



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=fk6LZOxY5%2BKGxlad1Rb2V3nuFmSEl1nnnpFZvsRzJw%3D

Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 26 de julio de 2024

Oficio AMC-OFI-0096790-2024

Señor
ELKIN CARMONA GONZALEZ
Secretario Ad Hoc Inspección de Policía Urbano No. 9B
Email: inspeccionambers9b@cartagena.gov.co
La Ciudad

Asunto: Respuesta a su Oficio 442 de 2024 – Radicado (Radicado EXT-AMC-24-0089527 y EXT-AMC-24-0089151)

Cordial saludo,

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 y los instrumentos que lo desarrollan, y con respecto al predio objeto de estudio identificado con la Referencia Catastral N° 010901250002000 y Matricula Inmobiliaria No. 060-10836, localizado en la T 44 26a 22, del barrio Bruselas de la ciudad de Cartagena de Indias, se encuentra sobre un suelo clasificado como suelo **URBANO**, y un suelo de actividad **RESIDENCIAL TIPO B**, según el Plano de Clasificación de Suelo PFG 5/5, y el Plano de Usos de Suelo PFU 5/5.

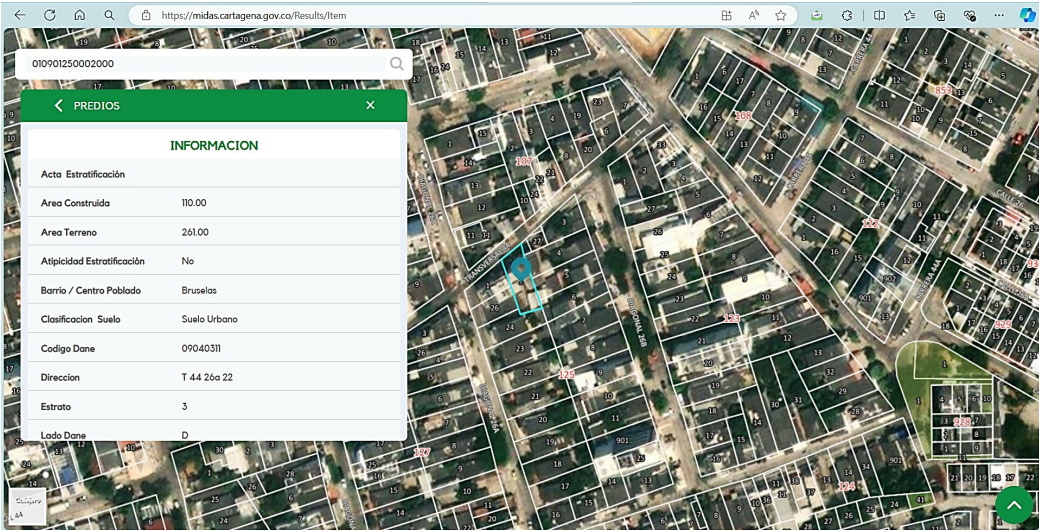


Imagen No. 1 – Localización del predio identificado con la Referencia Catastral No. 010901250002000. Fuente: MIDAS 2024 – POT.

Se informa que la normativa urbana que se aplica a los predios objeto de estudio de la Tabla No. 1 con los usos de suelo **RESIDENCIAL TIPO B** es la que encontramos en el Cuadro No. 1, así:

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION				Hoja 1 de 1
	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO B RB	RESIDENCIAL TIPO C RC	RESIDENCIAL TIPO D RD
UNIDAD BÁSICA	30 M2	40 m2	60 m2	80 m2
2 ALCOBAS	40 M2	50 m2	80 m2	80 m2
3 ALCOBAS	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 2	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 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
AREA LIBRE				
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos	De acuerdo con los aislamientos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/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: 30 m2 - F: 6 m	AML: 160 M2 - F: 8 M	AML: 200 M2 - F: 8 M	AML: 280 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: 26 M
ALTURA MÁXIMA				
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2 pisos	4 PISOS	Segun área libre e indice de const.	Segun área libre e indice de const.
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
ASLAMENTOS				
ANTEJARDIN	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	Multifamiliar 9 m	Multifamiliar 9 m
PATIO INTERIOR MINIMO	3 m x 3 m	Unifamiliar 4 m	Unifamiliar 7 m	Unifamiliar 7 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)	Bifamiliar 4 m	Bifamiliar 7 m	Bifamiliar 7 m
LATERALES		Multifamiliar 5 m	Multifamiliar 7 m	Multifamiliar 7 m
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	3 m x 3 m	3 m x 3 m	3 m x 3 m
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso) Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m anlej. Y 0.80 m post. Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m anlej. Y 0.80 m post Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.
		Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.
		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.

DECRETO No. 0977 de 2001
"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"

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.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=fk6LZOxy5%2BKGAxlad1Rb2V3nuFmSE1nnnpFZvsRzJw%3D>

Asimismo, con respecto a la actividad solicitada por usted como “**CARPINTERÍA Y PINTURA**” la cual se desarrolla en el establecimiento de comercio denominado “**INNOVA MADERA**”, está clasificada como uso **COMERCIAL 3** dentro de la actividad descrita como “Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos”. Esta actividad está catalogada como **PROHIBIDA** dentro del área de actividad de suelo **RESIDENCIAL TIPO B** de la cual hace parte el predio objeto de estudio, según el Cuadro No. 2 y No. 3 del POT.

El presente concepto de uso del suelo, se expide para el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010901250002000, en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. el 26/07/2024, 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 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

Proyectó: **Henry Porto Berrio** – Arq. Asesor Externo SPD

Revisó: **Isabel Polo Bahoque** – P.E. Código 222 Grado 41

Aprobó: **Paola Saladén Sánchez** – Asesora Jurídica SPD



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=fk6LZOxy5%2BKGAXlad1Rb2V3nuFmSE1nnnpFZvsRzJw%3D>



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA
Localidad No. 1 Histórica Y del Caribe Norte
Inspección de Policía Urbana Comuna No. 9B

Cartagena de Indias DT Y C, 12 de julio de 2024

Oficio No. 442
Rad. 017-2022

Doctor
CAMILO REY SABOGAL
SECRETARIO DE PLANEACIÓN DISTRITAL
Cartagena-Bolívar

ASUNTO: SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN USO DEL SUELO

Mediante la presente, solicito su valiosa colaboración en el sentido de ordenar a quien corresponda certificar el uso del suelo o usos permitidos del predio ubicado en el barrio **Bruselas transversal 44 No. 26A-22**, identificado con la referencia catastral No. **01-09-0125-0002-000** y matrícula inmobiliaria No. **060-10836**. De conformidad con las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente, donde se desarrollan actividades de **CARPINTERIA y PINTURA** y funciona el establecimiento de comercio denominado **"INNOVA MADERA"**.

Lo anterior a fin de ser aportado dentro de un proceso por presuntos comportamientos a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles Art 77 de la ley 1801 del 2016, presentado por el señor **DOMINGO MANUEL DE LEON SALDARRIAGA**, contra el señor **CARLOS JOSE GARCIA ORTEGA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS**.

Solicito muy respetuosamente allegar la certificación solicitada, al correo electrónico inspeccionamberos9b@cartagena.gov.co

Agradezco su colaboración a la mayor brevedad posible,

Atentamente

Elkin Carmona G.

ELKIN CARMONA GONZALEZ

Secretario Ad Hoc Inspección de Policía Urbano No. 9B

Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias – Bolívar
Inspección de policía de Amberos Comuna 9B
inspeccionamberos9b@cartagena.gov.co