



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=81d3617v4ME91oY4C5A%2F%2B8qYvUySSWN4%2FYNBZYGFVEM%3D



Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 17 de noviembre de 2023

Oficio AMC-OFI-0179079-2023

Señora
YENIFER GAVIRIA
Email: gry.arq@gmail.com
Ciudad

Asunto: Respuesta a solicitud de certificado de uso de suelo del predio identificado con Referencia Catastral No. 000400010469000. Radicado EXT-AMC-23-0131852.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, 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, el predio identificado con la Referencia Catastral No. 000400010469000, localizado en Cope, del corregimiento de Santana de la ciudad de Cartagena de Indias, se encuentra sobre un **SUELO SUBURBANO**, según el Plano de CLASIFICACIÓN DEL SUELO PFG 5B/5 – POT y el frente del predio se encuentra en **SUELO DE ÁREA DE PROTECCIÓN DE ARROYOS Y RONDAS**, según el Plano de ÁREAS DE PROTECCIÓN PFG 2B/5 – POT, tal cual como se observa en la siguiente imagen:

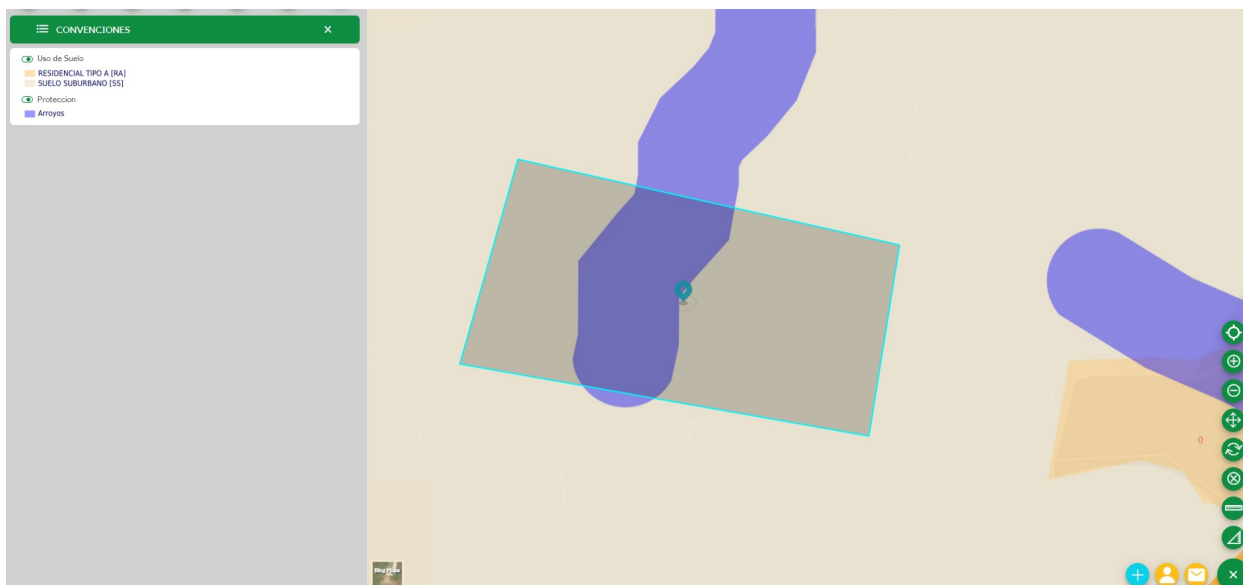


Imagen No. 1 - Plano de ÁREAS DE PROTECCIÓN PFG 2B/5. Fuente: MIDAS-POT.

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

“ ARTICULO 5. CARTOGRAFÍA DEL PLAN: (..) ”

PARÁGRAFO: La cartografía de áreas de protección suministrada por la autoridad ambiental (Cardique), corresponde a planos de referencia. Éstos deberán ser precisados cuando sea necesario para la toma de decisiones ambientales. Dicha cartografía de precisión, debidamente validada por la autoridad ambiental, será incorporada al presente Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO II

DEL SISTEMA DE LAS AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO Y SUS MEDIDAS DE MANEJO.

ARTICULO 22: DEFINICION. El sistema de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del distrito de Cartagena de Indias se





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=81d3617v4ME9IoY4C5A%2F%2B8qYvUySSWN4%2FYNBZYGfWEM%3D>



compone del conjunto de las zonas que aquí se delimitan como tales y de las medidas que se adoptan para su protección y defensa. Estas se integran a los distintos suelos, según la clasificación que de ellos se hace en este Decreto y entran a formar parte del Sistema de Espacio Público del Distrito, como uno de sus elementos constitutivos.

Hacen parte del sistema de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del Distrito, las áreas protegidas que resulten de la aplicación de las normas ambientales del orden nacional y regional, localizadas dentro de su territorio, las cuales se incorporan a este, bajo la categoría, reglamentación y denominación que dicha legislación les asigna.

ARTICULO 23: OBJETO DEL SISTEMA. El sistema de áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del distrito de Cartagena de Indias tiene por objeto incorporar al régimen normativo, dispuesto por este Decreto, la protección de las áreas señaladas como de importancia ambiental por razones ecológicas; o de satisfacción de necesidades a la población, como agua, aire, alimentos, energía y recreación; o por estar sometidas a amenazas y riesgos debido a su fragilidad y deterioro; o por la probabilidad de ocurrencia de emergencia como consecuencia de fenómenos naturales. Igualmente se incluyen las medidas para su protección en el largo plazo, entendidas como aquellas que asegurarán su protección, de acuerdo con el principio de desarrollo sostenible, fundamento de la ley del medio ambiente, y bajo los principios de concurrencia, subsidiaridad y coordinación de competencias establecidos por la misma, en consonancia con las determinaciones de carácter estructural dispuestas por la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 25: IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DE LAS AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO Y MEDIDAS DE MANEJO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. 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 destinarla 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.

9. Áreas protectoras del Sistema Hídrico

Acuífero de Arroyo Grande. Localizado alrededor del corregimiento de Arroyo Grande. Se define como área de protección con la finalidad de mantener las reservas de agua y la calidad de la misma, como fuente de agua de los pobladores de la zona, caracterizada por su déficit hídrico.

Se efectuará el control de la extracción de agua del acuífero. El Distrito en concurrencia con la autoridad ambiental realizará dicho control. Así mismo exigirán a los usuarios de los pozos la instalación de contadores de caudal o volumétricos y conformarán una red de usuarios para obtener datos sistemáticos de los niveles estáticos y dinámicos de los pozos de monitoreo y de bombeo.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=81d3617v4ME91oY4C5A%2F%2B8qYvUySSWN4%2FYNBZYGFWEIM%3D>



El Distrito solicitará a las instituciones correspondientes la instalación y operación de una estación climatológica-ambiental en la parte central del acuífero, que registre los parámetros meteorológicos para caracterizar y monitorear con mayor precisión los posibles cambios climatológicos-ambientales en el futuro.

No se podrán explotar las reservas estáticas por la cercanía a la línea de costa, ya que ésto ocasionaría un cambio en el gradiente hidráulico, que induciría el avance de la cuña marina y la salinización del acuífero.

El acuífero será protegido de toda infiltración que pueda causar su contaminación, así como de daños de su cubierta que puedan afectar las zonas de recarga. Por lo tanto se prohíbe la instalación de actividades que puedan generar aguas residuales. La construcción de pozos sépticos deberá hacerse en forma estanca evitando filtraciones hacia el subsuelo, aunque podrán instalar campos de infiltración en el suelo superficial.

Se prohíbe la explotación de canteras sobre el acuífero, así como los rellenos sanitarios.

Las rondas de los cuerpos de agua. Franja adyacente a las corrientes, ciénagas, lagos y lagunas, con un ancho hasta de 30 metros, a definir por la autoridad ambiental según las características específicas en cada caso.

En el ámbito de la zona norte del distrito, en suelo rural del mismo: Las rondas de los arroyos Bonga, Grande, Carabajal y Guayepo; Las rondas en las Ciénagas de La Peña, del Puerto (La Venta), del Medio y la Salada; Barranquito.

En el ámbito de la Ciénaga de La Virgen, en suelo rural del distrito: Las rondas de los arroyos Ternera, Limón, Chiricoco, Hormiga, La Tablas, Tabacal, Palenquillo y Mesa.

En el ámbito de la Bahía de Cartagena: Las rondas de los arroyos, arroyos Arroz Barato, Cospique, Casimiro y Grande;

En el ámbito de la Bahía de Barbacoas y Canal del Dique: La ronda del Canal del Dique a cada lado de su cauce.

Estas son áreas cuya protección la decreta el Código de los Recursos Naturales Renovables y Protección del Ambiente, que las declara bien inalienable e imprescriptible del Estado. Conformadas por una franja paralela a cada lado de los cauces que se toma como la zona para protección de los cuerpos de agua y cauces existentes. Esta franja, con fundamento en el artículo 83 del Código será hasta de treinta (30) metros de ancho, paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce en cada orilla de corrientes y lagos.

Las rondas de los cuerpos de agua quedan excluidas del manejo libre por parte de los usuarios y quedan protegidas como todos los bienes públicos ante las apropiaciones y usos sin permiso de la autoridad competente. (..)

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





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=81d3617v4ME91oY4C5A%2F%2B8qYUySSWN4%2FYNBZYGFWEIM%3D>



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.

El Decreto 0977 de 2001 en su **Artículo 256** nos dice: "**ACTIVIDAD TURÍSTICA. Es aquella esencial para el desarrollo del país, que goza de especial protección del Estado, que implica actividades de recreación, esparcimiento y educación del visitante o turista, a través de la observación y el estudio de los valores naturales y artificiales del Distrito y de los aspectos culturales relacionados con ellos. En ella se localizan los establecimientos de apoyo a las actividades ecoturísticas, etnoturísticas, agroturísticas y acuaturísticas según se definen en la Ley 300 de 1996, incluyendo los condominios turísticos, dentro del suelo suburbano y rural.**

PARAGRAFO 1: ESTABLECIMIENTOS DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Los establecimientos de apoyo a la actividad turística hacen parte del grupo 2 de los establecimientos comerciales. Por lo tanto, deberán regirse a las normas específicas señaladas para las áreas de actividad comercial II.

PARAGRAFO 2: NORMATIVA DE CARÁCTER SUPERIOR los establecimientos mencionados en el parágrafo anterior deberán cumplir las disposiciones contenidas en las normas superiores de carácter nacional, o específicas expedidas por la autoridad competente." (Subrayado fuera de texto).

En conclusión, se 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, el predio identificado con la Referencia Catastral No. 000400010469000, localizado en Cope, del corregimiento de Santana de la ciudad de Cartagena de Indias, y con respecto al área del predio que se encuentra sobre un **SUELO SUBURBANO**, según el Plano de CLASIFICACIÓN DEL SUELO PFG 5B/5 - POT, Se informa que la actividad solicitada como "**RESIDENCIAL TURÍSTICO**", es considerado como un establecimiento de apoyo a la actividad turística, según la Circular No. 1 del 2003 y el Artículo 256 del POT, y está clasificada como uso **COMERCIAL 2**, el cual es catalogado como **COMPATIBLE** dentro del Área de actividad **SUELO SUBURBANO** de la cual hace parte el predio.

La actividad solicitada como "**RESIDENCIAL TURÍSTICO**", **SI ES VIABLE** su desarrollo en el **SUELO SUBURBANO** de conformidad con las normas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, y de conformidad con las normas establecidas en el Decreto 1077 de 2015, en particular que el predio objeto de estudio si cuenta con la unidad mínima de actuación de 2 hectáreas que nos menciona el punto 2 del Artículo 2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano, del Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios.

Asimismo, el predio objeto de estudio identificado con la Referencia Catastral No. 000400010346000, y con respecto al área que se encuentra sobre un **SUELO DE ÁREA DE PROTECCIÓN DE ARROYOS Y RONDAS**, según el Plano de ÁREAS DE PROTECCIÓN PFG 2B/5 - POT, se le sugiere hacer la respectiva solicitud a la autoridad ambiental competente, para que le aclare y precise la información sobre el área afectada con **PROTECCIÓN DE ARROYOS Y RONDAS** en el predio objeto de estudio, de acuerdo al Parágrafo del Artículo 5 del POT, que dice: "**PARÁGRAFO:** La cartografía de áreas de protección suministrada por la autoridad ambiental (Cardique), corresponde a planos de referencia. Éstos





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=81d3617v4ME91oY4C5A%2F%2B8qYvUySSWN4%2FYNBZYGFWEIM%3D>



deberán ser precisados cuando sea necesario para la toma de decisiones ambientales. Dicha cartografía de precisión, debidamente validada por la autoridad ambiental, será incorporada al presente Plan de Ordenamiento Territorial."

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 petionario 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,

SANDRA BACCA PIÑEROS
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?id=81d3617v4ME91oY4C5A%2F%2B8qYUySSWN4%2FYNBZYGfWEM%3D



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO DE SUELO

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRICTAL
VENTANILLA ÚNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Código de registro: EXT-AMC-23-0131852
Fecha y hora de registro: 24-oct-2023 10:52:17
Funcionario que registra: Pedraza Jimenez, Griselda
Dependencia del Departamento: Secretaría de Planeación Distrital
Funcionario Responsable: AMADOR HAWKINS, FRANKLIN
Cantidad de anexos: 0
Contraseña para consulta web: 60CC5105

Cartagena de Indias, Día 24 Mes 10 Año 2023

Señores
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRICTAL
Ciudad

Nombre Completo del Propietario: Cesar Augusto Jaramillo Madrid

Número de la Referencia Catastral. 00 - 04 - 0001 - 0469 - 000

Nombre del establecimiento comercial. Palmas de Barú

Actividad por desarrollar o desarrollada. Residencial - turístico

(Explicación clara y detallada de la actividad)

Barrio COPE - SANTA ANA Dirección BARÚ

Teléfono 317 4363813

Dirección y/o correo electrónico donde se envía la respuesta:

Cartagena, Alto Bolívar trv 50 # 21 B42 - gry.arq@gmail.com

ANEXO

- Copia original de la Carta Catastral debidamente sellada, expedirla por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi indicando o resaltando el predio a estudiar (solo en caso de que el predio no se encuentre georreferenciado en nuestra base de datos).
- Debe consignar en el BANCO DE OCCIDENTE Cuenta de Ahorros No. 831-80813-4 DISTRITO DE CARTAGENA-USO DE SUELO Y NOMENCLATURA, EL VALOR DE \$ 31.000 M/cte
- Anexar recibo de consignación original anotando el número de la referencia catastral del predio y firmar.
- Toda documentación anterior debe ser radicada en las oficinas de archivo y correspondencia La Matuna Ed Antiguas Empresas Públicas piso 1 y/o Centro Plaza de la Aduana como también enviada al siguiente correo electrónico: atencionalciudadano@cartagena.gov.co a través del cual usted recibirá un número de radicación para consulta del estado de su trámite en la página principal de la Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias.

Jennifer Carina cc. 1047432.109
Firma y cedula del solicitante

Diligencie el Formato con letra clara y legible, la información errónea, incompleta o poco clara genera la devolución de la petición para el reinicio del trámite.

Ingresa www.midas.cartagena.gov.co coloca tu referencia catastral en buscar y si el predio se encuentra localizado dentro de la cartografía distrital no es necesaria la carta catastral.

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