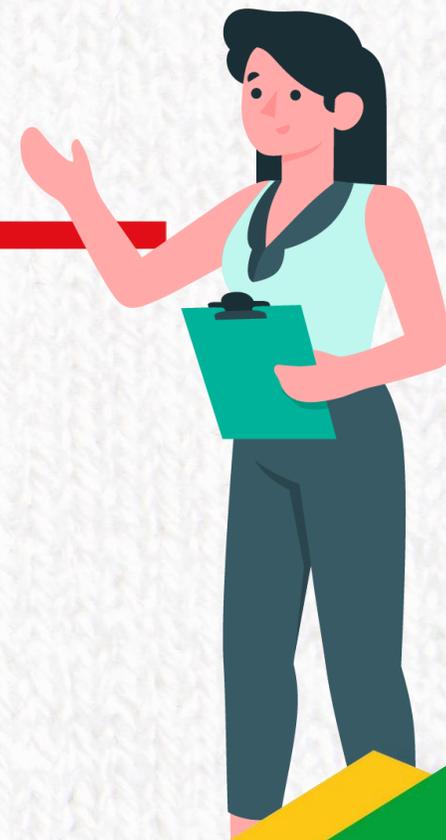


ANÁLISIS TERRITORIALES

PARA COMPLEMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DISTRITAL



División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

OCTUBRE 2024

3.

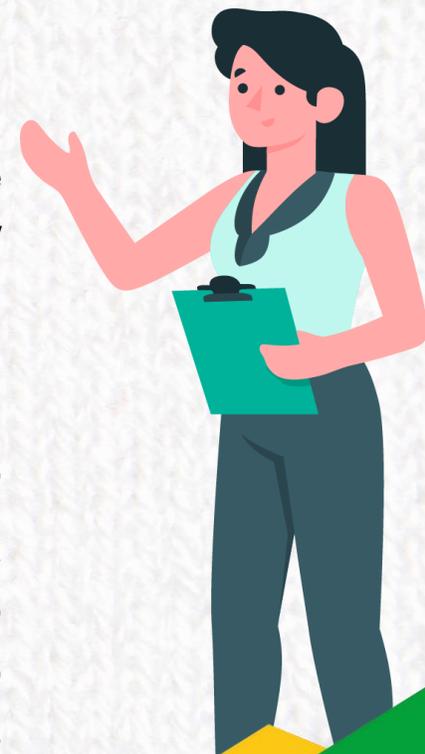
ANÁLISIS CONCEPTOS SEGUNDA OPCIÓN DE USOS - CENTRO HISTÓRICO



Análisis tomado de la información del documento diagnóstico (PEMP CH) e instrumentos normativos de aplicación. De acuerdo con la información recolectada mediante la compilación de los conceptos emitidos por parte de la Secretaría de Planeación Distrital, en relación con la segunda opción de uso de suelo para inmuebles en el centro histórico de Cartagena se informa lo siguiente:

En el primer lugar, la información de análisis de marco normativo más reciente, se constituye como un parte del documento diagnóstico del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena y su Zona de Influencia (PEMP CH) en su versión 2 disponible para consulta libre en la página web: <https://pemp.cartagena.gov.co/> Este documento hace parte integral de la formulación de este instrumento de protección, gestión y salvaguarda del patrimonio cultural del distrito de Cartagena que actualmente se encuentra adelantando esta entidad.

En el capítulo 2 “Diagnostico Espacial, subcapítulo 2.6.2 Parámetros urbanísticos del Área declarada. Usos de suelo.” Se realiza el análisis y relación de los usos del suelo para los barrios declarados del Centro Histórico. Allí se efectúa la revisión a partir del Reglamento del Patrimonio Inmueble adoptado mediante la Resolución 043 de 1994 y el capítulo octavo del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001. De esta manera se explica el análisis normativo realizado durante el diagnóstico, y se especifica, citando los actos administrativos, cual es la reglamentación para los usos del centro histórico y como se plantea en cada caso, las directrices para los inmuebles que tienen la posibilidad de una segunda opción de uso. Se envía el subcapítulo en cuestión del documento como anexo a la presente respuesta para consulta y detalle de la información suministrada.

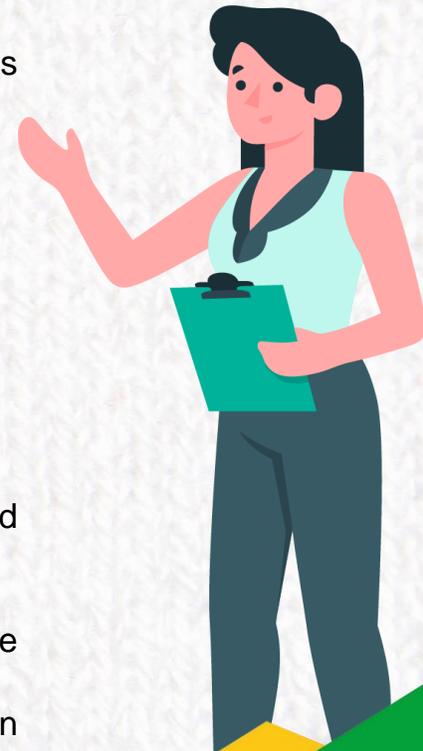


Dentro del anexo referenciado anteriormente, también se evidencian los conflictos en los usos de suelo soportados mediante cartografías que reflejan el análisis predial realizado con el listado de reglamentación predial de ambos instrumentos. Asimismo, se evidencia gráficamente la realidad de los usos actuales del suelo, las alturas, y la relación de los usos según los pisos y los porcentajes clasificados por cada barrio. Lo anterior según los informes realizados por el contrato de consultoría SPD-CM-001-2018 y los análisis del equipo técnico de la secretaria en los años 2020 y 2021.

Para efectos del presente análisis, se cita directamente el texto del articulado de cada instrumento que reglamenta las segundas opciones de uso en el centro histórico:

**Resolución 043 de 1994. Reglamento del Patrimonio inmueble de Cartagena de Indias.
Artículo 93. Edificaciones con una segunda opción de usos.**

- ✓ “Las edificaciones que tienen un uso institucional tienen como segunda opción la de volver al uso residencial.
 - ✓ Edificios ocupados actualmente con un uso diferente al original, podrán retomar el primer uso.
 - ✓ Edificios con valor histórico ocupados actualmente con usos diferentes a la inicial, pueden retornar a la actividad inicial u ocuparse con usos institucionales.
 - ✓ El cambio de uso residencial a la actividad económica solo se permitirá cuando sea demostrada la imposibilidad de mantener la residencia en las zonas de uso mixto y no se permitirá en las zonas residenciales.”
- Según lo referenciado anteriormente, se contempla las opciones para la segunda opción de uso de suelo teniendo en cuenta los casos de acuerdo con las zonas de predominio residencial y mixta establecidas en la resolución.



Decreto 0977 de 2001. Plan de Ordenamiento Territorial

Artículo 521. Usos Prohibidos.

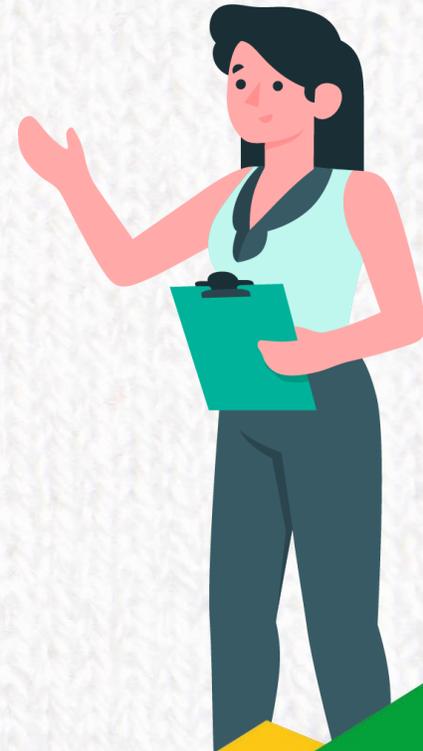
Edificaciones que tienen la posibilidad de una segunda opción de usos:

- ✓ *“Viviendas con uso institucional actual adecuado. Segunda opción: volver a uso Residencial.*
- ✓ *Edificios diseñados para usos institucionales donde se realizan actualmente otros Usos: Segunda opción: Volver al uso inicial.*
- ✓ *Edificios con valor histórico agregado. Actividad inicial y segunda opción: Uso Institucional.*
- ✓ *Edificios que forman parte de un sector urbano homogéneo en Usos: Segunda opción: pasar a los Usos del sector.”*

En la comparativa de los artículos se evidencia como la última posibilidad establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial **no se encuentra alineada con la Resolución 043 de 1994**, generando una ventana de conceptos de segundas opciones de uso de suelo, conforme a los usos homogéneos de los sectores, mediante el análisis de cada solicitud con relación al entono circundante de los usos del predio.

Conceptos de segunda opción de usos Centro Histórico

A continuación, según la información reposaba en el libro de gestión documental de la entidad y la información disponible en el portal SIGOB, se relaciona la matriz de conceptos de segunda opción de uso de suelo emitidos por la Secretaría de Planeación entre los años 2014 y 2022. Para los conceptos de segunda opción de usos de suelo, entre el año 2001 y 2013, se realizará la solicitud para la revisión en el archivo físico de la entidad y cuando se recopile la información, esta será remitida para la consolidación del expediente distrial. Tabla en formato Excel con parámetros e información adicional se remite como anexo al presente documento.



Relación consolidada conceptos de segunda opción de uso 2014 a la fecha

MATRIZ DE RELACIÓN DE CONCEPTOS DE SEGUNDA OPCIÓN DE USOS DE SUELO.				
AÑO	CODIGO RADICADO	EMISOR	ASUNTO	CODIGO DE RESPUESTA
2014	EXT-AMC-14-0075703	ARTURO FRANCO ACERO	DETERMINACION SOLICITUD SEGUNDA OPCION RADICACIÓN EXT-AMC-14-0075703 DE DICIEMBRE 30 DEL 2015; PREDIO UBICADO EN EL BARRIO GETSEMANÍ CALLE DE LA MEDIA LUNA, E IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON EL NO 01-01-0134-0007-000	AMC-OFI-0008885-2015
2015	EXT-AMC- 15-0069900		SEGUNDA OPCION BAR	AMC-OFI-0039461-2016
	EXT-AMC-15-0029956	MAYRA RODRIGUEZ OSORIO	SEGUNDA OPCION DE USO DE SUELO	AMC-OFI-0056894-2015
	EXT-AMC-15-0078441	VILLA CARMONA, ANNIE SAMANTA	SOLICITUD VIABILIDAD SEGUNDA OPCION	AMC-OFI-0104247-2015;AMC-OFI-0104792-2015
2016	EXT-AMC- 16-0001697	OLGA VALVERDE	SEGUNDA OPCION HOTEL BOUTIQUE	AMC-OFI-0037778-2016
	EXT-AMC-16-0006347	MANUEL GARCIA URIBE	SEGUNDA OPCION	AMC-OFI-0036539-2016; AMC-OFI-0036397-2016
	EXT-AMC-16-0007934	YESENIA RAMOS BALBIN	SEGUNDA OPCION	AMC-OFI-0037752-2016;



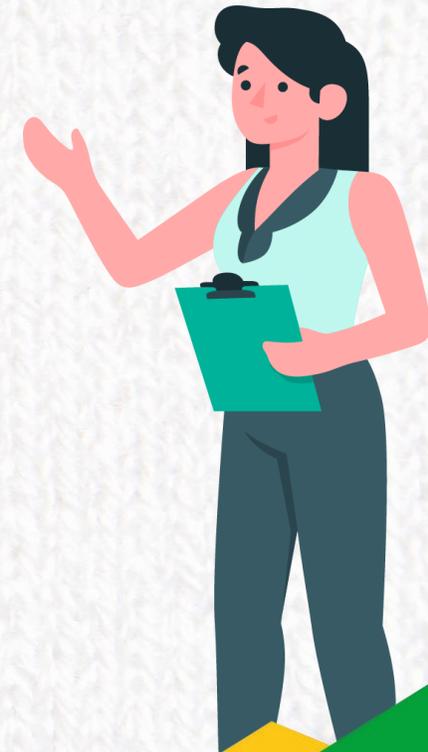
				AMC-OFI-0037734-2016
2017	EXT-AMC-17-0083565	CABAL CARLOS	SOLICITUD CONCEPTO URBANO, SEGUNDA OPCION	AMC-OFI-0139459-2017
	EXT-AMC-17-0012183	MARIANO OJEDA GOMEZ	SOLICITUD DE SEGUNDA OPCION DE USO	AMC-OFI-0017397-2017
	EXT-AMC-17-0063003	ARELLANO PERILLA, DIVIS	CONCEPTO URBANO DE USO DEL SUELO - SEGUNDA OPCION	AMC-PQR-0004459-2018 AMC-OFI-0114465-2018
	EXT-AMC-17-0064175	DIAZ, WADAD	SOLICITUD CAMBIO USO DEL SUELO SEGUNDA OPCION. REF CAT. 01-01-0094-0015-000	AMC-OFI-0074015-2018
	EXT-AMC-17-0064176	CHAVARRIAGA VALLE, LUZ MARINA	SOLICITUD CAMBIO USO DEL SUELO. SEGUNDA OPCION. REF CAT. 01-01-0079-0005-000 "CUZCO CARTAGENA"	AMC-OFI-0109681-2017



CARTAGENA				
2019	EXT-AMC-18-0108510	BORIS DAVID MULETT	SEGUNDA OPCIÓN	
	EXT-AMC-19-0015076	TERESITA ROMAN	SEGUNDA OPCION	AMC-OFI-0023472-2019
	EXT-AMC-19-0035784	HUYKE PACHECO, MAYRA ALEJANDRA	SOLICITUD SEGUNDA OPCION DE USO DEL SUELO DEL PREDIO EN MENCION	
	EXT-AMC-19-0034216	MARIA CRISTINA ROSSI TOUS	SOLICITUD SEGUNDA OPCION DE USO DEL SUELO DEL PREDIO EN MENCION	AMC-OFI-0059422-2019
	EXT-AMC-19-0023434	CONEO CAICEDO,AUSBERTO	SEGUNDA OPCION	AMC-OFI-0073077-2019
	EXT-AMC-19-0035784.	MAYRA ALEJANDRA HUYKE PACHECO	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	
	EXT-AMC-19-0027221	BEATRIZ BOTERQ ARANGO'	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	
	EXT-AMC-19-0028791 Y EXT-AMC-19-0039607.	EDUARDO ESPINOSA BENEDETTI	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	
	EXT AMC-19-0023434	ATIJSBERTO CONEO CAICEDO	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	
	EXT-AMC-19-0035784.	MAYRA ALEJANDRA HUYKE PACHECO	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	
	EXT-AMC-19-0028749.	PAÓLA F. ROMANO DIAZGRANADOS	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	
	EXT-AMC-19-0057320.	FÉRNANDO GARCIA DEL RISCO	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	



	AMC-OFL-0106056-2019	KATERINE BETANCOURT PEREIRA	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	
	EXT-AMC-19-011324	DINO VITTORIO LEBOLO KING	SEGUNDA OPCIÓN DE USO DE SUELO	
2021	EXT-AMC-21-0116376	PEREZ ABENOZA, JOSE	SOLICITUD DE USO DE SUELO COMO SEGUNDA OPCION DE USOS EN EL PREDIO	AMC-OFI-0036479-2022
	EXT-AMC-21-0076044	PEREIRA POMARES, RAFAEL	SOLICITUD DE SEGUNDA OPCION DE USO DE SUELO	
	EXT-AMC-21-0102561	RESTREPO LAGO, CARLOS ESTEBAN	CONCEPTO SEGUNDA OPCION DE USO EN EL INMUEBLE	AMC-OFI-0009019-2022
	EXT-AMC-21-0003238	SANCHEZ GARCIA, JULIO CESAR	USO DE SUELOS SEGUNDA OPCION REFERENCIA CATASTRAL 01-01-0144-0023-000	AMC-OFI-0031155-2021
	EXT-AMC-21-0010603	ZABALETA PUELLO, RICARDO A.	SOLICITUD SEGUNDA OPCION DE USO PARA EL INMUEBLE LOCALIZADO CALLE DEL TEJADILLO.	AMC-OFI-0077102-2021
2022	EXT-AMC-22-0076435.	MIGUEL FORERO ESPINOSA	SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE SEGUNDA OPCIÓN DE USO PREDIO CON REFERENCIA CATASTRAL NO.01-01-0090-0006-000 UBICADO EN EL BARRIO CENTRO CARRERA 2 NO.36-86.	AMC-OFI-0111208-2022



En el cuadro presentado anteriormente, se puede observar la relación de los conceptos de segunda opción de uso de suelo durante una ventana de observación de 8 años, entre 2014 hasta 2022, en donde se evidencia que la Secretaría de Planeación dio respuesta a las solicitudes externas de concepto de segunda opción de usos de la siguiente manera: Año 2014, (1) concepto. Año 2015 (3) conceptos. Año 2016 (3) conceptos. Año 2017 (5) conceptos. Año 2018 y 2020 no figura en la relación emisión de conceptos de segunda opción de usos en predios del centro histórico. Año 2019 (14) conceptos. Año 2021 (5) conceptos. Año 2022 (1) concepto.

Para lectura de los conceptos y el contenido de estos, mediante el número de identificación AMC-OFI se puede hacer consulta de los documentos en el portal de correspondencia de la Alcaldía Mayor de Cartagena SIGOB.

La viabilidad de un concepto de segunda opción de uso se otorga según los parámetros y directrices relacionados en los conceptos del instrumento a aplicar. En el caso puntual desde el año 2022 para la viabilidad de esta opción, se utiliza lo establecido en la Resolución 043 de 1994 según la prevalencia de la jerarquía de este instrumento, corroborada mediante la consulta elevada por parte de la Secretaría de Planeación Distrital hacia el Ministerio de Cultura y contestada mediante oficio **MC08276S2022 de 28 de enero de 2022**.

