



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=GePrEfrF8HanYpNXFT6a1mHTXHVPHDCJ05k4Lcl9w%3D



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 28 de diciembre de 2022

## Oficio AMC-OFI-0185711-2022

Señor

**CARLOS SEGOVIA DE LA ESPRIELLA**

Correo: gerencia@moviconsas.com

**E.S.D**

**Referencia:** Oficio EXT-AMC-22-0127311.

**Asunto:** Solicitud de Certificación de Impacto Urbanístico predio con referencia catastral No.01-05-0571-0411-000 ubicado en el Barrio Providencia Transversal 54 Carretera La Cordialidad Lote 4.

Cordial saludo.

En atención a la petición identificada con el código de registro EXT-AMC-22-0127311 en virtud de la cual solicita certificación de impacto urbanístico para desarrollar la actividad **RESIDENCIAL (VIVIENDA MULTIFAMILIAR)**, nos permitimos indicarle que el concepto de uso del suelo del predio identificado con la Referencia Catastral N°01-05-0571-0411-000 localizado en el Barrio Providencia Transversal 54 Carretera La Cordialidad Lote 4, de acuerdo con el Decreto 0747 de 2003 **Por el cual se adopta la reglamentación del barrio la Providencia, ubicado dentro del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social” y Decreto 0916 de 2010** , para el predio en mención se encuentra dentro del Polígono No.5 como Uso de Suelo **COMERCIAL DOS**, el cual para la actividad **RESIDENCIAL (VIVIENDA MULTIFAMILIAR)** se encuentra restringido tal como se observa en la siguiente imagen y cuadro normativo respectivo.

INFORMACION	
1. Referencia	010505710411000
2. Matricula	060-276188
Area Construida	823.00
Area Terreno	56312.00
Barrio	Providencia
Clasif Suelo	Suelo Urbano
Codigo Dane	31070718
Direccion	T 54 Carretera La Cordialidad Lo 4

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.





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=GePrEfrF8HanYpNXFT6a1mHTXHVPIIDCJ05k4Lcl9w%3D



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LAS ETAPAS O POLIGONOS 5 Y 7 DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

COMERCIAL 2	
<b>CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO</b>	Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno.</li> <li>• Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados.</li> <li>• Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes.</li> <li>• Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales.</li> </ul> Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.
<b>REQUISITOS Y CARACTERISTICAS</b>	<b>REQUISITOS:</b> Predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial. <b>CARACTERÍSTICAS:</b> Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parques empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado.
<b>VENTA DE BIENES</b>	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café Internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).
<b>VENTA DE SERVICIOS</b>	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.
<b>USOS</b>	
<b>PRINCIPAL</b>	COMERCIAL 2
<b>COMPATIBLE</b>	Comercial 1 – Industrial 1
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Institucional 1 y 2 – portuario 1
<b>RESTRINGIDO</b>	Industrial 2, Institucional 3 - Residencial tipo A - B- turístico.
<b>PROHIBIDO</b>	Industrial 3, Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4.

19

Teniendo en cuenta lo anterior y lo que desarrollarán en el predio es actividad **RESIDENCIAL (VIVIENDA MULTIFAMILIAR)**, la cual se encuentra como uso **RESTRINGIDO** dentro del uso **COMERCIAL DOS** por lo tanto, para su desarrollo se requiere un Concepto Previo o de Impacto Urbanístico, de conformidad con el Numeral 4° de la Circular N°2 de 2002, que dispone lo siguiente:

*“ Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona dadas sus características.*

*Requiere establecer la valoración de la actividad que pretende desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades*





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?d=GePrEfrF8HanYpNXFT6a1mHTXHVPIIDCJ05k4LcL9w%3D>



*catalogadas dentro de un uso, y estén excluidas otras actividades del mismo uso. El uso restringido requiere entonces un desarrollo especial dentro de cada uno de los tratamientos y para cada una de las zonas, y hasta tanto no se expida el documento que lo contenga, requerirá concepto de la Secretaria de Planeación Distrital” .*

La División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaria de Planeación Distrital realizó el estudio de impacto Urbanístico; en el cual concluyo lo siguiente:

Según los datos concernientes al predio objeto de la solicitud, este presenta un área de 56.312 M2 y frente de 160 metros aproximadamente, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el cuadro normativo para vivienda multifamiliar que define el Decreto 0747 de 2003, en su cuadro anexo de clasificación, para lo cual cumple con la norma:

VIS Y VIP	
UNIDAD	Lo determinado por la norma nacional
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar Multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR	AML: 50 m <sup>2</sup> - F: 5 m
BIFAMILIAR	AML: 105 m <sup>2</sup> - F: 7 m
MULTIFAMILIAR	AML: 320 M <sup>2</sup> - F: 10 M
ALTURA MAXIMA	Sera la resultante de aplicar la densidad y los aislamientos exigidos en la norma
INDICE DE OCUPACION	EL RESULTANTE DE APLICAR LOS AISLAMIENTO DE FRENTE Y POSTERIOR
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	Sera la resultante de la aplicación de los aislamientos y la densidad exigida
DENSIDAD	Sera la resultante de aplicar los aislamientos y las áreas libres exigidas por la norma, dando como resultado el máximo aprovechamiento del predio para el desarrollo de tantas viviendas tipo vis o vip como sean posible, teniendo en cuenta lo costos que para estos tipos de vivienda estipula la ley
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDIN UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	2 m
ANTEJARDIN MULTIFAMILIAR	5 m
POSTERIOR UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	2 m
POSTERIOR MULTIFAMILIAR	5 m
LATERAL	Multifamiliar 3 m desde 2do piso. Permiendo adosarse en los dos primeros piso sin abrir ventana
VOLADIZO	0.80 MTS SOBRE ANTEJARDINES 2.00 MTS 1.20 MTS SOBRE ANTEJARDINES 3.00 MTS 2.50 MTS SOBRE ANTEJARDINES 5.00 MTS
ESTACIONAMIENTOS	(1 por cada 10 viviendas)
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la via
AREA SOCIAL Y RECREATIVA	Proyectos multifamiliares y/o conjunto de vivienda deberán contar con espacios para recreación de uso comunitario, cubiertos o al aire libre, a razón del cinco por ciento (5%) área total de construcción permitido en cada una de las áreas de actividad residencial. (Área mínima: 80m <sup>2</sup> ochenta metros cuadrados).

Al verificar las manzanas colindantes del predio se observa variedad de actividades como:

Residenciales que se vienen desarrollando en el entorno inmediato del predio relacionado, encontramos, los proyectos de viviendas, Terrazas de Calicanto, Condominio el Club, Ciudad Jardín, Huellas Alberto Uribe, primavera, Parque Heredia, Copacabana, Flamenco, Iguazú, Marruecos, Arrecifé, urbanización La carolina, Altamares, entre otros proyectos de vivienda. Estos proyectos Residenciales, se enmarcan dentro de la actividad que se pretende desarrollar en este lote como es un proyecto de vivienda (multifamiliar).





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=GePrEfrF8HanYpNXFT6a1mHTXhVPHDCJl0Sk4Lcl9w%3D>



Encontramos que en la zona actualmente se presenta gran afluencia de proyectos de vivienda, relacionados, estos destinados a suplir la demanda especializada generada en el entorno previsto.

Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, el estudio y análisis consignado en el informe técnico de oficio AMC-OFI-0185705-2022, se concluye como **VIABLE** la actividad **RESIDENCIAL (VIVIENDA MULTIFAMILIAR)** para desarrollar en el predio identificado con la Referencia Catastral N° 01-05-0571-0411-000 localizado en el Barrio Providencia Transversal 54 Carretera La Cordialidad Lote 4 en el Distrito de Cartagena, debido a que no genera un impacto negativo en la zona ya que se tratan de desarrollos urbanísticos de vivienda que complementan los usos del sector.

El presente concepto se expide en los términos que señala el numeral 2 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 conceptuado en el presente documento, no garantiza el funcionamiento ni la permanencia del establecimiento, dado que existe la obligación de observar las disposiciones que regulan la actividad y el orden público. Tampoco constituye una licencia, o certificación sobre hechos existentes en el sitio; la presente información, no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad del derecho real de dominio del inmueble, ni de la actividad que dentro de él se desarrolla. Tampoco consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

Atentamente,

**Franklin Amador Hawkins**  
**Secretario de Planeación**

Proyectó: Arq. Claudia Velásquez P





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?d=GePrEfrF8HanYpNXFT6a1mHTXHVPIIDCJ05K4LcL9w%3D



**URBANIZADORA CAROLINA S.A.S**

**NIT 800.237.294-9**

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. Y C.  
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL  
VENTANILLA ÚNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Identificación: NIT-AMC-22-0127511  
Fecha y Hora de registro: 22-dic-2022 15:48:42  
Funcionario que registra: García Camacho, Wendy Paola  
Dependencia del Destinataria: Secretaría de Planeación Distri  
Funcionario Responsable: Amador Hawkins, Franklin  
Cantidad de anexos: 11  
Contraseña para consulta web: FADEDDC2  
www.cartagena.gov.co

Cartagena 21 de diciembre del 2022

Doctor  
**FRANKLIN AMADOR HAWKINS**  
Secretario de Planeación Distrital  
Ciudad

Referencia: solicitud de concepto de impacto urbano, desarrollo de actividad Residencial (Vivienda, Multifamiliar), predio relacionado.

Me dirijo a usted muy respetuosamente con el propósito de solicitar concepto de viabilidad para desarrollar la actividad RESIDENCIAL (Vivienda-Multifamiliar), en el lote con referencia catastral No 01-05-0571-0411-000, y matrícula Inmobiliaria No 060-276188, localizado en el barrio la Providencia, transversal 54, carretera la Cordialidad, Lote 4, de esta ciudad. Según el Decreto 0747 de 2003, Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social, el Uso de Suelo establecido para este predio es COMERCIAL 2.

La actividad que se pretende desarrollar es RESIDENCIAL, la cual se encuentra "RESTRINGIDA", para su desarrollo, según el Artículo 213, Plan de Ordenamiento Territorial y circular No 2 del 2002, y deberá ser respondida teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 0916 de 2010.

Por lo anterior se puede establecer que de conformidad con lo señalado en la "CIRCULAR No 2 del 17 de junio de 2002, en su numeral 4", se hace necesario que la Secretaría de Planeación Distrital, realice un Estudio Previo o Concepto Urbano, de acuerdo con lo establecido: "USO RESTRINGIDO. Es lo supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona dadas sus características. Requiere establecer la valoración de la actividad que pretende desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades catalogadas dentro de un uso y estén excluidas otras actividades del mismo uso. El uso restringido requiere entonces un desarrollo especial dentro de cada una de los tratamientos y para cada una de las zonas y hasta tanto no se expida el documento que lo contenga, se requerirá concepto previo de la secretaria de Planeación Distrital."

**DESCRIPCION DE ACTIVIDADES COMERCIALES:** Con relación a las actividades Residenciales que se vienen desarrollando en el entorno inmediato del predio

Carretera La Cordialidad Transv. 54 No.91-95 Tel.6610006 Fax 6610064  
E-mail: [gerencia@moviconsas.com](mailto:gerencia@moviconsas.com)  
Cartagena de Indias D. T. Y C.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=GePrEfrF8HanYpNXFT6a1mHTXHVPIIDCJ05k4Lcl9w%3D>



## **URBANIZADORA CAROLINA S.A.S.**

**NIT 800.237.294-9**

solicitada, se enmarca dentro del objetivo principal del plan parcial Triangulo de Desarrollo Social, que es reducir el déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad de Cartagena. En el lote relacionado se proyecta desarrollar un proyecto de Vivienda, esto como una continuidad de los proyectos residenciales que se vienen desarrollando en la zona descrita, logrando con ello un urbanismo continuo y homogéneo en usos y actividades reglamentadas para esta zona de la ciudad.

La actividad residencial, por sus características y el desarrollo de la zona, se presenta como una actividad pasiva y complementaria, dentro del entorno previsto, por tal razón es importante recalcar la necesidad de esta actividad Residencial en este lote, la cual traerá desarrollo y beneficios, necesarios para la ciudad.

Anexo plano de localización del lote, fotografías del lote y su entorno y memoria de lineamientos de solicitud de impacto urbano, en donde se describe, memoria del proyecto, justificación del proyecto, análisis del lote, análisis de flujo vehicular, aforo y plano esquemático del proyecto.

Atentamente,

**CARLOS SEGOVIA DE LA ESPRIELLA**  
C.C. No 19.153.456 de Bogotá  
Representante Legal Urbanizadora Carolina S.A.S.

Recibo correspondencia: carretera la Cordialidad, Transversal 54, No 91-95 – correo electrónico [gerencia@moviconsas.com](mailto:gerencia@moviconsas.com) - celular 3137330204.

Carretera La Cordialidad Transv. 54 No.91-95 Tel.6610006 Fax 6610064  
E-mail: [gerencia@moviconsas.com](mailto:gerencia@moviconsas.com)  
Cartagena de Indias D. T. Y C.

