



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=IxaBSF9pJjcwW3IXnHaS9Y1HKus9YHOorR0220KICZs%3D



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 01 de octubre de 2024

Oficio AMC-OFI-0132405-2024

Señor  
**PEDRO NEL DUQUE LOPEZ**  
Email: [edusi0122@gmail.com](mailto:edusi0122@gmail.com)  
Celular: 3116860099  
Dirección: Barrio Manga Call. 29 N° 21 A-07, Edificio Manuela Apto. 7B  
Cartagena de Indias

Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD CON RADICADO EXT-AMC-24-0114963

Cordial saludo

En atención a su solicitud;

*" (...) concepto previo de Impacto Urbano, de acuerdo con requerimiento de la Curaduría Urbana N°1 de Cartagena, donde se realizaron observaciones a la Licencia de Reconocimiento en trámite de la edificación con la actividad comercial de HOTEL-RESTAURANTE, en el predio con referencia catastral N° 010200070011000, localizado en el barrio La Quinta, calle 34, No. 27-102"*

De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001 y los instrumentos que lo desarrollan, procedemos a emitir concepto previo para el predio con Referencia Catastral No. 010200070011000 ubicado en el barrio La Quinta Calle 34 27-102; con uso de suelo principal **RESIDENCIAL TIPO A -RA-** en el cual se encuentra **RESTRINGIDA** la actividad **COMERCIO 2** - asociada a **HOTEL-RESTAURANTE 2** Conforme a Concepto de Uso de Suelo GENA/CUS/24/000001594.

### CONCEPTO PREVIO PARA USO RESTRINGIDO EN SUELO URBANO

1. INFORMACION DE LA SOLICITUD					
<b>Radicado:</b>	EXT-AMC-24-0114963	<b>Fecha RAD:</b>	02/09/2024	<b>Fecha Expedición:</b>	26/08/2024
<b>Solicitante:</b>	PEDRO NEL DUQUE LOPEZ			<b>Identificación:</b>	6478832
<b>Correo:</b>	edusi0122@gmail.com			<b>Celular:</b>	3116860099

2. NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE
<b>Decreto 0977, 20 de noviembre 2001</b> , "POR MEDIO DE LA CUAL ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS", y los instrumentos que lo desarrollan y/o complementan.

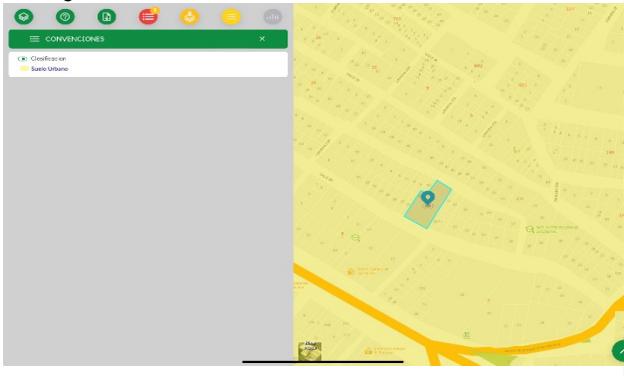
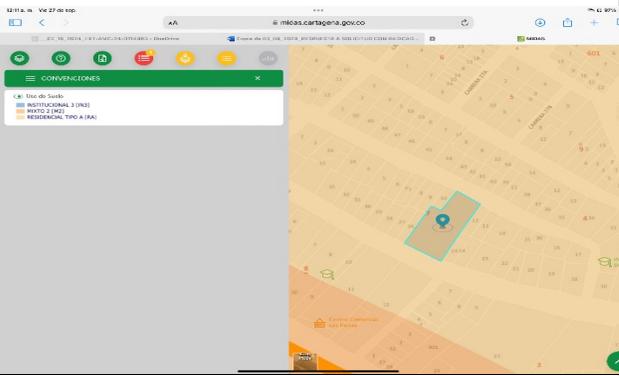
3. INFORMACION DEL PREDIO			
<b>Referencia Catastral:</b>	010200070011000	<b>M. Inmobiliaria</b>	060-3191
<b>Dirección del Predio:</b>	La Quinta Calle 34 27-102		
<b>Tipo de Suelo:</b>	Urbano	<b>Ficha Técnica Aplicable:</b>	Cuadro 1. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
<b>Uso de Suelo:</b>	RESIDENCIAL TIPO A -RA-		
<b>Actividad objeto de evaluación:</b>	COMERCIO 2 - HOTEL - RESTAURANTE.		
<b>Tratamiento:</b>	Mejoramiento Integral Total		

4. RIESGOS DEL PREDIO	
<b>Naturales:</b>	Riesgo principal: remoción en masa baja (100%).

### 5. INFORMACION GRÁFICA



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=IxaBSF9pJjcw3IXnHaS9Y1HKus9YHOOr0220KICZs%3D

<p><b>PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b></p> <p>De conformidad con el Plano PFG 5B/5 del POT, el predio con Referencia Catastral No. 010200070011000; se encuentran en suelo urbano del Distrito de Cartagena.</p> 	<p><b>PLANO USO DE SUELO</b></p> <p>De conformidad con el Plano PFU 5A/5 del POT el predio con Referencia Catastral No. 010200070011000; tienen uso principal Residencial Tipo A -RA-.</p> 
<p><b>Imagen 1.</b> Clasificación de suelo PFG 5B/5. <b>Fuente:</b> Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS). <a href="https://midas.cartagena.gov.co/">https://midas.cartagena.gov.co/</a>.</p>	<p><b>Imagen 2.</b> Plano Uso de Suelo PFU 5A/5. <b>Fuente:</b> Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS). <a href="https://midas.cartagena.gov.co/">https://midas.cartagena.gov.co/</a>.</p>

**6. CUADRO NO. 1 REGLAMENTACIÓN DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN -RESIDENCIAL TIPO A-**

<b>Uso Principal</b>	Residencial –vivienda unifamiliar y bifamiliar
<b>Uso compatible</b>	Comercial 1 – Industrial 1
<b>Uso Complementario</b>	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
<b>Uso Restringido</b>	Comercial 2
<b>Uso Prohibido</b>	Comercio 3 y 4, Industrial 2 y 3, Turístico, Portuario 2, 3 y 4, Institucional 3 y 4.

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN

Hoja 1 de 1

	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO B RB	RESIDENCIAL TIPO C RC	RESIDENCIAL TIPO D RD
<b>UNIDAD BÁSICA</b>	30 M2	40 m2	80 m2	60 m2
2 ALCOBAS	40 M2	60 m2	80 m2	80 m2
3 ALCOBAS	50 M2	70 m2	100 m2	100 m2
<b>USOS</b>				
<b>PRINCIPAL</b>	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
<b>COMPATIBLE</b>	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)
<b>RESTRINGIDO</b>	Comercial 2	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2
<b>PROHIBIDO</b>	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
<b>AREA LIBRE</b>				
<b>UNIFAMILIAR 1 piso</b>	De acuerdo con los asentamientos	De acuerdo con los asentamientos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
<b>UNIFAMILIAR 2 pisos</b>	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
<b>BIFAMILIAR</b>	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
<b>MULTIFAMILIAR</b>		1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
<b>AREA Y FRENTE MINIMOS</b>	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)			
<b>UNIFAMILIAR 1 piso</b>	AML: 120 m2 - F: 8 m	AML: 200 M2 - F: 8 m	AML: 250 M2 - F: 10 M	AML: 360 M2 - F: 12 M
<b>UNIFAMILIAR 2 pisos</b>	AML: 90 m2 - F: 6 m	AML: 160 M2 - F: 8 M	AML: 200 M2 - F: 8 M	AML: 200 M2 - F: 10 M
<b>BIFAMILIAR</b>	AML: 200 M2 - F: 10 M	AML: 250 M2 - F: 10M	AML: 300 M2 - F: 10 M	AML: 300 M2 - F: 12 M
<b>MULTIFAMILIAR</b>		AML: 480 M2 - F: 16 M	AML: 600 M2 - F: 20 M	AML: 750 M2 - F: 25 M
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 pisos	4 PISOS	Según área libre e índice de const.	Según área libre e índice de const.
<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>				
<b>UNIFAMILIAR 1 piso</b>	0.6	0.6	0.6	0.6
<b>UNIFAMILIAR 2 pisos</b>	1.0	1	1	1
<b>BIFAMILIAR</b>	1.1	1.1	1.2	1.2
<b>MULTIFAMILIAR</b>		1.2	2.4	2.4
<b>ASLAMENTOS</b>				
<b>ANTEJARDIN</b>	3 m	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m
<b>POSTERIOR</b>	3 m	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
<b>PATIO INTERIOR MÍNIMO VOLADIZO</b>	3 m x 3 m 1.20 m (2do. Piso)	3 m x 3 m Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)	3 m x 3 m Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. Y 0.80 m post.	3 m x 3 m Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. y 0.80 m post
<b>LATERALES</b>		Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	1 por cada 10 viviendas	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.
<b>NIVEL DE PISO</b>	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Fuente: Decreto No. 0977 de 2001

"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".

**7. DEFINICIONES**

Con el fin de propender a un mejor entendimiento de los conceptos establecidos en la norma urbanística y en concordancia con el principio normativo de simplicidad contenido en el artículo N° 100 de la Ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones:

<p><b>Uso Restringido</b></p>	<p><i>USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.1.1 Definiciones)</i></p> <p><i>USO RESTRINGIDO. Se refiere a los usos que, si bien pueden ser compatibles con el uso principal, en caso de presentarse será enmarcado dentro de limitaciones precisas. (Decreto 0977 de 2001 – Componente Urbano, Numeral 3.5.3)</i></p> <p><i>"USO RESTRINGIDO: Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o</i></p>
-------------------------------	--



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=IxaBSF9pJjcw3IXnHaS9Y1HKus9YH0orR0220KICZs%3D



	<p><i>zonas dadas sus características. Requiere establecer la valoración de la actividad que pretende desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades catalogadas dentro de un uso, y estén excluidas otras actividades del mismo uso. El uso restringido requiere entonces un desarrollo especial dentro de cada uno de los tratamientos y para cada una de las zonas, y hasta tanto no se expida el documento que lo contenga, se requerirá concepto previo de la Secretaría de Planeación Distrital.” (Circular No. 2 del 17 de junio del 2002)</i></p>
--	---

8. REVISIÓN DE LA SOLICITUD		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIÓN
1	<p><i>Revisión y análisis de uso de suelo requerido para el desarrollo del proyecto objeto de solicitud, e identificar que la actividad propuesta se enmarca en un uso restringido, teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, los cuadros anexos de reglamentación de las actividades y demás instrumento que lo desarrollen y/o complementen, verificando el cumplimiento de los requisitos exigidos para el desarrollo de cada uso.</i></p>	<p>El uso de suelo principal del predio con Referencia Catastral No. 010200070011000 con uso principal <b>RESIDENCIAL TIPO A -RA-</b> en el cual se encuentra <b>RESTRINGIDA</b> la actividad <b>COMERCIO 2 -</b> asociada La actividad <b>HOTEL-RESTAURANTE</b>.</p>
2	<p>Análisis del sistema de movilidad que afecta el predio objeto de estudio.</p>	<p><b>SISTEMA DE MOVILIDAD:</b></p> <p><b>Predio con Referencia Catastral No. 010200070011000:</b> da con frente por el sur con la Calle 33 y por el norte con la calle 34; clasificada en el Plano de Sistema Vial General PFU 3A/5 como vía local V4 y como vía secundaria respectivamente.</p>
3	<p>Revisión y valoración de la memoria descriptiva presentada por el solicitante.</p>	<p><b>Descripción de los predios:</b></p> <p>El predio con Referencia Catastral No. 010200070011000, se encuentra localizado en Cartagena de Indias en el barrio La Quinta C 34 27 102, con un área aproximada de 936 m2. Es un predio medianero que da con frente hacia La Calle 33 y 34.</p> <p><b>Descripción de la actividad:</b> el peticionario alude que es una actividad que se viene desarrollando hace más de 10 años en el predio objeto de estudio.</p> <p><b>Descripción del entorno más próximo:</b> el peticionario afirma que en el entorno inmediato se encuentran actividades netamente comerciales.</p> <p><b>Descripción y justificación de la actividad a desarrollar:</b> la solicitud de concepto previo fue presentada con el fin de llenar los requisitos que exige la Curaduría Urbana No. 1; para licencia de reconocimiento en un predio que presenta uso restringido para la actividad comercial 2 que se pretende desarrollar.</p> <p>el solicitante expresa que;</p> <p><i>“Por ser Cartagena un destino privilegiado y patrimonio histórico de la humanidad, se convierte en un atractivo para invertir en varios sectores y más aun en el sector turístico, lo que genera la implementación de este tipo de actividad comercial como lo es el Hotel y Restaurante, los cuales generan mucho empleo y beneficios para la ciudad.</i></p> <p><i>El predio donde se desarrolla esta actividad se encuentra en una zona de influencia del mercado de Basurto, este principal mercado de viveres ya abarrotes al por mayor y al detal, y en donde se desarrollan actividades comerciales a gran escala, lo que convierte a estas actividades en un complemento esencial y requerido para el</i></p>



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=IxaBSF9pJjcw3IXnHaS9Y1HKus9YHOorR0220KICZs%3D



	<p><i>desarrollo de esta zona de la ciudad.</i></p> <p><b>Factibilidad de servicios públicos:</b> en cuanto a este aspecto, el solicitante no se pronunció ni anexó ningún documento probatorio de que cuente con los servicios públicos domiciliarios.</p>
--	---

**9. CONCLUSIONES**

Para el desarrollo del USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO SOLICITADO, teniendo en cuenta el grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental establecida, **SE PUEDE CONTROLAR** de conformidad con las condiciones y limitaciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

<b>Generales</b>	El cuadro que permite desarrollar y controlar la actividad <b>HOTEL-RESTAURANTE</b> es el <b>CUADRO No. 3 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN.</b>
------------------	--

Específicamente, la columna de **COMERCIO 2** del cuadro reglamentario precitado en las conclusiones generales, dota de la siguiente norma:

<b>COMERCIAL 2</b>	
Clasificación del establecimiento	<p>Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas.</p> <p>Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno. Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados. Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.</p>
Venta de bienes	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos electrónicos y eléctricos, ferretería, repuestos y joyería, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, Galería de arte, marquetaría, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercado, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).
Venta de servicios	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículo, entidades bancarias, y corporaciones académicas de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine y casino.
Requisitos y características	<p><b>REQUISITOS:</b> predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial.</p> <p><b>CARACTERÍSTICAS:</b> Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zonas de descargue y parqueos empleados; se localizan sobre vías arteriales, intercambio comercial y pausado.</p>
Área libre 1 piso	1 m2 área libre x c/4m2 de área construida
Área libre 2 pisos	1 m2 área libre x c/4m2 de área construida
Área y frente mínimos	Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.
Altura máxima	No podrá ser mayor a 2 pisos
Índice de construcción	1.0
Aislamiento	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
Estacionamientos	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=IxaBSF9pJjcwW3IXnHaS9Y1HKus9YHOorR0220KICZs%3D



		oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes
Nivel de piso		Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
Área mínima del establecimiento		15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.
<b><u>En todo caso, esta actividad está supeditada al cumplimiento de la reglamentación urbanística establecida para Comercio 2 y las demás normas vigentes.</u></b>		
<b>ES IMPORTANTE INDICAR QUE EL TRÁMITE DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO ESTÁ A CARGO DE LOS CURADORES URBANOS, Y QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE CONSTITUYE COMO UN CONCEPTO PREVIO PARA LOS USOS RESTRINGIDOS.</b>		

Este concepto se expide de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. Tampoco consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

Es importante advertir que desarrollar actividades en un predio sin aprobación previa de licencia urbanística, autorización y/o permiso, implica la configuración de un comportamiento contrario a la integridad urbanística, el cual puede ser objeto de la aplicación de las medidas correctivas de que trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, y la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

**Anexo:** Cuadro No. 3 Reglamentación de la actividad comercial en suelo urbano y suelo de expansión.

De esta forma damos respuesta a su solicitud.

Atentamente,

**Camilo Rey Sabogal**  
**Secretario de Planeación**

Proyectó: Arq. Claudia López - Asesora Externa SPD *CL*

Revisó: Germán González Torres -Asesor Jurídico Externo SPD *GGT*

Revisó: Paola Saladén - Asesora Jurídica Externa SPD *PS*

