



Gana  
**Cartagena y**  
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 28 de marzo de 2019

Oficio **AMC-OFI-0033308-2019**

**Señor MARCO BEVILAQCUA**

**Dirección: Barrio Centro, calle Santo Domingo #35-18 Local 05A  
Cartagena**

**Asunto:** Solicitud Segunda Opción de Uso de Suelo del predio identificado con referencia catastral N°01-01-0088-0901-901, solicitado mediante oficio radicado en código de registro **EXT-AMC- 19-0018309**.

Cordial saludo,

En atención a la petición del asunto, la Secretaria de Planeación Distrital se permite informar que el predio identificado con Referencia Catastral **N°01-01-0088-0901-901** y ubicado en el Barrio Centro, Carrera 3 #35-18 Local 05A aparece señalado en el listado de Reglamentación Predial contenido en el artículo 522 del Decreto 0977 de Noviembre 20 del 2001, como **Uso RESIDENCIAL**.

Para efectos de la actividad referida del predio, el Artículo 488 del Plan de Ordenamiento Territorial, dispone:

**“Actividad Residencial.** El uso residencial comprende la vivienda y sus espacios complementarios. Las oficinas privadas y los estudios profesionales, guarderías y pre-escolares, talleres para actividades artesanales compatibles con la vivienda y el comercio al detal.

En las Casas Bajas sólo podrá dedicarse a actividad complementaria al salón y la alcoba con ventana hacia la calle. En tal caso el acceso se efectuará únicamente por el zagúan.

En las Casas Altas destinadas a uso residencial solo podrán dedicarse a actividades complementarias las Unidades que tienen acceso directo desde la calle.

Los patios y traspatios deberán conservar y/o rescatar su condición de espacios libres arborizados cualquiera que sea la categoría de intervención dada a la edificación y estar vinculados exclusivamente a la actividad residencial.”

Igualmente, el P.O.T. vigente, en su artículo 451 contempla los Usos Prohibidos, así:

**“Usos prohibidos.** Se prohíben para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo, especialmente bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos al por mayor, talleres





e industrias.

*Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruidos, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.”*

De igual forma y de acuerdo con su solicitud, en la cual requiere “Concepto favorable para segunda opción de Uso del Suelo” nos permitimos informarle, que luego de realizado los estudios pertinentes para tal fin, encontramos lo siguiente:

**Que el Decreto 0977 de noviembre 20 del 2001, establece para las 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.*

### LISTADO DE REGLAMENTACION PREDIAL

El predio identificado con la Referencia Catastral **N°01-01-0088-0901-901** y ubicado en el Barrio Centro, Carrera 3 #35-18 Local 05A se encuentra dentro del listado de reglamentación predial contenido en el Decreto 0977 de Noviembre 20 del 2001, como Edificación RESIDENCIAL, tipología Contemporánea edificio Residencial, categoría de intervención Adecuación, **Uso VIVIENDA**, como se observa en el siguiente cuadro:

Manzana 88					
Listado de Reglamentación Predial					
Barrio y manzana	Predio	Unidad de Intervención	Tipología	Categoría de intervención	Usos
<i>Centro</i>					
Manzana 88	01 (17 al 44)		R	A	Viv.

Teniendo en cuenta lo anterior, se realiza un estudio predial para la referencia catastral solicitada en el asunto de este oficio y se establece un área de estudio, correspondiente a los predios que conforman la manzana catastral **No.88** en el Barrio Centro, del cual se obtuvo la siguiente información:



Predios	
REFERENCIA	010100880901901
USO	RESIDENCIAL
TRATAMIENTO	CONSERVACION HISTORICA
RIESGO 1	Licucion Baja 100
RIESGO 2	
CLASIFICACION	SUELO URBANO
ESTRATO	4
AREA M2	517.81
PERIMETRO	108.40
DIRECCION	K 3 35 18 LOCAL ESPANCIOSO
BARRIO	CENTRO

Fuente: IGAC, 2013

### Localización 01

Se observa que de acuerdo con el listado de Reglamentación Predial contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo correspondiente al área de estudio señalado en el plano de localización N°1, encontramos un total de 16 unidades prediales, de las cuales 11 aparecen señaladas con Uso RESIDENCIAL, 0 unidades prediales aparecen señaladas con Uso ECONOMICO, como Uso MIXTO aparecen señaladas 05 unidades prediales y como Uso Institucional 0 unidades prediales; resolvemos concluir que existe un predominio de Uso **RESIDENCIAL** en la manzana No.88 – Predio No.01 objeto de estudio – Artículo 522 Capítulo XIV, del Decreto 0977 de 2001.

## ANALISIS DE USO ACTUAL

**Antecedentes:** Solicitud de segunda opción de uso por zona homogénea de acuerdo con el Artículo 451 del P.O.T, por el cual se realiza informe de visita técnica para el análisis correspondiente al uso predial y análisis de actividad presentada en la actualidad.

**Metodología:** La información se obtuvo mediante visita técnica, recolección de datos en campo y estudio fotográfico del sector homogéneo conformado por la manzana 88; como herramienta para obtener este análisis, se elabora una matriz y se identifican los predios de acuerdo con la actividad que funcionan en ellos y se obtiene un consolidado obteniendo los siguientes resultados:





Gana  
**Cartagena y**  
Ganamos todos

Se evidencia que de acuerdo con la actividad de la manzana predial 88, es decir en lo correspondiente al área de estudio, señalado en plano de localización N°1, encontramos un total de 16 unidades prediales, de las cuales 01 aparece señalada con Uso RESIDENCIAL, 07 unidades prediales aparecen señaladas con Uso ECONOMICO, como Uso MIXTO aparecen señaladas 08 unidades prediales y como Uso Institucional 0 unidades predial; predominando así el Uso **MIXTO** en la manzana 88 – Predio No. 01 objeto de estudio – Análisis de uso actual del sector urbano.

## TIPOLOGIA DEL INMUEBLE

### Manzana 88 Predio No.01

*“Tipos Contemporáneos:*

Se clasifican así todos aquellos edificios construidos en el siglo XX que no se adaptan a las tipologías históricas, aunque eventualmente puedan contener vestigios de la época colonial. En Cartagena es frecuente encontrar edificios que preservan su fachada del periodo colonial pero el interior es planta libre moderna con estructura de columna de concreto generalmente ocupan todo el lote. Ellos se han clasificado en tipos contemporáneos. Los tipos contemporáneos son:

Edificios Residenciales	R
Edificios Comerciales	C
Edificios Especiales	E”

## CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta la información anterior y de acuerdo al estudio realizado, podemos concluir que el predio identificado con la Referencia Catastral **N°01-01-0088-0901-901** y ubicado en el Barrio Centro, Carrera 3 #35-18 Local 05A aparece señalado en el listado de Reglamentación Predial contenido en el artículo 522 del Decreto 0977 de Noviembre 20 del 2001, como **Uso RESIDENCIAL**.

Reconociendo la información recopilada y tabulada en la visita técnica realizada y registrada en el oficio AMC-OFI-0033045-2019 en lo correspondiente a el área objeto de estudio: Conjunto de predios que conforman la Manzana catastral No.88, encontramos que del total de 16 unidades prediales pertenecientes a esta manzana: 08 aparecen señaladas con Uso Mixto y 07 aparecen señaladas como Uso Económico, lo que evidencia un predominio en **Uso MIXTO** en el sector.





Gana  
**Cartagena y**  
Ganamos todos

Conforme a la base de análisis, segunda opción de Uso por zona homogénea, podemos establecer, que el predio objeto de esta solicitud tiene posibilidad de segunda opción de **Uso por sector homogéneo MIXTO**, la actividad que pretende ejercer en el predio “*Café Margarita´s*” se considera **viable** al hacer parte de las actividades del sector homogéneo en uso.

Con esto concluimos, que el local 05A de la edificación identificada con la referencia catastral: **N° 01-01-0088-0901-901**, en la cual pretende funcionar la actividad económica “*Café Margarita´s*” tiene la posibilidad de una segunda opción de uso, conforme a lo que estipula la Tipología Arquitectónica Contemporánea Residencial y de acuerdo a lo establecido en el artículo 451 del Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial.

Cabe anotar que la consulta de usos del suelo, es un acto de carácter informativo y consultivo no definitivo, sobre el cumplimiento de las normas referentes al uso del suelo, el cual por sí solo no garantiza el funcionamiento ni la permanencia del establecimiento, dado que existe la obligación de observar las disposiciones que regulan la actividad y el orden público. Tampoco constituye una licencia, o certificación sobre hechos existentes en el sitio; la presente información, no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad del derecho real del dominio del inmueble, ni de la actividad que dentro de él se desarrolla.

Con base a lo anterior damos respuesta de fondo a su solicitud.

Atentamente,



**IVAN DARIO CASTRO ROMERO**  
**Secretario de Planeación Distrital**

*Proyecto: Nataly B. R.*  
*Asesor Externo*

*Revisó: Isabel Polo Bahoque*  
*Profesional Especializado grado 222 código 41.*

*Revisó: Xenia Gomez Bustamante*  
*Profesional Especializado grado 222 código 41.*

