



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=8BwU8tOAGrXs/fyN29Jl7g==

Cartagena de Indias D. T y C., martes, 20 de agosto de 2024

Oficio AMC-OFI-0109043-2024

Doctora
MARINA VILLAMIL CUELLO
Inspectora de Policía Comuna N° 2
Correo: inspeccionpoliciatorices@cartagena.gov.co
E. S. D.

Asunto: Respuesta Oficio N° INSP2-2024-0799 – Solicitud de Certificado de Uso de Suelo (Radicado EXT-AMC-24-0105572)

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 lo siguiente:

Por lo anterior, le solicito muy respetuosamente se sirva certificar si el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 060-33699 y con la referencia catastral N° 010202250030000, ¿si este se encuentra facultado para realizar dicha actividad comercial? ¿cuál uso de suelo corresponde? E informar todo lo concerniente en materia de actividad económica para el caso que nos ocupa. El predio de la petición se encuentra ubicado en el Barrio Torices Sector Loma del Diamante carrera 15 N° 41-13 de esta ciudad.

En ese sentido, 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, esta secretaría permite informar que el predio identificado con Referencia Catastral No. 010202250030000 y matrícula inmobiliaria N° 33699, con dirección registrada K 15 41 13 del Barrio Torices en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra dentro del PERIMETRO URBANO DISTRITAL y con **USO RESIDENCIAL TIPO B**, de conformidad con lo que se indica a continuación:

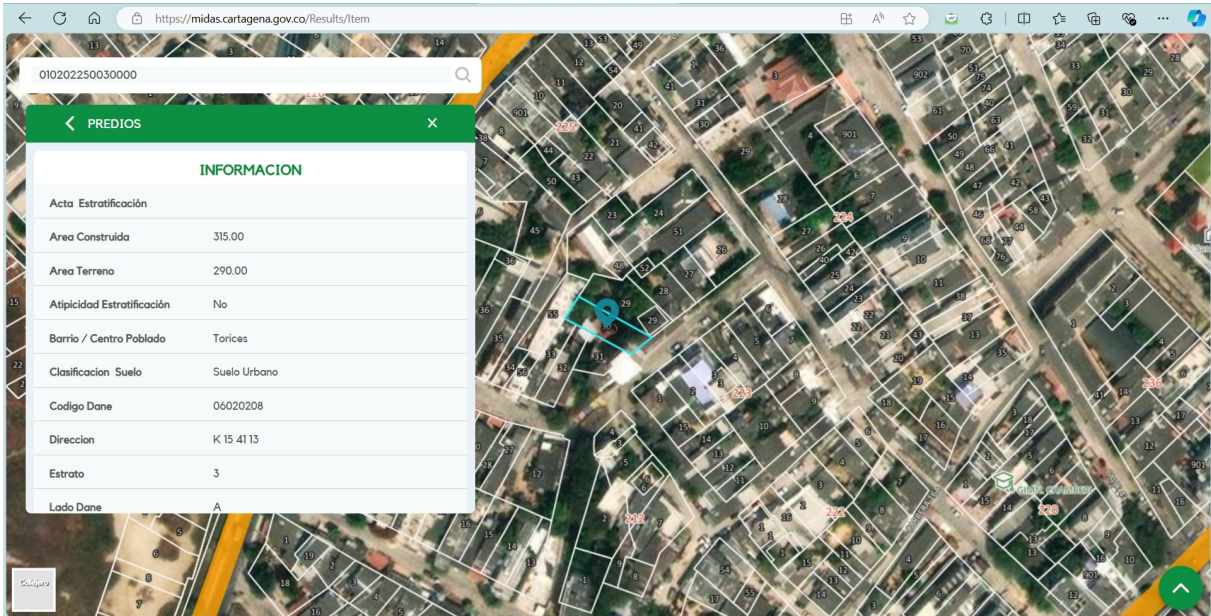


Imagen 1. Ubicación georreferenciada del predio. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS). <https://midas.cartagena.gov.co/>.

La ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO B se encuentra reglamentada en el Cuadro Normativo N° 1 – Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión, así:



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=8BwU8tOAGrXs/fyN29Jl7g==

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION				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	100 M2
3 AL CORAS	50 M2	70 M2	100 M2	150 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 (sólo embarcaderos)	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (sólo embarcaderos)
PROMUEVO	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2
	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
ÁREA LIBRE				
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los asentamientos	De acuerdo con los asentamientos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Cons.
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Cons.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Cons.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Cons.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Cons.
ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS				
UNIFAMILIAR 1 piso	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)	AML - 200 M2 - F - 8 m	AML - 250 M2 - F - 10 M	AML - 360 M2 - F - 12 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML - 180 M2 - F - 6 m	AML - 180 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 - 10 M	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 MÁXIMA	2 pisos	4 pisos	Según área libre e índice de cons.	Según área libre e índice de cons.
ÍNDICE 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	1.1	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. Multifamiliar 3 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m
POSTERIOR	3 m	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 5 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m	3 m x 3 m	3 m x 3 m	3 m x 3 m
VOLADO	1.20 m (20% Piso)	Bifamiliar 1.20 m (20% Piso) Multifamiliar 2.50 m (20% piso)	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. y 0.80 m post. Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. y 0.80 m post. Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso
LATERALES				
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	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.
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.

Dentro del uso residencial se pueden desarrollar las actividades económicas clasificadas en el CUADRO No. 3. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION como COMERCIAL 1.

En cuanto a las actividades económicas clasificadas en COMERCIAL 2 en el USO RESIDENCIAL TIPO B, estas se encuentran catalogadas como RESTRINGIDAS.

Preliminarmente, y con el fin de propender a un mejor entendimiento de los conceptos establecidos en la norma urbanística y en concordancia con el principio normativo de simplicidad contenido en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones:

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)

En ese sentido, y de conformidad con las disposiciones anteriormente citadas, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya clasificado el USO como CONDICIONADO o RESTRINGIDO, es necesaria la emisión de un concepto previo de la Secretaría de Planeación Distrital para el desarrollo de la actividad deseada.

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 conceptualizado 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=8BwU8tOAGrXs/fyN29JI7g==>

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.

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

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

Revisó: Isabel M. Polo Bahoque P.E código 219 Grado 35. *Isabel P*

Revisó: German Ángel González Torres – Asesor Jurídico Externo SPD *ggt*

Revisó: Paola Saladén Sánchez – Asesora Jurídica Externa SPD *Paola*



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=8BwU8tOAGrXs/fyN29JI7g==>



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
INSPECCIÓN DE POLICIA COMUNA No 2
DIRECCIÓN CASA DE JUSTICIA CANAPOTE
CARRERA 11 ESQUINA CALLE 60 NO. 5-191



QUERELLANTE: DE OFICIO
QUERELLADO: CARMEN CECILIA ACOSTA GARCIA y RAFAEL ANDRES BOSSIO ACOSTA
PROCESO: COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA ACTIVIDAD ECONOMICA
RADICADO: 004-2024

Cartagena de Indias D. T y C, 12 de agosto de 2.024

OFICIO No. INSP2-2024-0799

Doctor:
CAMILO REY SABOGAL
Secretario Planeación Distrital
ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
E. S. D.

Referencia:

PROCESO: PRESUNTOS COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA
ACTIVIDAD ECONOMICA.
QUERELLANTE: INICIADA DE OFICIO
QUERELLADO: RAFAEL BOSSIO ACOSTA Y CARMEN CECILIA
ACOSTA GARCIA.
RADICADO No: 004-2024

Asunto: **SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO DE SUELO.**

Cordial saludo,

Concurro a su despacho muy respetuosamente para comunicarle, que ésta Inspección de Policía Comuna No. 2 adelanta proceso policivo dentro de la referencia.

Por lo anterior, le solicito muy respetuosamente se sirva certificar si el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No 060-33699 y con la referencia catastral No 010202250030000 ¿si este se encuentra facultado para desarrollar dicha actividad comercial? ¿cuál uso de suelo le corresponde? E informar todo lo concerniente en materia de actividad económica para el caso que nos ocupa. El predio objeto de la petición se encuentra ubicado en el Barrio Torices Sector Loma del Diamante carrera 15 No. 41-13 de esta ciudad.

Es necesario precisar, que su concepto es muy valioso para impulsar y tener un conocimiento amplio, así mismo para realizar las actuaciones procesales propiamente dichas. De conformidad con las líneas del ordenamiento jurídico en el parágrafo 2º del artículo 223 de la Ley 1801 del 2016.

Con suma cortesía,

Atentamente,

MARINA VILLAMIL GUELLO
INSPECTORA DE POLICIA COMUNA No. 2
Correo institucional: inspeccionpolicia@cartagena.gov.co