



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 31 de mayo de 2023

## Oficio AMC-OFI-0080447-2023

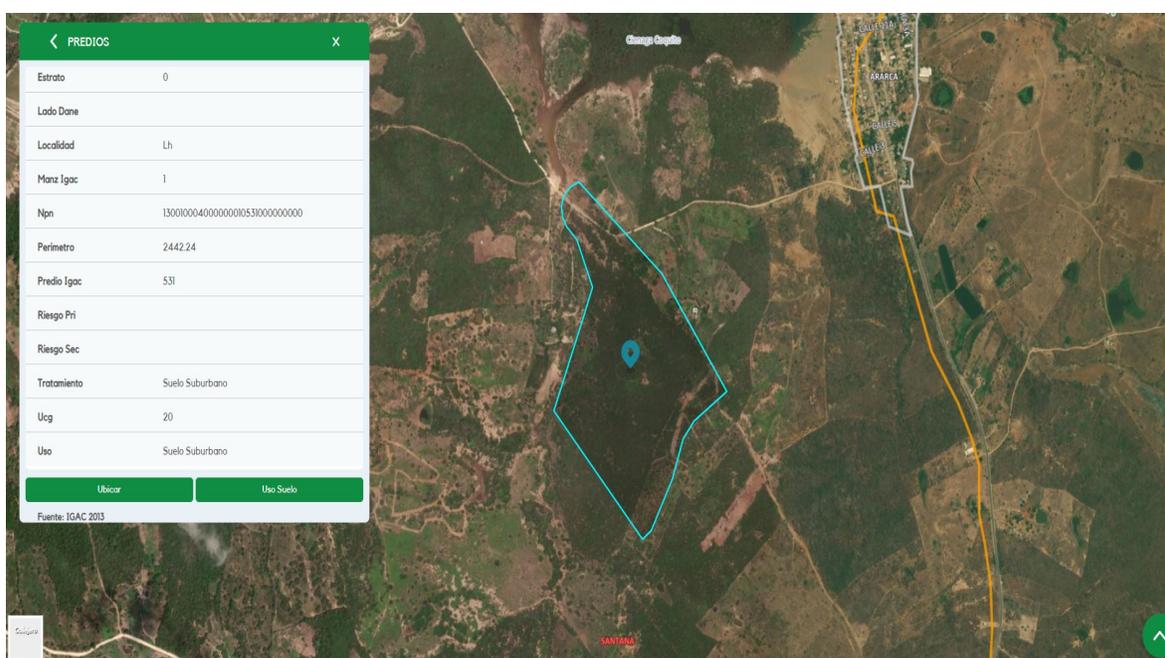
**Señor**  
**EDER G. PICO ARIAS**  
**E-mail: pfconstrucciones1@hotmail.com**  
**Ciudad**

**Asunto:** RE: solicitud sobre información de vía y concepto de norma sobre el lote de Referencia No. 000400010531000 y No. 000400010532000. Radicado EXT-AMC-23-0052268.

Cordial saludo,

En atención a la petición identificada con código de registro EXT-AMC-23-0052268, este despacho se pronuncia sobre su requerimiento en los siguientes términos:

**PRIMERO:** Esta Secretaria informa que, según el **PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PFG 5B-5** que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001 - POT y el **PLANO DE ESTRUCTURA 5-5** del Acuerdo No. 14 del 25 de marzo de 1994, se observa que el predio con Referencia Catastral No. 000400010531000 se localiza en la dirección Dona Clara del Corregimiento de Santana, sobre un **SUELO SUBURBANO** y sobre el predio objeto de estudio se encuentran proyectadas las vías 7.6-VPA (VÍA PAISAJÍSTICA DE ARROYO), y las vías 7.4-VPLP (VÍA DE PENETRACIÓN LOCAL PRINCIPAL), tal cual, como se observa en las siguientes imágenes:

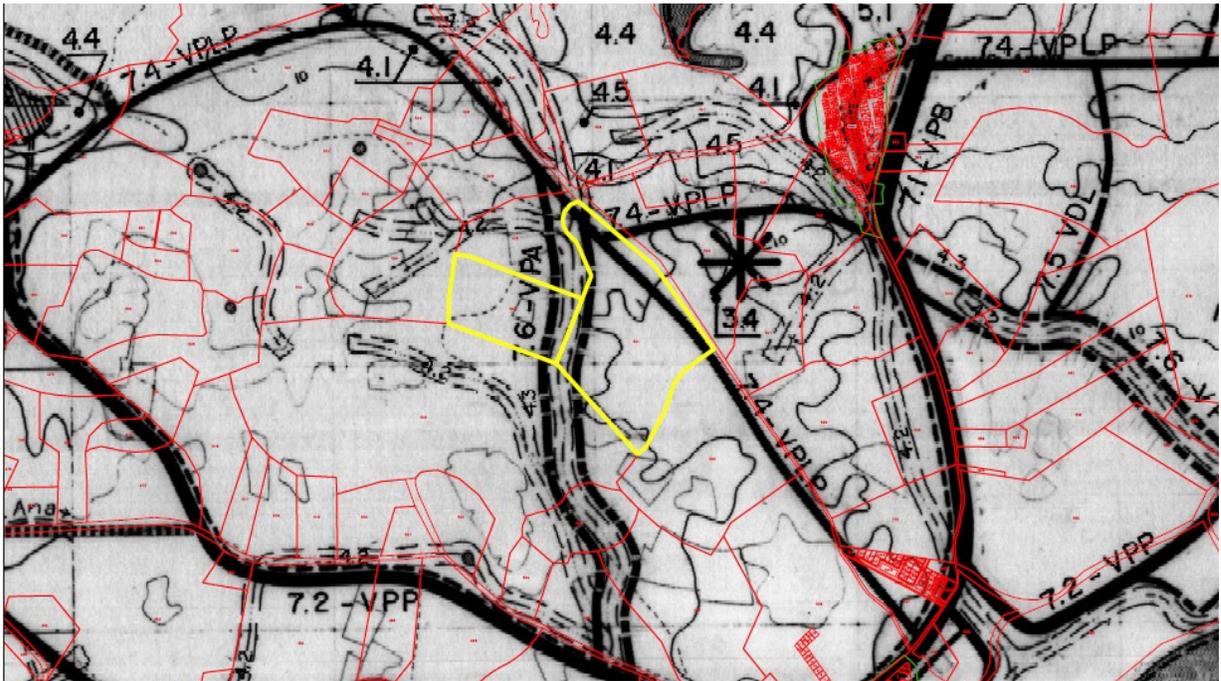


**Imagen No. 1- Localización del predio con Referencia Catastral No. 000400010531000. Fuente: MIDAS - POT.**



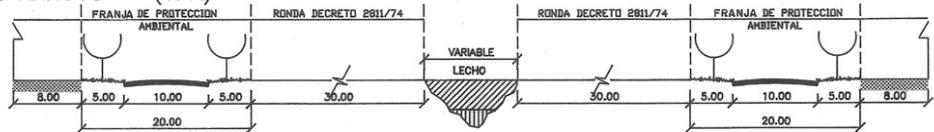


https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCvWEXIU%2BmeuDZwXTvstXC4%2FGpQ%3D



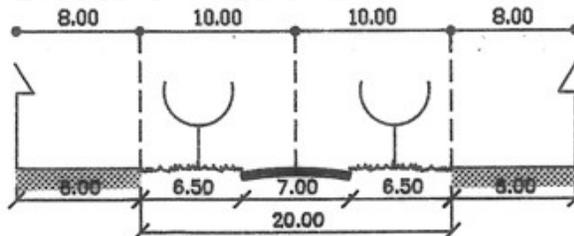
**Imagen No. 2- Localización del predio con Referencia Catastral No. 000400010531000 con proyecciones de vías con respecto al Acuerdo No. 14 del 25 de marzo de 1994. Fuente: Acuerdo No. 14 PLANO DE ESTRUCTURA 5-5.**

7.6 VIA PAISAJISTICA DE ARROYO – (VPA)



**Imagen No. 3 - Corte de la VÍA PAISAJISTICA DE ARROYO 7.6-VPA. Fuente: Acuerdo No. 14 del 25 de marzo de 1994 PLANO DE ESTRUCTURA 5-5.**

7.4 VIA DE PENETRACION LOCAL PRINCIPAL – (VPLP)



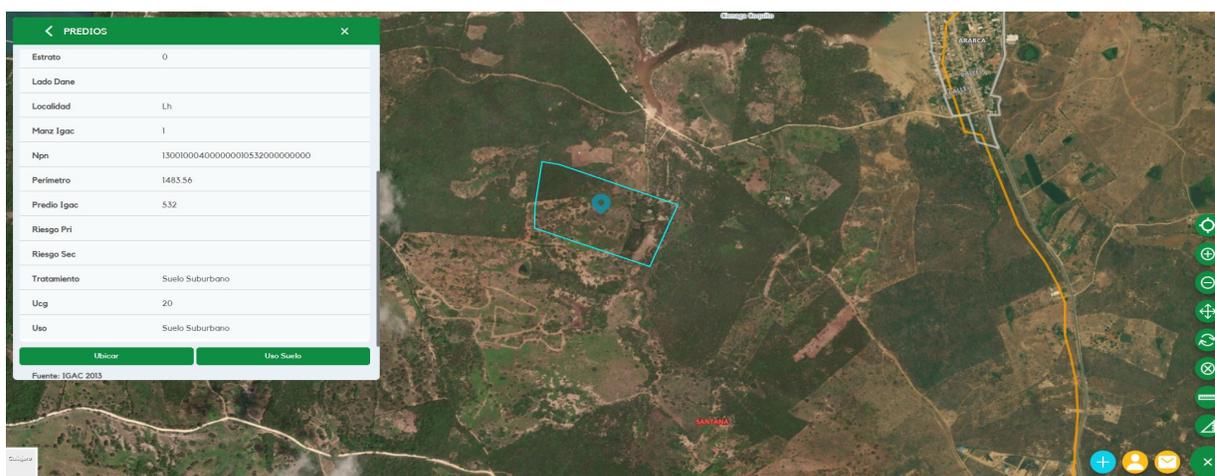
**Imagen No. 4 - Corte de la VÍA DE PENETRACION LOCAL PRINCIPAL 7.4-VPLP. Fuente: Acuerdo No. 14 del 25 de marzo de 1994 PLANO DE ESTRUCTURA 5-5.**

**SEGUNDO:** Esta Secretaria informa que, según el **PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PFG 5B-5** que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001 - POT y el **PLANO DE ESTRUCTURA 5-5** del Acuerdo No. 14 del 25 de marzo de 1994, se observa que el predio con Referencia Catastral No. 000400010532000 se localiza en la dirección Dona Clara del Corregimiento de Santana, sobre un **SUELO SUBURBANO** y sobre el predio objeto de estudio se encuentra proyectada la Vía 7.6-VPA (VÍA PAISAJÍSTICA DE ARROYO), tal cual, como se observa en las siguientes imágenes:

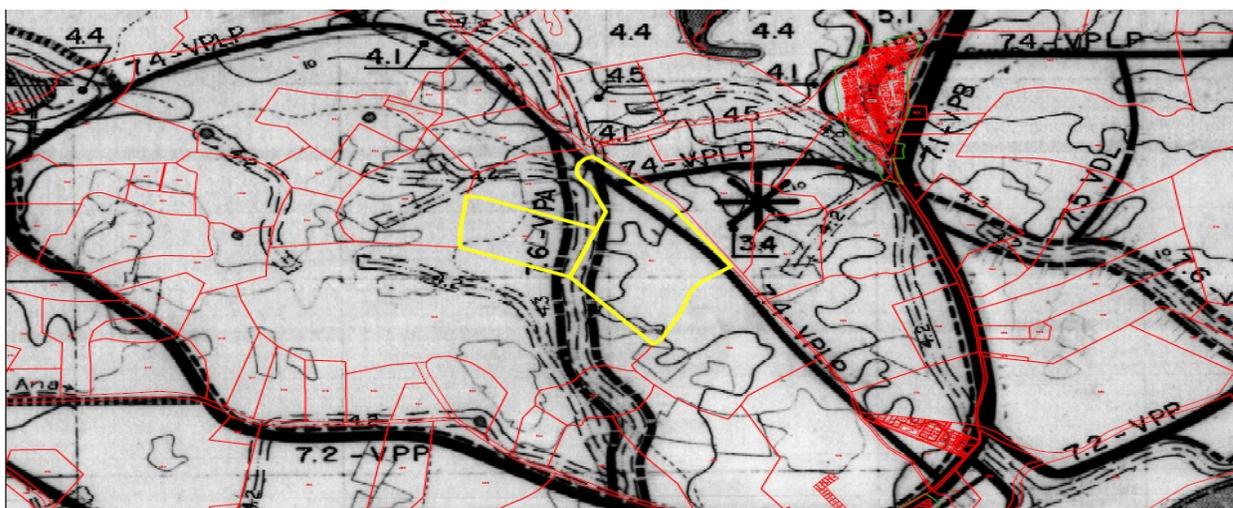




<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rFP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDzWXTvstXC4%2FGpO%3D>

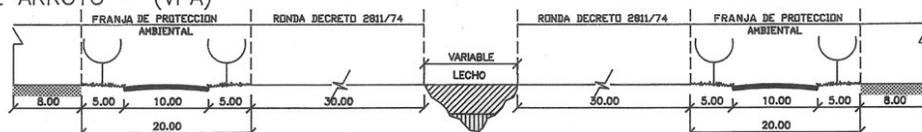


**Imagen No. 1- Localización del predio con Referencia Catastral No. 000400010532000. Fuente: MIDAS - POT.**



**Imagen No. 2- Localización del predio con Referencia Catastral No. 000400010532000 con proyecciones de vías con respecto al Acuerdo No. 14 del 25 de marzo de 1994. Fuente: Acuerdo No. 14 PLANO DE ESTRUCTURA 5-5.**

7.6 VIA PAISAJISTICA DE ARROYO – (VPA)



**Imagen No. 3 - Corte de la VÍA PAISAJISTICA DE ARROYO 7.6-VPA. Fuente: Acuerdo No. 14 del 25 de marzo de 1994 PLANO DE ESTRUCTURA 5-5.**

**TERCERO:** Esta Secretaria 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, los predios objetos de estudio identificados con las referencias catastrales No. 000400010531000 y No. 000400010532000 se localizan en el Corregimiento de Santana, sobre un **SUELO SUBURBANO**.

Igualmente, el Decreto 0977 de 2001 - POT nos expresa la siguiente normativa que se aplica al predio objeto de estudio, así:





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDZwXTvstXC4%2FGpQ%3D



**Cuadro No. 8 del POT, Reglamenta Las Áreas De Actividad En Suelo Rural Suburbano.  
(Circular 2 del 2004)**

<b>ACTIVIDAD SUBURBANA</b>	
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 - Industrial 1 - Portuario 1 - Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Industrial 1 y 2
RESTRINGIDO	Institucional 4: Jardines Cementerios <b>Comercial 3*</b>
PROHIBIDO	Comercial 4 - Industrial 3 - Portuario 2, 3 y 4
<b>Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	<p>AML: De 1 hasta 10 Ha - FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1</p> <p>AML: De 10.1 hasta 30 ha - FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2</p> <p>AML: Más de 30 ha - FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3</p>
<b>AREA LIBRE</b>	90%
<b> AISLAMIENTOS</b>	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
<b> ESTACIONAMIENTOS</b>	<p>Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda</p> <p>Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m2 de zona comercial</p> <p>Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m2 de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes.</p> <p>Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.</p>

\*Solamente se aplicará a predios con frente a Vías Nacionales V 1.

Se permite aclarar que de acuerdo al Decreto 1077 de 2015 en el punto 2 del Artículo 2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano, se establece que la **unidad mínima de actuación es de 2 hectáreas**.

Además, la norma nos menciona el Artículo 2 del Decreto 4066 de 2008, así: **" Artículo 2. Adicionase el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 con el siguiente párrafo: "Párrafo. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal."**

También, Según lo observado en el Plano No. 1 de 5 del PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ISLA DE BARU Y LA ZONA NORTE DE CARTAGENA, se observa que los predios objeto de estudio se encuentran en un área de manejo clasificada como **ÁREA DE CONSERVACIÓN PAISAJÍSTICA Y DENSIDAD RESTRINGIDA**.

Igualmente, según el Acuerdo 14 del 25 de marzo de 1994, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ISLA DE





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDZwXtVstXC4%2FGpQ%3D>



BARU Y LA ZONA NORTE DE CARTAGENA, Y SE DEFINEN LOS PARAMETROS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO E INVERSIONES PARA LOS SECTORES QUE CONFORMAN DICHAS ZONAS, nos dice:

## **" SUBCAPITULO 1. NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 137º. Aplicación de las Normas Generales.** En este Subcapítulo se definen las normas generales que debe cumplir todo urbanizador que desarrolle un proyecto dentro de las áreas de manejo establecidas para la Isla de Barú, siempre y cuando el subcapítulo correspondiente a cada área de manejo no se estipule otra cosa.

**ARTICULO 138º. Usos.** En las Áreas de Manejo se podrán desarrollar usos del suelo, con la Intensidad que se le asigne a cada una en cuanto a densidad base y volúmenes de construcción. según los siguientes parámetros

- a. El Uso principal se podrá desarrollar en cualquier tamaño de lote, siempre y cuando cumpla con las demás normas señaladas en el presente acuerdo.
- b. El Uso Complementarlo se podrá desarrollar solamente en lotes con áreas iguales o superiores a cinco (5) hectáreas.
- c. El uso compatible solo se podrá desarrollar en predios con áreas iguales o superiores a diez (10) hectáreas.

**ARTICULO 139º.** El Comercio de bienes y Servicios podrá desarrollarse solamente en las Áreas de Manejo de Incorporación Prioritaria como Uso Complementario o compatible, siempre que cumplan con el cincuenta y cinco (55%) de cesión pública obligatoria ( I y II) contabilizada sobre el área bruta del predio y demás normas de densidad del Area de Manejo respectiva.

**ARTICULO 140º.** Los usos institucionales educativos, culturales, de salud, de seguridad y administrativos gubernamentales se podrán ubicar en las Areas de Incorporación Prioritaria siempre y cuando cumplan con los volúmenes de construcción equivalentes a la densidad base que le corresponde al Area de Manejo. Estos usos se podrán ubicar en Areas de Conservación paisajísticas solamente cuando dispongan de un predio de un mínimo de veinte (20) hectáreas y la Junta de Planeación apruebe el proyecto.

*Parágrafo.* De esta norma solamente quedan excluidas las edificaciones cuyo uso sea exclusivo de instituciones públicas como escuelas, puestos de salud, puestos policía y oficinas de la administración Distrital, en cuyo caso podrán ocupar predios con áreas mínimas de una hectárea.

**ARTICULO 141º.** Comercio y Servicios a escala de barrios. Por cada doscientas cincuenta (250) unidades de vivienda que se desarrollen en un solo proyecto, se permitirá construir el equivalente a dos (2) metros cuadrados de comercio por vivienda. La localización de este comercio deberá formar parte del conjunto, contar con un estacionamiento vehicular por cada local comercial o cincuenta (50) metros cuadrados de construcción y cumplir con las demás normas en cuanto a densidad, afectaciones y cesiones especificadas en el presente Acuerdo para cada Area de Manejo.

**ARTICULO 142º. Densidad.** Para todas las Areas de Manejo se ha fijado una Densidad Base definida por el número de viviendas que se pueden construir en lotes independientes por Hectárea Bruta. bajo la consideración de que el área máxima por vivienda (área construida cubierta) es de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que el área construida total por Hectárea, autorizada para cualquier uso, no podrá sobrepasar el volumen de construcción total equivalente a multiplicar la Densidad Base por doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, siendo esta densidad aplicable a otros tipos de construcción, teniendo las equivalencias establecidas en el Capítulo III del Título I y los seis cuadros anexos al presente Acuerdo. El volumen total construido siempre es el mismo para cualquier tipo de construcción y el número de unidades no podrá sobrepasar las equivalencias





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDZwJXVstXC4%2FGpQ%3D>



mencionadas.

**ARTICULO 143º.** Cesiones para zonas verdes, comunales, de servicios públicos y viales: Todo predio que sea objeto de urbanización, deberá destinar para áreas de Cesión Pública y/o Comunal el cincuenta y cinco por ciento (55%) del área bruta del lote distribuida como sigue:

a. **Cesión tipo 1.** Son las cesiones de terrenos que entrega al Distrito el propietario y/ o urbanizador responsable cuando el predio esta afectado por las vías del Plan Vial. las redes matrices o las instalaciones del Plan de Servicios Públicos; y los arroyos, drenajes o demás elementos definidos en el Plan Verde y de Manejo Ecológico Ambiental. Estas afectaciones ambientales las determinan las entidades Distritales encargadas de administrar los distintos servicios y elaborar los diseños detallados de infraestructura; o en su defecto se establecerán en los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada Sector siguiendo los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo y sus planos complementarlos. El urbanizador esta obligado a ceder al Distrito en, forma gratuita y por escritura pública las áreas afectadas por estos conceptos hasta en un porcentaje máximo del 55% del área bruta del predio.

b. **Cesión Tipo II.** Corresponde a las áreas de carácter público destinadas a vías perimetrales externas o internas, parques o zonas verdes, equipamiento comunitario y áreas de protección ambiental producto de las necesidades del proyecto y de las normas exigidas en el presente Acuerdo. Esta Cesión será de uso público cedida al Distrito mediante escritura pública otorgada a favor del mismo. Si el predio no tiene ninguna afectación, la cesión mínima total para cualquier desarrollo será del 25% del bruta del predio. El 60% del área verde de recreación que se vaya a ceder deberá entregarse empradizada y arborizada en un único globo de terreno; el 40% restante debe entregarse empradizada y según el tamaño del área podrá ser destinada para servicios a la comunidad, esta se entregará al Distrito de Cartagena para que este o la comunidad, construyan las obras requeridas. No se aceptarán áreas de cesión en zonas cuya utilización no pueda ser inmediata por lo cual deberán entregarse acondicionadas al uso señalado. El Distrito podrá exigir al; urbanizador la localización específica de las áreas que trata el Inciso anterior, con el fin de equilibrar su distribución en la zona, así mismo deberá exigir la continuidad de las vías principales del Plan Vial y de las Vías locales que considere que son de acceso a las diferentes áreas de la zona. La prioridad para la localización de este tipo de cesión son los drenajes naturales del terreno que se deben tratar en forma coordinada con los vecinos en cuanto a continuidad, tipo de tratamiento de bordes. arborización y demás requerimientos técnicos establecidos por el programa para el manejo de cuencas.

c. **Cesión tipo III.** Corresponde a las áreas comunes de agrupaciones de lotes, vivienda o de los conjuntos residenciales o turísticos cuyas características de tamaño, equipamiento y localización. permiten su usufructo por parte de los residentes del conjunto. Son áreas de propiedad privada comunal y deben tener un reglamento de copropiedad para su mantenimiento, pudiendo incluir en ellas los estacionamientos exigidos para visitantes y un área cubierta comunal no superior a cinco (5) metros cuadrados por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos. En ningún caso esta cesión podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) del área bruta del predio. En caso de desarrollar agrupaciones de lotes vivienda unifamiliar, bifamiliares, multifamiliares o conjuntos cerrados. el área comunal, deberá diseñarse de tal manera que por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del área sea un solo globo de terreno. Dentro del área señalada en el Inciso anterior podrán diseñarse áreas libres de recreación activa o pasiva, senderos y accesos viales a garajes comunes o individuales. El diseño de esta Area de Cesión debe considerar y los drenajes naturales del Sector.

**Parágrafo:** EL área mínima por cesiones I y II será del 25% del área bruta del predio, que será entregada al Distrito en forma gratuita y por escritura pública. En caso de que las afectaciones causadas por Cesiones I sean superiores al 55% del área bruta del predio, el Distrito o la entidad responsable entrará a negociar con el propietario





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDZwJXVstXC4%2FGpQ%3D>



excedente, o procederá según lo define la ley 9a. de 1989 para estos casos.

**ARTICULO 144º. Conjuntos Cerrados.** El tamaño máximo de lote para el desarrollo de proyectos con acceso restringido al público (agrupaciones y/o conjuntos cerrados) será de 50 hectáreas; si se proyecta y construye cancha de golf o un área verde de carácter recreativo que ocupe por lo menos el 30% del área bruta del predio en un solo globo de terreno, el tamaño máximo de terreno que se podrá cerrar al público será de cien (100) hectáreas. En el interior de este tipo de conjunto sólo se aceptarán Cesiones Tipo III y deberán estar rodeados por vías públicas vehiculares en por lo menos el 60% de su perímetro.

**ARTICULO 145º. Proyectos Especiales Suburbanos Definición.** Son aquellos que están ubicados en predios mayores de cien (100) hectáreas: que están afectados por más de una Área de Manejo y están destinados exclusivamente a usos turísticos e incluyen dentro de su programa por lo menos un 40% del área construida destinada a hoteles. En estos casos se tomará como base para el cálculo de densidad la suma de la densidad que le corresponde a cada Área de Manejo y el total del volumen de construcción permitido se podrá localizar en concentraciones o conjuntos dentro del predio de acuerdo con un plan de preservación de sus características ambientales. El hecho de ser "Especiales" solamente les permite ubicar las construcciones en el Área de Manejo más conveniente desde el punto de vista ambiental y paisajístico, y cerrar al acceso público hasta en un globo de terreno con área máxima de doscientas (200) hectáreas, pero no podrán aumentar la densidad por encima de lo permitido.

**Parágrafo:** Los Proyectos Especiales Suburbanos deberán construir vías perimetrales públicas por lo menos en una longitud equivalente al 60% de su perímetro. Dentro de esta medida se pueden incluir paseos peatonales hasta un máximo del 50% del total de vías públicas requeridas.

**ARTICULO 146º.** Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Distrito con áreas verdes y comunales amojonadas y empujadas, las redes de servicios (acueducto, alcantarillado y energía) y la Infraestructura vial terminadas según las especificaciones y etapas indicadas por el Distrito. Se debe verificar con la entidad que atienda el servicio de teléfonos para coordinar la construcción de la red si el servicio es factible a corto plazo.

**ARTICULO 147º. Áreas de Riesgo.** Las áreas afectadas por algún tipo de riesgo natural, así como los Playones delimitados en los planos que hacen parte Integral del presente Acuerdo sólo podrán ser desarrolladas después de que estudios

especializados y detallados realizados por el Distrito o por los propietarios bajo la supervisión del Distrito, demuestran que el riesgo es eliminable con obras aprobadas por DIMAR, INGEOMINAS, INDERENA o la entidad que lo reemplace, y la Secretaría de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial o la entidad que el Distrito designe para aprobarlas. De todas maneras, si los estudios que se realicen demuestran que estas zonas se pueden desarrollar, la densidad base máxima permitida será la asignada a las Áreas de Manejo de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano Bajo (Densidad Base = Una (1) Vivienda por hectárea = Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos por hectárea).

**ARTICULO 148º. Predios con Áreas Menores a las permitidas.** Los predios que a la fecha de expedición del presente Acuerdo tengan un área menor a la mínima resultante de la aplicación de las densidades fijadas para cada Área de Manejo, deberán como paso previo a la solicitud de cualquier licencia registrarse en la Superintendencia de Control Urbano, anexando como prueba la escritura pública en la que constan las medidas del predio y la fecha de adquisición del predio, que debe ser anterior a la de expedición del presente Acuerdo. Estos predios podrán desarrollarse con una vivienda como único uso, cediendo al Distrito el 25% de su área bruta para vías y áreas verdes, ocupando un máximo del 25% del predio con un volumen de construcción que no puede ser superior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos (2) pisos de altura, y aislándose de todos sus, linderos





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=fPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDZwJXVstXC4%2FGpQ%3D>



y predios vecinos un mínimo de diez (10) metros.

**Parágrafo 1.** Si por su localización estos predios afectados por vías del Plan Vial, el Plan Verde, o el plan de Servicios Públicos, deberán ceder como uso público hasta el 55% de su área bruta.

**Parágrafo 2.** Si un predio, debido a su área no puede cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, deberá englobarse y presentar un desarrollo de conjunto con los predios vecinos.

**ARTICULO 149º.** Vallas y avisos publicitarios o con información general que se ubiquen sobre vías, solo se podrán ubicar sobre la Vía Principal Barú a una distancia de cincuenta (50) metros de su eje, no se permitirán distancias menores de ochocientos (800) metros entre este tipo de elementos y su área no podrá exceder los diez (10) metros cuadrados. En las demás vías se mantiene la misma normatividad pero el 'área' del aviso no podrá exceder los cinco metros cuadrados de superficie.

**ARTICULO 150º.** El plazo y las condiciones de entrega de cesiones para uso público al Distrito se realizarán de acuerdo a la normatividad existente en el Distrito sobre la materia.

## **Subcapítulo 2. Normas Arquitectónicas Generales**

**ARTICULO 151º. Aplicación.** Las normas arquitectónicas generales para las Áreas de Manejo son:

a. **Índice de Ocupación:** El área ocupada por construcciones y zonas duras (vías, canchas de duro, estacionamientos y similares) no podrá ser nunca superior al 25% del área bruta del lote; el resto deben ser áreas libres, verdes, permeables. De esta medición se excluyen las áreas destinadas a Cesiones Públicas y Tipo I y Tipo II.

b. **Índice de Construcción:** El área total construida para todos los usos no podrá ser superior a la que permite la densidad base más las bonificaciones a que tenga derecho el predio.

c. **Aislamientos.** Todas las construcciones que se lleven a cabo en lotes individuales deberán aislarse un mínimo de diez (10) metros de todos los bordes del predio excepto en conjuntos o agrupaciones, en las cuales el aislamiento entre las unidades podrá eliminarse. Pero el aislamiento contra predios vecinos será en todos sus costados de mínimo diez (10) metros.

d. **Antejardines.** El ancho de los antejardines varía según el tipo de vía que le sirve de acceso al predio. El aislamiento para cada tipo de vía se especifica en las normas y las secciones que constituyen el Plan Vial que se reglamenta en el presente Acuerdo. Para locales comerciales el antejardín deberá tratar como espacio público, permitiendo la continuidad con el andén y el predio vecino en caso de que su uso sea comercio y, diseñarse con arborización y zonas duras, manteniendo un ancho de cinco (5) metros para circulación peatonal.

e. **Voladizos y aleros:** Cuando se planteen, se deberá conservar el concepto de protección de fachada y su ancho máximo será de un (1) metro.

f. **Patios:** Cuando se prevean serán de veinticinco (25) metros cuadrados de área con lado menor de cinco (5) Metros. Los patios y aislamientos posteriores en el caso de multifamiliares deben asegurar acceso de los copropietarios.

g. La altura máxima permitida en todas las Áreas de Manejo de Incorporación Prioritaria y para todos los usos es de tres (3) Pisos más altillo, con una altura máxima de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 mts.) contados desde el piso del primer nivel de construcción sobre superficie hasta el punto más alto de la construcción. El altillo debe formar parte y estar integrado al piso inmediatamente inferior y no debe ocupar un área superior al cincuenta (50%) por ciento de este piso, contabilizando las terrazas.

h. **Tamaño de lotes para viviendas o construcciones individuales:**





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDZwXIVstXC4%2FGpQ%3D>



corresponde al requerido según la densidad autorizada para cada Área de Manejo; el frente mínimo en ningún caso podrá ser inferior a veinte (20) metros y su desarrollo estará supeditado a las demás normas del presente Acuerdo.

i. Los tanques de agua, de gas y los elementos de remate que requiera una edificación deberán cumplir con las normas técnicas y de prevención que las entidades pertinentes (empresa de acueducto, energía, bomberos, etc.) fijen en cada caso, y no podrán sobrepasar la altura para construcciones establecida en el presente Acuerdo.

j. Los establecimientos vehiculares deberán cumplir con las siguientes normas:

- Para residentes: mínimo un sitio por cada vivienda
- Para comercio: mínimo un sitio por cada 120 metros cuadrados de área
- Para hoteles y similares: mínimo un sitio, de estacionamiento por cada cinco (5) habitaciones o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción
- Para instituciones, mínimo un puesto de estacionamiento por cada 300 metros cuadrados de área construida o por cada ocho (8) trabajadores permanentes.

Parágrafo. Todos los estacionamientos a que se refiere este artículo deberán ubicarse en el Interior del lote.

**ARTICULO 152º. Materiales de Construcción.** En la Isla Barú las construcciones deberán acogerse a las normas vigentes establecidas por el INDERENA o la entidad que cumpla su función, en lo referente a tipos de material, sitios de extracción y manejo de los recursos naturales existentes.

**ARTICULO 153º.** Las normas que no estén especificadas en el presente Acuerdo en lo referente a construcciones serán complementadas por lo establecido en los acuerdos No. 44 y 45 de 1989.”

#### **Subcapítulo 9. Áreas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano Bajo Especial de Conservación Paisajística**

**ARTICULO 194º.** Corresponden a Áreas con características ambientales especiales en cuanto a su alta calidad Paisajística por lo cual requieren de un manejo cuidadoso.

**ARTICULO 195º.** Delimitación.

- a. En el Sector de Santa Ana corresponde a la extensión de terreno comprendida por la Vía Principal Barú, la de Penetración Principal que bordea el asentamiento de Santa Ana. el arroyo que delimita el área de caño del Estero, y el Canal del Dique.
- b. En los sectores de Ararca y Porto Nao corresponde los terrenos localizados entre la Vía Principal Barú. Punta Gigantes y el área donde está localizada la Cuchilla Barranco.
- c. En el Sector de Barú es la Loma de Los Monos comprendida entre la Vía Principal Barú, la Vía Penetración Principal y el Área que define la expansión casco urbano del asentamiento existente de Barú.

**ARTICULO 196º.** La densidad base máxima permitida es de una (1) unidad de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWEXIU%2BmeuDZwXTvstXC4%2FGpQ%3D>



**ARTICULO 197º.** Los usos del suelo son:

- a. Principales: turístico - hotelero
- b. Complementarios: vivienda
- c. Compatibles: recreacional e instituciones

**ARTICULO 198º.** Bonificaciones . Son las que se especifican en el Cuadro No. 6 anexo al presente Acuerdo.

**ARTICULO 199º.** Los predios que al momento de expedición del presente Acuerdo tengan áreas menores de una hectárea deberán registrarse en la Superintendencia de Control Urbano mediante documento público y podrán desarrollar construcciones con las siguientes características:

- a. Área máxima construida. Será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b. Se deberá mantener libre de toda ocupación. Incluidas vías, patios, zonas duras deportivas y similares el setenta y cinco por ciento (75%) del área bruta del predio.
- c. Las construcciones que se lleven a cabo deberán estar retiradas por lo menos diez (10) metros de todos los linderos.
- d. La altura máxima de construcción será de dos pisos.
- e. Estarán sujetos a todas las afectaciones viales y servicios públicos hasta por un total del 55% del área bruta del predio.
- f. Deberán dar solución a todas sus necesidades de servicios públicos de forma auto suficiente pero con sistemas aprobados por las entidades Distritales encargadas de esta materia.
- g. Sólo podrán tener como uso principal vivienda unifamiliar. No tienen usos complementarios ni compatibles.
- h. No están cobijados bajo ninguna bonificación, a no ser que se engloben con predios vecinos y cumplan con los requerimientos de área mínimos necesarios.

**Parágrafo.** Si un predio, debido a su área no puede cumplir con las normas especificadas en este Artículo, deberá englobarse o integrarse a un conjunto para poderse desarrollar.”

Con lo anterior damos por resuelta su petición con Radicado EXT-AMC-23-0052268 para los predios con Referencia Catastral No. 000400010531000 y No. 000400010532000, desde la competencia de la Secretaria de Planeación Distrital en los términos de Ley 1755 de 2015.

Atentamente,

**FRANKLIN AMADOR HAWKINS**  
Secretario de Planeación

Proyectó: **Henry Porto Berrio** - Arq. Asesor Externo SPD

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



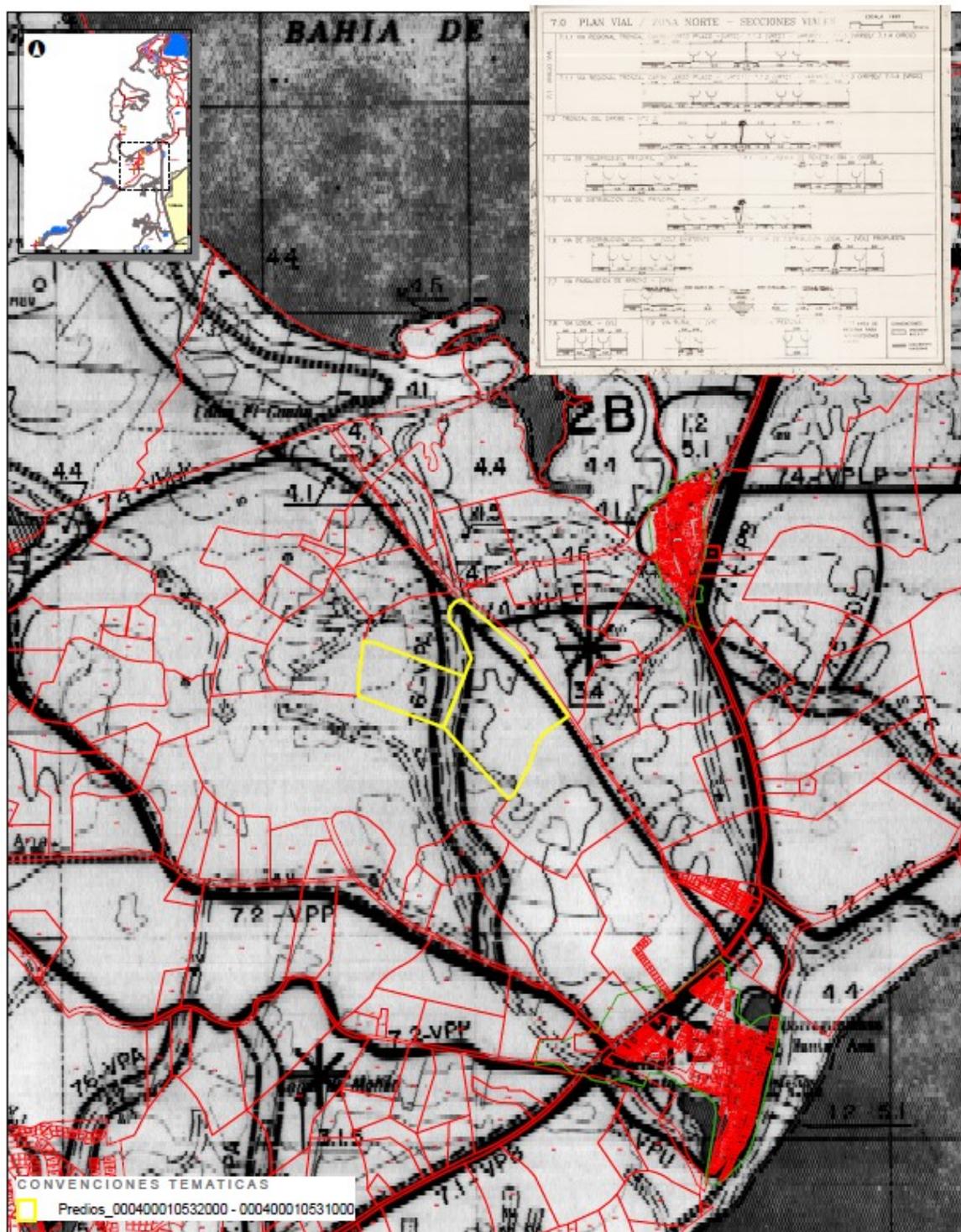


<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDZwXTvstXC4%2FGpO%3D>



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.





**CONVENCIÓNES TEMÁTICAS**  
 Predios\_000400010532000 - 000400010531000

**PLANO DE BARRIOS POT 2001**

**CONVENCIÓNES BÁSICAS CONVENCIÓNES TEMÁTICAS**

■ Predios\_2022  
 ■ BARRIOS\_2022

**JAIME BUELVA BARBOSA** ARQ  
 ARQUITECTO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

**CLARENA GARCÍA MONTES** ARQ  
 COORDINADORA SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN

**FRANKLIN AMADOR HAWKIN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Fuente: Cartagena de Indias - 2018  
 Fuente Temática: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Elaborado por: Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias  
 Fecha: Noviembre 2022  
 Escala: 1:5000  
 Sistema de coordenadas: UTM  
 Datum: WGS 1984  
 Proyección: UTM  
 Zona: 18N

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=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWVEXIU%2BmeuDZwXTvtXC4%2FGpO%3D



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-23-0052268  
Fecha y Hora de registro: 02-may-2023 12:47:52  
Funcionario que registro: García Camacho, Wendy Paola  
Dependencia del Destinatarío: Secretaría de Planeación Distrital  
Funcionario Responsable: AMADOR HAWKINS, FRANKLIN  
Cantidad de anexos: 0  
Contraseña para consulta web: 18C5C5B9  
www.cartagena.gov.co

Cartagena, Mayo 2 de 2023

Dr.

FRANKLIN AMADOR H.

Secretario de Planeación Distrital

Cartagena, Colombia. Centro Cra. 2 # 36-86

[planeación@cartagena.gov.co](mailto:planeación@cartagena.gov.co)

REF. SOLICITUD CATEGORIA DE VIA EN ARARCA-BARU Y CONCEPTO DE NORMA SOBRE EL LOTE DE REFERENCIA 000400010531000 Y 000400010532000

Cordial saludo,

Mediante el presente solicito el favor de emitir certificado con la categoría de la vía señalada en la imagen 1 adjunta. (ver línea de color rojo según imagen 1)



Imagen 1

Además se solicita el concepto de norma aplicada a los predios de referencia Catastral 000400010531000 y 000400010532000.

Favor tener en cuenta que se piensa tener un acceso al predio de referencia 000400010532000 tomándose parte del área del predio 000400010531000 en aproximadamente en 11 metros que que colinda con el carretable de color rojo ; por lo tanto solicito especificar la categoría de via de acceso al predio 000400010532000 y que ancho debe tener.





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rPP1eA56zA%2Bh%2FgErCWEXIU%2BmeuDzWjXtVstXC4%2FGpO%3D



83753 604744431 426143 639269859

< PREDIOS x

INFORMACION

1. Referencia	0064000055000
2. Matrícula	
Area Construida	0.00
Area Terreno	250000.00
Barrio / Centro Poblado	Sarriana
Clasif. Suelo	Suelo Suburbano
Código Dane	30001
Dirección	Dona Clara

254815 2866124297 342515 140332449

< PREDIOS x

INFORMACION

1. Referencia	00640000552000
2. Matrícula	101000040026
Area Construida	0.00
Area Terreno	104126.50
Barrio / Centro Poblado	Sarriana
Clasif. Suelo	Suelo Suburbano
Código Dane	30001
Dirección	Dona Ana



Datos para comunicados:

Correo: [pfconstrucciones1@hotmail.com](mailto:pfconstrucciones1@hotmail.com)

Dirección Cra. 19 No. 31 78 piso 2

Cel 3205662911

Atentamente.

EDER G. PICO ARIAS  
C.C. 73.143.791

