



Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 2 de julio de 2021

Oficio AMC-OFI-0077102-2021

Señor
RICARDO A. ZABALETA PUELLO
ARQUITECTO RESTAURADOR
Callejón Franco – Barrio Pie de la Popa
Edificio PUERTO PRINCIPE
Correo: rizapu@gmail.com – zabaletaacademico@gmail.com
Teléfono: 3012415441- 656367

ASUNTO: SOLICITUD DE SEGUNDA OPCIÓN DE USO PARA PREDIO IDENTIFICADO CON REFERENCIA CATASTRAL No 01-01-0098-0025-000, BARRIO SAN DIEGO - CÓDIGO DE REGISTRO EXT-AMC-21 – 0010603.

Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, en donde solicita la SEGUNDA OPCIÓN DE USO mediante el desarrollo de la actividad ECONOMICA, en el inmueble ubicado en la calle del Tejadillo No38-23 Y 38-29, e identificado con la Referencia Catastral N°01-01-0098-0025-000, barrio san diego, nos permitimos informarle, que, según lo contenido, en el listado de reglamentación predial, *ARTICULO 522 Del DECRETO 0977 del 2001*. El predio en consulta se encuentra señalado con uso de suelo *RESIDENCIAL*

REGLAMENTACION PREDIAL

Unidad de intervención: independiente

Tipología: casa alta con sobreelevación (a3)

Categoría de intervención: restauración tipológica (rt)

Uso: residencial

USO DE SUELO RESIDENCIAL – ARTICULO 448. Del DECRETO 0977 del 2001"
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 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.



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 zaguán.

En las Casas Altas destinadas a uso residencial; como lo es el predio de La referencia, 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.”

ARTICULO 451. Del DECRETO 0977 del 2001; 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. 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.*

Dando aplicación de la segunda opción de uso, consagrada en el ARTICULO 451 del DECRETO 0977 del 2001. el cual establece que los predios que forman parte de un sector urbano homogéneo en usos su segunda opción será pasar a los usos homogéneos del sector.”

En cumplimiento a lo anterior, se realizó el análisis del inmueble objeto del presente, predio 25 de la manzana 98, su tipología, categoría de intervención, usos de manzana y se observa que el sector homogéneo está conformado por predios con uso normativo RESIDENCIAL, por lo cual el uso solicitado, No puede considerarse como una segunda opción de uso.

FZ-H



Antes de proceder a dar una respuesta de fondo a su solicitud, es necesario realizar un recorrido normativo por aquellas disposiciones que regulan la materia.

La Resolución N° 043 de 1994 de Colcultura “Por la cual se aprueba la reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias”, en su artículo 93 dispone lo siguiente:

“Artículo 93. Edificaciones que tienen la posibilidad de una 2ª opción de usos. Las edificaciones que tienen actualmente un uso institucional tienen como segunda opción la de volver al uso residencial.

- Edificios ocupados actualmente con un uso diferente al original, podrán retomar el primer uso.*
- Edificios con valor histórico ocupados actualmente con usos diferentes a la inicial, pueden retornar a la actividad inicial u ocuparse con usos institucionales.*
- El cambio de uso residencial a la actividad económica solo se permitirá cuando sea demostrada la imposibilidad de mantener la residencia en las zonas de uso mixto y no se permitirá en las zonas residenciales.”*

En atención a todo lo anterior, la secretaria de planeación distrital, expide concepto **NO** favorable de **VIABILIDAD** para desarrollar una **SEGUNDA OPCIÓN DE USOS**, mediante la actividad **ECONOMICA**, en el inmueble ubicado en la Calle del Tejadillo No38-23 Y 38-29, e identificado con la Referencia Catastral N°01-01-0098-0025-000, barrio San Diego, considerando que el Plan de Ordenamiento Territorial no deroga la Resolución N° 043 de 1994, por lo cual el artículo 93 precitado se mantiene vigente, teniendo en cuenta que esta norma al ser de carácter nacional, es de superior jerarquía respecto del Decreto Distrital mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial y al ser una norma referente al Patrimonio Cultural constituye una determinante en la formulación de este instrumento, en concordancia con el numeral 2, del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Atentamente,

JUAN DAVID FRANCO PEÑALOZA

Secretario de Planeación Distrital

Proyectó: Verena Hernández Arq. Asesor Externo SPD. **Verena H**

Revisó: Ricardo Daza Hoyos- Profesional Especializado Código 222 Grado 45