



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 30 de marzo de 2021

Oficio AMC-OFI-0031155-2021

Señor

JULIO CESAR SANCHEZ GARCIA

Dirección: Calle La Tablada Calle 37 No.7-34 San Diego Centro

Correo: jcsanchezq49gmail.com

Cartagena

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



Asunto: Solicitud Segunda Opción de Uso de Suelo del predio identificado con referencia catastral N°01-01-0144-0023-000, solicitado mediante oficio radicado en código de registro EXT-AMC-21-0003238.

Cordial saludo,

En atención a la petición del asunto, la Secretaria de Planeación Distrital se permite informar que el predio identificado con Referencia Catastral N°01-01-0144-0023-000 y ubicado en el Barrio Getsemaní Centro Calle 37 No. 7-34, aparece señalado en el listado de Reglamentación Predial contenido en el artículo 522 del Decreto 0977 de Noviembre 20 del 2001, como **Uso RESIDENCIAL**.

Para efectos de la actividad referida del predio, el Artículo 488 del Plan de Ordenamiento Territorial, dispone:

“Actividad Residencial. El uso residencial comprende la vivienda y sus espacios complementarios. Las oficinas privadas y los estudios profesionales, guarderías y pre-escolares, talleres para actividades artesanales compatibles con la vivienda y el comercio al detal.

En las Casas Bajas sólo podrá dedicarse a actividad complementaria al salón y la alcoba con ventana hacia la calle. En tal caso el acceso se efectuará únicamente por el zagúan.

En las Casas Altas destinadas a uso residencial solo podrán dedicarse a actividades complementarias las Unidades que tienen acceso directo desde la calle.

Los patios y traspatios deberán conservar y/o rescatar su condición de espacios libres arborizados cualquiera que sea la categoría de intervención dada a la edificación y estar vinculados exclusivamente a la actividad residencial.”

Igualmente, el P.O.T. vigente, en su artículo 451 contempla los Usos Prohibidos, así:

“Usos prohibidos. Se prohíben para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo, especialmente bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos al por mayor, talleres e industrias.

Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruidos, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.”

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.

De igual forma y de acuerdo con su solicitud, en la cual requiere “Concepto favorable para segunda opción de Uso del Suelo” nos permitimos informarle, que luego de realizado los estudios pertinentes para tal fin, encontramos lo siguiente:

Que el Decreto 0977 de noviembre 20 del 2001, establece para las Edificaciones que tienen la posibilidad de una segunda opción de usos:

- *Viviendas con uso institucional actual adecuado. Segunda opción: volver a uso Residencial.*
- *Edificios diseñados para usos institucionales donde se realizan actualmente otros Usos: Segunda opción: Volver al uso inicial.*
- *Edificios con valor histórico agregado. Actividad inicial y segunda opción: Uso Institucional.*
- *Edificios que forman parte de un sector urbano homogéneo en Usos: Segunda opción: pasar a los Usos del sector.*



LISTADO DE REGLAMENTACION PREDIAL

El predio identificado con la Referencia Catastral N°01-01-0144-0023-000 y ubicado en el Barrio Getsemaní Centro Calle 37 No. 7-34, se encuentra dentro del listado de reglamentación predial contenido en el Decreto 0977 de Noviembre 20 del 2001, como Edificación **RESIDENCIAL**, tipología AC2 Accesoría, categoría de intervención Adecuación Interior, **Uso VIVIENDA**, como se observa en el siguiente cuadro:

Manzana 144					
Listado de Reglamentación Predial					
Barrio y manzana	Predio	Unidad de Intervención	Tipología	Categoría de intervención	Usos
Centro Getsemaní					
Manzana 144	23		AC	RF.A	Viv

Teniendo en cuenta lo anterior, se realiza un estudio predial para la referencia catastral solicitada en el asunto de este oficio y se establece un área de estudio, correspondiente a los predios que conforman la manzana catastral **No.144** en el Barrio Centro, del cual se obtuvo la siguiente información:

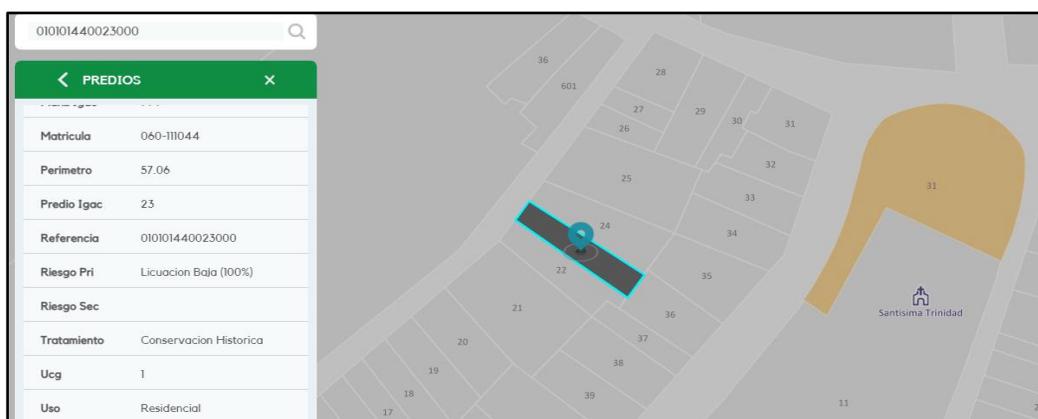


Imagen del predio y manzana Plataforma Midas Interactivo

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.

Listado predial – usos de la Manzana 144		
USOS	N° de Predios	%
Uso Institucional	0	0%
Uso Residencial	51	87.93%
Uso Económico	0	0,0%
Uso Mixto	7	12.06%
TOTAL PREDIOS AREA DE ESTUDIO	58	100%

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



Donde se observa que de acuerdo con el listado de reglamentación predial contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo correspondiente al área de estudio, encontramos un total de 58 unidades prediales, de las cuales 51 aparecen señaladas con Uso **Residencial** correspondiendo a un 87.93%, como Uso **Institucional** aparecen señaladas 0 unidades prediales correspondiendo a un 0% , aparecen señaladas 0 unidades prediales como uso **Económico** para un 0% y como Uso **Mixto** 7 unidades prediales equivalente a 12.06%; predominando así el Uso **RESIDENCIAL** en la manzana 144 - Predio No.23 objeto de estudio.

ANALISIS DE TIPOLOGIA DEL INMUEBLE

Manzana 144 Predio No.23 Tipología AC2

ARTICULO 432. Descripción de la tipología Accesorias AC (1,2,3) ficha tipológica 11. Conforman esta tipología los edificios que corresponden a una de las tres siguientes definiciones, que para efectos de este estudio se han denominado accesorias Ac1, Ac2 y Ac3.

Ac2. Edificación de dos plantas con distribución muy sencilla, destinada la primera a uso comercial y la segunda a uso residencial, se conoce como accesorias de “Taza y Plato”. La fachada comprende el portón de acceso y una tribuna en la planta superior. La cubierta puede ser en tejado a dos aguas o en azotea.

ARTICULO 433. Categoría de Intervención: Adecuación.

ARTICULO 436. Adecuación. Están sujetos a esta categoría de intervención los edificios que no poseen notables valores arquitectónicos o no tienen correspondencia con las tipologías históricas pero que están aceptablemente “integrados” al conjunto urbano.

Se señalan en los planos Nos. 4.1.4.2, y 4.3.

Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionalidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y mejorar su integración al conjunto urbano.

En los edificios con esta categoría de intervención se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, subdivisión, y reestructuración.

No se permiten obras de ampliación.

Las intervenciones de adecuación deberán garantizar la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico y la recuperación del patio de la edificación con tipología histórica subyacente.

Los edificios que en la actualidad ocupan el 100% del área del lote, al ser intervenidos deberán garantizar mediante una disminución del área de ocupación.

El cumplimiento de la norma establecida en el Artículo 71.

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.

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta la información anterior y de acuerdo al estudio realizado, podemos concluir que la edificación identificada con la Referencia Catastral N° 01-01-0144-0023-000 y ubicado en el Barrio Getsemani Centro Calle 37 No. 7-34 aparece señalado en el listado de Reglamentación Predial contenido en el artículo 522 del Decreto 0977 de Noviembre 20 del 2001, como **Uso RESIDENCIAL**; conforme a su **tipología ACCESORIA A2**, Edificación de dos plantas con distribución muy sencilla, destinada la primera a uso comercial y la segunda a uso residencial, se conoce como accesoria de “Taza y Plato”.

Así mismo, revisado el listado de reglamentación predial contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo correspondiente al área de estudio: donde se evidencia que de acuerdo con la actividad de la manzana predial 144, es decir en lo correspondiente al área de estudio, el mayor porcentaje de 87.93% es para el uso RESIDENCIAL.

De acuerdo a la información recopilada y análisis normativo en lo correspondiente al área objeto de estudio: la actividad que se pretende ejercer en el predio identificado con referencia catastral No.01-01-0144-0023-000 ubicado en Barrio Getsemani Calle 37 No.7-34, “SERVICIO DE HOSPEDAJE” se considera **NO VIABLE COMO SEGUNDA OPCION DE USO**, ya que de acuerdo a su tipología ACCESORIA A2, solo la primera planta puede ser destinada a uso comercial y la zona tiene un alto porcentaje de 87.93% de uso VIVIENDAS, lo cual generaría un impacto negativo con el servicio de hospedaje en el área de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 0977 de 2001 artículo 451. Usos prohibidos. Se prohíben para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo, especialmente bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos al por mayor, talleres e industrias.

Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruidos, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.

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 conceptualizado 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.

Cordialmente,


JUAN DAVID FRANCO PEÑALOZA
Secretario de Planeación Distrital


Proyectó: Arq. Claudia Velásquez Palacio P.U Código 219 Grado 33

Revisó: Arq. Ricardo Andrés Daza Hoyos P.E Código 222 Grado 25




Cartagena , octubre 16 del 2020

Señores:

Alcaldía de Cartagena
Planeación Distrital

Asunto: Solicitud Uso de suelos Segunda Opcion

Referencia: Referencia Catastral 01-01-0144-0023-000



Apreciados señores

Respetuosamente sometemos para su consideración la aprobación del USO de SUELOS como segunda Opción para prestar servicios de hospedaje, para el predio de la referencia.

1. Primero le hare una pequeña descripción del inmueble para el cual estamos solicitando la segunda opción de uso de suelos:

El inmueble esta proyectado como casa hotel, tipo bed and breakfast. Se encuentra situada en el barrio Getsemaní, se quiere ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones completamente privadas.

Cuenta con 10 habitaciones en total, distribuidas en dos plantas con una capacidad máximo de 24 personas: 7 habitaciones dobles (cama doble), 1 habitación twin (2 camas sencillas), 1 habitación triple (1 habitación doble y 1 sencilla), 1 habitación familiar (1 cama doble y tres camarotes).

Cuenta además con una zona para tomar el desayuno en el primer piso y una terraza en la azotea , para que nuestros huéspedes puedan disfrutar del aire libre y disfrutar de un momento agradable.

El inmueble consta de dos plantas, en la primera planta, está la sala-recepción más un baño social, luego sigue un hall que da acceso a las primeras 3 habitaciones,

Barrio Getsemani Cll San Juan N° 13-148 – Tel: 6430757 – Cel: 3053723874
e-mail: leyendasdelms.sas@gamil.com
Cartagena de Indias D.T y C – Col.

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.

cada una con su baño, este hall llega a un patio interno que se adecuo como comedor, alrededor de este patio están dos habitaciones más y también la escalera de acceso a el área de labores, cuarto eléctrico y a la segunda planta donde hay 5 habitaciones con sus respectivos baños.

- Solicitamos la segunda opción, ya que aunque la mayoría de los predios en el BARRIO y en especial en la manzana donde se encuentra el inmueble, tienen uso RESIDENCIAL, el barrio ha cambiado su vocación, la cual es eminentemente turística, ha generado mucho intereses en los turistas extranjeros que visitan la ciudad.



A continuación, estoy incluyendo la lista de todos los predios que hay en la manzana en sus cuatro calles: Calle San Juan (donde se encuentra el inmueble), Calle San Antonio (calle paralela a la calle san juan), calle larga y sector de la plaza de la trinidad que cierra el polígono de la manzana.

PREDIOS DE LA MANZANA 144					
Calle	Calle San Juan	ANEXO	ANEXO	Calle San Antonio	ANEXO
1	Residencia Di. Bello (20-176)	2	1	Casa (20-23)	
2	Casa (20-173)		1	Hotel Casa Vieja (20-37)	11
3	Casa (20-169)		1	Casa Urbana (20-63)	
4	Casa (20-158)		1	Finca Productora de Cere (20-48)	12
5	Casa (20-153)		1	Casa Urbana (20-65)	
6	Casa (20-148) (Patio que se ubica según el plano adjunto)	3	1	Casa (no posee numeración)	
7	Casa (20-143)		1	Casa (20-77)	
8	Finca Casa del Sur (20-134)	3	1	Casa (20-81)	
9	Hotel A la Desembarc (20-122)	4	1	Casa (20-80)	
10	Casa (20-118)		1	Hotel Three House (20-88)	13
11	Casa (20-113)		1	Casa (20-111)	
12	Casa (20-109)		1	Casa (20-117)	
13	Casa (20-103)		1	Casa (20-121) La Rubia Hotel	14
14	Casa (20-84)		1	Hotel La Alondra (20-100)	15
15	Casa (20-82)		1	Casa (20-145)	
16	Casa (20-84)		1	Hotel Portal de San Antonio (20-148)	16
17	Casa (20-80)		1	Casa (20-157)	
18	Casa (20-74)		1	Hotel Casa Vieja (20-146)	17
19	Hotel Casa Real Don Miguel Vial (20-72)	5	1	Casa (20-175)	
20	Casa (20-68)		1	Hotel Plaza de la Trinidad (20-143)	18
21	Casa (20-62)		1	Calle San Antonio # 20-149	
22	Cafetería del Mar (20-60)	6	1	Casa (20-185)	
23	Residencia Arambá (20-59)	7			
24	Casa (20-54)				
25	Casa (20-48)				
26	Casa (20-42)				
27	UPP B. NCCO Casa (20-22)	8			
28	Ulla la Oveja Calle Larga #9-03	8			
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

Barrio Getsemani Cll San Juan N° 13-148 – Tel: 6430757 – Cel: 3053725874
 e-mail: leyendasdelma.sas@gamil.com
 Cartagena de Indias D.T y C – Col.

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.

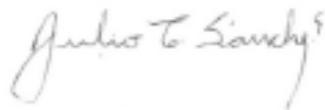
Estoy anexando el plano de la manzana (Ver Anexo 1) y las fachadas de los negocios más representativos de la manzana (Anexos 2 al 19). Igualmente estoy anexando la carta catastral escaneada y el recibo de la consignación realizada antes del inicio de la pandemia.

Mi dirección para efectos de notificación es:

CALLE DE LA TABLADA
CALLE 37 #7-34
CENTRO AMURALLADO
SECTOR SAN DIEGO

Correo electrónico: icsanchezo49@gmail.com

Un cordial saludo



JULIO CESAR SANCHEZ GARCIA

Barrio Getsemani Cll San Juan N° 13-148 – Tel: 6430757 – Cel: 3053725874
e-mail: leyendasdelma.sas@gmail.com
Cartagena de Indias D.T y C – Col.



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.

RTA SOLICITUD SEGUNDA OPCION RAD. EXT-AMC-21-0003238

Atencion al Ciudadano Planeacion <atencionalciudadano.planeacion@cartagena.gov.co>

Lun 05/04/2021 17:53

Para: jcsanchezg49@gmail.com <jcsanchezg49@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (947 KB)

AMC-OFI-0031155-2021 Julio Sanchez Garcia.pdf;

Cordial Saludo,

Por medio de la presente y en atención a su solicitud enunciada en el asunto, nos permitimos remitir oficio AMC-OFI-0031155-2021

Atentamente,

*SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias*

Nota: Le informamos que esta dirección de correo electrónico es utilizada **únicamente** para envíos de información. Por favor **NO** escalar consultas o solicitudes, ya que no podrán ser atendidas.

De igual forma le comunicamos que si desea realizar Peticiones, Quejas, Reclamos y/o Sugerencias, puede hacerlo a través de los siguientes canales autorizados:

- **VIRTUAL:** Correo Electrónico atencionalciudadano@cartagena.gov.co ó a través de la pagina web de la Alcaldía a través del Link <https://app.cartagena.gov.co/pqrsd>
- **PRESENCIAL:** Ventanilla Única de Atención al Ciudadano (VUAC) Centro, Plaza de la Aduana

Si imprime este correo no olvide depositarlo en el contenedor GRIS cuando no le resulte útil. Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información CONFIDENCIAL.

Si no es usted el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le agradecemos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.