



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=L17v5RsdG6Bn9IR3wnJXgnfP1ekBfXVjdMxDZjFY%3D>



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 13 de junio de 2023

**Oficio AMC-OFI-0087240-2023**

**SEÑOR (A)**  
**JOSE ALIRIO DUQUE CARDONA**  
[karsimasesorias@gmail.com](mailto:karsimasesorias@gmail.com).  
**Ciudad**

**Asunto: RE: Solicitud de certificado de uso de suelo. EXT-AMC-23-0047340**

Cordial saludo,

De conformidad con lo establecido en el Plan parcial A1, A2 Y A3 del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0483 de 2022, el usos y aprovechamientos y los instrumentos que lo desarrollan, se permite informar que el predio identificado con Referencia Catastral No. 00-01-0001-0510-000 con dirección registrada villa soledad lote 5 del Barrio colombiaton en la ciudad de Cartagena presenta áreas de actividad principal **RESIDENCIAL TIPO B Y VIP**, y segundo uso de actividad **MIXTA** en la franja paralela a la carretera la Cordialidad (500 metros), en las cuales se estable el viable. desarrollo de actividades de **COMERCIO 3 Y INSTITUCIONAL 3**.



fuentes: plano de uso del suelo, plan parcial A1, A2 Y A3

De acuerdo con lo establecido en los cuadros de reglamentación de suelo urbano y de expansión, presenta la siguiente reglamentación.

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?d=L17v5RsdG6Bn9IR3wnJXgnfP1ekBfVjdMxDZjY%3D



## CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION

	RESIDENCIAL TIPO B RB
UNIDAD BÁSICA	40 m2
2 ALCOBAS	50 m2
3 ALCOBAS	70 m2
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
<b>AREA LIBRE</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
<b>AREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 200 M2 - F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 160 M2 - F.: 8 M
BIFAMILIAR	AML.: 250 M2 - F.: 10M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 - F.: 16 M
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	4 pisos
<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
<b> AISLAMIENTOS</b>	
ANTEJARDÍN	Unifamiliar 3 m sobre vías secundarias, 5 m sobre vías principales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías principales. Multifamiliar 5m
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m
<b>PATIO INTERIOR MÍNIMO</b>	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida. Bifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Multifamiliar 1 x c/70 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/210 m2 de Área Construida
<b>NIVEL DE PISO</b>	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.

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.





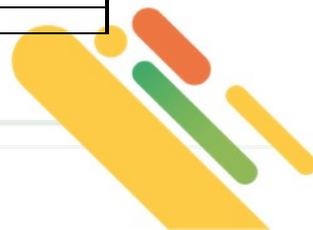
https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=L17v5RsdG6Bn9IR3wnJXgnfP1ekBfXVjdMxZjY9%3D



## CUADRO No. 2 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION

	<b>INSTITUCIONAL 3</b>
<p><b>TIPO DE ESTABLECIMIENTO</b></p> <p><b>(Circular No. 2 de 2007)</b> Criterios Urbanísticos y de Escala: los equipamientos de salud de los grupos 2 y 3 deberán cumplir con los parámetros establecidos en la resolución 4445 de 1996 o normas que las sustituya.</p>	<p>Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.</p> <p style="text-align: center;"><b>(Circular No. 2 de 2007)</b></p> <p>Establecimientos que prestan servicios de mediana y alta complejidad y hospitalización, de cobertura regional es decir distrital y áreas de municipios vecinos y adyacentes.</p> <p>Considerados de alto impacto urbanístico y social requieren edificaciones especializadas de gran magnitud con accesos independientes, debido a la movilidad distrital e intermunicipal ocasionada por el volumen de usuarios que atienden.</p> <p>Equipamientos de cuarto nivel de atención y complejidad.</p> <p>Prestan servicios de alta frecuencia de uso y amplia zona de influencia generan tráfico y congestión.</p> <p>Deben estar ubicados en áreas zonificadas como actividad mixta y sobre vías del plan vial V1 y V2 en un rango de 200 metros de distancia del eje vial con conexión directa.</p> <p>Predios igual o mayor de 3000 M2 (Metros Cuadrados).</p>
ASISTENCIAL	<p>Hospital, Clínica general</p> <p style="text-align: center;"><b>(La Circular 4 de 2003)</b></p> <p>Reglamenta la Actividad Institucional Asistencial. En materia de instituciones de salud, la legislación nacional vigente los clasifica de conformidad con su nivel de complejidad, en instituciones de nivel 1, 2 y 3. Atendiendo las definiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento territorial, esta secretaria de planeación, haciendo uso de su facultad de interpretación de la norma urbanística y en especial de la disposición especial contenida en el artículo 251 del plan de ordenamiento, establece a qué tipo de actividad institucional pertenecen estas instituciones dedicadas a la prestación de servicios de salud de conformidad con su nivel de complejidad de la siguiente manera: Las instituciones de Nivel 1, pertenecen a la actividad institucional 1; las instituciones de Nivel 2 y de Nivel 3, pertenecen a la actividad institucional 3.</p>
EDUCATIVO	<p style="text-align: center;">Universidad, Escuela Militar, Instituto Tecnológico.</p> <p style="text-align: center;"><b>(Circular 4 de 2002)</b> Reglamenta Sedes Institucionales de Educación Superior para el Desarrollo de Programas de Educación Abierta y a Distancia.</p> <p>La Secretaria de Planeación Distrital considera que el impacto ambiental y urbanístico de estas sedes de instituciones de educación superior, para el desarrollo de programas de educación abierta y a distancia, permite clasificarlos dentro del grupo 2 de establecimientos institucionales, haciendo uso de la facultad contenida en el último inciso del artículo 251 del Decreto 977 del 2001, que dice: La Secretaria de Planeación debe complementar el listado de establecimientos de acuerdo a cada grupo y la clase de servicio de presta.</p>
ADMINISTRATIVO	<p>Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Cabildo, Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte.</p>
CULTURAL	<p>Teatro, Auditorio Sinfónico, Biblioteca, Hemeroteca, Museo, Feria de exposición, Centro de Convenciones.</p>
SEGURIDAD	<p>Cuartel, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval.</p>
CULTO	<p>Catedral, Palacio Arzobispal.</p>
RECREATIVO	<p>Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas Verdes de cobertura Distrital, unidad deportiva</p>
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Institucional 3
COMPATIBLE	Institucional 1 y 2 - Turístico
COMPLEMENTARIO	Comercial 1 y 2 - Industrial 1 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Industrial 2 - Portuario 2 Institucional 4 <b>(Circular No. 1 de 2007)</b>
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4-Port. 3 y 4- Indust. 3-Residencial
<b>AREA LIBRE</b>	
ASISTENCIAL	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida

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=L17v5RsdG6Bn9IR3wnJXgnfP1ekBfVjdMxDZjY9%3D



EDUCATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
ADMINISTRATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
CULTURAL	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
SEGURIDAD	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
CULTO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
RECREATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida

### CUADRO No. 3. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION

	COMERCIAL 3
<b>CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO</b>	Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.</li> <li>· Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados.</li> <li>· Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.</li> <li>· No son compatibles con el uso residencial.</li> </ul>
VENTA DE BIENES	Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas. <i>(Puntos frios- Servitecas- Chatarrerías-Estanco-Taller de Motos-lavautos)</i> <u>VENTA DE RESPUESTO PARA AUTOS</u>  <b>(Circular No.1 de 2007)</b> Reglamenta Desarrollo de Patios de Contenedores Generalizados Dentro de la Actividad Comercial Tipo 3, Como Depósitos y Almacenaje General.
	<b>COMERCIAL 3</b>
VENTA DE SERVICIOS	Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc. Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería.  Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares.  Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	COMERCIAL 3
COMPATIBLE	Portuario 1, 2, 3 y 4
COMPLEMENTARIO	Industrial 2 y 3, Institucional 3 y 4
RESTRINGIDO	Institucional 1 y 2 – Comercio 2
PROHIBIDO	Residencial, Industrial 1 – Turístico – Comercio 1
<b>REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS</b>	<b>REQUISITOS:</b> En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones. <b>CARACTERÍSTICAS:</b> Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos; Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.
<b>AREA LIBRE</b>	
1 PISO	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
2 PISOS	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
<b>AREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	

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=L17v5RsdG6Bn9IR3wnJXgnfP1ekBfXVjdMxDZjFY%3D



	No podrá ser mayor a 2 pisos  <b>(Circular No. 2 de 2004)</b> Con el objeto de dar solución al problema de limitación dispuesto en el cuadro No. 3 Reglamentación de la Actividad Comercial en el suelo urbano y suelo de expansión y unificar los parámetros y exigencias de los usos comerciales. Se homologan los indicadores para altura máxima. Los demás indicadores permanecen iguales.
<b>INDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>	2.4  <b>(Circular No. 1 de 2006)</b> Considera "solucionar y superar la limitante de la norma donde imposibilita que se construyan en Cartagena de Indias edificaciones en altura destinada al comercio 2 y 3 las cuales son importantes para el desarrollo optimo de las funciones urbanas, se tomo la decisión de los indicadores para altura máxima ( <u>"regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte"</u> ) dentro del cuadro de reglamentación de la Actividad Comercial, la cual debe necesariamente ir articulada con el indicador índice de construcción, luego no debe permanecer igual.
<b>AISLAMIENTOS</b>	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes
<b>NIVEL DE PISO</b>	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
<b>ÁREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO</b>	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

Este concepto se en la ciudad de Cartagena de Indias 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 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.

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: MARIA MARTIN - asesor externo SPD

Revisó: Isabel Polo Bahoque P.U código 222 Grado 41

