



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?td=4txHYeGLoRyJPagRm6BRN7hF2%2BGJUFzMbs3uu119B8%3D>

Cartagena de Indias D. T y C., jueves, 10 de octubre de 2024

Oficio AMC-OFI-0139122-2024

Señora:
LUZ ESTELA MARTÍNEZ LONDOÑO
Email. carlosesegovia@gmail.com
Cel: 314 5412395
Cartagena de Indias

Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD CON RADICADO EXT-AMC-24-0117347

Cordial saludo,

En atención a su solicitud;

*“ Me dirijo a usted respetuosamente para solicitar la certificación de Impacto Urbano necesaria para desarrollar la actividad de **HOSPITAL** en el predio ubicado en la ciudad de Cartagena, en T 54 Carretera la Cordialidad Lo 4, con referencia catastral No. 010505710411000. De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, dicho predio está clasificado como **INSTITUCIONAL 3**, lo cual es restringido para el uso **COMERCIAL 2**, por lo que se requiere un estudio especial de Impacto Urbano conforme a la regulación urbanística aplicable” .*

Y 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. 010505710411000 ubicado en T 54 Carretera la Cordialidad Lo 4; con uso de suelo principal **COMERCIAL 2** en el cual se encuentra **RESTRINGIDA** la actividad **INSTITUCIONAL 3** - asociada a **HOSPITAL** Conforme a Concepto de Uso de Suelo GENA/CUS/24/000001618.

CONCEPTO PREVIO PARA USO RESTRINGIDO EN SUELO URBANO

1. INFORMACION DE LA SOLICITUD					
Radicado:	EXT-AMC-24-0117347	Fecha RAD:	06/09/2024	Fecha Expedición:	02/09/2024
Solicitante:	LUZ ESTELA MARTÍNEZ LONDOÑO			Identificación:	45481799
Correo:	carlosesegovia@gmail.com			Celular:	314 541 2395

2. NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE	
Decreto 0977, 20 de noviembre 2001, “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.	

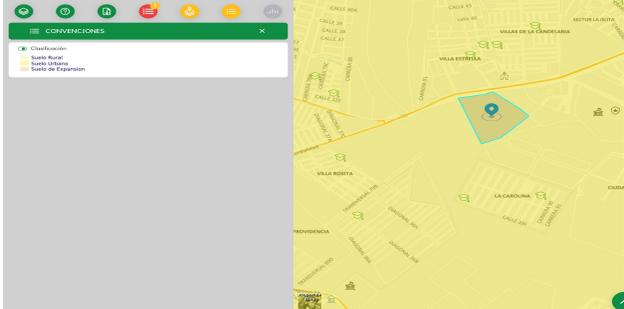
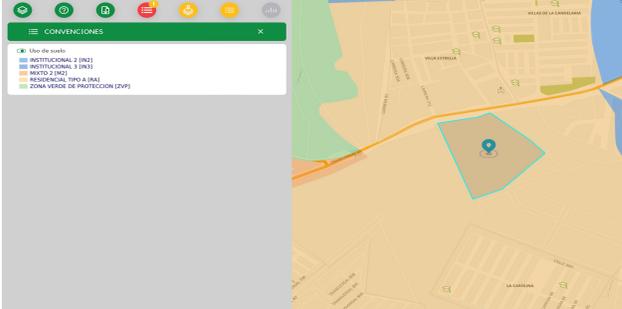
3. INFORMACION DEL PREDIO 1			
Referencia Catastral:	010505710411000	M. Inmobiliaria	060-276188
Dirección del Predio:	T 54 Carretera la Cordialidad Lo 4		
Tipo de Suelo:	Urbano	Ficha Técnica Aplicable:	REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ETAPAS O POLÍGONOS 5 Y 7 DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL ÁREA A DESARROLLAR PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL. Adoptado mediante Decreto 0916 del 15 de septiembre del 2010.
Uso de Suelo:	COMERCIAL 2		
Actividad objeto de evaluación:	INSTITUCIONAL 3 - Conforme a Concepto de Uso de Suelo GENA/CUS/24/000001618		
Tratamiento:	Desarrollo		

4. RIESGOS DEL PREDIO	
Naturales:	Riesgo principal: expansividad alta (60%). Riesgo secundario: Inundación baja 30% - Inundación moderada 9% - Expansividad baja 1%.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=4txHYeGLoRyJPagRm6BRN7hF2%2BGJUFzMbs3uu119B8%3D>

5. INFORMACION GRÁFICA

5. INFORMACION GRÁFICA	5. INFORMACION GRÁFICA
<p>PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <p>De conformidad con el Plano PFG 5B/5 del POT, el predio con Referencia Catastral No. 010505710411000; se encuentran en suelo urbano del Distrito de Cartagena.</p> 	<p>PLANO USO DE SUELO</p> <p>De conformidad con el Plano Polígonos de Reglamentación PF, el predio con Referencia Catastral No. 010505710411000; tienen uso principal Comercial 2, hace parte del polígono 5 del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo.</p> 
<p>Imagen 1. Clasificación de suelo PFG 5B/5. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS). https://midas.cartagena.gov.co/.</p>	<p>Imagen 2. Plano Polígonos de Reglamentación Fuente: Decreto 0022 del 2005 y los s.s. Que los modifican y/o complementan.</p>

6. CUADRO NO. 3 REGLAMENTACIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN COMERCIAL 2.	
Uso Principal	Comercial 2
Uso compatible	Comercial 1 – Industrial 1
Uso Complementario	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
Uso Restringido	Industrial 2, Institucional 3 – Residencial TIPO A - B - Turístico
Uso Prohibido	Industrial 3 – Institucional 4 - Portuario 2, 3 y 4



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=4txHYeGLoRyJPagRm6BRN7hF2%2BGJUFzMbs3uu11988%3D

REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LAS ETAPAS O POLIGONOS 5 Y 7 DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

COMERCIAL 2	
CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO	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. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> 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.
REQUISITOS Y CARACTERISTICAS	REQUISITOS: Predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parques empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado.
VENTA DE BIENES	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, 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 vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.
USOS	
PRINCIPAL	COMERCIAL 2
COMPATIBLE	Comercial 1 – Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – portuario 1
RESTRINGIDO	Industrial 2, Institucional 3 - Residencial tipo A - B- turístico.
PROHIBIDO	Industrial 3, Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4.

19

REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LAS ETAPAS O POLIGONOS 5 Y 7 DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

AREA LIBRE	COMERCIAL 2
1 PISO	1 M ² área libre x C/4M ² de área const.
2 PISOS	1 M ² área libre x C/4M ² de área const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área mínima de lote 250 M ² ; frente mínimo 10 Mts.
ALTURA MÁXIMA	Resultante de la aplicación del área libre y el índice de construcción
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.4 / 240 %
AISLAMIENTO	Sobre antejardines: 3.00 Mts. vías secundarias – 5.00 Mts. vías principales. Posterior 5.00 Mts.. Voladizos: 1.20 Mts. sobre antejardines de 3.00 Mts. y 2.5 Mts. sobre antejardines de 5.00 Mts. Laterales 3.00 Mts.. a partir del 3er piso
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por cada 50 M ² de local comercial u 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.
AREA MINIMA DEL ESTABLECIMIENTO	15 M ² dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

Fuente: Decreto No. 1393 de 1 201 2007

"Por medio del cual se modifica parcialmente el decreto 1393 del 17 de Diciembre de 2007 y se dictan otras disposiciones".

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:

Uso Restringido

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)

USO RESTRINGIDO. Se refiere a los usos que, si bien pueden ser compatibles con el uso



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=4txHYeGLoRyJPagRm6BRN7hF2%2BGJUFzMbs3uu119B8%3D

	<p><i>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 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. 010505710411000 es Comercial 2; en el cual se encuentra RESTRINGIDA la actividad INSTITUCIONAL 3 – asociada a la actividad HOSPITAL, Conforme a Concepto de Uso de Suelo GENA/CUS/24/000001618.</p>
2	<p>Análisis del sistema de movilidad que afecta el predio objeto de estudio.</p>	<p>MANZANA CATASTRAL: 0571</p> <p>SISTEMA DE MOVILIDAD:</p> <p>? Predio con Referencia Catastral No. 010505710411000: da con frente la T. 54 Carretera la Cordialidad clasificada en el Plano de Sistema Vial General PFU 3C/5 como vía arterial V2A (TRANS. MASIVO).</p>
3	<p>Revisión y valoración de la memoria descriptiva presentada por el solicitante.</p>	<p>Descripción de los predios:</p> <p>El predio con Referencia Catastral No. 010505710411000, se encuentra localizado en Cartagena de Indias en el denominado Triángulo de Desarrollo Social En el polígono 5. Es un predio que da con frente hacia vía T 54 Carretera la Cordialidad.</p> <p>Descripción y justificación de la actividad a desarrollar: el solicitante expresa que;</p> <p><i>“La propuesta contempla desarrollar un hospital cumpliendo con todas las normas en cuanto a salud pública, urbanísticas y ambientales a las que haya lugar. (...) Por lo cual se pretende realizar esta obra de gran envergadura y muy útil para el Distrito de Cartagena”.</i></p> <p>Factibilidad de servicios públicos: en cuanto a este aspecto, el solicitante Refiere que el predio se encuentra dentro del perímetro urbano del Distrito y, por lo tanto, tiene factibilidad de servicios públicos.</p>

9. CONCLUSIONES
<p>Para el desarrollo del USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO SOLICITADO, teniendo en cuenta el grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental establecida, este se puede controlar de conformidad con las</p>



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=4txHYeGLoRyJPagRm6BRN7hF2%2BGJUFzMbs3uu119B8%3D>

condiciones y limitaciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes, de conformidad con las siguientes conclusiones:																					
Generales	El cuadro que permite desarrollar y controlar la actividad INSTITUCIONAL 3 – HOSPITAL, es el Cuadro 2. Reglamentación de la actividad institucional en suelo urbano y suelo de expansión del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto 0977 de 2001 . Por lo tanto, la actividad se puede controlar de conformidad con las condiciones y limitaciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales aplicables sobre la materia.																				
Específicas	<p>Específicamente, la columna INSTITUCIONAL 3 del cuadro reglamentario precitado en las conclusiones generales, dota de la siguiente norma:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">INSTITUCIONAL 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 20%;">Tipo de establecimiento</td> <td>Establecimiento que presenta servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requiere edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.</td> </tr> <tr> <td>ASISTENCIAL</td> <td>Hospital, Clínica general.</td> </tr> <tr> <td>Área libre</td> <td>1 m2 área libre x c/ 1.50 m2 de área construida</td> </tr> <tr> <td>Área y frente mínimos</td> <td>Servicio de tipo Distrital, el lote lo determinará el tamaño del establecimiento y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. Este uso debe ubicarse en áreas de actividad Mixta y en ningún caso puede este uso ubicarse dentro de la vivienda. FRENTE MÍNIMO: 30Mts.</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima</td> <td>Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para alturas superiores a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de ascensor.</td> </tr> <tr> <td>Índice de construcción</td> <td>1 piso: 0.6 2 pisos: 1.2 Hasta 4 pisos: 1.8 Para mayores alturas: Hasta 2.4</td> </tr> <tr> <td>Aislamiento</td> <td>ANTEJARDIN: de acuerdo a las exigencias del sistema vial. POSTERIOR: 7 Mts. LATERAL: 4 m</td> </tr> <tr> <td>Estacionamientos</td> <td>1 por cada 25 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.</td> </tr> <tr> <td>Nivel de piso</td> <td>Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>En todo caso, esta actividad está supeditada al cumplimiento de la reglamentación urbanística establecida para INSTITUCIONAL 3 y las demás normas vigentes que rigen la actividad que se pretende desarrollar.</u></p>	INSTITUCIONAL 3		Tipo de establecimiento	Establecimiento que presenta servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requiere edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.	ASISTENCIAL	Hospital, Clínica general.	Área libre	1 m2 área libre x c/ 1.50 m2 de área construida	Área y frente mínimos	Servicio de tipo Distrital, el lote lo determinará el tamaño del establecimiento y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. Este uso debe ubicarse en áreas de actividad Mixta y en ningún caso puede este uso ubicarse dentro de la vivienda. FRENTE MÍNIMO: 30Mts.	Altura máxima	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para alturas superiores a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de ascensor.	Índice de construcción	1 piso: 0.6 2 pisos: 1.2 Hasta 4 pisos: 1.8 Para mayores alturas: Hasta 2.4	Aislamiento	ANTEJARDIN: de acuerdo a las exigencias del sistema vial. POSTERIOR: 7 Mts. LATERAL: 4 m	Estacionamientos	1 por cada 25 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	Nivel de piso	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
INSTITUCIONAL 3																					
Tipo de establecimiento	Establecimiento que presenta servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requiere edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.																				
ASISTENCIAL	Hospital, Clínica general.																				
Área libre	1 m2 área libre x c/ 1.50 m2 de área construida																				
Área y frente mínimos	Servicio de tipo Distrital, el lote lo determinará el tamaño del establecimiento y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. Este uso debe ubicarse en áreas de actividad Mixta y en ningún caso puede este uso ubicarse dentro de la vivienda. FRENTE MÍNIMO: 30Mts.																				
Altura máxima	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para alturas superiores a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de ascensor.																				
Índice de construcción	1 piso: 0.6 2 pisos: 1.2 Hasta 4 pisos: 1.8 Para mayores alturas: Hasta 2.4																				
Aislamiento	ANTEJARDIN: de acuerdo a las exigencias del sistema vial. POSTERIOR: 7 Mts. LATERAL: 4 m																				
Estacionamientos	1 por cada 25 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.																				
Nivel de piso	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.																				
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.																					

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 petitionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptualizado 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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?td=4txHYeGLoRyJPagRm6BRN7hF2%2BGJUFzMbs3uu119B8%3D>

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.

De esta forma damos respuesta a su solicitud

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: Arq. Claudia López - Asesora Externa SPD

Revisó: Germán González Torres - Asesor Jurídico Externo SPD

Vo.Bo.: Paola Saladén - Asesora Jurídica Externa SPD