



Oficio AMC-OFI-0017055-2017

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 06 de marzo de 2017

Señor  
INSPECTOR DE POLICIA URBANA 12  
Cartagena

Asunto: Remisión de la solicitud del Señor Víctor Martínez Licona (EXT-AMC-16-0085331)

Cordial saludo,

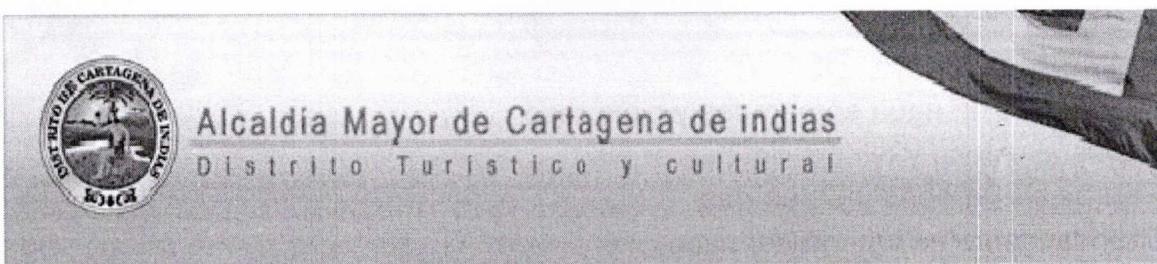
De acuerdo con las competencias que le devienen de los Decreto 1284 de 2010, ajustado mediante decreto 1701 de 2015 y de la Ley 1801 de 2016 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1437 de 2011, le estoy remitiendo el oficio de la referencia con el fin de que se le impulse el trámite que corresponda

Atentamente,

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

Con copia : Sr. Víctor Licona ticomlicona@hotmail.com





AMC-OFI-0049542-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 09 de mayo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0049542-2018**

Asunto: **RE: APERTURA DE AVERIGUACION PRELIMINAR EXT-AMC-17-0033121**

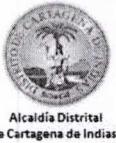
| SECRETARIA DE PLANEACION<br>ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS |  |
|---|--|
| Radicación:   | 00048-2018   |
| Quejoso:  | Víctor Martínez Licona                                       |
| Tipo de Trámite:  | Denuncia por Presunta Infracción de las Normas Urbanísticas. |
| Dirección:  | Barrio los Caracoles Manzana 74 Lote 1 <sup>a</sup>          |
| Hechos:   | Queja por afectaciones de vecino                             |

## 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-16-0085331, el señor VICTOR MARTINEZ LICONA presento queja por las averías presentadas en inmueble ubicado en el Barrio Los Caracoles Manzana Lote 16 1<sup>a</sup> Etapa propiedad de mi Señora Madre ELSA LICONA MARTINEZ por las obras adelantadas en la vivienda contigua ubicada en Manzana 74 Lote 15 propiedad del señor GELBERT JULIO ocasionando los siguientes daños:



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



## PRIMER PISO

Filtraciones de agua en paredes y cielo raso  
Daños al estuco y pintura del primer piso  
Fisuras en Paredes y Columnas  
Taponamiento en tubería del patio

## SEGUNDO PISO

Filtraciones de agua en paredes y techo  
Daños al estuco y pintura  
Fisuras

Adicionalmente el propietario del inmueble ubicado Manzana 74 Lote 15 propiedad del señor GELBERT JULIO, levanto una pared que elimina toda la visibilidad y ventilación de la vivienda de la señora ELSA LINCONA MARTINEZ ubicado en Manzana 74 Lote 16 1<sup>a</sup>

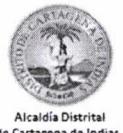
## CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

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

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

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





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

1. Practicar visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el Barrio Los Caracoles Manzana Lote 16 1<sup>a</sup> Etapa propiedad de mi Señora Madre ELSA LICONA MARTINEZ, por las obras adelantadas en la vivienda contigua ubicada en Manzana 74 Lote 15 propiedad del señor GELBERT JULIO, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el peticionario, 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 obra que se adelanta, 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 y del predio, asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación 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 las cámara de comercio de la constructora a fin de individualizar al representante legal.
2. Comisiones al Delineante de Arquitectura e Ingeniera **RUBEN DARIO DIAZ ACEVEDO**, para realizar visita técnica de inspección.

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

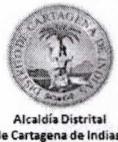
En merito de los expuesto la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias,

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO:** Practicar las siguientes pruebas:

1. Practicar visita técnica dentro de la presente actuación administrativa a la construcción ubicada en el Barrio Los Caracoles Manzana Lote 16 1<sup>a</sup>





Etapa propiedad de mi Señora Madre ELSA LICONA MARTINEZ, por las obras adelantadas en la vivienda contigua ubicada en Manzana 74 Lote 15 propiedad del señor GELBERT JULIO, a fin de que se identifique la ubicación exacta de la obra que alega el peticionario, 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 obra que se adelanta, 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 y del predio, asunto del presente proceso, así como una individualización del presunto infractor de la normatividad urbanística, y verificación 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 las cámara de comercio de la constructora a fin de individualizar al representante legal.

**TERCERO:** Una vez identificado plenamente el presunto infractor notifíquesele 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.

**QUINTO:** Comunicar al quejoso de la determinación en el presente acto.

  
**XENIA GOMEZ BUSTAMANTE**  
**Directora Administrativa (E) de Control Urbano**

Decreto 0368 del 12 de Abril 2018

  
Projecto: Natalia Frieri  
Abogada Externa DACU

21-05-18

4



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural



AMC-OFI-0049559-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 09 de mayo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0049559-2018**

Asunto: RE: AUTO QUE ORDENA VISITA TECNICA DE INSPECCION EXT-  
**AMC-17-0033121**

| SECRETARIA DE PLANEACION<br>ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS |  |
|---|--|
| Radicación:   | 00048-2018   |
| Quejoso:  | Víctor Martínez Licona                                       |
| Tipo de Tramite:  | Denuncia por Presunta Infracción de las Normas Urbanísticas. |
| Dirección:  | Barrio los Caracoles Manzana 74 Lote 1 <sup>a</sup>          |
| Hechos:   | Queja por afectaciones de vecino                             |

Mediante el presente oficio el Director Administrativo de Control urbano, en virtud de la competencia delegada a través del Decreto Distrital 1110 de agosto 1° de 2016, dispone comisionarlo para que practique VISITA TECNICA PRELIMINAR en el domicilio en el que se cometan las supuestas infracciones a la norma urbanística, el cual se Barrio Los Caracoles Manzana Lote 16 1<sup>a</sup> Etapa propiedad de mi Señora Madre ELSA LICONA MARTINEZ, por las obras adelantadas en la vivienda contigua ubicada en Manzana 74 Lote 15 propiedad del señor GELBERT JULIO. A fin de que se identifique el posible hecho que alega el peticionario que se encuentra infringiendo la normatividad urbanística, con el objeto de que se rinda un informe en el que se deberá establecer el tipo de infracción si la hay, , la, el estado en que se encuentra la vivienda del peticionario, así como la verificación de los hechos alegados por el solicitante en su petición, en cumplimiento a lo resuelto en la averiguación preliminar dentro del proceso de reconocimiento de la construcción.

En consideración de los anterior.

*Xofia Banquez*  
recibi 18/05/2018  
11:10 AM



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



**ORDENESE**

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

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

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

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

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

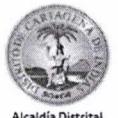
**SEXTO:** Contra el presente acto no procede recurso alguno.

Atentamente,

**XENIA GOMEZ BUSTAMANTE**  
**Directora Administrativa (E) de Control Urbano**

Decreto 0368 del 12 de Abril 2018

Proyecto: Natalia Frieri  
Abogada Externa DACU

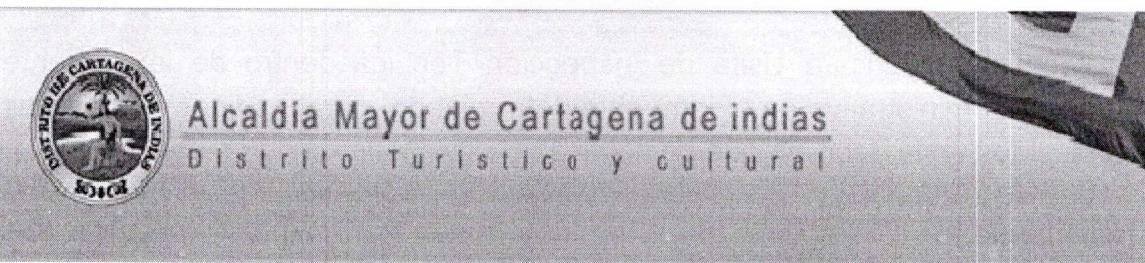


Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



AMC-OFI-0049571-2018

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 09 de mayo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0049571-2018**

**SEÑOR**  
**VICTOR MARTINEZ LINCONA**  
**BARRIO LOS CARACOLES MANZANA 74 LOTE 16 1<sup>a</sup>**  
[ticomlicona@hotmail.com](mailto:ticomlicona@hotmail.com)  
Cel: 3106276131  
Cartagena

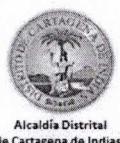
Asunto: **NOTIFICACION PERSONAL DE APERTURA DE AVERIGUACION PRELIMINAR DE OFICIO EXT-AMC-17-0033121**

Cordial Saludo,

La Secretaría de Planeación Distrital, con el debido respeto comedidamente informa, se ha recibido Derecho de petición en el cual se solicito ante Curaduría Urbana N°1 reconocimiento de la Construcción desarrollada sin la previa licencia en el inmueble, ubicado en Barrio los caracoles manzana 74 lote 16 1<sup>a</sup>.

De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control Urbano como autoridad administrativa competente en el caso en mención y el parágrafo 1º del artículo 64 del Decreto 1469 de 2010, el curador urbano debe informar a esta dependencia de toda solicitud presentada ante su oficina para lo cual la Secretaría de planeación Distrital de Cartagena de indias adelantara **Averiguación preliminar** por observar este despacho que la petición impuesta versa sobre la intervención en el sector colindante en el edificio donde el peticionario es propietario, hecho que podría implicar violación a la normatividad urbanística vigente.

En atención a lo anterior la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena ordenó **NOTIFICAR PERSONALMENTE** al señor VICTOR MARTINEZ LINCONA. Cuya dirección es la misma del inmueble objeto de la inspección o visita técnica que se ordena, sobre la decisión contenida en el oficio de la referencia, mediante la cual se ordenó la Apertura de Averiguación Preliminar y



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

en efecto se practicara visita de inspección Técnica dentro de la presente actuación administrativa en el inmueble determinado, para los fines pertinentes establecidos en la decisión que se notifica.

Atentamente,

**XENIA GOMEZ BUSTAMANTE**  
**Directora Administrativa (E) de Control Urbano**

Decreto 0368 del 12 de Abril 2018

Proyecto: Natalia Frias  
Abogada Externa DACU



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

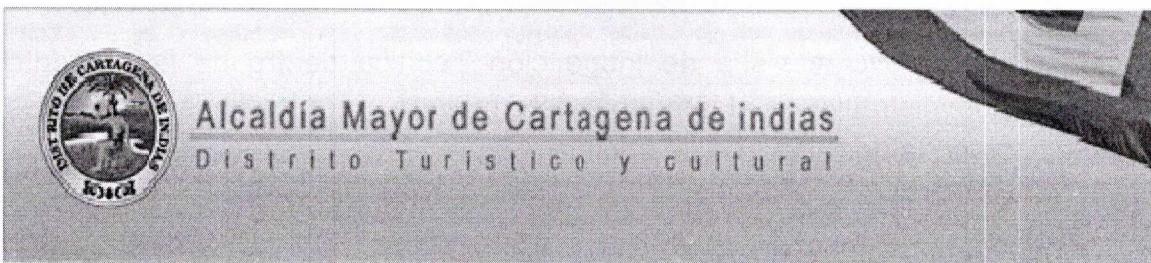
Centro Diagonal 30 No 30-78  
Código Postal: 130001  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

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

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

enviado  
+ vinci.  
RAD. 048-18.

6



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 09 de mayo de 2018

Oficio **AMC-OFI-0049571-2018**

**SEÑOR**  
**VICTOR MARTINEZ LINCONA**  
**BARRIO LOS CARACOLES MANZANA 74 LOTE 16 1<sup>a</sup>**  
**ticomlicona@hotmail.com**  
**Cel: 3106276131**  
**Cartagena**

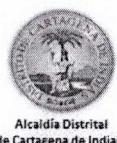
Asunto: **NOTIFICACION PERSONAL DE APERTURA DE AVERIGUACION PRELIMINAR DE OFICIO EXT-AMC-17-0033121**

Cordial Saludo,

La Secretaría de Planeación Distrital, con el debido respeto comedidamente informa, se ha recibido Derecho de petición en el cual se solicito ante Curaduría Urbana N°1 reconocimiento de la Construcción desarrollada sin la previa licencia en el inmueble, ubicado en Barrio los caracoles manzana 74 lote 16 1<sup>a</sup>.

De conformidad con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, aplicable a la actuación de control Urbano como autoridad administrativa competente en el caso en mención y el parágrafo 1º del artículo 64 del Decreto 1469 de 2010, el curador urbano debe informar a esta dependencia de toda solicitud presentada ante su oficina para lo cual la Secretaría de planeación Distrital de Cartagena de indias adelantara **Averiguación preliminar** por observar este despacho que la petición impuesta versa sobre la intervención en el sector colindante en el edificio donde el peticionario es propietario, hecho que podría implicar violación a la normatividad urbanística vigente.

En atención a lo anterior la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena ordenó **NOTIFICAR PERSONALMENTE** al señor VICTOR MARTINEZ LINCONA. Cuya dirección es la misma del inmueble objeto de la inspección o visita técnica que se ordena, sobre la decisión contenida en el oficio de la referencia, mediante la cual se ordenó la Apertura de Averiguación Preliminar y



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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



Alcaldía Mayor de Cartagena de indias  
Distrito Turístico y cultural

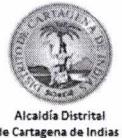
en efecto se practicara visita de inspección Técnica dentro de la presente actuación administrativa en el inmueble determinado, para los fines pertinentes establecidos en la decisión que se notifica.

Atentamente,

**XENIA GOMEZ BUSTAMANTE**  
**Directora Administrativa (E) de Control Urbano**

Decreto 0368 del 12 de Abril 2018

Proyecto: Natalia Friari  
Abogada Externa DACU



Alcaldía Distrital  
de Cartagena de Indias

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

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

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

## ENVIO DE CORRESPONDENCIA

DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO - DACU

mié 23/05/2018 2:43 p.m.

Para:ticomlicona@hotmail.com <ticomlicona@hotmail.com>;

0 1 archivos adjuntos (132 KB)

AMC-OFI-0049571-2018 VICTOR MARTINEZ LINCONA.pdf;

Asunto: Notificación personal de apertura de averiguación preliminar de oficio EXT-AMC-17-0033121.



Natty  
8  
BOL  
Cartagena  
Cartagenay  
Ganamos todos



AMC-OFI-0082045-2018

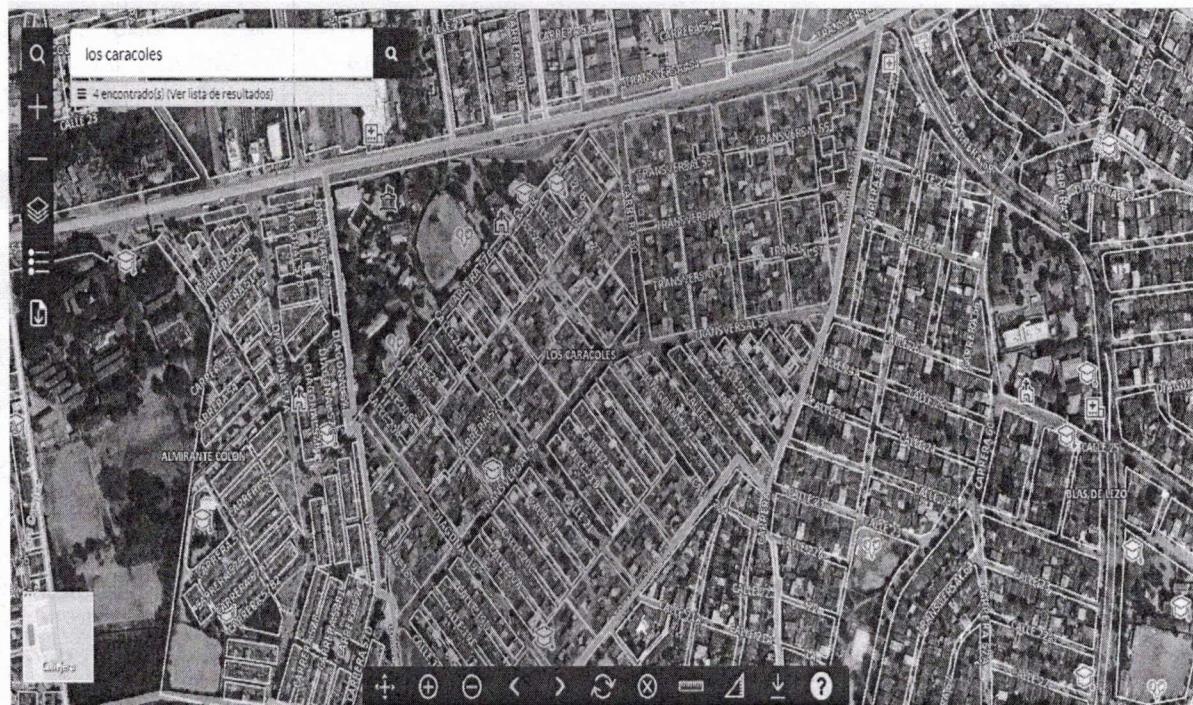
Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 25 de julio de 2018

Oficio AMC-OFI-0082045-2018

| INFORME TECNICO<br>DIRECCION ADMINISTRATIVA CONTROL URBANO               |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| INGENIERA CIVIL: Katya Banquez Agresot<br>Técnico: Ruben D. Diaz Acevedo | Cedula: 64.526.243<br>Cedula: 73,153.589   | MP:13202205620BLV                  |
| ASUNTO:  | Denuncia por presunta infracción de las Normas Urbanísticas.   | FECHA ASUNTO:<br>23 Diciembre 2016 |
| CODIGO DE REGISTRO:  | AMC-OFI-0049559-2018 Petición EXT-AMC-17-0033121.  | FECHA VISITA:<br>9 Julio 2018      |
| SOLICITANTE:   | ANA OFELIA GALVAN MORENO<br>DIRECTORA CONTROL URBANO   | TELEFONO:                          |
| DIRECCION:   | Barrio los caracoles Mz 74 lote 15 etapa 1, Ref.Catastral No: 010505240020000, Uso Residencial Tipo B, Localidad LI. |                                    |

INFORME GENERAL DEL ASUNTO: Comisión técnica para inspección sobre denuncia por presunta infracción de las normas urbanísticas. Quejoso: Victor Martinez Licona.

LOCALIZACION GENERAL DEL PREDIO BARRIO LOS CARACOLES MANZANA 74  
LOTE 15 ETAPA 1.





## LOCALIZACION DEL PREDIO EN EL SECTOR BARRIO LOS CARACOLES MANZANA 74 LOTE 15.

### INFORME DE VISITA

El día 9 de julio de 2018, se procedió a realizar visita técnica preliminar al inmueble ubicado en el barrio los caracoles manzana 74 lote 15 propiedad del señor GELBERT JULIO, por presunta infracción de las normas urbanísticas, a solicitud de la directora administrativa de Control Urbano, Ana Ofelia Galván Moreno, con oficio AMC-OFI-0049559-2018 en el proceso llevado de acuerdo a petición EXT-AMC-17-0033121, por querella presentada por Víctor Martínez Licona, colocando en conocimiento lo siguiente:

*"Basado en el derecho que me acoge me permito presentar ante esa entidad queja por averías presentadas en el inmueble ubicado en el barrio los caracoles manzana 74 lote 16 1<sup>a</sup> etapa, propiedad de mi señora madre Elsa Licona Martínez por las obras adelantadas en la vivienda contiguas ubicada en la manzana 74 lote 15 propiedad del señor Gelbert Julio ocasionando los siguientes daños:*

**Primer piso** (filtraciones de agua en paredes y cielo raso, daños al estuco y pintura del primer piso, fisuras en paredes y columnas, taponamiento en la tubería del patio).

**Segundo piso** (filtraciones de agua en paredes y techo, daños al estuco y pintura, fisuras). Adicionalmente el propietario del inmueble ubicado en manzana 74 lote 15 señor Gelbert Julio levanto una pared que elimina toda la visibilidad y ventilación de la vivienda de la señora Elsa Licona Martínez ubicado en manzana 74 lote 16 1<sup>a</sup> etapa. ”.



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 el

señor Víctor Martínez Beltrán, sobrino del quejoso Víctor Martínez Licona; quien por vía telefónica le comunicó a su pariente que los daños y afectaciones causadas por las obras adelantadas en la vivienda contigua ubicada en la manzana 74 lote 15 propiedad del señor Gelbert Julio, en su momento fueron arregladas a cabalidad y hasta la fecha todo está bien.

En el lugar se observa una pared existente entre los dos predios, que obstaculiza la visual del predio donde reside el quejoso, la cual tiene las siguientes medidas: 2,60m de alto por 6m de largo, para un área de 15,6 m<sup>2</sup>, La cual viola la norma urbanística. Cabe resaltar que al momento de la visita no se evidencia actividad de construcción en el predio presuntamente infractor.

### INFORMACION DEL PREDIO

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| REFERENCIA   | 010505240020000         |
| USO          | RESIDENCIAL TIPO B      |
| CALSIF SUELO | SUELO URBANO            |
| ESTRATO      | 3                       |
| AREA M2      | 80.71                   |
| PERIMETRO    | 38.49                   |
| DIRECCION    | D 20 56A 15 MZ 74 LO 15 |
| BARRIO       | LOS CARACOLES           |
| CODIGO DANE  | 27010703                |
| LADO DANE    | B                       |
| MANZ IGAC    | 524                     |
| PREDIO IGAC  | 20                      |
| MATRICULA    | 060-0114334             |
| AREA TERRENO | 81.00                   |
| AREA CONSTR  | 144.00                  |

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

Frente: 6,70 m, promedio  
Fondo: 12,09 m  
Área Terreno: 81 m<sup>2</sup>  
Área construida: 144m<sup>2</sup>  
Número de Pisos: 2  
Usos: vivienda hasta 3 pisos



## Cuadro Normativo para RESIDENCIAL TIPO B

| CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN |   | Hoja 1 de 1       |
|--|---|-------------------|
| RESIDENCIAL TIPO B RB  |   |                   |
| UNIDAD BÁSICA  |   | 40 m <sup>2</sup> |
| 2 ALCOBAS  |   | 50 m <sup>2</sup> |
| 3 ALCOBAS  |   | 70 m <sup>2</sup> |
| USOS   |   |                   |
| PRINCIPAL  | Residencial<br>Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar   |                   |
| COMPATIBLE   | Comercio 1 - Industrial 1   |                   |
| COMPLEMENTARIO   | Institucional 1 y 2 - Portuario 1   |                   |
| RESTRINGIDO  | Comercio 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 m <sup>2</sup> libre x c/0.80 m <sup>2</sup> de A. Const.   |                   |
| BIFAMILIAR   | 1 m <sup>2</sup> libre x c/0.80 m <sup>2</sup> de A. Const.   |                   |
| MULTIFAMILIAR  | 1 m <sup>2</sup> libre x c/0.80 m <sup>2</sup> de A. Const.   |                   |
| AREA Y FRENTE MÍNIMOS  |   |                   |
| UNIFAMILIAR 1 piso   | AML.: 200 M <sup>2</sup> – F.: 8 m  |                   |
| UNIFAMILIAR 2 pisos  | AML.: 160 M <sup>2</sup> – F.: 8 M  |                   |
| BIFAMILIAR   | AML.: 250 M <sup>2</sup> – F.: 10M  |                   |
| MULTIFAMILIAR  | AML.: 480 M <sup>2</sup> – F.: 16 M   |                   |
| ALTURA MÁXIMA  | 4 PISOS   |                   |
| ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN   |   |                   |
| UNIFAMILIAR 1 piso   | 06  |                   |
| UNIFAMILIAR 2 pisos  | 1   |                   |
| BIFAMILIAR   | 11  |                   |
| MULTIFAMILIAR  | 12  |                   |
| AISLAMIENTOS   |   |                   |
| ANTEJARDÍN   | Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales.<br>Multifamiliar 5 m   |                   |
| POSTERIOR  | Unifamiliar 4 m<br>Bifamiliar 4 m<br>Multifamiliar 5 m  |                   |
| PATIO INTERIOR MÍNIMO  | 3 m x 3 m   |                   |
| VOLADIZO   | Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)   |                   |
| LATERALES  | Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso   |                   |
| ESTACIONAMIENTOS   | Unifam. 1 x c/100 m <sup>2</sup> de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m <sup>2</sup> de A. Cons.<br>Multifam. 1 x c/70 m <sup>2</sup> de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m <sup>2</sup> de A. Cons. |                   |
| NIVEL DE PISO  | Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.   |                   |



Gana  
Cartagena y  
Ganamos todos

## ARTÍCULO 239: CERRAMIENTOS.

Laterales y posteriores: Con excepción de los conjuntos o agrupaciones de viviendas, serán obligatorios y tendrán una altura máxima de dos puntos cincuenta (2.50) metros.

Para los retiros de frente o antejardín no se exigen cerramientos; cuando existan, se permitirá la construcción de un muro lleno con una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, a partir del cual podrán construir verjas hasta una altura máxima de dos puntos cincuenta (2.50) metros, siempre que sean semitransparentes.

En las zonas comerciales no se permitirán el cerramiento lateral, ni del frente, ni del antejardín. Sobre los antejardines no podrá levantarse ninguna construcción, ni siquiera provisional, tales como garajes.

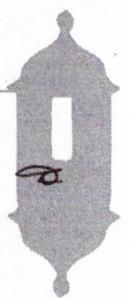
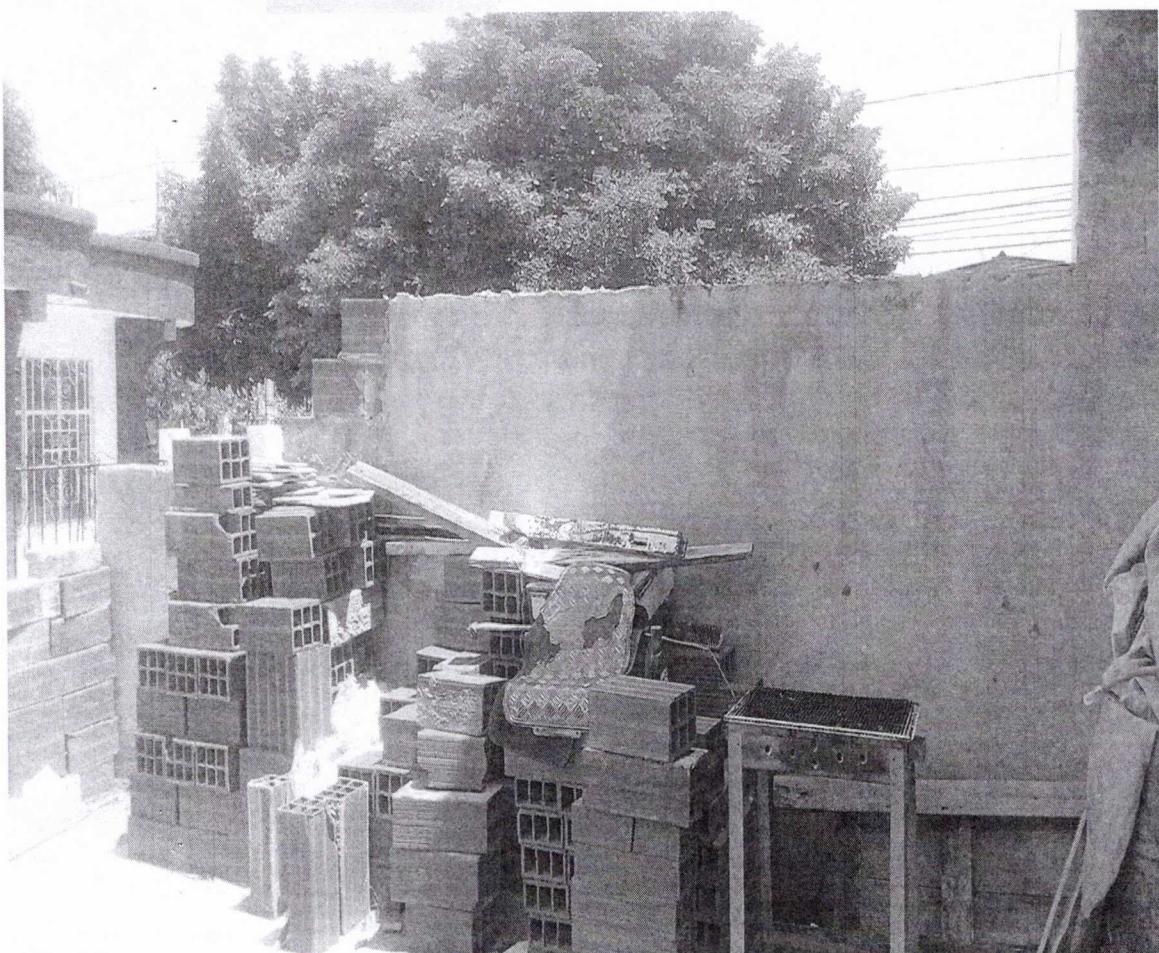
En las zonas comerciales, se podrá utilizar el 50% del antejardín como terraza, siempre y cuando se cumplan las normas específicas de la zona. El otro 50% del antejardín, deberá ser zona verde.

## ANEXO FOTOGRÁFICO





Gana  
Cartagenay  
Ganamos todos





Gana  
Cartagenay  
Ganamos todos

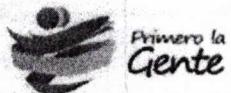
## CONCLUSION

Debido, a que el querellante manifiesta que todos los daños ocasionados por la construcción fueron arreglados, cabe resaltar que la pared existente viola el **ARTÍCULO 239: CERRAMIENTOS** De acuerdo al decreto 0977 del 20 de noviembre del 2001 con un área de 15,6 m<sup>2</sup>.

Cabe resaltar, que el predio visitado se encuentra clasificado de acuerdo al decreto anteriormente mencionado, CUADRO No. 1. **REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO B(RB) EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN, COLUMNA 2.**

ING. KATYA BANQUEZ AGRESOT  
MP:13202205620BLV

TEC: RUBEN DIAZ ACEVEDO.



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

En Cartagena de Indias DT y C a los 9 días del Mes de julio del 2018, siendo las 10:30 Am, la Dirección Administrativa de Control Urbano a través del Funcionario (a) comisionado, el (la) señor (a) Ruben Diaz y Katia banquez realiza visita técnica para atender solicitud.

Radicado No. 00048-2018 Fecha \_\_\_\_\_

Dirección del Predio: Caracoles manzana 74 lote 16 primera etapa

Propietario: Elsa leonora Martinez

Predio con Referencia Catastral No. 10552400100000

La visita es atendida por el (la) señor(a): Victor martinez Beltran (sobrino)

En el sitio se observó lo siguiente: En el lugar visitado fueron apenados por el señor victor martinez Beltran sobrino del quejoso Victor martinez leonora quien por vía telefónica le comunicó a su sobrino que los daños y afectaciones por la Obras adelantadas en la vereda contigua ubicada en manzana 74 lote 15 propiedad del Señor Gelbert Julio, en su momento fueron arregladas a cabalidad, y hasta la fecha todo está bien.

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

Profesional Responsable: Ruben Diaz y Katia Banquez

Ruben D. Diaz

Katia Banquez

Firma del Funcionario

Ruben Diaz y Katia Banquez  
Firma quien atiende la Diligencia



DIRECCION ADMINISTRATIVA DE CONTROL URBANO  
Barrio Chambacú Edificio Inteligente, Mezanine Piso 2, Tel 6501085 Ext 2121