

72



Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

### MEMORANDO AMC-OFI-0060972-2018

<b>De:</b>	DIANA RODRIGUEZ OSCAR BARON	Arquitectos Externos DACU
<b>Para:</b>	ANA GALVAN	Director Administrativa de Control Urbano
<b>Fecha:</b>	Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 06 de junio de 2018	
<b>Asunto:</b>	Respuesta a MEMORANDO AMC-OFI-0052588	

Cordial saludo,

En atención a su solicitud en memorando referido en el asunto: de realizar visita y ampliación de informe técnico dentro del proceso RAD 0129-2017, se requiere de su apoyo con la coordinación de una previa notificación de la visita y del correspondiente acompañamiento policivo. Atentos a la confirmación al respecto.

Cordialmente,

Arq. Diana Rodriguez

Arq. Oscar Baron

Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias - Bolívar

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

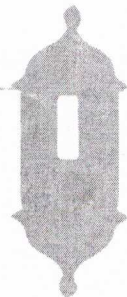
+(57) (5) 6501092 - 6501095 - 6517200 - 01 8000 965500

alcalde@cartagena.gov.co / notificacionesjudicialesadministrativo@cartagena.gov.co

DANE: 13001. NIT 890 - 480 - 184 - 4

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

Beery  
08-06-18  
11:10a





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

MEMORANDO **AMC-OFI-0052588-2018**

<b>De:</b>	XENIA GOMEZ BUSTAMANTE	Directora Administrativa de Control Urbano (E)
<b>Para:</b>	DIANA RODRIGUEZ OSCAR BARON	Arquitectos Externos DACU
<b>Fecha:</b>	Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 18 de mayo de 2018	
<b>Asunto:</b>	VISITA TECNIA Y AMPLIACION DE INFORME RAD 0129 -2017	

Cordial saludo,

<b>PETICIONARIO</b>	JOSE OYOLA MARTINEZ
<b>PRESUNTO INFRACITOR</b>	JAIDER CASTRO CHACON
<b>RADICACION</b>	0129-2017
<b>TIPO DE TRAMITE</b>	Denuncia por presunta infracción urbanística
<b>CODIGO DE REGISTRO</b>	EXT-AMC-16-0080746

- Mediante el presente la Directora de Control Urbano ,en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto de 2016, me permito solicitarle la realización de una visita técnica dentro del proceso de la referencia, en el predio ubicado en la Urbanización Los Jardines de San Pedro Mza D Lote 25 entre los barrios Maria Cano y Nazareno) cual presuntamente pertenece al posible infractor de la normatividad urbanística), con el fin, los hechos alegados por el peticionario y ampliar el informe técnico que reposa en el mismo a fin de , se verifiquen y tomen las medidas y linderos de los inmuebles , en procura de corroborar la presunta existencia de violación de la normatividad urbanística, de igual forma en caso afirmativo y/o negativo, sírvase indicar la normatividad presuntamente violada, o en el caso que las actuaciones realizadas por el denunciado se ajusten al POT indicar el fundamento normativa de dicha



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y cultural

adecuación. Favor entregar la ampliación del informe técnico, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de este oficio.

2. En el informe también se debe identificar al presunto infractor, así como el inmueble y su localización específica.
3. Al momento de la visita, se debe levantar acta de la misma, la cual deberá ser suscrita por las partes que intervengan en esta.

Cordialmente,

  
XENIA GÓMEZ BUSTAMANTE  
Directora Administrativo Control Urbano (e)

Proyectó:  
C Gómez V.   
Asesora jurídica externa DACU



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

[alcalde@cartagena.gov.co](mailto:alcalde@cartagena.gov.co)  
[www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co)



Oficio **AMC-OFI-0102766-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de septiembre de 2017

**Arquitecto**  
**GUSTAVO VANEGAS CARABALLO**  
**Ciudad**

**ASUNTO:** Solicitud de **VISITA TECNICA** A los predios ubicados en el Barrio Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D lote 25 y manzana D lote 26 (entre barrios María Cano y Nazareno), ordenada en auto de fecha 22 de septiembre de 2017.  
Proceso: 129 de 2016

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, atendiendo a lo dispuesto en el auto citado en el asunto de la referencia, lo comisiona a usted para realizar la visita técnica los predios ubicados en el Barrio Jardines de San Pedro Manzana D lote 25 de propiedad del señor José Oyola Martínez y manzana D lote 26 de propiedad del señor Jaider Castro en aras de dar rectificar las medidas, el cual se llevara a cabo el día 9 de octubre a las 9:00 am de 2017.

El informe se debe entregar dentro de las 5 días siguientes a la práctica de la diligencia



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
**Py: Lilibersys Monsalve**  
**Asesora Externo DACU**



Oficio **AMC-OFI-0102766-2017**


Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de septiembre de 2017

**Arquitecto**  
**GUSTAVO VANEGAS CARABALLO**  
**Ciudad**

**ASUNTO:** Solicitud de **VISITA TECNICA** A los predios ubicados en el Barrio Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D lote 25 y manzana D lote 26 (entre barrios María Cano y Nazareno), ordenada en auto de fecha 22 de septiembre de 2017.  
Proceso: 129 de 2016

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, atendiendo a lo dispuesto en el auto citado en el asunto de la referencia, lo comisiona a usted para realizar la visita técnica los predios ubicados en el Barrio Jardines de San Pedro Manzana D lote 25 de propiedad del señor José Oyola Martínez y manzana D lote 26 de propiedad del señor Jaider Castro en aras de dar rectificar las medidas, el cual se llevara a cabo el día 9 de octubre a las 9:00 am de 2017.

El informe se debe entregar dentro de las 5 días siguientes a la práctica de la diligencia



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externo DACU





Oficio **AMC-OFI-0102759-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de septiembre de 2017

**DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO – AUTO DE NOTIFICACION  
PARA LA PRACTICA DE PRUEBAS.**

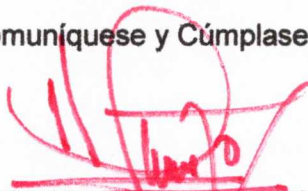
**PROCESO: 129-2016**

Para un mejor proveer, garantizar el debido proceso y el derecho a la defensa, este Despacho conforme a la solicitud desplegada en la diligencia de descargo la cual se llevó a cabo el día 24 agosto del año en curso ordena, el señor JAIDER CASTRO ESCOBAR solicito la práctica de una nueva visita al inmueble ubicado en el barrio Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D lote 26 y Manzana D lote 25, en aras de que se realice un nuevo informe y se tomen nuevas medidas de los inmueble, se señala:

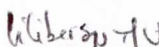
1. Fecha para la visita técnica al inmueble ubicado en el barrio Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D lote 26 y Manzana D lote 25, teniendo en cuenta la solicitud arriada en la diligencia de descargo.
2. Designase para la práctica de esta prueba al Arquitecto Gustavo Vanegas Caballero
3. La práctica de prueba se llevará a cabo el día 9 de Octubre de 2017, a las 9:00 am
4. Notificar a la parte de la fecha de la diligencia

Dado en Cartagena de Cartagena, el (25) veinticinco de mes de septiembre de 2017.

Comuníquese y Cúmplase



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externo DACU





Oficio **AMC-OFI-0102759-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de septiembre de 2017

**DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO – AUTO DE NOTIFICACION  
PARA LA PRACTICA DE PRUEBAS.**

PROCESO: 129-2016

Para un mejor proveer, garantizar el debido proceso y el derecho a la defensa, este Despacho conforme a la solicitud desplegada en la diligencia de descargo la cual se llevó a cabo el día 24 agosto del año en curso ordena, el señor JAIDER CASTRO ESCOBAR solicito la práctica de una nueva visita al inmueble ubicado en el barrio Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D lote 26 y Manzana D lote 25, en aras de que se realice un nuevo informe y se tomen nuevas medidas de los inmueble, se señala:

1. Fecha para la visita técnica al inmueble ubicado en el barrio Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D lote 26 y Manzana D lote 25, teniendo en cuenta la solicitud arriada en la diligencia de descargo.
2. Designase para la práctica de esta prueba al Arquitecto Gustavo Vanegas Caballero
3. La práctica de prueba se llevará a cabo el día 9 de Octubre de 2017, a las 9:00 am
4. Notificar a la parte de la fecha de la diligencia

Dado en Cartagena de Cartagena, el (25) veinticinco de mes de septiembre de 2017.

Comuníquese y Cúmplase

**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externo DACU





Oficio **AMC-OFI-0102761-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de septiembre de 2017

SEÑOR  
JAIDER CASTRO ESCOBAR  
Urbanización Jardines de San Pedro manzana D lote 26  
Ciudad

ASUNTO: Notificación de orden de practica de prueba (Visita Técnica)  
Proceso: 129 – 2016

Cordial saludo

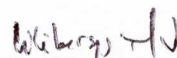
Mediante la presente, me permito notificarle que se ha fijado el día 9 de octubre de 2017, a las 9:00 AM, para la práctica de visita técnica solicitada por usted en la diligencia de Descargo que se llevo a cabo en nuestras Instalaciones el día 24 de agosto de 2017, en aras de rectificar las medidas de los inmuebles ubicados en el barrio urbanización jardines de San Pedro manzana D lote 26 y manzana D lote 25.

Para los fines pertinentes

Cordialmente,



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externo DACU





Oficio **AMC-OFI-0102761-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de septiembre de 2017

SEÑOR  
JAIDER CASTRO ESCOBAR  
Urbanización Jardines de San Pedro manzana D lote 26  
Ciudad

ASUNTO: Notificación de orden de practica de prueba (Visita Técnica)  
Proceso: 129 – 2016

Cordial saludo

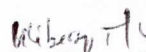
Mediante la presente, me permito notificarle que se ha fijado el día 9 de octubre de 2017, a las 9:00 AM, para la práctica de visita técnica solicitada por usted en la diligencia de Descargo que se llevo a cabo en nuestras Instalaciones el día 24 de agosto de 2017, en aras de rectificar las medidas de los inmuebles ubicados en el barrio urbanización jardines de San Pedro manzana D lote 26 y manzana D lote 25.

Para los fines pertinentes

Cordialmente,



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externo DACU





Oficio **AMC-OFI-0102765-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de septiembre de 2017

SEÑOR  
JOSE OYOLA MARTINEZ  
Urbanización Jardines de San Pedro manzana D lote 25  
Ciudad

ASUNTO: Notificación de orden de practica de prueba (Visita Técnica)  
Proceso: 129 – 2016

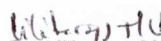
Cordial saludo

Mediante la presente, me permito notificarle que se ha fijado fecha para el día 9 de octubre de 2017, a las 9:00 AM, para la práctica de visita técnica solicitada por el señor JAIDER CASTRO ESCOBAR en la diligencia de Descargo a la asistió a nuestras instalaciones el día 24 de agosto de 2017, en aras de rectificar las medidas de los inmuebles ubicados en el barrio urbanización jardines de San Pedro manzana D lote 26 y manzana D lote 25.

Cordialmente,



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externo DACU





Oficio **AMC-OFI-0102765-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 25 de septiembre de 2017

SEÑOR  
JOSE OYOLA MARTINEZ  
Urbanización Jardines de San Pedro manzana D lote 25  
Ciudad

ASUNTO: Notificación de orden de practica de prueba (Visita Técnica)  
Proceso: 129 – 2016

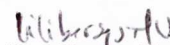
Cordial saludo

Mediante la presente, me permito notificarle que se ha fijado fecha para el día 9 de octubre de 2017, a las 9:00 AM, para la práctica de visita técnica solicitada por el señor JAIDER CASTRO ESCOBAR en la diligencia de Descargo a la asistió a nuestras instalaciones el día 24 de agosto de 2017, en aras de rectificar las medidas de los inmuebles ubicados en el barrio urbanización jardines de San Pedro manzana D lote 26 y manzana D lote 25.

Cordialmente,



**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externo DACU





*Uda: cf/137el.  
que se Analise la  
Respuesta!*

66

Oficio **AMC-OFI-0093836-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 04 de septiembre de 2017

Arquitecto

HECTOR ANAYA PEREZ

DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO

ALCALDIA MAYOR CARTAGENA DE INDIAS DT y C

E. S. D.

Ref.: Solicitud de Aclaración, bajo radicación interna AMC-OFI-0090356-2017

Cordial Saludo,

En atención al oficio de la referencia arriba descrito me permito manifestar y aclarar lo siguiente:

En día 30 de Diciembre de 2016 procedí de acuerdo a lo solicitado por el otrora DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO, a realizar en el inmueble objeto de la referencia visita técnica, en la cual coloqué en la parte inferior del acta, Área de la vivienda: 5.00 x 12.00 mts, sin embargo en la Contrato Promesa de Compraventa aportado por las partes (Querellante y Querellado) de dicho inmueble la medida es otra, tal como aparece descrito en el informe entregado para su revisión.

Posteriormente atendiendo solicitud hecha por Ud., se procedió a realizar nueva visita técnica el día 29 de Junio de 2017, para realizar mediciones y hacer ampliación de dicho informe técnico, entregado para su revisión en fecha martes 11 de julio de 2017, con radicación interna AMC-OFI-0072044-2017, en dicho informe describo: (...) "De acuerdo a la descripción del Contrato de Promesa de compraventa, La Urbanización Jardines de San Pedro, es un proyecto de vivienda de Interés Social con certificado de elegibilidad No. 0596 expedido en Mayo de 2010 por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, con Licencia de Urbanismo y Construcción No. 0113 de fecha 13 de Junio de 2008 y No. 0213 de fecha 2 de Octubre de 2009 de la Curaduría Urbana Distrital de Cartagena de Indias DT y C.

Las Casa Lote tienen un área de. 5.00 mts. x 11.00 mts. = 55.00 M2"

Ahora bien quiero ser enfática en lo siguiente, lo relevante aquí es que en el inmueble motivo de la queja se realizó una construcción ilegal, que no aportó la licencia de construcción la cual contraría la normatividad urbanística para el Distrito de Cartagena, problemática que obedece a las funciones propias de esta Dirección.

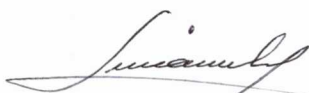


*Betty  
04-09-17  
12 m.*

En lo que respecta a la medida en la que Ud. manifiesta: (...)” en la parte inferior del mismo hace enmendadura de la medida”, le manifiesto que después de entregado el acta de visita y el informe técnico para su revisión, estos documentos y los aportados por las partes pasa por distintas manos, además de acuerdo a mi proceder en su momento para realizar una corrección de algún dato posterior a la entrega de los documentos referenciados, habría hecho una nota aclaratoria.

Los Informes técnicos realizados en el caso de la referencia, fueron aportados para su revisión en las fechas descritas en el presente, para fines pertinentes.

Atentamente,



LUISA IVEHT APARICIO HERRERA  
Asesora Externa  
Dirección Administrativa de Control Urbano



Oficio AMC-OFI-0090356-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 24 de agosto de 2017

Arquitecta  
LUISA APARICIO  
DACU

Ref. Aclaración de la enmendadura realizada en el acta de visita del inmueble descrito

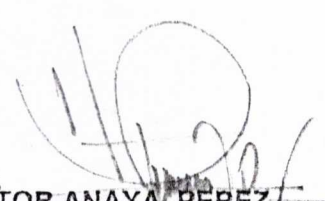
Cordial saludo

Mediante la presente, me permito solicitarle que a través de un escrito dirigido al Director de Control Urbano sirvase manifestar y aclarar a este Despacho que tiene que decir sobre la visita que realizó el día 30 de diciembre de 2016 en el inmueble ubicado en la urbanización Jardines de San Pedro manzana D lote 26 del proceso bajo el radicado número 129 de 2016, específicamente en el acta de visita que usted realiza y entrega copia de la misma al propietario del inmueble y en la cual en la parte inferior del mismo hace enmendadura sobre el área de la vivienda, donde dicha acta que entrega a dueño del predio dice 12.00 metros y la anexada al expediente hace una enmendadura de la medida y coloca 11.00 metros. Esto

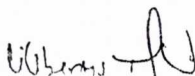
Se le hace entrega del acta de visita donde se observa la enmendadura y el acta de visita que entrega al propietario del inmueble el señor Jaider Castro.

Para los fines pertinentes

Cordialmente,

  
**HECTOR ANAYA PEREZ**

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



Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externa DACU



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

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


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

64

DIVISIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO-DILIGENCIA DE DESCARGOS.

PROCESO: 0129 DE 2016

En Cartagena de Indias, siendo el día y la hora señalada, hoy 24 de agosto de 2017, de conformidad con el Oficio AMC-OFI-0086973-2017, se presentó a las oficinas de la División Administrativa de Control Urbano a DILIGENCIA DE DESCARGOS el señor JAIDER CASTRO ESCOBAR, quien se identificó con la cedula de ciudadanía No 73.507.508 de Mahates, en su condición de propietario del inmueble que se ubica en la Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D lote 26 tal y como se puede observar con la escritura pública del bien inmueble que pone de presente en esta diligencia, dentro de la misma el señor Jaider Castro Escobar le otorga poder a la Doctora NILYS JOHANA MARTINEZ CABARCAS, identificada con la Cedula de ciudadanía No. 30.854.817 y tarjeta profesional No. 183838 del Consejo Superior de la Judicatura y dentro de esta misma diligencia se le reconoce personería jurídica de manera inmediata PREGUNTADO: Diga sus generalidades de ley: CONTESTO: Jaider Castro, operador portuario. PREGUNTADO: que tiene usted que decir en relación a la queja interpuesta por el señor José Jorge Ayola Martínez por efectuar las obras de construcción en el inmueble ubicado Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D lote 26 y cuales fueron esas obras que realizo. CONTESTO: De acuerdo a la información suministrada por la constructora donde podría realizar algún tipo de ampliaciones dentro de los dos años siguientes a la fecha de la entrega del inmueble, procedí en el año 2012 a realizar las ampliaciones en el segundo piso consistente realice dos cuartos, un baño y su patio, y además construí una pared de cinco centímetros respetando el espacio del vecino al cual tiene derecho por ser propietario, en el momento de la construcción solicite al señor José Jorge Oyola para que subiera y verificara el trabajo que se estaba realizando, donde le manifiesta que no es necesario porque tiene plena confianza en lo que estoy haciendo. En acta de visita fechada 30 de diciembre de 2016 suscrito por la arquitecta Luisa Aparicio se practicó la visita técnica y realizo su informe tomando las medidas de los inmuebles manzana D lote 25 y manzana D lote 26 los cuales tienen unas medidas de 5.10 por 9.60 ambas casas y manifestando que el área o las medidas de la casa con nomenclatura manzana D lote 26 es de 5 metros por 12 metros, en días pasadas se realiza un segundo informe donde las medidas cambian por completo y se observa en este tachones en forma de enmendaduras y donde se resalta que la vivienda de nomenclatura manzana D lote 26 solo tienen 11.00 metros a sabiendas que en el primer informe se manifiesta lo contrario y la escritura pública ratifica estas medidas donde dice que tiene un área de 55.00 metros cuadrado con linderos y medidas por el frente calle medio y linda con el lote número 11 de la manzana E y mide 5.00 metros, por el fondo linda con el lote número 11 de la manzana D y mide 5.00 metros por la derecha entrando linda con el 25 de la manzana D y mide 11.00 metros y por la izquierda entrando linda con el lote número 27 de la manzana D y mide 11.00 metros. PREGUNTADO: Tiene usted licencia para realizar ese tipo de remodelaciones CONTESTO: No tengo documentación física de la licencia de construcción ni de la casa ni de la urbanización pero por autorización de la constructora me atreví a realizar las ampliaciones porque me informaron que contaba con dos años después de la entrega del inmueble, facilitándome los planos para que continuara el proceso ya que ellos no me entregaron la licencia. PREGUNTADO: se le pone de



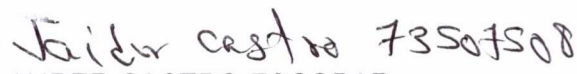
presente el registro fotográfico del informe técnico realizado por la arquitecta Luisa Iveth Aparicio que tiene que decir con respeto a esto. CONTESTO: Se tomo el segundo informe mal, porque las medidas que se tomaron inicialmente y las que se demuestran con la escritura pública no concuerdan. PREGUNTADO: Tiene algo más que agregar: CONTESTO: Solicito que se practique una nueva visita al inmueble ubicado en el barrio Urbanización Jardines de San Pedro Manzada D lote 26 y manaza D lote 25 donde se realice un nuevo un informe y se tomen nuevas medidas de los inmuebles, que se haga una aclaración de los informes emitidos por la Arquitecta luisa Aparicio y se explique las irregularidades presentes en el primer y segundo informe, teniendo en cuenta las escrituras de ambas propiedades, y al momento de realizarse la diligencia solicito que las partes estén notificadas del día y la hora en que se va a llevar a cabo. Es importante resaltar que tengo la mayor disponibilidad de resolver este asunto. Además, solicito que ustedes oficien a la Curaduría y Secretaria de Planeación para que certifiquen la existencia de licencias y planos para realizar las respectivas construcciones. Dentro de la diligencia el señor Jaider Castro aporta un registro fotográfico de la vivienda, 4 copias de los planos de la vivienda y copia del acta de visita del primer informe de fecha 30 de diciembre de 2016 donde no se observa ninguna enmendadura ni tachadura, para un total de 6 folios. Además deja su correo electrónico para que se envíe copia del acta de la diligencia de descargo, nilysmartinez@hotmail.com


No siendo otro el motivo de la presente se lee y se firma por quienes en ella han intervenido y se le entrega una copia gratuita de la misma.

  
**HECTOR ANAYA PEREZ**

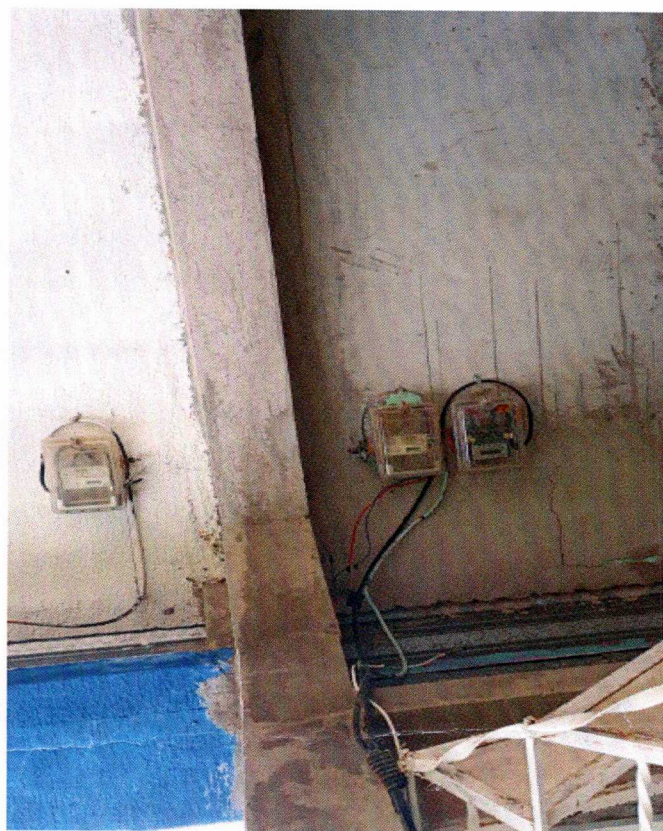
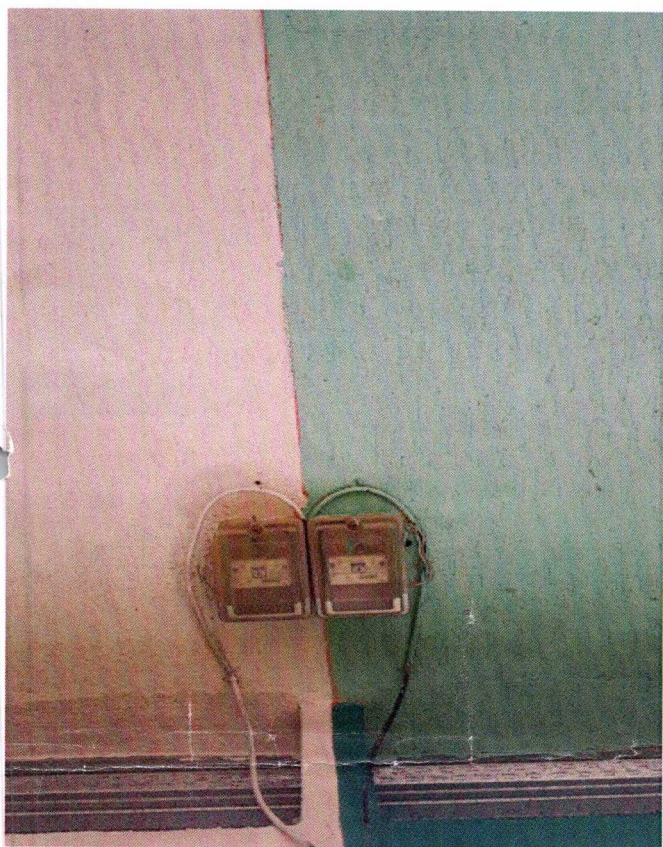
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

  
Proyecto: Lilibersys M.V

  
JAIDER CASTRO ESCOBAR  
C.C.No. 73.507.508 de Mahates - Bolivar

  
NILYS JOHANA MARTINEZ CABARCAS  
T.P. 183838 del C.S de la J.  
Abogada

Jaider castro  
Recibi copia de  
la diligencia  
de descargo  
2017-09-07



62

# CUESTA SOLANO LTDA.

ARQUITECTOS CONSTRUCTORES

NIT: 800.157.263-7

Cartagena de Indias, D.T. y C., 11 de Mayo de 2.010

Doctora

MARIA DEL PILAR GOMEZ

Fundación Puerto de Cartagena

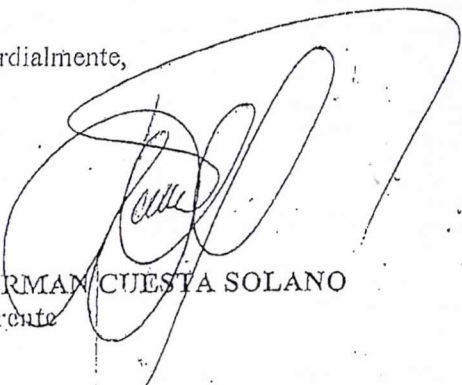
Directora

Ciudad.

Estimada María Del Pilar:

Adjunto a la presente hacemos entrega de los planos Estructurales, Arquitectónicos e hidráulicos sanitarios y gas de las viviendas de la urbanización JARDINES DE SAN PEDRO, para que sirvan de consulta a los diferentes propietarios de las viviendas, al momento de realizar las ampliaciones de las mismas.

Cordialmente,



GERMAN CUESTA SOLANO  
Gerente

BOCAGRANDE EDIF. NAUTILUS CRA 2 # 9-145 OFIC.503 TELS: 6652463 FAX: 6652467

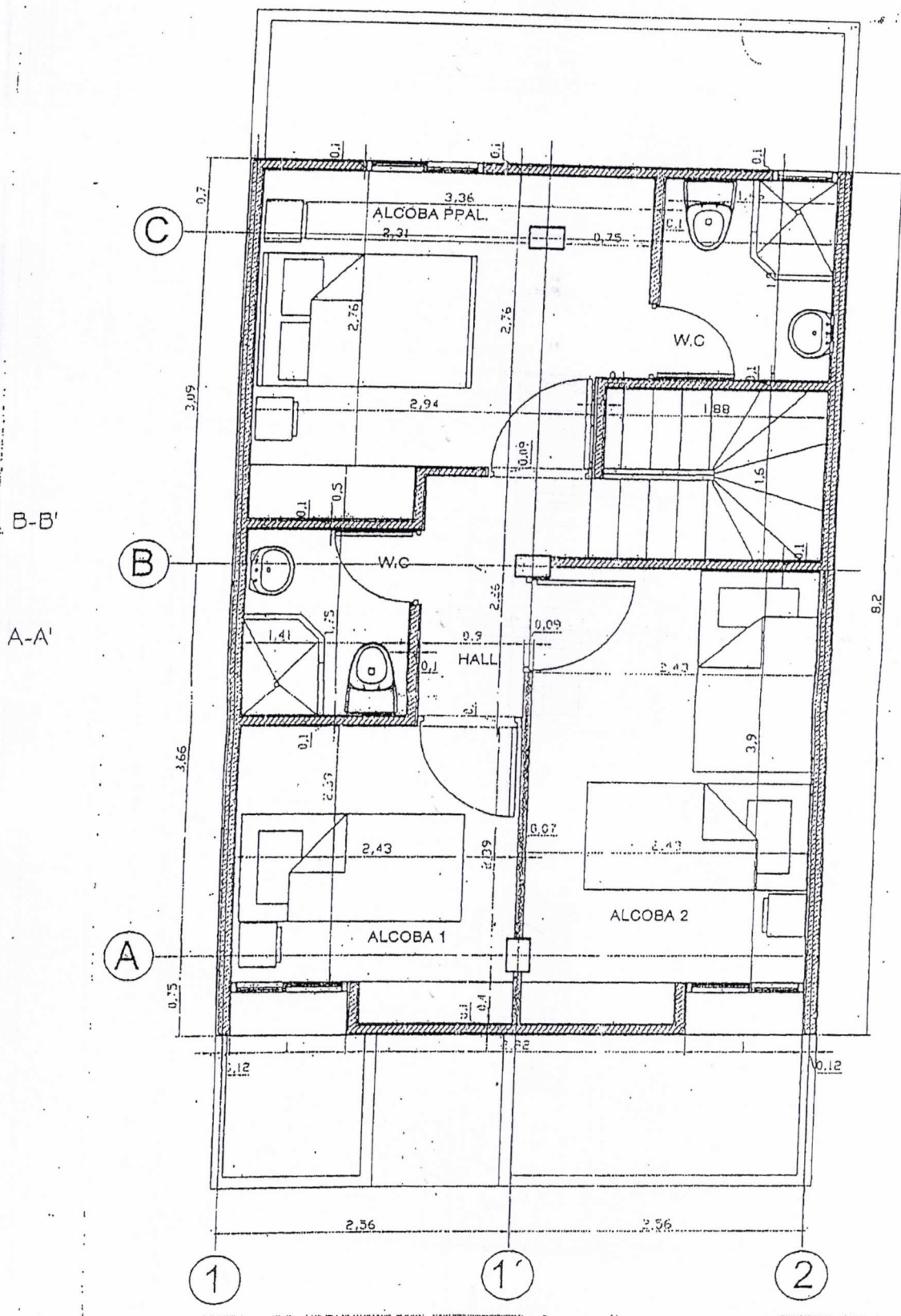
CARTAGENA - COLOMBIA

This architectural floor plan shows a rectangular apartment layout with the following features and dimensions:

- Overall Dimensions:** The total width is 5.21 units and the total depth is 7.66 units.
- Rooms and Dimensions:**
  - ALCOBA 1 (Bedroom 1):** Located at the bottom right, measuring 2.66 by 2.35 units.
  - ALCOBA 2 (Bedroom 2):** Located at the top right, measuring 2.68 by 3.04 units.
  - COCINA (Kitchen):** Located in the top center, measuring 1.5 by 2.01 units. It includes a sink, stove, and refrigerator.
  - Bathroom:** Located between the kitchen and the bedrooms, measuring 0.75 by 2.01 units. It contains a toilet and a bathtub.
  - Dining Area:** Located in the center left, featuring a round table and four chairs, with a diameter of 0.73 units.
  - Living Area:** Located in the bottom left, featuring a sofa and a coffee table, with a width of 2.56 units.
- Access and Entrances:**
  - ACCESO:** The main entrance is located at the bottom center, with a width of 0.1 units.
  - Entrances to Bedrooms:** Each bedroom has its own entrance, with widths of 0.1 units and 0.07 units respectively.
- Other Details:**
  - Windows:** Indicated by sunburst symbols in the living area and bedrooms.
  - Doors:** Shown as arcs indicating the swing direction.
  - Section Lines:** Labeled A-A', B-B', C-C', and D-D' for architectural sections.

# FUTURAS AMPLIACIONES SEGUNDO PISO ESC:1:50

61



s)

V PEDRO

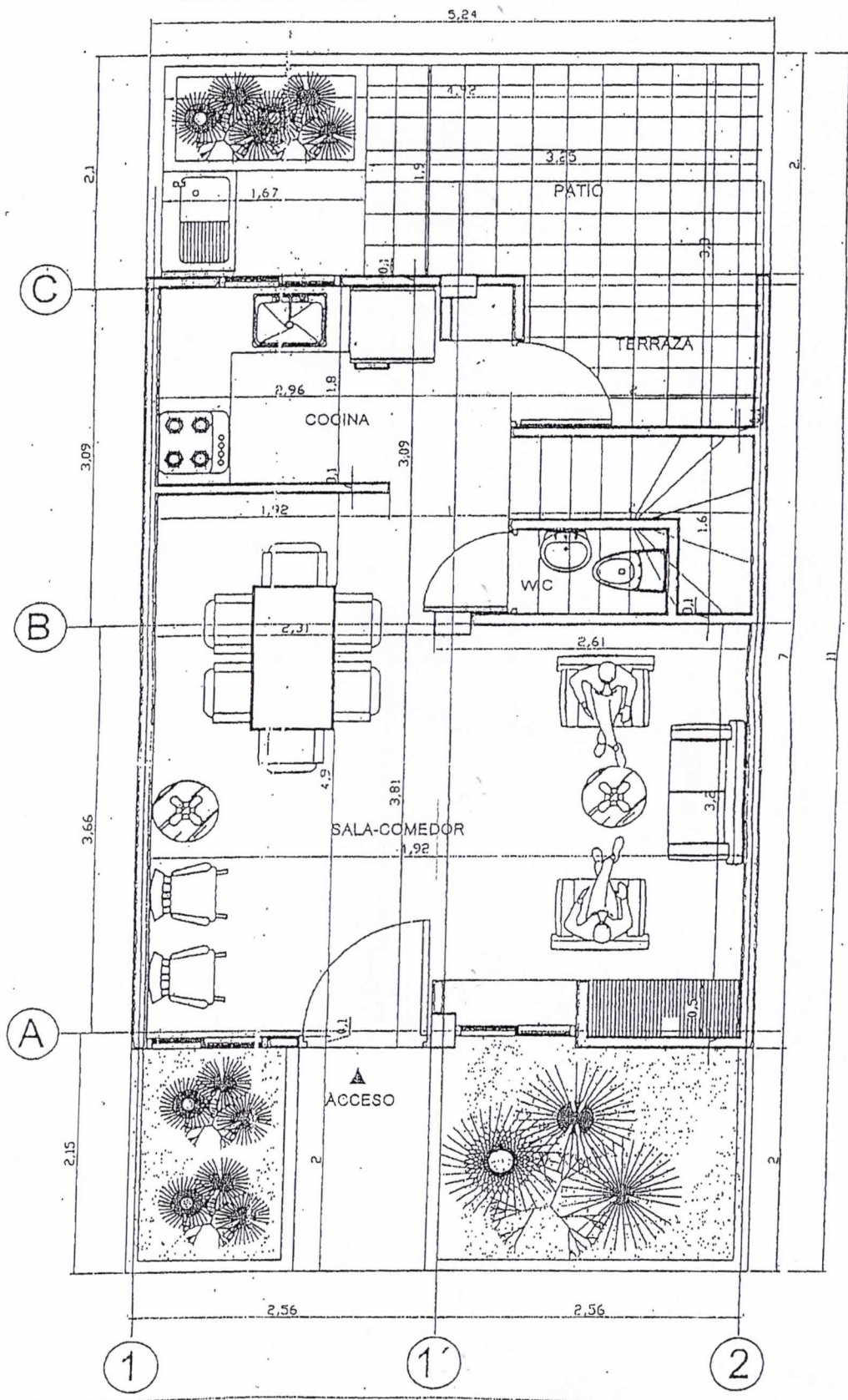
DESARROLLO

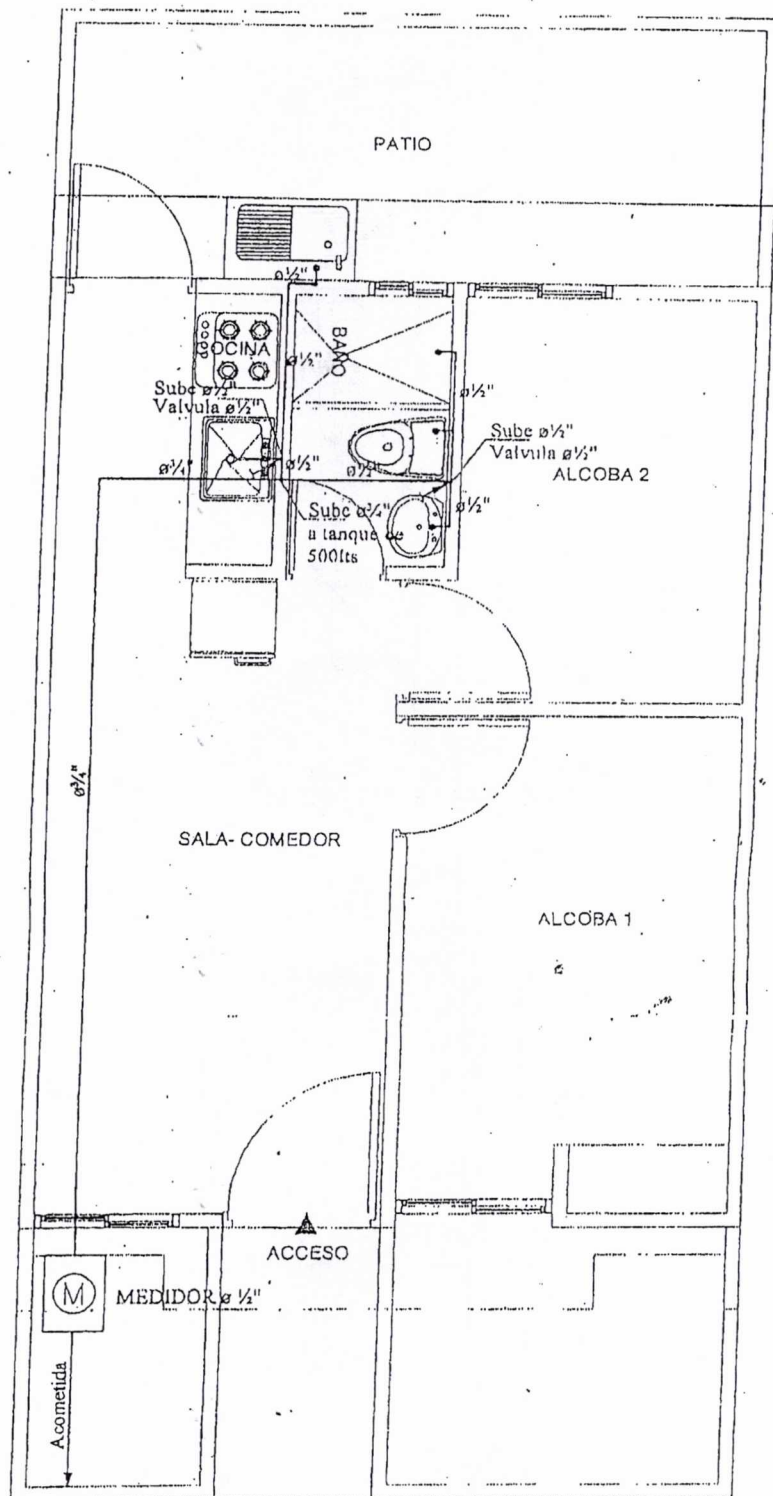
RSC Y CIA. LTDA

JARDINE  
CARTAGENA - I

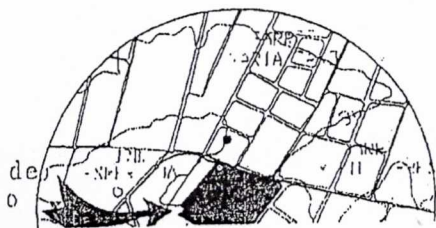
ESCALA

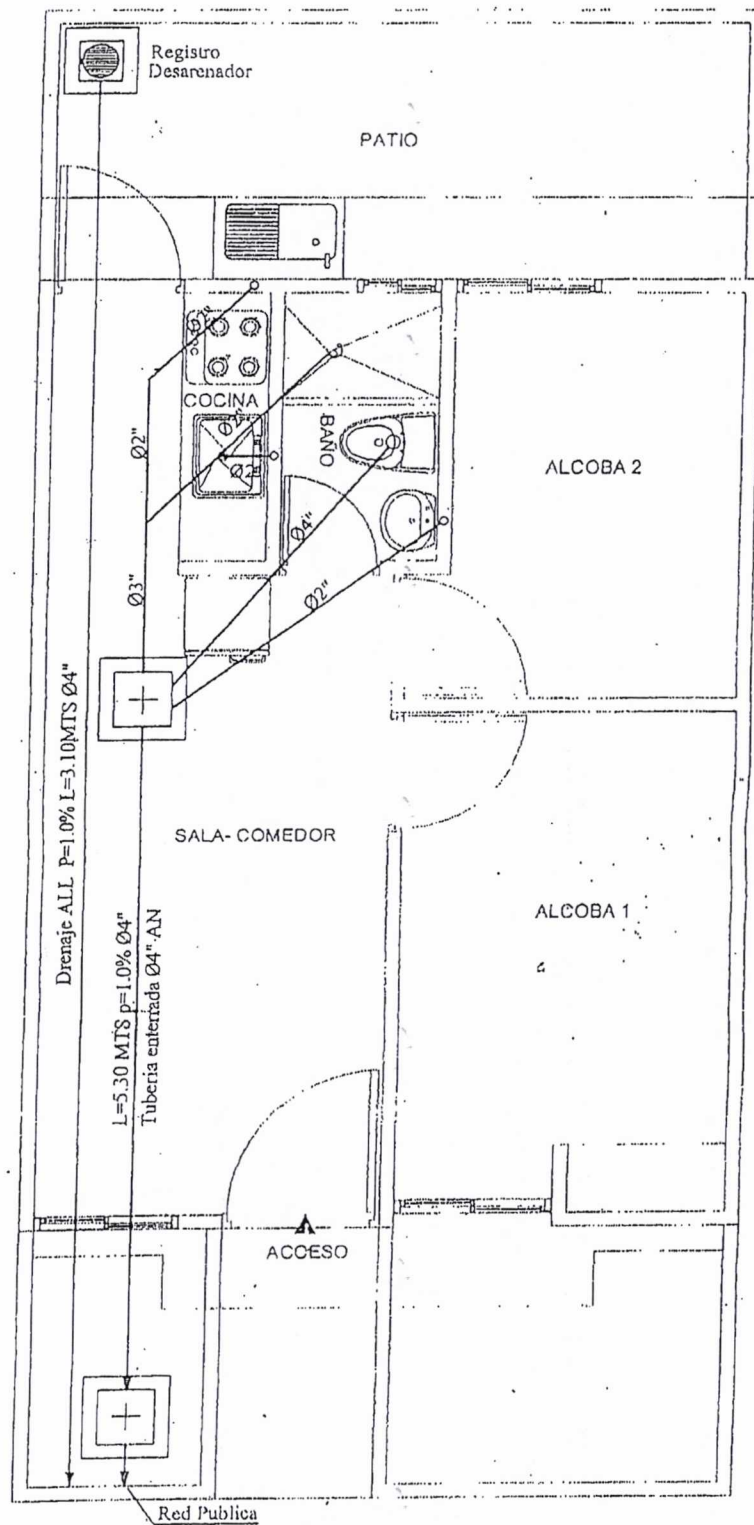
# FUTURAS AMPLIACIONES PRIMER PISO ESC 1:50





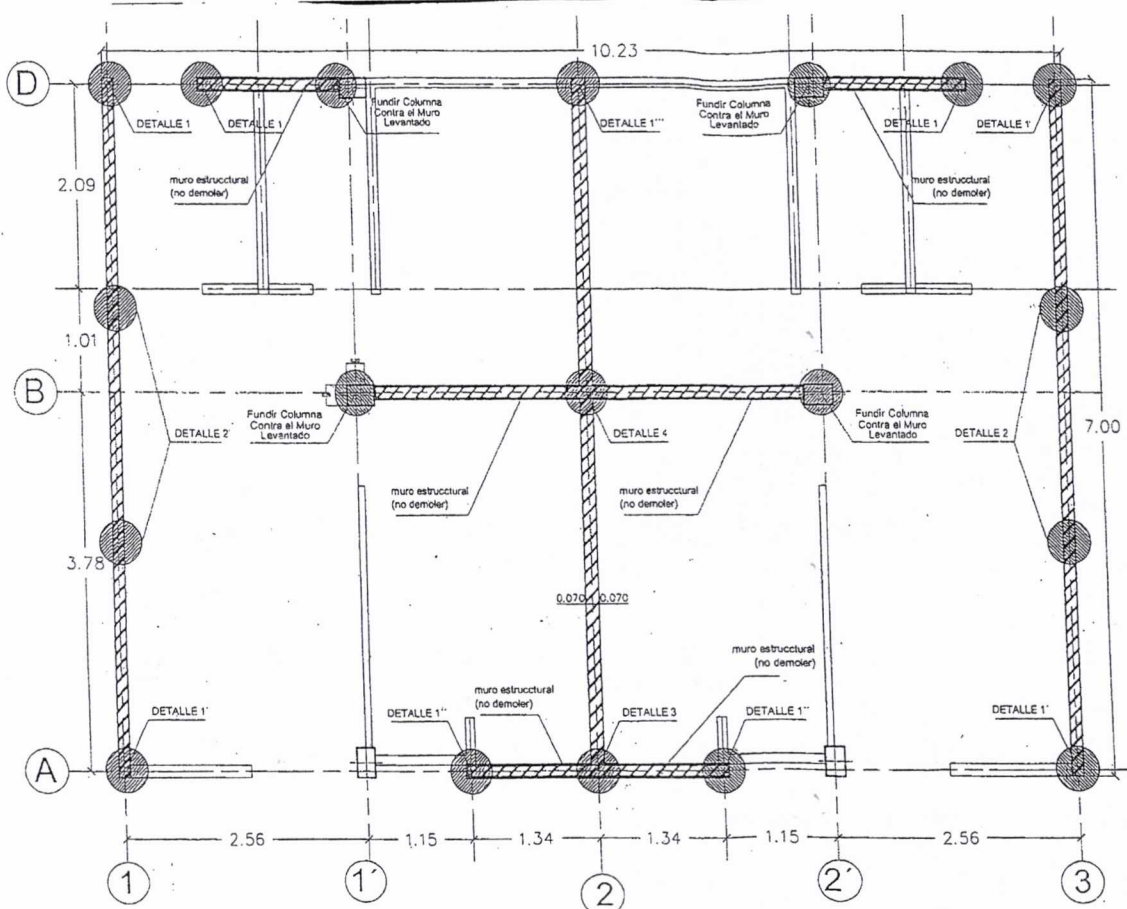
HIDRAULICA CASA TIPO 1  
ESC. 1 : 50





SANITARIA CASA TIPO 1  
ESC. 1:50





PLANTA DISTRIBUCION DE MUROS  
ETAPA A CONSTRUIR PRIMER NIVEL  
ESCALA 1:50

SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL  
DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO

ACTA DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C a los 30 días del mes de Diciembre de 2016, siendo las 9:00 am la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Arg. Luisa Aparicio R. realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. EH-ARC-16-0080746 Fecha 2 Diciembre de 2016

Dirección del Predio: Urbanización Jardines de San Pedro H.D. - Lote 25

Propietario: José Ayala Martínez

Predio con Referencia Catastral No \_\_\_\_\_

La visita es atendida por el (la) señor (a) José Ayala Martínez y Jaiden Castro

En el sitio se observó lo siguiente: Existe una vivienda de 1 piso por el lado izquierdo entrando se encuentra la vivienda de 2 pisos del Sr. Jaiden Castro y otras ubicada en la H.D. Lote 26. de acuerdo a lo manifestado por el Sr. José Ayala la construcción del 2º piso de la vivienda del Sr. Jaiden está en área de propiedad ya que levantó el muro divisorio en la plaza de su vivienda.

Se tomaron las medidas en el sitio en ambas viviendas  
área construcción H.D. Lote 25: 5.10 x 9.60

área construcción H.D. Lote 26: 5.10 x 9.60

La Urbanización Jardines de San Pedro, ubicada en el Barrio San Pedro Mártir se construyó en el año con licencia de construcción con ampliación para un segundo piso, Viviendas de Gestión Social.

Área de las viviendas: 5.00 x 12.00 mts.

Presentó Licencia: Si ☐ No ☐ Modalidad: \_\_\_\_\_

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

Luisa Aparicio R.  
Firma del funcionario

José Ayala Martínez  
Firma quien atiende la diligencia  
Jaiden Castro





Oficio **AMC-OFI-0086973-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 16 de agosto de 2017

**SEÑOR  
JAIDER CASTRO  
URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO MANZANA D LOTE 26  
Ciudad**

**ASUNTO: Notificación para audiencia de descargo  
Proceso: 129 – 2016**

Cordial saludo

Mediante la presente, me permito solicitarle se sirva comparecer a este despacho Ubicado en el Edificio Inteligente, Sector Chambacu Oficina 601 de esta ciudad, el día día 24 de agosto de 2017, a las 10:00 AM, en aras de practicar audiencia de descargo, se advierte del derecho que le asiste de venir acompañado de un abogado para que lo represente dentro de la actuación administrativa.

Para los fines pertinentes

Cordialmente,

**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Py: Lilibersys Monsalve  
Asesora Externo DACU

*Jaider castro 73507508  
16-08-2017 02:10 PM*



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

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

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



Oficio **AMC-OFI-0076894-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 25 de julio de 2017

Señor  
INSPECTOR COMUNA 13 - 15  
JURISDICCION BARRIO SAN PEDRO MARTIR  
(María Cano -Nazareno)  
Cartagena

Asunto: Remisión del queja interpuesta por Jose Oyola residente en el barrio San Pedro Mártir, Urbanización los Jardines de San Pedro M D Lote 26

Cordial saludo,

El Señor JOSE JORGE OYOLA, radicó una queja en contra su vecino colindante, Señor Jaider Castro, por haber realizado la construcción de una placa que se halla apoyada en el muro estructural divisorio de los dos predios lo cual le afecta por representar menos espacio para su casa y más peso a su vivienda ; amén, del peso que debe recibir esta placa por la construcción que más adelante el pretenda realizar.

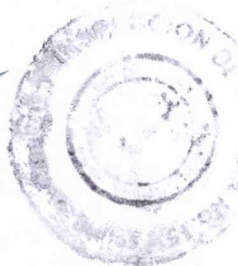
En este orden, este despacho efectuó una visita técnica al predio (placa del segundo piso) encontrando que: El muro estructural divisorio de los dos predios es compartido, por lo que el vecino, debió utilizar la mitad del muro, teniendo en cuenta que la medida va de eje a eje como se puede observar en el plano constructivo de la planta de distribución de muros, anexo en el informe.

En consecuencia, amparado en el informe de visita de fecha 29 de junio de 2017 y en numeral 23 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 y el Decreto 1203 de 201, le remito copia del informe, suscrito por la Arquitecta Luisa Aparicio, para lo de su competencia

Atentamente,

  
**HECTOR ANAYA PEREZ**  
Director Administrativo Control Urbano

P/ Sara Luna



*A. Aparicio*  
18 de agosto 2017  
3:10 PM.





AMC-OFI-0076904-2017

Oficio **AMC-OFI-0076904-2017**


Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 25 de julio de 2017

Señor  
JOSE OYOLA MARTINEZ  
URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO  
MANZANA D LOTE 25  
Ciudad

ASUNTO: Remisión del Informe Técnico AMC-Ofi-0072044-2017, a la Inspección de Policía de la Comuna 13.

Mediante la presente, me permito informarle que mediante el oficio AMC-OFI-2017, se ha remitido al Señor Inspector de Policía competente el Informe Técnico AMC-OFI -0072044 DE FECHA Martes 11 de Julio de 2017, con el fin de que adelante las actuaciones que correspondan en cuanto a la reparación de los daños o perjuicios causados por su vecino colindante Jaider Castro, por la utilización de la parte del muro estructural divisorio de su vivienda para afianzar la construcción efectuada en el segundo piso de la vivienda ubicada en la urbanización mencionada Manzana D, Lote 26.

Atentamente

  
HECTOR ANAYA PEREZ  
Dirección Administrativa de Control Urbano  
P /Sara Luna

Anexo: Lo enunciado

Copia del oficio AMC-OFI-0076894-2017

*Recibo Informe A im C - Ofi -  
0072044-2017*

*Jose Oyola M  
3424633*





Oficio AMC-OFI-0072044-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 11 de julio de 2017

INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO		
DE : LUISA IVETH APARICIO HERRERA Arquitecta	CC. No. 33. 154.502	No. CONTRATO:
ASUNTO:	AMPLIACION DE INFORME POR CONSTRUCCION Y PRESUNTA VIOLACION DE NORMAS URBANISTICAS	FECHA ASUNTO: 28/06/2017
COD. REGISTRO:	EXT-AMC-16-0080746 RAD. 0129-2016	FECHA VISTA: 29/06/2017
SOLICITANTE:	JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ CC. No. 3.824.633 de La Unión Sucre	TELEFONO:
DIRECCION:	BARRIO SAN PEDRO MARTIR, URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO, MANZANA D, LOTE 25.	

**INFORME DEL ASUNTO**  
Por solicitud del Director Administrativo de Control Urbano se realiza Visita Técnica a la vivienda ubicada en el Barrio San Pedro Mártir Urbanización Jardines de San Pedro, Manzana D, lote 26, para tomar mediciones en la vivienda por afectación de la construcción de la vivienda colindante, en la ciudad de Cartagena de Indias DT y C.



## LOCALIZACION EN EL SECTOR

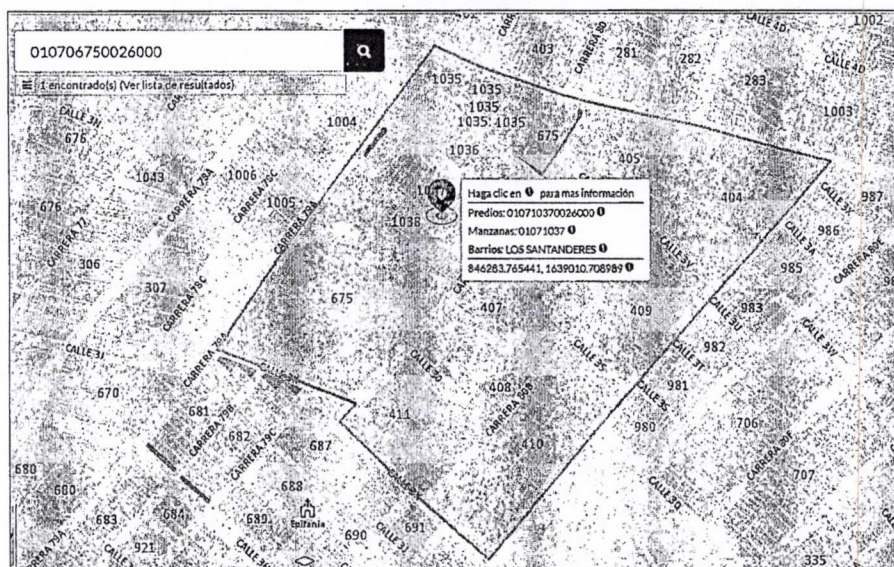


IMAGEN 2 – UBICACIÓN DEL BARRIO SAN PEDRO MARTIR Y/O LOS SANTANDERES

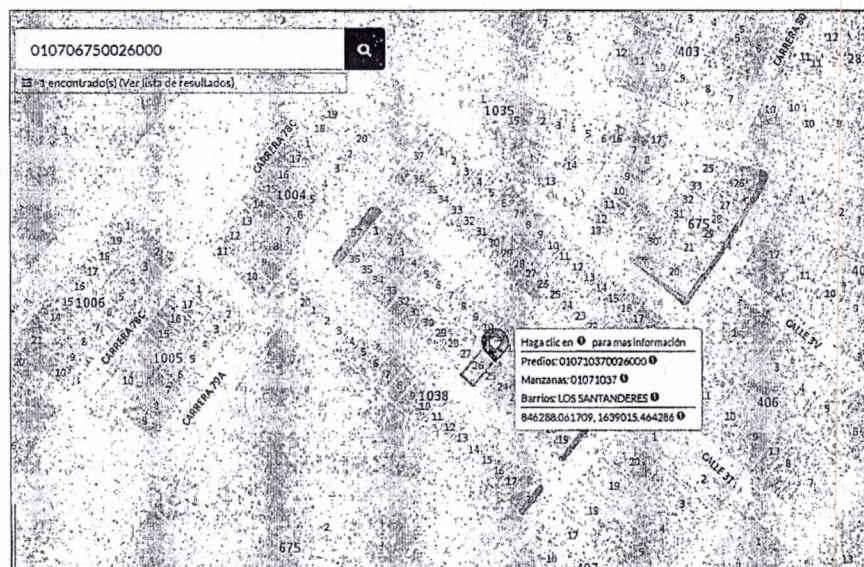


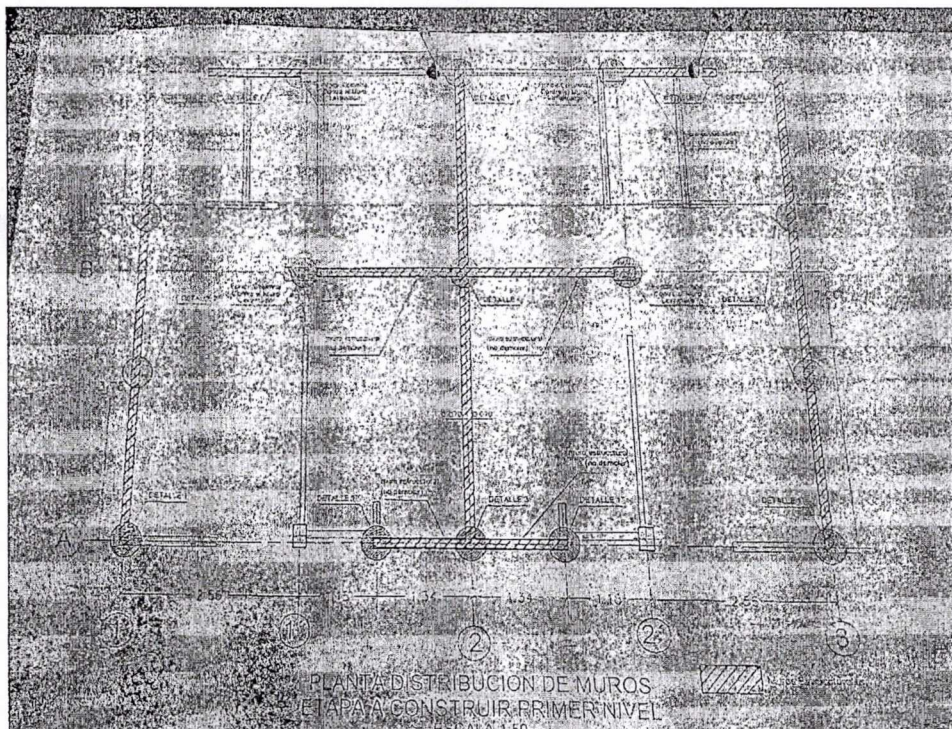
IMAGEN 3 – UBICACIÓN DE LA URBANIZACION JARDINES DE SAN PERO Y DEL PREDIO REFERENCIADO UBICADO EN LA MANZANA D LOTE 26

## INFORME DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C, a los 29 días del mes de Junio 2017, por solicitud del Director Administrativo de Control Urbano, se realiza visita a la vivienda ubicada en el Barrio San Pedro Mártir Urbanización Jardines de San Pedro, Manzana D lote 25 para realizar mediciones que conlleven a la ampliación del informe técnico y a esclarecer el motivo de la queja del Sr. José Oyola, Radicada con el No. EXT-AMC-16-0080746 de fecha 2 de Diciembre de 2016.

En el sitio nos atendió el Sr. José Jorge Oyola Martínez a quien se le informa el motivo de la visita y donde se observó lo siguiente:

En la vivienda de un piso del Sr Jorge Oyola, su vecino colindante por el lado izquierdo entrando realizó una construcción en el segundo piso, al hacer la placa utilizó el muro estructural divisorio de los dos predios para apoyarla, sin tener en cuenta que solo debió utilizar la mitad ya que este muro es compartido ya que la medida va de eje a eje tal como se observa en la imagen aportada.



Se tomaron medidas al interior de la vivienda encontrando lo siguiente:

Ancho sin incluir muros = 4.87 mts.

Largo incluido patio = 8.95 mts.

Terraza de la vivienda = 2.00 mts. X 5.00 MTS. = 10.00 M2

En la vivienda colindante por el lado izquierdo entrando, ubicada en el Lote 26 de la Manzana D, atendió la Sra. Verónica Vélez quien manifestó ser la esposa del Sr. Jaider Castro, a quien se le informa el motivo de la visita.

En el sitio se observó lo siguiente:

Existe una vivienda de dos pisos bifamiliar, en el segundo piso se realizaron trabajos de construcción, en el momento de la visita se encontró en etapa de acabados, habitada. Se solicitaron los siguientes documentos:

- Licencia de construcción
- Escritura Pública de la vivienda

La Licencia de construcción no es aportada, el Sr. Jaider Castro aportó Contrato de promesa de compraventa de la vivienda

Se tomaron las medidas en el sitio encontrando lo siguiente:

Ancho de la vivienda en el primer piso = 4.92 mts.

Largo incluido patio = 8.96 mts.

Área de terraza = 2.00 mts. X 5.00 mts = 10.00 M2

La vivienda referenciada ubicada en la Manzana D, Lote 26, de acuerdo al contrato de compraventa tiene las siguientes medidas y linderos:

Por el frente calle de por medio con el Lote No.11 de la Manzana E y mide: 5.00mts.

Por el Fondo con el Lote No. 11 de la Manzana D y mide: 5.00 mts.

Por la derecha entrando con el Lote No. 25 de Manzana D y mide: 11.00 mts.

Por la izquierda entrando con el Lote No. 27 de la Manzana D y mide: 11.00 mts.

En la vivienda del Sr Jaider el área de construcción en el primer piso: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2, sin incluir área de terraza

En el segundo piso la placa tiene un área de: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2,

En la siguiente imagen se observan las viviendas y la construcción, motivo de la queja.

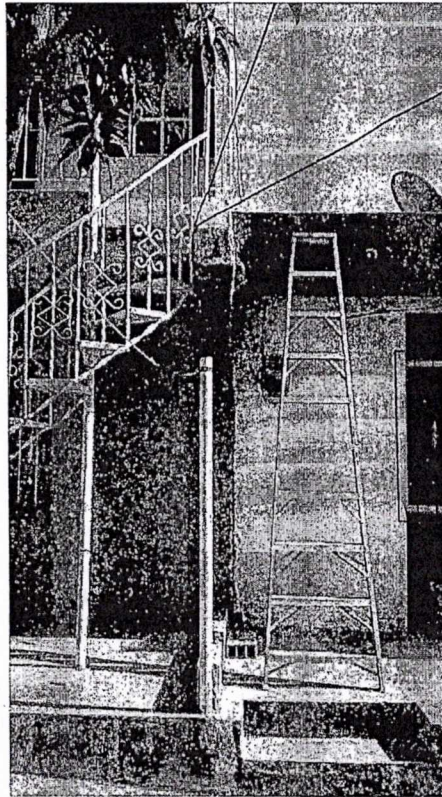


IMAGEN 4

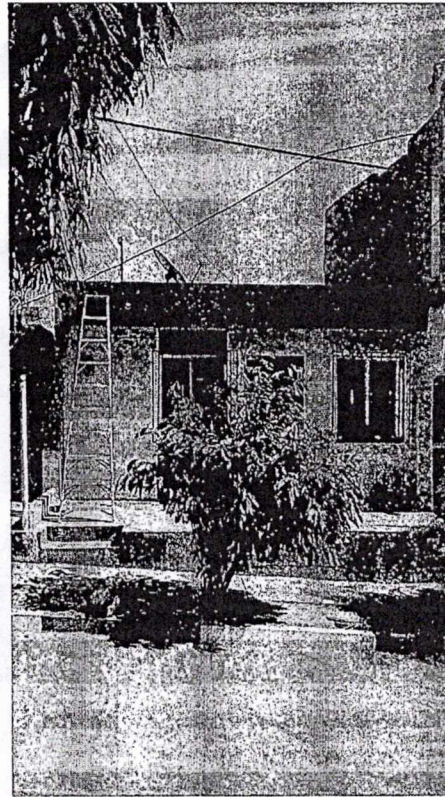


IMAGEN 5

IMAGEN 4 - VIVIENDA DONDE SE REALIZO LA CONSTRUCCION EN EL SEGUNDO PISO UBICADA EN LA MANZANA D LOTE 26

IMAGEN 5 - VIVIENDA DE UN PISO UBICADA EN LA MANZANA D LOTE 25, COLINDANTE CON LA CONSTRUCCION DE DEL SEGUNDO PISO - ÁREA LIBRE PARA CONSTRUCCION DEL SEGUNDO PISO: 5.10 MTS X 9.60

#### NORMATIVIDAD

##### Documentos de consulta:

- Midas Cartagena de Indias DT y C
- Decreto O977 del 20 de Noviembre de 2001
- Contrato Promesa de Compraventa de fecha 10 de Noviembre de 2010, Notaria Séptima.

- ✓ De acuerdo al Plano de Usos del Suelo PFU 5/5 que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, el Barrio San Pedro Mártir y la Urbanización Jardines de San Pedro se encuentra clasificado dentro de la Reglamentación de la Actividad Residencial **A (RA)**, contenida en el Cuadro No. 1
- ✓ De acuerdo a la descripción del Contrato de Promesa de compraventa, La Urbanización Jardines de San Pedro, es un proyecto de vivienda de Interés Social con certificado de elegibilidad No. 0596 expedido en Mayo de 2010 por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, con Licencia de Urbanismo y Construcción No. 0113 de fecha 13 de Junio de 2008 y No. 0213 de fecha 2 de Octubre de 2009 de la Curaduría Urbana Distrital de Cartagena de Indias DT y C.
- ✓ Las Casa Lote tienen un área de. 5.00 mts. x 11.00 mts. = 55.00 M2

La vivienda referenciada ubicada en la Manzana D, Lote 26, tiene las siguientes medidas y linderos:

Por el frente calle de por medio con el Lote No.11 de la Manzana E y mide: 5.00mts.

Por el Fondo con el Lote No. 11 de la Manzana D y mide: 5.00 mts.

Por la derecha entrando con el Lote No. 25 de Manzana D y mide: 11.00 mts.

Por la izquierda entrando con el Lote No. 27 de la Manzana D y mide: 11.00 mts.

✓ **Datos del predio referenciado de acuerdo al Midas:**

REFERENCIA: 010710370026000  
USO: RESIDENCIAL TIPO A  
TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL  
RIESGO PRI: Remoción en Masa Baja 100  
RIESGO SEC  
CALSIF SUELO: SUELO URBANO  
ESTRATO: 2  
AREA M2: 55,00  
PERIMETRO: 32,00  
DIRECCION: C 3S 79A 57 MZ D LO 26  
BARRIO: LOS SANTANDERES  
LOCALIDAD: LI  
UCG: 14  
CODIGO DANE: 33030311  
LADO DANE: B  
MANZ IGAC: 1037  
PREDIO IGAC: 26

**CONCLUSIONES**

- ✓ De acuerdo a visita realizada descrita en el presente informe, la Urbanización Jardines de San Pedro se encuentra localizada en el Barrio San Pedro Mártir y según la descripción del Contrato de Promesa de compraventa, La Urbanización Jardines de San Pedro, es un proyecto de vivienda de Interés Social con certificado de elegibilidad No. 0596 expedido en Mayo de 2010 por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, con Licencia de Urbanismo y Construcción No. 0113 de fecha 13 de Junio de 2008 y No. 0213 de fecha 2 de Octubre de 2009 de la Curaduría Urbana Distrital de Cartagena de

Indias DT y C.

- ✓ Se solicitó la Licencia de construcción por los trabajos realizados en la vivienda ubicada en la Manzana D Lote No. 26 de la Urbanización Jardines de San Pedro, la cual no fue aportada.
- ✓ Consultado el Plano de Usos del Suelo PFU 5/5 que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, el Barrio San Pedro Mártir y la Urbanización Jardines de San Pedro se encuentra clasificado dentro de la Reglamentación de la Actividad Residencial **A (RA)**, contenida en el Cuadro No. 1
- ✓ El proyecto describe que las Casas Lote de la Urbanización Jardines de San Pedro tienen un área de: 5.00 mts. x 11.00 mts. = 55.00 M2
- ✓ Se tomaron medidas al interior de la vivienda ubicada en la Mzana D lote 25 encontrando lo siguiente:

Ancho sin incluir muros = 4.87 mts.

Largo incluido patio = 8.95 mts.

Terraza de la vivienda = 2.00 mts. X 5.00 MTS. = 10.00 M2

La vivienda tiene un área de construcción en el primer piso:

5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2

Área de terraza = 2.00 mts X 5.00 mts = 10.00 M2

En el segundo piso la placa tiene un área de: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2

- ✓ El Área de construcción de la vivienda ubicada en la Manzana D Lote 26, motivo de la queja, en el primer piso es de:

5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2

En el segundo piso: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2

De acuerdo al contrato de Promesa de Compraventa con las siguientes medidas y linderos:

Por el frente calle de por medio con el Lote No.11 de la Manzana E y mide: 5.00mts.

Por el Fondo con el Lote No. 11 de la Manzana D y mide: 5.00 mts.

Por la derecha entrando con el Lote No. 25 de Manzana D y mide: 11.00 mts.

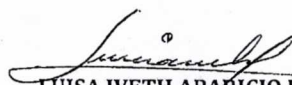
Por la izquierda entrando con el Lote No. 27 de la Manzana D y mide: 11.00

Se tomaron las medidas en el sitio encontrando lo siguiente:

Ancho de la vivienda en el primer piso = 4.92 mts.

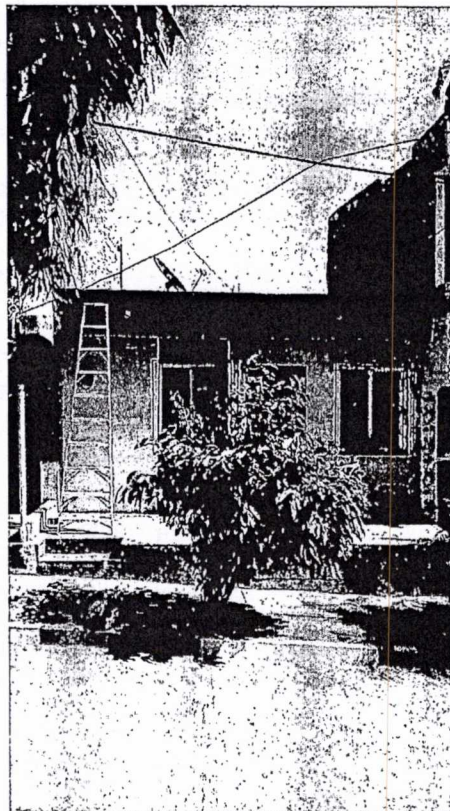
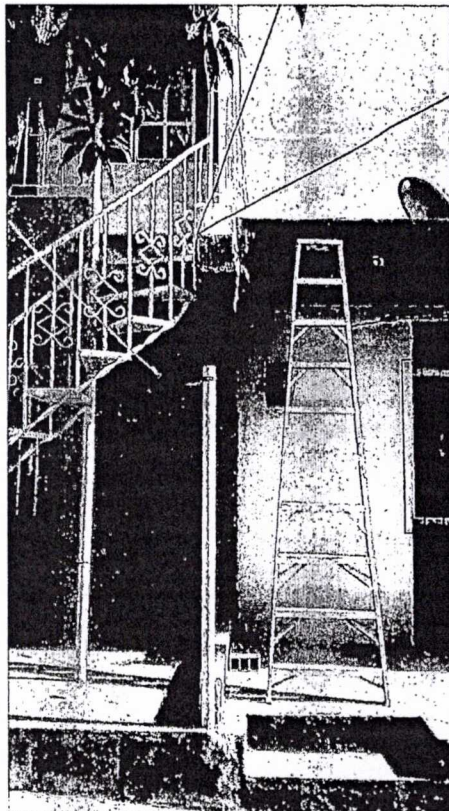
Largo incluido patio = 8.96 mts.

Área de terraza = 2.00 mts. X 5.00 mts = 10.00 M2



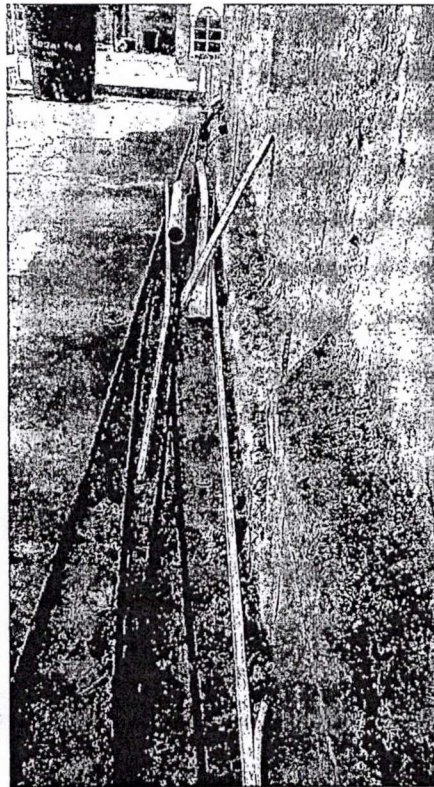
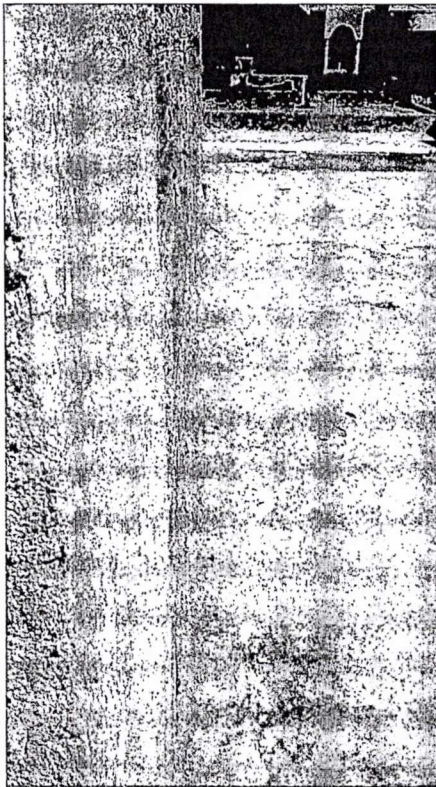
**LUISA IVETH APARICIO HERRERA**  
Arquitecta Asesora  
Dirección Administrativa Control urbano

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**VIVIENDAS UBICADAS EN LA MANZANA D LOTE 26 DONDE SE REALIZÒ LA CONSTRUCCION EN EL SEGUNDO PISO, MOTIVO DE LA QUEJA**

**VIVIENDA COLINDANTE DE UN PISO, UBICADA EN LA MANZANA D LOTE 25**



**MUROS COLINDANTES DE LA VIVIENDA UBICADA EN LA MANZANA D LOTE 25, LADO  
IZQUIERDO ENTRANDO CON EL LOTE 26 Y LADO DERECHO ENTRANDO CON EL LOTE**

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

ACTA DE VISITA

LOCALIDAD 3

En Cartagena de Indias DT y C a los 29 días del mes de Junio de 2017, siendo las 9:00 am la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Arg. Luisa Obando realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. EH-AUC-16-0080746 Fecha 2 Diciembre de 2016

Dirección del Predio: Barrio San Pedro Martir, Urb. Jardines de San Pedro H-2 D-Lote 25

Propietario: José Ogila Martínez

Predio con Referencia Catastral No. 01-07-1037-0025-000

La visita es atendida por el (la) señor (a) José Ogila Martínez / Verónica Vélez

En el sitio se observó lo siguiente: En la vivienda del Sr. José Ogila ubicada en la Brava D-Lote 25 de la Urb. Jardines de San Pedro

se mol tomaron mediciones de la vivienda encontrando lo siguiente:  
ancho interno sin incluir muro: 4.87

largo construcción de la vivienda: 8.95 incluido patio

teraza y tener de la vivienda: 2.00 x 5.00 mts.

En la vivienda del Sr. Jaidier Castro Brava D-Lote 26

se tomaron las medidas en sitio encontrando:

ancho interno: 4.92

teraza: 2.00

Largo: 8.96 incluido patio (1.97)

Se solicitó la licencia de Remodelación y

ampliación la cual no fue atendida aportada

Atendió la Sra. Verónica Vélez esposa del Sr. Jaidier

Presentó Licencia: SI ☐ NO ☒ N° de licencia \_\_\_\_\_ Modalidad: Remodelación y Ampliación

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

Tiene radicación de licencia SI ☐ NO ☐ fecha de radicación de la licencia \_\_\_\_\_

N° de Radicación de Licencia \_\_\_\_\_

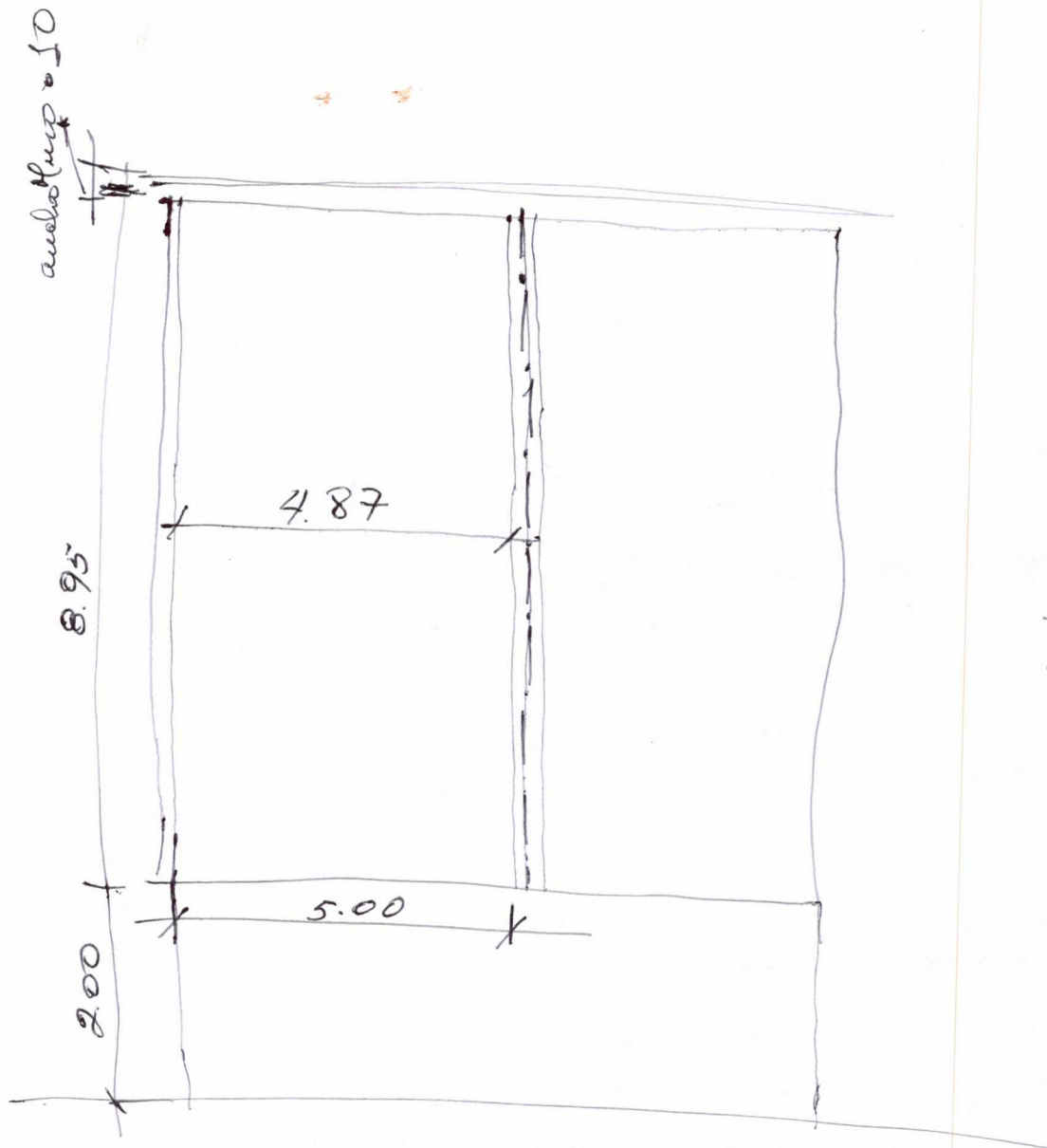
N° de Curaduría \_\_\_\_\_ Modalidad \_\_\_\_\_

Plan de Manejo Ambiental SI ☐ NO ☐

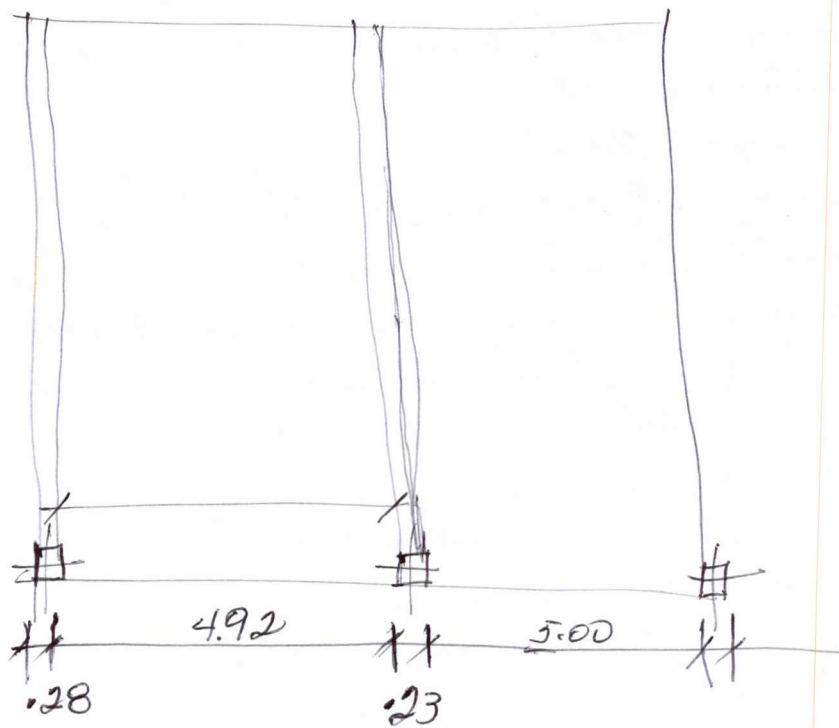
Plan de Manejo de Transito SI ☐ NO ☐

Luisa Obando  
Firma del funcionario

José Ogila Martínez  
Firma quien atiende la diligencia  
38244330 HD-Lt 25



$$\begin{array}{r}
 8.95 \\
 + 1.10 \\
 2.00 \\
 \hline
 11.05
 \end{array}$$



**MEMORANDO AMC-OFI-0017915-2017**

<b>DE:</b>	Luisa Aparicio	Arquitecta
<b>PARA:</b>	Sara Luna	Profesional especializado
<b>FECHA:</b>	07 de Marzo	
<b>ASUNTO:</b>	Ampliación informe	EXT-AMC-16-0080746 - Sr. José Oyola

PROCESO 129 – 2016

Cartagena de Indias DT y C, 13 de Marzo de 2017

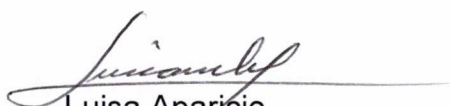
Cordial saludo:

En atención a respuesta del asunto de la referencia, comunico lo siguiente:

1. Solicitar a la Secretaría de Planeación Distrital, copia del proyecto aprobado Jardines de San Pedro, Viviendas de Interés Social, ubicado en el Barrio San Pedro Mártir de la ciudad de Cartagena de Indias DT y C
2. En la parte conclusiones del informe cito (...) “A los propietarios de las viviendas de la Urbanización Jardines de San Pedro, aportar la Licencia de construcción del proyecto aprobado y para realizar remodelación o ampliación, deben acogerse al diseño y sistema constructivo de las viviendas aprobado en el proyecto”.
3. Lo anterior para determinar:
  - a) Si el Sr. Jaider Castro en la remodelación y ampliación que realizó en su vivienda se acogió al proyecto aprobado, ya que en los documentos aportados la constructora hace referencia a la Ampliación del Primer y Segundo piso.
  - b) Si el proyecto fue aprobado como vivienda Unifamiliar y/o Bifamiliar.
  - c) El querellante debe realizar un peritaje por un Ingeniero Civil, para que determine de acuerdo al proyecto aprobado si la ampliación que realizó el Sr Jaider Castro en el segundo piso de su vivienda, cumple con el sistema constructivo estructural aprobado y con las Normas Sismo Resistente NS, que no afecte la vivienda del Sr José Oyola.

Agradezco su atención y colaboración en lo solicitado, para poder determinar, ampliar y concluir el informe.

Quedo atenta,



Luisa Aparicio  
Arquitecta Asesora  
Dirección Administrativa Control Urbano

MEMORANDO AMC-OFI-0017915-2017

<b>De:</b>	Sara Luna	Profesional especializado
<b>Para:</b>	LUISA APARICIO	Arquitecta
<b>Fecha:</b>	Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 07 de marzo de 2017	
<b>Asunto:</b>	Ampliación informe José Oyola	

PROCESO 129-2016.

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta los hechos que sustentan la queja del señor Jose Oyola M. y lo consignado en su informe en donde el asunto del mismo es "QUEJA POR COSNTRUCCION Y PRESUNTA VIOLACION A NORMAS URBANISTICAS", me permito solicitarle una ampliación del mismo en cuanto a definir lo siguiente:

- 1) La licencia de construcción u otra modalidad con que contó el Sr. Jaider Castro para adelantar obras en su vivienda, ya que fue requerida pero nada se dice sobre ello en su informe. O si las obras por el adelantada ameritaban licencia o no
- 2) La Vivienda del Señor Jaider, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes contemplan una ampliación como vivienda unifamiliar (RA) de dos pisos o admite una vivienda bifamiliar conforme a su área, como al parecer es el caso que nos ocupa.
- 3) Establecer sí, como lo afirma el Sr. Oyola quejoso, el muro divisorio de la vivienda del Sr. Castro, fue levantado sobre la placa de la suya.

Agradeciendo su atención, y que este informe se rinda en el término establecido por el Director Administrativo de Control Urbano.

Sara Luna  
Abogada División de Control Urbano.

**MEMORANDO AMC-OFI-0017915-2017**

<b>DE:</b>	Luisa Aparicio	Arquitecta
<b>PARA:</b>	Sara Luna	Profesional especializado
<b>FECHA:</b>	07 de Marzo	
<b>ASUNTO:</b>	Ampliación informe	EXT-AMC-16-0080746 - Sr. José Oyola

PROCESO 129 – 2016

Cartagena de Indias DT y C, 13 de Marzo de 2017

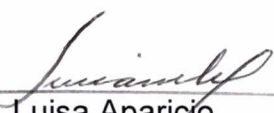
Cordial saludo:

En atención a respuesta del asunto de la referencia, comunico lo siguiente:

1. Solicitar a la Secretaría de Planeación Distrital, copia del proyecto aprobado Jardines de San Pedro, Viviendas de Interés Social, ubicado en el Barrio San Pedro Mártir de la ciudad de Cartagena de Indias DT y C
2. En la parte conclusiones del informe cito (...) "A los propietarios de las viviendas de la Urbanización Jardines de San Pedro, aportar la Licencia de construcción del proyecto aprobado y para realizar remodelación o ampliación, deben acogerse al diseño y sistema constructivo de las viviendas aprobado en el proyecto".
3. Lo anterior para determinar:
  - a) Si el Sr. Jaider Castro en la remodelación y ampliación que realizó en su vivienda se acogió al proyecto aprobado, ya que en los documentos aportados la constructora hace referencia a la Ampliación del Primer y Segundo piso.
  - b) Si el proyecto fue aprobado como vivienda Unifamiliar y/o Bifamiliar.
  - c) El querellante debe realizar un peritaje por un Ingeniero Civil, para que determine de acuerdo al proyecto aprobado si la ampliación que realizó el Sr Jaider Castro en el segundo piso de su vivienda, cumple con el sistema constructivo estructural aprobado y con las Normas Sismo Resistente NS, que no afecte la vivienda del Sr José Oyola.

Agradezco su atención y colaboración en lo solicitado, para poder determinar, ampliar y concluir el informe.

Quedo atenta,



Luisa Aparicio  
Arquitecta Asesora  
Dirección Administrativa Control Urbano

INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO			
DE : LUISA IVETH APARICIO HERRERA Arquitecta		CC. No. 33. 154.502	No. CONTRATO: 6681 - 2016
ASUNTO:	QUEJA POR CONSTRUCCION Y PRESUNTA VIOLACION DE NORMAS URBANISTICAS		FECHA ASUNTO: 2/12/2016
COD. REGISTRO:	EXT-AMC-16-0080746		FECHA VISTA: 30/12/2016
SOLICITANTE:	JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ RAP 129.	CC. No. 3.824.633 de La Unión Sucre	TELEFONO:
DIRECCION:	BARRIO SAN PEDRO MARTIR, URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO, MANZANA D, LOTE 25.		

### INFORME DEL ASUNTO

Oficio recibido, presentado por el Sr. José Jorge Oyola Martínez, donde solicita visita a la construcción que se está realizando en el predio colindante a su vivienda ubicada en el Barrio San Pedro Mártir, Urbanización Jardines de San Pedro, Manzana D, lote 26, por presunta violación de Normas Urbanísticas; en la ciudad de Cartagena de Indias DT y C.

### LOCALIZACION EN LA CIUDAD



### BARRIO SAN PEDRO MARTIR y/o LOS SANTANDERES

IMAGEN 1 - UBICACIÓN DEL BARRIO SAN PEDRO MARTIR, URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO, EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS DT y C

(Fuente: Midas – Secretaria de Planeación)

## LOCALIZACION EN EL SECTOR

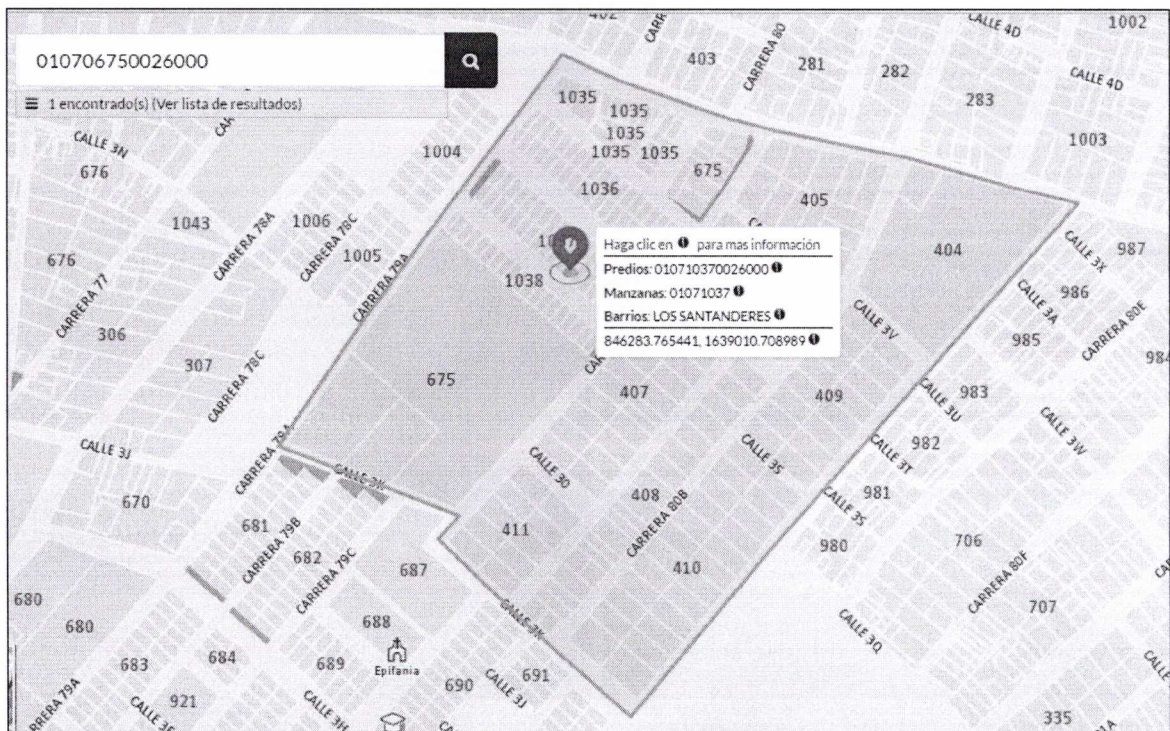


IMAGEN 2 – UBICACIÓN DEL BARRIO SAN PEDRO MARTIR Y/O LOS SANTANDERES



IMAGEN 3 – UBICACIÓN DE LA URBANIZACION JARDINES DE SAN PERO Y DEL PREDIO REFERENCIADO UBICADO EN LA MANZANA D LOTE 26

## INFORME DE VISITA

En Cartagena de Indias DT y C, a los 30 días del mes de Diciembre 2016, se realiza visita en el Barrio San Pedro Mártir, Urbanización Jardines de San Pedro, Manzana D, lote 25 para atender asunto de la referencia, en el sitio nos atendió el Sr. José Jorge Oyola Martínez a quien se le informa el motivo de la visita.

En el sitio se observó lo siguiente:

Existe una vivienda de un piso, el Sr Jorge Oyola manifestó que su vecino colindante por el lado izquierdo entrando está realizando una construcción en el segundo piso, que al momento de hacer el levante del muro divisorio de los dos predios no fue construido de acuerdo a las medidas de la escritura pública sino sobre su placa, esta situación afectaría a futuro la ampliación de su vivienda en el segundo piso. (Ver registro fotográfico).

Acto seguido nos trasladamos a la vivienda colindante por el lado izquierdo entrando, ubicada en el Lote 26 de la Manzana D, donde atendió el Sr. Jaider Castro a quien se le informa el motivo de la visita.

En el sitio se observó lo siguiente:

Existe una vivienda de dos pisos, en el segundo piso se realizaron trabajos de construcción, en el momento de la visita se encontró en etapa de acabados.

Se solicitaron los siguientes documentos:

- Licencia de construcción
- Escritura Pública de la vivienda

El Sr. Jaider Castro aportó los siguientes documentos:

- Contrato de promesa de compraventa de la vivienda
- Carta de la empresa constructora Cuesta Solano Ltda. a la Fundación Puerto de Cartagena donde dice: (...) "hacemos entrega de los planos estructurales, Arquitectónicos e Hidráulico Sanitarios y Gas de las viviendas de la Urbanización Jardines de San Pedro, para que sirvan de consulta a los diferentes propietarios al momento de realizar las ampliaciones a las mismas". El cual se anexa al presente informe.
- Planos del proyecto y futuras ampliaciones en el primer y segundo piso de las viviendas en formato tamaño carta, no se observan los sellos de la Licencia otorgada.

Se tomaron las medidas en el sitio encontrando lo siguiente:

Área de construcción en la vivienda en el primer piso: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2, sin incluir área de terraza.

La vivienda referenciada ubicada en la Manzana D, Lote 26, de acuerdo al contrato de compraventa tiene las siguientes medidas y linderos:

Por el frente calle de por medio con el Lote No.11 de la Manzana E y mide: 5.00mts.

Por el Fondo con el Lote No. 11 de la Manzana D y mide: 5.00 mts.

Por la derecha entrando con el Lote No. 25 de Manzana D y mide: 11.00 mts.

Por la izquierda entrando con el Lote No. 27 de la Manzana D y mide: 11.00 mts.

En la vivienda del Sr Jaider el área de construcción en el primer piso: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2, sin incluir área de terraza

En el segundo piso la placa tiene un área de: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2,

En la siguiente imagen se observan las viviendas y la construcción, motivo de la queja.



IMAGEN 4

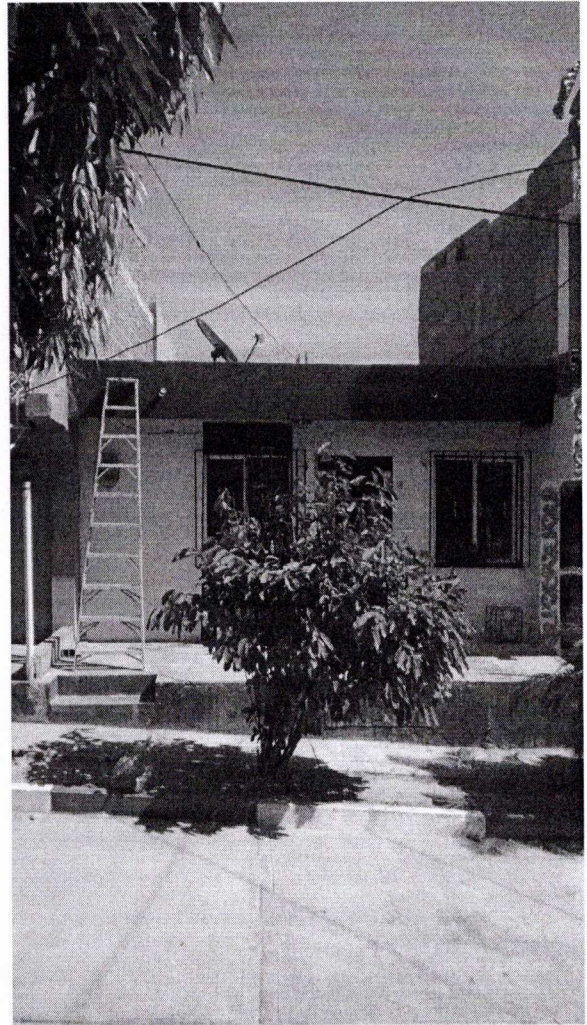


IMAGEN 5

**IMAGEN 4 - VIVIENDA DONDE SE REALIZO LA CONSTRUCCION EN EL SEGUNDO PISO UBICADA EN LA MANZANA D LOTE 26**

**IMAGEN 5 - VIVIENDA DE UN PISO UBICADA EN LA MANZANA D LOTE 25, COLINDANTE CON LA CONSTRUCCION DE DEL SEGUNDO PISO - ÁREA LIBRE PARA CONSTRUCCION DEL SEGUNDO PISO: 5.60 MTS X 9.60**

## NORMATIVIDAD

### Documentos de consulta:

- Midas Cartagena de Indias DT y C
- Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001
- Contrato Promesa de Compraventa de fecha 10 de Noviembre de 2010, Notaria Séptima.
  
- ✓ De acuerdo al Plano de Usos del Suelo PFU 5/5 que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, el Barrio San Pedro Mártir y la Urbanización Jardines de San Pedro se encuentra clasificado dentro de la Reglamentación de la Actividad Residencial **A (RA)**, contenida en el Cuadro No. 1
  
- ✓ De acuerdo a la descripción del Contrato de Promesa de compraventa, La Urbanización Jardines de San Pedro, es un proyecto de vivienda de Interés Social con certificado de elegibilidad No. 0596 expedido en Mayo de 2010 por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, con Licencia de Urbanismo y Construcción No. 0113 de fecha 13 de Junio de 2008 y No. 0213 de fecha 2 de Octubre de 2009 de la Curaduría Urbana Distrital de Cartagena de Indias DT y C.
  
- ✓ Las Casa Lote tienen un área de. 5.00 mts. x 11.00 mts. = 55.00 M2

La vivienda referenciada ubicada en la Manzana D, Lote 26, tiene las siguientes medidas y linderos:

Por el frente calle de por medio con el Lote No.11 de la Manzana E y mide: 5.00mts.

Por el Fondo con el Lote No. 11 de la Manzana D y mide: 5.00 mts.

Por la derecha entrando con el Lote No. 25 de Manzana D y mide: 11.00 mts.

Por la izquierda entrando con el Lote No. 27 de la Manzana D y mide: 11.00 mts.

### ✓ Datos del predio referenciado de acuerdo al Midas:

**REFERENCIA:** 010710370026000  
**USO:** RESIDENCIAL TIPO A  
**TRATAMIENTO:** MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL  
**RIESGO PRI:** Remoción en Masa Baja 100  
**RIESGO SEC**  
**CALSIF SUELO:** SUELO URBANO  
**ESTRATO:** 2  
**AREA M2:** 55,00  
**PERIMETRO:** 32,00  
**DIRECCION:** C 3S 79A 57 MZ D LO 26  
**BARRIO:** LOS SANTANDERES  
**LOCALIDAD:** LI  
**UCG:** 14  
**CODIGO DANE:** 33030311  
**LADO DANE:** B  
**MANZ IGAC:** 1037  
**PREDIO IGAC:** 26

## CONCLUSIONES

- ✓ De acuerdo a visita realizada descrita en el presente informe, la Urbanización Jardines de San Pedro se encuentra localizada en el Barrio San Pedro Mártir y según la descripción del Contrato de Promesa de compraventa, La Urbanización Jardines de San Pedro, es un proyecto de vivienda de Interés Social con certificado de elegibilidad No. 0596 expedido en Mayo de 2010 por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, con Licencia de Urbanismo y Construcción No. 0113 de fecha 13 de Junio de 2008 y No. 0213 de fecha 2 de Octubre de 2009 de la Curaduría Urbana Distrital de Cartagena de Indias DT y C.
- ✓ Consultado el Plano de Usos del Suelo PFU 5/5 que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, el Barrio San Pedro Mártir y la Urbanización Jardines de San Pedro se encuentra clasificado dentro de la Reglamentación de la Actividad Residencial **A (RA)**, contenida en el Cuadro No. 1
- ✓ El proyecto describe que las Casas Lote de la Urbanización Jardines de San Pedro tienen un área de: 5.00 mts. x 11.00 mts. = 55.00 M2
- ✓ El Área de construcción de la vivienda ubicada en la Manzana D Lote 26, motivo de la queja, en el primer piso es de: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2, sin incluir terraza.  
En el segundo piso: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2  
  
Con las siguientes medidas y linderos:  
Por el frente calle de por medio con el Lote No.11 de la Manzana E y mide: 5.00mts.  
Por el Fondo con el Lote No. 11 de la Manzana D y mide: 5.00 mts.  
Por la derecha entrando con el Lote No. 25 de Manzana D y mide: 11.00 mts.  
Por la izquierda entrando con el Lote No. 27 de la Manzana D y mide: 11.00
- ✓ En la vivienda ubicada en la Manzana D Lote 25 el área de construcción en el primer piso: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2, sin incluir terraza.  
En el segundo piso la placa tiene un área de: 5.10 mts. X 9.60 mts. = 48.96 M2
- ✓ A los propietarios de las viviendas de la Urbanización Jardines de San Pedro, aportar la Licencia de construcción del proyecto aprobado y para realizar remodelación o ampliación, deben acogerse al diseño y sistema constructivo de las viviendas aprobado en el proyecto.

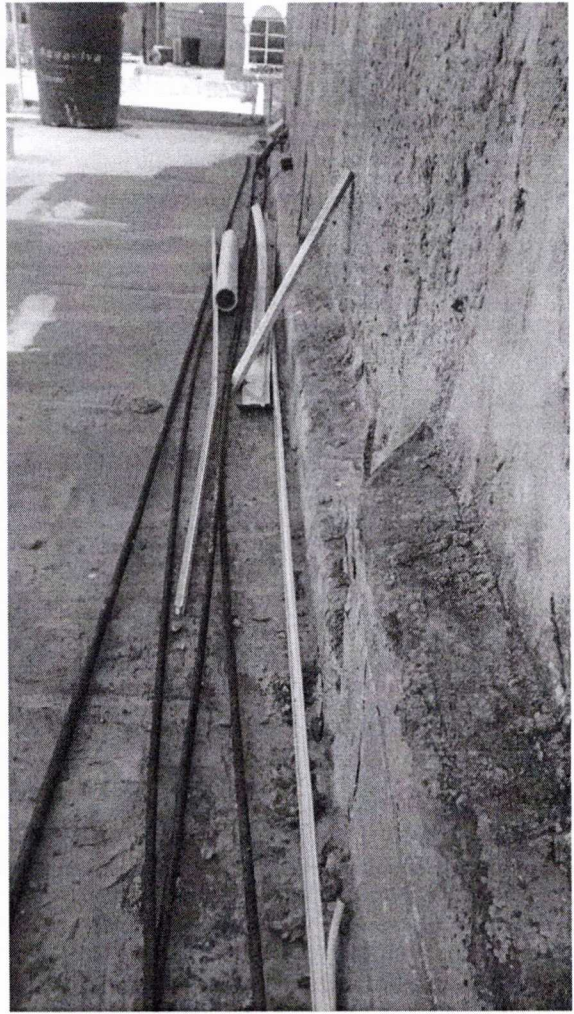
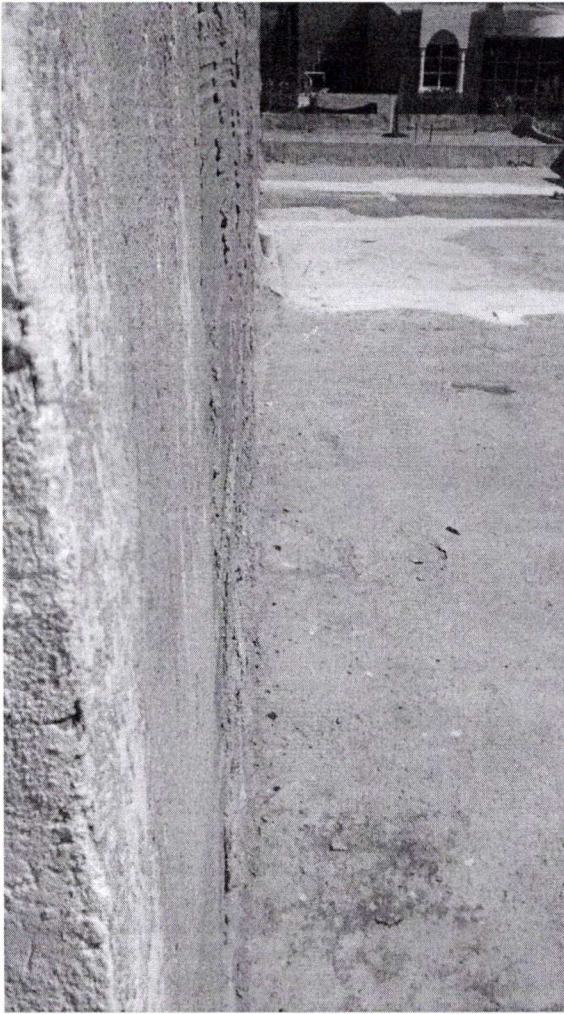
  
**LUISA IVETH APARICIO HERRERA**  
Arquitecta Asesora  
Dirección Administrativa Control urbano

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**VIVIENDAS UBICADAS EN LA MANZANA D LOTE 26 DONDE SE REALIZÒ LA CONSTRUCCION EN  
EL SEGUNDO PISO, MOTIVO DE LA QUEJA**

**VIVIENDA COLINDANTE DE UN PISO, UBICADA EN LA MANZANA D LOTE 25**



**MUROS COLINDANTES DE LA VIVIENDA UBICADA EN LA MANZANA D LOTE 25, LADO IZQUIERDO ENTRANDO CON EL LOTE 26 Y LADO DERECHO ENTRANDO CON EL LOTE**

*Seal*

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

En Cartagena de Indias DT y C a los 30 días del mes de Diciembre de 2016, siendo las 9:00am la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Arg. Luisa Aparicio LC realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. EX-HUC-16-0080746 Fecha 2 Diciembre de 2016

Dirección del Predio: Urbanización Jardines de San Pedro H2-D - lote 25

Propietario: José Ojeda Martínez

Predio con Referencia Catastral No \_\_\_\_\_

La visita es atendida por el (la) señor (a) José Ojeda Martínez y Jaiden Castro

En el sitio se observó lo siguiente: Existe una vivienda de 1 piso por el lado izquierdo entrando se encuentra la vivienda de 2 pisos del Sr. Jaiden Castro y otros ubicada en la H2-D - lote 26. de acuerdo a lo manifestado por el Sr. José Ojeda la construcción del 2º piso de la vivienda del Sr. Jaiden está en área de su propiedad ya que levantó el muro divisorio en la placa de su vivienda.

Se tomaron las medidas en el sitio en ambas viviendas  
área Construcción H2-D Lt 25: 5.10 x 9.60  
área Construcción H2-D Lt 26: 5.10 x 9.60

La Urbanización Jardines de San Pedro, ubicada en el Barrio San Pedro Martir se construyó en el año 2009/2010 con Licencia de Construcción con ampliación para un segundo piso, Viviendas de Gentes Jóvenes.

Área de las viviendas: 5.00 x 12.00 mts

Presentó Licencia: Si ☐ No ☐ Modalidad: \_\_\_\_\_

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

Luisa Aparicio  
Firma del funcionario

José Ojeda Martínez  
Firma quien atiende la diligencia  
Jaiden Castro



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

**ACTA DE VISITA**

En Cartagena de Indias DT y C a los 30 días del mes de Diciembre de 2016, siendo las 9:00 am la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Arq. Luisa Aponte R. realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. Ext. Arc. 16-0080746 Fecha 2 Diciembre de 2016

Dirección del Predio: Urbanización Jardines de San Pedro H.D. - Lote 25

Propietario: José Ojeda Martínez

Predio con Referencia Catastral No. \_\_\_\_\_

La visita es atendida por el (la) señor (a) José Ojeda Martínez y Jaiden Castro

En el sitio se observó lo siguiente: Existe una vivienda de 1 piso por

el lado izquierdo entrando se encuentra la vivienda de 2 pisos  
del Sr. Jaiden Castro y otros ubicada en la H.D. - Lote 26.  
de acuerdo a lo manifestado por el Sr. José Ojeda la  
construcción del 2º piso de la vivienda del Sr. Jaiden está  
en área de su propiedad ya que levantó el muro  
divisorio en la plaza de su vivienda.

Se tomaron las medidas en el sitio en ambas viviendas

área Construcción H.D. 25: 5.10 x 9.60

área Construcción H.D. 26: 5.10 x 9.60

La Urbanización Jardines de San Pedro, ubicada en  
el Barrio San Pedro Martir se construyó en el año  
con licencia de construcción con ampliación para un  
segundo piso, Viviendas de Enteros Sociales.

Área de las viviendas: 5.00 x 12.00 mts.

Presentó Licencia: Si ☐ No ☐ Modalidad: \_\_\_\_\_

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

Luisa Aponte R.  
Firma del funcionario

José Ojeda Martínez  
Firma quien atiende la diligencia

Arq. Lucia Chancis  
Cel. 301 258 5454  
Direccion Central Libano

Abogada SARU

Dr. Sara Lina  
Arg. Luisa Apencio  
Dic 6/16

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-16-0080746**

Fecha y Hora de registro: **02-dic.-2016 14:28:17**

Funcionario que registro: **Barrios Dean, Leidys del Carmen**

Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**

Funcionario Responsable: **PATERNINA MORA, LUZ ELENA**

Cantidad de anexos: **0**

Contraseña para consulta web: **C8F0AD66**

[www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co)

## DERECHO DE PETICIÓN

Cartagena de Indias  
30/11/16.

Señor:

Olimpo Vergara Vergara.

Director Administrativo Oficina De Control Urbano Distrital.

Yo **JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **3824633**, expedida en La Unión Sucre, con residencia en Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D Lote 25 entre Barrios María cano y nazareno de Cartagena De Indias Bolívar, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y en el artículo 5º del Código Contencioso Administrativo, me permito muy respetuosamente solicitar de esta entidad lo siguiente:

### **SOLICITUD DE VISITA TECNICA POR VIOLACION A LA NORMA URBANISTICA.**

Apoyo mi petición en las razones que paso a exponer:

1 - Aproximadamente hace 6 meses el señor **JAIDER CASTRO** vecino inicio la construcción en su predio, el cual la obra se llevo a cabo en su totalidad presentando una irregularidad en el segundo piso de esta, Al momento de construir la pared de su segundo piso la cual delimita su predio con el mío este no fue construido de acuerdo las medidas establecidas legalmente en la escritura publica.

El cual la pared se construyo en mi predio es decir en mi placa de segundo piso donde no he construido todavía y donde se ve claramente cual predio, que placa, que pared es de cada quien.

Dicho esto ellos debieron levantar dicha pared en el añillo o base de su pared del primer piso de su casa y no iniciar construcción en mi placa por el cual me afecta indudablemente ya que representa menos espacio para mi casa y mas peso a mi construcción (placa).

2 - A continuación anoto medidas de mi predio establecidos en la escritura publica de NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-246980:

CASA LOTE No.25 AREA DE 55.00 M2 POR EL FRENTE calle en medio linda con el lote numero 12 de la MANZANA E y mide 5.00 metros.

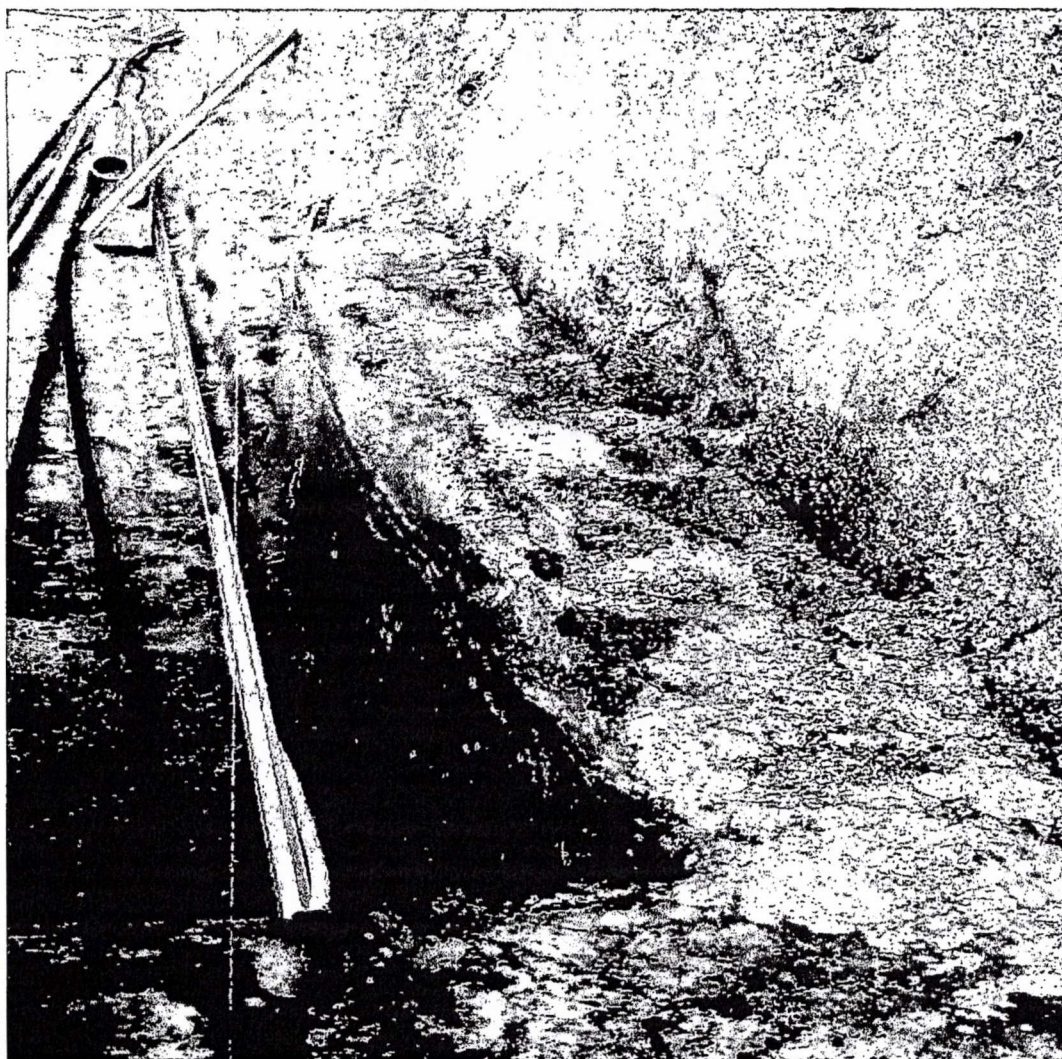
POR EL FONDO linda con el lote numero 12 de la MANZANA D y mide 5.00 metros, POR LA DERECHA, entrando linda con el lote numero 24 de la MANZANA D y mide 11.00 metros y POR LA IZQUIERDA, entrando linda con el lote numero 26 de la MANZANA D y mide 11 metros.

En la C.  
05-12-2016  
9:30am

3 - Me he comunicado en varias ocasiones con el señor JAIDER CASTRO pero este hace caso omiso a mi petición de rectificar su pared por esto me veo en la obligación de realizar esa petición ante ustedes ya que son el órgano competente para conocer y dirimir dicha situación.

A efectos de sustentar la solicitud efectuada me permito acompañar los siguientes documentos:

Fotos de pared colindante con vecinos que construyeron correctamente en su predio.

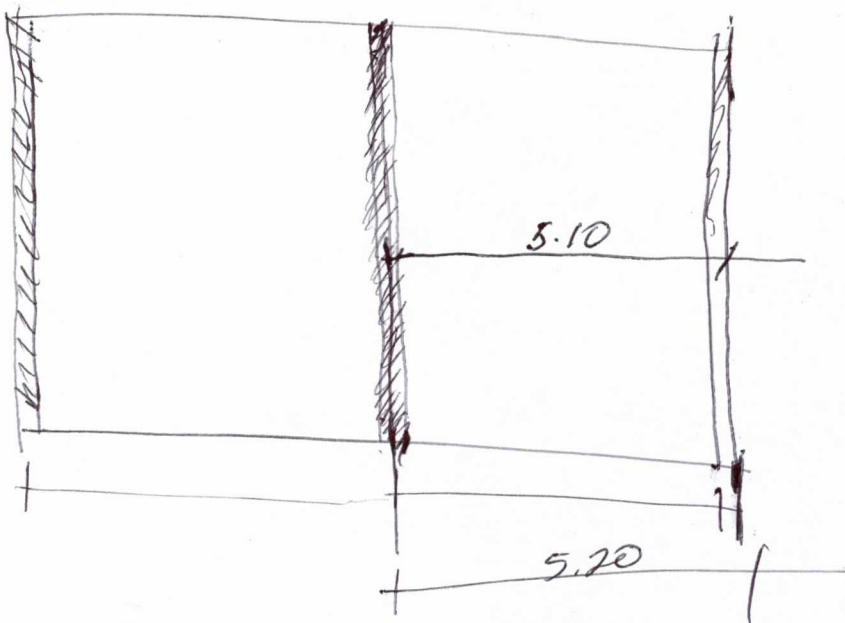


C/ gva 30 Dic / 2016

Propietario vivienda M2. D. Lt 26  
Jaider Castro.

Area vivienda: 5.10 X 9.60.

area 2º piso vivienda Sr. Jose  
5.10 X 9.60



Cd. 320- 6045594

33

# CUESTA SOLANO LTDA.

ARQUITECTOS CONSTRUCTORES  
NIT: 800.157.263-7

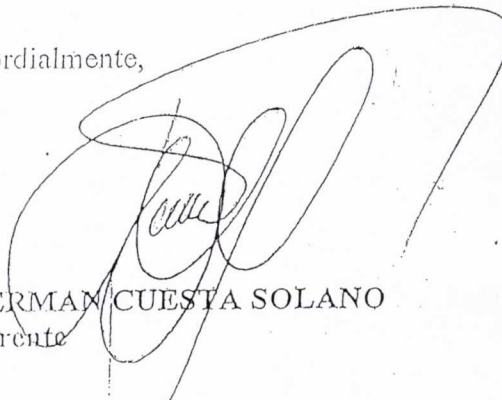
Cartagena de Indias, D.T. y C., 11 de Mayo de 2.010

Doctora  
MARIA DEL PILAR GOMEZ  
Fundación Puerto de Cartagena  
Directora  
Ciudad.

Estimada María Del Pilar:

Adjunto a la presente hacemos entrega de los planos Estructurales, Arquitectónicos e hidráulicos sanitarios y gas de las viviendas de la urbanización JARDINES DE SAN PEDRO, para que sirvan de consulta a los diferentes propietarios de las viviendas, al momento de realizar las ampliaciones de las mismas.

Cordialmente,



GERMAN CUESTA SOLANO  
Gerente

BOCAGRANDE EDIF. NAUTILUS CRA 2 # 9-145 OFIC.503 TELS: 6652463 FAX: 6652467  
CARTAGENA - COLOMBIA

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, CLAUDIA PADAUI ORTIZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 45.448.477, quien actúa como apoderada de la sociedad CUESTA SOLANO LTDA., sociedad comercial domiciliada en Cartagena y registrada en la Cámara de Comercio de esta ciudad, identificada con el NIT No. 800157263-7, y en adelante se llamará EL PROMITENTE VENDEDOR, por un lado, y por el otro JAIDER ENRIQUE CASTRO ESCOBAR, mayor de edad, de este domicilio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.507.508 expedida en Mahates, quien en adelante se llamará EL PROMITENTE COMPRADOR, acordamos celebrar el contrato de promesa de compraventa expresado en las cláusulas que siguen:

PRIMERA. Objeto. EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender a EL PROMITENTE COMPRADOR, y este promete comprar la siguiente unidad de vivienda de la Urbanización Jardines de San Pedro: inmueble con cincuenta y cinco metros cuadrados ( 55, 00M2) de terreno y treinta y cinco ( 35,00M2) metros cuadrados construidos, ubicada en el lote 26 de la manzana D, cuyos linderos y medidas son: Por el FRENTE, calle en medio, linda con el lote numero once ( 11) de la manzana E y mide cinco metros ( 5,00 mts); por el FONDO, linda con el lote numero once ( 11) de la manzana D y mide cinco metros ( 5,00 mts); por la DERECHA , entrando, linda con lote numero veinticinco ( 25) de la manzana D y mide once metros ( 11,00 mts); y por la IZQUIERDA, entrando, linda con lote numero veintisiete ( 27) de la manzana D y mide once metros ( 11,00 mts). Este inmueble se promete vender como cuerpo cierto y se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 060-246981 y la referencia catastral No. 01-07-0675-0016-000.

SEGUNDA. Título. El inmueble que por este contrato se promete vender por una parte y comprar por la otra, lo adquirió, como parte de un inmueble de mayor extensión, EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la Escritura No. 930 de fecha 10 de agosto de 2009 de la Notaria Séptima del Círculo Notarial de Cartagena; dicho inmueble de mayor extensión se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N°060-233054 y con la referencia catastral No. 01-07-0675-0016-000.

TERCERA. Precio. El precio de la venta prometida es TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL PESOS MCTE (\$32.305.000,00), cancelados de la siguiente forma: a) La suma de tres millones docientos treinta y cinco mil ciento treinta y seis pesos ( \$ 3.235.136,00) que el promitente comprador tiene ahorrado en su cuenta de ahorros No. 784-617658-73 de Bancolombia, valor que será abonado en la cuenta de ahorros No. 085-55963514 en Bancolombia a nombre de la Fundación Puerto de Cartagena, nit 900.034.814-1, antes de la firma de la escritura de compraventa, para lo cual, el promitente comprador realizará todos los tramites necesarios para que dicho dinero sea entregado al destinatario Fundación Puerto de Cartagena, debidamente autorizado por el promitente vendedor. b) La suma de cinco millones cuatrocientos noventa y un mil ochocientos cincuenta pesos mcte ( \$5.491.850,00) correspondiente al subsidio de vivienda donado por la Fundación Puerto de Cartagena al beneficiario al promitente comprador, valor que el promitente vendedor declarara haber recibido a satisfaccion. d) La suma de veintitres millones quinientos ochenta y dos mil seiscientos cincuenta pesos mcte (\$23.582.650,00) con el producto de un crédito hipotecario que le otorgará Bancolombia al promitente comprador, constituyéndose así en un crédito hipotecario. que se consignará directamente en la cuenta de ahorros No. 085-55963514 en Bancolombia a nombre



154  
31

de la Fundación Puerto de Cartagena, Nit 900.034.814-1, por autorización expresa del promitente vendedor.

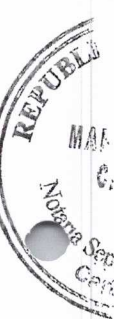

CUARTA. Plazo. La escritura pública de compraventa del inmueble identificado en la cláusula primera será extendida en la Notaría SÉPTIMA del Círculo de Cartagena, el cinco ( 5) de Diciembre de 2010, a las 08:00 a.m., o antes por acuerdo escrito que modifique este contrato suscrito entre las partes.


QUINTA. Prórroga. Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes mediante OTRO-SI al presente contrato, celebrado por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

SEXTA. Entrega. EL PROMITENTE VENDEDOR hace entrega material del inmueble a EL PROMITENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres, una vez los servicios públicos vitales como son agua y luz estén habilitados en la vivienda, y el promitente comprador haya realizado los tramites para los desembolso de la cuota inicial y del valor de la diferencia, hasta completar el 100% del valor de la vivienda. Se elaborará un acta para constancia de la diligencia de entrega material del inmueble.

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble determinado en este contrato, libre de limitaciones al dominio, gravámenes, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, embargos, y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones causados hasta la fecha de la entrega material del inmueble prometido en venta.

En señal de conformidad las partes suscriben el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Cartagena de Indias, en el mes de noviembre de dos mil diez (2010).

  
  
CUESTA SOLANO LTDA.  
CLAUDIA PADAUI ORTIZ  
C. C. No 45.448.477.  
Representante legal.  
El Promitente vendedor

  
JAIDER CASTRO ESCOBAR  
C.C. No. 73.507.508 de Cartagena  
El Promitente comprador



Diligencia de Reconocimiento  
ante la Notaria Séptima del Círculo  
de Cartagena

Comparecer:   
Quien se identifica con C.C. No. 73.507.508

Medido en: 

Declaro que la firma y huella que  
aparecen en el presente documento  
son tuyas y que el contenido  
del mismo es cierto.

El Declarante   
19 NOV. 2010  
Cartagena





NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA. =====

FORMATO DE CALIFICACION. =====

MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-246980.-----

REFERENCIA CATASTRAL No.

UBICADO: DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, MUNICIPIO DE CARTAGENA,  
BARRIO SAN PEDRO MARTIR, URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO,  
MANZANA "D", CASA LOTE No. 25. =====

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACION	PESOS
COMPRA – VENTA	\$32.305.000.00
HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTIA:	\$14.300.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE	CEDULA O NIT
CUESTA SOLANO LIMITADA	800.157.263-7
EDITH ISABEL ACOSTA CORDERO	45.433.698
BANCOLOMBIA S.A	890.903.938-8

En la ciudad de Cartagena de Indias, capital del Departamento de Bolívar, República de Colombia, en la fecha anteriormente señalada, ante mi, **MARGARITA JIMENEZ NAJERA**, Notaria Pública Séptima Principal del Círculo de Cartagena, compareció (eron) **CLAUDIA ROSA PADAUI ORTIZ**, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 45.448.477 expedida en Cartagena, quien obra en su calidad de apoderada general según poder conferido mediante escritura pública numero 986 del 20 de mayo de 2002 de la Notaría Primera de Cartagena, por el señor **GERMAN CUESTA SOLANO**, varón mayor y vecino de la ciudad de Cartagena, identificado con la Cédula de Ciudadanía numero 7.463.238 de Cartagena, en su calidad de Representante Legal y debidamente autorizado mediante acta de autorización de la Junta de Socios de fecha diez (10) de Octubre de 2008 de la Sociedad **CUESTA SOLANO LIMITADA**, con NIT. No. 800.157.263-7, sociedad con domicilio en la ciudad de Cartagena, constituida mediante la escritura pública No. 481 del 28 de febrero de 1992 de

la notaria primera de Cartagena, registrada en la Cámara de Comercio de Cartagena el día 19 de marzo de 1992, bajo el número 7.314 del Libro respectivo, documentos que se adjuntan, para que se protocolice con el presente instrumento, a quien (es) yo el suscrito notario identifique personalmente, de todo lo cual doy fe, y quien(es) en adelante se denominarán EL (LOS) VENDEDORES, declararon: =====

**PRIMERO:** Que en el carácter indicado, por medio de este público instrumento transfieren a título de venta real y efectiva a favor de **EDITH ISABEL ACOSTA CORDERO**, quien en adelante se denominará EL COMPRADOR, el derecho de dominio y propiedad que el **VENDEDOR** tienen y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: =====

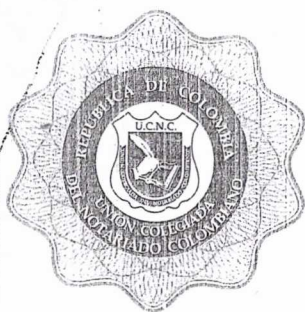
**UBICADO:** DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, MUNICIPIO DE CARTAGENA, BARRIO SAN PEDRO MARTIR, URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO, MANZANA D, CASA LOTE No. 25. =====

**CASA LOTE No. 25 :** AREA: 55.00 M2. **LINDEROS Y MEDIDAS:** Por EL FRENTE, calle en medio linda con el lote número 12 de la MANZANA E y mide 5.00 metros, **POR EL FONDO**, linda con el lote número 12 de la MANZANA D y mide 5.00 metros, **POR LA DERECHA**, entrando linda con el lote número 24 de la MANZANA D y mide 11.00 metros, y **POR LA IZQUIERDA**, entrando linda con el lote número 26 de la MANZANA D y mide 11.00 metros. **FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 060-246980

**REFERENCIA CATASTRAL:**

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la anterior descripción, cabida y linderos, la venta de este (os) inmueble(s) se declara(n) como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, usos, anexidades, dependencias, reformas y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato. =====

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El proyecto Urbanización JARDINES DE SAN PEDRO; es considerado Vivienda de Interés Social, siendo declarado elegible mediante Certificado de elegibilidad No. 0596 expedido el día mayo de 2010 Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital **CORVIVIENDA y las Licencias de Urbanismo y Construcción No. 0113 del 13 de Junio de 2008 y la No. 0213 del 2 de Octubre de 2009 de la Curaduría Urbana Distrital de Cartagena de Indias. Código de inscripción de la página Web 5286 de fecha 7/7/2009 del Ministerio de Vivienda y Medio Ambiente.** =====



**SEGUNDO.-** Que el bien inmueble objeto de este contrato de compraventa, es de exclusiva propiedad de EL VENDEDOR, quien adquirió un lote de mayor extensión por compra hecha a GERMAN CUESTA SOLANO, según consta en Escritura Publica No.

930 del 10 de agosto de 2009 de la notaria séptima de Cartagena, y loteado mediante esta misma escritura pública. Registrada en la oficina de registro de Instrumentos de Cartagena, bajo el folio de Matricula Inmobiliaria **060-246980**.=====

**TERCERO.-** Que EL VENDEDOR efectúa la venta del bien inmueble objeto de este contrato, libre de toda clase de gravámenes tales como censos, hipotecas, pleito civil pendiente, limitaciones de dominio, arrendamiento por escritura pública, derecho de usufructo, uso o habitación, embargo judicial, patrimonio inembargable de familia o anticresis. En todo caso EL VENDEDOR se obliga a su saneamiento en los casos de la evicción y presencia de vicios redhibitorios conforme a la ley

**CUARTO.-** Que la entrega real y material del inmueble por parte de EL VENDEDOR a EL COMPRADOR se efectuará en la fecha de la firma de la presente escritura.=====

**QUINTO.-** Que el precio de esta venta es la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$32.305.000.00)** los cuales se cancelarán así: =====

A. La suma de **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$9.231.253.00)** M/CTE los cuales se encuentran depositados en la cuenta de ahorros numero 056670148982 de DAVIVIENDA, valor que será abonado en la cuenta de ahorros No. 085-55963514 en BANCOLOMBIA a nombre de la Fundación Puerto de Cartagena.

B. La suma de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$5.273.747.00)** M/CTE por medio del subsidio de vivienda donado por la Fundación Puerto de Cartagena, mediante carta de fecha Diciembre 27 de 2010, que El Vendedor declara tener recibidos a cabal satisfacción. =====

C. La suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.500.000.00)** MONEDA LEGAL, por medio del subsidio otorgado por CORVIVIENDA con fecha de adjudicación Diciembre 30 de 2010, según Resolución 706 del 30 de Diciembre de 2010 del Fondo de

D. Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital CORVIVENDA, proyecto declarado elegible como vivienda de interés Social mediante Certificado de elegibilidad No. 0596 expedido en mayo de 2010 Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital CORVIVENDA. ===

E. Y el saldo, o sea la suma de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$14.300.000.00) Moneda Comente, mediante crédito otorgado por "BANCOLOMBIA S.A.". ===

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago, LA VENDEDORA, renuncia expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que podría derivarse de la forma de pago aquí pactada y en consecuencia otorgan el presente título firme e irrevocable. ===

PARAGRAFO SEGUNDO: PODER ESPECIAL: EL (LA) (LOS) VENDEDOR(A)(ES) confiere(n) poder especial a EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) para que corrija(n) cualquier error que se encuentre en la nomenclatura, referencia catastral, linderos y medidas, títulos antecedentes y cualquier otro aspecto de esta escritura. Este poder se entiende conferido exclusivamente para ajustar los datos del (de) (los) inmuebles vendidos (s) a la información que se encuentre en los títulos antecedentes y en la oficina de registro correspondiente. ===

PARAGRAFO TERCERO: De conformidad a la Ley 70/31, Ley 9ª. De 1989, Ley 3ª De 1991 y Ley 495/99 y demás normas que modifiquen y adicionen, este inmueble se constituye PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el presente inmueble a favor suyo, de JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ C.C. 3.824.633, JULIAN JOSE OYOLA ACOSTA C.C. 73.006.023 Y GABRIELA OYOLA ACOSTA C.C. 1.047.450.748 y de los hijos que llegaren a tener. ---

PARAGRAFO CUARTO: De conformidad al artículo 8 de la Ley 3/91 "El Subsidio Familiar de Vivienda será restituable al Estado cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella, antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidos por el reglamento" ---

"También será restituable el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio" ---



**PARÁGRAFO QUINTO:** Los Beneficiarios del Subsidio de Vivienda otorgado por CORVIVIENDA son las siguientes personas: **EDITH ISABEL ACOSTA CORDERO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 45.433.698, **JOSE JORGE**

**OYOLA MARTINEZ C.C.** 3.824.633, **JULIAN JOSE OYOLA ACOSTA C.C.** 73.006.023 Y **GABRIELA OYOLA ACOSTA C.C.** 1.047.450.748, -----

**SEXTO.- AUTORIZACIÓN.-** EL COMPRADOR, *autoriza a la sociedad CUESTA SOLANO LIMITADA*, con NIT. 800157263-7, en su condición de constructor y ejecutor de las obras para que le sea entregado por CORVIVIENDA, en un cheque de gerencia a nombre de **CUESTA SOLANO LIMITADA**, con NIT. 800157263-7 el subsidio familiar de vivienda asignado.=====

**SEPTIMO:** Tanto el comprador como el Vendedor renuncian a la condición resolutoria que pueda emanar de la celebración de este contrato.=====

Presente la señora **EDITH ISABEL ACOSTA CORDERO**, mujer, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía numero 45.433.698 expedida en Cartagena, domiciliado en Cartagena, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación, a quien (es) yo el suscrito notario identifiqué personalmente, de todo lo cual doy fe, y quienes en adelante se denominarán **EL COMPRADOR**, manifestó:=====

a) Que acepta en todas y cada una de sus partes la presente escritura y especialmente la venta del (los) inmueble (s) contenida en su favor.=====

b) Que declara el (los) inmueble (s) recibido (s) a entera satisfacción y en el estado en que se encuentra (n). no obstante renuncia (n) a la condición resolutoria derivada de la entrega.=====

c) Que a este inmueble lo somete al gravamen de **Patrimonio de Familia inembargable**, a favor suyo y de **JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ C.C.** 3.824.633, **JULIAN JOSE OYOLA ACOSTA C.C.** 73.006.023 Y **GABRIELA OYOLA ACOSTA C.C.** 1.047.450.748, y de los hijos que llegaren a tener, como lo establece el artículo 2o. de la ley 91 de 1936; =====

**CLAUSULA NOTARIAL:** El suscrito notario para efectos dar cumplimiento a lo establecido en la ley 258 de Enero 17 de 1.999, indagó al comprador **EDITH ISABEL ACOSTA CORDERO**, sobre su estado civil, quien manifiesta ser de estado civil casado con sociedad conyugal vigente. En consecuencia el Notario deja

expresa constancia de la Si constitución de la afectación a vivienda familiar por ministerio de la ley del inmueble objeto de esta venta.- El Notario advirtió a los contratantes que la ley establece que " Quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar".

Compareció JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ, en su calidad de conyuge de la señora EDITH ISABEL ACOSTA CORDERO, identificado con la cedula de ciudadanía numero 3.824.633 expedida en La Unión, quien manifestó que acepta la afectación a vivienda familiar, igualmente acepta la hipoteca que se suscribiere en este documento sobre el inmueble a favor de Bancolombia S.A.

**B. HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PARA**

**VIVIENDA EN UVR O EN PESOS**

Compareció(eron) EDITH ISABEL ACOSTA CORDERO, mujer, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía numero 45.433.698 expedida en Cartagena, domiciliado en Cartagena, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación, y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron):=====

Primero: Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Limite de Cuantía** a favor del Banco BANCOLOMBIA S.A., establecimiento de crédito con domicilio en MEDELLIN, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano: UBICADO: DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, MUNICIPIO DE CARTAGENA, BARRIO SAN PEDRO MARTIR, URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO, MANZANA D, CASA LOTE No. 25. =====

**CASA LOTE No. 25 : AREA: 55.00 M2. LINDEROS Y MEDIDAS: Por EL FRENTE, POR calle en medio linda con el lote numero 12 de la MANZANA E y mide 5.00 metros, POR EL FONDO, linda con el lote numero 12 de la MANZANA D y mide 5.00 metros, POR LA DERECHA, entrando linda con el lote numero 24 de la MANZANA D y mide 11.00 metros, Y POR LA IZQUIERDA, entrando linda con el lote numero 26 de la MANZANA D y mide 11.00 metros. FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA: 060-246980**

**REFERENCIA CATASTRAL:**

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.=====



**Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s)

obligan en tal carácter de solidaridad.=====

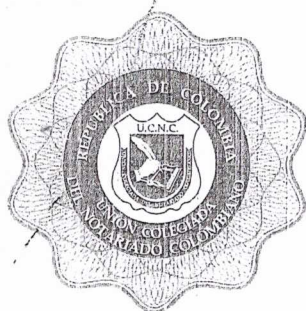
**Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) mediante la presente escritura.=====

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$14.300.000.00)** pesos moneda corriente, que será pagado dentro del plazo de **Quince (15) años, en Ciento Ochenta (180) cuotas mensuales**, mes vencida, la primera un mes después del desembolso. Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por

valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.=====

**Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. **Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.=====

**Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o límite(n) su negociabilidad. En todo caso **El (Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escritura, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que



conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera

copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.=====

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. **Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**. En todo caso, si los seguros de que trata la presente

cláusula no son contratados ni pagados por EL (Los) Hipotecante(s) ni el Acreedor, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para BANCOLOMBIA S.A., quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula.=====

**OCTAVO: Que El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:=====**

a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mil(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). =====

b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mil(nuestro) cargo en favor de El Acreedor. =====

c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito. =====

d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. =====

e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. =====

f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. =====

g. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. =====

h. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).=====

i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago



de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por

mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).=====

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.=====

k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.=====

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. =====

m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.=====

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente. =====

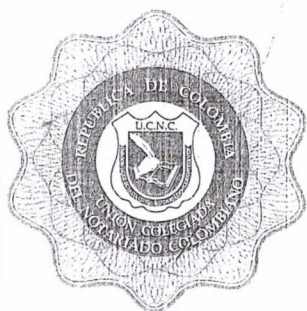
h. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca. =====

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago. =====

**Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. =====

**Décimoprimer:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**. =====

**Décimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagare, gastos legales y seguros,



entre otros.=====

**Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de

contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.=====

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.=====

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente **EDUARDO RAFAEL BOSSA SOTOMAYOR**, mayor de edad, domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.117.487 expedida en Cartagena y manifestó: =====

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de (representante legal / apoderado especial) del Banco **BANCOLOMBIA S.A.** (para todos los efectos **El Acreedor**), según se

acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio (y poder especial debidamente conferido (para el efecto), documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.=====

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la

garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquel por encontrarse en todo a su entera satisfacción.=====

**ADVERTENCIA AL COMPARECIENTE(S) Y/O CONSTITUYENTE(S):** =====

1) Se advirtió la formalidad del registro de esta escritura para su completa validez en la oficina correspondiente dentro del término perentorio de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento cuyo incumplimiento cesara los efectos de dicho instrumento.=====

2) La obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 35 decreto Ley 960/70).=====

Leído el presente instrumento por los otorgantes lo firman y aprueban en señal de aceptación Derechos: (resolución 11621 de 2.010) \$

**INSERTOS:** Los comparecientes presentan los siguientes comprobantes fiscales, los cuales bajo la gravedad del juramento manifiestan que son auténticos, y por tanto los inmuebles se hayan a paz y salvo por todo concepto:

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA. SECRETARIA DE HACIENDA  
DISTRITAL. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90. FACTURA DE PAGO. FACTURA No

FECHA DE EMISION: /2011

IDENTIFICACION DEL PREDIO: REFERENCIA CATASTRAL:

-. DIRECCION: C 3V 79 A 36 MZ D LO 25.- AVALUO

CATASTRAL VIGENTE \$ 14.532.000.00.= PAZ Y SALVO VALORIZACION No.



Válido Hasta el

/2011.-expedido

el

/ 2011.-Hojas

X *Jose Jorge Oyola Martinez*

JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ

34 24 633

X *Edith Isabel Acosta Cordero*

EDITH ISABEL ACOSTA CORDERO

45 433698

X

EDUARDO RAFAEL BOSSA SOTOMAYOR

C.C No. 73.117.487

X

*Claudia Rosa Padaui Ortiz*  
CLAUDIA ROSA PADAUI ORTIZ

C.C. No. 45.448.477

MARGARITA JIMENEZ NAJERA

Notaria 7ª

RENE.-

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

Nro Matrícula: 060-246981

Impreso el 28 de Diciembre de 2016 a las 11:43:48 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 9/12/2009 RADICACIÓN: 2009-060-6-24465 CON: ESCRITURA DE 10/8/2009

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

=====

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE 26 MZA D CON AREA DE 55.00 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 930,  
2009/08/10, NOTARIA SEPTIMA CARTAGENA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

**COMPLEMENTACIÓN:**

CUESTA SOLANO LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A GERMAN CUESTA SOLANO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 930  
DE FECHA 10-08-2009 DE LA NOTARIA 7ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-11-2009 EN EL FOLIO DE MATRICULA #  
060-233054.-----GERMAN CUESTA SOLANO, ADQUIRIO CUATRO (4) LOTES DE TERRENOS POR COMPRA QUE HIZO DE SU 50%  
QUE LE CORRESPONDIA A YAMIL ARANA GEHEM, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA Nº 0838 DE FECHA 07-11-2007 DE LA  
NOTARIA 7ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-12-2007 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA #S 060-210116, 060-210117,  
060-210118 Y 060-210122.-----ENGLOBADOS ESTOS CUATROS LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 0838 DE FECHA 07-11-2007 DE  
LA NOTARIA 7ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-12-2007 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-233054.-----ACLARADA LA  
ESCRITURA 0838 EN CUANTO A LAS MEDIDAS CORRECTAS DE LOS LINDEROS ESTE Y OESTE MEDIANTE ESCRITURA # 930 DE  
FECHA 10-08-2009 DE LA NOTARIA 7ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-11-2009 EN EL FOLIO DE MATRICULA #  
060-233054.-----YAMIL ARANA GEHEM ADQUIRIO CONJUNTAMENTE CON GERMAN CUESTA SOLANO POR COMPRA QUE HICIERON A  
URBACON LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA Nº 4653 DE FECHA 31-12-2004 DE LA NOTARIA 3A, DE CARTAGENA,  
REGISTRADA EL 02-03-2005 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA #S 060-210116, 060-210117, 060-210118 Y 060-210122.-----  
URBACON LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A VIRGINIA DIAZ DE MUÑOZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2879 DE  
FECHA 24-08-1995 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 03-10-1995, FOLIO DE MATRICULA #  
060-0152270.----- DIVIDIDO MATERIALMENTE EL INMUEBLE EN CUATRO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA Nº 1061 DE  
10-05-2004 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 01-06-2004 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA #S 060-152270,  
060-210116, 060-210117, 060-210118 Y 060-210122.-----ACLARADA LA ESCRITURA # 1061 EN CUANTO A LA OMISION DE  
LAS AREAS, LINDEROS Y MEDIDAS DE LOS LOTES DE MAYOR EXTENSION OBJETO DE DIVISION MATERIAL, SEGUN CONSTA EN LA  
ESCRITURA # 1228 DE FECHA 01-06-2004 DE LA NOTARIA 2ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 01-06-2004 EN EL FOLIO DE  
MATRICULA #060-152270.----- VIRGINIA DE MUÑOZ, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, SEGUN  
CONSTA EN LA ESCRITURA # 969 DE FECHA 05-07-72 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 16-06-72 EN EL  
FOLIO DE MATRICULA # 060-0072760.----- ACLARADAS LAS ESCRITURAS # 969 Y 2143 EN CUANTO A LA ACTUALIZACION DE  
SUS LINDEROS Y MEDIDAS, MEDIANTE ESCRITURA # 2787 DE FECHA 17-08-1.995 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA,  
REGISTRADA EL 04-09-1.995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0072760.----- DIVIDIDO MATERIALMENTE EL INMUEBLE EN  
DOS (2) INMUEBLES (LOTE A Y B) SEGUN CONSTA EN LA CITADA ESCRITURA # 2879 DE 24-08-1.995 DE LA NOTARIA 2A. DE  
CARTAGENA, REGISTRADA EL 03-10-1.995, FOLIOS DE MATRICULA #S 060-0072760, 060-0152270 Y 060-0152271.

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

1) URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO BARRIO SAN PEDRO MARTIR LOTE 26 MZA D

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

(En caso de Integración y otros)

060-233054

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 25/11/2009 Radicación 2009-060-6-24465**

DOC: ESCRITURA 930 DEL: 10/8/2009 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0920 LOTE0

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

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

**Nro Matrícula: 060-246981**

Impreso el 28 de Diciembre de 2016 a las 11:43:48 am

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

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

A: CUESTA SOLANO LIMITADA NIT# 8001572637 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 13/1/2011 Radicación 2011-060-6-658

DOC: ESCRITURA 1794 DEL: 29/12/2010 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 32.305.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO  
OTORGADO POR LA FUNDACION PUERTO DE CARTAGENA.

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

DE: CUESTA SOLANO LIMITADA NIT# 8001572637

A: CASTRO ESCOBAR JAIDER ENRIQUE CC# 73507508 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 13/1/2011 Radicación 2011-060-6-658

DOC: ESCRITURA 1794 DEL: 29/12/2010 NOTARIA SEPTIMA 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: CASTRO ESCOBAR JAIDER ENRIQUE CC# 73507508 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 13/1/2011 Radicación 2011-060-6-658

DOC: ESCRITURA 1794 DEL: 29/12/2010 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: CASTRO ESCOBAR JAIDER ENRIQUE CC# 73507508 X

DE: VELEZ VALLEJO VERONICA BEATRIZ CC# 1047366852

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 13/1/2011 Radicación 2011-060-6-658

DOC: ESCRITURA 1794 DEL: 29/12/2010 NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASTRO ESCOBAR JAIDER ENRIQUE CC# 73507508 X

A: LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: VELEZ VALLEJO VERONICA BEATRIZ CC# 1047366852

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 2 No. corrección: 1 Radicación: 2011-060-3-207 Fecha: 7/2/2011

FECHA DE LA ESCRITURA CORREGIDA VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/70.

Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: 2011-060-3-207 Fecha: 7/2/2011

FECHA DE LA ESCRITURA CORREGIDA VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/70

Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: 2011-060-3-207 Fecha: 7/2/2011

FECHA DE LA ESCRITURA CORREGIDA VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/70

Anotación Nro: 5 No. corrección: 1 Radicación: 2011-060-3-207 Fecha: 7/2/2011

FECHA DE LA ESCRITURA CORREGIDA VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/70

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

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

Nro Matrícula: 060-246981

Impreso el 28 de Diciembre de 2016 a las 11:43:48 am

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

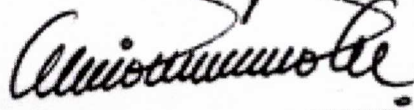
USUARIO: 67843 impreso por: 67843

TURNO: 2016-060-1-168775 FECHA: 28/12/2016

NIS: 5honEI23Bghvj/Nvys1FqYA787g9esQTMA5+h2c3rX9fw88qEVupvg==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CARTAGENA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL MARIO ERNESTO VELASCO MOSQUERA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Fates

WA0009 ✓

8 ✓

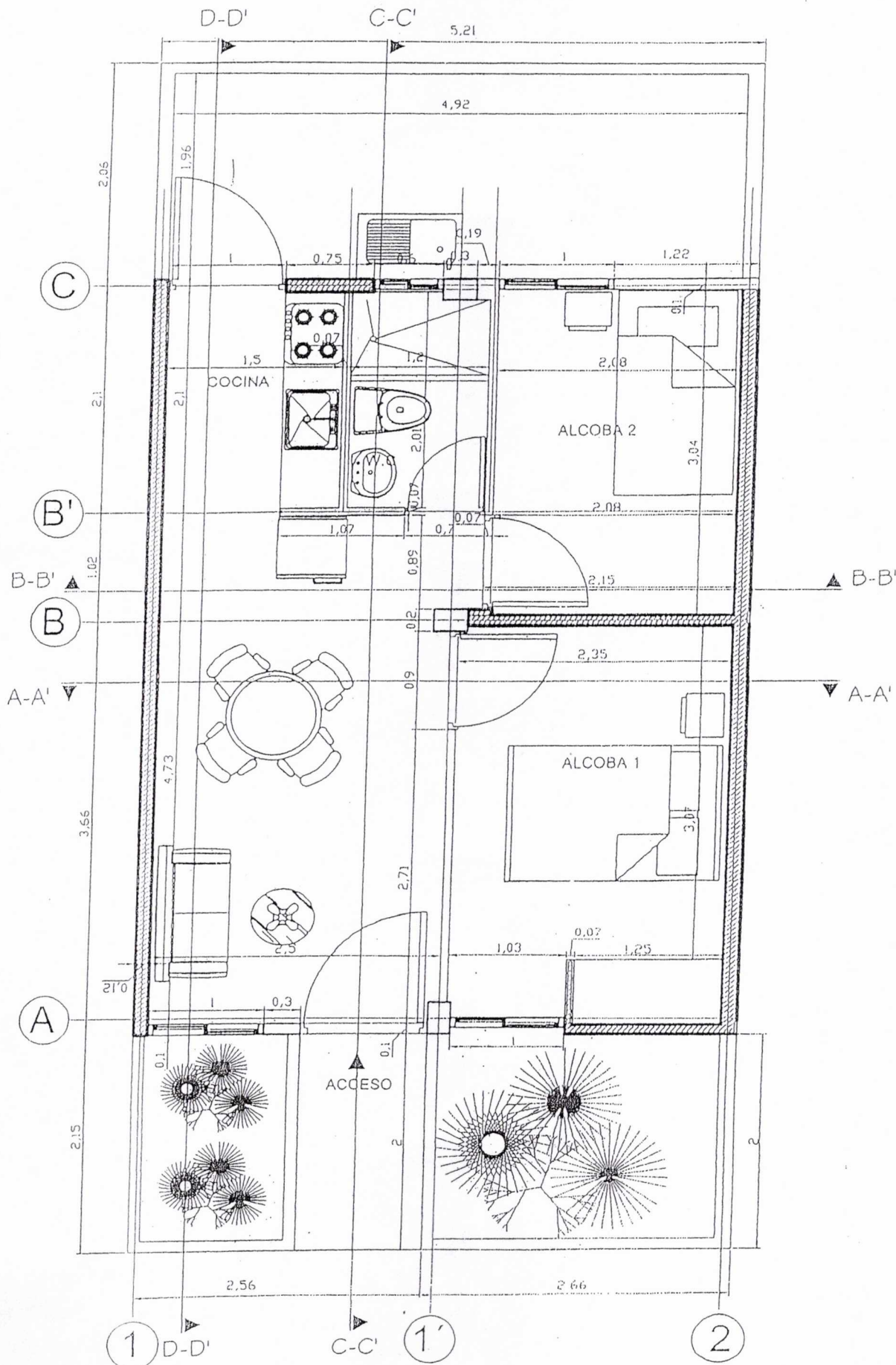
6 ✓

5 ✓

2

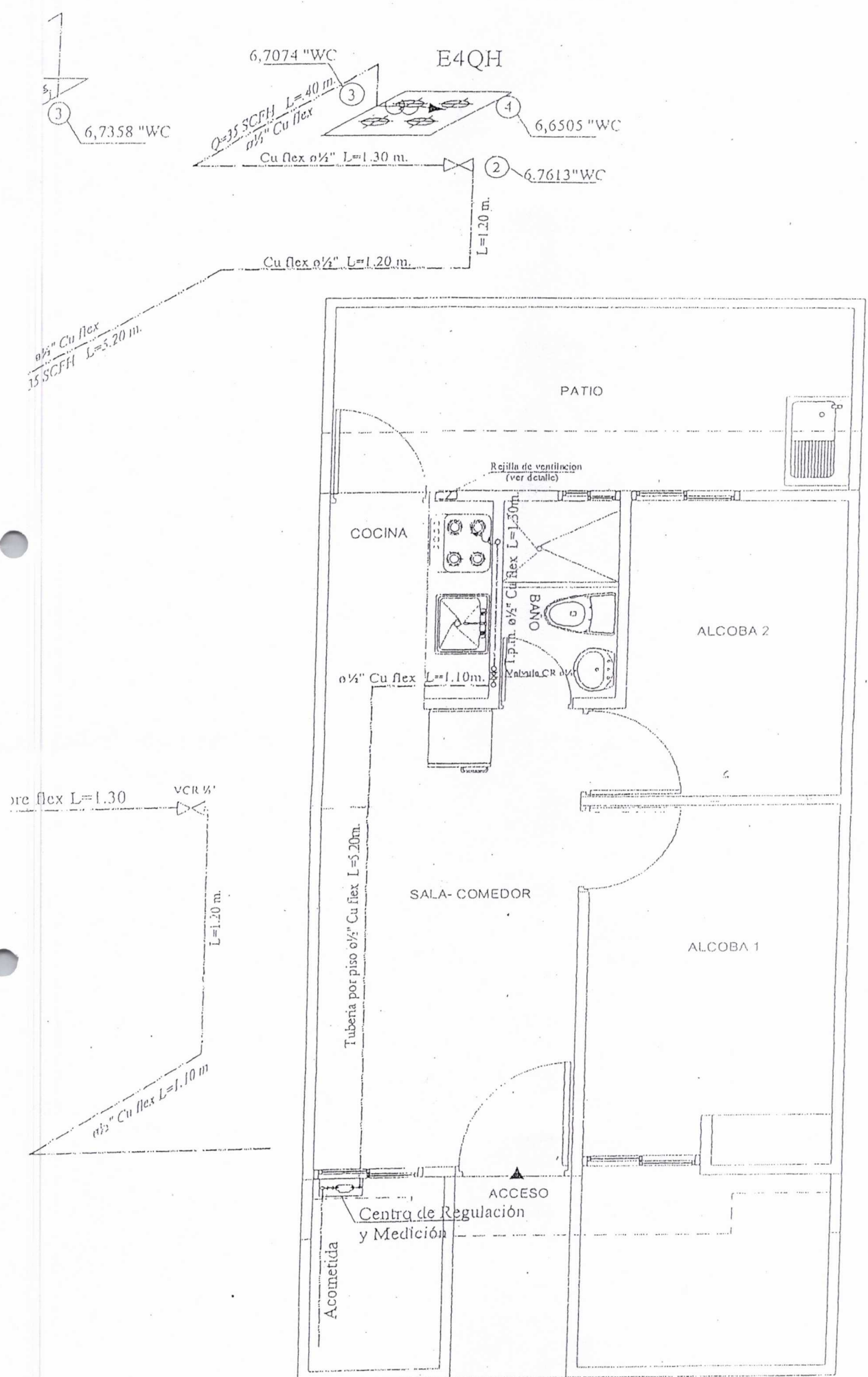
3 ✓

Urbanizacion Jardines De San Pedro.



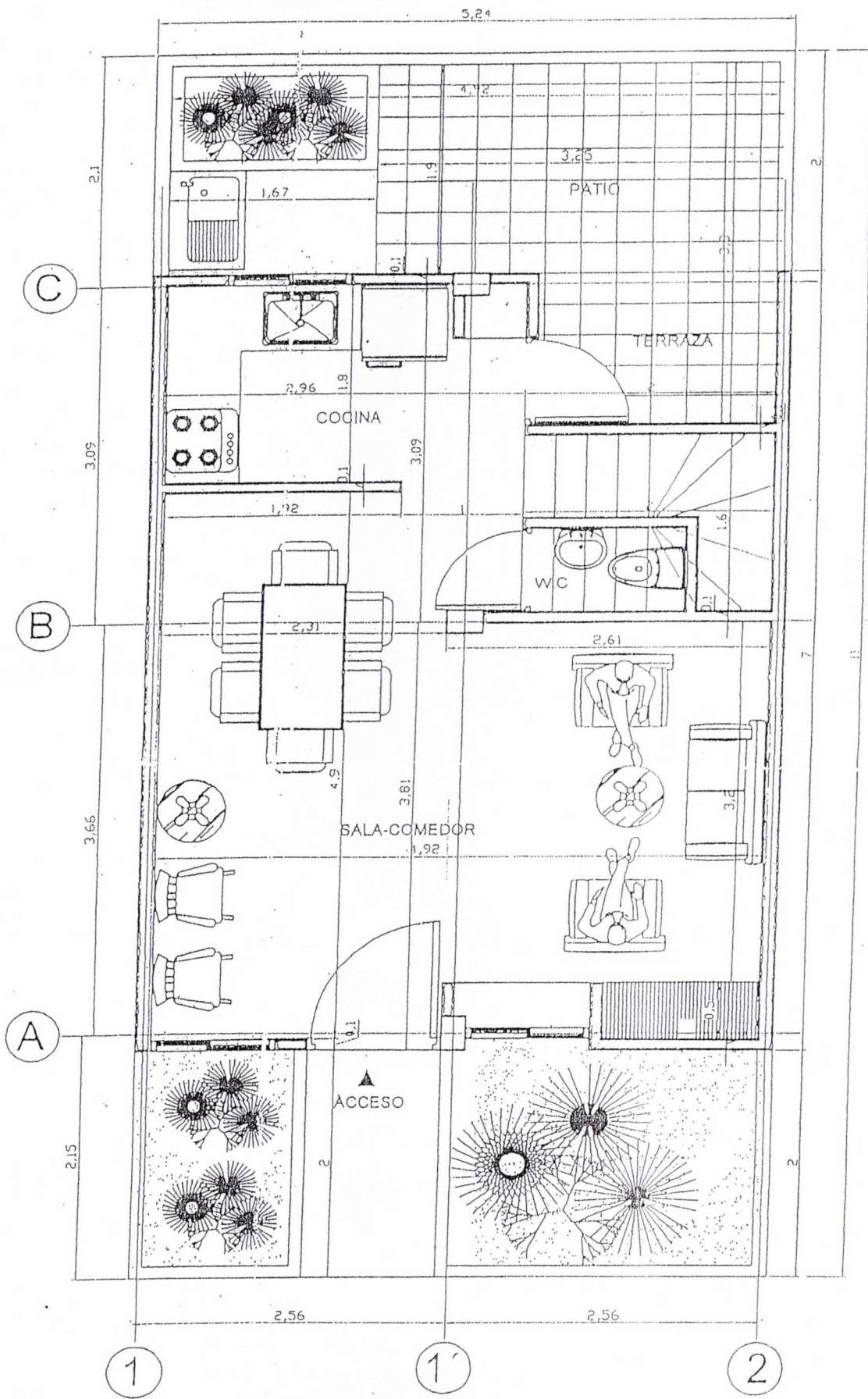
PLANTA

Muros Estructurales (No Demoler)

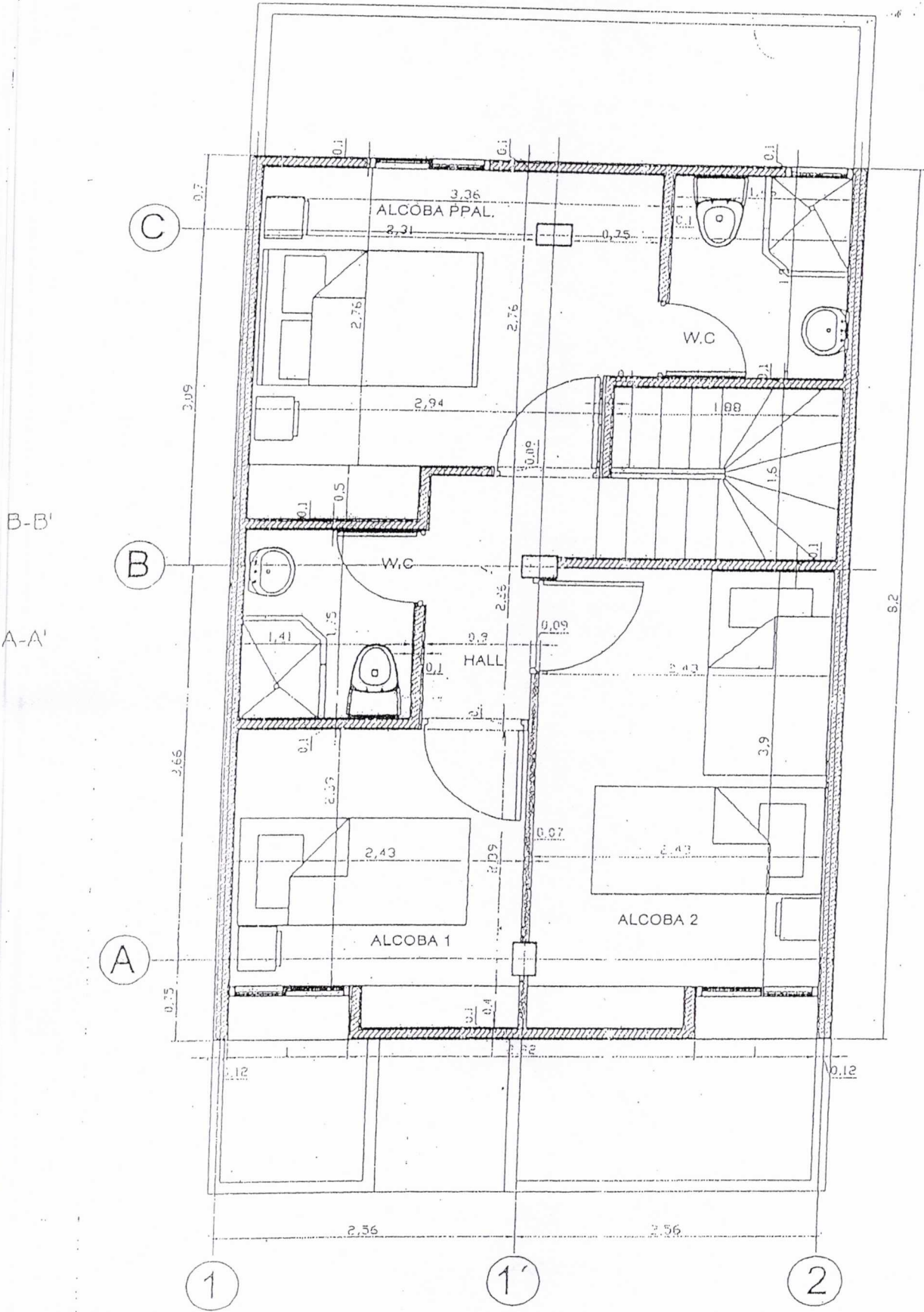


PLANTA CASA TIPO 1  
ESC. 1: 50

# FUTURAS AMPLIACIONES PRIMER PISO ESC 1:50



# FUTURAS AMPLIACIONES SEGUNDO PISO ESC:1:50



s)

V PEDRO

DESARROLLO

RSC Y CIA. LTDA

RÉVISO

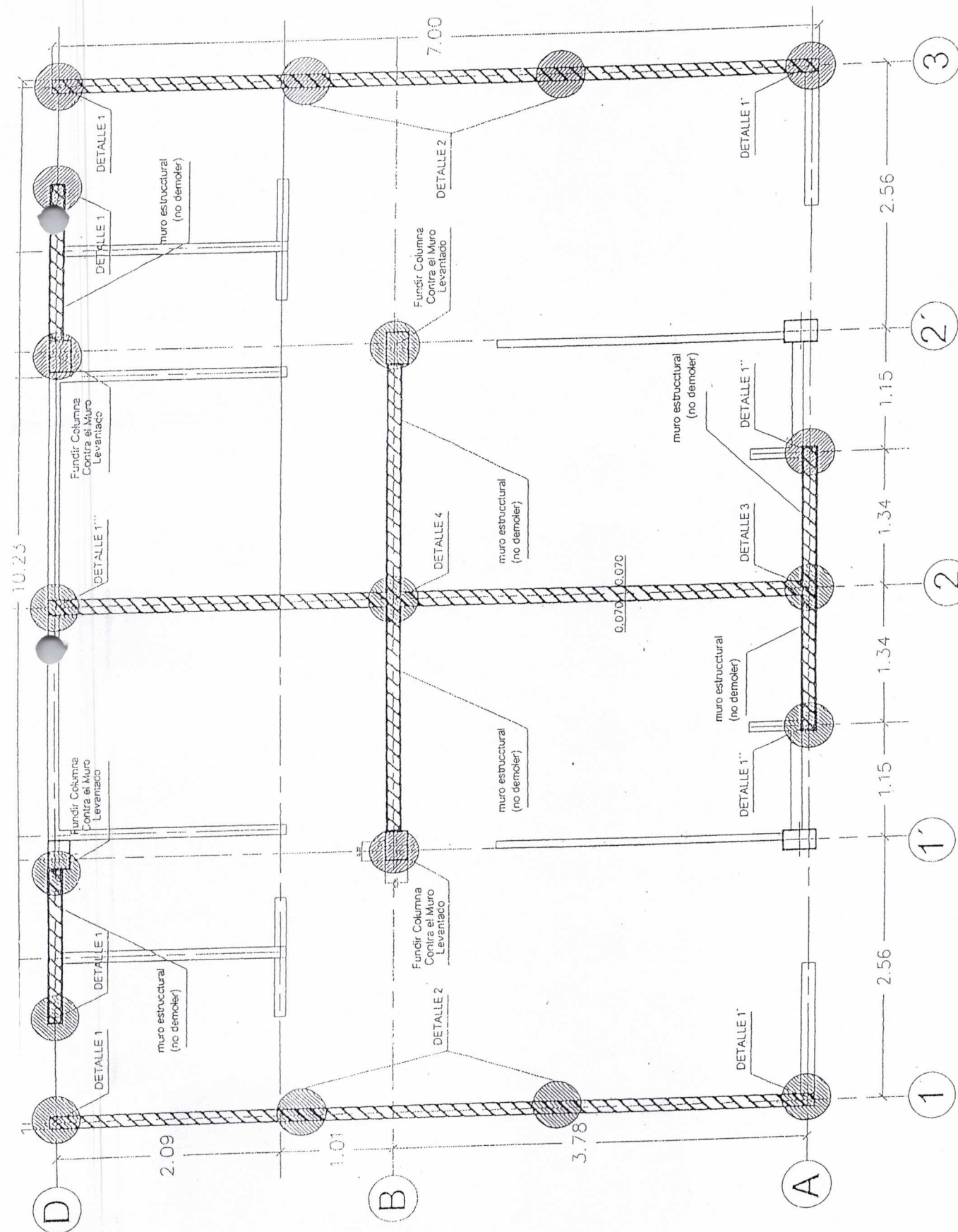
ARQ. GERMAN CUESTA

JARDINE

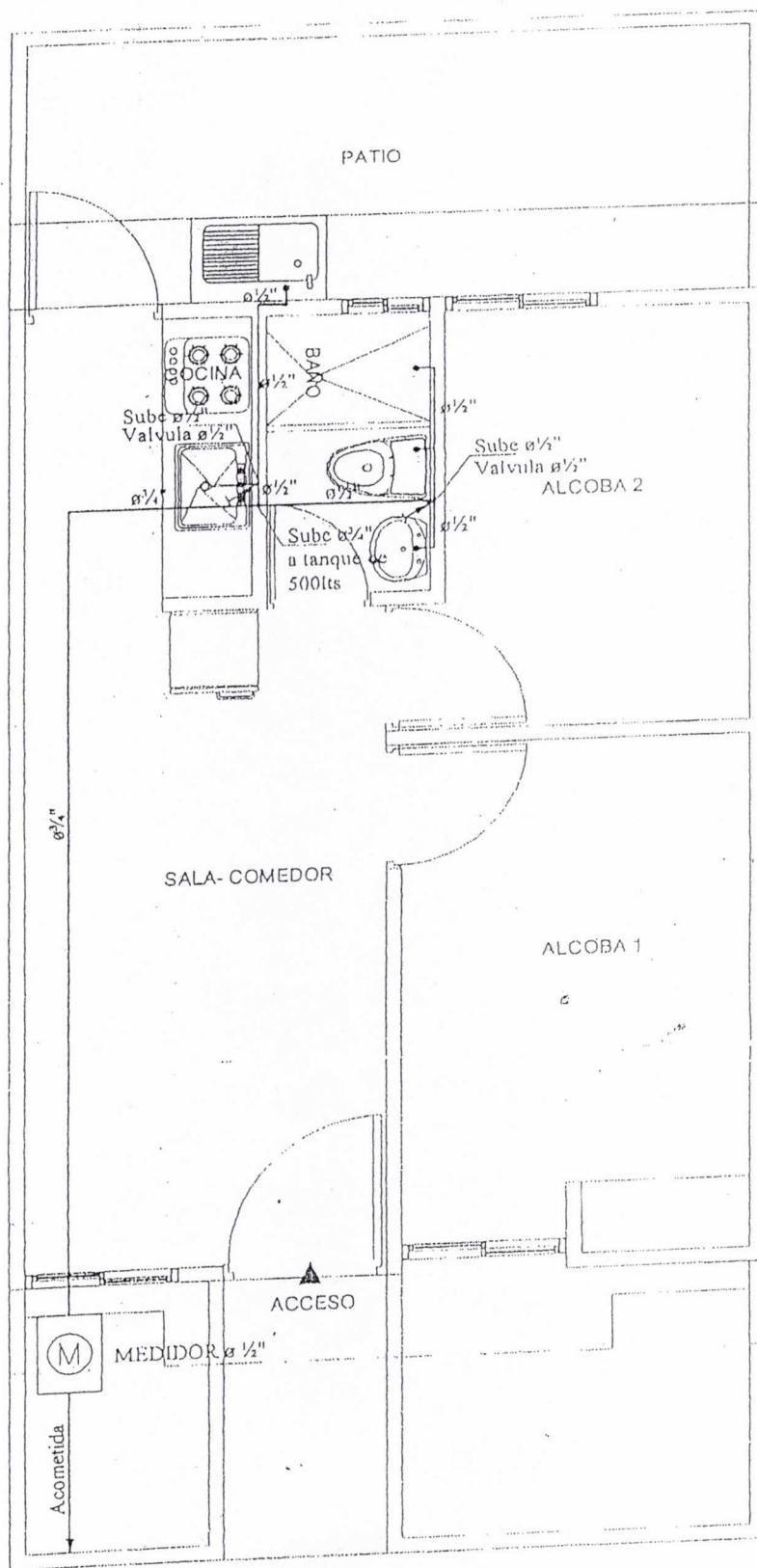
CARTAGENA - I

ESCALA

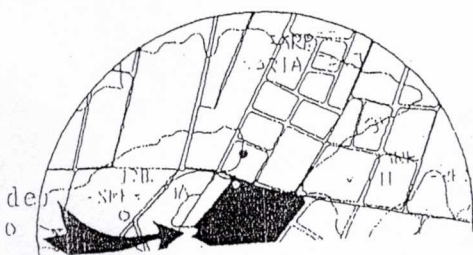
FECHA

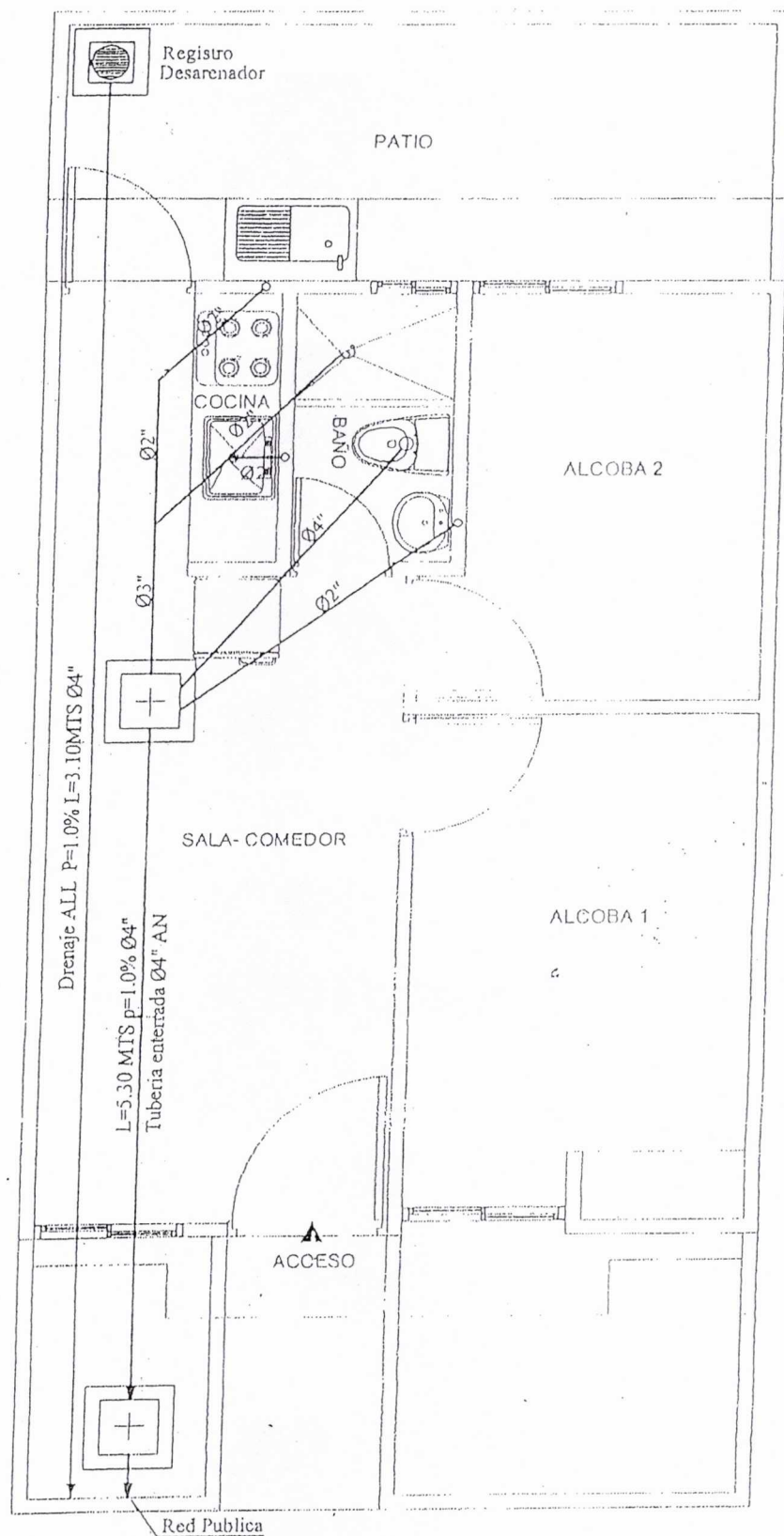


PLANTA DISTRIBUCION DE MUROS  
ETAPA A CONSTRUIR PRIMER NIVEL  
ESCALA 1:50



HIDRAULICA CASA TIPO 1  
ESC. 1 : 50





SANITARIA CASA TIPO 1  
ESC. 1:50

Oficio **AMC-OFI-0130284-2016**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 19 de diciembre de 2016

Arquitecta  
**LUISA APARICIO**  
Ciudad

Asunto: Solicitud de visita técnica predio ubicado en LA Urbanización los Jardines de San Pedro M D L 25(entre barrios María Cano y Nazareno) ordenada en Auto-2255 de fecha 19 de diciembre de 2016  
AUTO 002255-2016  
Proceso 129

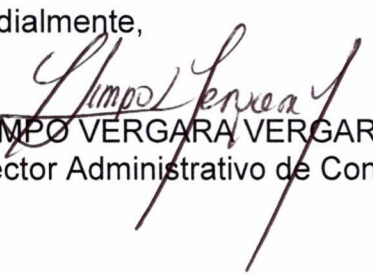
Cordial saludo,

Atendiendo lo dispuesto en el Auto citado en el asunto de la referencia le solicito, conforme al mismo y a los documentos aportados por el quejoso Jose Jorge Oyola, practicar una visita al inmueble ubicado en la Urbanización los jardines de San Pedro M D(entre barrios María Cano y Nazareno) la cual ha sido fijada y notificada para el día 30 de diciembre de 2016 a las 9:00 A:M..

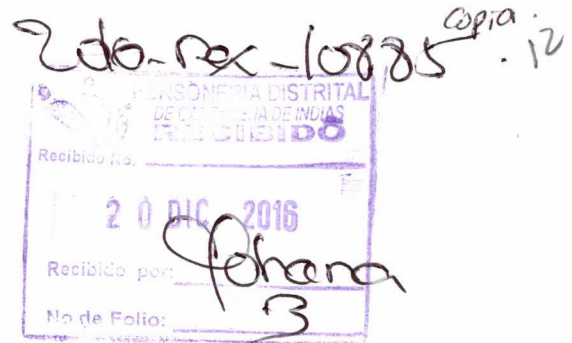
Lo anterior es para establecer si existe alguna infracción urbanística, teniendo en cuenta que, según el quejoso, la violación a las normas urbanísticas.

Para los fines pertinentes

Cordialmente,

  
**OLIMPO VERGARA VERGARA**  
Director Administrativo de Control Urbano  
P/S.L

*Recibi: Luiana*  
*20 Dic / 2016*



Oficio **AMC-OFI-0130273-2016**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 19 de diciembre de 2016

Doctor  
ANTONIO URQUIJO  
Personero Delegado en Medio Ambiente, Control Urbanístico y Político  
Ciudad

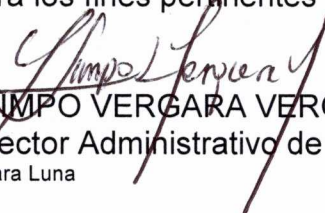
ASUNTO: Comunicación de actuaciones preliminares por la presenta violación a la norma urbanística, en LA URBANIZACION JARDINES DE SAN PEDRO Manzana D (entre barrio María cano y Nazareno) quejoso Jose Oyola Martinez.  
Proceso. 129-2016  
Auto 002255-2016

Respetado Dr. Urquijo :

Mediante la presente, le estoy comunicando el inicio de las actuaciones preliminares que se adelantan en este despacho en contra de Jaider Castro , por presuntamente violar las normas urbanísticas.

Para tal efecto, le envío copia del Auto que inicia la averiguación preliminar del asunto.

Para los fines pertinentes

  
OLIMPO VERGARA VERGARA  
Director Administrativo de Control Urbano  
P/Sara Luna

Adjunto: Lo enunciado.





copia 11

Oficio **AMC-OFI-0130294-2016**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 19 de diciembre de 2016

Señor

JAIDER CASTRO

Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D  
Ciudad

ASUNTO: Comunicación apertura de averiguación preliminar y de fecha de visita técnica, por presuntamente violar las normas urbanísticas

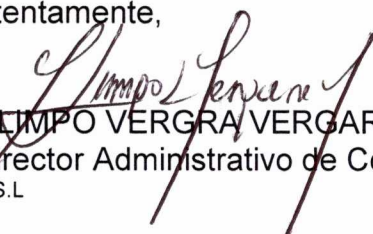
Proceso 129

Oficio AMC-AUTO-002255-2016

Cordial saludo,

Mediante la presente, se le comunica la iniciación de la actuación administrativa preliminar en su contra por la presunta violación a las normas urbanísticas en la ejecución de las obras en el predio que se ubica en la Urbanización Jardines de San Pedro M D, entre los barrios María Cano y Nazareno de esta ciudad. En consecuencia, se le notifica que para el día 30 de diciembre de 2016 a las 9:00 A:M , se practicará una visita técnica al inmueble referido con el fin de establecer los hechos motivo de la queja, por lo que debe contar con la licencia urbanística, los planos correspondientes y el certificado de tradición y libertad del predio. El arquitecto asignado a la visita es Luisa Aparicio

Atentamente,

  
**OLIMPO VERGARA VERGARA**  
Director Administrativo de Control Urbano  
P/S.L

Jaider castro 73507508  
20-12-2016



copia 10



Oficio **AMC-OFI-0130298-2016**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 19 de diciembre de 2016

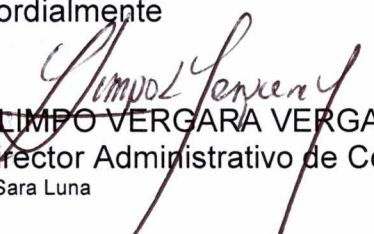
Señor  
JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ  
Urbanización Jardines de San Pedro M D L 25  
Cartagena

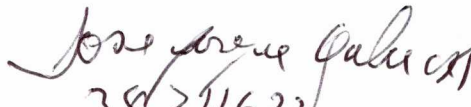
Asunto: SU DERECHO DE PETICION EXT.AMC- 16-0080746

Cordial saludo,

Para atender su solicitud contenida en el Derecho de Petición de la referencia, le comunico que este despacho ha iniciado la actuación administrativa que corresponde, mediante Auto -002255-2016 de fecha 19 de diciembre del año en curso. En consecuencia ha ordenado una visita técnica al inmueble objeto de la queja lo que le será comunicado oportunamente.

Cordialmente

  
OLIMPO VERGARA VERGARA  
Director Administrativo de Control Urbano  
P/Sara Luna

  
3824633  
20-12-2016





Oficio **AMC-OFI-0130304-2016**

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 19 de diciembre de 2016

Señor

JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ

URBANIZACION LOS JARDINES DE SAN PEDRO M D LOTE 25

CIUDAD

Asunto: Comunicación de inicio de averiguación preliminar, por su queja y la fecha de visita técnica al inmueble ubicado en La URBANIZACION LOS JARDINES DE SAN PEDRO M D LOTE 25

Proceso 129

AMC-AUTO -2255-2016

Cordial saludo,


Este despacho, atendiendo su queja radicada bajo el Código EXT-AMC- -0080746, relacionadas con las posibles infracciones urbanísticas que se vienen generando por las obras adelantadas por el Señor Jaider Castro en su inmueble, permito comunicarle que se ha dado apertura a una averiguación preliminar, mediante el Auto-2255-2016 (Proceso 129-2016), por los hechos materia de su queja, e igualmente le comunico que la visita técnica ordenada en el auto referido se encuentra fijada para el día 30 de diciembre a las 9:00 A.M., la cual ha sido asignada al Arquitecta Luisa Aparicio.

Atentamente,

  
OLIMPO VERGARA VERGARA

Director Administrativo de Control Urbano

P/S.L

  
3824433  
20-12-2016



AMC-AUTO-00255-2016

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 19 de diciembre de 2016

#### AUTO DE AVERIGUACION PRELIMINAR

SECRETARIA DE PLANEACIÓN ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	EXT-AMC- 16-0080746
Quejoso:	Jose Jorge Oyola Martinez
Hechos	Por determinar
Dirección:	Urbanización Los jardines de San Pedro M D(entre barrios María Cano y Nazareno)
No de Proceso	129

#### COMPETENCIA

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

#### ANTECEDENTES

El José Jorge Oyola Martínez, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No 3824635, mediante oficio EXT-AMC- 16-0080746 manifestó que el Señor Jaider Castro, construyó una pared de su segundo piso que no fue construida como lo dice la escritura pública y que efectuó una construcción sobre la placa de su predio; esto es, en el predio ubicado en la Urbanización Los jardines de San Pedro M D Lote 25 propiedad del señor OYOLA.

#### 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 la quejosa con el fin de establecer las posibles infracciones urbanísticas en el predio ubicado en la Urbanización Los jardines de San Pedro M D (entre barrios María Cano y Nazareno)

En virtud de la queja presentada por José Jorge Oyola Martínez, se observa la obligación de este despacho de ordenar una visita técnica a los inmuebles 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.

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; además de recaudar pruebas que permitan dar cumplimiento al cometido de la presente actuación administrativa..

De acuerdo con su competencia, el Director Administrativo de Control Urbano iniciará preliminarmente las actuaciones administrativas pertinentes para establecer los hechos narrados por el quejoso.

Para tal efecto:

- 1) Ordénese una Visita técnica al predio que se ubica en la Urbanización Los jardines de San Pedro M D Lote 25 (entre barrios María Cano y Nazareno) en donde desarrollan obras de construcción por presenta violación a las normas urbanísticas aplicables.
- 2) Identificar el responsable de las infracciones urbanísticas y su condición de propietario, tenedor, poseedor, arrendatario, constructor, la fecha probable del inicio de las obras, el estado en que se hallan, si cuentan o no con licencia de construcción, la



confrontación de las obras con la licencia, y con las normas del plan de ordenamiento territorial y demás que se estimen conducentes.

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 que sirvan de fundamento para la presente actuación.

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

### RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar las actuaciones administrativas preliminares por presuntas infracciones urbanísticas, por obras adelantadas, según el quejoso, por Jaider Castro en la placa del segundo piso de su residencia que se ubica en la Urbanización Los jardines de San Pedro M D L 25 (entre barrios María Cano y Nazareno), para establecer las posibles infracciones urbanísticas, conforme lo dispone la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003 y las razones expuestas en la parte motiva de este acto.

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


- 1 Visita técnica al predio particularizado en el artículo 1º de este acto administrativo en donde se adelantan las obras descritas, en los términos señalados en la parte considerativa de este acto, para establecer, además, si son responsables de la presunta infracción urbanística y establecer las normas urbanísticas presuntamente violadas frente al Plan de Ordenamiento Territorial, la conformidad de las obras con la Licencia urbanística y los planos. 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, realizar un registro sobre el estado actual de las edificaciones vecinas en cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo 045 de 1989, verificación del predio en relación con la delimitación de la titulación colectiva y frente a los pronunciamientos de la Dimar de los suelos que conforman el centro poblado de la Boquilla como zona susceptible del tratamiento de mejoramiento integral.
- 2 Comisionese a la arquitecta LUISA APARICIO, adscrito a la División de Control Urbano -Secretaría de Planeación Distrital, para que realice esta Visita, en el día 30 de diciembre de 2016 a las 9:00 A.M.

**TERCERO:** Comunicar al propietario, tenedor, poseedor y/o arrendatario, constructor del inmuebles en donde desarrolla la ejecución de las obras, al señor Jaider Castro, al quejoso Jose Oyola y al Ministerio Público, del 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.

Dado en la ciudad de Cartagena de Indias a los diecinueve (19) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016)

Comuníquese y Cúmplase

  
OLIMPO VERGARA VERGARA  
Director Administrativo de Control Urbano  
Código 009. Grado 53  
P/S.L

Dra. Susana Lina  
Arg. Luisa Aponte  
Dic 6/16

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-16-0080746**

Fecha y Hora de registro: **02-dic.-2016 14:28:17**

Funcionario que registro: **Barrios Dean, Leidys del Carmen**

Dependencia del Destinatario: **Secretaría de Planeación**

Funcionario Responsable: **PATERNINA MORA, LUZ ELENA**

Cantidad de anexos: **0**

Contraseña para consulta web: **C8F0AD66**

[www.cartagena.gov.co](http://www.cartagena.gov.co)

## DERECHO DE PETICIÓN

Cartagena de Indias  
30/11/16.

Señor:

Olimpo Vergara Vergara.

Director Administrativo Oficina De Control Urbano Distrital.

Yo **JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **3824633**, expedida en La Unión Sucre, con residencia en Urbanización Jardines de San Pedro Manzana D Lote 25 entre Barrios María cano y nazareno de Cartagena De Indias Bolívar, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y en el artículo 5º del Código Contencioso Administrativo, me permito muy respetuosamente solicitar de esta entidad lo siguiente:

### **SOLICITUD DE VISITA TECNICA POR VIOLACION A LA NORMA URBANISTICA.**

Apoyo mi petición en las razones que paso a exponer:

**1 -** Aproximadamente hace 6 meses el señor **JAIDER CASTRO** vecino inicio la construcción en su predio, el cual la obra se llevo a cabo en su totalidad presentando una irregularidad en el segundo piso de esta, Al momento de construir la pared de su segundo piso la cual delimita su predio con el mío este no fue construido de acuerdo las medidas establecidas legalmente en la escritura publica.

El cual la pared se construyo en mi predio es decir en mi placa de segundo piso donde no he construido todavía y donde se ve claramente cual predio, que placa, que pared es de cada quien.

Dicho esto ellos debieron levantar dicha pared en el añillo o base de su pared del primer piso de su casa y no iniciar construcción en mi placa por el cual me afecta indudablemente ya que representa menos espacio para mi casa y mas peso a mi construcción (placa).

**2 -** A continuación anoto medidas de mi predio establecidos en la escritura publica de NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-246980:

CASA LOTE No.25 AREA DE 55.00 M2 POR EL FRENTE calle en medio linda con el lote numero 12 de la MANZANA E y mide 5.00 metros.

POR EL FONDO linda con el lote numero 12 de la MANZANA D y mide 5.00 metros, POR LA DERECHA, entrando linda con el lote numero 24 de la MANZANA D y mide 11.00 metros y POR LA IZQUIERDA, entrando linda con el lote numero 26 de la MANZANA D y mide 11 metros.

En la C.  
05-12-2016  
9:30am

3 - Me he comunicado en varias ocasiones con el señor JAIDER CASTRO pero este hace caso omiso a mi petición de rectificar su pared por esto me veo en la obligación de realizar esa petición ante ustedes ya que son el órgano competente para conocer y dirimir dicha situación.

A efectos de sustentar la solicitud efectuada me permito acompañar los siguientes documentos:

Fotos de pared colindante con vecinos que construyeron correctamente en su predio.





2- Foto de pared de vecino JAIDER CASTRO construida en mi predio.



Se muestra claramente como construyo pared en mi predio.





Espero la pronta resolución de la presente petición.

Atentamente,

*Jose Jorge Oyola Martinez*  
JOSE JORGE OYOLA MARTINEZ

C.C. No. 3824635 de La Union Sucre.

Tel. ~~310~~ 320 6045594