



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=Oe%2FKGxDCIL31rB1247WqMG%2Fa6nnEt%2FDeQkqmyBFMpg%3D>



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 16 de mayo de 2023

Oficio AMC-OFI-0070969-2023

Señor
MIGUEL ANGEL CARRILLO M.
Email: invrsionesvallejos0@gmail.com
Ciudad

Asunto: Respuesta a solicitud de cambio de clasificación de uso para el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010100270232000. Radicado EXT-AMC-23-0057017.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaria se permite dar respuesta en los siguientes términos:

PRIMERO: De acuerdo a lo conceptuado en el oficio AMC-OFI-0052479-2023, se permite reafirmar 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, el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010100270232000, localizado en la K 1a 1 39 Lo A, del barrio El Laguito de la ciudad de Cartagena de Indias, se encuentra sobre un **SUELO ZONA VERDE PROTECCIÓN FRANJA DE PLAYA MARÍTIMA**, tal cual como se observa en la imagen:

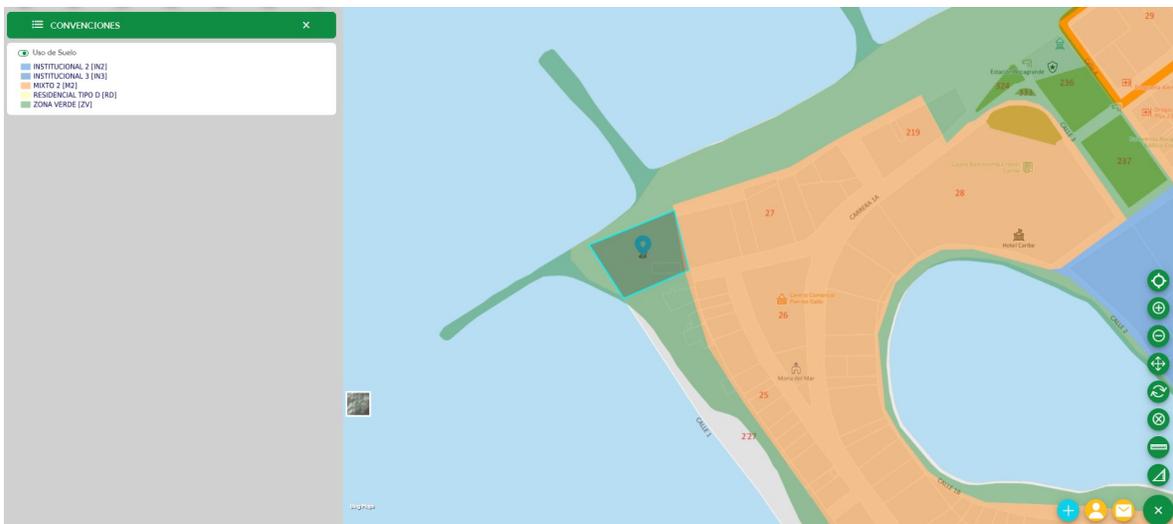


Imagen No. 1, Plano de Usos del Suelo PFU 5A-5. Fuente MIDAS-POT.

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





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?Id=Qo%2FKGxDCL31rB1247WqMG%2Fa6nnE1%2FDeQkqmyBFMpg%3D>



que están indicadas en el plano anteriormente citado, así:

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 peritazgos de acuerdo a lo reglamentado 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.

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*





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?Id=Oe%2FKGxDCIL31rB1247WqMG%2Fa6nnE1%2FDeQkqmyBFMpg%3D>



Decreto.” (Negrilla y subrayada fuera de texto).

Cabe anotar que todas las **FRANJAS DE PLAYAS MARÍTIMA** y **ZONAS VERDES**, hacen parte del espacio público dentro de lo definido en el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 0977 de 2001 POT, así:

Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

ARTÍCULO 2.2.3.1.5 Elementos del espacio público. El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

1. Elementos constitutivos

a. Elementos constitutivos naturales:

1.1.1 Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados.

1.1.2 Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por:

1.1.2.1 Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental;

1.1.2.2 Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, tajamares, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental;

1.1.3 Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:

1.1.3.1 Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal; y

1.1.3.2 Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.

1.2. Elementos constitutivos artificiales o construidos:

1.2.1. Áreas integrantes de los perfiles viales peatonal y vehicular, constituidas por:

1.2.1.1. Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardinales, cunetas, ciclistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles.

1.2.1.2. Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.

1.2.2. Áreas articuladoras de espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

1.2.3. Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturales, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

1.2.4. Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos;

1.2.5. De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

2. Elementos complementarios

2.1 Componente de la vegetación natural e intervenida. Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación, herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

2.2 Componentes del amoblamiento urbano

2.2.1 Mobiliario

2.2.1.1 Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?Id=Oe%2FKGxDCIL31rB1247WqMG%2Fa6nnE1%2FD0eQkqmyBFMpg%3D>



- inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones.*
- 2.2.1.2 *Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.*
- 2.2.1.3 *Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.*
- 2.2.1.4 *Elementos de recreación tales como: juegos para adultos juegos infantiles.*
- 2.2.1.5 *Elementos de servicio tales como: parquímetros, ciccleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.*
- 2.2.1.6 *Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras.*
- 2.2.1.7 *Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.*
- 2.2.2 **Señalización**
- 2.2.2.1 *Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.*
- 2.2.2.2 *Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.*
- 2.2.2.3 *Elementos de señalización fluvial para prevención reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje.*
- 2.2.2.4 *Elementos de señalización férrea tales como: semáforos eléctricos, discos con vástago o para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas.*
- 2.2.2.5 *Elementos de señalización aérea.*

PARÁGRAFO . Los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura espacial y de población, se clasifican en:

1. *Elementos del nivel estructural o de influencia general, nacional, departamental, metropolitano, municipal, o distrital de ciudad.*
2. *Elementos del nivel municipal o distrital, local, zonal y barrial al interior del municipio o distrito.*
(Decreto 1504 de 1998, artículo 5)

Decreto 0977 de 2001 POT

ARTICULO 84: AREAS Y ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PUBLICO DISTRITAL.

Constituyen el espacio público distrital las siguientes áreas y elementos:

1. **AREAS CONSTITUTIVAS DEL SISTEMA NATURAL.** *Compuesto por las siguientes áreas:*

Las que hacen parte del subsistema orográfico distrital: *El Cerro de la Popa, las lomas del Marión, Zaragocilla y Albornoz.*

Las que conforman el subsistema hídrico: *El mar circundante, las bahías, las ciénagas, los arroyos, los caños y lagos, los manglares, los terrenos de bajamar, las zonas inundables de propiedad pública, los pastos marinos y corales.*

Las que conforman el subsistema de áreas de articulación: *Parque Nacional Natural Corales del Rosario y San Bernardo, Parque Distrital de la Ciénaga de la Virgen y Parque Distrital Cacique Dulio.*

2. **AREAS Y ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA ARTIFICIAL.** *Son estos:*

Los que hacen parte del subsistema hídrico: *Los canales, jagüeyes y fuentes.*

Los que conforman el subsistema de circulación peatonal: *Las plazas y plazuelas, los andenes, los bulevares, los camellones y alamedas y los malecones y paseos turísticos.*

Los que hacen parte del subsistema de circulación vehicular: *Las vías terrestres, las ciclorutas, los canales de navegación, las intersecciones viales, los*





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?d=Oe%2FKGxDCL31rB1247WqMG%2Fa6nnE1%2FDeOqKqmyBFMpg%3D>



puentes y los muelles.

Los que componen el subsistema del patrimonio cultural: El área del centro histórico de la ciudad y los elementos arquitectónicos de los inmuebles privados que hacen parte de ella, el área de influencia del centro histórico, las áreas de protección del patrimonio histórico, las áreas del patrimonio inmueble sumergido, los monumentos nacionales y distritales y la Unidad Deportiva.

Los que hacen parte del subsistema de infraestructura de servicios públicos: De acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, los ductos especiales y la zona de amortiguación del relleno sanitario de Henequen, incluidas las reservas y los suelos sujetas a las afectaciones por ellas dispuestas, mientras conserven su calidad de tales, de conformidad con la ley.

Los que componen el subsistema de elementos complementarios: El mobiliario urbano, la cobertura vegetal, las zonas arqueológicas, los monumentos, cementerios y catedrales, los antejardines y las franjas ambientales, los parques zonales, y los parques de barrio.

Con respecto a su solicitud, encontramos que la clasificación de usos de suelo está determinada en el POT, por lo cual, con relación a lo requerido, se pudo establecer, que el Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Decreto 0977 de noviembre 20 del 2001, define en su Artículo 49, lo siguiente: “*De conformidad con la Ley, el suelo del distrito de Cartagena se clasifica en: suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural; dentro de esta última categoría se incluye el suelo suburbano...*”

Respecto a los usos de suelo y su clasificación, encontramos igualmente que: el POT define en su Artículo 208 que: “***El uso urbano para ser aplicado a suelos urbanos y de expansión se refiere al común desenvolvimiento en espacios y edificaciones adecuadas, de las actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, turísticas y portuarias y al disfrute del espacio público, adelantadas sobre terrenos y en edificaciones dispuestas, proyectadas y construidas con las especificaciones necesarias para tales fines, con intensidades diferenciales en su aplicación, reglamentadas en los artículos siguientes.***”

Con relación, a la petición del cambio de uso del predio objeto de estudio, esta corresponde a una modificación, ante lo cual el Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Decreto 0977 de noviembre 20 del 2001, establece sobre las normas urbanísticas estructurales lo siguiente:

“ARTICULO 21: DEFINICIÓN. *Las normas urbanísticas estructurales que se integran al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, son las que establecen los mecanismos de manejo para los elementos estructurantes de áreas urbanas y rurales, para asegurar la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.*

Las normas urbanísticas estructurales prevalecen sobre las demás normas y serán tenidas como referencias para la aplicación y vigencia de los principios, objetivos y estrategias de las demás normas urbanísticas establecidas por el Plan y sus reglamentos; así como para las modificaciones que hayan de ser introducidas en las demás normas urbanísticas e instrumentos de gestión del Plan, que en todo caso y sin excepción deberán guardar concordancia con ellas.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?d=Oo%2FKGxDCIL31rB1247WqMG%2Fa6nnE1%2FDeQkqmyBFMpg%3D>



Su modificación sólo podrá efectuarse con motivo de la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial y, excepcionalmente, con base en los motivos y estudios técnicos debidamente sustentados que presente la administración distrital para estudio y aprobación del concejo distrital, y de acuerdo con los parámetros establecidos por la Ley 388 de 1997.

Las normas urbanísticas estructurales tendrán una vigencia igual a la del tiempo que faltare por terminar la actual Administración Distrital y tres períodos constitucionales más de administraciones distritales. En todo caso hasta tanto sean expedidas las nuevas normas urbanísticas estructurales, luego de cumplido ese término, éstas se seguirán aplicando.” .

SEGUNDO: De igual forma, procedimos a remitir por competencia su petición, a la señora DORYS LUCIA ARRIETA CARO, Directora de Apoyo Logístico (E) a través del oficio **AMC-OFI-0070953-2023** el día 16 de mayo de 2023. Para su conocimiento y fines pertinentes, con respecto a la solicitud de certificación del predio como propiedad privada.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015, por medio de la cual se regula el derecho fundamental de petición, que establece: “ *Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remitario al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la Petición por la autoridad competente” .*

Atentamente,

FRANKLIN AMADOR HAWKINS
Secretario de Planeación

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

Revisó: **Isabel Polo Bahoque** - P.E. Código 222 grado 41





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?d=0e%2FkGxDCL31R1247WqMG%2Fa6mE%2FDeOqKmy8FMpg%3D



Cartagena de Indias, 17 de abril de 2023. DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, D. I. y L.
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRICTAL
 Atn. Doctor Amador Hawkins
 Magistrado de Planeación y Asesoría Administrativa
 Director de Planeación Distrital de Cartagena
 Ciudad

ASUNTO: Solicitud cambio de clasificación.

Respetado señor:

Me dirijo a usted para solicitarle de manera respetuosa reconsiderar el oficio AMC -OFI-0052479-2023, expedido el 17 de abril de 2023, asunto: El uso del suelo solicitado para el predio identificado con la Referencia Catastral número 010100270232000, ubicado en la Carrera 1A # 1-39 Lote A, radicado EXT-AMC-23-0043436.

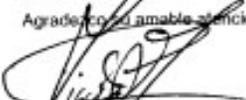
De acuerdo a su concepto dicho predio se encuentra sobre un suelo Zona Verde Protección Franja de Playa Marítima, tal como lo observó en la imagen # 1 Plano de uso del suelo PFU 5A-5 y Fuente POT correspondiente al decreto 0977 de 2021 y sus artículos 25 y 26.

Su afirmación en el sentido que este espacio "corresponde a una franja de playa adyacente al mar y que es 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 reglamentado por la DIMAR" En efecto el concepto de la Dirección Marítima más que un peritazgo el mismo está plasmado en la Resolución No 0659 – 2021 MD -DIMAR- CP05-JURIDICA 9 de noviembre de 2021, por lo tanto es procedente se clasifique como una propiedad privada totalmente consolidada; dejando de ser una Franja de Protección Distrital Pública y que se configure como propiedad privada dado que es tributante y paga impuestos.

Si bien es cierto que una parte de este predio es una franja a lo largo y ancho del litoral del Distrito también ha sido una de las más afectadas con la inadecuada colocación ambiciosa de trampas de sedimento que precipitaron el cierre de la boca del Laguito y a su vez las controversias y desacuerdos con el Edificio Almirantes cuando todavía había posibilidades de dar una adecuada protección costera para el barrio el Laguito y como represaria de forma deliberada dejaron sin protección la zona comprendida entre el edificio Almirantes hasta el espón Iribarren, del mismo modo otras tantas propiedades han quedado sumergidas por falta de una buena supervisión y de un acertado plan de desarrollo territorial de manera que "dinamice y revitalice diversas zonas de la ciudad y consolide su sistema de centralidades; contribuir desde el ordenamiento a la construcción de una ciudad más equitativa y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa" Decreto 0977 de 2021

Espero que, con su invaluable ayuda e injerencia, certifique el predio en cuestión como propiedad privada, dado que el suelo no es una franja de protección y tampoco se puede considerar material no consolidado. Todo esto con el fin de obtener las licencias correspondientes por parte de la curaduría urbana y con base en los estudios técnicos y conceptos de la DIMAR. De esta forma podemos ejercer de manera responsable nuestros derechos como propietarios del predio.

Agradezco su amable atención.


 Miguel Ángel Carrillo Martínez
 Gerente y Representante legal
 INVERSIONES VALLEJOS S.A.S
 inversionesvallejoss@gmail.com
 invhorizontes@gmail.com
 mac47@hotmail.com
 Celular 3004613089

