



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=56Bk4rtx0yJrsH257yLmPVM5aCTRL%2FUK9wkruC9114%3D



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 08 de febrero de 2023

Oficio AMC-OFI-0011909-2023

Señora.
LAURA CERIS HERNANDEZ CEBALLOS
SOLICITANTE
PARTICULAR
Ciudad

Asunto: RE: Respuesta a solicitud reiterativa de certificación de uso de suelo cómo segunda opción de los predios identificados con referencia catastral No.010101320052000 y 010101320051000 – EXT-AMC-23-0002855 del 12 de enero de 2023.

Cordial saludo,

FRANKLIN AMADOR HAWKINS, actuando en calidad de Secretario de Planeación Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, D. T. y C., conforme al Decreto 0078 del 24 de enero de 2022 y acta de posesión, mediante la presente me permito informarle que una vez analizada la petición radicada mediante **EXT-AMC-23-0002855 del 12 de enero de 2023**, en la que se solicita “ *Expedir certificado de USO DE SUELO CÓMO SEGUNDA OPCION (USO MIXTO Y ECONÓMICO)*, para los inmuebles (sic) ubicados en K 10 No. 29-144 y K 11 No. 29-133 Barrio Getsemaní de Cartagena, distinguido con (sic) referencias catastrales No. 01-01-0132-0052-000 y 01-01-0132-0051-000 y Matrículas Inmobiliarias 060-32985 y 060-5223” , le indicamos lo siguiente:

Se advierte que esta solicitud ya fue respondida mediante **Oficio AMC-OFI-0180333-2022 del 20 de diciembre de 2022**, debido a que usted ya había realizado la misma petición con radicado **EXT-AMC-22-0122177**, requiriendo “ *Certificación de uso de suelo cómo segunda opción de los predios identificados con referencia catastral No. 010101320052000 y 010101320051000*”, segunda opción para desarrollar uso mixto y económico.

En este sentido, al ser una petición reiterativa ya resuelta por parte de esta Secretaría mediante Oficio **AMC-OFI-0180333-2022 del 20 de diciembre de 2022**, debido a que consiste en la misma solicitud de certificación de uso de suelo como segunda opción para los predios referenciados, nos permitimos aplicar lo dispuesto en el artículo 19 de la ley 1755 de 2015, el cual preceptúa que respecto a las peticiones reiterativas ya resueltas, la autoridad podrá remitirse a las respuestas anteriores.

Por consiguiente, frente a la solicitud consignada en la petición con código de registro **EXT-AMC-23-0002855 del 12 de enero de 2023**, la cual es igual a la radicada mediante **EXT-AMC-22-0122177**, nos permitimos reiterarle lo siguiente a efectos de dar respuesta a su solicitud:

Con respecto a su solicitud de SEGUNDA OPCION DE USOS para el desarrollo de USO MIXTO Y ECONOMICO, esta secretaria informa que, previo estudio de la documentación y argumentos presentados por usted en la solicitud **EXT-AMC-23-**





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=56Bk4rtx0yJrsH257yLmPVM5aCTRL%2FUK9wkruc9114%3D>



0002855 del 12 de enero de 2023, se pudo establecer que la petición presentada, observa como fundamento normativo la contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de Noviembre 20 del 2001; sin embargo, esta secretaria se permite reiterar la postura y respuesta de conformidad a la reglamentación contenida en la Resolución 043 del 1994, en concordancia a documento de Radicado MC08276S2022 de 28 de enero de 2022, emitido por el MINISTERIO DE CULTURA, mediante el cual dicha entidad dio respuesta a consulta elevada desde la Secretaria de Planeación Distrital, sobre la jerarquía y aplicabilidad de la reglamentación del Centro Histórico de Cartagena de Indias

En ese orden, de conformidad con lo establecido en Listado de Reglamentación Predial que hace parte integral de la Resolución 043 del 1994 y los instrumentos que lo desarrollan, señalan que los predios objeto de análisis identificado con la Referencia Catastral No. 010101320052000 y 010101320051000, localizado en la Calle Del Espíritu Santo con dirección registrada K 10 C 29 144 y avenida pedregal con dirección registrada K 11 29 133 del barrio Getsemaní en la ciudad de Cartagena de Indias, se encuentran en uso VIVIENDA (RESIDENCIAL) según Listado de Reglamentación Predial contenido en Anexo No 4.

De igual forma, esa misma resolución señala que los predios objeto de consulta, se encuentran en área de ACTIVIDAD RESIDENCIAL (artículo 89), que según lo definido en el artículo 91 de la Resolución 043 de 1994 nos expresa la siguiente normativa que se aplica a los predios señalados, así:

“ ARTICULO 91 Las Zonas de predominio residencial tienen la siguiente reglamentación de uso del suelo:

1. Usos permitidos.

- Actividad Residencial.

- Actividad Institucional.

- o Educativos: Preescolar, (hasta un máximo de 30 niños), escuela de artes y oficios (pintura, escultura, cerámica, música y similares), los que tradicionalmente han funcionado en el Centro Histórico.
- o Religiosos: los que tradicionalmente han funcionado en el Centro Histórico.
- o Salud: Centros de salud, ancianatos, casas de reposo, o laboratorios clínicos.
- o Culturales: Casas de Cultura. Fundaciones. Museos,
- o Galerías de Arte.
- o Oficinas de información turística.

- Actividad Económica.

- o En las Casas Bajas: se permite solo en los siguientes casos: locales comerciales de esquina, locales tradicionales (tiendas de esquina) y hostales familiares. Se permite igualmente la venta de helados, los anticuarios, restaurantes, almacenes de artesanía y tabernas sujetas al control de ruido y hora de cierre. En todos los casos estos usos se limitan al área que posea el salón, cuando en la crujía frontal exista más de un espacio.
- o En las Casas Altas: se limita la posibilidad de localización de estos usos permitidos a las accesorias o locales de la planta baja.
- o Taller doméstico y de servicio: modistería, sastrería, cerámica, joyería, zapatería, peluquería con limitación de área anterior.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=56Bk4rtx0yJrsH257yLmPVM5aCTRL%2FUk9wkruc9114%3D>

2. Usos Prohibidos.

o Bares, billares, comercio mayorista e industrial, bodegas de almacenamiento, talleres de herrería, automotriz, talleres industriales, de carpintería, aserradores, estaciones de servicios. Las actividades no enunciadas anteriormente como permitidas y otras nocivas para el uso residencial, se consideran también usos prohibidos para las zonas de predominio residencial.”

Edificaciones que tienen la posibilidad de una segunda opción de usos.

- Las edificaciones que tienen actualmente un uso tienen como segunda opción la de volver al uso residencial
- Edificios ocupados actualmente con uso diferente al original, podrán retomar el primer uso.
- Edificios con valor histórico ocupados actualmente con usos diferentes a la inicial, pueden retornar a la actividad inicial u ocuparse con usos institucionales.
- **El cambio de uso residencial a la actividad económica solo se permitirá cuando sea demostrada la imposibilidad de mantener la residencia en las zonas de uso mixto y no se permitirá en las zonas residenciales.**

De los derroteros que anteceden, se deduce que con respecto a la solicitud de la SEGUNDA OPCION DE USO, para el desarrollo de USO MIXTO Y ECONOMICO de conformidad con lo establecido en la Resolución 043 de 1994, encontramos que lo requerido NO SE PERMITE dentro de lo reglamentado.

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 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.

Atentamente,

Franklin Amador Hawkins
Secretario de Planeación

Proyectó: Stefan Ivanoff Fontalvo - SPD

Firma:

Revisó: Arq. Claudia Velásquez P.

