



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=aR/qlPP0ngtHFGKGvBSgBQ==

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

Oficio AMC-OFI-0109063-2024

Señora.
BIBIANA DEL CARMEN LOPEZ CLAVIJO
Correo: BIBIANALOPEZCLAVIJO@GMAIL.COM
E. S. D.

Asunto: Respuesta a solicitud de Certificado de Uso del Suelo (Radicado EXT-AMC-24-0101048)

Por medio de la presente y de la manera más respetuosa, acude ante usted el suscrito Secretario de Planeación Distrital, con el objeto de atender el oficio de la referencia, mediante el cual solicita CONCEPTO DE USO DE SUELO en el predio identificado con referencia catastral N° 011008880015000, para el desarrollo de las actividades “alimentos, bebidas, licores”

En ese sentido, y 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, el predio identificado con Referencia Catastral No. 011008880015000 y con dirección registrada K 57 14 04 Mz 33 Lo 15 del Barrio El Campestre en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra dentro del PERIMETRO URBANO DISTRITAL en uso **RESIDENCIAL TIPO B**, de conformidad con la información que se indica a continuación:

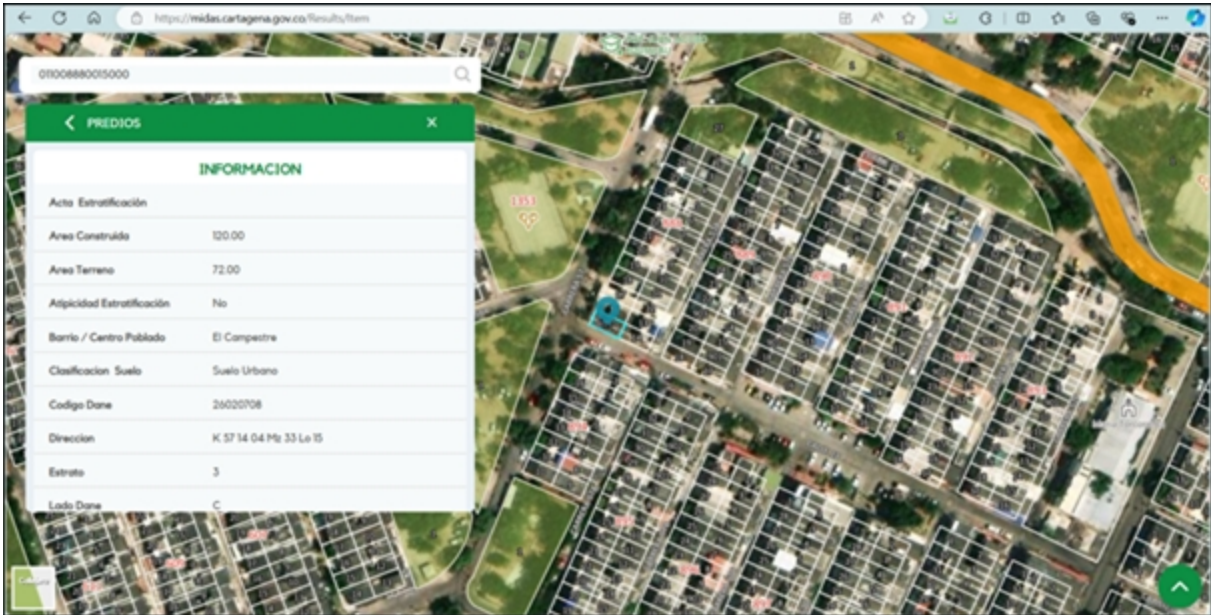


Imagen 1. Ubicación georreferenciada del predio. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS). <https://midas.cartagena.gov.co/>.

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=aR/qLPP0ngthFGKGvBSgBQ==

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 CORIAS	30 M2	40 M2	60 M2	80 M2
3 AL CORIAS	40 M2	50 M2	80 M2	100 M2
3 AL CORIAS	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)
PROHIBIDO	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2
	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
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. 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 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.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	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.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	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.
ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)			
UNIFAMILIAR 1 piso	AML - 200 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 - 180 M2 - F - 8 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 - 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 MÁXIMA	2 pisos	4 pisos	Según área libre e índice de const.	Según área libre e índice de const.
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		1.2	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 4 m Multifamiliar 5 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO EXTERIOR 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		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/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/800 m2 de A. Cons.
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas			
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.

Atendiendo su solicitud particular, la actividad definida como “**EXPENDIO DE LICORES,**” está clasificado dentro del USO DE SUELO “**COMERCIAL 3**” el cual se encuentra catalogada como **PROHIBIDA** para el predio objeto de estudio.

Por otra parte, la actividad “**RESTAURANTE**” está clasificado como “**COMERCIAL 2**” la cual se encuentra **RESTRINGIDA** para el predio objeto de estudio. En cuanto a las actividades económicas clasificadas en COMERCIAL 2 en el USO RESIDENCIAL TIPO B, estas se encuentran catalogadas como RESTRINGIDAS dentro del RESIDENCIAL TIPO B.

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=aR/qlPP0ngtHFGKGvBSgBQ==>

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*

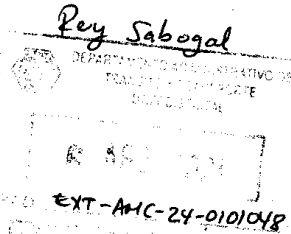
Aprobó: Paola Saladén Sánchez – Asesora Jurídica Externa SPD *Paola*



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=aR/qlPP0ngthFGKGvBSgBQ==



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

Nombre Completo del Propietario BIBIANA DEL CARMEN LOPEZ CLAV
Nombre del Establecimiento Comercial JUAN CAMILO
Actividad Para Desarrollar o Desarrollada ALIMENTO Bebidas Licor
(Explicación clara y Detallada)
Número de la Referencia Catastral 730010110000008890075000000000
Barrio CAMPESTE Dirección ANZ 33 Lote 15
Email bibiana.lopez.clavito@gmail.com
Teléfono No. 1 3735379698 Teléfono No. 2 3705638877

Desea ser Notificado vía:

Email:



Presencial:



Dirección:

ANEXOS

- Copia original de la Carta Catastral debidamente sellada, expedida por GO CATRASTAL, y en ella indicar o resaltar el predio a certificar (Marcar con una "X") indicando o resaltando el predio a estudiar, solo en caso que el predio no sea localizado geográficamente en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación Distrital. Los canales de atención de GO CATRASTAL son a través de la página web www.gocastatal.catastrobogota.gov.co o por el correo electrónico cuenteenoscartagena@catastrobogota.gov.co
- Toda documentación anterior debe ser enviada a la oficina de archivo y correspondencia de la Alcaldía con los documentos anexos (primer piso, Plaza de la Aduana) o a través del canal virtual <https://sigob.cartagena.gov.co/pqrsd/>

Diligencie el Formato con letra clara y legible, la información errónea, incompleta o poco clara genera la devolución de la petición para el reinicio del trámite.

Bibiana Lopez Clavijo
Firma y cédula del solicitante

1038405977