



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=wmGd5awqIGgqT8WEc6e0eg==

Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 03 de julio de 2024

Oficio AMC-OFI-0082730-2024

Doctora
ANA MILENA DE LA ROSA TAPIA
Inspectora de Policía – Comuna N° 7
Correo: inspeccionlaspalmeras7@cartagena.gov.co
Teléfono: 573024589651
E. S. D.

Asunto: Respuesta a su solicitud de información sobre Uso del Suelo en el marco del Proceso Político 2023-029B (Radicado EXT-AMC-24-0079522)

Cordial saludo,

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, se permite informar que el predio identificado con Referencia Catastral No. 010811900001000 con dirección registrada D 36 75a 83 del Barrio Las Palmeras en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra dentro del PERIMETRO URBANO distrital, dentro del USO DE SUELO denominado RESIDENCIAL TIPO A, por lo que las actividades como **EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO** enmarcadas en el uso **COMERCIAL 3 se encuentran PROHIBIDAS** en predio objeto de estudio, de igual forma la actividad de **“SERVICIOS DE COMIDAS”** enmarcada en el uso **COMERCIAL 2 se encuentra RESTRINGIDO** para el predio objeto de estudio.

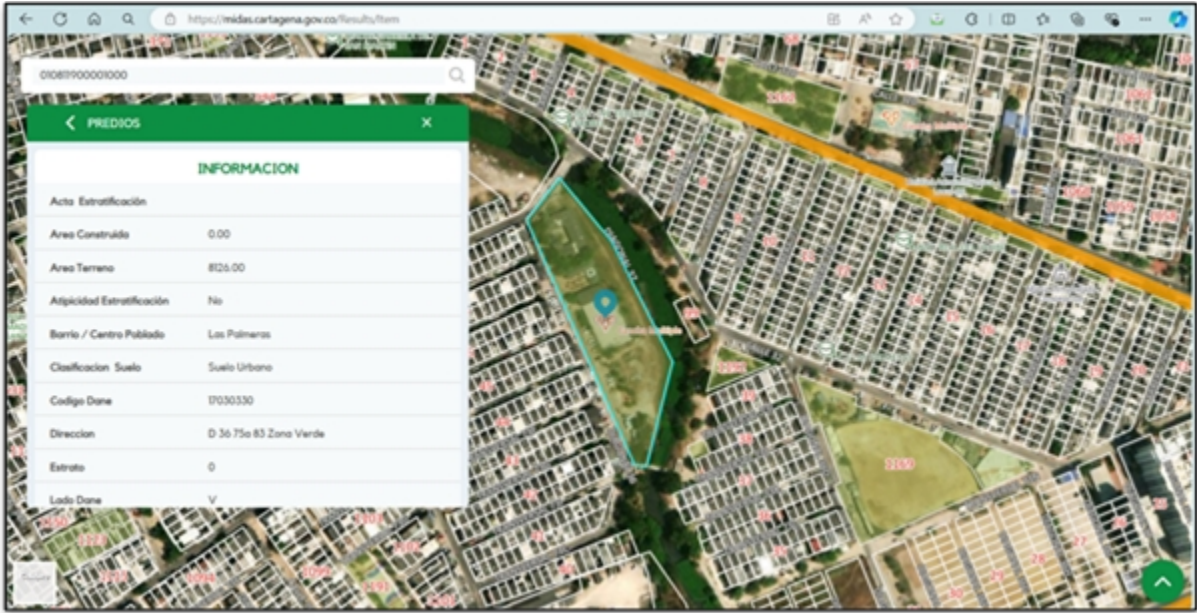


Imagen No. 1 – Localización del Predio. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS)
<https://midas.cartagena.gov.co/>

Las actividades reglamentadas en el USO RESIDENCIAL TIPO A están enmarcadas dentro del Cuadro Normativo N° 1 – Reglamentación de la Actividad Residencial en el Suelo Urbano y Suelo de Expansión, el cual se indica a continuación:



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=wmGd5awqIGgqT8WEc6e0eg==

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN				Hoja 1 de 1
UNIDAD BÁSICA	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO B RB	RESIDENCIAL TIPO C RC	RESIDENCIAL TIPO D RD
2 AL CORAS	30 M2	40 m2	60 m2	80 m2
3 AL CORAS	40 M2	50 m2	80 m2	90 m2
4 AL CORAS	50 M2	70 m2	100 m2	100 m2
USOS				
PRINCIPAL	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
COMPATIBLE	Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPLEMENTARIO	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1
RESTRINGIDO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)
PROHIBIDO	Comercio 3	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2
AREA LIBRE	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los asentamientos	De acuerdo con los asentamientos	1 m2 libre por 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por 0.80 m2 de A. Const.
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por 0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por 0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por 0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por 0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)			
UNIFAMILIAR 1 piso	AML: 120 m2 - F: 8 m	AML: 200 M2 - F: 8 m	AML: 250 M2 - F: 10 M	AML: 360 M2 - F: 12 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 90 m2 - F: 6 m	AML: 160 M2 - F: 8 M	AML: 200 M2 - F: 8 M	AML: 200 M2 - F: 10 M
BIFAMILIAR	AML: 200 M2 - F: 10 M	AML: 250 M2 - F: 10M	AML: 300 M2 - F: 10 M	AML: 300 M2 - F: 12 M
MULTIFAMILIAR		AML: 480 M2 - F: 16 M	AML: 600 M2 - F: 20 M	AML: 750 M2 - F: 25 M
ALTURA MAXIMA	2 pisos	4 PISOS	Según área libre e índice de const.	Según área libre e índice de const.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN				
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	0.6	0.6	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	1	1	1
BIFAMILIAR	1.1	1.1	1.2	1.2
MULTIFAMILIAR		1.2	2.4	2.4
ASENTAMIENTOS				
ANTERIOR	3 m	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales.	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales.	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales.
POSTERIOR	3 m	Multifamiliar 5 m Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m	Multifamiliar 9 m Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m	Multifamiliar 9 m Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MINIMO	3 m x 3 m	3 m x 3 m	3 m x 3 m	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (Gto. Piso)	Bifamiliar 1.20 m (Gto. Piso) Multifamiliar 2.50 m (Gto. piso) Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m ante, y 0.80 m post. Multifamiliar 3 m desde 2do. piso	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m ante, y 0.80 m post. Multifamiliar 3 m desde 2do. piso
LATERALES				
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	Unifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x 0'210 m2 de A. Cons.	Unifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x 0'400 m2 de A. Cons.	Unifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x 0'100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x 0'400 m2 de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

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.

Como se indicó, las actividades como **EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO** enmarcadas en el uso **COMERCIAL 3** se encuentran **PROHIBIDAS** en predio objeto de estudio.

Por su parte, la actividad de **“SERVICIOS DE COMIDAS”** enmarcada en el uso **COMERCIAL 2** se encuentra **RESTRINGIDO** para el predio objeto de estudio.

El uso restringido en la normatividad nacional y local se define de la siguiente forma:

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.1.1 Definiciones)

USO RESTRINGIDO. Se refiere a los usos que, si bien pueden ser compatibles con el uso principal, en caso de presentarse será enmarcado dentro de limitaciones precisas. (Decreto 0977 de 2001 – Componente Urbano, Numeral 3.5.3)

“USO RESTRINGIDO: Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zonas 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 uno 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 Secretaría de Planeación Distrital.”. (Circular No. 2 del 17 de junio del 2002)

De conformidad con lo anterior, para el desarrollo de esta actividad RESTRINGIDA se requerirá previamente concepto emitido por esta Secretaría de Planeación Distrital.

El presente concepto de uso del suelo se expide en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. , 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.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=wmGd5awqIGgqT8WEc6e0eg==>

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

Proyecto: Sofia Margarita Blanco Blanco Asesor Externo *Sofia MB*

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

Revisó: German González Torres - Asesor Jurídico Externo SPD *GT*

Aprobó: Paola Saladén Sánchez - Asesora Jurídica Externa SPD *PS*



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=wmGd5awqIGgqT8WEc6e0eg==



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T y C
INSPECCION DE POLICIA URBANA UCG No.7- LAS PALMERAS.

Cartagena de Indias, 20 de junio del 2024.

Oficio:262

Señores:
SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRICTAL
ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS.
E.S.D

Asunto: Solicitud de información sobre uso de suelo - proceso policivo 2023-029B.

ANA MILENA DE LA ROSA TAPIA, en mi calidad de inspector de policía urbana de la UCG No. 7 con sede en el barrio las Palmeras, por medio de la presente me permito solicitar la siguiente información requerida dentro del proceso policivo radicado bajo el **numero 2023-029B** iniciado por la comunidad del barrio las palmeras contra EL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL KIOSKO EL PUPI UBICADO EN EL BARRIO LAS PALMERAS EN LA MANZANA D 36 75 A 83 (ZONA VERDE). Por presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística y al cumplimiento de la normatividad que afecta la actividad económica, en donde se decretaron las siguientes pruebas:

1. Oficiar a la secretaria de planeación Distrital para que certifique, si en el inmueble objeto de querrela, donde funciona el "KIOSKO y REFRESQUERIA EL PUPI", ubicado en la zona verde D 36 75a 83 del barrio las palmeras, identificado con la referencia catastra número 010811900001000, De acuerdo a la información de la plataforma MIDAS, está permitido la operación de la actividad comercial de expendio de bebidas alcohólicas identificadas con el código CIU: 5630 Y las actividades de otros servicios de comidas identificada con el código CIU: 5629, de acuerdo al POT vigente".

Se anexa ubicación en el MIDAS del área objeto de consulta:



La información puede ser remitida al siguiente correo electrónico: inspeccionlaspalmeras7@cartagena.gov.co celular: 3024589651, DIRIGIDO AL PROCESO RADICADO BAJO EL NUMERO 2023-029B de esta inspección de policía.

Con toda atención,

ANA MILENA DE LA ROSA TAPIA
INSPECTOR DE POLICIA COMUNA No. 7 LAS PALMERAS
ALCALDIA DE CARTAGENA
Correo electrónico: inspeccionlaspalmeras7@cartagena.gov.co
Teléfono: 3024589651.