



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4NxKu7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>

Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 20 de septiembre de 2024

Oficio AMC-OFI-0127027-2024

Doctor

CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO

Representante legal

OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S.OINAC

Correo: directorpredial@consorciocnc.com.co

Celular: 3102383729

La ciudad

Asunto: Respuesta a su solicitud de concepto de norma y usos del suelo - Oficio de Radicado 201093S2024 (Radicado EXT-AMC-24-0089081)

Cordial saludo,

Por medio de la presente, y de la manera más respetuosa, acude ante usted el suscrito Secretario de Planeación Distrital, con el objeto de emitir respuesta a la solicitud de la referencia, mediante la cual solicita una serie de conceptos de uso de suelo sobre unos predios ubicados en jurisdicción del Distrito de Cartagena, indicando lo siguiente:

- ? Clasificación del suelo
- ? Uso del suelo
- ? Área de Protección
- ? Plan Parcial Existente
- ? Ubicación del predio (Imagen)

En ese sentido, se informa que, de conformidad con lo establecido el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plan de Uso de Suelo PFU 5/5 y los instrumentos que la desarrollan, se certifica la siguiente información

ITEM	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCION	CLASIFICACION DEL SUELO	USO DEL SUELO	RIESGO APLICABLE	PROTECCION APLICABLE
1	010205560001000	K 3 71 61	URBANO	INSTITUCIONAL 3	LICUACION BAJA - LICUACION ALTA - INUNDACION ALTA - INUNDACION MODERADA	MANGLARES
2	010205820001000	C 72 6 30	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
3	010205820002000	C 73 6 191	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
4	010205820003000	C 73 6 175	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
5	010205820004000	PREDIO NO GEORREFERENCIADO				
6	010205820005000	PREDIO NO GEORREFERENCIADO				
7	010205820006000	C 73 6 91	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4Nkxk7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

8	010205820007000	C 73 6 55	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
9	010205820008000	C 73 6 19	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
10	010205590009000	C 72a 6a 65	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
11	010205590008000	K 7 71 52	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
12	010205590007000	K 7 71 40	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
13	010205590006000	K 7 71 30	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
14	010205590017000	K 7 71 20	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
15	010205590005901	C 71 6a 76 Ap. 101	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
16	010205590018901	C 71 6a 76 ap. 201	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
17	010205590019901	C 71 6a 76 ap. 202	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
18	010205590004000	C 71 6a 68	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
19	010205590020902	C 71 6a 54 ap. 1 01	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
	010205590021902	C 71 6a 54 Ap. 2 01	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
20	010205590002000	C 71 6a 40	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
21	010205770028000	K 6 70 195	URBANO	INSTITUCIONAL 3	LICUACION BAJA	N/A
22	010205770015000	C 71 6 29	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
23	010205770029000	C 71 6 73	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
24	010205770024000	K 7 70 194	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
25	010205770025906	K 7 70 182 ap. 1a	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
26	010205770041906	K 7 70 128 ap. 2a	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
27	010205770042906	K 7 70 182 ap. 3a	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
28	010205770026905	K 7 70 170 ap. A	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
29	010205770038905	K 7 70 170 A B Piso 2	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
30	010205770039905	K 7 70 170 A B Piso 3	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
31	010205770040905	K 7 70 170 A B Piso 4	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
32	010205770027901	K 7 70 166 A 1a Lote A	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
33	010205770030901	K 7 70 166 ap. 2a Lo A	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
34	010205770031901	K 7 70 166 In Lo B	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
35	010205770014000	K 7 70 164	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
36	010205770022000	K 6 70 109	URBANO	INSTITUCIONAL 3	LICUACION BAJA	N/A
37	010205770013000	K 7 70 180	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
38	010205770011000	K 7 71 120	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
39	010205770034903	K 7 70 36 Int ap. 2	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4NkKu7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>



						VIAL
40	010205770009000	K 7 70 74	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA VIAL
41	010205770007000	K 7 70 48	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA VIAL
42	010205770006000	K 7 70 36	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA VIAL
43	010205770023903	K 7 70 36 Int ap. 1	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA VIAL
44	010205770002000	C 70 6 76	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA VIAL
45	010205770019000	K 6 70 27 L 21	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
46	010209680001000	C 63 K 30 Separador	URBANO	ZONA VERDE (ZV)	LICUACION BAJA	N/A
47	010209670001000	C 63 K 31 Separador	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
48	010205550001000	K 1c 72 47	URBANO	ZONA VERDE (ZV)	LICUACION BAJA	N/A
49	010205550002000	C 72 2 71	URBANO	ZONA VERDE (ZV)	LICUACION BAJA	N/A
50	010205540006000	K 1d 72 52	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
51	010205540009901	C 72 2 60 ap. 1	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
52	010205540010901	C 72 2 60 ap. 2	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
53	010205540008000	K 2 71a 149	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
54	010205540007000	K 2 71a 193	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
55	010205790011000	K 5 70 52	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
56	010205800023000	K 4 70 68	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
57	010205800007000	K 4 70 44	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
58	010205800022000	K 3 70 43	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
59	010205800021000	K 3 70 57	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
60	010205800002000	C 70 3 40	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A
61	010205800019000	K 3 70 83	URBANO	RESIDENCIAL TIPO D	LICUACION BAJA	N/A

En documento PDF se anexa, para cada predio georreferenciado tres imágenes contentivas de su ubicación georreferenciada, el riesgo aplicable y las zonas de protección aplicables.

A los predios que le aplica el uso de suelo RESIDENCIAL TIPO D la ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO D 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=q78Wf8grrt4NkxU78cpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

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 COBAS	30 M2	40 m2	60 m2	60 m2
3 AL COBAS	40 M2	50 m2	80 m2	80 m2
3 AL COBAS	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
	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
AREA 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.
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: 260 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: 250 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 CONSTRUCCION				
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
ASIENTOS				
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. Multifamiliar 5 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 INTERIOR MINIMO VOLADIZO	3 m x 3 m 1.20 m (2do. Piso)	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 ancho, y 0.80 m post. Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m ancho, 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.

DECRETO No. 0877 de 2001
"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"

A los predios que aplica el uso de suelo INSTITUCIONAL 3 de conformidad con la tabla anterior anexa, su reglamentación urbanística se encuentra en el Cuadro Normativo N° 2, cuyo aparte se transcribe a continuación:

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
CUADRO No. 2

Hoja 1 de 3

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	INSTITUCIONAL 1	INSTITUCIONAL 2	INSTITUCIONAL 3	INSTITUCIONAL 4
ASISTENCIAL	Establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanísticos, no generan tráfico o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y no propician usos complementarios significativos.	Establecimientos públicos o privados, de mediano impacto, de cobertura zonal compatibles con el uso residencial.	Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.	Establecimientos públicos o privados de alto impacto, de cobertura intermunicipal, no compatibles con el uso residencial. Destinados a la prestación de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas, saneamiento) y funerarlos necesarios para la actividad residencial y las actividades de consumo, producción e intercambio comercial.
EDUCATIVO	Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunitarios.	Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso residencial.	Hospital, Clínica general.	FUNERARIOS: Cementerio, Jardín Cementerio, horno crematorio.
ADMINISTRATIVO	Guardería, jardín infantil, educación preescolar	Colégio(Prim-Bach), centro de educ. tecnológico, seminario	Universidad, Escuela Militar, Instituto Tecnológico.	SANEAMIENTO: Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales.
CULTURAL	JAL, embajada, consulado, notaría, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía.	JAL, embajada, consulado, notaría, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía.	Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Cabildo, Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte.	SERVICIOS PÚBLICOS: Plantas térmicas de energía, plantas de tratamiento de agua cruda, estaciones de transmisión de energía, gas y teléfono, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, entre otros.
SEGURIDAD	Puesto de policía, CAI, puesto militar	Subestación o estación militar o de policía, bombero.	Cuartel, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval.	
CULTO	Capilla, Sala de culto	Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación	Catedral, Palacio Arzobispal.	
RECREATIVO	Clubes campesinos, parques y zonas verdes de cobertura local.	Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal	Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas Verdes de cobertura Distrital, unidad deportiva	
USOS				
PRINCIPAL	Institucional 1	Institucional 2	Institucional 3	Institucional 4
COMPATIBLE	Residencial - Turístico	Institucional 1, Residencial, Turístico	Institucional 1 y 2 - Turístico	Institucional 1, 2 y 3
COMPLEMENTARIO	Comercial 1 - Portuario 1	Comercial 1 y 2, Industrial 1, Portuario 1	Comercial 1 y 2 - Industrial 1 - Portuario 1	Portuario 1 y 2
RESTRINGIDO	Comercial 2, Industrial 1, Portuario 2	Industrial 2, Portuario 2	Industrial 2 - Portuario 2	Comercial 1, 2, 3 y 4 - Industrial 3, Portuario 3 y 4.
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 2 y 3	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 3	Comercial 3 y 4 - Port. 3 y 4 - Indust. 3 - Residencial	Residencial, Turístico
AREA LIBRE				
ASISTENCIAL	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	FUNERARIOS: 1m2 área libre x c/1.50m2 de construcción
EDUCATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	SANEAMIENTO: 1m2 área libre x c/1.50m2 de construcción
ADMINISTRATIVO				SERVICIOS PÚBLICOS: 1m2 área libre x c/1.50m2 de construcción
CULTURAL				
SEGURIDAD	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	
CULTO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	
RECREATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	

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=q78Wf8grht4NkKu7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>



Sobre los predios ubicados en Zona Verde, el artículo 420 del Plan de Ordenamiento Territorial establece lo siguiente:

ARTICULO 420. Constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto para la circulación peatonal, como vehicular, las áreas para recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de aguas, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como los elementos vegetativos, arenas y corales y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en la que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyen por consiguientes zonas para el uso y el disfrute colectivo.

En cuanto a las medidas a tomar en áreas susceptibles de inundación, el artículo 41 del POT establece lo siguiente:

ARTICULO 41: MEDIDAS A TOMAR EN ÁREAS SUSCEPTIBLES DE INUNDACION.

No obstante, lo expresado en el artículo anterior, y mientras se realizan los estudios, se tomarán las siguientes medidas:

No se permitirá nuevas construcciones en las zonas inundables.

Se revisará la red de obras, caños y canales para determinar obstrucciones de los cauces y ejecutar su despeje.

Se implementará un programa de mantenimiento de las redes de alcantarillado, caños y canales.

Se adelantarán campañas de concientización y preparación para enfrentar una probable emergencia.

Se adecuarán albergues con facilidades de atención médica en zonas de susceptibilidad alta.

En cuanto a las medidas de riesgo a tomar en áreas de licuación de suelo, el artículo 44 del POT establece lo siguiente:

ARTICULO 44: MEDIDAS A TOMAR EN ÁREAS CON AMENAZA POR LICUACION DE SUELO: Mientras se realizan los estudios de detalle, se tomarán las siguientes medidas:

A través de la Oficina de Prevención y Atención de Desastres, o quien haga sus veces, se recopilará información sobre ocurrencia de desastres por licuación de suelo y su manejo.

Se conformará un grupo técnico con INGEOMINAS y entidades afines, para adelantar análisis preliminares y sobre acciones a seguir.

Determinar sitios críticos para rediseñar cimentaciones y densificar los terrenos.

Asimismo, y sobre la utilización con las áreas de susceptibilidad de riesgos, el artículo 48 del POT indica lo siguiente:

ARTICULO 48: SOBRE UTILIZACION DE ÁREAS CON SUSCEPTIBILIDAD DE RIESGOS:

Ante la ausencia de información disponible, los interesados en aprovechar terrenos que presenten condiciones de ser susceptibles de riesgo podrán realizar los estudios necesarios para precisar las características, magnitud y alcance del fenómeno o proceso natural y el tratamiento o acondicionamiento propuesto para su utilización. Los términos de referencia de los estudios, así como los resultados de estos serán aprobados por INGEOMINAS o quien haga sus veces, de acuerdo con sus competencias. En todo caso deberán ser aprobados por la autoridad ambiental.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4NkKu7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>



Para el predio con zona de protección identificada como MANGLARES, el artículo 25 del Plan de Ordenamiento Territorial indica lo siguiente:

ARTICULO 25: IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DE LAS AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO Y MEDIDAS DE MANEJO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. Son áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, todas las que están indicadas en el plano anteriormente citado, así:

10. Zonas de manglar. Corresponde a las áreas ocupadas por manglar existentes a lo largo del litoral del Distrito, referenciadas en el estudio de zonificación realizado por Cardique en 1998, y aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente.

En el ámbito de la zona norte del distrito, en suelo rural y de expansión: Algunos sectores entre los Morros, Arroyo Grande y Palmarito, especialmente alrededor de los cuerpos de agua, como la Ciénaga de las Ventas.

En el ámbito de la Ciénaga de la Virgen: Todo el borde de la Ciénaga de la Virgen.

En el ámbito de la Bahía de Cartagena: El borde este de la Bahía de Cartagena, Zona de Mamonal y Manzanillo, Islas en la Bahía de Cartagena frente a Mamonal, Ciénaga de Coquito a la Carbonera, El Varadero, El borde Este de la Isla de Tierra Bomba, Los bordes del sistema de caños internos conectados a la Bahía de Cartagena, La orilla norte de Barú especialmente alrededor de las Ciénagas de la Isla de Barú; Cholón, Mohán, Portonaíto y Vásquez.

En el ámbito de la Bahía de Barbacoas y Canal del Dique: Todo el borde de la Bahía de Barbacoas, desde Flamenquito, incluyendo el delta del Canal del Dique hasta los Caños de Matunilla y Lequerica, incluyendo las Ciénagas de Arroyo Hondo y Arroyo de Plata. Continúa por la costa sur de la Isla de Barú, que asoma a la Bahía de Barbacoas.

En el ámbito de los territorios insulares: Los bordes de las islas de los Archipiélagos del Rosario y San Bernardo, especialmente Islas del Rosario.

ARTICULO 26: DE LAS NORMAS APLICABLES A LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. Las diferentes áreas y/o zonas declaradas por este Decreto como de protección tendrán las restricciones de uso y desarrollo de actividades de tipo productivo indicadas en la ley ambiental, el código de los recursos naturales y protección del ambiente y normas reglamentarias o las que las modifiquen o sustituyan. Los suelos ubicados dentro de cada una de estas unidades no podrán ser motivo de acciones urbanísticas y por lo tanto en ningún momento podrán ser objeto de procesos que conlleven a la ubicación de actividad residencial. El distrito desarrollará, por convenio con CARDIQUE y demás autoridades competentes los estudios detallados a fin de producir la cartografía a una escala de detalle en la cual aparecerán alinderados y afectados los suelos de protección correspondientes, con arreglo a las normas dispuestas por este Decreto.

Por último, para los predios zonificados en área de PROYECCION DE INFRAESTRUCTURA VIAL, aplicará lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, así:

ARTICULO 66: DEFINICIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE COMUNICACIÓN TERRESTRE ENTRE EL ÁREA URBANA Y EL AREA RURAL Y ESTRUCTURAL DEL DISTRITO. Se define como sistemas de comunicación entre lo urbano y lo rural para el distrito de Cartagena, el subsistema de vías nacionales,



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4NkKu78cpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>



regionales y subregionales, los corredores interregionales de transporte masivo y el sistema de vías arterias de penetración a la ciudad. Complementan el sistema en el área urbana las vías colectoras y vías locales. Cada uno de ellos cumple dentro del conjunto, las siguientes funciones específicas (...)

ARTICULO 67: COMPOSICIÓN DEL SISTEMA DE VIAS ESTRUCTURANTES, VIAS NACIONALES, REGIONALES Y SUBREGIONALES, SVN-SVR. Estas cumplen el papel de vías estructurantes de los usos del suelo definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

La localización espacial de las vías V-1 del Sistema Vial del Distrito es la que actualmente tienen en todo su trayecto las Vías Nacionales 90 y 90A y las variantes Cartagena y Gambote-Mamonal, así:

2. Vía del Mar (Ruta 90A, Nacional). Sirve de enlace con Barranquilla y con toda la región costera. Ésta vía entra a la ciudad por la zona norte, pasando por el corregimiento de La Boquilla. Aún no se ha construido el tramo de llegada a Cartagena que debe bordear la Ciénaga de la Virgen o de Tesca. El uso de la vía es para tráfico de tipo ligero.

ARTICULO 71: RESERVA DE AREAS PARA CONSTRUCCION DE REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Para las vías distritales se aplicarán las normas de diseño y construcción contenidas en el Código de Construcciones del Distrito, o la norma que haga sus veces. Las secciones serán las siguientes:

1. Subregional Nacional, Variantes y Anillo Vial.

Ancho total de la vía: 61.40 metros.

2 calzadas de 7.30 metros cada una, para tráfico rápido.

Bermas de 1.80 metros cada una.

1 separador central de 25.00 metros.

2 andenes de 5.00 metros cada uno con zona verde y corredor para ciclovía.

Calzadas laterales locales de 7.30 metros y franjas ambientales.

Para el anillo vial se requiere de esta sección y vías de servicio laterales de 7.30 metros, aceras de 5.00 metros y retiro ambiental en área privada de 10.00 metros, acera peatonal de 5.00 metros.

2. Vías del Sistema Arterial en Suelo Urbano.

Ancho total: 29.90 metros.

2 calzadas de 10.95 metros cada una.

1 separador central de 2.00 metros.

2 andenes laterales con zona verde de 3.00 metros a 5.00 metros cada uno.

Retiro en suelo privado de 5.00 metros.

En cuanto a los predios identificados con referencia catastral N° 010205820004000 y 010205820005000, 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. Los canales de atención de GO CATASTRAL son: carrera 23 No 25-170 (callejón Olaya) Barrio manga y de manera virtual a través de la página web www.gocatrastal.catastrobogota.gov.co

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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4NkKu7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>

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: Jhoman Lara Franco- arquitecto asesor

JHOMAN LARA F.

Revisó: Isabel Polo B. Prof. Esp. Cód. 222 grado 41

Revisó: German Gonzalez Torres - Asesor Jurídico Externo SPD

Aprobó: Paola Saladén Sánchez - Asesora Jurídica Externa SPD



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4NxKu7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>



**Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias**





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4Nkku7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D



Cartagena D.T. y C., julio de 2024

Señores:
ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
alcalde@cartagena.gov.co
Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
Carrera 2 # 36-86



Señor:
CAMILO REY SAGOBAL
Secretario de Planeación Distrital

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 001 de 2023, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI y Operadora Internacional Aeropuerto de Cartagena S.A.S. – OINAC.

Asunto: Solicitud de concepto de norma y usos del suelo.

Respetados señores,

Como es de conocimiento general, mediante del Contrato de Concesión y en virtud del Artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la ANI delegó en el Concesionario la responsabilidad de llevar a cabo, bajo su cuenta y riesgo, la construcción, Operación, Mantenimiento y Reversión tanto del Lado Aire como del Lado Tierra del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de la ciudad de Cartagena de Indias (el "Proyecto").

En consecuencia, OINAC, en calidad de delegado de la ANI, requiere adquirir los predios Requeridos para la ejecución del Proyecto. Todo este proceso se desarrollará conforme al procedimiento de enajenación voluntaria y/o expropiación judicial establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 del 2014, Ley 1882 de 2018, y demás normas concordantes.

De acuerdo con lo anterior y con el fin de cumplir con el Contrato, en virtud del principio de colaboración armónica entre entidades, por medio de la presente, OINAC se permite elevar la presente solicitud, para que se emita el respectivo **concepto de normativa y uso del suelo de forma individual para los predios que se detallan a continuación:**

CODIGO	FOLIO DE MATRICULA	NUMERO PREDIAL NACIONAL
IPARNC-01-001	060-15748	130010102000005560001000000000
IPARNC-01-002	060-6900	130010102000005820001000000000
IPARNC-01-003	060-74622	130010102000005820002000000000
IPARNC-01-004	060-74623	130010102000005820003000000000
IPARNC-01-005	S/I	130010102000005820004000000000
IPARNC-01-006	S/I	130010102000005820005000000000
IPARNC-01-007	S/I	130010102000005820006000000000
IPARNC-01-008	S/I	130010102000005820007000000000



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4Nxku7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D>



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



IPARNC-01-009	060-6900	130010102000005820008000000000
IPARNC-01-010	060-245530	130010102000005590010000000000
IPARNC-01-011	060-245528	130010102000005590009000000000
IPARNC-01-012	060-11471	130010102000005590008000000000
IPARNC-01-013	S/I	130010102000005590007000000000
IPARNC-01-014	060-20337	130010102000005590006000000000
IPARNC-01-015	060-100417	130010102000005590017000000000
IPARNC-01-016	060-135449	130010102000005590901900000005
IPARNC-01-017	060-135450	130010102000005590901900000018
IPARNC-01-018	060-135451	130010102000005590901900000019
IPARNC-01-019	S/I	130010102000005590004000000000
IPARNC-01-020	060-177153	130010102000005590902900000020
IPARNC-01-021	060-177154	130010102000005590902900000021
IPARNC-01-022	060-29006	130010102000005590002000000000
IPARNC-01-023	060-49393	130010102000005770028000000000
IPARNC-01-024	060-46699	130010102000005770015000000000
IPARNC-01-025	060-51366	130010102000005770029000000000
IPARNC-01-026	060-38608	130010102000005770024000000000
IPARNC-01-027	060-269140	130010102000005770906900000025
IPARNC-01-028	060-269141	130010102000005770906900000041
IPARNC-01-029	060-269142	130010102000005770906900000042
IPARNC-01-030	060-241193	130010102000005770905900000026
IPARNC-01-031	060-246402	130010102000005770905900000038
IPARNC-01-032	060-246403	130010102000005770905900000039
IPARNC-01-033	060-246404	130010102000005770905900000040
IPARNC-01-034	060-76291	130010102000005770901900000027
IPARNC-01-035	060-76292	130010102000005770901900000030
IPARNC-01-036	060-76290	130010102000005770901900000031
IPARNC-01-037	060-45004	130010102000005770014000000000
IPARNC-01-038	060-38608	130010102000005770022000000000
IPARNC-01-039	S/I	130010102000005770013000000000
IPARNC-01-040	S/I	130010102000005770011000000000
IPARNC-01-041	060-125909	130010102000005770903900000034
IPARNC-01-042	060-27973	130010102000005770009000000000
IPARNC-01-043	060-27226	130010102000005770007000000000
IPARNC-01-044	060-22176	130010102000005770006000000000
IPARNC-01-045	060-125908	130010102000005770903900000023
IPARNC-01-046	060-8170	130010102000005770002000000000
IPARNC-01-047	060-89407	130010102000005770019000000000
IPARNC-01-048	S/I	130010102000009680001000000000
IPARNC-01-049	S/I	130010102000009670001000000000



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=q78Wf8grht4NxKu7BcpbkfxWdFo%2Bdek4MphXCX7v5jY%3D



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



IPARNC-01-050	S/I	130010102000005550001000000000
IPARNC-01-051	060-33671	130010102000005550002000000000
IPARNC-01-052	S/I	130010102000005540006000000000
IPARNC-01-053	060-161427	130010102000005540901900000009
IPARNC-01-054	060-161428	130010102000005540901900000010
IPARNC-01-055	060-3176	130010102000005540008000000000
IPARNC-01-056	060-65190	130010102000005540007000000000
IPARNC-02-057	S/I	130010102000005790011000000000
IPARNC-02-058	060-106129	130010102000005800023000000000
IPARNC-02-059	060-177643	130010102000005800007000000000
IPARNC-02-060	060-7260	130010102000005800022000000000
IPARNC-02-061	060-210684	130010102000005800021000000000
IPARNC-02-062	060-35158	130010102000005800020000000000
IPARNC-02-063	060-100548	130010102000005800019000000000

En ese sentido, se requiere que, en la información de cada uno de los certificados individuales, se incluya como mínimo, pero sin limitarse a:

- Clasificación del suelo: Urbano, rural o suburbano.
- Uso del suelo: Principal, compatible, complementario, restringido y prohibido.
- Establecer si el predio se encuentra en área de protección y/o ronda hídrica.
- Plan parcial existente.
- Ubicación espacial del predio (imagen)

Además, es importante incluir cualquier información adicional que se disponga de cada uno de los predios en lo que respecta a las normas y uso del suelo.

Finalmente, OINAC agradece de antemano su atención, y queda disponible para suministrar cualquier información adicional sobre el particular. Cualquier consulta puede ser dirigida al correo electrónico directorpredial@consorcioccnc.com.co o al teléfono +57 310 2383729.

Atentamente,

CARLOS ALBERTO
CUARTAS
QUICENO
Fecha: 2024.07.10 12:56:43
-05'00'

Firmado digitalmente por
CARLOS ALBERTO CUARTAS
QUICENO

CARLOS ALBERTO CUARTAS QUICENO
Representante Legal
OPERADORA INTERNACIONAL AEROPUERTO DE CARTAGENA S.A.S. - OINAC

Proyectó: Compromiso Legal

Revisó: Deisy Velosa Cortés, Directora Predial CCNC // Luisana Kuper Plata, Abogada Senior OINAC // Mónica Rodríguez Rivera, Directora Jurídica OINAC

AP

Con Copia: Carlos Alberto Carrasco, Gerente Proyectos Aeroportuarios-ANI
Carlos Acosta, Líder de Supervisión ANI
Jairo Hernando Ruiz Sandoval, Director Interventoría Consorcio Insamar