



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=wpqz2RChmKku6pyCallSs2MDKEKv5b4gBmsdBDS06P1%3D>



Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 24 de febrero de 2023
Oficio AMC-OFI-0022432-2023

Sr.

Eduardo Camacho

Email: encav2@gmail.com

Celular: 3174390688

Ciudad

Asunto: Certificado de Uso del Suelo del predio con Referencia Catastral N°01-03-0831-0948-906, Radicados EXT-AMC-21-0020995 y EXT-AMC-23-0001275.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaría informa que, 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, el Predio con la referencia Catastral 01-03-0831-0948-906 localizado en la C 29 50 52 Ap D1-1 del Barrio Zaragocilla; presenta USO DEL SUELO RESIDENCIAL TIPO A,

Cabe anotar y es de suma importancia aclarar que **ésta Secretaría comparte la posición dada por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en su concepto bajo el radicado 2020EE0062161 del 21 de agosto de 2020, y el cual ha sido compartido a las distintas autoridades como las Curadurías, en el cual se manifiesta que la Vivienda de Interés Social, es un concepto netamente ligado a su valor económico o precio, que se rige de conformidad con a la Ley 9 de 1989 (art. 44), Ley 2 de 1991 (art. 3), Ley 388 de 1997 (art. 91), Ley 1151 de 2007 (art. 83), Ley 1450 de 2011 (art. 117). Ley 1753 de 2015 (art. 90) y la Ley 1955 de 2019 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad” (art. 85).**

En dicho concepto, se determinó que:

“ Los Planes de Ordenamiento Territorial o las normas que lo desarrollen o complementen, abordan la vivienda en general desde 2 perspectivas:

- 1. Vivienda como motivo de utilidad pública, circunscrita a aquella que por precio se encuentre dentro del rango de interés social, y**
- 2. Vivienda ligada al concepto genérico de actividad residencial, independientemente de su valor o precio, que desde luego incluye la vivienda de interés social.**

- La vivienda de interés social como motivo de utilidad pública se desarrolla en aquellas áreas definidas por la norma local (POT) para ser adquiridas a través de los instrumentos de gestión del suelo dispuestos por la ley para el efecto (enajenación voluntaria y expropiación judicial o administrativa), lo cual debe coincidir con los usos del suelo y las diversas regulaciones sobre aprovechamiento del suelo (índices de ocupación y/o construcción, alturas, aislamientos, cesiones obligatorias, etc.).

- De otra parte, la vivienda de interés social puede comprenderse como parte del concepto genérico de actividad RESIDENCIAL y, por tanto, podrá desarrollarse en las zonas del territorio municipal donde el POT lo permita siempre y cuando se cumplan las normas establecidas en el mismo y las condiciones de precio de este tipo de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 92 de la Ley 388 de 1997.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, en todo caso, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los POT, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.”

Como conclusión del concepto anterior, se tiene que el concepto de VIS y VIP, es un concepto meramente económico sin exceder los 135 smlmv por regla general y excepcionalmente de 150 smlmv para las viviendas que se ubiquen en los distritos y municipios de que trata el Decreto 1607 de 2022, pudiéndose desarrollar este tipo de proyectos en donde la actividad residencial esté permitida conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente y su cuadro reglamentario, y en todas las porciones de terreno que el POT o el respectivo instrumento destine de manera expresa para el desarrollo de proyectos de interés social. En todo caso, debiendo cumplirse con la normatividad urbanística





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=wpqz2RChmKku6pyCallSs2MDKEKv5b4gBmsdBds06P1%3D>



nacional y distrital vigente.

En segundo lugar, frente a la vigencia de la circular 10 de diciembre de 2013, se aclara que esta Secretaría comparte la posición manifestada por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR en SENTENCIA No. 007/2022, del 4 de febrero de 2022, SALA DE DECISIÓN No., donde se manifiesta que:

“ En ese sentido, la circular tiene como fundamento jurídico es el artículo 102 de la ley 388 de 1997 – norma vigente-, pues se reitera, ella puede nacer justamente por la ausencia de normas urbanísticas, y en el caso concreto de la circular del 10 de diciembre de 2013, los fundamentos de derecho en que se soporta, no se limita al Acuerdo 033 de 2007; sino también la ley 1450 de 2011, ley 1537 de 2012 y el POT – artículo 392-.

Así las cosas, la derogatoria del Decreto 2060 de 2004, la precaria regulación del POT sobre los proyectos de vivienda VIS y precisamente con la anulación del Acuerdo 033 de 2007, cobra mayor importancia la pluricitada circular del 10 de diciembre de 2013; pues se convierte en la norma vigente que llena los vacíos y resuelve las posibles contradicciones que pueda existir en la normatividad urbanística en materia de programas de vivienda VIS; pues se recalca, dicha circular, contiene los requerimientos mínimos urbanísticos para los proyectos VIS, tales como: unidad, usos, área y frente mínimos, altura máxima – la cual no está estandarizada, sino que resulta de aplicar la densidad y los aislamientos exigidos en la norma-, índice de ocupación, índice de construcción, densidad, aislamientos, estacionamientos, nivel de piso, y área social y recreativa.”

Del aparte citado, podemos concluir que todo lo que respecta a la normatividad urbanística frente al tema de vivienda de interés social dentro de la Circular 10 de diciembre de 2013, está vigente y debe aplicarse por parte de los Curadores Urbanos quienes son los competentes para el estudio, trámite y otorgamiento de las licencias urbanísticas en aplicación de las normas urbanísticas vigentes.

Por último, respecto al tema de los “ Certificados de Vivienda de Interés Social – Certivis” , si bien esta Secretaría no es la autoridad competente para el trámite y expedición de dichos certificados, y es respetuosa de las decisiones judiciales y de las competencias de las demás entidades y corporaciones distritales encargadas de expedirlos y de definir las tarifas para ello, respectivamente. Sin embargo, nos atenemos a lo definido en la sentencia del TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR en sentencia de segunda instancia No.067/2021, del 30 de julio de 2021, SALA DE DECISIÓN No. 004, donde se resolvió declarar la nulidad del artículo cuarto de la Resolución 025 del 12 de febrero de 2016, proferido por CORVIVIENDA que estableció el valor de la expedición de certificados de vivienda de interés social en un 12% del smlmv por cada unidad habitacional, argumentando entre otras cosas lo siguiente:

“ En ese orden de ideas, no comparte esta Sala la decisión adoptada por la A- quo, toda vez que, el gerente de CORVIVIENDA no tiene competencias para fijar porcentajes o valores, por las tasas que se establezcan, sin que medie, cesión expresa de dicha competencia por parte del Concejo Distrital de Cartagena, toda vez que, si bien existe una ley que autoriza a las entidades territoriales a regular la tasa que les permita recuperar el costo por la reproducción de copias o por la expedición de constancias y certificaciones o por la prestación de un servicio, no se demostró que, la misma haya emanado del Concejo Distrital de Cartagena.

Así las cosas, esta Sala REVOCARÁ la sentencia de primera instancia y en su lugar declarará la nulidad del artículo cuarto de la Resolución 025 del 12 de febrero de 2016, proferido por CORVIVIENDA que estableció el valor de la expedición de certificados de vivienda de interés social en un 12% del smlmv por cada unidad habitacional.

(..) En ese sentido, en el presente asunto no se está debatiendo la creación del CERTIVIS, sino que con los documentos donde se solicita al mismo, debe acompañarse el valor que se debe cancelar por tal certificado, teniendo en cuenta que hay unas resoluciones anteriores a las que aquí se estudia y que no fueron objeto de esta demanda que fijan un valor para él, y de conformidad con la norma constitucional y legal las tasas tienen un valor que debe ser cobrado, para la expedición del mismo, por lo tanto al encontrarse vigente dicho documento, así como la asignación de un valor para su expedición, este requisito es completamente exigible; aunque el monto fijado mediante la resolución demandada sea declarado nulo, ello no impide que con posterioridad a esta providencia, el órgano competente, esto es, el Concejo Distrital, determine las tarifas correspondientes, o transfiriera dicha competencia a la entidad aquí demandada tal y como lo estableció la Corte Constitucional en sentencia C-099 del 31 de enero de 2001, por lo que su cobro es legalmente permitido, conforme lo expuesto a lo largo de este proveído.”

Teniendo en cuenta lo antes descrito se responde que el desarrollo de proyectos de





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=wpqz2RChmKku6pyCalISs2MDKEKv5b4gBmsdBDsO6PI%3D>

vivienda de interés social VIS, se podrán desarrollar, mientras estos cumplan con la Normatividad expuesta en los Cuadros Normativos aplicables para cada zona y descritos en el Decreto 0977 de noviembre 20 del 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial POT.

Este concepto se expide de conformidad con el numeral 2 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.

Por último, cabe advertir que, el presente documento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015, según el cual “ Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución” .

Esta Secretaría estará presta a aclarar dentro de sus competencias, cualquier otra duda o inquietud.

Atentamente.

Franklin Amador Hawkins
Secretario de Planeación
Alcaldía Mayor de Cartagena.

Proyectó: Alba Lucia Noel Caraballo
Arq. Asesor Externo.

Revisó: Claudia Velásquez Palacio
P.U. Código 219 Grado 33





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=wpq2RChmKku6pyCallSs2MDKEKv5b4gBmsdBS06P1%3D



SOLICITUD EXT-AMC-21-00...

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
 SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
 VENTANILLA UNICA DE ATENCION AL CIUDADANO

Código de registro: EXT-AMC-21-0020995
 Fecha y Hora de registro: 09-mar-2021 09:18:24
 Funcionario que registro: Luñiga De la Rosa, Miriam
 Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
 Funcionario Responsable: PROVISIONAL, SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
 Cantidad de ensayos: 15
 Contraseña para consulta: web1 F2C5DECA
 www.cartagena.gov.co

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
 Cartagena
 Ganamos todos

SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

Nombre Completo del Propietario: TRUCCABAZ ALPARRAZA EC PROYECTOS SAS Y OTROS.
 Nombre del Establecimiento Comercial: CONJUNTO LAS ACACIAS.
 Actividad a Desarrollar o Desarrollada (Explicación clara y Detallada): CONSTRUCCION VIVIENDA VIS.
 Número de la Referencia Catastral: 01-03-0831-0948-906.
 Barrio: ZARAGOZA Dirección: CALLE 29 # 50-52, Int. 1d. 3B 2cl.
 Email: ecproyectos@hotmail.com
 Teléfono No. 1: 397-4390688 Teléfono No. 2: _____

Desea ser Notificado vía:
 Email: Presencial: Dirección: _____

ANEXOS

- Debe consignar en el BANCO BBVA A FID. SERVITRUST GNB SUJAMERIS- EF ALCALDIA DE CARTAGENA UT GNB-OSO DE SUELO Y NOMENCLATURA, EL VALOR DE \$ 25.300 M/cte. En la cuenta de ahorros No 756-001400
- Anexar recibo de consignación original.
- Copia original de la Carta Catastral debidamente sellada, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi indicando o resaltando el predio a estudiar, solo en caso que el predio no sea localizado geográficamente en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación Distrital.

Diligencie el Formato con letra clara y legible, la información errónea, incompleta o poco clara genera la devolución de la petición para el retiro del trámite.

Toda documentación anterior debe ser enviada a la oficina de archivo y correspondencia de la Alcaldía con los documentos anexos (primer piso, Plaza de la Aduana)

[Firma]
 Firma y cedula del solicitante

ANEXOS:

- EXPLICACION Y ACIARACION DE UBICACION.
- LICENCIA CONJUNTO LAS ACACIAS
- CERTIFICADO VIS LAS ACACIAS.

Sección de Transparencia Documental - Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.
 Manga Calle 28 # 26-28, Edificio Porras Piso 21.
 +57 (5) 6438373
 CARRETE 13001, NIT: 890-480184-4
 Horario de atención: Lunes a viernes 8:00-12:00 PM y 2:00-5:00 PM

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=wpqz2RChmKku6pyCal1Ss2MDKEKv5b4gBmsdBDsO6P1%3D>



En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

