



Alcaldía Mayor de Cartagena de indias  
Distrito Turístico y cultural



AMC-OFI-0033427-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 04 de abril de 2018

Oficio **AMC-OFI-0033427-2018**

Asunto: **Apertura de Averiguación Preliminar EXT-AMC-15-0067818**

SECRETARIA DE PLANEACION ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación:	00022-2015
Quejoso:	Denis Romero Fontalvo
Tipo de Tramite:	Denuncia Por Presunta Infracción a Normas Urbanísticas.
Dirección:	Conjunto Residencial Villa Sandra Apto 4B bloque 3 tel:6610932
Hechos:	Usurpación de las áreas Comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso.

La secretaria de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de las normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1563 de 2014 y el Decreto 0013 de 2015, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

#### ANTECEDENTES

La señora DENIS MARIA ROMERO FONTALVO, residente y copropietaria del apto 4B del Bloque 3 del Conjunto Residencial Villa Sandra, ubicado en la Avenida Pedro Heredia, a sector villa Sandra, Radico petición ante esta secretaria la cual quedo bajo el Código de Registro EXT-AMC-15-0067818 y fecha del radicado 27 de octubre del 2015 en el cual solicita que esta secretaria se pronuncie ante todas estas irregularidades y emita el informe de la visita practicada por la funcionaria Luisa Aparicio, el 28 de agosto de 2015, para verificar las denuncias en cartas radicadas bajo los Códigos de Registro EXT-AMC-15-005136, del 10 de agosto de 2015, de la personería Distrital, y carta radicada bajo el código de registro EXT-AMC-15-0057981 del 10 de septiembre de 2015, de la suscrita se sirva a pronunciar al respecto ya que la funcionaria



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

Aparicio, de la secretaría de planeación , comprobó que las obras denunciadas son verídicas, que si se apoderaron de las zonas comunes del Conjunto en mención para construir en ellas parqueaderos piratas, que se construyó una puerta ilegal para dar acceso a esos parqueaderos , la cual crea inseguridad en la propiedad horizontal , que otro propietario se apoderó también de un área común para ampliar otro parqueadero.

De las anteriores denuncias, planeación distrital y la personería Distrital comprobaron que no existen actas de Asamblea general del Conjunto Residencial Villa Sandra en donde se autoricen a los propietarios que usurparon ilegalmente las áreas comunes a que construyeran parqueaderos en estas áreas, no existe solicitud alguna por las autoridades internas del Conjunto Como son las Administración y la Junta Directiva Solicitando a planeación el cambio de uso del suelo, para hacer esas construcciones, como lo indican los planos registrados legalmente en Notarias en donde se indican cuales son las áreas comunes y cuáles son los parqueaderos ilegales.

### CONSIDERACIONES

De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control Urbano, la autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando existan elementos y meritos suficientes para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

De la queja presentada por el peticionario, se observa que no se cuentan con suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas y teniendo en cuenta que no se cuentan con elementos suficientes para establecer el hecho ni el autor del mismo, se procederá a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe merito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de procedimiento Administrativo.

Siendo lo anterior así, la Secretaria de Planeación adelantara Averiguación preliminar con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico Urbanístico.

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

1. Practicar visita técnica en la Avenida Pedro Heredia Sector Villa Sandra Conjunto Residencial Villa Sandra con el objeto de establecer: la usurpación de las áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso y por ende la competencia para actuar en la presente,



Alcaldía Mayor de Cartagena de indias  
Distrito Turístico y cultural

identificar a la persona natural propietaria del conjunto que se apropió de una parte del área común para agrandar su parqueadero, escritura de propiedad, carta catastral, y certificado de la libertad y tradición, fecha probable de inicio de la obra y estado actual de las mismas.

2. Comisióñese al Delineante de Arquitectura e Ingeniera RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO para realizar la visita ordenada en el ítem anterior.

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

En merito de los expuesto la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias,

#### RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar Averiguación Preliminar por las presuntas actuaciones ejecutadas Avenida Pedro Heredia Sector Villa Sandra Conjunto Residencial Villa Sandra con el objeto de establecer: la usurpación de las áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso y por ende la competencia para actuar en la presente, identificar a la persona natural propietaria del conjunto que se apropió de una parte del área común para agrandar su parqueadero, escritura de propiedad, carta catastral, y certificado de la libertad y tradición, fecha probable de inicio de la obra y estado actual de las mismas.

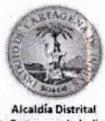
**SEGUNDO:** Comisióñese al Delineante de Arquitectura e Ingeniera RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO para realizar visita técnica de inspección el día 11 de abril del 2018, a las 8:00am

**TERCERO:** Establecida la competencia de esta secretaría y la identidad del sujeto pasivo de la presente actuación administrativa, notifíquesele personalmente de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 211.

Atentamente,

**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**  
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: Natalia Frieri  
Abogada Externa DACU

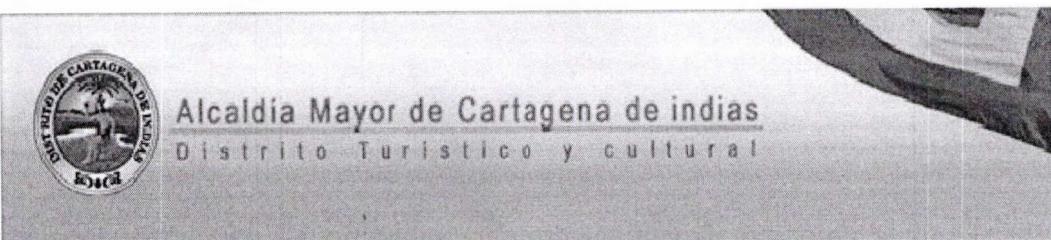


Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



AMC-OFI-0033427-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 04 de abril de 2018

Oficio **AMC-OFI-0033427-2018**

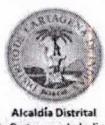
Asunto: **Apertura de Averiguación Preliminar EXT-AMC-15-0067818**

SECRETARIA DE PLANEACION ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación:	00022-2015
Quejoso:	Denis Romero Fontalvo
Tipo de Tramite:	Denuncia Por Presunta Infracción a Normas Urbanísticas.
Dirección:	Conjunto Residencial Villa Sandra Apto 4B bloque 3 tel:6610932
Hechos:	Usurpación de las áreas Comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso.

La secretaria de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de las normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1563 de 2014 y el Decreto 0013 de 2015, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010.

#### ANTECEDENTES

La señora DENIS MARIA ROMERO FONTALVO, residente y copropietaria del apto 4B del Bloque 3 del Conjunto Residencial Villa Sandra, ubicado en la Avenida Pedro Heredia, a sector villa Sandra, Radico petición ante esta secretaría la cual quedo bajo el Código de Registro EXT-AMC-15-0067818 y fecha del radicado 27 de octubre del 2015 en el cual solicita que esta secretaría se pronuncie ante todas estas irregularidades y emita el informe de la visita practicada por la funcionaria Luisa Aparicio, el 28 de agosto de 2015, para verificar las denuncias en cartas radicadas bajo los Códigos de Registro EXT-AMC-15-005136, del 10 de agosto de 2015, de la personería Distrital, y carta radicada bajo el código de registro EXT-AMC-15-0057981 del 10 de septiembre de 2015, de la suscrita se sirva a pronunciar al respecto ya que la funcionaria



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

T (57) 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

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



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

Aparicio, de la secretaría de planeación , comprobó que las obras denunciadas son verídicas, que si se apoderaron de las zonas comunes del Conjunto en mención para construir en ellas parqueaderos piratas, que se construyó una puerta ilegal para dar acceso a esos parqueaderos , la cual crea inseguridad en la propiedad horizontal , que otro propietario se apoderó también de un área común para ampliar otro parqueadero.

De las anteriores denuncias, planeación distrital y la personería Distrital comprobaron que no existen actas de Asamblea general del Conjunto Residencial Villa Sandra en donde se autoricen a los propietarios que usurparon ilegalmente las áreas comunes a que construyeran parqueaderos en estas áreas, no existe solicitud alguna por las autoridades internas del Conjunto Como son las Administración y la Junta Directiva Solicitando a planeación el cambio de uso del suelo, para hacer esas construcciones, como lo indican los planos registrados legalmente en Notarias en donde se indican cuales son las áreas comunes y cuáles son los parqueaderos ilegales.

### CONSIDERACIONES

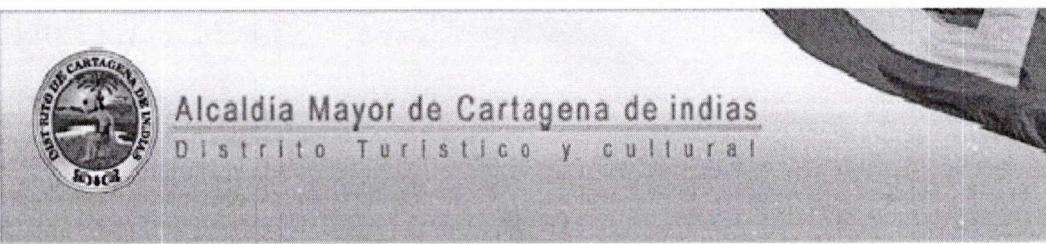
De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control Urbano, la autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando existan elementos y meritos suficientes para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

De la queja presentada por el peticionario, se observa que no se cuentan con suficientes elementos para establecer la existencia de una vulneración a las normas urbanísticas y teniendo en cuenta que no se cuentan con elementos suficientes para establecer el hecho ni el autor del mismo, se procederá a iniciar averiguación preliminar tendiente a determinar si existe merito para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de conformidad con el Código de procedimiento Administrativo.

Siendo lo anterior así, la Secretaría de Planeación adelantara Averiguación preliminar con el objeto de establecer la existencia de transgresiones al orden jurídico Urbanístico.

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

1. Practicar visita técnica en la Avenida Pedro Heredia Sector Villa Sandra Conjunto Residencial Villa Sandra con el objeto de establecer: la usurpación de las áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso y por ende la competencia para actuar en la presente,



identificar a la persona natural propietaria del conjunto que se apropió de una parte del área común para agrandar su parqueadero, escritura de propiedad, carta catastral, y certificado de la libertad y tradición, fecha probable de inicio de la obra y estado actual de las mismas.

2. Comisionese al Delineante de Arquitectura e Ingeniera RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO para realizar la visita ordenada en el ítem anterior.

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

En merito de los expuesto la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias,

#### RESUELVE

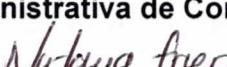
**PRIMERO:** Iniciar Averiguación Preliminar por las presuntas actuaciones ejecutadas Avenida Pedro Heredia Sector Villa Sandra Conjunto Residencial Villa Sandra con el objeto de establecer: la usurpación de las áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso y por ende la competencia para actuar en la presente, identificar a la persona natural propietaria del conjunto que se apropió de una parte del área común para agrandar su parqueadero, escritura de propiedad, carta catastral, y certificado de la libertad y tradición, fecha probable de inicio de la obra y estado actual de las mismas.

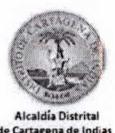
**SEGUNDO:** Comisionese al Delineante de Arquitectura e Ingeniera RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO para realizar visita técnica de inspección el día 11 de abril del 2018, a las 8:00am

**TERCERO:** Establecida la competencia de esta secretaría y la identidad del sujeto pasivo de la presente actuación administrativa, notifíquesele personalmente de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, comunicándosele que contra la presente decisión no procede recurso alguno. En caso de no poder notificarse personalmente notifíquese por aviso teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 211.

Atentamente,

  
**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**  
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: Natalia Frieri  
Abogada Externa DACU  


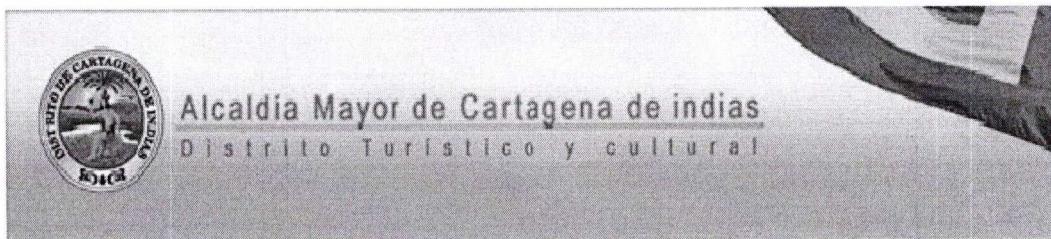


Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



3  
16-04-18



AMC-OFI-0033473-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 04 de abril de 2018

Oficio **AMC-OFI-0033473-2018**

**SEÑORA**

**DENIS FONTALVO ROMERO**

**Conjunto Residencial Villa Sandra Apto 4B bloque 3 tel: 6610932  
Cartagena**

**Asunto: COMUNICACION DE AUTO QUE ORDENA VISITA TECNICA DE INSPECCION**

Radicado Interno: **00022-2015**

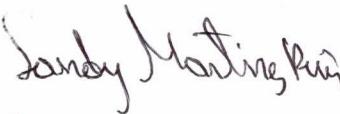
En atención a su petición presentada el día 27 de Octubre del 2015, bajo Código de Registro EXT-AMC-15-0067818, se le comunica que se ha iniciado Averiguación Preliminar por lo que se ha comisionado al Delineante de Arquitectura e Ingeniería **RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO** para realizar visita técnica de inspección el día 11 de abril del 2018, a las 8:00 am.

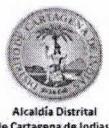
Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

Atentamente,

  
**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**  
**Directora Administrativa de Control Urbano**

Proyectó: Natalia Friari   
Abogada Externa DACU

  
Sandra Martínez Ruiz  
1143359486



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



AMC-OFI-0033465-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 04 de abril de 2018

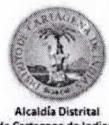
Oficio **AMC-OFI-0033465-2018**

Asunto: **Auto que ordena visita técnica EXT-AMC-15-0067818**

SECRETARIA DE PLANEACION ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación:	00022-2015
Quejoso:	Denis Romero Fontalvo
Tipo de Tramite:	Denuncia Por Presunta Infracción a Normas Urbanísticas.
Dirección:	Conjunto Residencial Villa Sandra Apto 4B bloque 3 tel:6610932
Hechos:	Usurpación de las áreas Comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso.

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1° de 2016, dispone comisionarlo para que practique VISITA TECNICA PRELIMINAR en el domicilio en el que se cometan las supuestas infracciones a la norma urbanística, el cual se encuentra ubicado en Avenida Pedro Heredia Sector Villa Sandra Conjunto Residencial Villa Sandra, por Usurpación de las áreas Comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso. A fin de que se identifique la construcción que alega el peticionario se encuentra infringiendo la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer el tipo de obra que se adelanta, la fecha probable de la misma, el estado en que se encuentran las obras, la verificación del cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el solicitante en su petición, en cumplimiento a lo resuelto en la averiguación preliminar dentro del proceso de reconocimiento de la construcción.

En consideración de los anterior.



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

**ORDENESE**

**PRIMERO:** Identificar la(s) posible(s) infracción(es) urbanístico que conforme a los hechos relacionados en la solicitud vienen presentándose en dicho inmueble, la cual se anexa. Además de aquellas que de conformidad con la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003 sugieren en el desarrollo de la visita.

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

**TERCERO:** Comisionese al Delineante de Arquitectura e Ingeniera **RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO** para realizar la visita técnica de inspección el día 11 de abril de 2018, a las 8:00am.

**CUARTO:** El término de ejecución de esta comisión será de dos (2) días contados a partir de la fecha de recibo del presente oficio.

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

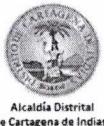
**SEXTO:** Contra el presente acto no procede recurso alguno.

Atentamente,

**ANA OFELIA GALVÁN MORENO**  
Directora Administrativa de Control Urbano

Proyectó: Natalia Frieri   
Abogada Externa DACU

**Rubén D. Díaz**  
13 - Abril - 18

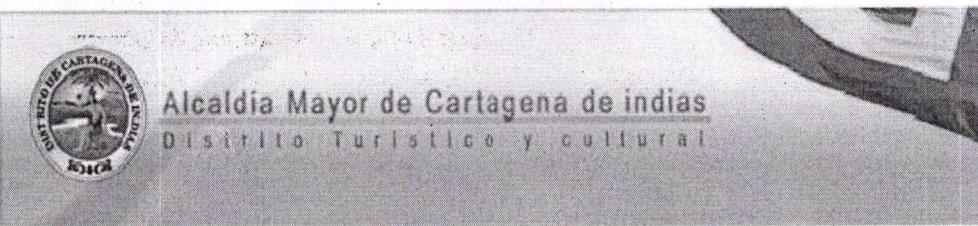


Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

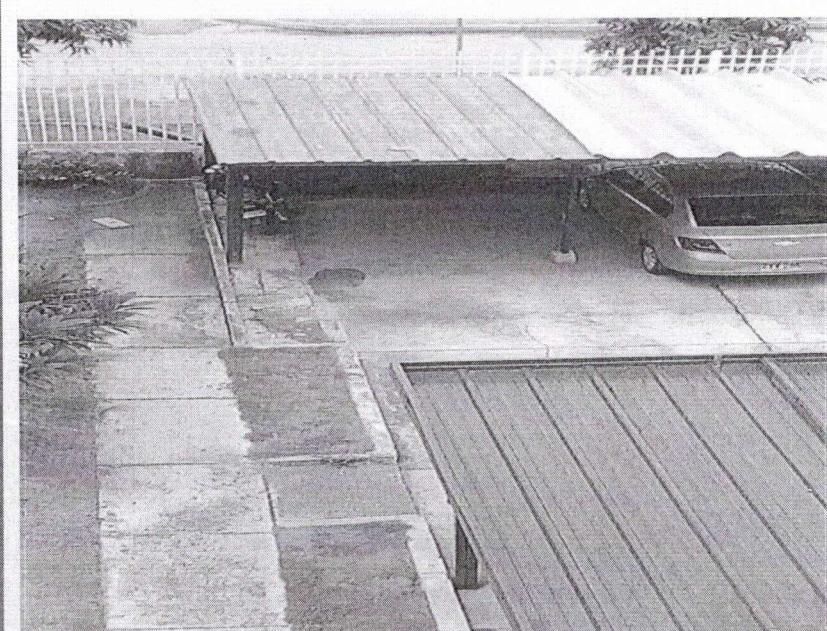


AMC-OFI-0049895-2018

Oficio **AMC-OFI-0049895-2018**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 10 de mayo de 2018

**INFORME TECNICO  
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO  
RADICADO No. 0022-2015**



**VISITA TECNICA**

**DENUNCIA POR PRESUNTA INFRACCION A NORMAS  
URBANISTICAS: USURPACION DE LAS AREAS COMUNES Y EL  
CERRAMIENTO DE UNA PUERTA DE ACCESO PARA  
CONVERTIRLAS EN PARQUEADEROS PRIVADO SIN EL  
RESPECTIVO PERMISO.**

PRESENTADO POR:

**RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO  
TECNICO**

**KATYA BANQUEZ AGRESOT  
INGENIERO CIVIL**

Cartagena de Indias D. T. y C., abril de 2018

*Santiago  
26-11-18  
5/20  
pri*



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

#### INFORME TECNICO

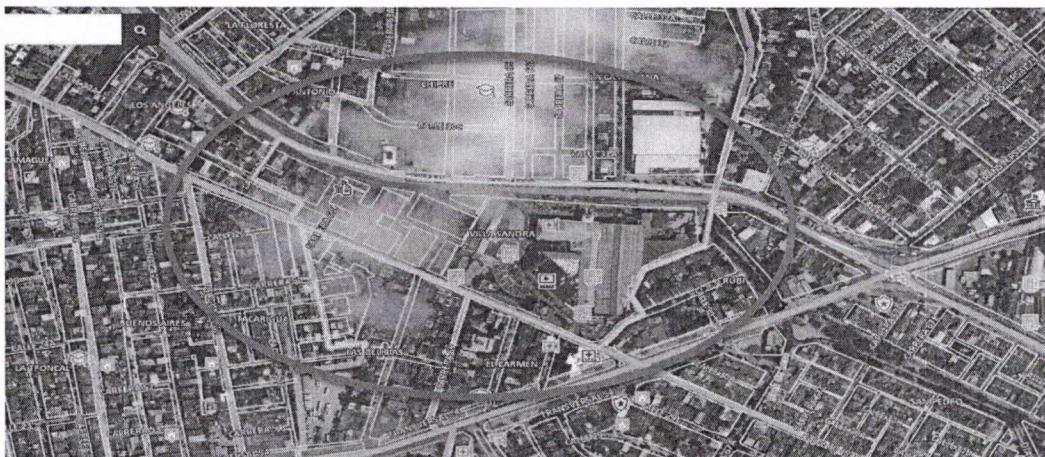
#### DIRECCION ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO

RADICACION:	00022-2015	
ASUNTO:	VISITA TECNICA DENUNCIA POR PRESUNTA INFRACTION A NORMAS URBANISTICAS: USURPACION DE LAS AREAS COMUNES Y EL CERRAMIENTO DE UNA PUERTA DE ACCESO PARA CONVERTIRLAS EN PARQUEADEROS PRIVADO SIN EL RESPECTIVO PERMISO.	FECHA ASUNTO: OCTUBRE/2015
CODIGO DEL REGISTRO:	AMC- OFI-0033465-2018	FECHA VISITA: 04/04/2018
SOLICITANTE:	DENIS ROMERO FONTALVO	
DIRECCION:	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SANDRA APTO 4B BLOQUE 3	

#### INFORME DEL ASUNTO

Se recibe la solicitud para realizar La Visita Técnica al predio ubicado en el Conjunto Residencial Villa Sandra Apto 4B Bloque 3, Denuncia por presunta Infracción a Las Normas Violación Urbanística por Usurpación de las Áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privado sin el respectivo permiso.

#### LOCALIZACION EN LA CIUDAD

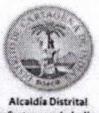


Ubicación Barrio Villa Sandra, Fuente usos del suelo MIDAS

#### LOCALIZACION EN EL SECTOR



Ubicación Barrio Villa Sandra. Urbanización Villa Sandra Apto 4B Bloque 3. Fuente MIDAS



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



## INFORME DE VISITA

En Cartagena de Indias D.T y C, a los Siete (7) días del mes de Mayo de 2018 a las 09:30 A.M, se realiza diligencia para verificar el predio ubicado en el barrio el Villa Sandra, Urbanización Villa Sandra Apto 4B Bloque 3, según oficio AMC-OFI-0033465-2018, para verificar posible infracción urbanística.

### OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

- En el sitio nos atendió la señora DENIS ROMERO FONTALVO, en calidad de querellante, motivada por las afectaciones recibidas en la Urbanización: "Usurpación de las Áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privado sin el respectivo permiso".
- Se procedió a realizar la visita técnica en el predio indicado en la petición, en el cual se constató lo siguiente:
  - Frente al apto 1A, del Bloque 3, se utilizó la zona verde que convirtieron en parqueo, de acuerdo a lo manifestado por la Sra. Denis Romero, esto lo hicieron sin el consentimiento de los propietarios del conjunto Residencial ya que esta es una Área Común (Zona verde). Esta Área mide 10.50 x 8.5 mts.
  - Frente Apto 1 Bloque 3, se observó que en el cerramiento frente al apto en mención instalaron una puerta corrediza que es utilizada para el acceso de vehículos al parqueadero ilegal construido en el lado opuesto de la vigilancia del conjunto, violando con esto la seguridad de los que allí habitan, ya que de acuerdo a lo manifestado por la propietaria no hay seguridad ni control ya que en muchas ocasiones han encontrado la puerta abierta.
  - También se observó que donde están ubicados los parqueaderos del conjunto, de acuerdo con los planos del parqueaderos, el propietario del No 10, realizó una ampliación tomando parte de la zona verde sin permiso.
- La señora Denis Romero Fontalvo, manifiesta que frente al Apto 1A donde se instaló la puerta corrediza y los parqueaderos ilegales ya no se utilizan como parqueo, pero la puerta aún existe y la problemática aún persiste.

### INFORMACIÓN DEL PREDIO

USO	RESIDENCIAL TIPO B
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION
RIESGO PRI	Inundación Moderada 70
RIESGO SEC	Expansividad Baja 30
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	4
AREA M2	3320.00
PERIMETRO	246.00
DIRECCION	C 30A 63 41
BARRIO	VILLA SANDRA
LOCALIDAD	LH
UCG	8
CODIGO DANE	20070110
LADO DANE	B
MANZ IGAC	655
PREDIO IGAC	901

Fuente MIDAS V3.



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

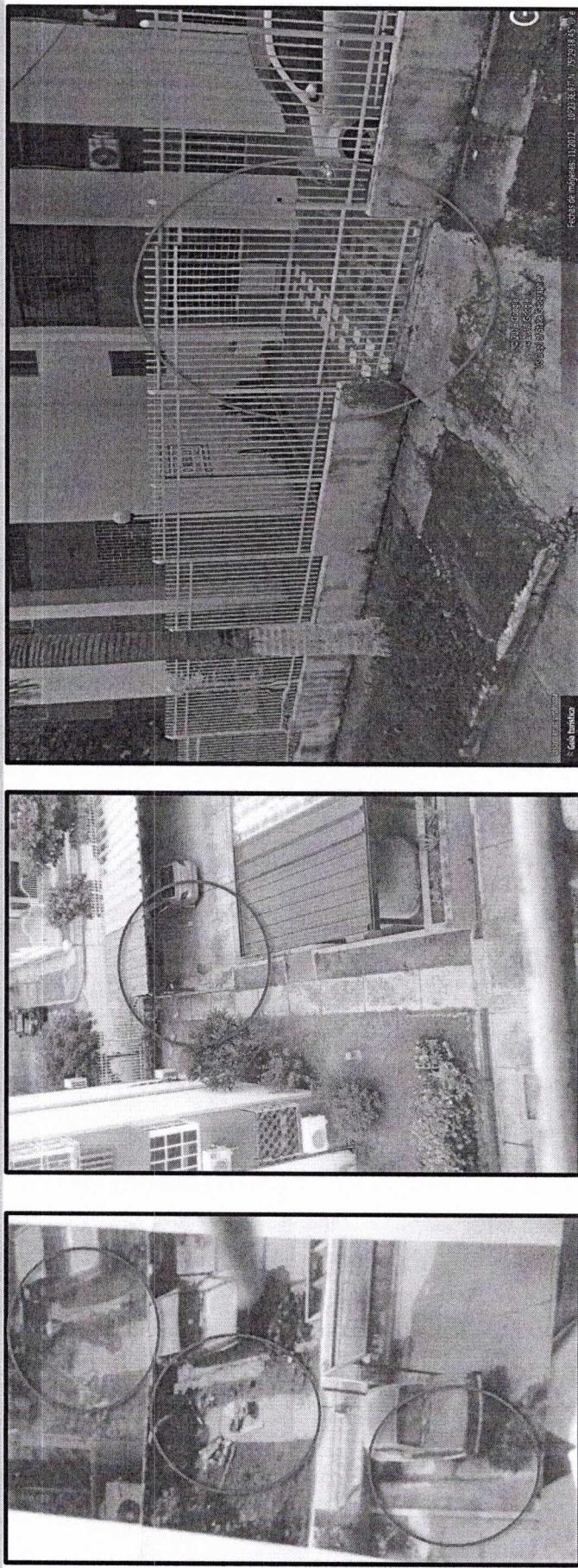
T (57) 5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

## REGISTROS FOTOGRÁFICOS



Realización de la ampliación tomando parte de la zona verde sin permiso.  
(Fuente: Foto 1: Denis Romero, Foto 2: Tomada en el sitio Mayo-2018)

Se observó que en el cerramiento frente al Apto 1 Bloque 3 se instalaron una puerta corrediza que es utilizada para el acceso de vehículos al parqueadero ilegal

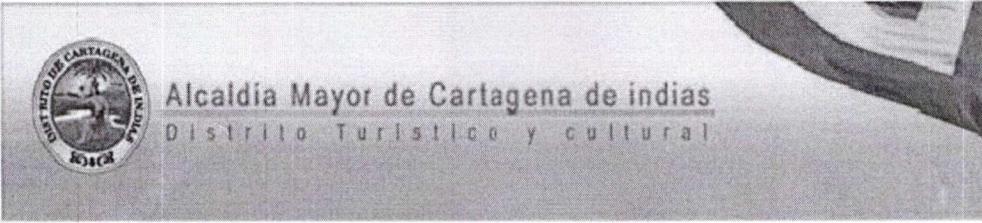
(Fuente: Foto 3 Google Earth Nov-2012)

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

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

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





## Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias Distrito Turístico y cultural

### NORMATIVIDAD

#### TITULO II

#### DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

##### CAPITULO I

###### De la solución de conflictos

Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3º. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

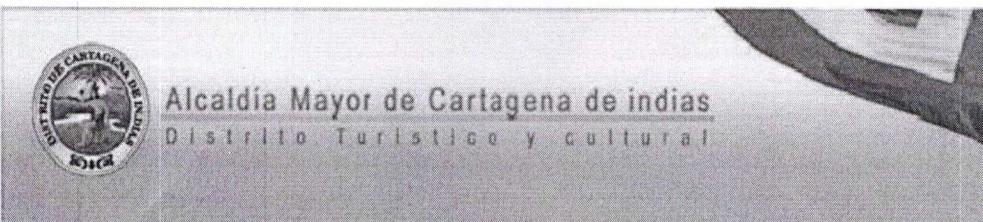


Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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



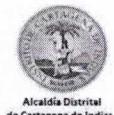
## CONCLUSIONES/RECOMENDACIONES

- Las obras que se realizaron dentro de la propiedad son adecuaciones u obras locativas, y que no requieren Licencia, por tal motivo son obras que tienen que avalar la copropiedad del conjunto Residencia Villa Sandra.
- En virtud de la problemática que persiste en el conjunto Residencial Villa Sandra recomendamos a los Propietarios y a la Administración del Conjunto acogerse y hacer cumplir la Normatividad establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal y ventilar los conflictos que aun susciten al interior de la copropiedad de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal No 687 de fecha 5 de abril de 1983 emanado por la Notaria Primera del Circuito Notarial de la Ciudad de Cartagena.
- Los conflictos de la Propiedad Horizontal deben ser resuelta por la Administración y/o la Justicia ordinaria. Ley 675 de 2001.

Elaboró.

*Katya I. Banquez A*  
ING. KATYA BANQUEZ AGRESOT

*Rubén D. Díaz A*  
Tecn. RUBEN D. DIAZ ACEVEDO



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



Alcaldia Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y cultural

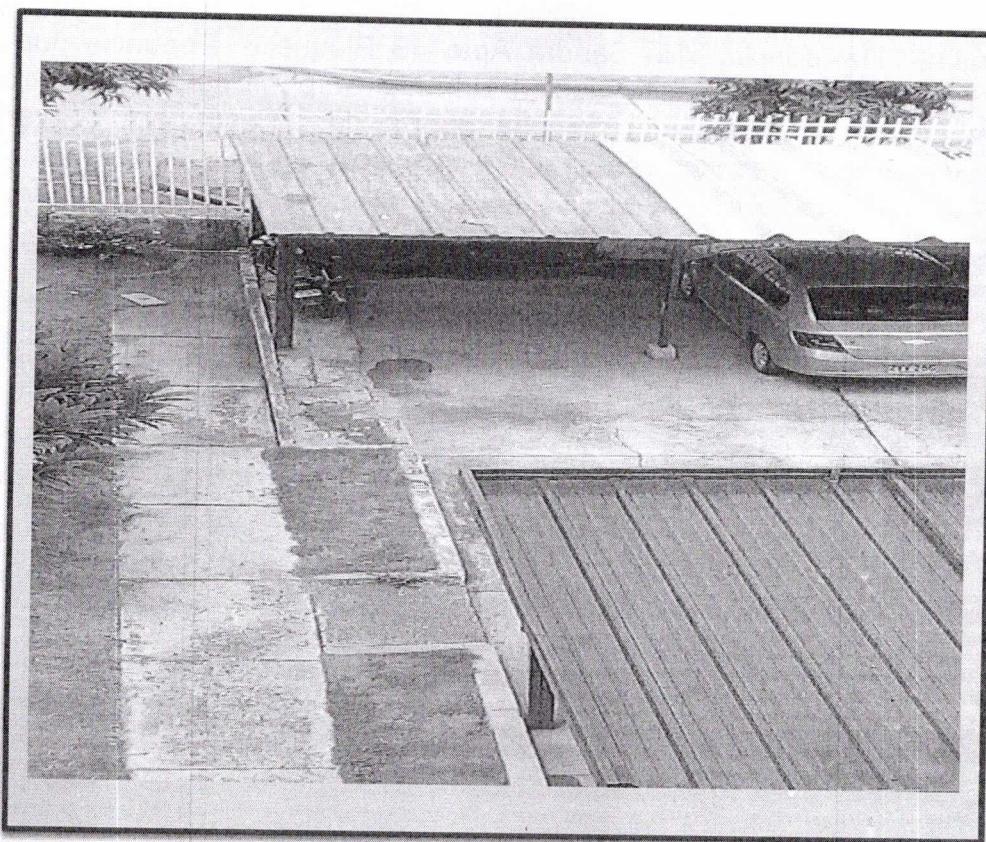
BV.OK.



Oficio **AMC-OFI-0049895-2018**

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 10 de mayo de 2018

**INFORME TECNICO  
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO  
RADICADO No. 0022-2015**



**VISITA TECNICA**

**DENUNCIA POR PRESUNTA INFRACCION A NORMAS  
URBANISTICAS: USURPACION DE LAS AREAS COMUNES Y EL  
CERRAMIENTO DE UNA PUERTA DE ACCESO PARA  
CONVERTIRLAS EN PARQUEADEROS PRIVADO SIN EL  
RESPECTIVO PERMISO.**

PRESENTADO POR:

**RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO  
TECNICO**

**KATYA BANQUEZ AGRESOT  
INGENIERO CIVIL**



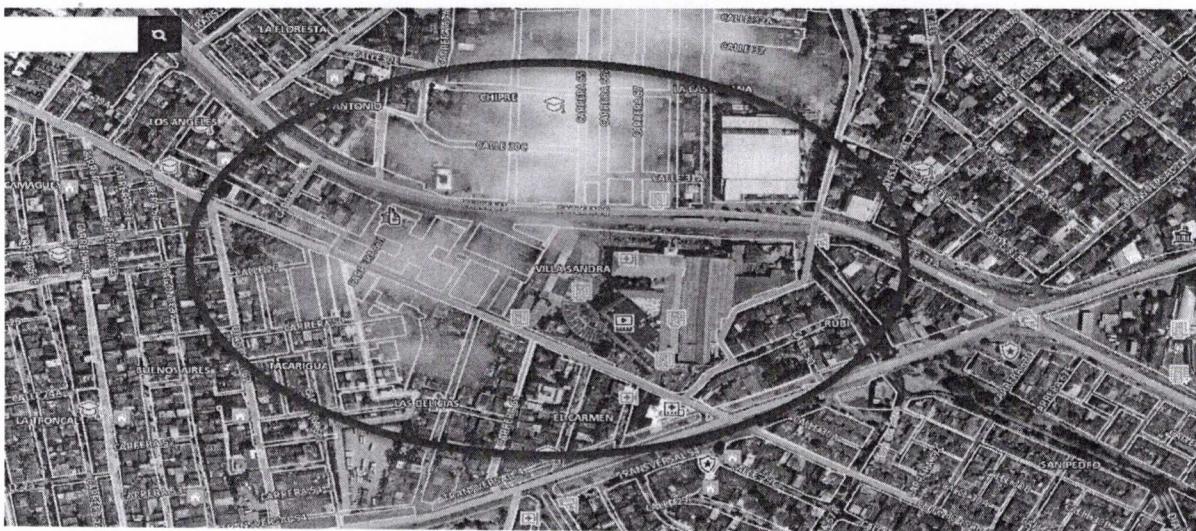
**INFORME TECNICO  
DIRECCION ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO**

RADICACION:	00022-2015	
ASUNTO:	VISITA TECNICA DENUNCIA POR PRESUNTA INFRACTION A NORMAS URBANISTICAS: USURPACION DE LAS AREAS COMUNES Y EL CERRAMIENTO DE UNA PUERTA DE ACCESO PARA CONVERTIRLAS EN PARQUEADEROS PRIVADO SIN EL RESPECTIVO PERMISO.	FECHA ASUNTO: OCTUBRE/2015
CODIGO DEL REGISTRO:	AMC- OFI-0033465-2018	FECHA VISITA: 04/04/2018
SOLICITANTE:	DENIS ROMERO FONTALVO	
DIRECCION:	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA SANDRA APTO 4B BLOQUE 3	

**INFORME DEL ASUNTO**

Se recibe la solicitud para realizar La Visita Técnica al predio ubicado en el Conjunto Residencial Villa Sandra Apto 4B Bloque 3, Denuncia por presunta Infracción a Las Normas Violación Urbanística por Usurpación de las Áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privado sin el respectivo permiso.

**LOCALIZACION EN LA CIUDAD**



Ubicación Barrio Villa Sandra, Fuente usos del suelo MIDAS

**LOCALIZACION EN EL SECTOR**



Ubicación Barrio Villa Sandra. Urbanización Villa Sandra Apto 4B Bloque 3. Fuente MIDAS





## INFORME DE VISITA

En Cartagena de Indias D.T y C, a los Siete (7) días del mes de Mayo de 2018 a las 09:30 A.M, se realiza diligencia para verificar el predio ubicado en el barrio el Villa Sandra, Urbanización Villa Sandra Apto 4B Bloque 3, según oficio AMC-OFI-0033465-2018, para verificar posible infracción urbanística.

### OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

- En el sitio nos atendió la señora DENIS ROMERO FONTALVO, en calidad de querellante, motivada por las afectaciones recibidas en la Urbanización: "Usurpación de las Áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privado sin el respectivo permiso".
- Se procedió a realizar la visita técnica en el predio indicado en la petición, en el cual se constató lo siguiente:
  - Frente al apto 1A, del Bloque 3, se utilizó la zona verde que convirtieron en parqueo, de acuerdo a lo manifestado por la Sra. Denis Romero, esto lo hicieron sin el consentimiento de los propietarios del conjunto Residencial ya que esta es una Área Común (Zona verde). Esta Área mide 10.50 x 8.5 mts.
  - Frente Apto 1 Bloque 3, se observó que en el cerramiento frente al apto en mención instalaron una puerta corrediza que es utilizada para el acceso de vehículos al parqueadero ilegal construido en el lado opuesto de la vigilancia del conjunto, violando con esto la seguridad de los que allí habitan, ya que de acuerdo a lo manifestado por la propietaria no hay seguridad ni control ya que en muchas ocasiones han encontrado la puerta abierta.
  - También se observó que donde están ubicados los parqueaderos del conjunto, de acuerdo con los planos del parqueaderos, el propietario del No 10, realizó una ampliación tomando parte de la zona verde sin permiso.
- La señora Denis Romero Fontalvo, manifiesta que frente al Apto 1A donde se instaló la puerta corrediza y los parqueaderos ilegales ya no se utilizan como parqueo, pero la puerta aún existe y la problemática aún persiste.

### INFORMACION DEL PREDIO

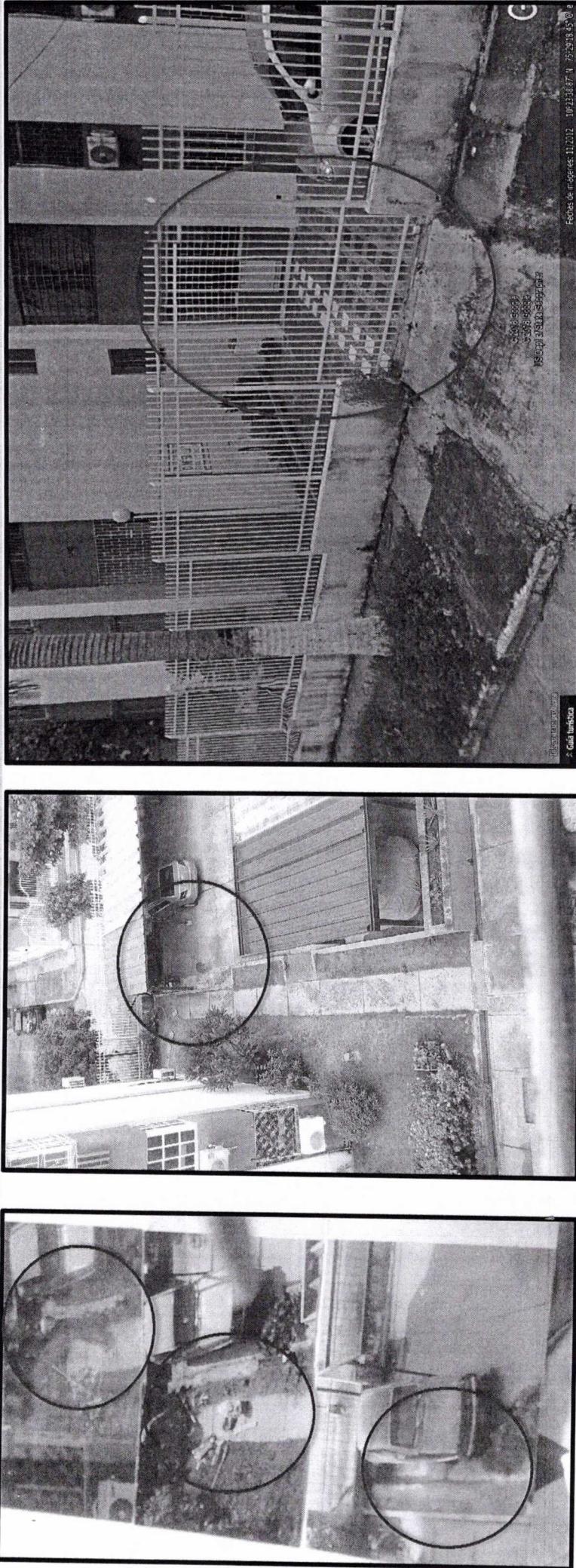
USO	RESIDENCIAL TIPO B
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION
RIESGO PRI	Inundación Moderada 70
RIESGO SEC	Expansividad Baja 30
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	4
AREA M2	3320.00
PERIMETRO	246.00
DIRECCION	C 30A 63 41
BARRIO	VILLA SANDRA
LOCALIDAD	LH
UCG	8
CODIGO DANE	20070110
LADO DANE	B
MANZ IGAC	655
PREDIO IGAC	901

Fuente MIDAS V3.



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.  
Distrito Turístico y cultural

## REGISTROS FOTOGRÁFICOS



Realización de la ampliación tomando parte de la zona verde sin permiso.  
(Fuente: Foto 1: Denis Romero, Foto 2: Tomada en el sitio Mayo-2018)

Se observó que en el cerramiento frente al Apto 1 Bloque 3 se instalaron una puerta corrediza que es utilizada para el acceso de vehículos al parqueadero ilegal

(Fuente: Foto 3 Google Earth Nov-2012)

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

T (575) 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

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

Alcaldía Districtal  
de Cartagena de Indias



## NORMATIVIDAD

### TITULO II

#### DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

### CAPITULO I

#### De la solución de conflictos

Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3º. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.





### CONCLUSIONES/RECOMENDACIONES

- Las obras que se realizaron dentro de la propiedad son adecuaciones u obras lócativas, y que no requieren Licencia, por tal motivo son obras que tienen que avalar la copropiedad del conjunto Residencia Villa Sandra.
- En virtud de la problemática que persiste en el conjunto Residencial Villa Sandra recomendamos a los Propietarios y a la Administración del Conjunto acogerse y hacer cumplir la Normatividad establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal y ventilar los conflictos que aun susciten al interior de la copropiedad de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal No 687 de fecha 5 de abril de 1983 emanado por la Notaria Primera del Circuito Notarial de la Ciudad de Cartagena.
- Los conflictos de la Propiedad Horizontal deben ser resuelta por la Administración y/o la Justicia ordinaria. Ley 675 de 2001.

Elaboró.

ING. KATYA BANQUEZ AGRESOT

Tecn. RUBEN D. DIAZ ACEVEDO



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



AMC-OFI-0108642-2019

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 30 de agosto de 2019

Oficio AMC-OFI-0108642-2019

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
CODIGO DE REGISTRO	EXT-AMC-15-0051436 EXT-AMC-15-0067818
QUEJOSO	DENIS ROMERO FONTALVO
REMISIÓN QUEJA	PERSONERIA DISTRITAL DE CARTAGENA
PRESUNTO INFRACTOR	POR DETERMINAR
HECHOS	POSSIBLE VIOLACIÓN AL DECRETO 0977 DE 2001- POT
ASUNTO:	AUTO QUE ORDENA ARCHIVO DE PROCESO

#### COMPETENCIA

El Director Administrativo, Código 009, grado 53 (Control Urbano) es competente para adelantar los procedimientos administrativos de control urbano, tendientes a establecer la violación de normas urbanísticas en el territorio del Distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1110 del primero de agosto de 2016, en concordancia con los artículos 63 y 113 del Decreto Ley 1469 de 2010 Y conforme al procedimiento establecido en la Ley 1437 de 2011.

#### ANTECEDENTES

Que mediante oficio BURB-OFI-1837, radicado bajo el código EXT-AMC-15-0051436, el señor MIGUEL PADRON CARVAJAL, Personero Delegado de Bienes y Asuntos Cívicos, da traslado a la Dirección de Control Urbano, de las quejas presentadas por la **DENIS ROMERO FONTALVO**, propietaria del apartamento 4B, bloque 3, por presuntas violaciones de normas urbanísticas contra los propietarios de los apartamentos del conjunto residencia Villa Sandra, por la supuesta usurpación de áreas comunes y el cerramiento de una puerta para convertirlas en parqueaderos privados. Adjunta también constancia de visita realizada por el Ingeniero Enrique Olivo, comisionado pro la Personería, donde manifiesta que "la obra se ejecutó, pero no hubo acceso al conjunto."

Que reposa en el expediente Informe Técnico de fecha 13 de agosto de 2015, donde se concluye que "de acuerdo a la visita realizada descrita en el presente informe, se constató que en el conjunto Residencial Villa Sandra, frente al apto 1<sup>a</sup>, del bloque 3, existía una zona verde que los propietarios del apto convirtieron en parqueadero, en un área de 10.50 mts X 8.50 mts. Aproximadamente. E instalaron una puerta corrediza que es utilizada con acceso de los vehículos al parqueadero. Se recomienda a los propietarios y a la administradora del Conjunto Residencial Villa Sandra, acogerse y hacer cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y restituir la Zona verde convertida en Parqueaderos."

Que reposa en el expediente petición presentada por la señora DENIS MARIA ROMERO FONTALVO, radicada bajo el código EXT-AMC-15-0067818, donde solicita "a Planeación Distrital se pronuncie ante todas estas irregularidades y emita el informe de la visita practicada por su funcionaria Luisa Aparicio, el 28 de agosto del 2015."

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



Que con ocasión a la petición antes mencionada, la Dirección Administrativa de Control Urbano mediante auto AMC-OFI-0033427-2018, ordenó iniciar averiguación preliminar por las presuntas actuaciones ejecutadas en Avenida Pedro Heredia Sector Villa Sandra Conjunto Residencial Villa Sandra, y ordena la realización de visita técnica.

Que dando cumplimiento a lo ordenado en auto AMC-OFI-0033427-2018, se realiza visita técnica, generando el informe técnico AMC-OFI-0049895-2018, donde presentan como conclusiones que:

- *"Las obras que se realizaron dentro de la propiedad son adecuaciones u obras locativas, y que no requieren licencia, por tal motivo son obras que tienen que avalar la copropiedad del conjunto Residencial Villa Sandra."*
- *"En virtud de la problemática que persiste en el conjunto Residencial Villa Sandra, recomendamos a los propietarios y a la administración del conjunto acogerse y hacer cumplir la normatividad establecida en el reglamento de propiedad horizontal y ventilar los conflictos que aun susciten al interior de la copropiedad de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal No. 687 de fecha 5 de abril de 1983 emanado por la Notaría Primera del Circuito Notarial de la ciudad de Cartagena."*
- *"Los conflictos de la Propiedad Horizontal deben ser resuelta por la administración y/o la justicia ordinaria. Ley 675 de 2001."*

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

De acuerdo a lo establecido en la Ley 1469 de 2010, Ley 388 de 1999 modificado por la Ley 810 de 2003, la Dirección Administrativa de Control urbano, es la entidad competente para ventilar aquellas infracciones a las normas urbanísticas en el territorio Distrital en que se incurre de manera oficiosa o a solicitud de parte, en concordancia con lo establecido en el decreto 1110 del primero de agosto de 2016, y ejerciendo el trámite del artículo 47 correspondiente al procedimiento administrativo sancionatorio consagrado en la Ley 1437 de 2011.

Las quejas presentadas por la señora DENIS ROMERO, tanto en la Personería Distrital, como en la Dirección de Control Urbano, dio lugar a trámites separados de las múltiples quejas, toda vez que como se enunció en los antecedentes del presente auto, la queja presentada ante la Personería Distrital, fue remitida a esta dependencia, y posteriormente fue radicado de derecho de petición de la quejosa, directamente en Control Urbano.

Que por lo anteriormente señalado, y de conformidad con lo señalado en el artículo 36 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, el cual señala que *"los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad"*; por versar sobre los mismos hechos, y contener actuaciones administrativas relacionadas, se hace necesario incorporar al expediente de la averiguación preliminar aperturada, la queja trasladada por la Personería Distrital, así como las actuaciones adelantadas por esa entidad y las cuales fueron mencionadas anteriormente, así como el Informe técnico practicado por la arquitecta Luisa Aparicio, para que haga parte integral del mismo.

Que por otra parte, la Ley 675 de 2001, por medio del cual se expide la reglamentación de la propiedad horizontal, señala que para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

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



1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Que atendiendo a las conclusiones efectuadas en los informes técnicos, las obras realizadas se tienen como adecuaciones u obras locativas, y no requieren Licencia por parte de la autoridad competente.

Que de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativa y de lo Contencioso Administrativo en su artículo 47: *Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.*

*Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.*

*Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.*

Que a la luz del artículo referenciado no existen méritos para adelantar este proceso sancionatorio, ya que de conformidad con las actuaciones adelantadas en las averiguaciones preliminares se pudo determinar que no existen infracciones urbanísticas con ocasión de la solicitud de la quejosa.

Por lo anterior la Dirección Administrativa de Control Urbano procederá a ordenar el **ARCHIVO** de este expediente por carecer de fundamento fáctico y jurídico para formular cargos por la presunta violación de las normas urbanísticas.

En mérito de lo expuesto la Dirección Administrativa de Control Urbano,

#### RESUELVE

**PRIMERO: INCORPORAR** al expediente, las actuaciones adelantadas con ocasión de la queja presentada por la señora DENIS ROMERO FONTALVO, ante la Personería Distrital de Cartagena, y trasladada a la Dirección de Control Urbano mediante oficio BURB-OFI-1837, con radicación EXT-AMC-0051436, y todas las actuaciones que de ella se desprendieron y mencionadas en los considerandos del presente acto.

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



**SEGUNDO: DECRETAR** el **ARCHIVO** del expediente contenido de la queja presentada por DENIS ROMERO FONTALVO, con código de Registro **EXT-AMC-15-00167818**, y la transferida por la PERSONERIA DISTRITAL DE BOLIVAR, con código de registro EXT-AMC-0051436, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**TERCERO: NOTIFICAR** a la señora DENIS ROMERO FONTALVO, en calidad de quejosa, en los términos de los artículos 66 y siguientes del CPACA.

**CUARTO:** Contra esta decisión procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación. Transcurrido este término, si no se presenta recurso de reposición o este es resuelto confirmado la decisión, la presente actuación se entenderá ejecutoriada.

Notifíquese y cúmplase

**LUZ MERCEDES SIMARRA NAVARRO**  
Directora Administrativa de Control Urbano

*Luz Mercedes Simarra Navarro*  
Proyecto Shirley Tuñón  
Abogada Externa-DACU

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



AMC-OFI-0150657-2019

Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 29 de noviembre de 2019

Oficio **AMC-OFI-0150657-2019**

**Señora**  
**DENIS MORENO FONTALVO**  
**Av. Pedro de Heredia, Sector Villa Sandra**  
**Conjunto residencial Villa Sandra, Bloque 3, Apto 4B**  
**Cartagena D.T. y C.**

Asunto: **Citación para notificación personal Auto AMC-OFI-0108642-2019**

Cordial saludo,

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 y 69 del Código Contencioso Administrativo, me permito citarla para que se haga presente en las oficinas de la Dirección Administrativa de Control Urbano del Distrito de Cartagena, ubicada en el Barrio Manga, Carrera 27 #28-31, edificio Portus, Piso 21 de la ciudad de Cartagena D.T. y C., dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de esta comunicación, en horario de 8:00 am a 12:00 pm y de 2:00 pm a 5:00 pm.

Lo anterior, con el propósito de notificarle de manera personal, el contenido del auto AMC-OFI-0108649-2019 de fecha 30 de agosto de 2019, por medio del cual se ordena el archivo del expediente contentivo de la queja presentada por DENIS MORENO FONTALVO.

Si dentro del término antes señalado no comparece para efectos de la notificación personal aludida, procederemos a notificar por Aviso el Acto administrativo mencionado, de conformidad con lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente

  
**Luz Mercedes Simarra Navarro**  
 Directora Administrativa de Control Urbano

*Eslabonación  
931210509/S  
10-12-2019*



AMC-OFI-0037532-2020

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 13 de abril de 2020

**Oficio AMC-OFI-0037532-2020**

**AUTO DE SUSPENSIÓN DE TERMINOS DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS SANCIONATORIOS POR INFRACCIÓN URBANISTICA QUE ADELANTA LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL.**

EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, DE ACUERDO CON LAS COMPETENCIAS ESTABLECIDAS EN EL DECRETO DISTRITAL 1110 DEL 1º DE AGOSTO DE 2016 Y CONFORME AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 47 DE LA LEY 1437 DE 2011, EN CONSONANCIA A LO CONSAGRADO EN EL ARTICULO 239 DE LA LEY 1801 DE 2016,

**CONSIDERANDO**

Que mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social declaró la Emergencia Sanitaria por causa de la enfermedad de Coronavirus (Covid-19), y adoptó medidas para hacerle frente a su propagación.

Que a través del Decreto 417 de 2020, el Presidente de la República de Colombia, Dr. Iván Duque Márquez, declaró un Estado de Emergencia Económica, Social Ecológica en todo el territorio Nacional a causa del coronavirus (COVID-19).

Que mediante Decreto 418 de 18 de marzo de 2020, por el cual se dictan medidas transitorias para expedir normas en materia de orden público, se dispone que los alcaldes deberán coordinar sus instrucciones, actos y órdenes con la fuerza pública de sus jurisdicción, así como la comunicación de las mismas de manera inmediata al Ministerio del Interior.

Que mediante Decreto 0525 de 2020, modificado parcialmente por el Decreto 0527 de 2020, el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, Dr. William Dau Chamatt, ordenó las medidas de aislamiento para la preservación de la vida y a la mitigación de

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



riesgos con ocasión de la situación epidemiológica por el coronavirus causante de la enfermedad (COVID-19).

Que el Presidente de la República de Colombia, Dr. Iván Duque Márquez mediante el Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo del 2020 "Por el cual se adoptan medidas de urgencias para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica", dispuso en el artículo 6 de la enunciada normativa : " Suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. Hasta tanto permanezca vigente la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, las autoridades administrativas a que se refiere el artículo 1 del presente Decreto , por razón del servicio y como consecuencia de la emergencia, podrán suspender, mediante acto administrativo, los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa. La suspensión afectará todos los términos legales, incluidos aquellos establecidos en términos de meses o años. En todo caso los términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales se reanudarán a partir del día hábil siguiente a la superación de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

Durante el término que dure la suspensión y hasta el momento en que se reanuden las actuaciones no correrán los términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia".

Que mediante Decreto 531 de 8 de abril de 2020, el Presidente de la República, ordenó un aislamiento preventivo desde las cero horas (00:00) del día 13 de abril de 2020 hasta las cero horas (00:00) del 27 de abril de 2020.

Que el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, Dr. William Dau Chamatt, expidió el Decreto 538 del 12 de abril del 2020 "POR EL CUAL SE EXTIENDE EL AISLAMIENTO PREVENTIVO OBLIGATORIO EN EL DISTRITO DE CARTAGENA, DESDE LAS 00:00 HORAS DEL 13 DE ABRIL HASTA LAS 00:00 DEL 27 DE ABRIL DE 2020, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

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

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

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

La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



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

Que los procedimientos administrativos, sustituidos por la ley 1801 de 2016, que a la fecha de entrada en vigencia de la misma se estén surtiendo, serán adelantados hasta su finalización, conforme a la legislación vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron su iniciación en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 239 del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana.

Que la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en aras de salvaguardar los derechos a la vida digna, la salud, debido proceso y acatando las ordenes expedidas por el Gobierno Nacional y por el Gobierno Distrital,

#### RESUELVE

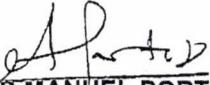
**ARTÍCULO 1.** Suspender los términos correspondientes a los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en el Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud al Decreto 1110 de 2016 de conformidad a lo dispuesto en el presente acto.

**ARTÍCULO 2.** El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.

**ARTÍCULO 3.** El presente acto rige a partir de su expedición y publicación en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, y estará vigente mientras persista la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

**ARTÍCULO 4.** Contra el presente acto no proceden recursos.

#### PUBLIQUESE Y CUMPLASE

  
**ANDRÉS MANUEL PORTO DÍAZ**  
Director Administrativo de Control Urbano  
Secretaría de Planeación Distrital  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

Proyectó: IPadillac

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



AMC-OFI-0024586-2022

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 2 de marzo de 2022

Oficio AMC-OFI-0024586-2022

El Director Administrativo de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, de conformidad con las competencias que le han sido conferidas mediante Decreto Distrital 304 de 2003 y el Decreto Distrital 1701 de 2015 modificado mediante Decreto Distrital 399 de 2019, el Decreto Distrital 1110 de 2016 y

**CONSIDERANDO QUE:**

El artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015 señala que "*Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general*".

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

Debido a la pandemia generada por el COVID 19 y como una de las medidas adoptadas por el Estado Colombiano para prevenir y mitigar el contagio, mediante el Decreto Nacional 417 de 2020 se declaró una emergencia sanitaria, económica, social, y ecológica en todo el territorio nacional que se ha prorrogado hasta la fecha.

En el marco de la emergencia sanitaria, se expidió el Decreto Legislativo 491 de 2020 en el que se facultó a las autoridades públicas la suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa hasta tanto permanezca vigente la emergencia.

Mediante auto con radicado AMC-OFI-0037532-2020 de 13 de abril de 2020 la Dirección Administrativa de Control Urbano suspendió los términos de los procesos administrativos sancionatorios a su cargo, entre ellos el Auto 001 de 18 de marzo de 2020, de conformidad con lo dispuesto en el señalado auto el cual señala en su parte resolutiva:

**ARTÍCULO 1. Suspender los términos correspondientes a los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud al Decreto 1110 de 2016 de conformidad a lo dispuesto en el presente acto.**

**ARTÍCULO 2. El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C. para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.**

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

La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



**ARTÍCULO 3.** El presente acto rige a partir de su expedición y publicación en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, y estará vigente mientras persista la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

**ARTÍCULO 4.** Contra el presente acto no proceden recursos.

A través de las resoluciones 385 de 2020, 844 de 2020, 1462 de 2020, 2230 de 2020, 222 de 2021, 738 de 2021, 1315 de 2021, 1913 de 2021 y 304 de 2022, el Ministerio de Salud y Protección social ha venido prorrogando la emergencia sanitaria de acuerdo con la evolución epidemiológica y avance del plan de vacunación, de tal forma que en la actualidad el Estado de emergencia se encuentra vigente hasta el día 30 de abril de 2022.

Sin embargo, el 23 de febrero de 2022 se autorizó el levantamiento de la medida de uso de tapabocas en espacios abiertos en los municipios que tengan un avance superior al 70% de vacunación con esquemas completos.

Actualmente, el Distrito de Cartagena cumple con el supuesto contemplado en la autorización para el levantamiento del uso de tapabocas y se han generado lineamientos para el retorno gradual y seguro a las actividades presenciales.

En atención a la evolución de las condiciones de bioseguridad se considera que a la fecha se pueden realizar visitas técnicas, inspecciones y trabajo de campo, garantizando la integridad de los funcionarios, servidores y ciudadanos y el respeto del debido proceso en las actuaciones que adelanta la Dirección Administrativa de Control Urbano.

En mérito de las consideraciones antes señaladas, el Director Administrativo de Control Urbano,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1. LEVANTAR** la Suspensión de términos correspondiente los procesos administrativos sancionatorios que se adelantan en la Dirección Administrativa de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud del decreto 1110 de 2016, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO 2.** El presente acto se publicará en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, para garantizar su conocimiento por todos los ciudadanos.

**ARTÍCULO 3.** El presente acto rige a partir de su expedición y publicación en la página web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C y deroga el Auto del 13 de abril de 2020 de la Dirección de Control Urbano.

**ARTÍCULO 4.** Contra el presente acto no proceden recursos.

CAMILO BLANCO

Director Administrativo de Control Urbano

Secretaría de Planeación

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

Elaboró: Juan Manuel Ramírez Montes – Contratista de la DCU

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



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

Oficio **AMC-OFI-0026037-2022**

**SEÑORA**  
**ANA ALEXANDRA CARO ROMERO**  
**ARQUITECTA EXTERNA**  
**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**  
**CIUDAD.**

**ASUNTO. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACIÓN URBANÍSTICA.**

**QUERELLANTE:** DENIS ROMERO FONTALVO.

**QUERELLADO:** SIN IDENTIFICAR.

**CÓDIGO DE REGISTRO:** EXT-AMC-15-0067818 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2015

**RADICADO INTERNO:** 022 DE 2018.

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016, ordena comisionarlo para que practique una **VISITA TÉCNICA DE VERIFICACIÓN**, en el Inmueble ubicado en el Barrio Villa Sandra, apto 4B bloque 3 (urbanización villa Sandra) de esta Ciudad.

En consecuencia, de lo anterior:

**ORDÉNESE:**

**PRIMERO:** Identificar la (s) posible(s) infracción (es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja vienen presentándose en dicho inmueble, la cual se anexa. Además, de aquellas que, de conformidad con la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 810 de 2003, el Decreto 977 de 2001, y las que surgieren en el desarrollo de la visita.

**SEGUNDO:** En la visita se debe verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción, de igual forma deberá indicar:

- Identidad del propietario de la construcción ubicada en el Barrio Villa Sandra, apto 4B bloque 3 (urbanización villa Sandra).
- En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble.

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



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

**TERCERO:** La visita deberá proyectarse a la brevedad posible un informe técnico deberá entregarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la realización de la visita técnica.

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

Cordialmente,

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

Proyectó: Frank Márquez   
Asesor Externo DCU

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

R  
[CÓDIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]



Cartagena de Indias D. T y C., jueves, 11 de mayo de 2023

Oficio AMC-OFI-0067524-2023

Señora

**DENNIS MARÍA MARTÍNEZ FONTALVO**

Dirección: A. Pedro de Heredia – Sector Villa Sandra  
Conjunto Residencial Villa Sandra – Bloque 3 Apto 4B  
Ciudad.

Asunto: Notificación por Aviso de Auto de Archivo  
Ref.: Expediente rad. 022 de 2018.

Cordial saludo,

Por medio de este **AVISO** le notifico la Providencia calendada del día 30 de agosto de 2019, con radicado interno **AMC-OFI-0108642-2019**, mediante la cual la **DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO**, Resuelve Archivar el expediente No. 022 de 2018.

La presente notificación por **AVISO**, se surte en consideración a que mediante oficio **AMC-OFI-0150657-2019** del 29 de noviembre de 2019, fue citada para cumplir la correspondiente notificación personal, sin que hubiere concurrido a este despacho dentro del término otorgado en dicha citación.

Se advierte que esta notificación se considera cumplida al finalizar el día siguiente al de la **FECHA DE ENTREGA** de este aviso y para los anteriores efectos, anexo al presente la providencia calendada el día 29 de noviembre de 2019, con radicado interno **AMC-OFI-0108642-2019**, contenido en dos (2) folios útiles y escritos.

Contra la presente decisión procede el recurso de reposición, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 cuenta con un término de diez (10) días hábiles, a partir del día siguiente al de la notificación del presente Auto, para que directamente o por medio de apoderado debidamente constituido.

De usted,

Cordialmente,

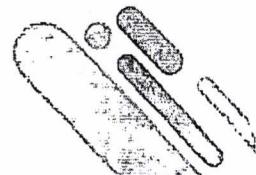
**CARLOS EDUARDO MARTÍNEZ MARULANDA**  
Director Administrativo de Control Urbano

Proyectó: Frank Márquez (Asesor Externo DCU)

Remberto Alvaro  
CC 73131479  
Portero

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

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -  
[alcalde@cartagena.gov.co](mailto:alcalde@cartagena.gov.co) | DANE: 13001 NIT: 890-4801844





AMC-OFI-0076663-2022

Cartagena de Indias D. T y C., martes, 7 de junio de 2022

**Oficio AMC-OFI-0076663-2022**

<b>INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO</b>		
<b>ASUNTO:</b>	Informe técnico – visita técnica preliminar usurpación de las áreas comunes y cerramiento de una puerta de acceso para convertirlo en parqueadero privado sin el respectivo permiso. Código de Registro EXT-AMC-15-0067818 del 27 de octubre de 2015.	
<b>ASIGNACIÓN OFICIO:</b>	Oficio AMC-OFI-0026037-2022 Radicado interno No. 22 de 2018	<b>FECHA:</b> 4 de marzo de 2022
<b>DIRECCIÓN:</b>	Barrio Villa Sandra, apto 4B bloque 3 (urbanización villa Sandra)	
<b>OBJETIVO:</b>	Realizar visita de inspección ocular y analizar el expediente que contiene la posible infracción urbanística.	
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CAMILO BLANCO</b> Director de Control Urbano	

**1. MOTIVO DE LA VISITA**

La señora DENNIS MARÍA MARTINEZ FONTALVO, actuando como residente y copropietaria del apartamento 4B del bloque 3 del conjunto Residencial Villa Sandra, ubicado en la avenida Pedro de Heredia, radicó petición EXT-AMC-15-0067818 de fecha 27 de octubre de 2015, por presunta violación a la norma urbanística por la usurpación de las áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso.

En ese sentido y por medio del oficio AMC-OFI-0026037-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, el Dr. CAMILO BLANCO – director de Control Urbano, requirió lo siguiente:

*"Mediante el presente oficio el director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 del 1º de agosto de 2016, ordena comisionarlo para que practique una VISITA TÉCNICA DE VERIFICACION, en el Inmueble ubicado en el Barrio Alto Bosque, transversal 51 B No 21 E – 71, de esta Ciudad. En consecuencia, de lo anterior: ORDÉNESE:*

*PRIMERO: Identificar la (s) posible(s) infracción (es) urbanísticas que conforme a los hechos relacionados en la queja vienen presentándose en dicho inmueble, la cual se anexa.*

*Además, de aquellas que, de conformidad con la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 810 de 2003, el Decreto 977 de 2001, y las que surgieren en el desarrollo de la visita.*

*SEGUNDO: En la visita se debe verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto*



*infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción (...)".*

Una vez revisado el expediente que contiene la querella, se realizó visita técnica el día 28 de marzo del año 2022, con base en la cual se rinde el presente informe técnico. Según las consideraciones fácticas indicadas y dando alcance al requerimiento realizado mediante oficio AMC-OFI-0026041-2022, este informe se organiza así.

En la primera parte se precisa el marco normativo que sirve como fundamento al informe técnico que se rinde. En la segunda parte se presentan en su orden, el alcance de la visita, su metodología y se hace una descripción general de la visita.

Finalmente se formulan conclusiones y recomendaciones y se responde a los requerimientos literales del oficio AMC-OFI-0026041-2022.

## 2. MARCO JURIDICO APLICABLE

Teniendo en cuenta que la querella que da origen a la presente actuación se relaciona con una posible infracción urbanística, se procederá a fundamentar el informe a partir de un análisis normativo con respecto a la normativa vigente de la época en lo relacionado a la norma que precisa la definición del ordenamiento territorial, el Plan de Ordenamiento Territorial y de las competencias atribuidas a las entidades territoriales, (*Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 803 de 2003*). También es sustento de este informe la definición de *norma urbanística y de las licencias urbanísticas* del Decreto 1077 de 2015. De igual manera, y en concordancia con lo indicado, el fundamento normativo de este informe técnico es el **cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al inmueble contenidas en el Decreto 0977 de 2001 del 20 de noviembre de 2001, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cartagena y -, demás normas complementarias.**

Según se indicó en primer lugar, es un fundamento del informe técnico el *Decreto 1077 de 2015*, que determina en que consiste la licencia urbanística y dependiendo de la modalidad de la misma el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente expide la licencia de construcción.

*"El artículo 2.2.6.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.*

Subrayas fuera de texto.

En virtud de lo expuesto, la señora DENNIS MARÍA MARTINEZ FONTALVÓ, informo mediante radicado EXT-AMC-15-0067818 de fecha 27 de octubre de 2015, por presunta violación a la norma urbanística por la usurpación de las áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privados sin el respectivo permiso. Por lo anterior la Dirección de



Control Urbano, realizó la visita de inspección al inmueble objeto de la solicitud y realizar el informe respectivo.

En segundo lugar, **el fundamento de este informe técnico se encuentra, como se ha indicado, en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena, como se expone a continuación.**

De acuerdo a la ubicación el conjunto residencial Villa Sandra objeto de la queja, se identifica con la Referencia Catastral No. 01-03-0655-0901-901 ubicado en la Calle 30A 63- 41 de la Urbanización Villa Sandra de esta ciudad. De acuerdo al plano de usos de suelo PFU 5C/5, el cual hace parte integral de la cartografía del POT, el predio se localiza en actividad RESIDENCIAL TIPO B (RB), tal como se muestra en la siguiente figura.

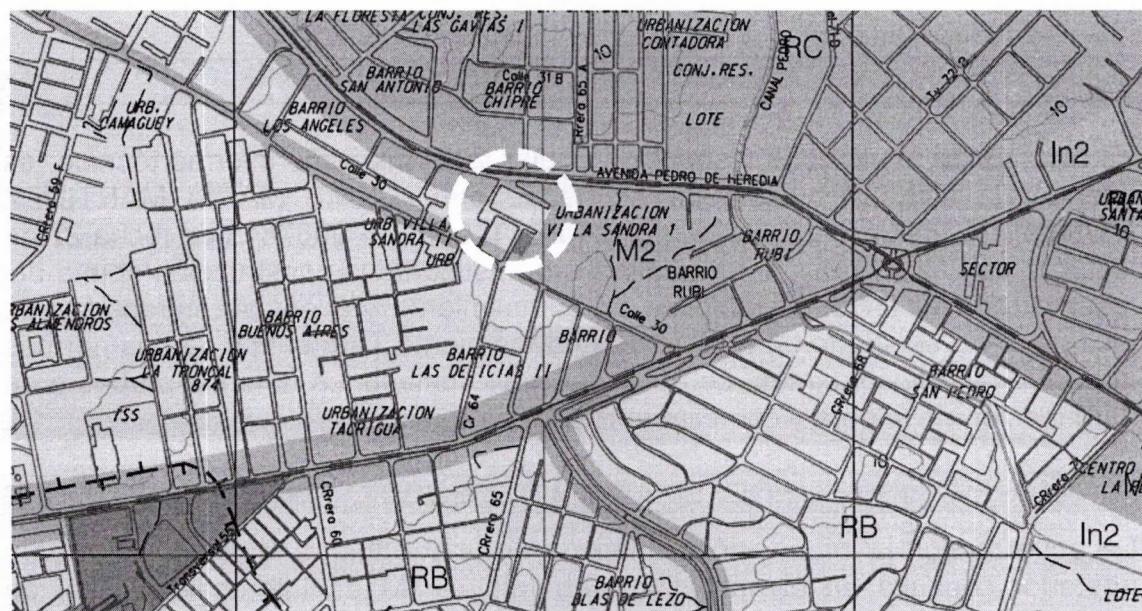


Figura 1. Uso de Suelo Predio - Fuente: Decreto 0977 de 2001- POT.

Para efectos del uso del suelo y las normas urbanísticas aplicables a la actividad Residencial tipo B (RB), este se encuentra regulado por el Cuadro de Reglamentación No. 1 "Actividad Residencial en suelo urbano y suelo de expansión" del POT, así:

USOS	RESIDENCIAL RB
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1(solo embarcaderos).
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

Tabla 1. Cuadro No 1Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y de Expansión Urbana. Fuente Decreto 0977 de 2001

**Para concluir el fundamento jurídico de este informe técnico se encuentra en el Decreto 1110 de fecha 1º de agosto de 2016, en el artículo segundo.**



"Delegar en el (la) director (a) Administrativo, Código 009, Grado 53 (Control Urbano), las siguientes competencias:

- 1) Ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos previsto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, normas que lo complementan, modifiquen o sustituyan.

La inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo que se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de obra. Dichas actas de visita harán las veces de informe técnico en los procesos relacionados con la violación de las licencias y se anexarán al certificado de ocupación cuando fuere del caso.

Luego de indicar las principales normas que sirven como fundamento legal y reglamentario de este informe, se precisa el alcance, la metodología y las conclusiones que en todo caso se vinculan a los parámetros normativos indicados.

### 3. ALCANCE DE LA VISITA TÉCNICA

El alcance de la visita de inspección ocular y del presente informe técnico, es atender la solicitud presentada por la señora DENNIS MARÍA MARTINEZ FONTALVO, informo mediante radicado EXT-AMC-15-0067818 de fecha 27 de octubre de 2015 y realizar un análisis urbanístico de la construcción objeto del asunto, con el fin de establecer su cumplimiento y/o posible infracción, de acuerdo a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas concordantes. Lo anterior, previo énfasis en la fecha probable de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.

### LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

De acuerdo con la información contenida en la solicitud, a la visita realizada y posterior consulta en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias), el conjunto residencial Villa Sandra objeto de la queja, se identifica con la Referencia Catastral No. 01-03-0655-0901-901 ubicado en la Calle 30A 63- 41 en la Urbanización Villa Sandra de esta ciudad, tal como se muestra en la siguiente figura:



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



## METODOLOGÍA

Durante el desarrollo de la visita técnica y para dar cumplimiento a su alcance y al del presente informe, se realizó un registro fotográfico, se estableció la localización geográfica del sitio y se tomaron datos y medidas en donde fue posible. Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado en campo y lo definido en el POT y la Normatividad concordante para el área objeto de visita.

## DESCRIPCION GENERAL DE LA VISITA

Se realizó visita de inspección ocular al predio objeto de la solicitud, por parte de la Arquitecta Ana Alexandra Caro Romero y del Arquitecto Eduardo Simancas Castaño, funcionarios de la Dirección de Control Urbano -DCU-. El proceso se llevó a cabo el día 9 de abril del año 2022, a las 9:30 am, y una vez ahí, se procedió a verificar y precisar a través de coordenadas, la ubicación geográfica del predio objeto de la solicitud, a fin de constatar en la herramienta MIDAS Cartagena, la dirección del inmueble, su referencia catastral, suministrada en el expediente del proceso, tal como se observa en las siguientes figuras.



Figura 3. Vista de los inmuebles - obtenidas en visita de inspección ocular. Fuente Dirección de Control Urbano – DCU-2022



La visita fue atendida por la señora DENNIS MARÍA MARTINEZ FONTALVO, quien manifestó ser la copropietaria y persona que instauró la queja formal, por supuesta usurpación de las áreas comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueadero privado sin el respectivo permiso por parte de la copropiedad.

De acuerdo a lo manifestado por la querellante frente al apartamento 1A del bloque 3, fue convertido en zona de parqueo, donde era una zona verde (bien común), sin el consentimiento de la administración de la copropiedad del conjunto en mención, esta área hace parte de las áreas comunes. Además, de una puerta corrediza que era utilizada para el acceso de vehículos a la zona de parqueadero que existía ilegalmente en su momento, ubicada en la parte posterior del conjunto, ya que el acceso principal se encuentra sobre calle 30A y donde se halla la caseta de control de la vigilancia del conjunto. Sin embargo, según lo manifestado por ella donde se instaló los parqueaderos y la puerta corrediza, fueron entregadas a la administración subsanando esta intervención realizada por uno de los copropietarios de la época, actualmente está siendo utilizada como segundo acceso para los habitantes del conjunto. Es importante indicar, que al momento de la visita no se evidenciaron intervenciones y/o obras civiles recientes.

Se consultó las herramientas informáticas de Google Maps y Google Earth, este reflejó que, para el mes de diciembre de 2009, aún se observa la zona verde en la parte posterior del conjunto; para el mes de noviembre del año 2012, se evidenció que existía la puerta corrediza y un área destinada a parqueadero, área que se presume era zona verde de uso común entre los copropietarios. En agosto de 2019 reflejó que ya no es utilizado como parqueadero sino como de acceso al conjunto. Además, se refleja que desde su intervención en esta zona no se han realizado ningún tipo de intervención y/o obras civiles, hasta esa fecha, tal como se muestra en las siguientes figuras.



Figura 9. Conjunto Residencial – Mes de diciembre de 2009. Fuente: Google Earth, 2022



Figura 9. Estado del inmueble – Mes de noviembre de 2012. Fuente: Google Maps, 2022



Figura 9. Estado del inmueble – Mes de agosto de 2019. Fuente: Google Maps, 2022

Según lo evidenciado en la visita de inspección, lo manifestado por la querellante y descrito en la petición de la época se evidencia que se tratan de zonas comunes de la copropiedad del conjunto residencial de Villa Sandra, dichas intervenciones realizadas en su momento no requerían de un permiso de construcción o licencia, por tratarse obras y/o reparaciones locativas las cuales se encuentran descritas y definidas en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015 y por lo tanto, no existe una infracción urbanística.

Por otra parte, de acuerdo con el informe AMC-OFI-0049895-2018 de fecha 10 de mayo de 2018, suscritos por la ingeniera Katya Banquez Agresot y el técnico Rubén Díaz Acevedo, contratistas de la Dirección de Control Urbano de la época, relacionado en el expediente con radicado interno No. 022 de 2018, se evidenciaron las siguientes actuaciones:

- “En el sitio nos atendió la señora DENIS ROMERO FONTALVO, en calidad e querellante, motivada por las afectaciones recibidos en la urbanización Usurpación de las áreas



comunes y el cerramiento de una puerta de acceso para convertirlas en parqueaderos privado sin el respectivo permiso”

- Se procedió a realizar la visita técnica en el predio indicado en la petición, en la cual se constató lo siguiente:
  - Frente al apto 1A, del Bloque 3, se utilizó la zona verde que convirtieron en parqueo, de acuerdo a lo manifestado por la Sra. Denis Romero, esto lo hicieron sin el consentimiento de los propietarios del Conjunto Residencial ya que esta es una área común (Zona Verde). Esta área mide 10.50 x 8.5 m.
  - Frente al apto 1A, del Bloque 3, se observó que en el cerramiento frente al apto en mención instalaron una puerta corrediza que es utilizada para el acceso de vehículos al parqueadero ilegal construido en el lado opuesto de la vigilancia del conjunto, violando con esto la seguridad de los que habitan, ya que de acuerdo a lo manifestado por la propietaria no hay seguridad ni control ya que en muchas ocasiones han encontrado la puerta abierta.
  - También se observó que donde están ubicados los parqueaderos del conjunto, de acuerdo con los planos del parqueaderos, el propietario del No. 10, realizó una ampliación tomando parte de la zona verde sin permiso.
- La señora Denis Romero Fontalvo, manifiesta que frente al Apto 1A donde se instaló la puerta corrediza y los parqueaderos ilegales ya no se utilizan como parqueo, pero la puerta aún existe y la problemática persiste". Subrayas fuera de texto

En cuanto a las conclusiones y recomendaciones del informe describe lo siguiente:

- “Las obras que se realizaron dentro de la propiedad son adecuaciones u obras locativas y que no requieren Licencia, por tal motivo son obras que tienen que avalar la copropiedad del Conjunto Residencial Villa Sandra.
- En virtud de la problemática que persisten en el conjunto Residencial Villa Sandra recomendamos a los propietarios y a la administración del conjunto acogerse y hacer cumplir la normatividad establecida en el Reglamento de propiedad horizontal y ventilar los conflictos que aún se susciten al interior de la copropiedad de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal No. 687 de fecha 5 de abril de 1983 emanado por la Notaría Primera del Círculo Notarial de la Ciudad de Cartagena
- Los conflictos de la propiedad horizontal deben ser resuelta por la Administración y/o la Justicia ordinaria, Ley 675 de 2001.

Con el fin de dar respuesta al oficio AMC-OFI-0026037-2022, y con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del expediente 022 de 2018, y de la información recopilada, se concluye lo siguiente:

- Precisada plenamente la ubicación geográfica del inmueble en el Sistema de Información Geográfica- SIG- de la Secretaría de Planeación Distrital, el conjunto residencial Villa Sandra objeto de la queja, se identifica con la Referencia Catastral No. 01-03-0655-0901-901 (propiedad horizontal), ubicado en la Calle 30A 63- 41 en la Urbanización Villa Sandra en la ciudad de Cartagena, de acuerdo con la información suministrada en la visita y la indicada en el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias).
- Según lo señalado en el plano de usos de suelo PFU 5C/5 el inmueble objeto de la querella se halla en zona de actividad RESIDENCIAL TIPO B (RB), como uso PRINCIPAL, y se le aplicaran las normas contenidas en el Cuadro No 1 “Reglamentación de la actividad Residencial en suelo Urbano y de



"Expansión Urbana", del Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial.

- De acuerdo a la queja presentada, se señala la usurpación de las áreas comunes (bienes comunes) y cerramiento de una puerta de acceso para convertirlo en parqueadero privado sin el respectivo permiso.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026034-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

- Verificar entre otros aspectos nombre de propietarios o de los presuntos infractores;*  
Según se evidenció en la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias y en el aplicativo web MIDAS CARTAGENA, el inmueble objeto de la querella conjunto Residencial Villa Sandra se identifica como propiedad horizontal conformado por cincuenta y un (51) apartamentos, con reglamento de propiedad horizontal No. 687 de fecha 5 de abril de 1983 emanado por la Notaría Primera del Círculo Notarial de la Ciudad de Cartagena; en la querella interpuesta por la señora DENNIS MARÍA MARTINEZ FONTALVO no identificó el posible infractor.
- La fecha probable de inicio de las mismas y fecha probable de culminación si a ello hubiere el caso;*  
De acuerdo con la visita de inspección realizada al sitio, la revisión y análisis del expediente objeto de la querella y la información de Google Maps y Google Earth, se refleja que las intervenciones fueron iniciadas antes del año 2012 y hasta la fecha se encuentran en las mismas condiciones.
- El estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución o concluidas asunto del presente proceso;*

La Dirección de Control Urbano realizó visita e informe técnico mediante oficio AMC-OFI-0049895-2018 de fecha 10 de mayo de 2018, en la que señala que al momento de la visita no se estaban realizando obras civiles o recientes. Que las intervenciones realizadas dentro de la propiedad son adecuaciones u obras locativas que no requerían Licencia, **por tal motivo son obras que tienen que avalar la copropiedad del Conjunto Residencial Villa Sandra;** información constatada en la visita de inspección en fecha 9 de abril de 2022.

Es importante indicar, que no se evidenciaron obras o intervenciones recientes; actualmente, esta área se utiliza como segundo acceso avalado por la copropiedad según lo manifestado por la querellante.

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



Como ya se mencionó, las intervenciones realizadas en su momento fueron de tipo locativo; estas intervenciones no requerían de licencia o permiso de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015 y por lo tanto, **no existe una infracción urbanística.**

Acorde a lo anterior, este tipo de intervenciones debieron ser concertadas y avaladas por la copropiedad del Conjunto Residencial Villa Sandra, ya que son Áreas Comunes (bienes comunes) descritas e identificadas en la Escritura Pública de constitución y su Reglamento de Copropiedad; estas áreas se definen en el artículo 3º de la Ley 675 de 2001 o la norma que la sustituya o derogue los conceptos aplicables al caso, tales como: conjunto, bienes privados, **bienes comunes y bienes comunes esenciales**, etc., y para la solución de conflictos se señala en el título II del artículo 58 de la precitada norma lo siguiente:

*ARTÍCULO 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales (...)*

Subrayas fuera de texto

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

Interrogante respondido en los numerales anteriores.

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Elaboró,

**ANA ALEXANDRA CARO ROMERO**  
Arquitecta Asesora Externa  
Dirección de Control Urbano

**EDUARDO SIMANCAS CASTAÑO**  
Arquitecto Asesor Externo  
Dirección de Control Urbano

**ROBERT LUNA GARCIA**  
Profesional Universitario  
Dirección de Control Urbano  
Alcaldía Mayor de Cartagena Indias



## **ANEXOS**

*UPB, Villa San Juan* • 6610932  
• 6610932

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS  
ACTA DE VISITA



En Cartagena de Indias DT y C, a los 04 días del mes de abril de 2022, siendo las 9:00 AM la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del Técnico (a) asignado, el (la) señor(a) \_\_\_\_\_ realiza visita técnica para atender solicitud.



Documentos anexos:

- Copia de las escrituras públicas: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_
- Planos de la obra: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_
- Servicios Públicos: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

La visita es atendida por el (la) señor(a) \_\_\_\_\_

En el sitio se observó lo siguiente:

- Amor Comun que los iban a organizar como una feria de paupuasismo, el frio les entregararon a los administradores del concurso
- Los quinientos que obtuvieron el montaje instalaron en la noche para entrar y salir los visitantes.
- La Coorganización recibió el amor comun

Plan de Manejo Ambiental SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Plan de Manejo de Transito SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

J. M. R. / HX/HC  
R. M. L.

Firma del Técnico Asignado

D. J. P. / D. J. P.

Firma de quien atiende la diligencia