

chisel.

MONICA BUELVA VS ALCALDIA LOCAL 4  
25-04-2016

25-04-2016

AMC-16-0025537

Pedro M Fuentes

Pedro A. Lugo

## HOJA DE RUTA

[illegible]

Cartagena, 23 de abril de 2016

Señores

Alcaldía Menor localidad ;

Atn. Dr. Javier Enrique Jaramillo Martínez

Cartagena

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

Código de registro: EXT-AMC-16-0025537

Fecha y Hora de registro: 25-abr-2016 15:30:43

Funcionario que registro: De Arco Flórez, Jesus

Dependencia del Destinatario: Alcaldía Localidad Histórica y del

Funcionario Responsable: JARAMILLO MARTINEZ, JAVIER ENR

Cantidad de anexos: 7

Contraseña para consulta web: BDF9EA67

www.cartagena.gov.co

*Pedro Fuentes*

Cordial saludo,

Presento ante ustedes el siguiente derecho de petición:

Yo, **Mónica Cecilia Buelvas Viñas**, identificada con cédula de ciudadanía número 45.490.992 expedida en Cartagena y propietaria de un inmueble No. 19 ubicado en el conjunto residencial Portal de la popa con dirección Camino arriba Carrera C No. 29 B 104 de la ciudad de Cartagena, en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la constitución nacional y las disposiciones pertinentes del Código contencioso administrativo, **respetuosamente solicito lo siguiente:**

Ordenar a "Control Urbano" o a quien corresponda que se visite, investigue y den solución al problema que me ha generado la construcción absurda y sin autorización de parte de la copropiedad Portal de la popa en los apartamentos 17 y 18 que afectan a la estabilidad estructural, conservación y tranquilidad del apartamento No. 19 que es de mi propiedad como la fachada del conjunto residencial portal de la popa.

**La petición anterior está fundamentada en las siguientes razones:**



El día 30 de diciembre del 2.014 radique a la administradora del Conjunto Residencial Portal de la popa una comunicación donde le solicitaba que me mostrara las autorizaciones otorgadas a los propietarios de las casa 17 y 18 para la construcción en el tercer nivel que habían realizado ya que afectaban a mi apartamento en la estructura y la fachada del edificio. A esta comunicación no he recibido la respuesta formal al día de hoy.

El día 23 de septiembre del 2.014 la administradora del Conjunto residencial Portal de la popa presento ante la Alcaldía Local uno en atención al señor Mauricio Betancur Cardona, derecho de petición sobre este mismo inconveniente solicitando inspección a los inmueble 17 y 18 y a la fecha de hoy de acuerdo a lo expresado por la Administradora no hay respuesta alguna de esta solicitud.

Pasado mas de un año y medio de estas solicitudes y de que las contracciones aun permanecen y siguen realizando modificaciones aun a esas casas y que siguen afectando la fachada del conjunto y mi tranquilidad y por la ausencia de respuesta solicito respetuosamente como ciudadana ante ustedes que me respondan a mi derecho de petición.

**Para los efectos pertinentes, anexo los siguientes soportes y documentos:**

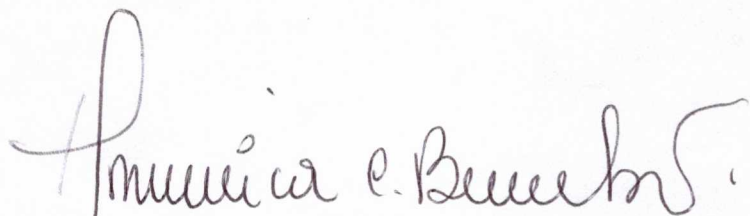
Derecho de petición radicado el día 23 nde septiembre del 2.014 a la Alcaldia localidad uno

Queja y solicitud de explicaciones para la administradora del conjunto Portal de la popa con fecha del 30 de diciembre del 2.014

Fotografía de la fachada del conjunto con la afectación de la construcción

Copia del certificado de libertad de tradición de la casa 19 de mi propiedad

Por favor enviar respuesta a este derecho de petición a la dirección que aparece al pie de mi firma



**Nombre del peticionario:** Mónica Cecilia Buelvas Viñas

**Cédula:** 45.490.992 **De** Cartagena, Bolívar

**Dirección:** Barrio Pie de la popa Conjunto residencial villas de la popa

Apartamento 1-4-H Cartagena

Telefono:3157331379

Correo electrónico:mocebuvi1@hotmail.com



Cartagena, 23 de septiembre de 2014

Señor  
MAURICIO BETANCUR CARDONA  
ALCALDE DE LA LOCALIDAD No. 1 HISTÓRICA Y DEL CARIBE NORTE  
Ciudad

Estimado señor:

Por medio de la presente, me permito solicitarle se sirva realizar una inspección en nuestro conjunto residencial PORTAL DE LA POPA, ubicado en el barrio Camino Arriba del Pie de la Popa cra. 22C calle 29B, en los apartamentos No. 17 y 18, en razón a que no obstante ser una propiedad horizontal de tres niveles, los propietarios han construido sobre tirado un plafón convirtiendo en terraza el techo de la propiedad, aunado a que han colocado unos tanques levadizos de gran tamaño para agua, y lo que es peor han puesto techo sobre estas terrazas.

Lo anterior es para que usted, como autoridad, me informe si está permitido y si la construcción no está violando la norma de propiedad horizontal, así como si la construcción puede poner en riesgo el edificio y las personas que aquí vivimos, ya que consideramos que la misma no está hecha para soportar un peso más ya que tendrían que reforzar el edificio.

Agradecemos la atención urgente de esta petición que la hacemos con fundamento en el derecho constitucional de petición.

Atentamente,

  
ALCIRA OTERO  
c.c. 34.962.228  
ADMINISTRADORA  
Tel. 6740137 - 3135174205

*Recibido Alcira  
23/9/14  
Luisa*



6

Cartagena, diciembre 30 del 2.014

Conjunto Residencial Portal de la Popa  
Atn. Alcira Otero  
Administradora  
Cartagena

Ref. Queja de sobre construcción.

Cordial saludo.

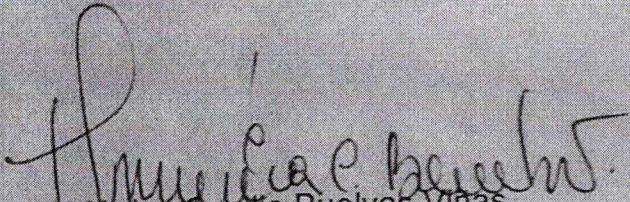
El motivo de la presente es para solicitarle las autorizaciones necesarias que otorgaron a la vecina de mi apartamento el numero 19 para la construcción que actualmente tiene afectado a mi apartamento y la fachada del conjunto residencial.

Cuando compre el apartamento el constructo del conjunto me explico que las ampliaciones del mismo debían ser planeadas y organizadas ya que era necesario reforzar la estructura de los apartamentos ya que estos no estaban diseñados para soportar cargas como elevaciones de muros y posturas de cubiertas.

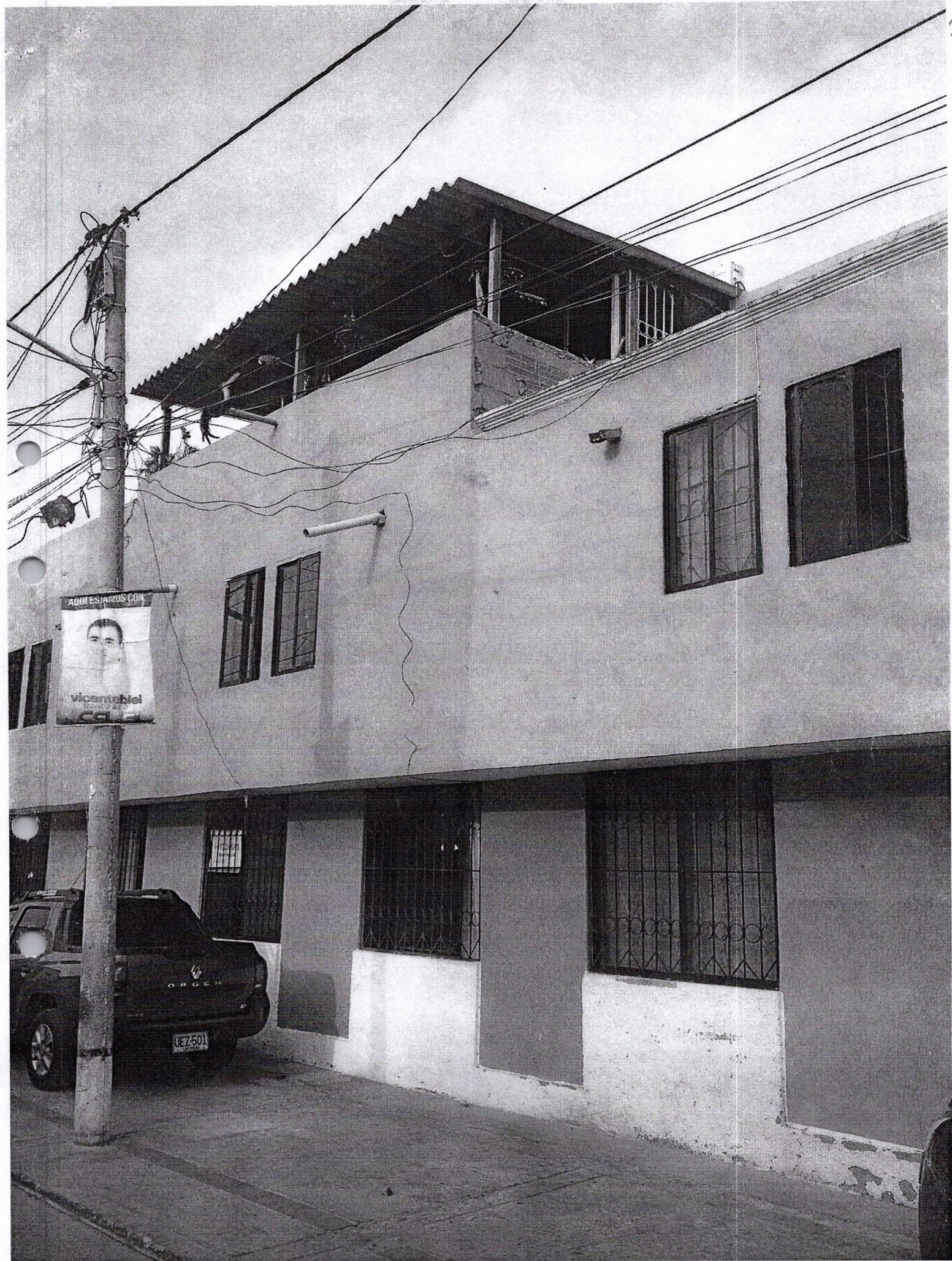
Mi preocupación es grandísima ya que atentan con mi patrimonio mi tranquilidad mental e incrementan el riesgo contra los inquilinos que actualmente tengo en mi apartamento.

Le agradezco responderme en el menor tiempo posible.

Atentamente,

  
Monica Cecilia Buelvas Vinas  
Teléfono 3157331379-3133330842











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

Página: 1

Nro Matrícula: 060-222786

Impreso el 26 de Enero de 2010 a las 01:29:04 pm  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA  
FECHA APERTURA: 18/12/2006 RADICACIÓN: 2006-060-6-20210 CON: ESCRITURA DE 3/8/2006

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

APARTAMENTO 1-19 CON EXTENSIÓN DE 48.00 M2 3.13% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1752, 5/9/2006, NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA. ARTÍCULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

**COMPLEMENTACIÓN:**

PORTAL DE LA POPA LIMITADA, ADQUIRIRIO DOS (2) INMUEBLES POR COMPRA HECHA A ALEJANDRO SARAVIA SARAVIA, YADIRA SARAVIA SARAVIA, MARTHA SARAVIA SARAVIA, ANGELINA DEL ROSARIO SARAVIA SARAVIA, E. CAMACHO Y CIA LTDA., SILVANA SOFIA SARAVIA CORTEZ Y SUSANA SOFIA SARAVIA CORTEZ, SEGUN CONSTA EN AL ESCRITURA # 3617 DE FECHA 20-10-2004 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-10-2004 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA # 060-88962 Y 060-97258.-  
ENGLOBADOS LOS DOS (2) INMUEBLES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2617 DE FECHA 03-11-2006 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-11-2006 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-222505.- LOS CITADOS SEÑORES SARAVIA SARAVIA, SARAVIA CRTEZ, Y E. CAMACHO Y E. CAMACHO Y CIA. LTDA., ADQUIRIERON LOS DOS (2) INMUEBLES POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE RAMON SARAVIA NUÑEZ, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 21-02-2002, LIQUIDADADA ANTE EL JUZGADO SEXTO DE FAMILIA, REGISTRADA EL 21-10-2004 EN LA MATRICULA # 88962 Y 060-97258.-  
RAMON SARAVIA NUÑEZ, ADQUIRIRIO DE LA SIGUIENTE FORMA: UN LOTE POR COMPRA HECHA A JOSE LUIS FRANCO DE LA HOZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 5304 DE FECHA 16-11-1989 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 10-01-1990 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-88962.- JOSE LUIS FRANCO DE LA HOZ, ADQUIRIRIO POR COMPRA HECHA A ROSA CASTILLO DE AGUILAR, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 190 DE FECHA 20-02-1976 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-03-1976 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-88962.- Y EL OTRO LOTE POR COMPRA HECHA A LIGIA ESTHER AGUILAR DE FRANCO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 5304 DE FECHA 16-11-1989 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 10-01-1990 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-97258.- ROSA CASTILLO DE AGUILAR Y LIGIA AGUILAR DE FRANCO, ADQUIRIERON CADA UNA UN INMUEBLE, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE RAFAEL AGUILAR MORALES, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 12-08-1972, LIQUIDADADA ANTE EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 13-09-1972 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA #S 060-88962 Y 060-97258.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO**

1) EDIFICIO R.P.H. "CONJUNTO PORTAL DE LA POPA" # 29B-104 CARRERA 22 C, CAMINO ARRIBA BARRIO PIE DE LA POPA APARTAMENTO 1-19

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)** (En caso de integración y otros)  
060-222505

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 21/11/2006 Radicación 2006-060-6-20210**

DOC: ESCRITURA 1752 DEL: 3/8/2006 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: PORTAL DE LA POPA LTDA NIT# 8060161310 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 28/2/2006 Radicación 2006-3610**

DOC: ESCRITURA 640 DEL: 23/2/2006 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: PORTAL DE LA POPA LTDA NIT# 806016131



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

Página: 2

Nro Matrícula: 060-222786

Impreso el 26 de Enero de 2010 a las 01:29:04 pm  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: SARAVIA SARAVIA RAMON CC# 79445542

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 26/10/2007 Radicación 2007-060-6-22438  
DOC: ESCRITURA 2774 DEL: 23/10/2007 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 1.000.000  
Se cancela la anotación No. 2  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA. ESTE Y 25 MAS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SARAVIA SARAVIA RAMON NIT# 79445542  
A: PORTAL DE LA POPA LTDA NIT# 8060161310

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 22/8/2008 Radicación 2008-060-6-18197  
DOC: ESCRITURA 1718 DEL: 30/7/2008 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 55.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: PORTAL DE LA POPA LTDA NIT# 8060161310  
A: BUELVAS VIÑAS MONICA CECILIA CC 45490992 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 22/8/2008 Radicación 2008-060-6-18197  
DOC: ESCRITURA 1718 DEL: 30/7/2008 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - SIN LIMITE DE CUANTIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BUELVAS VIÑAS MONICA CECILIA CC 45490992  
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 19/1/2010 Radicación 2010-060-6-918  
DOC: ESCRITURA 2784 DEL: 29/12/2009 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 38.950.171  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - SEGUNDO GRADO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BUELVAS VIÑAS MONICA CECILIA CC# 45490992  
A: LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES ORGANISMO COOPERATIVO NIT.8600284155

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 No. corrección: 1 Radicación: 2007-060-3-1466 Fecha: 8/9/2007

FECHA CORREGIDA VALE.- ARTS. 35/82 DECRETO 1250/70.-

Anotación Nro: 2 No. corrección: 1 Radicación: 2007-060-3-1924 Fecha: 26/11/2007

ANOTACION INCLUIDA POPR HABERSE OMITIDO EN SUN OPORTUNIDAD VALE.- ARTS. 35/82 DECRETO 1250/70.-



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

**Nro Matrícula: 060-222786**

Impreso el 26 de Enero de 2010 a las 01:29:04 pm  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

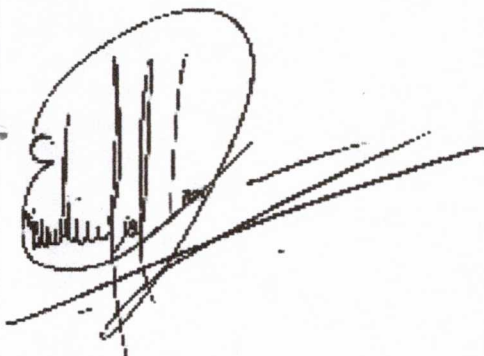
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

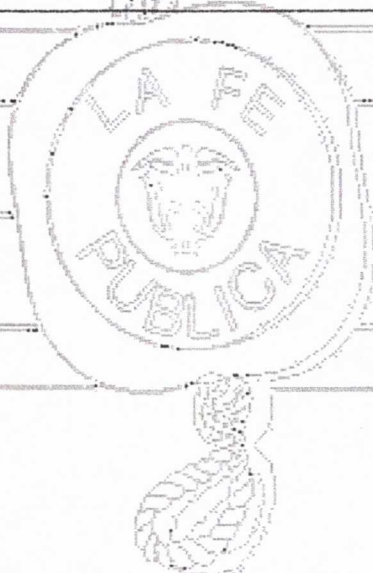
USUARIO: 50257 impreso por: 50274

TURNO: 2010-060-1-4916 FECHA: 19/1/2010

EXPEDIDO EN: CARTAGENA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL EMILIA FADUL ROSA



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA**



Cartagena de Indias, D. T. y C., Junio 14 de 2016.  
ALHCN-JUR-9-2016.

Señor.  
**FUNCIONARIO DE CONTROL URBANO ADSCRITO LOCALIDAD HISTÓRICA Y DEL CARIBE NORTE.**  
Ciudad.

**REFERENCIA: PROCESO CONTROL URBANO.**  
**Querellante: MONICA BUELVA VIÑAS**  
**Querellados: INDETERMINADO**  
**Código de Registro: EXT-AMC-16-0025537.**

**Asunto: COMISIÓN PARA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN.**

Por medio del presente oficio, el señor Alcalde de la Localidad Histórica y del Caribe Norte, comisiona a la Arquitecta **XENIA GOMEZ BUSTAMANTE**, para que realice **INSPECCION** en el Inmueble ubicado en el Barrio Chino conjunto residencial Portal de la Popa Carrera C No 29 B 104. Manifiesta la peticionaria que la propietaria del inmueble, objeto de investigación, se encuentra afectando debido a la construcción absurda y sin autorización en los Apartamentos 17 y 18 de dicho conjunto afectado el 19 que es de su propiedad. Código de Registro **EXT-AMC-16-0025537**.

#### **SE ORDENA**

**Primero:** Identificar propietarios de la Construcción (Presuntos Infractores), registros fotográficos, linderos y medidas exactas del inmueble donde se adelanta la construcción, medidas de lo construido en el inmueble, numero de Matricula Inmobiliaria y demás pruebas que ayuden a la investigación..

**Segundo:** Entregar informe Técnico que contenga lo ordenado.

**Tercero:** La comisión deberá ejecutarse dentro de los cinco (5) días posteriores de recibido este oficio.

Con suma cortesía,

  
**JAVIER ENRIQUE JARAMILLO MARTÍNEZ**  
Alcalde de la Localidad Histórica y del Caribe Norte.

  
Proyecto: Pedro Fuentes.



Cartagena de Indias, D. T. y C, Junio 14 de 2016.  
ALHCN-JUR-7-2016.

Señor.

FUNCIONARIO DE CONTROL URBANO ADSCRITO LOCALIDAD HISTÓRICA Y DEL CARIBE NORTE.  
Ciudad.

REFERENCIA: PROCESO CONTROL URBANO.  
Querellante: MONICA BUELVA VIÑAS  
Querellados: INDETERMINADO  
Código de Registro: EXT-AMC-16-0025537.

Asunto: COMISIÓN PARA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN.

Por medio del presente oficio, el señor Alcalde de la Localidad Histórica y del Caribe Norte, comisiona a la Arquitecta **XENIA GOMEZ BUSTAMANTE**, para que realice INSPECCION en el Inmueble ubicado en el Barrio Chino conjunto residencial Portal de la Popa Carrera C No 29 B 104. Manifiesta la peticionaria que la propietaria del inmueble, objeto de investigación, se encuentra afectando debido a la construcción absurda y sin autorización en los Apartamentos 17 y 18 de dicho conjunto afectado el 19 que es de su propiedad. Código de Registro **EXT-AMC-16-0025537**.

#### SE ORDENA

**Primero:** Identificar propietarios de la Construcción (Presuntos Infractores), registros fotográficos, linderos y medidas exactas del inmueble donde se adelanta la construcción, medidas de lo construido en el inmueble, numero de Matricula Inmobiliaria y demás pruebas que ayuden a la investigación..

**Segundo:** Entregar informe Técnico que contenga lo ordenado.

**Tercero:** La comisión deberá ejecutarse dentro de los cinco (5) días posteriores de recibido este oficio.

Con suma cortesía,

  
**JAVIER ENRIQUE JARAMILLO MARTÍNEZ**  
Alcalde de la Localidad Histórica y del Caribe Norte.

  
Proyección: Pedro Fuentes.





Oficio **AMC-OFI-0052582-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 30 de mayo de 2017

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	
Quejoso:	MONICA BUELVA VIÑAS
Presuntos Infractores	POR DETERMINAR
Actuación	AUTO DE APERTURA
Código de Registro	EXT-AMC-16-0025537

### COMPETENCIA

El Director Administrativo, 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

Mediante oficio EXT-AMC-16-00025537, la señora Mónica Vuelvas Viñas, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, manifestando la peticionaria que la propietaria el inmueble, objeto de investigación, se encuentra afectando debido a la construcción absurda y sin autorización en los apartamentos 17 y 18 de dicho conjunto afectando el 19 que es de su propiedad, ubicado en el barrio chino conjunto residencial portal de la popa carrera C No 29 B 104.

### 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 chino conjunto residencial portal de la popa carrera C No 29 B 104", a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, 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 Chino Conjunto Residencial Portal De La Popa carrera C No 29 B 104", a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, 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 a la quejosa de la determinación tomada en el presente acto.



**HECTOR ANAYA PEREZ**

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



Py: CHHC  
Abogada Asesora DACU.





Oficio **AMC-OFI-0052582-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 30 de mayo de 2017

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	
Quejoso:	MONICA BUELVA VIÑAS
Presuntos Infractores	POR DETERMINAR
Actuación	AUTO DE APERTURA
Código de Registro	EXT-AMC-16-0025537

#### COMPETENCIA

El Director Administrativo, 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

Mediante oficio EXT-AMC-16-00025537, la señora Mónica Vuelvas Viñas, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, manifestando la peticionaria que la propietaria el inmueble, objeto de investigación, se encuentra afectando debido a la construcción absurda y sin autorización en los apartamentos 17 y 18 de dicho conjunto afectando el 19 que es de su propiedad, ubicado en el barrio chino conjunto residencial portal de la popa carrera C No 29 B 104.

#### 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 chino conjunto residencial portal de la popa carrera C No 29 B 104", a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, 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:

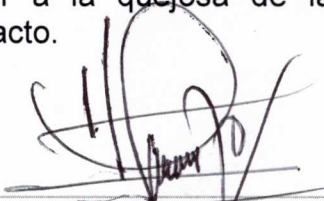
1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en " el Barrio Chino Conjunto Residencial Portal De La Popa carrera C No 29 B 104", a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, 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



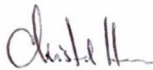
no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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



**HECTOR ANAYA PEREZ**

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



Py: CHHC  
Abogada Asesora DACU.





15  
En el Esp. 20  
ca. 15 23 652.  
Fecha 07-06-17  
Hora 09:38

Oficio **AMC-OFI-0053565-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 01 de junio de 2017

Señora

MONICA CECILIA BUELVAS VIÑAS

Quejosa

Dir: Barrio pie de la popa conjunto residencial villas de la popa. Apar 1-4-H-

Tel: 3157331379

Cartagena

Ref.: Comunicación Apertura de Averiguación Preliminar- Proceso

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 por usted interpuesta a través del oficio EXT-AMC-16-0025537, por presuntas violaciones a la normas urbanística, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar dentro del proceso No.0122-2017, mediante auto identificado con código de registro AMC-OFI- **AMC-OFI-0052582-2017**, 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 Chino Conjunto Residencial Portal De La Popa carrera C No 29 B 104", a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, 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 a la quejosa de la determinación tomada en el presente acto.

Por las razones expuestas, se da por contestada su solicitud, quedando presta ésta Dirección Administrativa de Control Urbano, a sus requerimientos en el ámbito de nuestras competencias.

Atentamente,



**HECTOR ANAYA PEREZ**

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



Py: CHHC  
Abogada Asesora DACU.





16  
Oliver  
Mónica Buelva  
Viñas.  
1-6  
113-17  
no hoy por hoy  
ceder

Oficio **AMC-OFI-0053597-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 01 de junio de 2017

Señores

Propietarios y/o residentes, de la copropiedad portal de la popa en los aptos 17 y 18  
Presuntos Infractores.

Dir.: Barrio Chino Conjunto Residencial Portal De La Carrera C No 29 B 104  
Cartagena

Ref.: Notificación Apertura de Averiguación Preliminar.

Reciba(n) Usted(es) 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 queja por presuntas violaciones a la normas urbanística presentada por la señora Mónica Buelva Viñas con código de registro EXT-AMC-16-0025527, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar, identificado con código de registro **AMC-OFI-0052582-2017** 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 Chino Conjunto Residencial Portal De La Popa carrera C No 29 B 104", a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, 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 a la quejosa 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, barrió Chambacú, edificio Inteligente, piso 6 oficina 601 a fin de notificarse personalmente del oficio 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,



**HECTOR ANAYA PEREZ**

Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



PY: CHHC  
ASESORA EXTERNA.





Oficio **AMC-OFI-0053597-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 01 de junio de 2017

Señores

Propietarios y/o residentes, de la copropiedad portal de la popa en los aptos 17 y 18  
Presuntos Infractores.

Dir.: Barrió Chino Conjunto Residencial Portal De La Carrera C No 29 B 104  
Cartagena

Ref.: Notificación Apertura de Averiguación Preliminar.

Reciba(n) Usted(es) 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 queja por presuntas violaciones a la normas urbanística presentada por la señora Mónica Buelva Viñas con código de registro EXT-AMC-16-0025527, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar, identificado con código de registro **AMC-OFI-0052582-2017** 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 Chino Conjunto Residencial Portal De La Popa carrera C No 29 B 104", a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega la petente, se está construyendo cerca de su predio, 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*



1



*personalmente notifíquese por Aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.*

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

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, barrió Chambacú, edificio Inteligente, piso 6 oficina 601 a fin de notificarse personalmente del oficio 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,



**HECTOR ANAYA PEREZ**

Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



PY: CHHC  
ASESORA EXTERNA.





Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 7 de marzo de 2022

Oficio **AMC-OFI-0026964-2022**

SEÑOR  
**RUBEN DIAZ ACEVEDO**  
Asesor Externo DCU  
Dirección de Control Urbano  
Ciudad

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

**Querellante.:** MONICA BUELVAS VIÑAS  
**Querellado.:** INDETERMINADOS  
**Código de Registro.:** EXT- AMC- 16-0025537  
**Radicado Interno.:** 113-2017

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 CHINO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA POPA CAMINO ARRIBA CARRERA C No. 29B-104, 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 CHINO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA POPA CAMINO ARRIBA CARRERA C No. 29B-104
- 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., lunes, 7 de marzo de 2022

Oficio **AMC-OFI-0026964-2022**

SEÑOR  
**RUBEN DIAZ ACEVEDO**  
Asesor Externo DCU  
Dirección de Control Urbano  
Ciudad

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

**Querellante.:** MONICA BUELVAS VIÑAS  
**Querellado.:** INDETERMINADOS  
**Código de Registro.:** EXT- AMC- 16-0025537  
**Radicado Interno.:** 113-2017

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 público de carrera a la práctica de una VISITA TECNICA PRELIMINAR en el Inmueble ubicado en el Barrio CHINO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA POPA CAMINO ARRIBA CARRERA C No. 29B-104, 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 en el BARRIO CHINO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE LA POPA CAMINO ARRIBA CARRERA C No. 29B-104
- 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 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 Alvis Yepes  
Asesora Externa DCU




## VISITA TÉCNICA

control urbano <controlurbano@cartagena.gov.co>

Jue 07/04/2022 16:04

Para: Ruben Dario Diaz Acevedo <rddiaza@cartagena.gov.co>

CC: RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO <rubendiaz73@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (123 KB)

AMC-OFI-0026964-2022 RUBEN DÍAZ ACEVEDO.pdf;

Buenas tardes,

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

Atentamente,

---

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

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



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

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

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

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





Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 31 de octubre de 2022

Oficio AMC-OFI-0154595-2022

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	Informe de visita técnica en los inmuebles identificados ubicados Carrera 22C No 29B 104 Apto 17 y 18. Cartagena - Bolívar	
RADICADO:	EXT-AMC-16-0025537	FECHA VISITA: octubre 19-2022
DIRECCIÓN:	Barrio Chino Conjunto Residencial Portal de la Popa Camino Arriba Cra 22C N0 29B-104. Aptos 17 y 18.	
SOLICITANTE:	MÓNICA BUELVAS VIÑAS (particular)	

MOTIVO DE LA VISITA

Atender petición realizada por la señora MONICA BUELVAS VIÑAS ante la Dirección de Control Urbano -DCU-, en la que presenta mediante radicado **EXT-AMC-16-0025537**, queja por presunta violación a las normas urbanísticas, manifestando que: ***“Ordenar Control Urbano o a quien corresponda que se visite, investigue y den solución al problema que me ha generado la construcción absurda y sin autorización de parte de la copropiedad Portal de la Popa en los apartamentos No. 17 y No. 18 que afectan a la estabilidad estructural, conservación y tranquilidad del apartamento No. 19 que es de mi propiedad como la fachada del conjunto residencial portal de la Popa”***.

Por medio del oficio AMC-OFI-0026964-2022 del mes de marzo del año 2022, fue asignado el Técnico Rubén Díaz 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.

Una vez revisado el expediente que contiene la querella, se realizó visita técnica, el día 19 de octubre del año 2022, con base en la cual se rinde el presente informe técnico. Según las consideraciones fácticas indicadas y dando alcance al requerimiento del oficio mencionado, este informe se organiza así: en la primera parte se precisa el marco normativo que sirve como fundamento al informe técnico que se rinde; en la segunda parte se presentan en su orden, el alcance de la visita, su metodología y se hace una descripción general de la visita. Finalmente se formulan conclusiones y recomendaciones y se responde a los requerimientos literales del oficio AMC-OFI-0026964-2022.

MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

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



El Decreto 1077 de 2015 señala en su Artículo 2.2.6.1.1.1, la obligatoriedad de la licencia urbanística para “(...) *adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente (...)*”. De igual manera lo fundamentado en el Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento territorial de Cartagena y demás normas complementarias.

En virtud de lo expuesto, la señora MONICA BUELVAS VIÑA, presentó mediante radicado EXT-AMC-16-0025537 del 25 de abril de 2016, queja por construir sin autorización de la copropiedad. Ahora bien, en el marco del cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y conforme a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o c, del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, se consultó el plano de Uso de Suelo PFU 5C/5, el cual hacen parte integral de la cartografía oficial de la citada disposición. El inmueble objeto de la queja, se encuentra dentro de la actividad Residencial Tipo B (RB), Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Figura 1. Uso de Suelo Predio – Decreto 0977 de 2001 - Fuente Midas, 2022

Para efectos del Uso del Suelo y las normas urbanísticas aplicables a la actividad Residencial tipo A (RA), estos se encuentran regulados por el Cuadro de Reglamentación Urbana No. 1 “Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión Urbana” y definido en los “Artículos 218 al 221 del Decreto 0977 de 2001”, Plan de Ordenamiento Territorial, así:







USOS	RESIDENCIAL TIPO A RA
PRINCIPAL	Residencial
COMPATIBLE	Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPLEMENTARIO	Comercio 1 - Industrial 1
RESTRINGIDO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
PROHIBIDO	Comercial 2
AREA LIBRE	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 - F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 - F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 - F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)

Cuadro 1. Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y de Expansión Urbana.  
Fuente- Decreto 0977 de 2001.

ALCANCE DE LA VISITA TÉCNICA

El alcance de la visita de inspección ocular y del presente informe técnico, es atender la solicitud presentada por la señora MONICA BUELVAS VIÑA, radicado EXT-AMC-16-0025537, de fecha 25 de abril de 2016; y conceptuar si los inmuebles ubicados en el barrio Chino Conjunto Residencial Portal de La Popa Camino Arriba Carrera C No 29B -104, presentan posible infracción urbanística de acuerdo con lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás Normas Urbanísticas concordantes.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

De acuerdo con la información integrada en el expediente, a las coordenadas geográficas obtenidas en la visita de campo y los datos derivados de la consulta realizada en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), los predios objetos de la querella, se ubica en el barrio Chino Conjunto Residencial Portal de la Popa Camino Arriba Carrera C No 29B -104 de la ciudad de Cartagena, y se identifican con las referencias catastrales No 01-02-0042-0053-801 y No 01-02-0042-0052-801, y con folios de matrículas inmobiliarias No 060-222785 y 060-222784, tal como se aprecia en la siguiente figura.

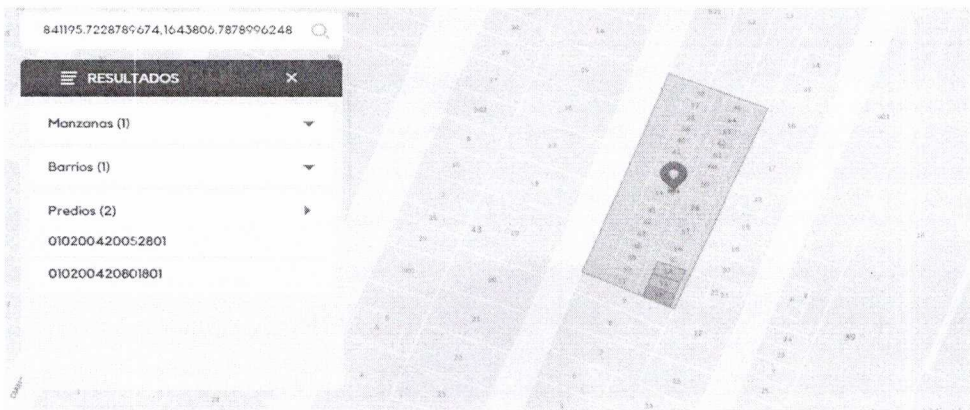




Figura 2. Plano Predial Localización del predio. Fuente: Midas Cartagena, 2022.

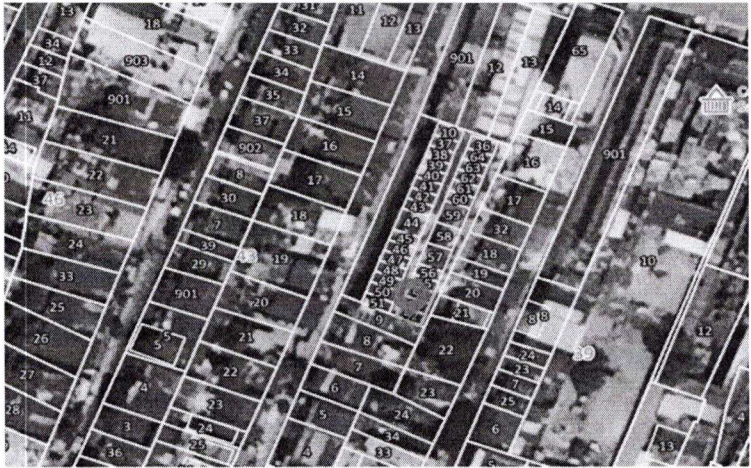


Figura 3. Plano Localización del predio. Fuente: Midas Cartagena, 2022.

**METODOLOGÍA**

Durante el desarrollo de la visita y para dar cumplimiento al alcance técnico del presente informe, se realizó un registro fotográfico y se estableció la localización del sitio a través de coordenadas geográficas obtenidas en campo. De igual manera, se tomaron datos y medidas en donde fue posible, con el propósito de verificar información relativa al proceso y a la construcción realizada en el inmueble. Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado en campo, y lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) - Decreto 0977 de 2001, del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, y Normatividad urbanística concordante para el inmueble objeto de visita.

**DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VISITA**

Se realizó visita de inspección ocular a los predios objeto de la solicitud, por parte del ingeniero Hernando Salazar Ballestas y los técnicos Bienvenido Rodríguez y Rubén Díaz, asesores externos de la Dirección de Control Urbano -DCU-. El proceso se llevó a cabo el día 19 de octubre del año 2022, a las 11:00 am, y una vez ahí, se procedió a verificar y precisar a través de coordenadas, la ubicación geográfica del predio objeto de solicitud, a fin de constatar en la herramienta MIDAS Cartagena, la dirección del inmueble, su referencia catastral y matrícula inmobiliaria, suministrada en el expediente del proceso, tal como se observa en las siguientes figuras.



Figura 4. Predio objeto de visita técnica – Barrio Chino. Fuente: Dirección de Control Urbano – DCU 2022.





En el momento de la visita se contactó con la querellante, la señora Mónica Buelvas Viña, por medio telefónico, quien nos informó que debido a los problemas surgidos en esos años el Distrito no le ha dado ningún tipo de solución a la queja interpuesta. En el momento de la visita no fue posible contactar con los querellados, por lo que no fue posible evidenciar los presuntos daños o afectaciones descritas en la solicitud de la queja, en la que señala específicamente la afectación a apartamentos vecinos, supuestamente por la construcción en el tercer piso (ver figuras).

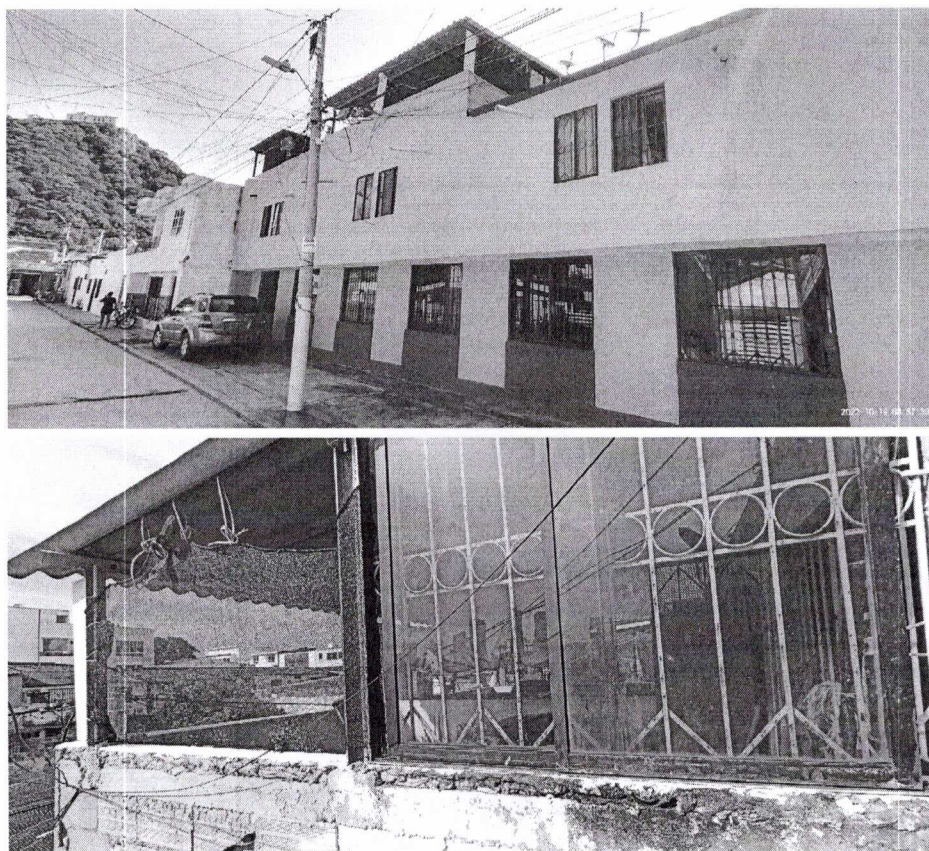


Figura 5. Predio objeto de visita técnica – Urb. Portal de la Popa. Fuente: DCU, 2022.

Consultada la herramienta informática Google Maps y Google Earth, estas reflejan con cierto grado de aproximación que la vivienda para el año 2014 y hasta inicios del segundo semestre de 2016 constaba de dos (2) pisos; para el año 2017, se refleja la construcción del tercer piso y para el año 2019, la edificación se presentaba habitada y arquitectónicamente terminada con tres (3) pisos construidos, tal y como se muestra a continuación:

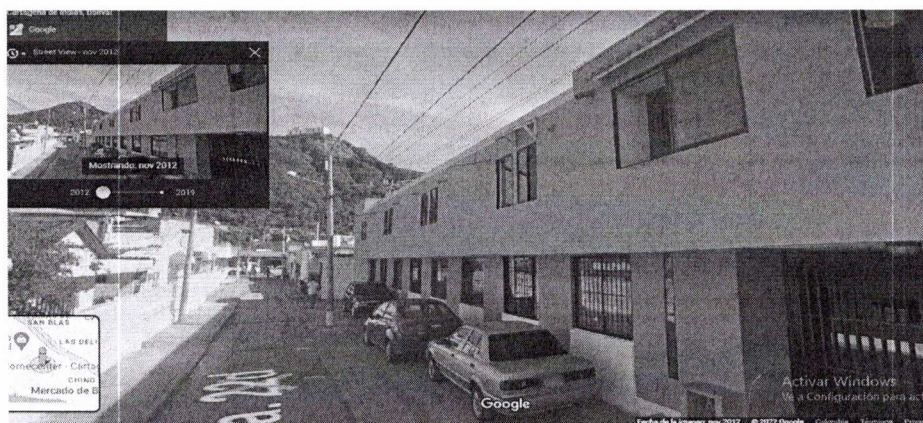


Figura 6. Estado de la vivienda año 2012 – 2 pisos. Fuente: Google Maps.





Figura 7. Estado del inmueble, tres pisos – febrero de 2016. Fuente: Google Earth.

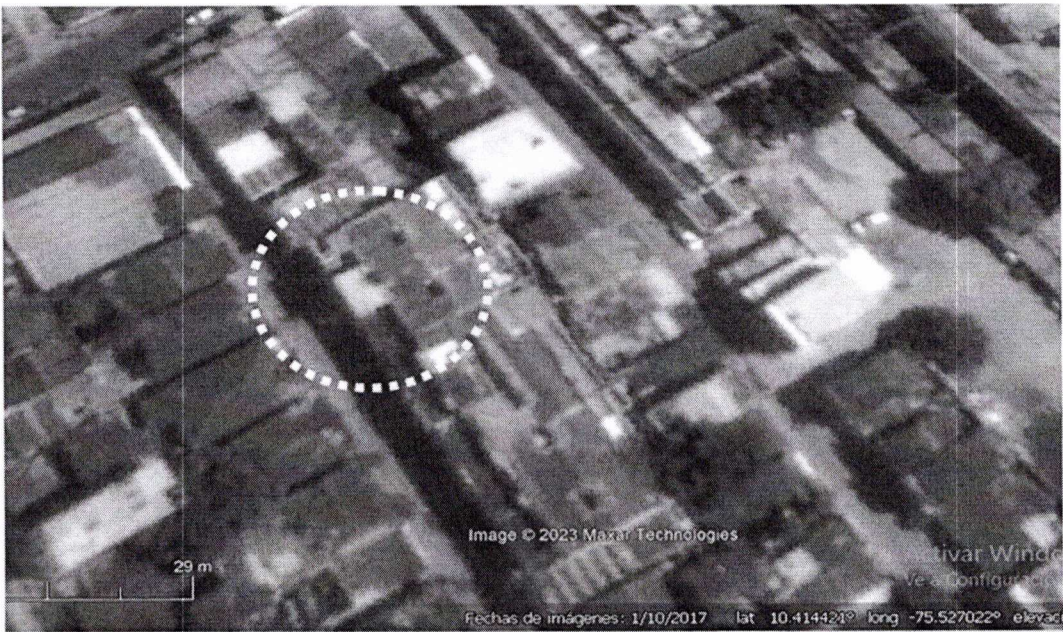


Figura 8. Estado del inmueble, tres pisos – octubre de 2017. Fuente: Google Earth.

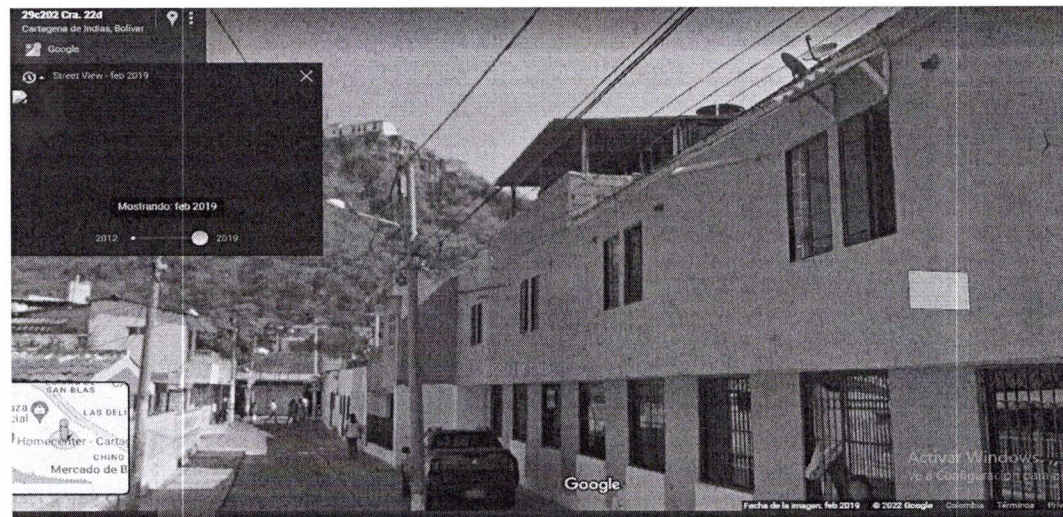


Figura 9. Estado de la vivienda año 2019 – 3 pisos. Fuente: Google Maps.







En el proceso de visita no fue posible la obtención de medidas y linderos, éstas se complementaron mediante el uso del aplicativo web MIDAS, lo que permitió establecer para los predios inmuebles antes particularizados, las siguientes dimensiones:

Descripción	Lote 17	Lote 18
Frente	3.00 m	3.00 m
Fondo	7.00 m	7.00 m
Área de Lote	21 m2	21 m2
Antejardín	0.00 m	0.00 m
Retiro lateral	adosado	adosado
Posterior	No presenta	No presenta

A continuación, se anexa el plano de levantamiento realizado en la visita:

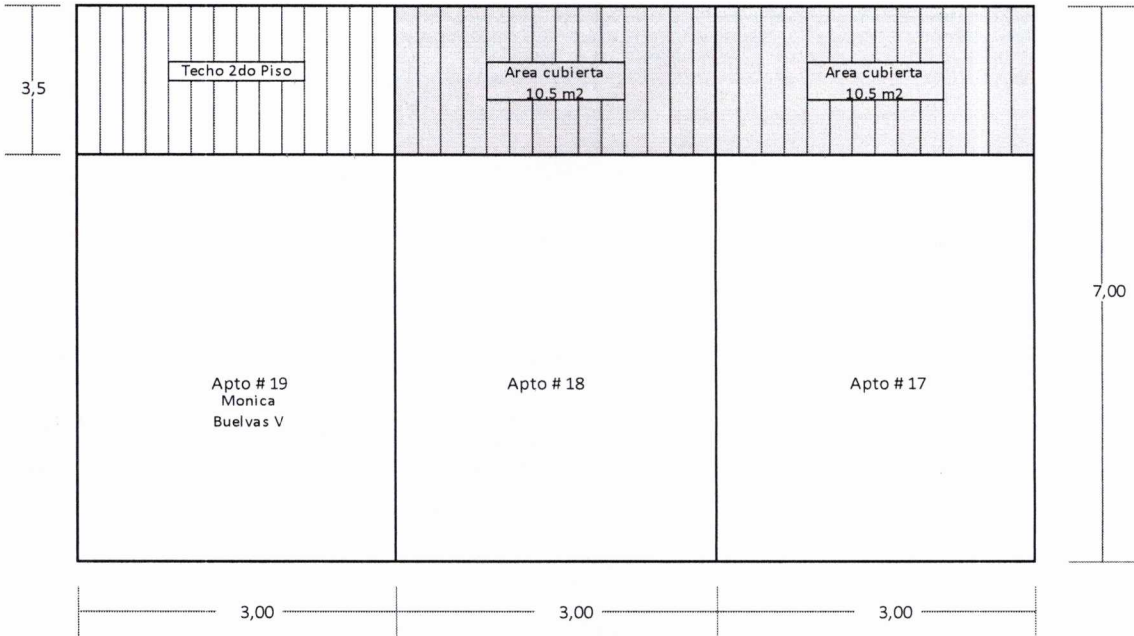


Figura 10. Levantamiento arquitectónico. Fuente: DCU 2022

La consulta de información en el portal de liquidación y pago del impuesto predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, evidenció lo siguiente:

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS T. Y C			FACTURA No. 2200101018213861 - 26		FECHA DE EMISION: 05/12/2022	
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>						
1. Referencia catastral: 01-02-0042-0052-801		2. Matricula Inmobiliaria: 060-222784		3. Expediente: 031248		
4. Dirección: K 22C 29B 104 AP 1 17			5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 74.911.000			
<b>B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO</b>						
6. Área del Terreno: 44 m²		7. Área Construida: 52 m²		8. Destino: 01		
				9. Estrato: 3		
				10. Tarifa: 3,5 x M²		
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>						
11. Propietario(s): JOSE ARGENIO HERNANDEZ SILVA				12. Documento de identificación: 11337592		
<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. 2200101018213831 - 75		FECHA DE EMISION: 05/12/2022	
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>						
1. Referencia catastral: 01-02-0042-0053-801		2. Matricula Inmobiliaria: 060-222785		3. Expediente: 031249		
4. Dirección: K 22C 29B 104 AP 1 18			5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 74.911.000			
<b>B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO</b>						
6. Área del Terreno: 44 m²		7. Área Construida: 52 m²		8. Destino: 01		
				9. Estrato: 3		
				10. Tarifa: 3,5 x M²		
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>						
11. Propietario(s): TERESA DE JESUS SANABRIA BARRERA				12. Documento de identificación: 23549417		
<b>VALORES A CARGO</b>						
<b>G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO</b>						
<b>FECHAS LIMITES DE PAGOS</b>						

Figura 11. Información Impuesto Predial – Aptos 17 y 18. Fuente: Portal de Impuesto Predial, 2022.





## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el fin de dar respuesta al oficio AMC-OFI-0026964-2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del expediente 113 de 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 y de acuerdo con la información suministrada en la visita y la indicada en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), los predios se identifican con Referencias Catastrales No 01-02-0042-0053-801 y No 01-02-0042-0052-801, folios de matrículas inmobiliarias No 060-222785 y 060-222784, y se ubican en el barrio Chino Conjunto Residencial Portal de La Popa Camino Arriba Carrera C No 29B -104 de la ciudad de Cartagena.
- Según lo señalado en el plano de usos de suelo PFU 5C/5, el inmueble objeto de la querella se halla en zona de actividad RESIDENCIAL TIPO A (RA), como Uso PRINCIPAL, y le aplican las normas contenidas en el Cuadro No 1 "Reglamentación de la actividad Residencial en suelo Urbano y de Expansión Urbana", del Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026964-2022 de fecha 07 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

**I) *Verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores;***

Según se evidenció en la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, los inmuebles objeto de la querella aparecen a propiedad del señor JOSE ARCENIO HERNANDEZ SILVA (Apto No 17), identificado con cédula de ciudadanía No. 113.375.592; y la señora TERESA DE JESUS SANABRIA BARRERA (Apto No 18), identificada con cédula de ciudadanía No 23.549.417.

**II) *La fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso;***

De acuerdo con la visita de inspección realizada al sitio, la revisión y análisis del expediente objeto de la querella y la información de Google Maps y Google Earth, se refleja con cierto grado de aproximación que, las intervenciones de construcción del tercer piso fueron iniciadas para el primer semestre del año 2016, y culminadas ese mismo año, de acuerdo con lo observado en campo y al grado de conservación y edad estimada de los materiales de construcción, evidenciados durante la visita.

**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 concluido asunto del presente proceso;***

La visita realizada al inmueble por parte de la Dirección de Control Urbano - DCU, en atención al oficio AMC-OFI-0026964-2022 de fecha marzo 07 de 2022, permitió evidenciar las construcciones terminadas en el tercer piso de







los aptos 17 y 18 del conjunto. Estas obras se realizaron sin licencia de construcción, violando las normas establecidas para tal fin.

**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;**

Las obras NO CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Es importante mencionar que los apartamentos objeto de la querella se encuentra arquitectónicamente terminados y habitados, no se evidenciaron obras civiles en ejecución y/o recientes.

**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.**

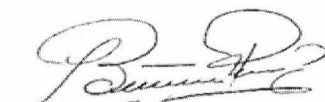
Interrogante respondido en los numerales anteriores.

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Elaboró,

  
**HERNANDO SALAZAR BALLESTAS**  
Ingeniero Civil - Asesor Externo  
Dirección de Control Urbano - DCU  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

  
**RUBEN D. DIAZ ACEVEDO**  
Técnico - Asesor Externo  
Dirección de Control Urbano - DCU  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

  
**BIENVENIDO RODRÍGUEZ ARANGO**  
Técnico - Asesor Externo  
Dirección de Control Urbano - DCU  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Revisó: Ing. Robert Luna. Profesional Universitario DCU 