ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS
Secretaría de Planeación Distrital
CONCEPTO DE USO DE SUELO

DATOS DE LA SOLICITUD

Radicado	GENA/CUS/25/000000949
Nombre solicitante	FERNANDO BERNAL
Correo electrónico	admincentrohistorico@doradoplaza.com

DATOS DEL PREDIO

Referencia Catastral No.	010101260003000
Dirección	K 9 9 20
Barrio	GETSEMANI
Clasificación suelo	SUELO URBANO
Tratamiento Urbanístico	Conservacion Historica

DATOS DE LAS ACTIVIDADES CONSULTADAS

Actividad 1

Actividad consultada	**HOTEL**
Uso Predio	**Uso del predio MIXTO/TURISTICO y área de predominio MIXTO**
Viabilidad	**PROHIBIDO**

El presente concepto de uso de suelo se expide de conformidad con la Resolución 043 del 1994 y los instrumentos que lo desarrollan y el Listado de Reglamentación Predial**,** que nos expresa la siguiente normativa así:

"ARTICULO 92 Las **Zonas de actividad Mixta** poseen la siguiente Reglamentación de usos del suelo:

1. ***Usos permitidos.***

- ***Actividad Residencial.***

La Actividad Residencial se reglamenta de igual manera que para las zonas de predominio residencial.

- ***Actividad Institucional.***

  - Esta actividad tiene la siguiente reglamentación: Los mismos usos permitidos para las zonas de predominio residencial y adicionalmente, previo análisis del impacto de su localización.
  - Educativos: Escuelas de Artes y Oficios.
  - Culturales: Cines y teatros.
  - Administración Pública: Oficinas públicas del Gobierno, De las Empresas Municipales. despachos judiciales y notarias.

- ***Actividad Económica.***
  - La actividad económica se reglamenta así:

- El mismo comercio permitido en las zonas residenciales y adicionalmente un comercio de tipo intermedio sin límite de área tanto en las Casas Bajas como en Casas Altas.
- Local comercial para venta al detal: víveres, Licores, abarrotes, cigarrerías, restaurantes. cafeterías. Los supermercados quedan limitados a los existentes y a aquellos que pretendan recuperar usos con tradición en el Centro Histórico.
- Local comercial de artículos manufacturados: almacenes de telas, confecciones, calzado, papelerías, artículo de cuero. musicales. ópticos, eléctricos, loza. cristal, joyerías. platerías. cacharrerías, electrodomésticos, compra-venta y tipografía.
- Oficinas de Profesionales.
- VENTA DE SERVICIOS: AGENCIAS DE VIAJE Y ASEGURADORAS, OFICINAS DE CORREOS, TELEFONOS, TELEGRAFOS, LABORATORIOS CLINICOS
- Actividad financiera: sucursales de agencias bancarias, cajas de ahorros, corporaciones de ahorro y vivienda.
- Parqueaderos públicos y privados. En el caso de parqueaderos públicos el Centro Filial deberá evaluar la conveniencia de la localización con relación al tráfico vehicular.

2. Usos Prohibidos.

- Se prohíbe la localización de los siguientes usos: bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos de materiales de construcción, grandes talleres e industrias, comercio industrial, estaciones de servicio, venta y exhibición de vehículos y de maquinaria pesada, servicio al vehículo, talleres de carpintería, herrerías, ferreterías, marmolerías, taller automotriz y todos los no enunciados como permitidos.

"***ARTICULO 91*** *Las* ***Zonas de predominio residencial*** *tienen la siguiente Reglamentación de uso del suelo:*

1. USOS PERMITIDOS:

- ***Actividad Residencial***

- ***Actividad Institucional***
- *Educativos: Preescolar, (hasta un máximo de 30 niños). Escuelas de artes y oficios (pintura, escultura, cerámica, música y similares), los que tradicionalmente han funcionado en el Centro Histórico.*
- *Religiosos: los que tradicionalmente ha funcionado en el Centro Histórico.*
- *Salud: Centros de salud, ancianatos, casas de reposo, laboratorios clínicos.*
- *Culturales: Casas de cultura, fundaciones, museos, galerías de arte.*
- *Oficinas de información turística.*

- ***Actividad Económica***
- ***En las casas bajas:*** *se permite solo los siguientes casos: locales comerciales de esquina, locales tradicionales (tiendas de esquina) y hostales familiares. Se permite igualmente ventas de helados, los anticuarios, restaurantes, almacén de artesanías y tabernas sujetas a control de ruido y hora de cierre, en todo caso estos usos se limitan al área que posea el salón, cuando la crujía frontal existe más de un espacio.*
- ***En las casas altas:*** *se limita la posibilidad de localización de estos usos permitidos a las asesorías o locales de planta baja.*
- ***Taller doméstico y de servicio:*** *Modistería, sastrería, cerámica, joyería, zapatería, peluquería, con la limitación de área interior.*

2. USOS PROHIBIDOS

- *Bares, billares, comercio mayorista e industrial, bodegas de almacenamiento, talleres de herrería, automotriz, talleres industriales, de carpintería, aserraderos, estaciones de servicios. Las actividades no enunciadas anteriormente como permitidas y otras nocivas para el uso residencial, se consideran también usos prohibidos para las razones de predominio residencial.*

Este concepto se emite en concordancia a documento de Radicado **MC08276S2022** de 28 de enero de 2022, emitido por el **MINISTERIO DE CULTURA**, mediante el cual, dio respuesta a consulta elevada desde la Secretaria de Planeación Distrital, sobre la jerarquía y aplicabilidad de la reglamentación del Centro Histórico de Cartagena de indias contenida en la Resolución 043 del 1994.

El presente concepto de uso del suelo se expide en la ciudad de Cartagena de Indicas D.T. y C. el 5/06/2025, según 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 ejecutadas, 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.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, y la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

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 se trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación