



ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS
Secretaría de Planeación Distrital
CONCEPTO DE USO DE SUELO

DATOS DE LA SOLICITUD

Radicado	GENA/CUS/24/000000863
Nombre solicitante	RAFAEL PEREIRA POMARES
Correo electrónico	capela0210@hotmail.com

DATOS DEL PREDIO

Referencia Catastral No.	010101050017000
Dirección	K 11 39 05
Barrio	SAN DIEGO
Clasificación suelo	SUELO URBANO
Tratamiento Urbanístico	CONSERVACION HISTORICA
Uso	MIXTO Y ECONOMICO

De conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial vigente y los instrumentos que lo desarrollan o complementan, Y el oficio AMC-OFI-0011670-2016 del 26 de febrero de 2016, este despacho emitió la Segunda Opción de Uso de Suelo para la actividad de CENTRO COMERCIAL, en los predios colindantes con la Plaza de Toros La Serrezuela, identificados con los números catastrales No. 01-01-0105-0003-000, No. 01-01-0105-0215-000, No. 01-01-0105-0216-000 y No. 01-01-0105-0018-000, ubicados en el Barrio San Diego, en el Centro Histórico de Cartagena de Indias. En dicho oficio se expresó lo siguiente: "(...) Se puede concluir luego del análisis de la Resolución 2208 de fecha 27 de octubre de 2009, firmada por la doctora MARIA CLAUDIA LÓPEZ SORZANO Viceministra de Cultura, por medio de la cual se conceptuó que en el sector donde se encuentra ubicada La Plaza de Toros la Serrezuela y sus predios colindantes con referencias catastrales 01-01-0105-0003-000, 01-01-0105-0215-000, 01-01-0105-0216-000, 01-01-0105-0018-000 las actividades se desarrollan de forma homogénea e indistintamente diferentes actividades enmarcadas dentro del USO MIXTO Y ECONOMICO, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 451 de P.O.T. la Secretaria de Planeación Distrital se permite informar al interesado sobre el uso del suelo del predio identificado anteriormente teniendo en cuenta lo siguiente

El Decreto 0977 de 2001 nos expresa la siguiente normativa que se aplica a los predios objeto de estudio, así:

ARTICULO 449. Actividades Económica. La actividad económica comprende:

- Comercio al detal.
- Actividad direccional, oficinas en general públicas y privadas, estudios profesionales, actividades bancarias, 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.

ARTICULO 450. Actividad Mixta: En las edificaciones con uso mixto se permitirán indistintamente las actividades residenciales y las actividades económico o ambas actividades en porcentajes variables.

Los patios podrán vincularse al uso residencial o al uso económico, conservando en todos los casos su condición de espacios abiertos.





Cualquiera que sea el uso a que se destine la edificación, el zángüan debe conservarse libre de toda actividad y mantener siempre su condición de acceso a la edificación.

Los edificios que pertenecen a la Categoría de Intervención Restauración Monumental deberán, si es posible conservar el uso para el cual fueron diseñados y construidos. En caso contrario el nuevo uso debe ser compatible la edificación mencionándose como deseables los usos institucionales y culturales.

Todas las Actividades Económicas y las Institucionales requieren previamente, el certificado de uso conforme otorgado por la Secretaría de Planeación Distrital.

ARTICULO 451. 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. 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.

El presente concepto de uso del suelo se expide en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. el 22/05/2024, 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 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.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, así como la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

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.

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

