



**Dirección General Marítima**  
Autoridad Marítima Colombiana

CAPITANÍA DE PUERTO DE CARTAGENA - OFICINA JURÍDICA

**MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL**  
**DIRECCION GENERAL MARITIMA**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO No. 317/2022**

**REFERENCIA:** INVESTIGACION ADMINISTRATIVA No. 15032019-001

**PARTES:** CONDOMINIO GEMINIS

**AUTO:** DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2022, POR MEDIO DEL CUAL SE ABRE PERIODO PROBATORIO POR UN TERMINO DE 10 DIAS Y SE SOLICITA A LA PARTE INVESTIGADA A QUE ALLEGE LA DOCUMENTACION REFERENCIADA.

EL PRESENTE ESTADO SE FIJA HOY CUATRO (04) DE OCTUBRE DEL 2022 A LAS 08:00 HORAS Y SE DESFIJA A LAS 18:00 HORAS DEL MISMO DÍA.

---

**CPS. BERNARDO JOSE BALLESTEROS PETRO**  
ASESOR JURÍDICO CP05.



**MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - DIRECCIÓN GENERAL MARÍTIMA -  
CAPITANÍA DE PUERTO DE CARTAGENA.**

Cartagena D. T. y C., Veintisiete (27) de septiembre de 2022

**Ref. Inv. Administrativa 15032019-001 CONDOMINIO GEMINIS**

**ANTECEDENTES**

Con el fin de verificar la existencia de la conducta e identificar al infractor de la presunta ocupación indebida, se profirió auto de apertura de averiguación preliminar con fecha 20 de mayo de 2019.

En desarrollo de la actuación administrativa, fueron aportados los memorandos IBUP 094 e IBUP 127, suscritos por el responsable del área de Litorales y áreas marinas de esta Capitanía de Puerto, mediante los cuales se relaciona informe de inspección realizado, donde se indica la existencia de un muelle en forma de "T" y que el terreno corresponde a un área de 9458.68m<sup>2</sup> aproximadamente, que cuenta con características técnicas de playa marítima y/o terrenos de bajamar.

Así mismo, de conformidad con lo ordenado por el auto de apertura de averiguación, se citó a diligencia de versión libre y espontánea al representante legal de la sociedad investigada a fin de dar razón de su dicho. Sin embargo, no compareció a las diligencias en las fechas que fueron programadas.

Con auto adiado 29 de octubre de 2019, el despacho luego de la documentación recaudada y de los hechos vislumbrados a lo largo de las averiguaciones preliminares realizadas, procedió a formular cargos contra la Sociedad Promotora Sándalo S.A.S., identificada con Nit 900.310.838-1, por presunta construcción y/o ocupación indebida sobre zonas con características técnicas de agua marítima, playa marítima y/o zonas de bajamar, de acuerdo a lo contenido dentro del artículo 166 del Decreto Ley 2324 de 1984, en calidad de presunto ocupante del área en la cual se desarrolla el proyecto denominado "Condominio Géminis" ubicado en el sector de cielo Mar.

Que mediante oficio 15201906022 de fecha 04 de diciembre del 2019, se cito al representante legal de la sociedad Promotora Sándalo S.A.S, a fin de notificarlo personalmente del auto de formulación de cargos de fecha 19 de mayo del 2019.

Que mediante Guía No. 2055547739, emitida por la empresa de envíos Servientrega se comunico que el oficio anteriormente referenciado fue devuelto.

Asi las cosas, este despacho procedió a notificar el referido auto de formulación de cargos, mediante aviso 231/2019 fijado el 19 de diciembre del 2019 y desfijado el día 27 de septiembre del 2019.

Que mediante auto de fecha 28 de febrero del 2020, este despacho procedió a abrí periodo probatorio por el termino de 30 días, en los cuales se oficiaría al área de litorales y áreas marinas de CP05, a fin de que allegara concepto técnico de jurisdicción, a la curaduría urbana de Cartagena a fin de que informen sin han expedido algún tipo de licencia y o permisos de construcción del proyecto denominado condominio géminis, y a la oficina de registro de instrumentos públicos, a fin de que se sirva informar si la promotora sándalo, cuenta con algún inmueble registrado.

A través de escrito registrado bajo radicado 152020103136 de fecha 19 de marzo del 2020, la Curaduría Primera Urbana de Cartagena, comunica la resolución No.0606 de 2016, con la cual fue aprobado el proyecto denominado condominio géminis, ubicado en el sector cielo mar.

Con respuesta registrada mediante radicado 152020103578 de fecha 05 de junio del 2020, la Curaduría Segunda Urbana de Cartagena dio respuesta al oficio MD-DIMAR-CP05-



**Dirección General Marítima**  
Autoridad Marítima Colombiana

Jurídica de fecha 17 de marzo del 2020, indicando que en su base de datos no aparece otorgada licencia urbanística, ni trámite en curso, sobre el proyecto Condominio Géminis.

A través memorando MEM-2020000376 MD-DIMAR-CP05-ALITMA de fecha 14 de octubre del 2020, el área de litorales y área marinas allego concepto técnico de jurisdicción del área de investigación.

Que mediante auto de fecha 20 de noviembre del año 2020, este despacho dio por cerrado el periodo probatorio y ordeno dar traslado para alegar de conclusión por el termino de 10 días.

Con auto de fecha 26 de febrero del año 2021, se dejo sin efectos el auto de fecha 20 de noviembre del 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de dicho auto y a su vez se ordeno nuevamente oficiar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena a fin de contar con la información inmobiliaria del Condominio Géminis.

A través de auto de fecha 30 de abril del año 2021, este despacho procedió a solicitar al área de litorales y áreas marinas de la Capitanía de Puerto de Cartagena, que realizara inspección al área objeto de investigación.

Que mediante MEM-202100423-MD-DIMAR-CP05-ALITMA de fecha 12 de agosto del 2021, el área de litorales y áreas marinas, allego los resultados de la inspección realizada al área en donde se encuentra ubicado el proyecto inmobiliario condominio géminis.

Que en auto de fecha 25 de febrero del año 2022, este despacho luego analizar el informe, MEM-202100423-MD-DIMAR-CP05-ALITMA de fecha 12 de agosto del 2021, decidió en aras de tener claridad sobre el área objeto de investigación oficiar al área de litorales y área marinas a fin de que allegue nuevo concepto técnico de jurisdicción.

Que, en respuesta a dicho auto, el área de litorales de la Capitanía de Puerto de Cartagena, allego a este despacho los memoriales 202200215 de 04 de abril del 2022, 202200218 del 05 de abril del 2022 y 202200263 del 27 de abril del 2022, en los cuales se allego concepto técnico de jurisdicción.

Que mediante auto de fecha 30 de junio del 2022, esta capitanía de puerto de Cartagena, decidió dar por cerrado el debate probatorio y ordeno correr traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.

Que mediante escrito Recepcionado en fecha 27 de julio del 2022, la parte investigada radico escrito de nulidad por indebida notificación del auto de formulación de cargos de fecha 29 de octubre del 2019.

Que mediante auto de fecha 17 de agosto del 2022, este despacho resolvió la solicitud de nulidad incoada por la parte investigada, en el sentido de negar la nulidad, pero a su vez ordenó notificar en debida forma el auto de formulación de cargos de fecha 29 de octubre del 2019 y mantener incólume las pruebas recopiladas dentro de la presente investigación.

Así las cosas mediante acta de fecha 31 de agosto del 2022, se notifico de manera personal al apoderado especial de la sociedad investigada del auto de formulación de cargos anteriormente referido y a su vez se le concedió el termino de 15 días contados a partir de la presente notificación para que presente sus descargos y allegue las prueba que pretenda hacer valer al interior del presente proceso.

Que es escrito de fecha 19 de septiembre del 2022, la parte investigada apporto su escrito de descargos dentro del termino legal para ello.



## CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De conformidad con el numeral 21 del artículo 5 del Decreto Ley 2324 de 1984, le corresponde a la Dirección General Marítima autorizar y controlar las concesiones y permisos en las aguas, terrenos de bajamar, playas y demás bienes de uso público de las áreas de su jurisdicción. En concordancia con lo anterior, el numeral 27 *ibidem* establece que le corresponde adelantar y fallar las investigaciones por construcciones indebidas o no autorizadas en los bienes de uso público y terrenos sometidos a su jurisdicción.

A su vez el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece: *"Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor a treinta (30) días. Cuando sean tres (3) o más investigados o se deban practicar en el exterior el término probatorio podrá ser hasta de sesenta (60) días"*

Así las cosas, teniendo en cuenta que la parte investigada presentó escrito de descargos, de conformidad con el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a través de correo electrónico de fecha 19 septiembre del 2022, el Despacho se pronunciará sobre las pruebas solicitadas y que considera deberán practicarse, las cuales deben ser útiles al momento de proferir una decisión de fondo.

## PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE INVESTIGADA EN SU ESCRITO DE DESCARGOS

### DOCUMENTALES

Entre las pruebas documentales indicadas por la parte investigada dentro de su escrito de descargos se relacionan las siguientes:

- Certificado de Existencia de Representación legal de la sociedad Promotora Sándalo.
- Certificado de libertad y tradición de los predios individuales cerrados y certificado englobado.
- Licencia de construcción 0606/01 diciembre del 2016 de la curaduría urbana Distrital 1, por la cual se aprueba la construcción del proyecto géminis.
- Concepto jurídico de Dimar en cuanto a los bienes inmuebles.
- Escritura publica 308 de 15 septiembre del 2004
- Escritura pública 695 del 12 de mayo del 2016
- Escritura pública 5782 de 09 de noviembre del 2016
- Escritura Publica 2201 de 01 junio 2017.
- Acuerdo 002 de 04 de febrero de 2003
- Decreto 07 de 04 de enero del 1984
- Ley 62 de 1937
- Carta Catastral y Certificado, donde se identifica cada predio por su cedula catastral.
- Informe técnico de visitas realizada por la Dimar de fecha 15 de mayo y 31 de julio 2018.
- Pruebas que reposan en el expediente.

Asi mismo se tendrán como pruebas las recopiladas por este despacho dentro del transcurso de la investigación, las cuales quedaron incólume conforma al auto de fecha 17 de agosto del 2022.

Las pruebas recaudadas se relacionan a continuación

- MEM-201800327-MD-DIMAR-CP05-ALITMA de fecha 21 de septiembre del 2018
- MEM-201800202-IBUP94-MD-DIMAR-CP05-ALITMA
- Informe de Inspección MEM-201800281-IBUP127-MD-DIMAR-CP05-ALITMA
- Oficio CUN 1-0-120D-2020 proveniente de la Curaduría Urbana No.1 Distrital de Cartagena, CD que contiene resolución No.0606 de 2016.



**Dirección General Marítima**  
Autoridad Marítima Colombiana

- Oficio CU2-DP-20-0124, proveniente de la Curaduría Urbana No.2 Distrital de Cartagena.
- Concepto técnico de Jurisdicción contenido mediante memorial MEM-202000376-MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de fecha 14 de octubre del 2020.
- Oficio MEM2021-00418-MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de fecha 10 de agosto del 2021, dirigido al responsable del área de litorales.
- Oficio MEM-202100423-MD-DIMAR-CP05-ALITMA, 12 de agosto del 2021, respuesta a solicitud de información proveniente del área de litorales.
- Oficio MEM-202100526-MD-DIMAR-JURIDICA-de fecha 04 de octubre del 2021, dirigido al área de litorales.
- Oficio MEM-202200179-DIMAR-CP05-JURIDICA de fecha 16 de marzo del 2022, dirigido al área de litorales y áreas marítimas.
- Oficio MEM-202200215 de 04 de abril del 2022, MEM-202200218 del 05 de abril del 2022 y MEM-202200263 del 27 de abril del 2022.
- Escrito de Nulidad recibido en fecha 27 de julio del año 2022 y sus correspondientes anexos.

**DECRETO DE PRUEBAS DE OFICIO**

- Este despacho en aras de esclarecer el historial de tradición del área objeto de investigación, ordenara a la parte investigada allegue en un término de Diez (10) días a, contados a partir de la notificación del presente auto, Copia de la **sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de fecha 15 de mayo del 1985, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cartagena**, la cual dio origen al folio de matrícula 060-730702, que se englobo al folio de Matrícula inmobiliaria 060-243467, dando como origen el matrícula inmobiliaria 060-334007 donde se encuentra construido el proyecto inmobiliario Condominio géminis.

Es de resaltar en este punto que, la prueba en derecho es la actividad necesaria para demostrar la verdad de un hecho, su existencia o contenido que implica hacerlo según o a través de los medios probatorios establecidos por la ley, los cuales deben ser pertinentes, conducentes y eficaces, es decir, la prueba como institución jurídica está orientada a demostrar los hechos principales y accesorios dentro de un proceso.

Así mismo, su objetivo fundamental está dirigido a esclarecer las circunstancias de tiempo modo y lugar en que ocurrieron los hechos materia de investigación, recayendo sobre una realidad y su relevancia está íntimamente relacionada con grado de vinculación entre el medio probatorio y el hecho que se pretende probar.

Debe tenerse en cuenta que en todas las actuaciones realizadas por la administración pública, el propósito fundamental es salvaguardar el cumplimiento de la función administrativa en beneficio del interés general, sin que esto pueda ser interpretado como una limitación o desconocimiento de las garantías constitucionales con las que cuentan los particulares para ejercer su derecho de defensa y contradicción o del debido proceso; así las cosas, vale aclarar que el investigado cuenta con la oportunidad procesal para aportar las pruebas documentales que considere útiles para el esclarecimiento de los hechos.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Capitán de Puerto de Cartagena,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Abrir periodo probatorio por el término de Diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del presente proveído.

**SEGUNDO:** Practicar las pruebas decretadas en la parte motiva del presente proveído-

**TERCERO:** Ordenar a la parte Investigada a que allegue en un término no mayor a Diez (10) días a, contados a partir de la notificación del presente auto, la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio de fecha 15 de mayo del 1985, proferida por el Juzgado



**Dirección General Marítima**  
Autoridad Marítima Colombiana

Tercero Civil del Circuito de Cartagena de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**CUARTO.** Tener como pruebas las recopiladas por este despacho dentro del transcurso de la investigación.

**QUINTO.** Notificar de conformidad el presente proveído.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Capitán de Navío **DARÍO EDUARDO SANABRIA GAITÁN**  
Capitán de Puerto de Cartagena