsaron en el expediente con radicado 00114 – 2017.

Por las razones antes expuestas, lo invitamos a que se acerque a nuestras instalaciones, ubicadas en el Barrio Torices – Edificio T-17 Cra 17 No. 32 – 123 de lunes a viernes entre las 8:00 AM a 12:00 PM y 2:00 a 5:00 PM.

Cordialmente,

  
**Carlos Eduardo Martínez Marulanda**  
**Director Administrativo de Control Urbano**  
**Secretaría de Planeación Distrital**  
**Alcaldía Mayor de Cartagena**

Proyectó: Augusto Agamez Villalba – Asesor Externo

Revisó: Diego Andrés Bareño Campos – Asesor Externo