



ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS
Secretaría de Planeación Distrital

DATOS DE LA SOLICITUD DE CONCEPTO DE USO DE SUELO

Radicado	GENA/CUS/23/000000083
Nombre solicitante	JUAN FRANCISCO RUIZ MARTÍNEZ
Correo:	juanruima@gmail.com

DATOS DEL PREDIO

Referencia Catastral No	010101420026000
Dirección	C 24 8B 115
Barrio	GETSEMANI
Clasificación suelo:	SUELO URBANO
Uso	Uso del predio MIXTA y área de predominio MIXTA

DATOS DE LAS ACTIVIDADES CONSULTADAS

Actividad 1

Actividad consultada	BARES
Uso Predio	Uso del predio MIXTA y área de predominio MIXTA
Viabilidad	PROHIBIDO

Actividad 2

Actividad consultada	RESTAURANTES
Uso Predio	Uso del predio MIXTA y área de predominio MIXTA
Viabilidad	PERMITIDO

JUSTIFICACIÓN NORMATIVA:

Se informa que, de conformidad con la Resolución 043 del 1994 y los instrumentos que lo desarrollan, señalan que en el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010101420026000 ubicado en la C 24 8B 115 del barrio Getsemaní, se encuentra en uso **MIXTO**, según el Listado de Reglamentación Predial, además se encuentra en área de actividad **MIXTA**, según los artículos 88 y 89 de la Resolución 043 del 1994. Con respecto, a la actividad desarrollada o por desarrollar citada en su petición correspondiente a: **“BAR Y RESTAURANTE”**, se enmarca dentro de la norma de la siguiente forma:

- La actividad solicitada como **“BAR”**, se encuentra enunciada como actividad prohibida en el punto 2 del Artículo 91 de la Resolución 043 del 1994, por tanto,





la actividad solicitada se contempla como **USO PROHIBIDO**, para desarrollarse en el predio objeto de estudio, según el Artículo 91 de la Resolución 043 del 1994.

- La actividad solicitada como “**RESTAURANTE**”, se encuentra enunciada como actividad permitida en el punto 1 del Artículo 91 de la Resolución 043 del 1994, por tanto, la actividad solicitada se contempla como **USO PERMITIDO**, para desarrollarse en el predio objeto de estudio, según el Artículo 91 de la Resolución 043 del 1994.

•

Igualmente, la Resolución 043 de 1994 nos expresa la siguiente normativa que se aplica al predio objeto de estudio, así:

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

1. USOS PERMITIDOS:

- **Actividad Residencial**

- **Actividad Institucional**

- *Educativos: Preescolar, (hasta un máximo de 30 niños). Escuelas de artes y oficios (pintura, escultura, cerámica, música y similares), los que tradicionalmente han funcionado en el Centro Histórico.*
- *Religiosos: los que tradicionalmente ha funcionado en el Centro Histórico.*
- *Salud: Centros de salud, ancianatos, casas de reposo, laboratorios clínicos.*
- *Culturales: Casas de cultura, fundaciones, museos, galerías de arte.*
- *Oficinas de información turística.*

- **Actividad Económica**

- *En las casas bajas: se permite solo los siguientes casos: locales comerciales de esquina, locales tradicionales (tiendas de esquina) y hostales familiares. Se permite igualmente ventas de helados, los anticuarios, restaurantes, almacén de artesanías y tabernas sujetas a control de ruido y hora de cierre, en todo caso estos usos se limitan al área que posea el salón, cuando la crujía frontal existe más de un espacio.*
- *En las casas altas: se limita la posibilidad de localización de estos usos permitidos a las asesorías o locales de planta baja.*
- *Taller doméstico y de servicio: Modistería, sastrería, cerámica, joyería, zapatería, peluquería, con la limitación de área interior.*

2. USOS PROHIBIDOS





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

ARTICULO 92 *Las Zonas de actividad Mixta poseen la siguiente reglamentación de uso de suelo:*

1. Usos permitidos.

— **Actividad Residencial.**

— *La actividad residencial se reglamenta de igual manera que para las zonas de predominio residencial.*

— **Actividad Institucional.**

— *Esta actividad tiene la siguiente reglamentación:*

Los mismos usos permitidos para las zonas de predominio residencial y adicionalmente, previo análisis del impacto de su localización.

— *Educativos: Escuela de Artes y Oficios.*

— *Culturales: Cines y Teatros.*

— *Administración Pública: Oficinas públicas del Gobierno, de las Empresas Municipales, Despachos judiciales y Notarias.*

— **Actividad Económica.**

— *La actividad económica se reglamenta así:*

— *El mismo comercio permitido en las zonas residenciales y adicionalmente un comercio de tipo intermedio sin límite de área tanto en las Casas Bajas como en Casas Altas.*

— *Local comercial para venta al detal: víveres, licores, abarrotes, cigarrerías, restaurantes, cafeterías. Los supermercados quedan limitados a los*





existentes y aquellos que pretendan recuperar usos con tradición en el Centro Histórico.

- Locales comerciales de artículos manufacturados: almacenes de telas, confecciones, calzado, papelería, artículos de cuero, musicales, ópticos, eléctricos, loza, cristal, joyerías, platerías, cacharrerías, electrodomésticos, compra-venta, y tipografía.
- Oficinas de profesionales.
- Venta de servicios: agencia de viajes, aseguradoras, oficinas de correos, teléfonos, telégrafos, laboratorios clínicos.
- Actividad financiera: sucursales de agencias bancarias, cajas de ahorros, corporaciones de ahorro y vivienda.
- Parqueaderos públicos y privados. En el caso de parqueaderos públicos el Centro Filial deberá evaluar la conveniencia de la localización con relación al tráfico vehicular.

2. Usos prohibidos.

- Se prohíbe la localización de los siguientes usos: bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos de materiales de construcción, grandes talleres e industrias, comercio industrial, estaciones de servicios, venta y exhibición de vehículos y de maquinaria pesada, servicios al vehículo, talleres de carpintería, herrerías, ferreterías, marmorerías, taller automotriz, y todos los no enunciados como permitidos.”

Este concepto se emite en concordancia a documento de Radicado **MC08276S2022** de 28 de enero de 2022, emitido por el **MINISTERIO DE CULTURA**, mediante el cual, 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 contenida en la Resolución 043 del 1994.

De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plano de Usos PFU 5C/5 y los instrumentos que lo desarrollan.

Se expide en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. el viernes, 29 de diciembre de 2023, según 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 ejecutadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptualizado en el presente documento, tampoco consolida situaciones particulares o





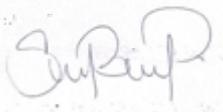
concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

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 se trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.

Se emite el siguiente concepto de uso de suelo para el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010101420026000 ubicado en la C 24 8B 115 del barrio Getsemaní de la ciudad de Cartagena.

Atentamente,




Sandra Bacca
Secretario de Planeación

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

