



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v8B3mhKOZZckSaaJE1wWxgVxQgRDOWwamaKStyl1lGM%3D>



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 10 de mayo de 2023

Oficio AMC-OFI-0067088-2023

Señor
JAVIER ANDRÉS CORRALES MANJARRES
Email: jacorralesm@hotmail.com
Ciudad

Asunto: RE: Respuesta Derecho de Petición a solicitud de certificación de uso de suelo para el predio identificado con la Referencia Catastral No. 000400010121000 - EXT-AMC-23-0053248. Radicado EXT-AMC-23-0053429.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaria se permite informar que, su solicitud con Radicado EXT-AMC-23-0053248 fue respondida mediante el oficio AMC-OFI-0064967-2023 el día 08 de mayo de 2023 y notificada al correo electrónico jacorralesm@hotmail.com, tal cual, como se observa en el archivo que se anexa a esta respuesta.

Con lo anterior damos por resuelta su petición 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=v883mhKOZZkSaaJE1wWgVXqRDOWamaKSty11GM%3D



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v883mhKOZZkSaaJE1wWgVXqRDOWamaKSty11GM%3D



Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 08 de mayo de 2023
Oficio AMC-OFI-0064967-2023

Señora
JAVIER ANDRÉS CORRALES MANJARRES
Email: jacorralesm@hotmail.com
Ciudad

Asunto: Respuesta Derecho de Petición a solicitud de certificación de uso de suelo para el predio identificado con la Referencia Catastral No. 000400010121000. Radicado EXT-AMC-23-0053248.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaría informa según los siguientes términos:

PRIMERO: 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, el predio identificado con la Referencia Catastral No. 000400010121000, localizado en Ahi No Mas, del Corregimiento Barú de la ciudad de Cartagena de Indias, se encuentra sobre un **SUELO SUBURBANO** con un área de 5.500m² aproximadamente.

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

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

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

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.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -
alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890 -480184-4

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.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -
alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890 -480184-4



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v883mhK0ZZkSaaJE1wWxgVxQgRDOWwamaKSty11GM%3D>



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v883mhK0ZZkSaaJE1wWxgVxQgRDOWwamaKSty11GM%3D>



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: “Parágrafo. 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.”.*

SEGUNDO: Según el plano ÁREAS DE PROTECCIÓN PFG 2B/5, que hace parte fundamental del POT, indica que el predio objeto de estudio identificado con la Referencia Catastral No. 000400010121000, localizado en Ahi No Mas, del Corregimiento Barú de la ciudad de Cartagena de Indias, presenta **PROTECCIÓN DE MANGLARES**, tal como se observa en la siguiente imagen:

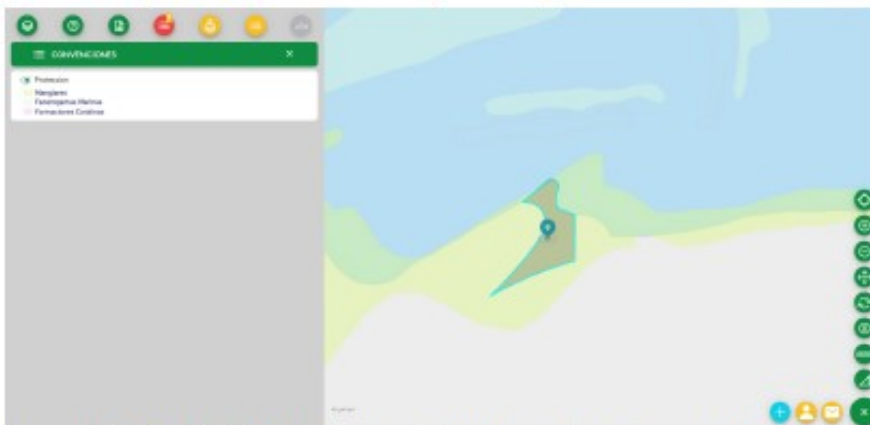


Imagen No. 1- PLANO ÁREAS DE PROTECCIÓN PFG 2B/5. Fuente: MIDAS-POT.

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

“ARTICULO 25: IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DE LAS AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO Y MEDIDAS DE MANEJO DE LAS AREAS DE PROTECCION. Son áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, todas las que están indicadas en el plano anteriormente citado, así:
(...)

7. Bahía de Cartagena. Comprende toda el área de la misma, incluidas la Bahía de las Animas, la interna, la externa, las ciénagas de Honda, Coquitos y las existentes en el litoral de la Isla de Tierra Bomba. Área señalada para su recuperación ambiental y destinaria al aprovechamiento sostenible de usos múltiples y como componente paisajístico privilegiando el cuerpo de agua, las playas, los mangles y la cuenca visual circundante.

Será objeto de un Macroproyecto, conectado con el Canal del Dique para lograr su recuperación ecológica y un manejo integral de las actividades que se desarrollan en contacto con el medio marino, en consonancia con la protección ambiental. Los objetivos y componentes de dicho macroproyecto se describen en el presente Decreto.

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.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 - alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890 -480184-4



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v8B3mhK0ZZkSaaJE1wWgVXqRDOWamaKSty11GM%3D>



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v8B3mhK0ZZkSaaJE1wWgVXqRDOWamaKSty11GM%3D>



(...)

10. Zonas de manglar. *Corresponde a las áreas ocupadas por manglar existentes a lo largo del litoral del Distrito, referenciadas en el estudio de zonificación realizado por Cardique en 1998, y aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente.*

En el ámbito de la zona norte del distrito, en suelo rural y de expansión: Algunos sectores entre los Morros, Arroyo Grande y Palmarito, especialmente alrededor de los cuerpos de agua, como la Ciénaga de las Ventas.

En el ámbito de la Ciénaga de la Virgen: Todo el borde de la Ciénaga de la Virgen.

En el ámbito de la Bahía de Cartagena: El borde este de la Bahía de Cartagena, Zona de Mamonal y Manzanillo, Islas en la Bahía de Cartagena frente a Mamonal, Ciénaga de Coquito a la Carbonera, El Varadero, El borde Este de la Isla de Tierra Bomba, Los bordes del sistema de caños internos conectados a la Bahía de Cartagena, La orilla norte de Barú especialmente alrededor de las Ciénagas de la Isla de Barú; Cholón, Mohán, Portonaito y Vasquez.

En el ámbito de la Bahía de Barbacoas y Canal del Dique: Todo el borde de la Bahía de Barbacoas, desde Flamenquito, incluyendo el delta del Canal del Dique hasta los Caños de Matunilla y Lequerica, incluyendo las Ciénagas de Arroyo Hondo y Arroyo de Plata. Continúa por la costa sur de la Isla de Barú, que asoma a la Bahía de Barbacoas.

En el ámbito de los territorios insulares: Los bordes de las islas de los Archipiélagos del Rosario y San Bernardo, especialmente Islas del Rosario.

11. Franja de Playa Marítima. *Corresponde a la franja de las playas a lo largo del litoral del Distrito, adyacente al mar, conformada por material no consolidado, de ancho variable y cuya divisoria con los terrenos consolidados debe ser determinada, en cada caso, por estudios técnicos y peritajes de acuerdo a lo reclamado por la DIMAR o quien haga sus veces. Su condición de paisaje natural y espacio público abierto le imprime el valor ambiental del disfrute visual desde los escenarios marinos y de la ciudad construida.*

Estas áreas protegidas, incluyen las diferentes geoformas que se encuentren en esta franja, por tratarse de bien público y por corresponder a un elemento esencial del paisaje marino del territorio. Por tratarse de zonas no consolidadas, no debe ser ocupada por infraestructura permanente.

La franja de playa marítima, por tratarse de una zona no consolidada, no debe ser ocupada por infraestructura permanente, pueden darse los usos de recreación, turismo, educación y los servicios complementarios o conexos con estos, así como labores de pesca artesanal y recreativa con artes menores.

Se prohíbe la ocupación con estructuras permanentes, excepción hecha de las obras de defensa del frente costero, cuando así se requiera a juicio del Distrito, en acuerdo con DIMAR, la autoridad ambiental, y demás autoridades competentes. También se prohíbe la explotación de materiales de playa como arena y piedra china.

Puede permitirse la ocupación con estructuras no permanentes para la prestación de servicios para los usos permitidos, que no demeriten el valor paisajístico ni impida el goce del espacio público a terceros, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Distrital.

Para el manejo y distribución de los usos en la franja de playas marítimas el Distrito, conjuntamente con DIMAR, la autoridad ambiental y representantes de los usuarios podrán establecer una zonificación de las playas que será controlada por DIMAR a través de la Capitanía del Puerto, o por la entidad que haga sus veces.

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.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -

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.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -
alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890 -480184-4



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v8B3mhK0ZZkSaaJElwWxgVXqRDOWamaKSty11GM%3D>



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v8B3mhK0ZZkSaaJElwWxgVXqRDOWamaKSty11GM%3D>



La autorización de intervenciones y/o ocupaciones debe contar con el concepto de la Alcaldía de Cartagena, previo estudio de la Secretaría de Planeación Distrital y con la autorización de la autoridad ambiental.
(...)

ARTICULO 26: DE LAS NORMAS APLICABLES A LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.
Las diferentes áreas y/o zonas declaradas por este Decreto como de protección tendrán las restricciones de uso y desarrollo de actividades de tipo productivo indicadas en la ley ambiental, el código de los recursos naturales y protección del ambiente y normas reglamentarias o las que las modifiquen o sustituyan. Los suelos ubicados dentro de cada una de estas unidades, no podrán ser motivo de acciones urbanísticas y por lo tanto en ningún momento podrán ser objeto de procesos que conlleven a la ubicación de actividad residencial. El distrito desarrollará, por convenio con CARDIQUE y demás autoridades competentes los estudios detallados a fin de producir la cartografía a una escala de detalle en la cual aparecerán alinderados y afectados los suelos de protección correspondientes, con arreglo a las normas dispuestas por este Decreto." (Subrayada fuera de texto).

TERCERO: Según lo mencionado en los puntos PRIMERO y SEGUNDO, y 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, se puede decir que el predio identificado con la Referencia Catastral No. 000400010121000, localizado en Ahi No Mas, del Corregimiento Barú se encuentra sobre un **SUELO SUBURBANO, Y ZONA DE PROTECCIÓN DE MANGLAR**, y la actividad relacionada en su petición como desarrollada o por desarrollar como **"VIVIENDA TEMPORAL"**, está clasificada como **RESIDENCIAL**, se encuentra como **NO VIABLE**, según el Artículo 28 del Decreto 0977 de 2001.

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 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: Henry Porto Berrío - Arq. Asesor Externo SPD

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

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.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -

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=v8B3mhKOZZkSaaJE1wWxgVxQgRDOWamaKSty11GM%3D>



Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

SEÑORES:
ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PALENACIÓN DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
A LA ATENCIÓN DEL SEÑOR
FRANKLIN AMADOR HAWKINS
Secretario de Planeación Distrital

ASUNTO. – CONCEPTO DE USO DE SUELO

JAVIER ANDRES CORRALES MANJARRES, varón, mayor de edad, abogado en ejercicio con domicilio en la ciudad de Cartagena de Indias, identificado con la cedula de ciudadanía, Tarjeta Profesional de Abogado No. 205.728 del Consejo Superior de la Judicatura y con dirección de correo electrónico inscrita en el Registro Nacional de Abogados jacorralesm@hotmail.com, actuando en nombre y representación de la sociedad **EPICUREAN COL S.A.S.**, persona jurídica, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con el NIT. 901.553.603-2 representada legalmente por la señora **LEONOR GOMEZ GODOY**, mujer, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. e identificada con la cedula de ciudadanía No. 41.639.619, concurre a ustedes al amparo del Artículo 23 de la Constitución Política y la Ley 1755 del 2015 de conformidad con lo siguiente:

1. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

- 1.1. NOMBRE DEL PROPIETARIO:** EPICUREAN COL S.A.S.
- 1.2. REFERENCIAL CATASTRAL:** 00-04-0001-0121-000
- 1.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 060-183096
- 1.4. NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:** Se pretende un uso de VIVIENDA TEMPORAL.
- 1.5. ACTIVIDAD POR DESARROLLAR O DESARROLLADA:** VIVIENDA TEMPORAL en los términos del Parágrafo del Artículo 2.2.2.1. del Decreto 1077 del 2015.
- 1.6. UBICACIÓN:**
 - 1.6.1. BARRIO:** Barú
 - 1.6.2. DIRECCIÓN:** Ahí No Mas
- 1.7.** En consulta realizada en el sistema **MIDAS** de la Alcaldía de Cartagena se señala que la actividad de **VIVIENDA TEMPORAL** se clasifica como principal en el predio antes mencionado. Por tanto se puede desarrollar la mencionada actividad en razón que el uso del suelo es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo.
- 1.8.** El **USO PRINCIPAL** es el uso deseable que coincide con la fusión específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=v8B3mhK0ZZckSaaJE1wWxgVxQrDOWamaKSty11GM%3D



Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

1.9. De igual forma en la consulta realizada en el sistema **MIDAS** de la Alcaldía Mayor de Cartagena el Decreto 0977 del 2001 que en su Cuadra No. 8 áreas de actividad en Suelo Rural SubUrbano sobre el predio de la referencia también se tienen los siguientes usos de suelo:

*"PRINCIPAL: Actividad Turística, Residencial, Vivienda Temporal
COMPATIBLE: Actividad Portuaria 1, Agroindustrial, Comercial 1, Comercial 2, Industrial
1.
(...)"*

1.10. Es de anotar, que en el predio ya existen Edificaciones y/o Mejoras y/o Inversiones.

1.11. Conociendo, que la Unidad Mínima de Actuación, es la superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural urbano.

1.12. La unidad mínima de actuación es de dos (2) hectáreas, pero 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.

1.13. El Decreto 1077 del 2015, señala:

*"Artículo 2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano. Para el ordenamiento del suelo rural suburbano, el distrito o municipio deberá incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial lo siguiente:
(...)"*

Parágrafo. 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."

1.14. En razón en que el predio no cumple con la unidad mínima de actuación, la actividad compatible es la de **VIVIENDA TEMPORAL** del propietario.

2. PETICIÓN:

2.1. **CERTIFICAR** el USO DE SUELO como **VIVIENDA TEMPORAL** para el predio identificado con Referencia Catastral No. 00-04-0001-0121-000 antes relacionado en los términos del Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.1. del Decreto 1077 del 2015, es decir si el uso de **VIVIENDA TEMPORAL** para el propietario es compatible con el uso del suelo del predio. El cual de conformidad con consulta del MIDAS, tiene las siguientes actividades *"PRINCIPAL: Actividad Turística, Residencial, Vivienda Temporal COMPATIBLE: Actividad Portuaria 1, Agroindustrial, Comercial 1, Comercial 2, Industrial 1"* y el Decreto 0977 del 2001 que en su Cuadra No. 8 áreas de actividad en Suelo Rural SubUrbano.

