https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=szepxY5rQPowqCR7IXYCfg==

Cartagena de Indias D. T y C., jueves, 20 de junio de 2024

Oficio AMC-OFI-0076447-2024

Doctor
FELIPE NEGRET MOSQUERA
Director General
Patrimonio Autónomo Remanentes Caja Agraria en Liquidación
Email: sehernandezh@parugp.com.co; parcal@parugp.com.co
Ciudad

Asunto: Respuesta a solicitud de certificado de Uso del Suelo de los predios con referencias catastrales N° 000100040479000 y 000100040481000 (Radicado EXT-AMC-24-0067491)

Cordial saludo,

Por medio de la presente y de la manera más respetuosa, acude ante su despacho el suscrito Secretario de Planeación Distrital, con el objeto de atender su solicitud de la referencia, mediante la cual solicita Certificado de Uso del Suelo de los predios con referencias catastrales N° 000100040479000 y 000100040481000.

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, el Plano de Usos PFU 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan, los predios con las siguientes Referencias Catastrales presentan la seguida información:

Referencia Catastral	Dirección	Barrio	Uso del Suelo
000100040479000	D 7 T 11 320 Mz V Lt 4	Arroyo Grande	Suelo Suburbano
000100040481000	Predio No Georreferenciado	Predio No Georreferenciado	Predio No Georreferenciado

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=szepxY5rQPowqCR7IXYCfg==

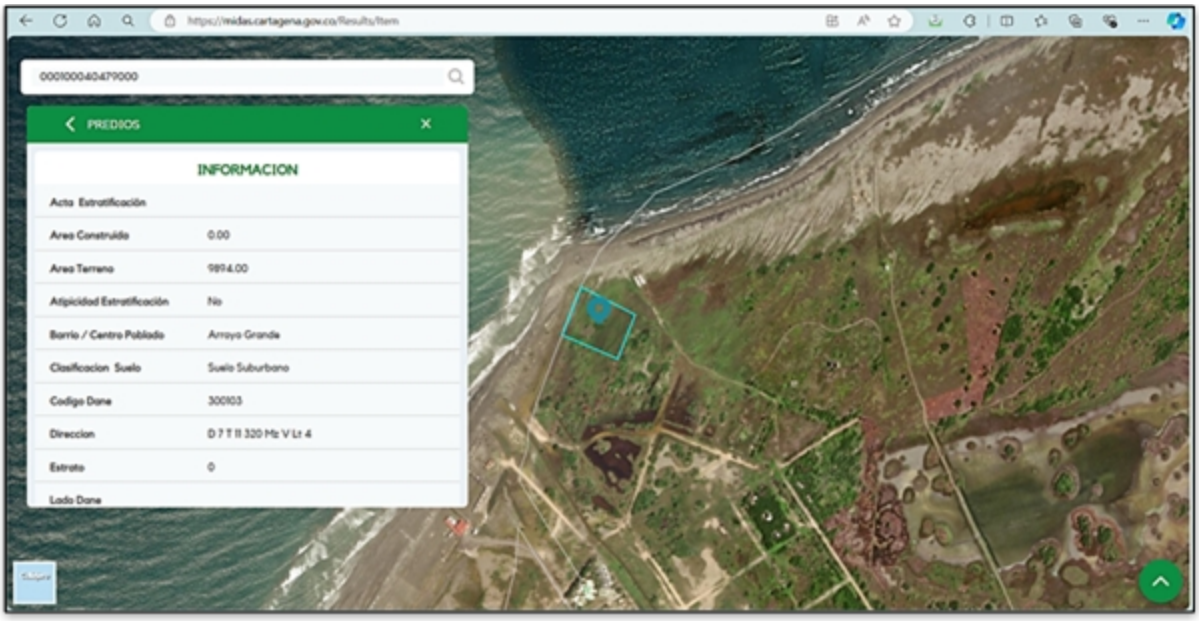


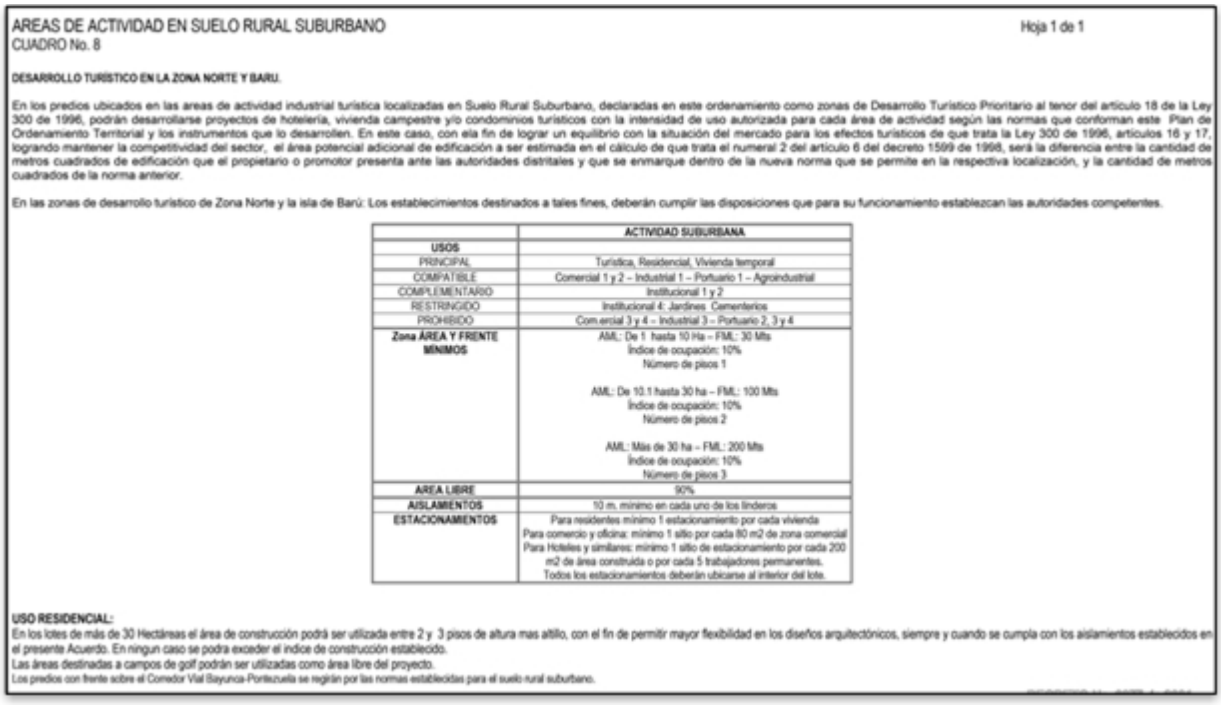
Imagen No. 1 – Localización del Predio. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) https://midas.cartagena.gov.co/

Sobre su definición normativa y reglamentación, el artículo 293 del POT distrital define el suelo suburbano de la siguiente manera:

> **ARTICULO 293: SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO.** Constituyen suelo suburbano del distrito las áreas ubicadas dentro de su suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso en la intensidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.
>
> **1. Suelo suburbano en el área rural de la zona norte.**
> Se clasifican dentro de esta categoría los suelos rurales delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo, PFG 5/5, que conforman una franja definida por el borde litoral del Mar Caribe, con ancho variable, de acuerdo con los límites de las zonas de protección: Acuífero de Arroyo Grande y otros arroyos (…).

Respecto a su reglamentación, la actividad en suelo SUBURBANO, de conformidad con el artículo 311 del POT distrital, se encuentra reglamentada en el cuadro normativo N° 8 denominado “Áreas de actividad en Suelo Rural Suburbano”:

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=szepxY5rQPowqCR7IXYCfg==



AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO
CUADRO No. 8

Hoja 1 de 1

DESARROLLO TURISTICO EN LA ZONA NORTE Y BARU.

En los predios ubicados en las areas de actividad industrial turistica localizadas en Suelo Rural Suburbano, declaradas en este ordenamiento como zonas de Desarrollo Turistico Prioritario al tenor del articulo 18 de la Ley 300 de 1996, podrán desarrollarse proyectos de hotelería, vivienda campestre y/o condominios turísticos con la intensidad de uso autorizada para cada área de actividad según las normas que conforman este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. En este caso, con ela fin de lograr un equilibrio con la situación del mercado para los efectos turísticos de que trata la Ley 300 de 1996, artículos 16 y 17, logrando mantener la competitividad del sector, el área potencial adicional de edificación a ser estimada en el cálculo de que trata el numeral 2 del artículo 6 del decreto 1599 de 1998, será la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que el propietario o promotor presenta ante las autoridades distritales y que se enmarque dentro de la nueva norma que se permite en la respectiva localización, y la cantidad de metros cuadrados de la norma anterior.

En las zonas de desarrollo turistico de Zona Norte y la isla de Barú: Los establecimientos destinados a tales fines, deberán cumplir las disposiciones que para su funcionamiento establezcan las autoridades competentes.

	ACTIVIDAD SUBURBANA
USOS	
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2
RESTRINGIDO	Institucional 4: Jardines Cementerios
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4
Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1 AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2 AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3
AREA LIBRE	90%
AISLAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
ESTACIONAMIENTOS	Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m2 de zona comercial Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m2 de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.

USO RESIDENCIAL:
En los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura mas altillo, con el fin de permitir mayor flexibilidad en los diseños arquitectónicos, siempre y cuando se cumpla con los aislamientos establecidos en el presente Acuerdo. En ningun caso se podra exceder el indice de construcción estableicido.
Las áreas destinadas a campos de golf podrán ser utilizadas como área libre del proyecto.
Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bayunca-Pontezuela se regirán por las normas establecidas para el suelo rural suburbano.

En todo caso, y para mejor interpretación de las distintas clasificaciones de actividades y sus descripciones, se anexa a esta respuesta la totalidad de los cuadros normativos que contienen las actividades que incluyen los distintos usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En lo que respecta al predio con Referencia Catastral N° 000100040481000 o 000100041403802, según lo descrito en la solicitud, se hace necesario nos facilite, la carta catastral emitida por la entidad competente Go Catastral y en esta indicar o resaltar el predio a certificar, debido a que este no se encuentra georreferenciado en nuestra base cartográfica, una vez suministrada dicha información, nosotros le estaremos dando respuesta a su petición, de acuerdo a lo contemplado en el Decreto 0977 de noviembre 20 del 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial POT, para lo cual tendrá un mes según el Artículo 17 de la ley 1755 del 2015.

El presente concepto de uso del suelo se expide en la ciudad de Cartagena de Indicas D.T. y C. el 20/06/2024, 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

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=szepxY5rQPowqCR7IXYCfg==

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 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

Proyecto: Sofia Margarita Blanco Blanco Asesor Externo SofiaMB

Revisó: Isabel M. Polo Bahoque P.E código 222 Grado 41 .

Revisó: German González Torres – Asesor Jurídico Externo SPD

Aprobó: Paola Saladén Sánchez – Asesora Jurídica Externa SPD

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=szepxY5rQPowqCR7IXYCfg==

{fiduprevisora}
Comprometidos con lo que más valoras

Patrimonio Autónomo De Remanentes De La Caja Agraria En Liquidación
Nit – 830053105-3

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

Bogotá D.C., abril 15 de 2024

UG-DG N° 1906
Al contestar cite este número

Doctor
CAMILO REY SABOGAL
Secretario de Planeación Municipal
ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA
Correo electrónico: alcalde@cartagena.gov.co

ASUNTO: SOLICITUD CERTIFICADOS DE USO DE SUELO ESPECIFICO.

Respetados Señores,

FELIPE NEGRET MOSQUERA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.547.944 de la ciudad de Popayán, en calidad de apoderado general de Fiduprevisora S.A., conforme al poder general, amplio y suficiente contenido en la Escritura Pública No. 11.570 otorgada el cinco (5) de octubre de 2010 en la Notaría 72 de Bogotá, poder conferido por el Presidente y Representante Legal de dicha Sociedad Fiduciaria, entidad vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DE REMANENTES DE LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN**, me dirijo a ustedes, en virtud del artículo 23 de la Constitución Política y los artículos 13 y s.s. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, solicitando respetuosamente **certificar el uso específico actual** de dos lotes de terreno emplazados en el sector de Bocacanoa de la ciudad de Cartagena, identificados con los **Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 060-113779** y **060-113786** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuya propiedad y titularidad se encuentra registrada a favor de la Entidad que represento, en atención a las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

1. Que la Caja Agraria cesó el ejercicio de su objeto social y entró en proceso de liquidación forzosa según lo dispuesto en la Resolución No. 1726 del 19 de diciembre de 1999 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, finiquitando su existencia legal mediante la Resolución No. 3137 del 28 de julio de 2008, la cual quedó en firme y ejecutoriada al haberse dado cumplimiento a todas y cada una de las etapas procesales del trámite liquidatorio.

2. Que mediante Escritura Pública No. 1718 del cinco (5) de abril de 2001, otorgada por la Notaria 13 de Bogotá, la sociedad Mares de Cartagena Ltda., entregó y transfirió en dación en pago a favor de la Caja Agraria en Liquidación, la propiedad sobre los Lotes de Terreno Nos. 4 y 11, situados en la Manzana V de la Urbanización Bocacanoa de la ciudad de Cartagena, lotes de terreno identificados con los Folios Matricula Inmobiliaria Nos. 060-113779 y 060-113786 respectivamente.

3. Que dada la terminación de la existencia legal de la Caja Agraria y en virtud de la suscripción de un contrato de fiducia mercantil, la Caja Agraria en Liquidación transfirió el dominio y la propiedad de los dos lotes de terreno, a favor de Fiduprevisora S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo de Remanentes de la Caja Agraria en Liquidación, transferencia debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria, entregando a este Patrimonio Autónomo las más amplias facultades administrativas y dispositivas para actuar en defensa de los intereses y derechos que le correspondan al Fideicomitente respecto de cualquier proceso, obligación, derecho, o trámite relacionados con dichos activos.

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=szepxY5rQPowqCR7IXYCfg==

4. Que la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras – ANT., adelanta un Proceso Administrativo Agrario de Deslinde sobre las Playas Marítimas (Sector Bocacanoa) Caserío del Arroyo Las Canoas, corregimiento de Arroyo de Piedra, cuyo propósito es establecer la destinación de los predios que se emplazan en dicho sector, dentro de los cuales encuentran los predios de propiedad del Patrimonio Autónomo de Remanentes de la Caja Agraria en Liquidación.

5. Que de acuerdo a las facturas de impuesto predial emitidas por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía de Cartagena, los dos lotes presentan la siguientes identificación catastral:

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL ANTERIOR (hasta la vigencia 2023)	CÉDULA CATASTRAL ACTUAL (A partir de la vigencia 2024)
LOTE No. 4 MANZANA V URBANIZACION BOCACANOA	060-113779	00-01-0004-0479-000	00-01-0004-1396-802
LOTE No. 11 MANZANA V URBANIZACION BOCACANOA	060-113786	00-01-0004-0481-000	00-01-0004-1403-802

II. SOLICITUD

En virtud de todo lo expuesto, respetuosamente se solicita a su despacho:

1. **Certificar el uso específico actual** de los dos lotes de terreno debidamente indicados en la Consideración 5 de la presente solicitud, cuya propiedad y titularidad se encuentra registrada a favor de la Entidad que represento.
2. Remitir a los correos que más adelante se especifican, el certificado de uso especifico actual de los dos lotes.

Para los fines solicitados aportamos los certificados de tradición de los predios varias veces referidos, además de los documentos que soportan la representación legal en que actúo.

La respuesta a la presente solicitud o cualquier notificación relacionada sobre el particular, favor remitirla a los correos electrónicos sehernandezh@parugp.com.co y parcal@parugp.com.co

Este documento es emitido por Fiduciaria La Previsora S.A., única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo de Remanentes PAR Caja Agraria en Liquidación.

Cordialmente,

FELIPE NEGRET MOSQUERA
Director General
Patrimonio Autónomo Remanentes Caja Agraria en Liquidación
Administrado por Fiduprevisora S.A.
Email: parcal@parugp.com.co

Elaboró Sergio Hernández – Profesional Administrativo VIII

Defensoría del Consumidor Financiero: Dr. JOSÉ FEDERICO USTÁRIZ GONZÁLEZ. Carrera 11 A No 96-51 - Oficina 203, Edificio Oficity en la ciudad de Bogotá D.C. PBX (601) 6108161 / (601) 6108164, Fax: Ext. 500. E-mail: defensoriafiduprevisora@ustarizabogados.com de 8:00 am - 6:00 pm, lunes a viernes en jornada continua. Las funciones del Defensor del Consumidor son: Dar trámite a las quejas contra las entidades vigiladas en forma objetiva y gratuita. Ser vocero de los consumidores financieros ante la institución. Usted puede formular sus quejas contra la entidad con destino al Defensor del Consumidor en cualquier oficina de atención al público de la entidad; asimismo tiene la posibilidad de dirigirse al Defensor con el ánimo de que este formule recomendaciones y propuestas en aquellos aspectos que puedan favorecer las buenas relaciones entre la Fiduciaria y sus Consumidores. Para la presentación de quejas ante el Defensor del Consumidor no se exige ninguna formalidad, se sugiere que la misma contenga como mínimo los siguientes datos del reclamante: 1. Nombres y apellidos completos 2. Identificación 3. Domicilio (dirección y ciudad) 4. Descripción de los hechos y/o derechos que considere que le han sido vulnerados. De igual forma puede hacer uso del App "Defensoría del Consumidor Financiero" disponible para su descarga desde cualquier smartphone, por Play Store o por App Store.

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=szepxY5rQPowqCR7IXYCfg==