



Gana
Cartagena y
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., jueves, 25 de abril de 2019

Oficio **AMC-OFI-0047090-2019**

Sra.

MAYRA ALEJANDRA HUYKE PACHECO

Dirección: calle del Triunfo carrera 2 No 32-50

Centro Histórico

Cartagena

Asunto: Solicitud Segunda Opción de Uso de Suelo del predio identificado con referencia catastral N°01-01-0071-0003-000, solicitado mediante oficio radicado en código de registro **EXT-AMC-19-0035784**.

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°01-01-0071-0003-000** y ubicado en el Barrio Centro carrera 2 No 32-50, aparece señalado en el listado de Reglamentación Predial contenido en el artículo 522 del Decreto 0977 de Noviembre 20 del 200, 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.”

Tipológicamente la casa en la cual se encuentra la edificación se encuentra clasificada como una casa Alta en la cual el artículo 428 del Decreto 0977 de 2001, estableció en el recuento histórico que:

“La planta baja, destinada originalmente a uso comercial y de servicio, tiene las siguientes características.

El núcleo básico está compuesto por dos crujías paralelas a la calle, la primera contiene el zaguán y accesorias o locales, la segunda crujía contiene fundamentalmente el vestíbulo relacionado al patio a través de arcada en la mayoría de los casos y la escalera a un lado del vestíbulo.

El patio espacio abierto en proporciones rectangulares, es el elemento integrador de la edificación, en él puede encontrarse pozo y/o aljibe.

A un lado del patio se encuentra una crujía con dependencias destinadas a depósito y servidumbre. Si la casa es de acceso central y suficiente ancho del lote pueden existir crujías a ambos lados del patio.

Al fondo del patio pueden existir una crujía o dos (2) cuando hay traspatio. Eventualmente la primera tiene arcada hacia el espacio abierto.

Por último, se encuentra el traspatio. Cuando el fondo del lote lo permite. Era usado antiguamente como huerta o coral y en él también puede encontrarse el pozo y/o aljibe.”

El artículo 449 de la REGLAMENTACION DEL CENTRO HISTORICO, Capitulo IX, establece las actividades económicas permitidas en el Centro Histórico, las cuales son:

- *Comercio al detal.*
- *Actividad direccional, oficinas en general públicas y privadas, estudios profesionales, actividad bancaria, agencias, compañías aseguradoras y servicios de estrecho contacto con el público.*
- *Actividad hotelera.*
- *Restaurantes, bares, refresquerías.*
- *Talleres artesanales de servicios compatibles con la vivienda y que no produzcan emisiones nocivas como las modisterías.*





- *Los patios de estas edificaciones podrán vincularse a las actividades económicas a que esté destinado el inmueble, siempre y cuando conserven su condición de espacio abierto.*

Cabe señalar adicionalmente que el ARTICULO 451. Usos prohibidos. Se prohíben para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo.

Teniendo en cuenta esta descripción tipológica, donde históricamente la primera planta era destinada a actividades comerciales es posible aplicar el concepto de segunda opción de uso contenido en el artículo 449 del decreto 0977 de 200, donde se establece que esta modalidad aplica cuando se presenta alguna de las siguientes condiciones:

- *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.*

Para la condición actual del predio y de acuerdo con la solicitud presentada se procede a estudiar la opción 4 que determina edificios que forman parte de un sector urbano homogéneo, para lo cual se procede a realizar el estudio pertinente en los siguientes términos:

LISTADO DE REGLAMENTACION PREDIAL

El predio identificado con la Referencia Catastral **N°01-01-0071-0003-000** y ubicado en el Barrio Centro, **carrera 2 No 32-50** se encuentra dentro del listado de reglamentación predial contenido en el Decreto 0977 de Noviembre 20 del 2001, como Edificación RESIDENCIAL, tipología CASA ALTA A1, categoría de intervención Restauración Tipológica, **Uso VIVIENDA**, como se observa en el siguiente cuadro:

Manzana 71
Listado de Reglamentación Predial





Barrio y manzana	Predio	Unidad de Intervención	Tipología	Categoría de intervención	Usos
<i>Centro</i>					
Manzana 71	03		A1	RT	Viv.

Teniendo en cuenta lo anterior, se realiza un estudio de Uso actual para la referencia catastral solicitada en el asunto de este oficio y se establece un área de estudio, correspondiente a el sector urbano homogéneo en uso en el Barrio Centro, del cual se obtuvo la siguiente información:



Localización 01

ANALISIS DE USO ACTUAL

Antecedentes: Solicitud de segunda opción de uso por zona homogénea de acuerdo con el Artículo 451 del POT, por el cual se realiza informe de visita técnica para el análisis correspondiente al uso y/o 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 71 y su área de influencia.

Análisis: Cada uno de los usos existentes, a la fecha del presente documento, en los predios que conforman la manzana 71 y su área de influencia, se presentan predios que aún conservan su uso residencial, predios con uso institucional designados según el plan de ordenamiento para ese fin y predios con uso económico que han venido desarrollándose en este sector; así mismo, como se





evidencia en la información aportada en su solicitud y en base a la visita realizada, en el sector urbano objeto de análisis se destacan actividades de uso Económico.

Que del estudio presentado por el solicitante se encuentra el siguiente análisis:

Nombre de la actividad económica	Actividad económica.
JOYERIA ADAS	COMERCIO AL DETAL
MERCEDES CAMPUZANO	COMERCIO AL DETAL ROPA
BANCO DE BOGOTA	ACTIVIDAD FINANCIERA
LA DIVA	RESTAURANTE
BAR BABAR	BAR
SILVIA TCHERASSI	COMERCIO AL DETAL ROPA
JON SONEN	COMERCIO AL DETAL ROPA
SALOMON AZULU	COMERCIO AL DETAL ROPA
ECOGREEN CUBAVERA	COMERCIO AL DETAL ROPA
HOTEL SANTA TERESA	HOTELERA
RESTAURANTE LA VITROLA	RESTAURANTE
CASA BLANCA	RESTAURANTE
CASA DEL HABANO	REFRESQUERIA
EPOCA CAFÉ BAR	RESTAURANTE
GALERIA DE ARTE NH	COMERCIO AL DETAL
COLOMBIA ARTESANAL	COMERCIO AL DETAL
MILENIO JOYERIA	COMERCIO AL DETAL
PEPE ANCA	RESTAURANTE
ROSABLANCA	COMERCIO AL DETAL ROPA
TENIS	COMERCIO AL DETAL ROPA
WIPPY RESTAURANTE	RESTAURANTE
DONDE OLANO	RESTAURANTE
PERU MAR	RESTAURANTE
CASA PESTAGUA	HOTELERA
BOUTIQUE MARCO ANTONIO	COMERCIO AL DETAL ROPA
HOTEL EL MARQUEZ	HOTELERA
KETTY TINOCCO	COMERCIO AL DETAL ROPA
EL SITIO REST.	RESTAURANTE
VIKY TCHERASSI	COMERCIO AL DETAL ROPA
CREPES AND WAFFERS	RESTAURANTE
QUEBRACHO PARRILLA BAR	RESTAURANTE
MULTIPLES ESTABLECIMIENTO SANTO DOMINGO	COMERCIO AL DETAL ROPA OFICINAS





RESTAURANTE VARADERO	RESTAURANTE
FRAGMA	BAR
LA GIROLATA	RESTAURANTE
PALO SANTO	RESTAURANTE
CASA PESATAGUA	HOSPEDAJE
AGUAMARINA	HOSPEDAJE
LEONES DE ALBA	HOSPEDAJE
BOURBON	HOTELERA
LA FACTORIA BY FARANDA	HOTELERA
LA MANTILLA	HOTELERA
CASA CLAVER	HOTELERA
MOVICH	HOTELERA
ALFIZ	HOTELERA

Como se puede observar la actividad predominante en el área de estudio corresponde a Comercio al Detal de Ropa, seguido de la actividad de Restaurante y hotelería y/o Hospedaje.

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta la información anterior y de acuerdo al estudio realizado, podemos concluir que el predio identificado con la Referencia Catastral **N°01-01-0071-0003-000** y ubicado en el Barrio Centro, calle del Triunfo carrera 2 No 32-50 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 aportada y la información recopilada y tabulada en la visita técnica realizada y en lo correspondiente a el área objeto de estudio: Conjunto de predios que conforman el sector urbano homogéneo en uso sobre el predio No. 03 de la Manzana catastral No. 71 y de

acuerdo a su área de influencia, la actividad predominante de la actividad Comercial es venta al Detal de Ropa y Restaurante y hotelería y/o Hospedaje.

Conforme a la base de análisis, segunda opción de Uso por Sector urbano homogéneo, esta Secretaria de Planeación expide concepto favorable para el desarrollo de la actividad hotelera, que se considera favorable al hacer parte de las actividades del sector homogéneo en uso.





Gana
Cartagena y
Ganamos todos

Con esto concluimos, que la edificación identificada con la referencia catastral: **N° 01-01-0071-0003-000**, en la cual funciona la actividad económica “Hotel Noi” tiene concepto favorable de una segunda opción de uso como actividad Hotelera, conforme a lo establecido en el artículo 451 del Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial. Esta actividad se puede desarrollar conforme la condición tipológica prevista para las casas clasificadas como A1.

Así pues, también cabe aclarar que el artículo 451 del POT establece: Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruidos, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.

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
Alcaldía Mayor de Cartagena

