

Dr. Bonne Toms Dña. María Elena Jorvet Control.
Dg. Julio Patón
Dic 6/16 47

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

Código de registro: EXT-AMC-16-0080242

Fecha y Hora de registro: 01-dic.-2016 11:37:21

Funcionario que registro: Barrios Dean, Leidys del Carmen

Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación

Funcionario Responsable: PATERNINA MORA, LUZ ELENA

Cantidad de anexos: 0

Contraseña para consulta web: 85663313

www.cartagena.gov.co

Cartagena de indias 01 de diciembre de 2016

Señores:

Director de control urbano
Olimpo Vergara Vergara
Ciudad

Ref.: Solicitud de inspección de predio urbano

Amparo Del Carmen Barrio León, mayor de edad, identificada con CC. N° 45.427.176, por medio del presente me dirijo a usted a fin de solicitar, se sirvan realizar de inmediato visita de inspección de predio ubicado en la dirección Olaya Herrera Sector central Cra 64 N° 35- 35.

Tengo un problema de lindaje con el señor Dagoberto Cabarcas donde está haciendo posesión de una parte de mi pedio.

El sr. se encuentra construyendo y no tiene permiso de la Curaduría Urbana.

Atentamente,

Amparo del Carmen Barrio León

CC. N° 45.427.176

Erika C.
05-12-2016
a:30 am



2

Oficio AMC-OFI-0012058-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 21 de febrero de 2017

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0046- 2017
Quejoso:	AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEÓN
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	EXT-AMC-16-0080242

COMPETENCIA

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

ANTECEDENTES

Mediante oficio EXT-AMC-16-0080242, la Señora AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEÓN, presentó queja por presunta violación de las normas urbanísticas, señalando textualmente '*El señor se encuentra construyendo y no tiene permiso de la curaduría urbana.*

(...)".

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que debido a que la queja fue presentada el 1 de diciembre de 2016, a la Oficina de Control Urbano por ser la autoridad competente para llevarla a cabo la presente investigación y posibles sanciones, de conformidad con el Artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a esta actuación, la Autoridad administrativa deberá adelantar las averiguaciones preliminares cuando no existan elementos y méritos suficiente para formular cargos por violación a las normas urbanísticas.

47



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

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

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el '(...)barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 N° 35-35, a fin de que se identifique la ubicación exacta de las obras que alega el petente se están construyendo, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.

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

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

RESUELVE

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

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

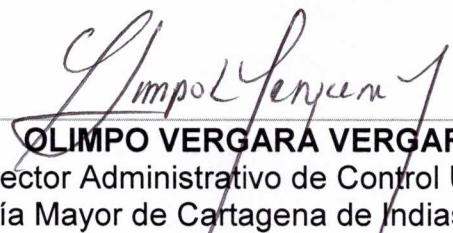
1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el '(...)barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 N° 35-35, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el petente se está construyendo, con el objeto que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las



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

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

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



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

Proyectó: Marietta
Abogada Asesora DACU.



Oficio AMC-OFI-0012060-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 21 de febrero de 2017

Señora
AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEÓN
Barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 N° 35-35
Cartagena de Indias

Ref.: Comunicación Apertura de Averiguación Preliminar- Proceso No.0046 de 2017

Reciba Usted un cordial saludo,

Mediante el presente, el suscrito, en calidad de Director Administrativo de Control Urbano de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C, me permito informarle que en virtud a la denuncia por usted interpuesta a través del oficio EXT-AMC-16-80242, por presuntas violaciones a la normas urbanística, ésta Dirección Administrativa, ha dado apertura de Averiguación Preliminar dentro del proceso No.0046-2017, mediante auto identificado con código de registro AMC-OFI-0012058-2017, en el cual se resolvió:

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

SEGUNDO: Practicar las siguientes pruebas:

1. Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa en el domicilio del quejoso ubicado en el barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 N° 35-35, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el petente se está construyendo, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición.





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

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

Atentamente,



OLIMPO VERGARA VERGARA

Director Administrativo de Control Urbano

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

asf
Proyectó: Marieta
Abogada Asesora.





Oficio AMC-OFI-0012065-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 21 de febrero de 2017

Señor (a)

ARQUITECTO *Julio Patón*

Oficina Control Urbano

Cartagena

Arq. Julio
5

ASUNTO: VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS	
Radicación	0046-2017
Quejoso:	AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEON
Presuntos Infractores	Por determinar
Hechos	Por determinar
Código de Registro	EXT-AMC-16-0080242

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, dispone comisionarlo para que practique una VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el domicilio del quejoso ubicado en el '(...)barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 N° 35-35, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el petente se está construyendo, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición, en cumplimiento a lo resuelto en la Averiguación Preliminar dentro del proceso 0046-2017.

En consideración con 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

41





se anexa. Además, de aquellas que, de conformidad con la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003 surgieren en el desarrollo de la visita.

Segundo : El informe técnico producto de la visita contendrá, en otros aspectos: nombre de propietarios o de los presuntos infractores, registros fotográficos, linderos y medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se adelantan, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente, cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente, de igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística y los demás aspectos, que deban ser atendidos en cuenta para determinar la posible infracción,

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

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

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

Sexto: Contra el presente acto no procede recurso alguno

Comuníquese y cúmplase

Olimpo Vergara
OLIMPO VERGARA VERGARA
Director Administrativo de Control Urbano.

MEH
Proyectó: Marietta
Abogada Asesora Externa



Reservado
0046
WALDIR
PDD/114



AMC-OFI-0062581-2017

Oficio **AMC-OFI-0062581-2017**

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 20 de junio de 2017

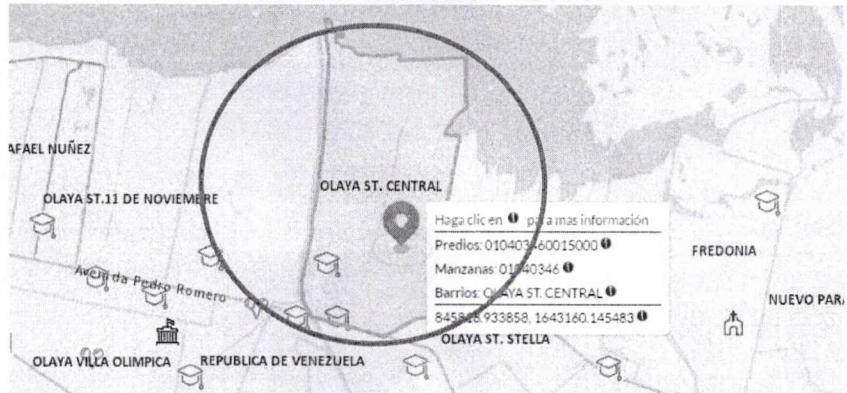
INFORME TECNICO DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO			
ARQUITECTO ASIGNADO: LUZ MARINA MOLINA ISBEIRY GUERRA VELEZ	CEDULA: 30.774.539 55.237.279	No. CONTRATO: 1383 2257	
ASUNTO: Visita Técnica de inspección	OFICIO ASIG. VISITA:		FECHA ASIGNACION:
CODIGO DE REGISTRO: EXT-AMC-16-0081587	FECHA RAD: 06/12/16		FECHA VISITA: 20/04/17
SOLICITANTE: Amparo Barrios León	IDENTIFICACIÓN SOLICIT: C.C 45.427.176		TELEFONO: 3146713769
DIRECCION: Olaya Herrera, Sect. Central, Cll el Socorro N 35-35			

INFORME GENERAL DEL ASUNTO

Mediante oficio se recibe orden de visita técnica por posible infracción urbanística con registro EXT-AMC-16-0081587, para realizar visita de inspección ocular para verificar los hechos alegados por el quejoso, la señora **Amparo Barrios León (accionante)** en su domicilio, ubicado en el barrio Olaya Herrera, Sect. Central, Cll el Socorro N 35-35, e identificar la información exacta de la situación que afecta su predio.

1. LOCALIZACION GENERAL

LOCALIZACION DEL SECTOR



Fuente Midas 3 Cartagena cartografía IGAC 2015

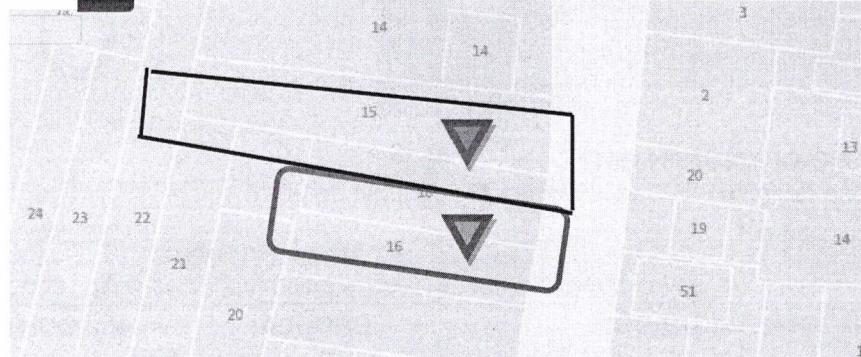


Centro Diagonal 30 No 30-78
Código Postal: 130001
Plaza de la Aduana
Bolívar, Cartagena

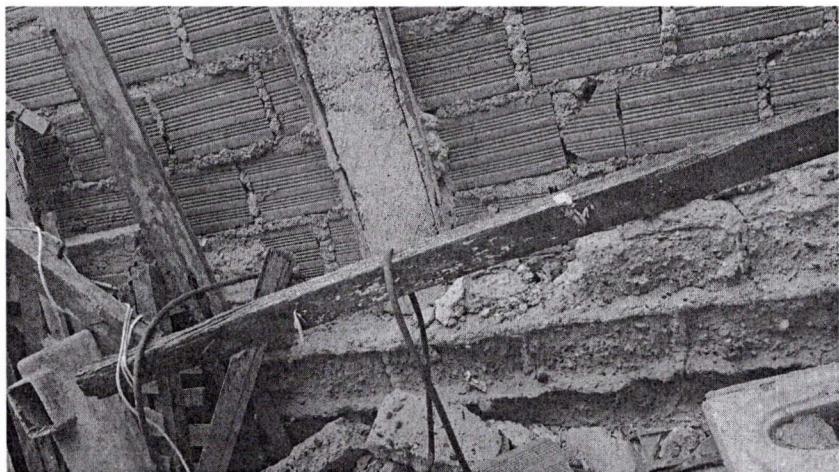
T (57)5 6501095 – 6501092
Línea gratuita: 018000965500

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

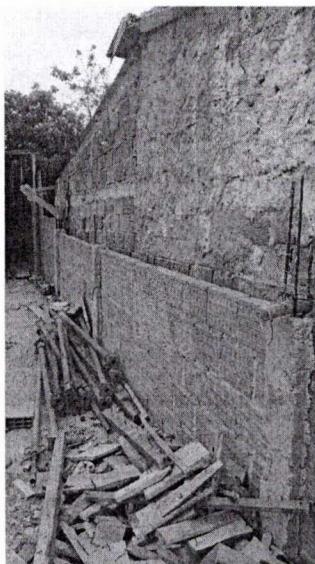
LOCALIZACION DE LOS PREDIOS



- 3.2. La accionante alega sobre los posibles daños (grietas) ocasionados por señor **Dagoberto Cabarca**, a su predio debido a la demolición y nuevo levantamiento del muro divisorio entre predios, el cual no fue levantado nuevamente en el mismo sitio sino dentro del área del accionante tomando de su propiedad 50 cm, disminuyendo su retiro lateral (caja de aire) y fuera de esto, dejando parte de este a media altura, interrumpiendo la privacidad. Según lo evidenciado el muro construido se encuentra levantado sobre un cimiento adyacente al que ya existía, ubicado del lado del área del predio del presunto infractor sin sobrepasar el predio de la quejosa.



Vista del muro desde el predio del quejoso donde se evidencia la existencia del muro demolido.



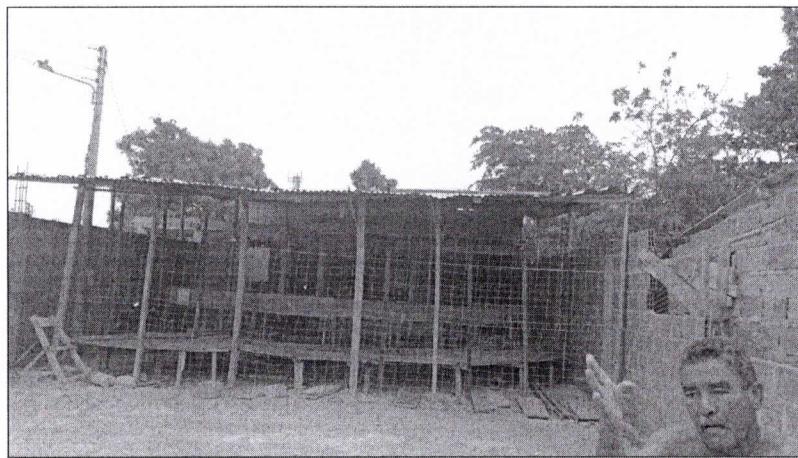
Vista de muro Divisorio desde predio del presunto infractor, donde se observa que no fue levantado en su totalidad.

- 3.3. Que se evidenciaron agrietamientos en los muros internos de la vivienda del accionante más específicamente en el muro Lateral izquierdo donde se ubica sala y cocina, colindante con el predio del presunto infractor, que según accionante fueron generados por el posible infractor a demoler y construir el muro divisorio.



3.4. Que al visitar el predio del posible infractor, se evidenció que en este funciona un establecimiento de comercio (gallera) no identificada, donde se permitió acceso pero no verificación de medidas, el cual cuenta con las siguientes características:

- Cuenta con cerramiento perimetral alto, en muros de mampostería, con acceso por medio de un portón metálico.
- Internamente está conformada por un área libre, seguido y bajo cubierta de zink la zona de pelea de gallos, área de guacales de gallos y una edificación en la parte trasera del predio (detrás de la gallera) con un segundo piso, del cual se observaron columnas, vigas y losa en metaldeck, adosada al vecino (posterior) de la cual no se soportó Licencia de construcción.



Se evidencia los elementos que componen el área y a la derecha muro divisorio entre predios sin terminar.



Parte posterior del predio, donde se evidencia construcción en proceso.

3.5. El predio del presunto infractor sobresale de la línea paramentos con relación a sus vecinos con una medida de 1,37 Mts aproximadamente.



4. NORMATIVIDAD APLICADA Y CONCLUSIONES

- 4.1. Teniendo en cuenta que el presunto infractor adelanta actividades de construcción se analiza el predio de acuerdo con la normativa aplicable, realizando comparativo de acuerdo lo contemplado en el **Acuerdo 0977 de 2001 POT** Cuadro no. 1 de reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano y suelo de expansión, con relación a lo inspeccionado, para determinar el cumplimiento de la norma:

COMPARATIVO NORMA / LO INSPECCIONADO			
RESIDENCIAL TIPO A (RA)			
	ACUERDO 0977 DE 2001 POT	INSPECCIONADO EN SITIO	CUMPLIMIENTO
UNIDAD BÁSICA	30 M ²	NO SUMINISTRADO	INDETERMINADO
2 ALCOBAS	40 M ²		
3 ALCOBAS	50 M ²		
USOS		1 piso = Comercial 3 (Gallera) 2 piso= se evidenció construcción de 2 piso, uso no identificado.	NO CUMPLE (La gallera es un uso prohibido
PRINCIPAL	RESIDENCIAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR		
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1		
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1		
RESTRINGIDO	Comercial 2		
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4		
ÁREA LIBRE		No determinado por no permitirse tomar medidas	INDETERMINADO
UNIFAMILIAR 1 PISO	De acuerdo con los aislamientos		
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1 m ² libre x C/ 0.80 m ² de A. Const.		
BIFAMILIAR	1 m ² libre x C/ 0.80 m ² de A. Const.		
MULTIFAMILIAR			
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)	Area = 8.00 mt x 27.50 mt= 220 mt 2 Frente = 8.00 MT	NO CUMPLE (Por no cumplir con USO Principal Reglamentado)
UNIFAMILIAR 1 PISO	AML:120 M ² - F: 8 M		
UNIFAMILIAR 2 PISO	AML:90 M ² - F: 6 M		
BIFAMILIAR	AML:200 M ² - F: 10 M		
MULTIFAMILIAR			



ALTURA MAXIMA	2 pisos	2 pisos	NO CUMPLE (Por no cumplir con USO Principal Reglamentado)
INDICE DE CONSTRUCCION			
UNIFAMILIAR 1 PISO	0.6		INDETERMINADO
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1.0		
BIFAMILIAR	1.1		
MULTIFAMILIAR			
AISLAMIENTO			NO CUMPLE
ANTEJARDIN	3.00 M	2.00 M	
POSTERIOR	3.00 M	Adosado	
PATIO INTERIOR MINIMO	3 M X 3 M	Adosado	
VOLADIZO	1.20 M (2do. Piso)	No aplica	INDETERMINADO
LATERALES		Adosado	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas		
NIVEL DE PISO	Lotes sin iniciación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía		INDETERMINADO

- 4.2. El presunto infractor no soportó Licencia de Construcción, con relación a la obra adelantada.
- 4.3. Teniendo en cuenta el objeto de la vista de inspección, se evidenció que el muro divisorio entre las viviendas, presenta tramos sin terminar de levantar en su altura total y que la vivienda de la quejosa presenta grietas en el muro lateral que colinda con el predio del presunto infractor de lo cual la Accionante asegura que fue a causa de la demolición y levantamiento del muro por parte de su vecino (presunto infractor).

REGISTRO FOTOGRAFICO

IMAGEN 1



IMAGEN 2



Imagen 1 y 2: Agrietamientos presentados en muros internos de la vivienda (quejoso).

MAGEN 3



MAGEN 4

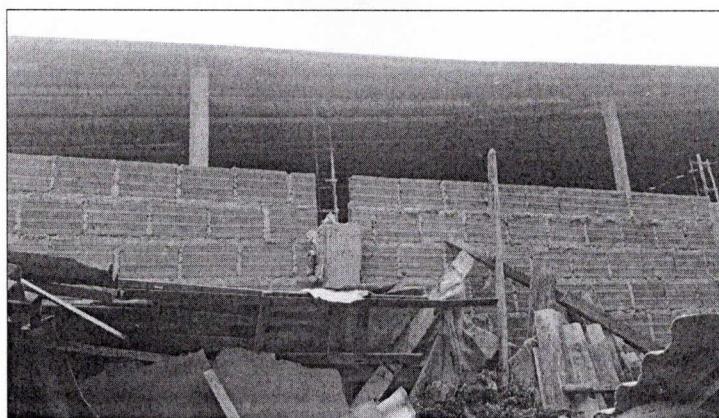


Imagen 4-5: Vista del muro divisorio desde la vivienda del quejoso.

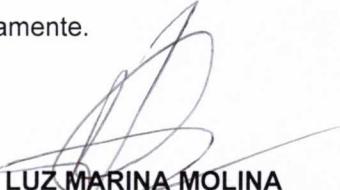


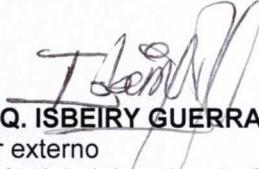


Nota: se anexan los siguientes documentos:

- 5.1. Copia de escritura del predio de la señora Amparo Barrios León (accionante)
- 5.2. Copia de carta catastral donde están los predios en cuestión.

Atentamente.


ARQ. LUZ MARINA MOLINA
Asesor externo
Dirección Administrativa de Control Urbano


ARQ. ISBEIRY GUERRA VÉLEZ
Asesor externo
Dirección Administrativa de Control Urbano

ANEXOS



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-0062581-2017

Oficio AMC-OFI-0062581-2017

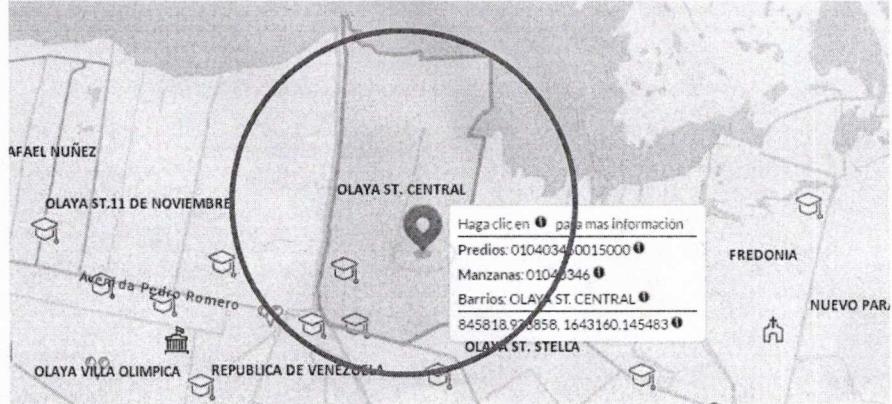
Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 20 de junio de 2017

**INFORME TECNICO
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO**

ARQUITECTO ASIGNADO:		CEDULA:	No. CONTRATO:
LUZ MARINA MOLINA ISBEIRY GUERRA VELEZ		30.774.539 55.237.279	1383 2257
ASUNTO:	Visita Técnica de inspección	OFICIO ASIG. VISITA:	FECHA ASIGNACION:
CODIGO DE REGISTRO:	EXT-AMC-16-0081587	FECHA RAD:06/12/16	FECHA VISITA:20/04/17
SOLICITANTE:	Amparo Barrios León	IDENTIFICACIÓN SOLICIT: C.C 45.427.176	TELEFONO:3146713769
DIRECCION:	Olaya Herrera, Sect. Central, Cll el Socorro N 35-35		

INFORME GENERAL DEL ASUNTO

Mediante oficio se recibe orden de visita técnica por posible infracción urbanística con registro EXT-AMC-16-0081587, para realizar visita de inspección ocular para verificar los hechos alegados por el quejoso, la señora **Amparo Barrios León (accionante)** en su domicilio, ubicado en el barrio Olaya Herrera, Sect. Central, Cll el Socorro N 35-35, e identificar la información exacta de la situación que afecta su predio.

1. LOCALIZACION GENERAL
LOCALIZACION DEL SECTOR


Fuente Midas 3 Cartagena cartografía IGAC 2015.

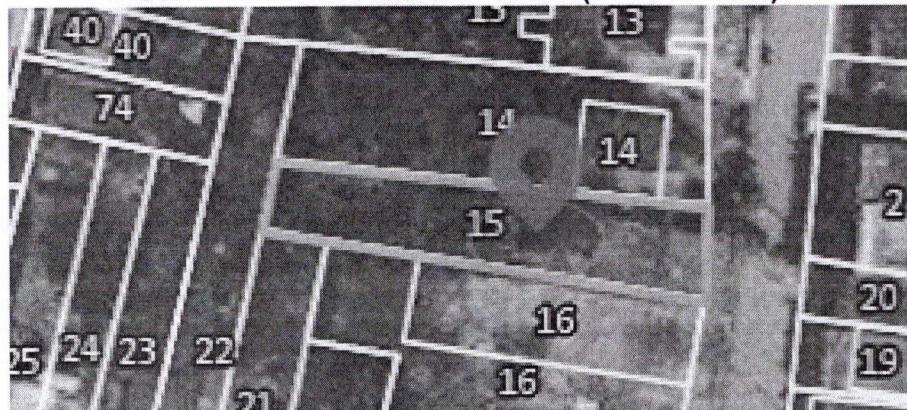


LOCALIZACION DEL PREDIO EN LA MANZANA (Accionante)



Fuente Midas 3 Cartagena- cartografía IGAC 2015.

LOCALIZACION DEL PREDIO(Accionante)



Fuente Midas 3 Cartagena- cartografía IGAC 2015.

LOCALIZACION DEL PREDIO (Presunto infractor)



Haga clic en ⓘ para mas información
Predios: 010403460016000 ⓘ
Manzanas: 01040346 ⓘ
Barrios: OLAYA ST. CENTRAL ⓘ
845805.696319, 1643144.746408 ⓘ



2. INFORMACIÓN DEL PREDIO

REFERENCIA: 010403460015000
USO: RESIDENCIAL TIPO A
TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL
RIESGO PRI: Inundación Alta 100
RIESGO SEC:
CALSIF SUELO: SUELO URBANO
ESTRATO: 1
AREA M2 300,62
PERIMETRO: 96,13
DIRECCION: K 64 35 37
BARRIO: OLAYA ST. CENTRAL
LOCALIDAD: LV
UCG: 5
CODIGO DANE: 14010802
LADO DANE: A
MANZ IGAC: 346
PREDIO IGAC: 15

3. INFORME DE VISITA

En visita realizada el día 20 de Abril de 2017, a las 12:22 PM, al predio ubicado en el barrio Olaya Herrera, Sect. Central, CII el Socorro N 35-35, identificado con referencia catastral **Nº010403460015000**, fuimos atendidas por la señora **Amparo Barros León (accionante)**, identificada con **C.C 45.427.176**, quien manifestó su inconformidad por las consecuencias generadas en su vivienda a causa de las obras adelantadas en el predio vecino, con referencia catastral **Nº010403460016000** de propiedad del señor **Dagoberto Cabarca** (presunto infractor), quien también atendió la visita. En la inspección ocular realizada a los predios, se constató lo siguiente:

- 3.1. Que en el predio del accionante se evidenció vivienda de 1 piso, con características de una vivienda antigua, sin modificaciones notables.



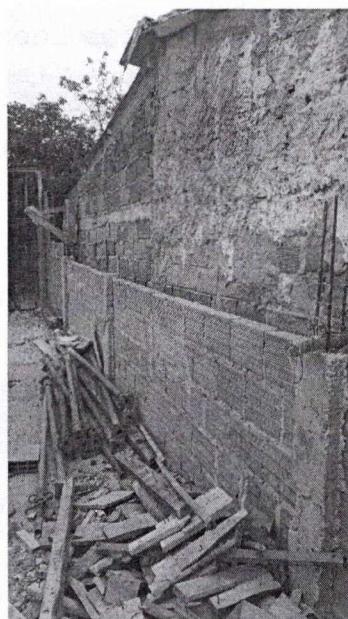
Fachada principal - Predio del Quejoso. Lado lateral izquierdo vivienda del presunto infractor. Se observa que el predio del presunto infractor sobresale del paramento.



- 3.2. Que la accionante alega sobre los posibles daños (grietas) ocasionados por señor **Dagoberto Cabarca**, a su predio debido a la demolición y nuevo levantamiento del muro divisorio entre predios, el cual no fue levantado nuevamente en el mismo sitio sino dentro del área del accionante tomando de su propiedad 50 cm, disminuyendo su retiro lateral (caja de aire) y fuera de esto, dejando parte de este a media altura, interrumpiendo la privacidad. Según lo evidenciado el muro construido se encuentra levantado sobre un cimiento adyacente al que ya existía, ubicado del lado del área del predio del presunto infractor sin sobrepasar el predio de la quejosa.



Vista del muro desde el predio del quejoso donde se evidencia la existencia del muro demolido.



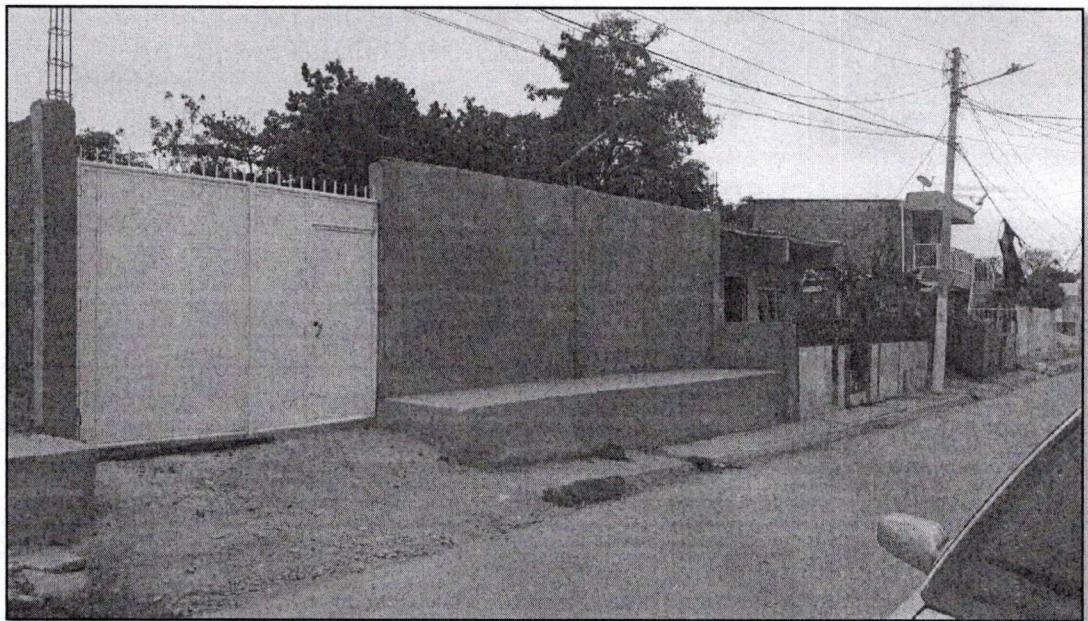
Vista de muro Divisorio
desde predio del presunto
infractor, donde se observa
que no fue levantado en su
totalidad.

- 3.3. Que se evidenciaron agrietamientos en los muros internos de la vivienda del accionante más específicamente en el muro Lateral izquierdo donde se ubica sala y cocina, colindante con el predio del presunto infractor, que según accionante fueron generados por el posible infractor a demoler y construir el muro divisorio.
- 3.4. Que al visitar el predio del posible infractor, se evidenció que en este funciona un establecimiento de comercio (gallera) no identificada, donde se permitió acceso pero

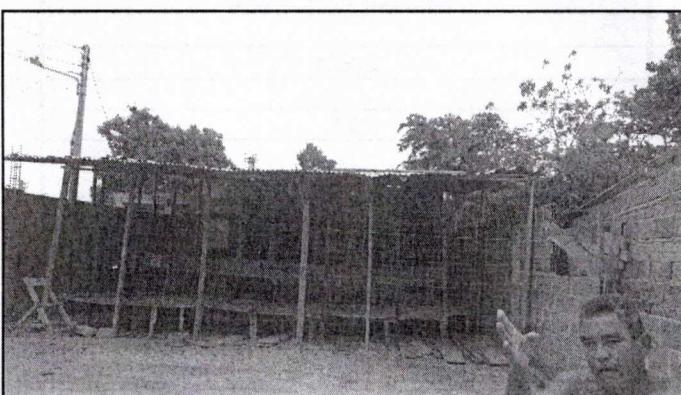


no verificación de medidas, el cual cuenta con las siguientes características:

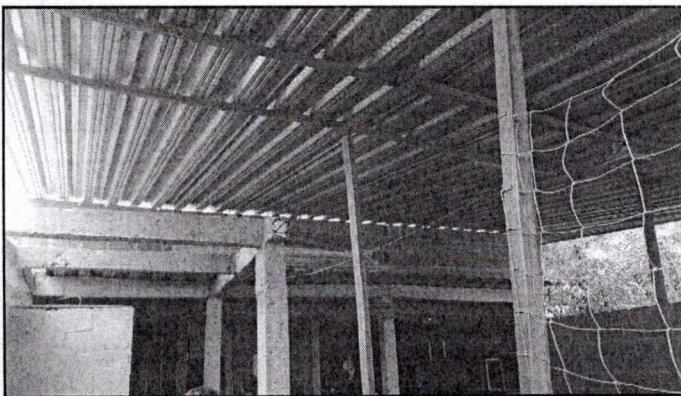
- Cuenta con cerramiento perimetral alto, en muros de mampostería, con acceso por medio de un portón metálico.



- Internamente está conformada por un área libre, seguido y bajo cubierta de zinc la zona de pelea de gallos, área de guacales de gallos y una edificación en la parte trasera del predio (detrás de la gallera) con un segundo piso, del cual se observaron columnas, vigas y losa en metaldeck, adosada al vecino (posterior) de la cual no se soportó Licencia de construcción.



Se evidencia los elementos que componen el área y a la derecha muro divisorio entre predios sin terminar.



Parte posterior del predio, donde se evidencia construcción en proceso.



- 3.5. Que el predio del presunto infractor sobresale de la línea paramentos con relación a sus vecinos con una medida de 1,37 Mts aproximadamente.

4. NORMATIVIDAD APLICADA

- ACUERDO 0977 DE 2001 POT

RESIDENCIAL TIPO A RA	
UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unitaria y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Area Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML: 120 m2 - F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 90 m2 - F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML: 200 M2 - F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.



5. CONCLUSIONES

- 5.1. De acuerdo a la queja suministrada por la Señora Amparo Barrios de León, se verifico que el muro divisorio entre las viviendas no se encuentra levantado en su totalidad.
- 5.2. Se evidencio que la vivienda de la quejosa presenta grietas en el muro lateral que colinda con el predio del presunto infractor de lo cual la Accionante asegura que fue a causa de la demolición y levantamiento del muro por su vecino (presunto infractor).
- 5.3. Que las actividades de construcción que se evidenció en la parte trasera del predio de un 2do piso donde se identificaron, columnas, vigas y losa, no cuenta con la respectiva licencia de construcción.
- 5.4. Que el predio del presunto infractor sobresale de la línea de paramento con una medida de 1,37 Mts aproximadamente con relación a los demás predios, contando con un retiro menor de aproximadamente 2.00, incumpliendo con lo estipulado en la tabla N°1 de reglamentación de usos del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial, ya que para Uso Residencial tipo A (RA) se contempla un retiro de Antejardín de 3.00 Mt. Min.
- 5.5. Que de igual manera el presunto infractor no cumple con el retiro posterior reglamentario de 3.00 Mt. en la construcción que se encuentra adelantando en la parte trasera del predio.
- 5.6. Que la actividad comercial que se lleva a cabo en el predio del presunto infractor (Gallera) no es una actividad permitida según lo contempla el Plan de Ordenamiento Territorial donde dicha actividad está contemplada como un uso prohibido.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

IMAGEN 1

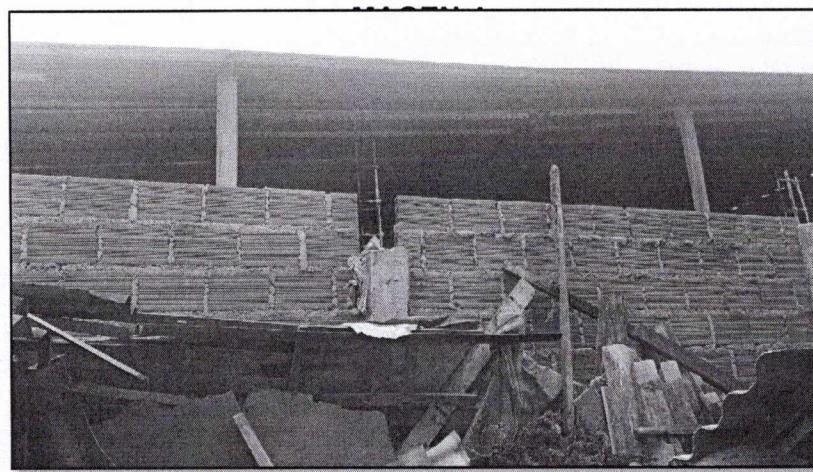


IMAGEN 2



Imagen 1 y 2: Agrietamientos presentados en muros internos de la vivienda (quejoso).

MAGEN 3



Imagenes 3-4: Vista del muro divisorio desde la vivienda del quejoso.



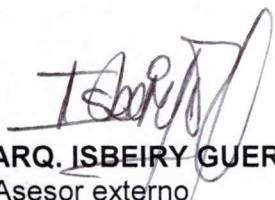


Nota: se anexan los siguientes documentos:

- Copia de escritura del predio de la señora Amparo Barrios León (accionante)
- Copia de carta catastral donde están los predios en cuestión.

Atentamente.

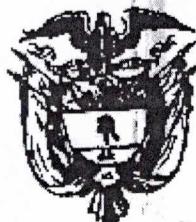
ARQ. LUZ MARINA MOLINA
Asesor externo
Dirección Administrativa de Control Urbano


ARQ. ISBEIRY GUERRA VÉLEZ
Asesor externo
Dirección Administrativa de Control Urbano



ANEXOS

REPUBLICA DE COLOMBIA



Notaria Quinta

del círculo de Cartagena

ESCRITURA PUBLICA

-----No 1055-----



De CEDION
De fecha 25 DE NOVIEMBRE DE 1994
Otorgado por IVURRE
A favor de AMPARO BARRIOS

AUTORIZADA POR LA DOCTORA

Judith Camargo de Borre

Unb. Santa Lucia Cra. 70 No. 31-80 - Tel: Fax: 6610523 - 6633967
Cartagena - Colombia

PRIMERA(1a).-- COPIA

Expedida el dia 25 DE NOV de 19 94

Scanned by CamScanner



CARTAGENA - IKA - 22891
Nro 20/144 -

NOTA: 1.055 Número: mil cincuenta y cinco
EN LA CIUDAD DE CARTAGENA, Capital Del
Departamento de Bolívar, en la República de
Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de
noviembre de Mil Novecientos Noventa y
novecientos (1994) ante mí, JUDITH CAVIARZO DE BONILLA
NOTARIO

Notario quinto principal del Círculo de Cartagena, compareció el Doctor CARLOS
ORROUSQUITIA OSORIO, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad,
identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.086.768 expedida
en Cartagena y Libreta Militar No. 9086768 Distrito Militar No.
14 y manifestó: PRIMERO: Que actúa en nombre y representación
del INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA
URBANA - INURBE (Antiguo I.C.T.) REGIONAL BOLIVAR en su calidad
de Director Regional, cargo para el cual fue nombrado
Resolución No. 3088 del 3 de Agosto
de 1.992 y en ejercicio de la delegación de
funciones contenidas en el artículo 45 del Decreto
1074 de la Presidencia de la República que aprueba el
Acuerdo No. 19 del 3 de Julio de 1990 que adopta la Estructura
interna del I.C.T. (hoy INURBE), documentos que se presentan para
que igualmente se agreguen al protocolo y a las copias que de
esta escritura se expidan. SEGUNDO: Que con el carácter antes
mencionado transfiere a título de concesión gratuita, en enajenación
real y perpetua a favor del IMPARO BARRIOS, identificada con la c.c.
45.427.170 de Cartagena.

El siguiente bien inmueble localizado en el Barrio de OLAYA CENTRAL
en Cartagena, Lote No. 015 de la Manzana No. 346
de la nomenclatura urbana asignada por el Instituto
Geográfico Agustín Codazzi, y tiene los siguientes linderos y
medidas: Frente, con cra 64 de por medio con la manzana 480 y mide 70'00"
mts; Derecha, entrando, con lote 014 de la manzana 346 y mide 33.50 mts;
Izquierda, entrando, con lotes 016, 020 y 021 de la manzana 346 y mide 34.00
Km. 0.1

Scanned by CamScanner



mts; fondo, con lote 076 de la manzana 366 y mide 2,17 mts.=====

Immueble este sobre el cual se obligan a no cederlo, arrendarlo o venderlo a un tercero, sin expresa autorización del Instituto de acuerdo a las normas legales vigentes sobre la materia. - - - - -

TERCERO: Que el bien cedido a favor de AMPARO BARRIOS-----

se hace como cuerpo cierto y con relación a la cabida real y fue adquirido por el I.C.T. (Hoy INURBE) en mayor extensión por cesión gratuita que le hizo la Nación, según consta en la Escritura Pública No. 958 del 15 de Junio de 1983 de la Notaría Primera del Círculo de Cartagena, registrada el 20 de Junio de 1983 con Folio No. 060-0049688 loteada por Escritura Pública No. 2.003 del 20 de noviembre de 1987, Notaría 2a. de Cartagena, Registrada el dia 9 de diciembre de 1987 inmueble que se identifica con el Folio No.060-0094620 QUARTO: Continúa diciendo el Doctor CARLOS ORDOÑOGOTIA OSORIO, que esta cesión es para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 9 de 1999 (REFORMA URBANA) y Resolución No.1081 del 29 de abril de 1999 del INURBE (Antiguo I.C.T.) QUINTO:

Que el bien cedido, se encuentra libre de hipotecas, embargos, censos, demandas, litigios, servidumbre, arrendamiento por escritura pública y de cualquiera otra limitación que pueda impedir el libre ejercicio del derecho del dominio. Presente en este otorgamiento el (la) (los) señor (a) (es) AMPARO BARRIOS-----

Mayor(es) de edad y de esta vecindad, identificado(a)(s) con la (s) cédula(s) de ciudadanía como aparece(n) al pie de sus(s) firma(s), de estado civil y manifestó (aron), que aceptan todas y cada una de las declaraciones hechas en esta Escritura

Scanned by CamScanner



KA-24300

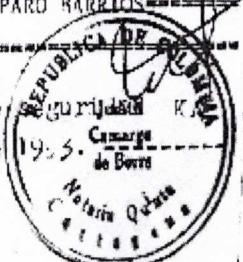


Pública por el Doctor CARLOS ORDOÑEZ OTIA OSORIO, en el carácter antes mencionado y en especial la cesión que le ha sido hecha por la entidad que representa el mencionado funcionario. Que se encuentra en posesión real y material del Inmueble que se le ha cedido, en el cual con sus propios recursos económicos, construyó una casa y que tanto en el lote, como en la casa constituye, desde la fecha Patrimonio de FAMILIA INEMBARGABLE, e inajenable, en favor suyo y de su(s) hijo(s) menores y de los que llegaren a tener, conforme a los reglamentos internos vigentes de la entidad. Así lo dijeron, otorgan y firman ante mí y conmigo el Notario que doy fe. SE ADVIRTIÓ LA FORMALIDAD DEL REGISTRO DENTRO DEL TERMINO LEGAL, PARA SU COMPLETA VALIDEZ. Contiene escritura de Cesión Gratuita del INURBE (Antiguo I.C.T.) a favor de AMPARO BARRIOS.

Este protocolo fue elaborado en hojas de papel de Seguridad KA-24300 y KA-2391. Resolución 3301 de junio 30 de 1955.

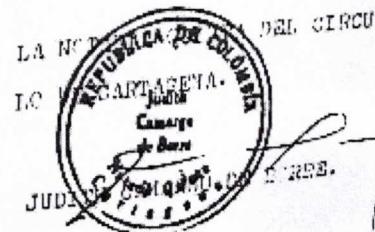
CARLOS ORDOÑEZ OTIA OSORIO

Director Regional



AMPARO BARRIOS

c.c. 45.427.176 de Cartagena.



Scanned by CamScanner



NOTARIA CIRCULO DE CARTAGENA
REPARTO NUMERO 1014
CATEGORIA 1 SEPTIMA
DOCUMENTO 1 19
ANEXOS 1

FECHA 194/11/28 HORA

CLASE-CONTRATO 1 CESION
VALOR-DOCTO \$ 301
NUMERO UNIDADES 1 0000
OTORGANTE-UNO 1 INURBE
OTORGANTE-DOS 1 AMPARO BARRIOS
NOTARIA ASIGNADA 1 05 QUINTA
FECHA DE REPARTO 1 941128

Oficina de Registro

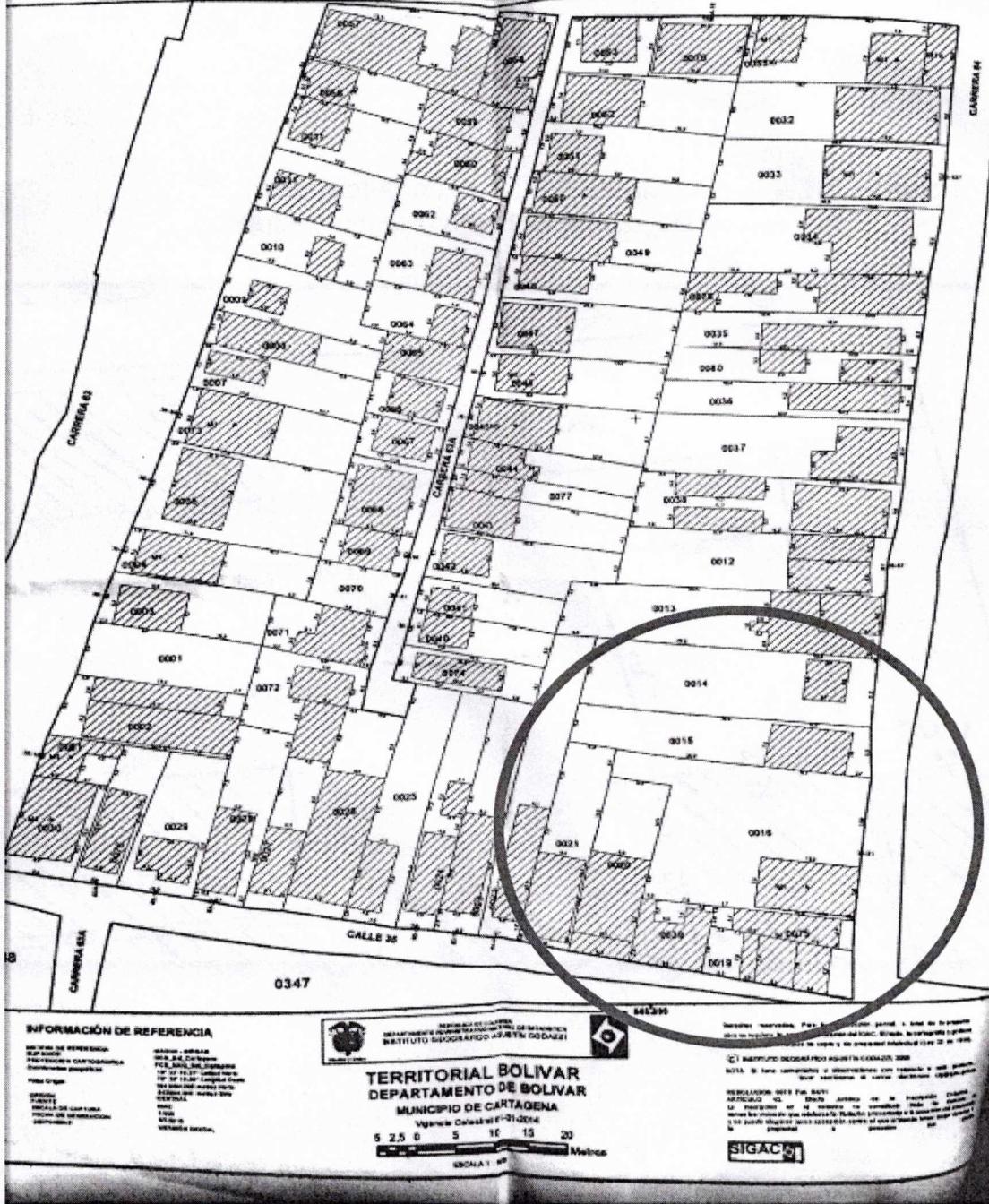
Recibido por: 1



Scanned by CamScanner

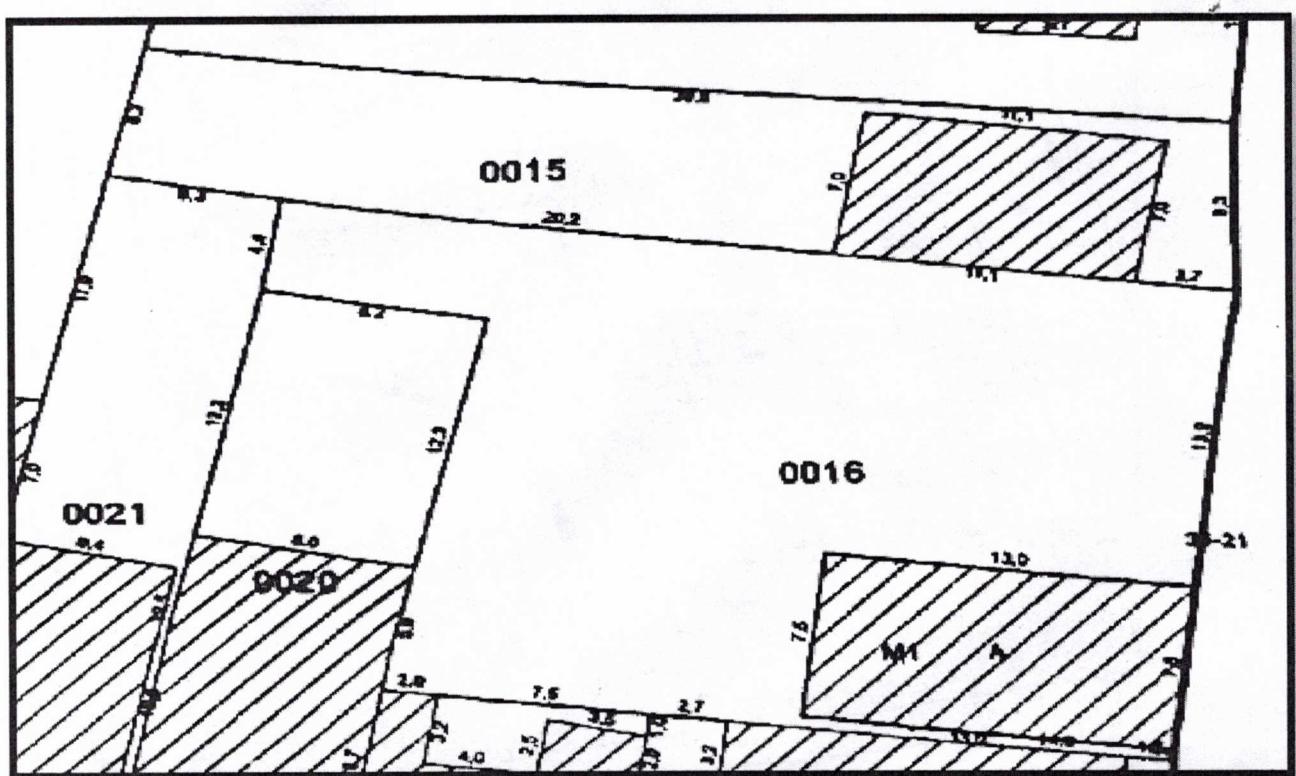


**CARTA CATASTRAL URBANA
CABECERA MUNICIPAL**



CARTA CATASTRAL

PREDIO 0015, de la señora Amparo Barrios León (Accionante)
PREDIO 0016, del señor Dagoberto Cabarca (Presunto infractor)





Gana
Cartagena y
Ganamos todos



AMC-OFI-0069718-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 26 de junio de 2018

Oficio AMC-OFI-0069718-2018

Arquitecta
KATYA BANQUEZ AGRESOT
Dirección Administrativa de Control Urbano

Delineante
RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO
Dirección Administrativa de Control Urbano

Referencia: Solicitud de visita e informe técnico por posible infracción urbanística

Quejoso: AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEON

Presunto infractor: POR DETERMINAR

*Katya I. D. Banquez
Rec. 4/09/2018*

Cordial saludo,

Atendiendo el asunto de la referencia, me permito informarle que mediante auto de fecha 21 de febrero de 2017, identificado con código AMC-OFI-0012065-2017, la Dirección Administrativa de Control Urbano ordenó iniciar averiguación preliminar por presunta violación de normas urbanísticas denunciadas por AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEON.

Así mismo se ordenó practicar como prueba visita técnica dentro de la presente actuación urbanística.

Debido a lo anterior se ORDENA:

PRIMERO: Realizar visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el Barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 No. 35-35 y remitir informe con la información solicitada en el contenido de la apertura de averiguación preliminar oficio AMC-OFI-0012065-2017, así:

"Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el Barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 No. 35-35, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el quejoso, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se han adelantado, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente.



De contar con licencia de construcción, se deberá establecer si la obra adelantada se ajusta a lo autorizado por el curador urbano que expidió la licencia. De igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución y del predio asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondientes a la construcción de la obra, así como la verificación de los hechos alegados por el quejoso en su petición. Se deberá solicitar copia de la escritura pública, planos y demás documentos que permitan evidenciar una posible infracción urbanística, así como la cámara de comercio de la constructora (si aplica) a fin de individualizar al representante legal."

SEGUNDO: La visita contendrá entre otros aspectos, nombre de los propietarios de los presuntos infractores, registro fotográfico, linderos, medidas del inmueble, medidas de lo construido, identificación catastral y registral, licencias urbanísticas, planos; y los demás aspectos que deban ser tenidos en cuenta para determinar la posible infracción.

TERCERO: Entregar informe técnico de acuerdo con lo ordenado en los numerales anteriores.

Cordialmente,

ANA OFELIA GALVÁN MORENO
Directora Administrativa de Control Urbano
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Proyectó: Uriel Pérez M
Abogada externa DACU



AMC-OFI-0085684-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 2 de agosto de 2018

Oficio AMC-OFI-0085684-2018

**INFORME TECNICO
DIRECCION ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO**

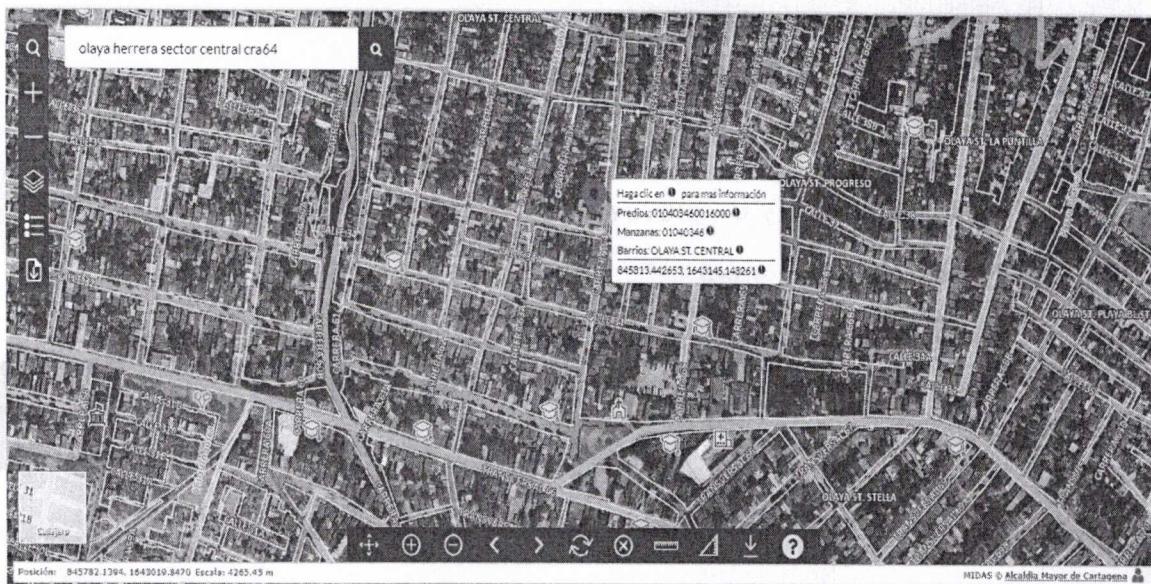
INGENIERA CIVIL: Katya Banquez Agresot Técnico: Ruben D. Diaz Acevedo		Cedula: 64.526.243 Cedula: 73,153.589	MP: 13202205620BLV
ASUNTO: Denuncia por presunta infracción de las Normas Urbanísticas.		FECHA ASUNTO: 21 Febrero 2017	
CODIGO DE REGISTRO: AMC-OFI-0069718-2018 Petición AMC-OFI-0012065-2017.		FECHA VISITA: 23 Julio 2018	
SOLICITANTE: ANA OFELIA GALVAN MORENO DIRECTORA CONTROL URBANO		TELEFONO:	
DIRECCION: Barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 No 35-21, Ref. Catastral No: 010403460016000 . ,Uso Residencial Tipo A, Localidad LV.			

INFORME GENERAL DEL ASUNTO: Visita e informe técnico por posible infracción urbanística. pr Quejoso: Amparo Del Carmen Barrio León.

LOCALIZACION GENERAL DEL PREDIO BARRO OLAYA HERRERA SECTOR CENTRAL CRA 64 No 35 -21.



Sobre
23-11-18
3:50 PM



LOCALIZACION DEL PREDIO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA SECTOR CENTRAL CRA 64 No 35-21.

INFORME DE VISITA

El día 23 de julio de 2018, se procedió a realizar visita técnica preliminar al inmueble ubicado en el barrio Olaya herrera sector central cra 64 no 35-21, propiedad del señor DAGOBERTO CABARCAS, por presunta infracción de las normas urbanísticas, a solicitud de la directora administrativa de Control Urbano, Ana Ofelia Galván Moreno, con oficio AMC-OFI-0069718-2018 en el proceso llevado de acuerdo a petición AMC- OFI-0012065-2017, por querella presentada por la señora Amparo Del Carmen Barrio León, solicitando lo siguiente:

"Visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el barrio Olaya Herrera Sector Central Cra 64 No 35-35, afín de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el quejoso, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer la identidad del encargado de la obra, el tipo de obras que se han adelantado, la fecha probable de inicio de las mismas, el estado en que se encuentran las obras y si efectivamente cuenta con licencia de construcción expedida por la autoridad competente. De contar con licencia de construcción, se deberá establecer si la obra adelantada se ajusta a lo autorizado por el curador urbano que expidió la licencia. De igual forma una identificación y ubicación concreta de las obras en ejecución y del predio asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normativa urbanística, y verificación de cumplimiento de las medidas de seguridad correspondiente a la construcción de la obra:

En atención a lo mencionado anteriormente; se procedió a realizar la visita técnica en el predio indicado en la petición, en el cual fuimos atendidos por la señora Amparo del Carmen Barrio León, que nos comunicó que el motivo de su queja se debió a que su vecino el señor Dagoberto cabarcas construyó su vivienda tomando parte del lindero de su predio, y las afectaciones que sufrió su edificación por dicha construcción, informando que esta carecía de la respectiva licencia de construcción.



En la inspección ocular realizada a los predios, se constató lo siguiente:

- En el predio de la señora Amparo Barrios de León, se constató la existencia de una vivienda unifamiliar de un piso, que presenta grietas continuas en sus muros perimetrales a nivel de vigas superiores; cabe resaltar que durante la intervención la querellante suministro las escrituras públicas de su predio, donde se declara que este tiene un frente de 9,70m y en el sitio se verifico que la medida actual de fachada del predio es de 7,90m con una longitud de 40,60m.
- La vivienda de la querellante y del querellado no se encuentran adosadas.
- El predio del querellado el señor Dagoberto Cabarcas, presenta en su interior varias edificaciones descritas de la siguiente manera:
 - 1) Una edificación mediagua de un piso con su fachada; que mira lateralmente al interior del predio, dividida en dos apartamentos, la cual sobresale en su muro derecho de la línea de construcción a una medida de 1,37 m aproximadamente con relación a la vivienda de la querellante, ocupando el área de antejardín lo cual es una violación a la norma urbanística que estipula que debe ser de 3m.
 - 2) Una construcción al fondo de dos pisos, en el cual en el primer nivel encontramos columnas y vigas superiores en obra negra donde se evidencian elementos de construcción a la vista formando un pórtico, con losa aligeradas con metaldeck utilizada como bodega para materiales de construcción; en el segundo nivel presenta varios apartamentos acabados los cuales tienen acceso por una escalera que se comunica con un pasillo lateral que da a la calle, delimitado por un muro perimetral que lo separa de la edificación No 1.

El querellado el señor Dagoberto Cabarcas, no presento licencia de construcción de las edificaciones que se encuentran en su predio; posteriormente, se tomaron las siguientes medidas de las viviendas construidas en el lote presuntamente infractor.

Apartamento No 1 y 2

Frente mide 7,0 m
Izquierda entrando mide 12,20 m
Área construida AP No 1y2 = 85,40m²

Edificación posterior 1er piso

Frente mide 11,30 m
Izquierda entrando mide 11,20 m
Área construida EP1er piso= 126,56 m²



Edificación posterior 2do piso

Frente mide 11,30 m

Izquierda entrando mide 6 m

Área construida EP 2do piso =67,8 m²

AREA TOTAL CONSTRUIDA= 279,76 M² aproximadamente, la cual no presenta licencia de construcción.

En este predio, se denota como vivienda multifamiliar.

INFORMACION DEL PREDIO QUERELLADO

Medidas del predio

Frente mide 11,30 m

Fondo mide 11,30 m

Izquierda entrando mide 29 m

Derecha entrando mide 29 m

Área:327,7m² aproximadamente.

El predio intervenido registrado con matricula inmobiliaria Nº 060-0049685 dentro de esta referencia catastral

REFERENCIA	010403460016000
USO	RESIDENCIAL TIPO A
TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL
RIESGO PRI	Inundación Alta 100
CALSIF SUELO	SUELO URBANO
ESTRATO	1
AREA M ²	671.55
PERIMETRO	115.16
DIRECCION	K 64 35 21
BARRIO	OLAYA ST. CENTRAL
LOCALIDAD	LV
UCG	5
CODIGO DANE	14010802
LADO DANE	A
MANZ IGAC	346
PREDIO IGAC	16
MATRICULA	060-0049685
AREA TERRENO	635.00
AREA CONSTR	0.00



Para complementar y verificar la información del predio consultamos la herramienta IGAC (Instituto geográfico Agustín Codazzi) en el cual se consignan las siguientes medidas.

Área Terreno:	635.0m2
Área construida:	00.0m2
Número de Pisos:	1
Cantidad de Construcciones No:	1
Usos:	Vivienda hasta 3 pisos

Cuadro Normativo para RESIDENCIAL TIPO A

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN	
Hoja 1 de 1	
	RESIDENCIAL TIPO A RA
UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRÍNGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 – F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 – F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 – F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	06
UNIFAMILIAR 2 pisos	10
BIFAMILIAR	11
MULTIFAMILIAR	
AISLAMIENTOS	



ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Normativa para permisos de construcción estipulado en el Artículo 4.

“Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio,” el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades.

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el

Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

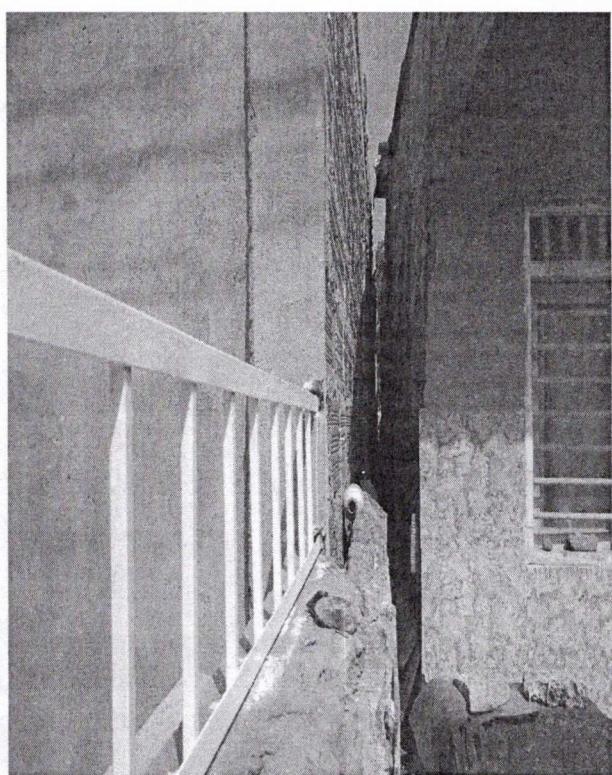
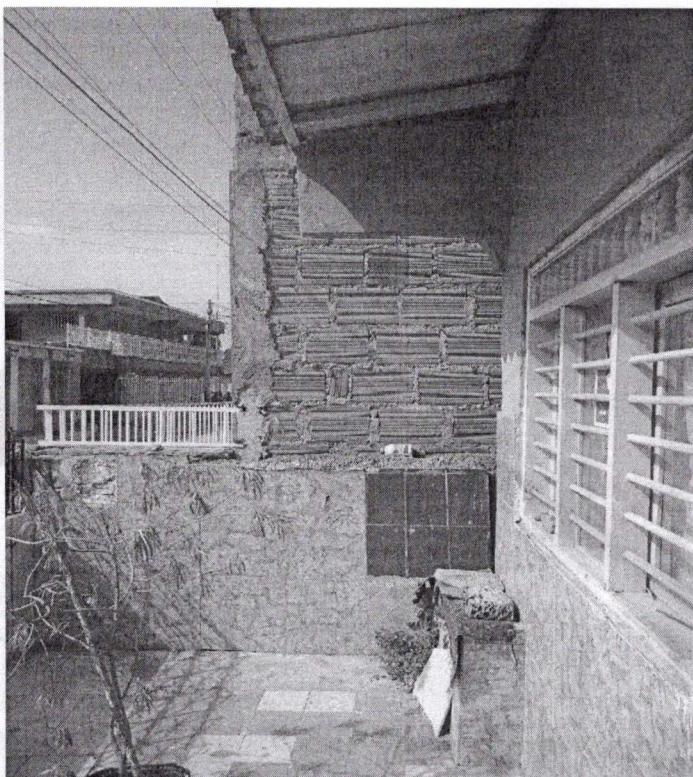
REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA DE LA QUERELLANTE



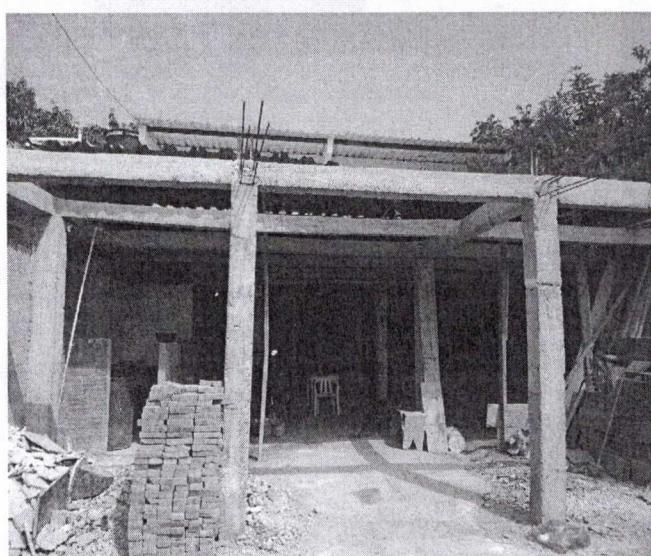
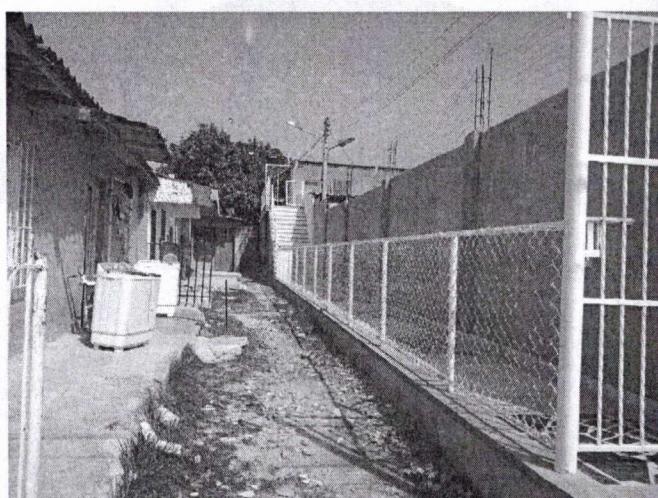
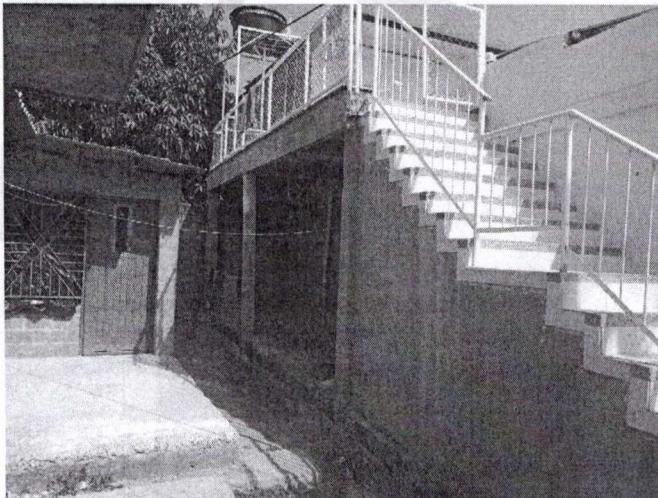


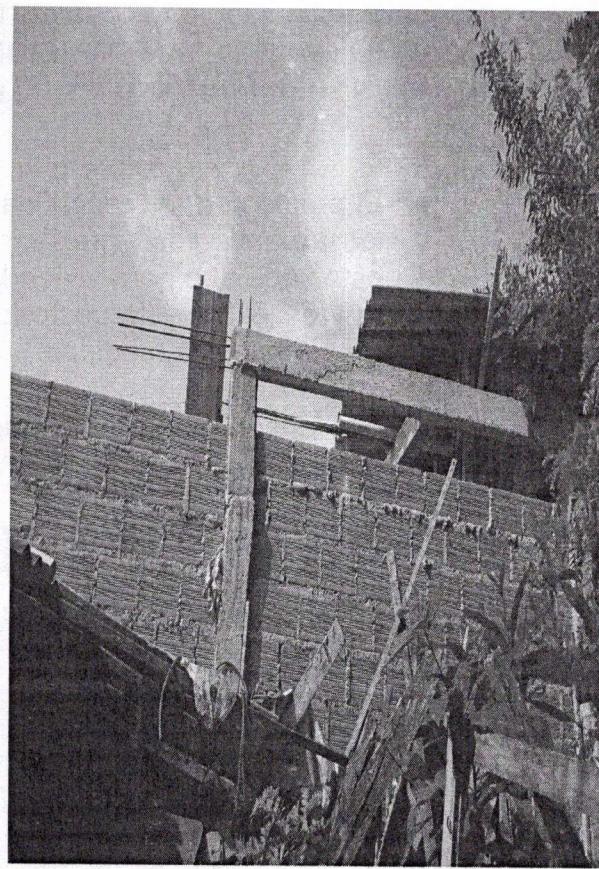
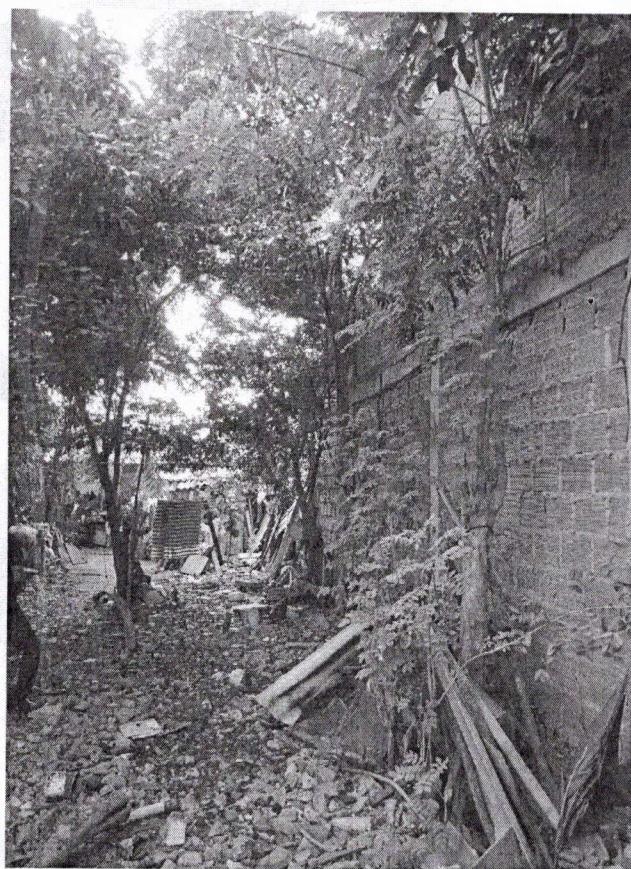
Gana
Cartagena y
Ganamos todos

14



REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO QUERELLADO







CONCLUSION

Según lo estipulado en el decreto 0977 del 20 de noviembre del 2001,
**CUADRO No. 1REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO
A(RA) EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION, COLUMNA 1**

- El predio con referencia catastral No **010403460016000**, No cumple con los aislamientos Antejardín y Posterior estipulados en el POT, el cual establece que para vivienda unifamiliar el aislamiento antejardín es de 3 m y el aislamiento posterior de 3m exigido por la ley, y actualmente no presenta estas medidas.
- Se encontró en el predio en cuestión la siguiente área construida infractora:

Área Total Construida Infactora: 279,76m² Aproximadamente, la cual no presenta licencia de construcción, por consiguiente, el área total construida no cumple la norma urbanística.

Katya I. Banquez A.
ING. KATYA BANQUEZ AGRESOT
MP:13202205620BLV

Rubén Díaz A.
TEC:RUBEN DIAZ ACEVEDO.



Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 04 de marzo de 2022

Oficio **AMC-OFI-0026253-2022**

Señor:
RUBEN AGUILAR COLLAZO
Ingeniero Civil
Dirección de Control Urbano
Secretaría de Planeación Distrital
Ciudad

ASUNTO. VISITA TÉCNICA PRELIMINAR POR POSIBLE INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Querellante.: AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEON

Querellado.: Por determinar

Código de Registro.: EXT-AMC-16-0080242

Radicado Interno.: 0046-2017

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control Urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1º de 2016, ordena comisionarlo como apoyo técnico a los servidores públicos de carrera en la práctica de una VISITA TÉCNICA PRELIMINAR en el Inmueble ubicado en el Barrio Olaya Herrera Cra. 64 No.35-35.

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 y las surgieren en el desarrollo de la visita y el Decreto 977 de 2001.

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 Olaya Herrera Cra. 64 No.35-35.
- En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble.
- Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción
- Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios.
- Análisis urbanístico de la construcción objeto del presente asunto, con el fin de establecer su cumplimiento de la normativa vigente y **con especial énfasis en la fecha de terminación de la obra y cumplimiento del uso del suelo.**
- Al momento de la visita de deberá suscribir un acta por quienes participaron en ella, y solicitar un correo electrónico, y número de teléfono para notificaciones personales posteriores, situación que deberá constar en el acta, para tener la respectiva constancia de aceptación de notificación a través de correo electrónico.
- Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita.
- Si no se tiene conocimiento de la(s) persona(s) que presuntamente infringió la normatividad urbanística, detallar esta situación en el acta de visita y en el respectivo informe técnico.
- En caso de existir contradicción entre lo construido y la normatividad vigente para el momento de ocurrencia de los hechos, indicar detalladamente la situación y en que consiste, si se viola o no la normatividad y en qué aspecto ocurre violación de la norma si a ello hubiere lugar.
- Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita.

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: *Augusto Agamez*
Asesora Jurídico DCU



AMC-OFI-0055640-2022

Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 29 de abril de 2022

Oficio AMC-OFI-0055640-2022

INFORME TÉCNICO DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO		
ASUNTO:	Informe de visita técnica en inmueble identificado con dirección Carrera 64 No. 35 - 35 del Barrio Olaya Herrera, Sector Central	
RADICADO:	EXT-AMC-16-0080242	FECHA VISITA: Abril 29 de 2022
DIRECCIÓN:	Barrio Olaya Herrera, Sector Central, Carrera 64 No. 35 – 35 Coordenadas: 10° 24' 30,14" N – 75° 29' 07,08" W	
SOLICITANTE:	Sra. AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEÓN	

MOTIVO DE LA VISITA

Atender la petición realizada por la señora AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEÓN, a la Dirección de Control Urbano -DCU- mediante radicado EXT-AMC-16-0080242, donde presenta queja por presunta violación a las normas urbanísticas, manifestando que un inmueble vecino afecta los linderos del suyo, generándose una presunta infracción urbanística.

Por medio del oficio AMC-OFI-0026253-2022 del 04 de marzo del año 2022, fue asignado el Ingeniero Civil Rubén D. Aguilar Collazo, para realizar visita técnica al inmueble citado en la solicitud del querellante, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 -Plan de Ordenamiento Territorial- y demás normas concordantes y complementarias.

ALCANCE

Realizar un análisis urbanístico de la construcción objeto del asunto, con el fin de establecer una posible infracción urbanística, 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.

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.



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 predio referenciado, en ese momento propiedad de la querellante AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEON se identifica con la Referencia Catastral No. 01-04-0346-0015-000, y está ubicado en la Carrera 64 # 35 – 37, mientras que el predio vecino del querellado DAGOBERTO CABARCAS, se identifica con la Referencia No. 01-04-0346-0016-000, y está ubicado en la Carrera 64 # 35 – 21, del Barrio Olaya Herrera, Sector Central de esta ciudad tal como se muestran en la siguiente figura:

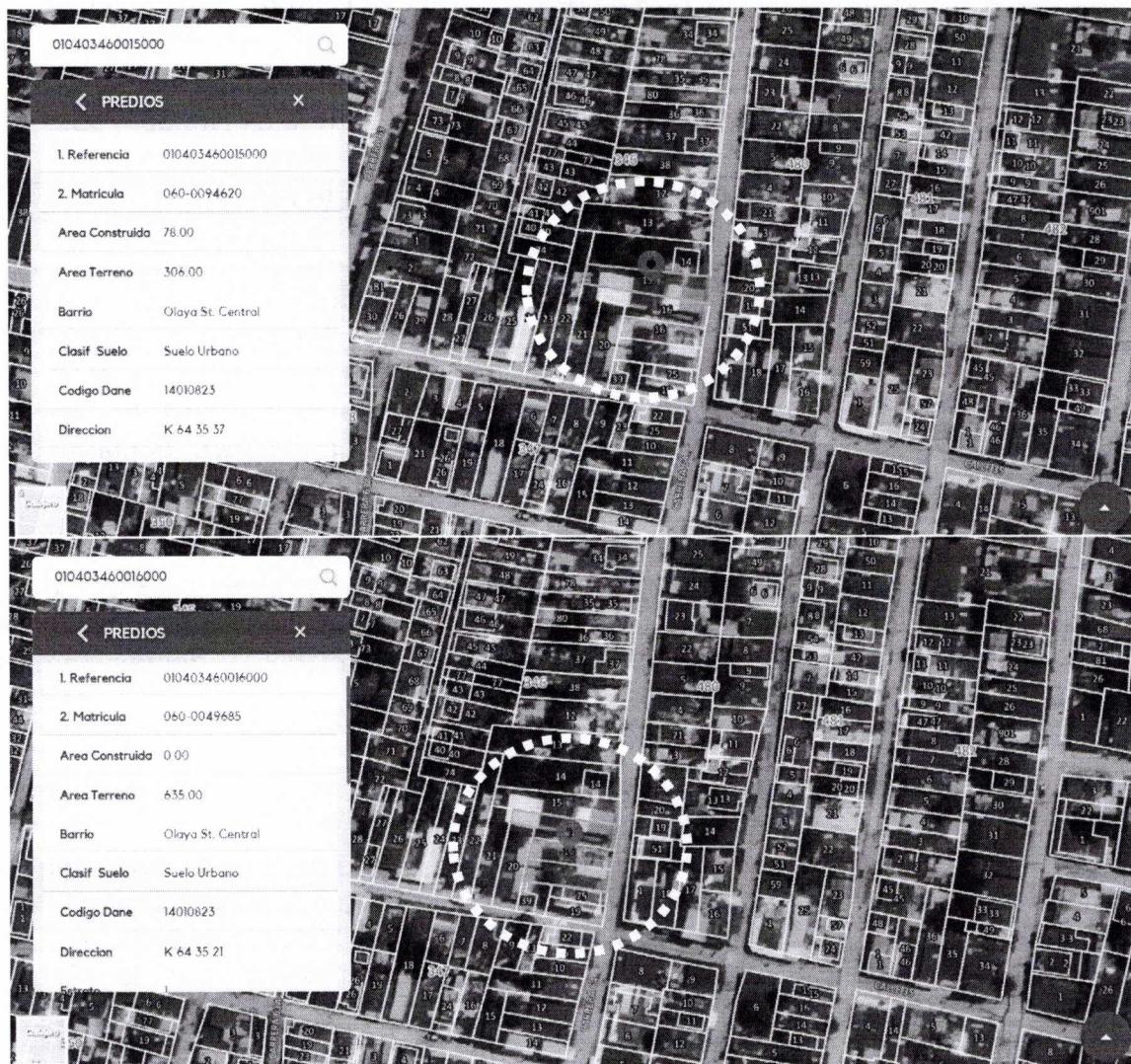


Figura 1. Localización de los predios ubicados en el Barrio Olaya Herrera, Sector Central, Manzana IGAC 346
Fuente: Midas Cartagena, 2022

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

La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



A continuación, se relaciona la información catastral del predio del querellado según herramienta Midas Cartagena (2022):

- Referencia catastral: 01-04-0346-0016-000
- Matricula inmobiliaria: 060-0049685
- Barrio: Olaya Herrera
- Dirección: Carrera 64 # 35 - 21
- Área Terreno: 635 m²
- Área construida: 0,00 m²
- Clasificación de suelo: Suelo Urbano
- Uso de suelo: Residencial Tipo A
- Tratamiento urbanístico: Mejoramiento Integral Total

Consultada la información del predio en el Portal de Liquidación y Pago del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, se evidenció lo siguiente:

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL	
1. Referencia Catastral : 010403460016000	2. Matricula Inmobiliaria : 060-0049685	5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable):	42,472,000
4. Dirección: K 64 35 21	6. Área del terreno: 635	8. Destino: 99	9. Estrato: 10. Tarifa: 33x Mil
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO		D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE	
7. Área Construida: 0	11. Propietario: INURBE INSTITUTO NACIONAL DE VIVI	12. Documento Identificación:	undefined:800124601
13. Dirección de Notificación:	14. Municipio:	15. Departamento:	

Figura 2. Identificación del predio. Fuente: Portal de liquidación y pago del impuesto predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, 2022.

Se verificó información del predio y del contribuyente a través del Portal consultado de la Alcaldía de Cartagena. Se encontró que efectivamente la referencia catastral y la matricula inmobiliaria coinciden con la obtenida de la plataforma MIDAS, sin embargo, la dirección no es coincidente con la obtenida del expediente contentivo. Por otra parte, la información del contribuyente aun aparece a nombre del INURBE (*Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana*), identificado con número de identificación tributaria No. 800124601.

NOTA: Pese a que la dirección suministrada en el MIDAS y en la información del recibo del impuesto predial no corresponde a la relacionada en el expediente contentivo, se llevó a cabo verificación de la dirección del predio **Carrera 64 No. 35-35 del Barrio Olaya Herrera (Sector Central)**, a partir de un recibo de servicio público del predio visitado, encontrando coincidencia de la dirección (ver figura 3).

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.



		Líneas 164 01 8000 910 164	Con tolerancia y respeto constru un mejor país		
Nº DE CONTRATO		296557	TOTAL A PAGAR (\$)	50,053	FECHA DE VENCIMIENTO
NOMBRE SUSCRIPTOR Dirección Predio KR 64 CL 35 - 35		SERVICIO PÚBLICO 11,942 BIENES 0 SERVICIOS 13,485 VALOR VENCIDO 24,626			INFORMACIÓN GENERAL Mes Facturado Fecha de Emisión Meses de Deuda Valor en Reclamo Fecha Último Pago Valor Último Pago
Dirección Entrega K064 035 035CENTRAL					LECTURA Lectura Anterior Lectura Actual Causa No Lectura Factor de Corrección
EVISIÓN PERIÓDI PTERA		CONSUMO DE GAS (m³) : (Lectura Actual – Lectura Anterior)			
EL SERVICIO					

Figura 3. Dirección del predio según vista parcial de un recibo de servicio público domiciliario. Fuente: Surtigas S.A.A. E.S.P., 2022.

METODOLOGÍA

Durante el desarrollo de la visita y para dar cumplimiento al alcance técnico del presente informe, se realizó un registro fotográfico y se estableció la localización del sitio a través de coordenadas geográficas obtenidas en campo. De igual manera, se tomaron datos y medidas en donde fue posible, con el propósito de verificar información relativa al proceso y a la construcción realizada en el inmueble.

Por último, se estableció un comparativo entre lo evidenciado en campo, y lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) - Decreto 0977 de 2001 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, y normatividad urbanística concordante para el inmueble objeto de visita.

MARCO NORMATIVO APLICABLE

En el marco del cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y conforme a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o Decreto 0977 de 2001 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, se consultó el plano de uso de suelo PFU 5B/5, el cual hace parte integral de la cartografía oficial de la citada disposición. En dicho plano, se evidencia que el predio del querellado, identificado con referencia catastral No. 01-04-0346-0016-000, se ubica en la Carrera 64 # 35 - 21 del Barrio Olaya Herrera, Sector Central y corresponde a un predio urbano con uso del suelo Residencial A (RA), tal como se muestra en la siguiente figura.

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.



Figura 4. Plano de Usos del Suelo PFU 5B/5. Fuente Decreto 0977 de 2001 o POT

El inmueble en cuestión se encuentra en área de actividad Residencial tipo A (RA), como uso principal de acuerdo con el Cuadro de Reglamentación No 1 y definido en los artículos 218 al 221 del Decreto 0977 de 2001-POT:

USOS	RESIDENCIAL RA
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar (Doc 3-02).
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

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

Para concluir, el fundamento 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:

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

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

La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VISITA Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

Se realizó visita de inspección ocular al predio objeto de la solicitud, el día 29 de abril del año 2022, a las 11:20 am, por parte del Ingeniero Rubén Darío Aguilar Collazo de la Dirección de Control Urbano -DCU-.

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

La visita fue atendida por la señora KATHERINE SOTO PEREZ quien se identificó con cedula de ciudadanía No. 1.003.309.641 y manifestó ser cuidadora del predio en cuestión junto a su esposo, hace más de 1 año. Se pudo visitar el predio de la querellante, en su momento propiedad de la señora AMPARO DEL CARMEN BARRIO LEÓN, pues la señora Katherine manifestó que el nuevo propietario del predio, es un sobrino de la señora Amparo, el señor JUAN CARLOS RUIZ. También se dialogó telefónicamente con la señora JOELIS FIORILLO (CC # 1.047.392.974), quien manifestó ser hija de la señora Amparo Barrio León y reiteró lo relacionado con el cambio de propietario.

El predio en mención consta de una vivienda de un piso de altura, en mal estado de conservación, construida en la parte delantera del lote, de 7,5 metros de frente por 12,5 metros de fondo, más un área posterior de patio, bastante extensa, que no fue medida, la cual es usada para cría y recuperación de gallos de pelea, así como para su reproducción, con sus respectivas adecuaciones para tal fin. Existe un acceso lateral, desde la calle hacia el área de patio, mediante un portón metálico. Se evidenció presencia de fisuras y grietas en las paredes internas de la vivienda, pese a que a la construcción del predio vecino (objeto de la querella) no está adosada.



Figura 5. Estado del Predio del querellante (Amparo Barrio León). Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

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

La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

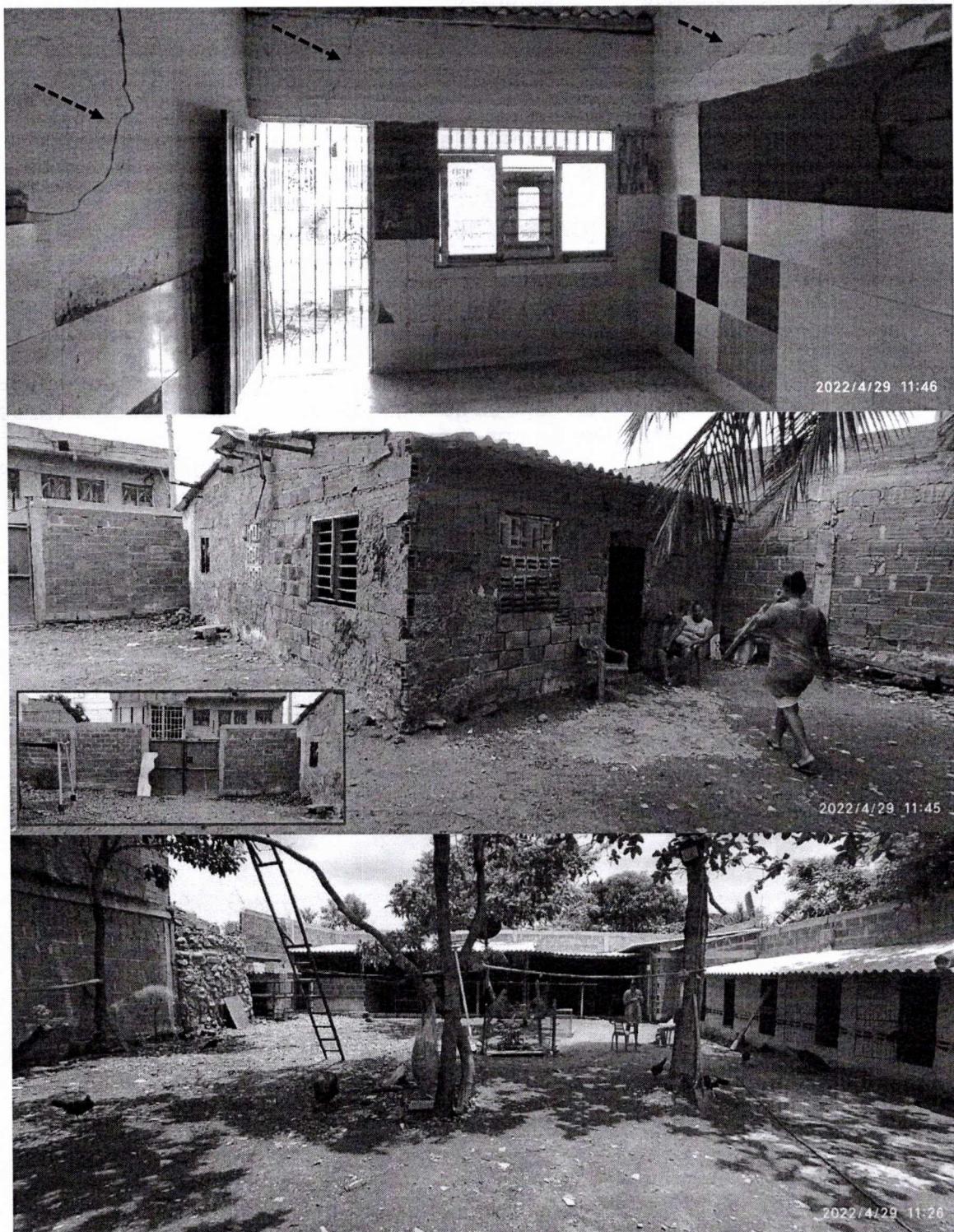


Figura 6. Estado del Predio del querellante (Amparo Barrio León). Nótese grietas en las paredes internas de la vivienda de la primera imagen. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

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



Durante la visita, se consultó a la señora KATHERINE SOTO PEREZ, en calidad de cuidadora de la propiedad, sobre la siguiente información:

- Número de teléfono fijo o celular: 313 531 5040 - 310 694 6476.
- Correo electrónico: Manifestó no tener correo disponible.
- Identificación catastral y registral: Manifestó no tener conocimiento.
- Resolución de Curaduría Urbana: Manifestó no tener conocimiento.

Predio objeto de la querella (Cra 64 # 35-21):

Al momento de la visita, el predio objeto de la querella, del señor DAGOBERTO CABARCAS se encontró cerrado. Aunque no se pudo ingresar a dicho predio, se obtuvo la descripción del mismo, a partir del oficio AMC-OFL-0085684-2018, de fecha 02 de agosto de 2018, correspondiente al informe técnico preliminar emitido en su momento por la Dirección de Control Urbano, en el cual se describen varias construcciones internas: (i) la primera edificación, de un piso de altura, de fachada interna con vista lateral, dividida en dos (2) apartamentos, de un área aproximada de 85,4 m², en donde parte de la misma ocupa el área de antejardín. (ii) la segunda edificación, de dos pisos de altura, con losa aligerada en metaldesk en entrepiso, se ubica al fondo del predio. Para la fecha se identificaron actividades de almacenamiento de materiales de construcción en el primer piso (en obra negra) de 126,56 m² de área, mientras que en el segundo piso de 67,8 m² de área construida se observaron varios apartamentos terminados arquitectónicamente, con acceso a través de escalera que se comunica con pasillo lateral que da a la calle principal.

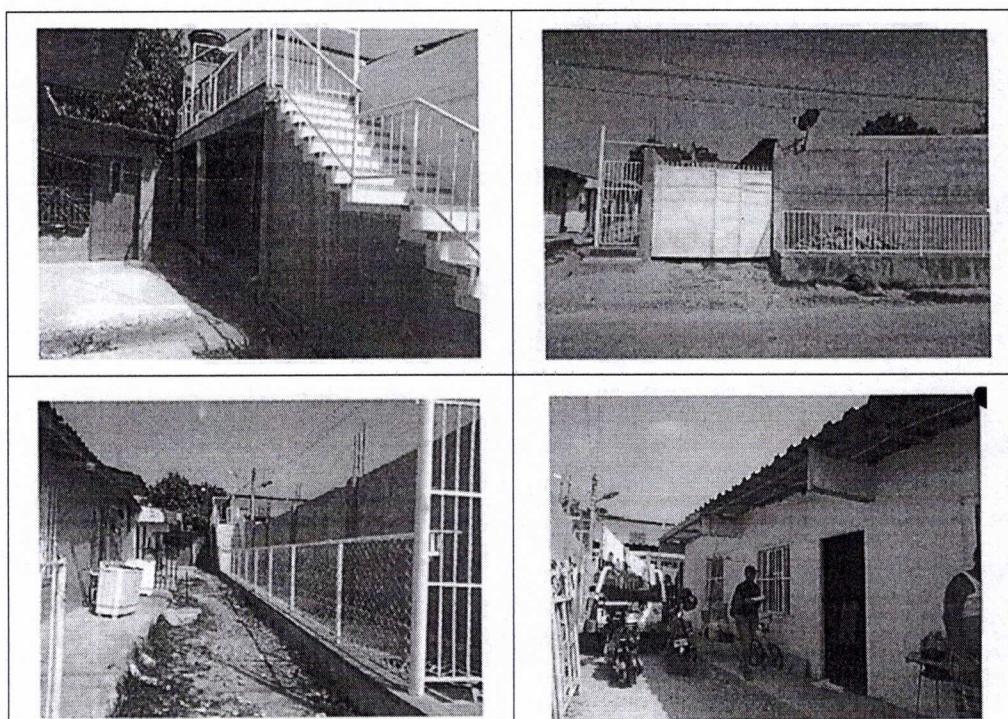


Figura 7. Estado del Predio del querellado (Dagoberto Cabarcas). Fuente: Dirección de Control Urbano, 2018.

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.



Durante la diligencia llevada a cabo en agosto de 2018, el querellado, señor DAGOBERTO CABARCAS, no presentó licencia de construcción que avalará las construcciones adelantadas en el predio en cuestión, cuyas medidas tomadas fueron de 11,3 m de frente y de fondo, mientras que del lado derecho e izquierdo se midieron 29 m respectivamente, que corresponden a un área estimada de 327,7 m². Es importante mencionar que ya en abril de 2017 (oficio AMC-OFI-0062581-2017) se había realizado una inspección preliminar al predio objeto de la querella por parte de la Dirección de Control Urbano, encontrándose la ejecución de un muro divisorio perimetral entre predios y actividades de demolición, sin la licencia de construcción requerida para tal fin.

Aunque no se pudo ingresar al predio objeto de la querella, en la inspección adelantada recientemente (abril de 2022), se pudo evidenciar externamente que a la fecha no se adelanta ningún tipo de intervención de obras civiles recientes, tal como se muestra en la siguiente figura.

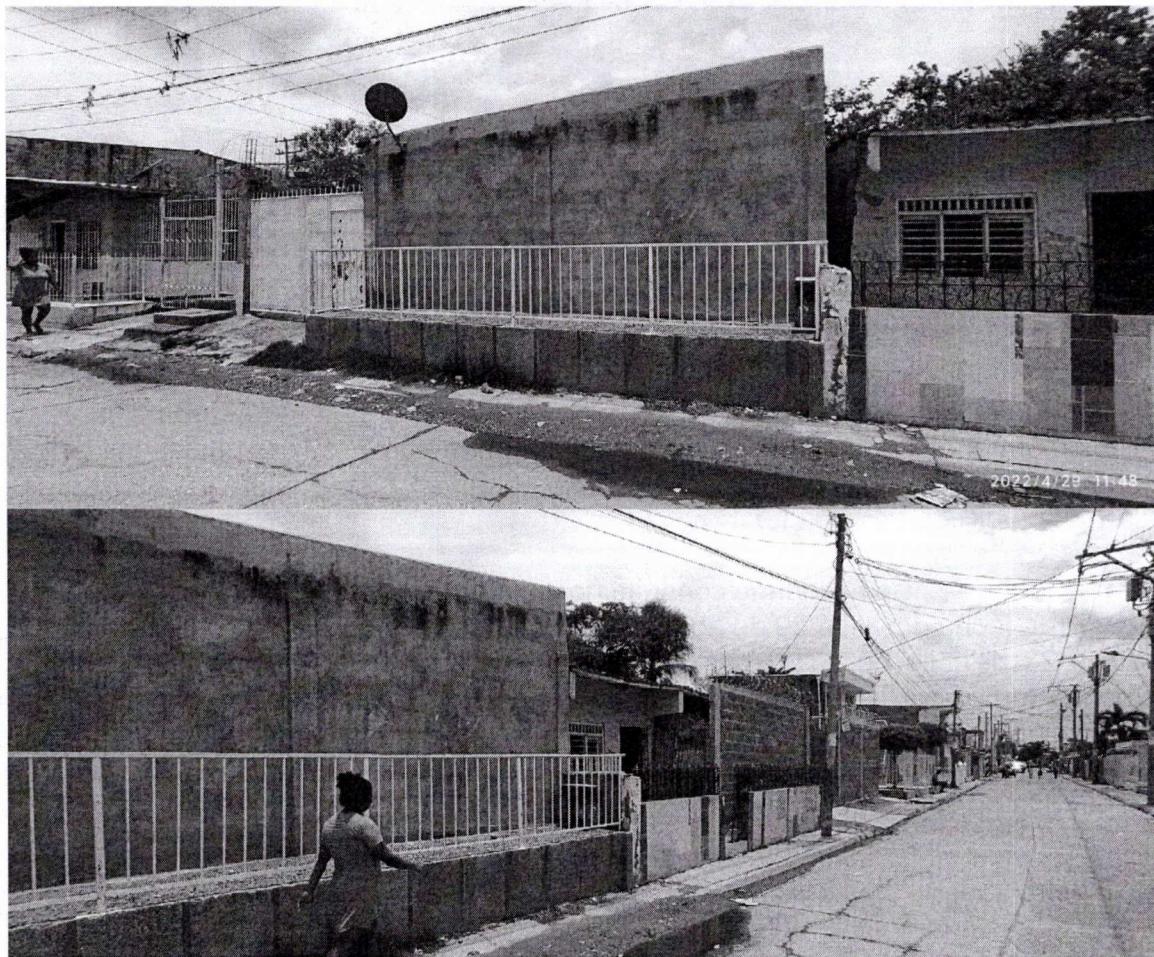


Figura 8. Vista exterior del predio del querellado (Dagoberto Cabarcas). Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

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



También se pudo apreciar un desfase entre la línea de construcción del predio del querellado (Dagoberto Cabarcas) con respecto de la vivienda vecina de 1,3 m aproximados, de la señora AMPARO BARRIO.



Figura 9. Desfase de línea de construcción entre predios en cuestión. Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

Consultadas las herramientas informáticas Google Earth y Google Maps, estas reflejan que, para el año 2012, el predio objeto de la querella, presentaba solo un piso de altura, sin mayores intervenciones civiles y al parecer estaba a la venta. Posteriormente se encontraron imágenes de febrero de 2019, las cuales evidencian cambios constructivos en el predio, que se observaron de manera exterior durante la visita (ver figuras 10, 11 y 12).

Por lo tanto, se hizo necesario consultar los oficios de radicados AMC-OFI-0062581-2017, de fecha de visita 20 de abril de 2017 y AMC-OFI-0085684-2018, de fecha de visita 23 de julio de 2018, correspondientes a informes técnicos emitidos en su momento por la Dirección de Control Urbano, en los cuales se pudo evidenciar la ejecución de obras constructivas dentro del predio de la querella, en ese período de tiempo entre abril de 2017 y julio de 2018, sin el aporte de la licencia de construcción requerida por parte del querellado (ver figura 13).

Lo anterior, permite inferir de modo razonable que el último proceso constructivo dentro de dicho predio data posiblemente de finales del año 2018 o principios del año 2019.

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.

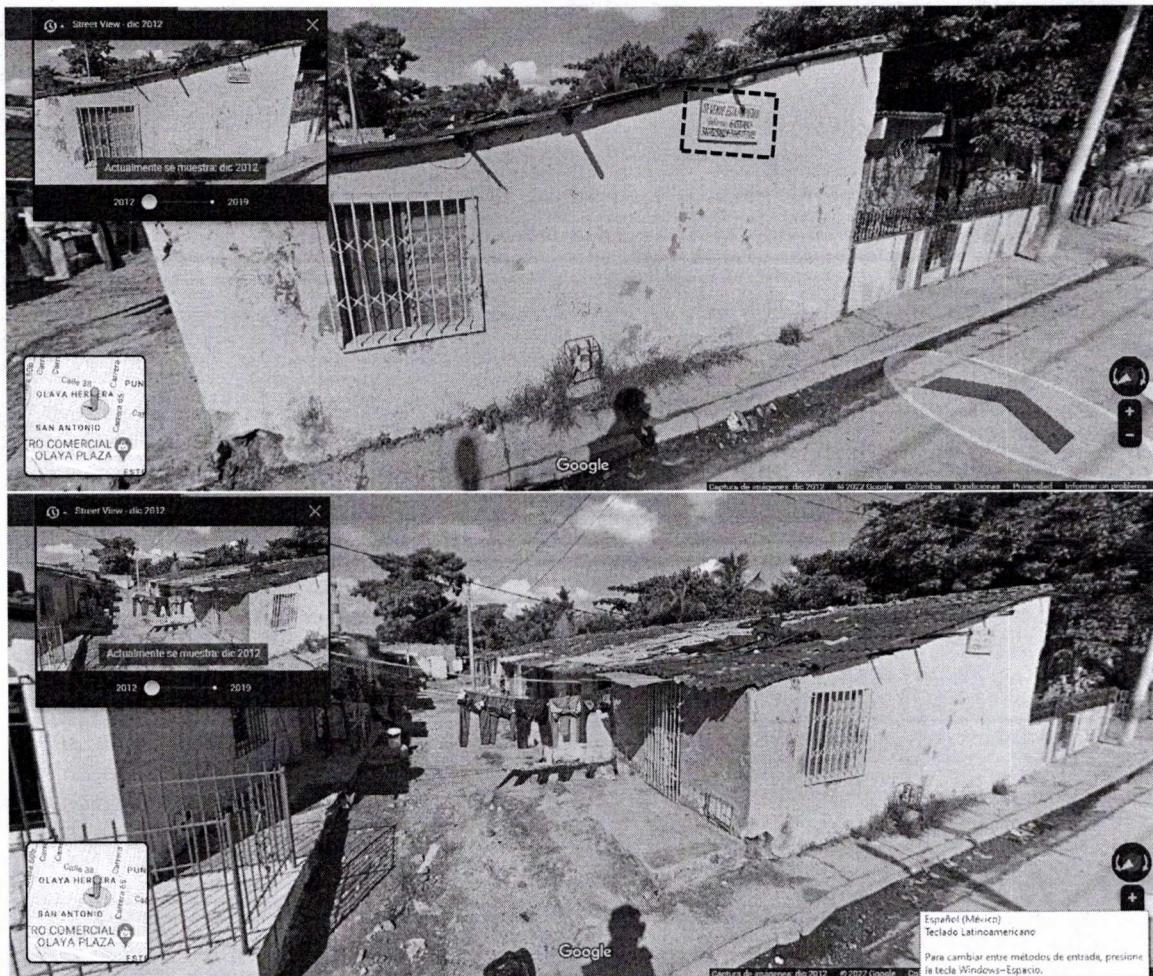


Figura 10. Estado del predio – diciembre de 2012. Fuente: Google Maps.

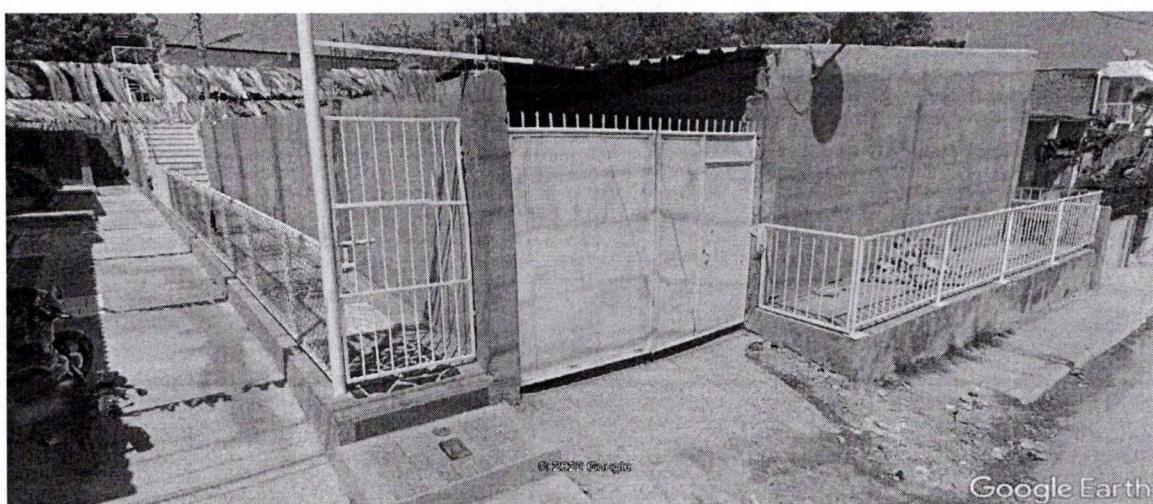


Figura 11. Estado del predio – febrero de 2019. Fuente: Google Earth.

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.



Figura 12. Estado del predio – febrero de 2019. Fuente: Google Maps.

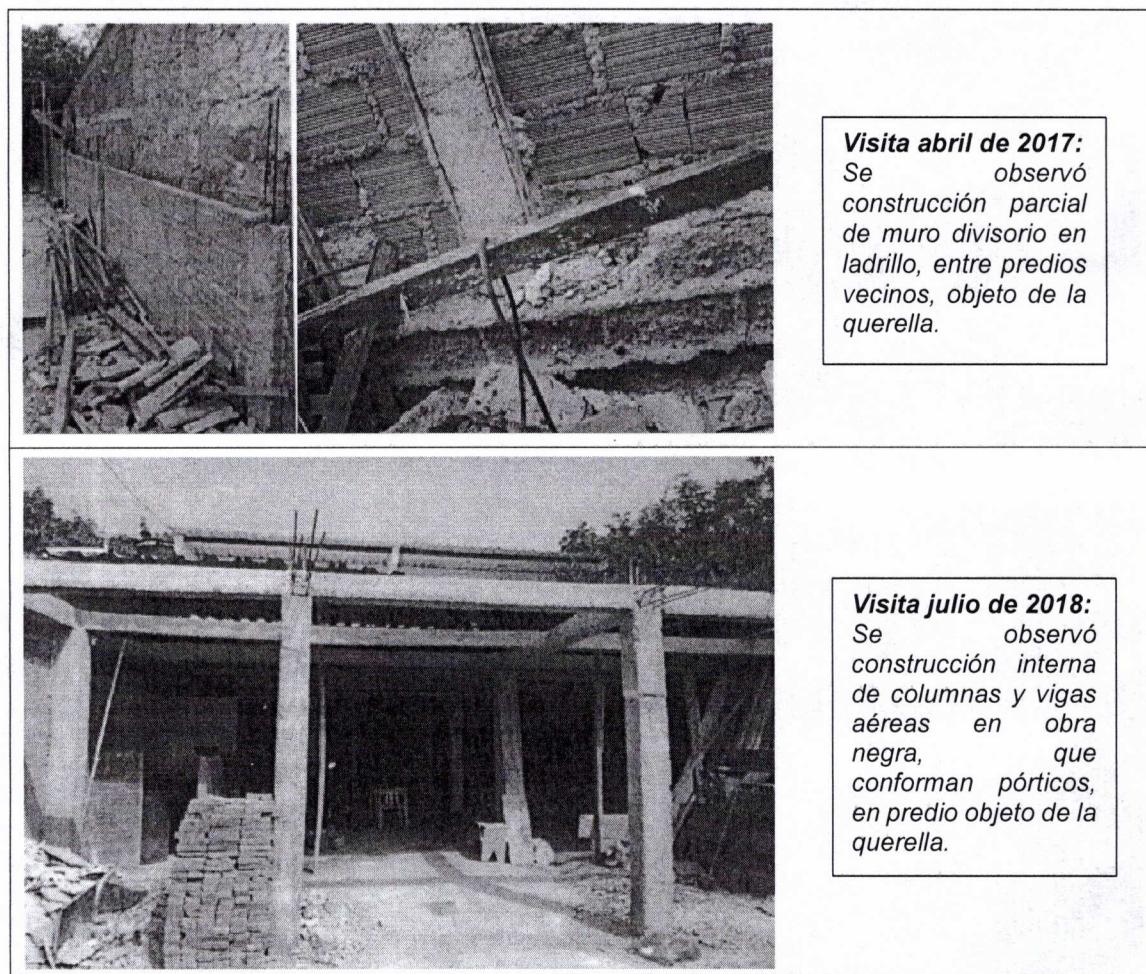


Figura 13. Estado del predio – abril de 2017 y julio de 2018. Fuente: Dirección de Control Urbano (2017, 2018).

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.



Debido a que no se pudo ingresar en el predio objeto de la querella, durante la inspección no fue posible verificar los linderos de dicho predio en relación con el predio vecino, de la señora Amparo Barrio, quien manifestó en su querella que parte de la construcción adelantada por el señor Dagoberto Cabarcas está *"haciendo posesión de una parte de mi predio"*, en su lindero izquierdo. Tampoco se tiene información disponible referente a las escrituras públicas de los predios involucrados, ni de la carta catastral de los mismos.

Sin embargo, tomando como referencia lo indicado en el oficio AMC-OFI-0062581-2017, de fecha de visita 20 de abril de 2017, correspondiente a un informe técnico emitido en su momento por la Dirección de Control Urbano, se dice que:

(...). *"Según lo evidenciado el muro construido se encuentra levantado sobre un cimiento adyacente al que ya existía, ubicado del lado del área del predio del presunto infractor sin sobrepasar el predio de la quejosa".*

Por tanto, se puede concluir de manera razonable que el motivo de la querella en la cual se reseña un problema de linderos de dos predios vecinos, al construir un muro divisorio en mampostería dentro del área del otro predio, no es procedente, a partir de lo indicado en oficio AMC-OFI-0062581-2017 emitido por la Dirección de Control Urbano, teniendo en cuenta imágenes de los predios del año 2012 tomadas de Google Maps y de acuerdo a lo evidenciado en campo, donde externamente se observa que la construcción adelantada no está adosada al predio vecino del querellante, señora AMPARO BARRIO LEÓN.

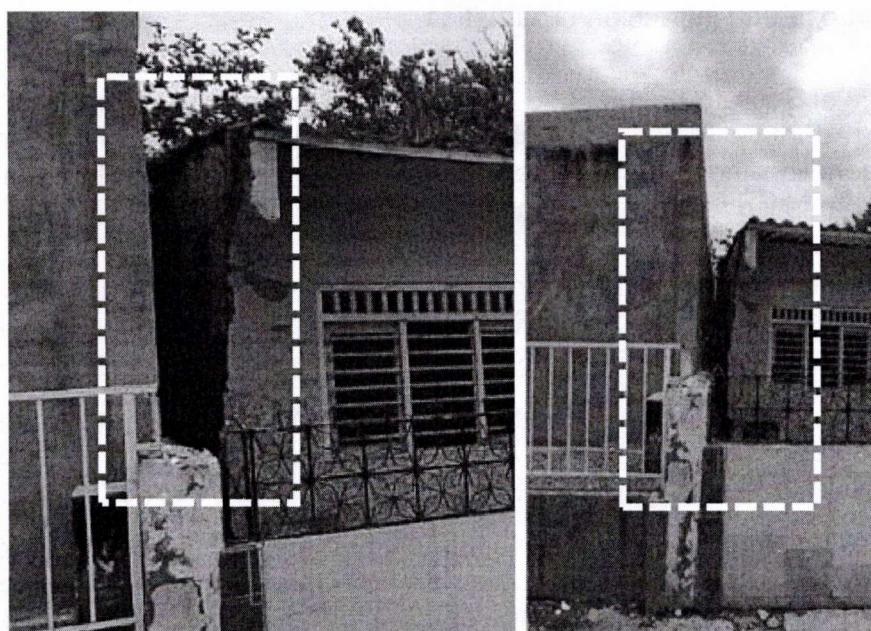


Figura 14. Límites de los predios involucrados, no adosados. Nótese separación entre los mismos.
Fuente: Dirección de Control Urbano, 2022.

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

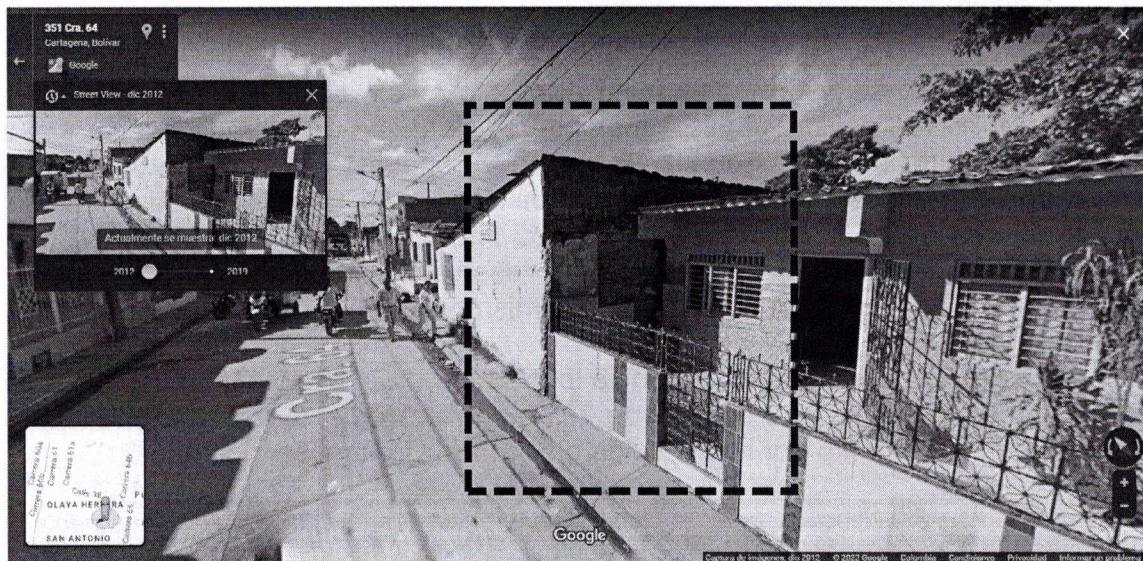


Figura 15. Límites de los predios involucrados en diciembre de 2012. Fuente: Google Maps.

Sin embargo, si procede infracción urbanística del predio objeto de la querella, por violar el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana), en su numeral 4, referente a:

(...) *parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia (...).*

Es decir, se realizaron intervenciones en el predio objeto de la querella, al demoler y construir en el mismo, sin la licencia de construcción requerida para tal fin, configurándose una infracción urbanística.

Consultado el Decreto No. 0977 de 2001 de fecha noviembre 20 de 2001 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”, se presenta el cuadro 2, que recoge los resultados del análisis urbanístico realizado de acuerdo a lo evidenciado en el sitio.

Al realizar el comparativo entre lo estipulado en el Decreto No. 0977 de 2001 para una zona residencial tipo A (RA) y lo construido, se evidencian algunas discrepancias:

- i. No se cumple el índice de ocupación definido de 44,45% respecto del ejecutado del orden de 64,7%, puesto que en el predio de la querella se excede el área construida del primer piso, la cual es del orden de 211,96 m².
- ii. Pese a lo indicado antes, si se cumple con el índice de construcción definido de 120%, respecto del ejecutado de 85%, puesto que no se excede el área total construida que se permite en los 2 pisos, respecto del área del predio.

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.



- iii. No se respetó el aislamiento de frente o del antejardín de 3 m, por lo tanto, se construyó parcialmente sobre zona de antejardín. Esto genera una ocupación indebida del espacio público, teniendo cuenta que los antejardines constituyen áreas de propiedad privada, que hacen parte del espacio público cartagenero.
- iv. No se pudo analizar lo concerniente al aislamiento posterior, ni el patio interior mínimo, al no acceder al predio.

DESCRIPCIÓN	DECRETO No. 0977 de 2001 Residencial tipo A (RA)	EVIDENCIADO EN CAMPO**	OBSERVACIONES
USOS: PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Multifamiliar	CUMPLE
ÍNDICE DE OCUPACIÓN			
MULTIFAMILIAR	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const. (índice de ocupación = 0,445)	211,96 / 327,7 = 0.647	NO CUMPLE
AREA Y FRENTE MÍNIMOS			
MULTIFAMILIAR	-	-	-
ALTURA MÁXIMA	Dos (2) Pisos	Dos (2) Pisos	CUMPLE
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			
MULTIFAMILIAR	1.2	279,76 / 327,7 = 0.85	CUMPLE
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	3 m	1 m	NO CUMPLE
POSTERIOR	3 m	No se pudo determinar	-
PATIO INTERIOR MÍNIMO	(3m x 3m)	No se pudo determinar	-
LATERALES	-	No adosado	CUMPLE
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	No tiene	NO CUMPLE
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.	>30 cm	CUMPLE

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

**Nota: Análisis urbanístico realizado con base en información técnica tomada de oficio AMC-OFI-0085684-2018 y lo evidenciado externamente en campo

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el fin de dar respuesta al radicado AMC-OFI-0026253-2022, con base en la visita de inspección realizada al sitio, el análisis de la información del expediente 0046-2017, y de la información recopilada, se concluye lo siguiente:

- Precisada plenamente la ubicación geográfica del inmueble en el Sistema de Información Geográfica- SIG- de la Secretaría de Planeación Distrital, el predio objeto de la querella se identifica con Referencia Catastral No. 01-04-0346-0016-000 y la matrícula inmobiliaria 060-0049685.

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.



- Con relación a la dirección del predio y según la información arrojada por el aplicativo web MIDAS (Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias) y la información registral evaluada, está ubicado en la Carrera 64 # 35 – 21 del barrio Olaya Herrera, Sector Central.
- Es un predio urbano de acuerdo con su información registral, según lo dispuesto en la cartografía y cuadros de Reglamentación del POT del Distrito de Cartagena.

Ahora bien, en el oficio AMC-OFI-0026253-2022 de fecha 04 de marzo de 2022, se requiere pronunciamiento específico sobre:

- *i) "Identidad del propietario de la construcción en cuestión. En caso de existir, establecer la identidad del arrendatario, inquilino, ocupante, o personas que habiten en el inmueble".*

En la base de datos del Impuesto Predial de la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, el predio aun aparece a nombre de INURBE, sin embargo, la persona que atendió la visita manifestó que el predio objeto de la querella es de propiedad del señor DAGOBERTO CABARCAS. Es importante recordar que se encontró el predio cerrado.

- *ii) "Indagar sobre el tipo de obras desarrolladas en la mencionada dirección, y corroborar si cuentan o no con licencia de construcción".*

Se han realizado intervenciones en el predio objeto de la querella, al demoler y construir en el mismo, sin la licencia de construcción requerida para tal fin. Las obras adelantadas en el predio se encuentran a fecha de hoy terminadas desde lo arquitectónico.

- *iii) "Copia de las escrituras públicas, planos y recibos de servicios públicos domiciliarios"*

No se aportaron escrituras públicas, ni planos relacionados, sin embargo, la parte querellante aportó recibo de servicio público de Gas, el cual se muestra en vista parcial en el presente informe técnico.

- *iv) "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"*

Se realizó análisis urbanístico del predio, el cual se relaciona resumido en el cuadro 2 del presente informe.

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.



Al realizar comparativo entre lo estipulado en el POT y lo construido, se encontró que no se cumple con el índice de ocupación, pese a que si se cumple con el índice de construcción; tampoco se respetó el aislamiento de frente o del antejardín requerido de 3 m. No se pudo analizar lo concerniente al aislamiento posterior, ni el patio interior mínimo, al no acceder al predio.

En cuanto a la fecha de terminación de las obras, se puede inferir de modo razonable que el último proceso constructivo dentro de dicho predio data posiblemente de finales del año 2018 o principios del año 2019. La fecha probable del inicio de dichas obras podría estar definida en el primer semestre del año 2017.

- **v) "Al momento de la visita se 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".**

Se anexa acta de visita realizada, la cual fue atendida por la señora KATHERINE SOTO PEREZ quien se identificó con cedula de ciudadanía No. 1.003.309.641 y manifestó ser cuidadora del predio del querellante junto a su esposo. También se dialogó telefónicamente con la señora JOELIS FIORILLO (CC # 1.047.392.974), quien manifestó ser hija de la señora Amparo Barrio León (querellante). Se aportaron los números de celular 313 531 5040 y 310 694 6476 por la parte querellante, quienes manifestaron no tener correo electrónico disponible. Se reitera que el predio del querellado se encontró cerrado, por tanto, no se pudo recabar información relacionada.

- **vi) "Solicitar Certificado de libertad y tradición, y allegar copia si este es aportado en la respectiva visita"**

No se aportó el certificado de libertad y tradición al ser solicitado, pues la persona que atendió, manifestó no tener conocimiento sobre lo respectivo.

- **vii) "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".**

No aplica para este caso. La persona querellada está identificada dentro del expediente contentivo con el nombre de DAGOBERTO CABARCAS.

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

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.



Se evidencia violación a las normas establecidas en el Decreto No. 0977 de 2001, de la siguiente manera: no cumple con el aislamiento de frente mínimo exigido de 3 metros en el antejardín; esto genera una ocupación indebida del espacio público, teniendo cuenta que los antejardines constituyen áreas de propiedad privada, que hacen parte del espacio público cartagenero. Tampoco cumple con el índice de ocupación, ni con los estacionamientos.

Se puede concluir de manera razonable que el motivo de la querella en la cual se reseña un problema de linderos de dos predios vecinos, al construir un muro divisorio dentro de área del otro predio, no es procedente, a partir del análisis de la información disponible que se pudo recabar.

Sin embargo, si procede infracción urbanística del predio objeto de la querella, por violar el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana), en su numeral 4, referente a parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin la respectiva licencia de construcción requerida para tal fin.

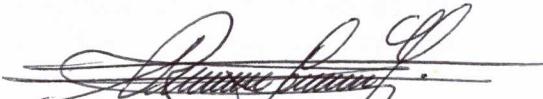
- ix) ***"Entregar el Informe Técnico de acuerdo con lo dispuesto en el presente oficio junto a la respectiva acta de visita".***

El presente informe técnico se ha elaborado con el propósito de dar respuesta a lo solicitado en oficio AMC-OFI-0026253-2022 de 04 de marzo de 2022.

En los anteriores términos se expide el concepto requerido.

Elaboró,


RUBEN D. AGUILAR COLLAZO
Ingeniero Civil - Asesor Externo
Dirección de Control Urbano - DCU
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

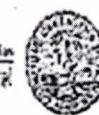

ROBERT LUNA GARCIA
Ingeniero Civil – Profesional Universitario
Dirección de Control Urbano - DCU
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

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.



ANEXO 1. ACTA DE VISITA E INSPECCIÓN OCULAR

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

ACTA DE VISITA

LOCALIDAD 2

En Cartagena de Indias D.T y C. a los 29 días del mes de Abril de 2022, siendo las 11:20 am, la Dirección de Control Urbano a través del Técnico(a) asignado, el (la) señor (a) Ribón D. Aguirre Collazo, realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No ANT-091-0202023-1022 Fecha 04 marzo / 2022 (Rad. 0046-2014)

Dirección del Predio: Okaya Horner, Sector Fincas, Jiribia # 35-21

Propietario: Juan Carlos Ruiz

Precio con Referencia Colestral No. 01-061-0346-0016-000

La visita es atendida por el (la) señor (a) Katherine Soto Pérez, cc # 1003309643

En el sitio se observó lo siguiente: Predio con vivienda construida en la parte anterior con zona de patio dispuesta para recoger la leche de Gallinas, así como para reproducción. Según lo manifestado por la persona que atiende la visita el propietario cambió de la señora Angélica Benítez a su sobrino, el Sr. Juan Carlos Ruiz. Al momento de la visita el predio vacío se encuentra cerrado.

La vivienda se encuentra habitada, planta 1 familiar representada en la Sra. Katherine Soto y su esposo. Estos manifestaron estar cumpliendo la promesa de hace 3 años aprox. de dialogar tratándose con la Sra. Jaelis Fiallo, quien se llevó la vivienda por la Sra. Katherine Soto. La Sra. Jaelis es hija de la Sra. Angélica, tiene cc # 1047-392-979 y el. 313-531-5040.

Presentó Licencia SI — N° de Licencia — Modalidad —

✓ Se observaron gallinas en la parte del frente, integrando Vaca el punto del Sr. Roberto Cárdenas, presento inspector.

Profesional Responsable: —

Tiene radicación de Licencia SI — NO — fecha de radicación de la Licencia —

N° de Radicación de Licencia —

N° de Cursatura — Modalidad —

Plan de Manejo Ambiental SI — NO —

Plan de Manejo de Tránsito SI — NO —

X R. Aguirre
Firma Técnico asignado

X Katherine Soto
Firma de quien atiende la diligencia el. 313-694-6476

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 mayoría de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370
alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagena.gov.co
DANE: 13001 NIT 890 - 480 - 184-4

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.