



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=5H4RPCAVvx9%2FAtfecsbZiNXs%2FraPCbqEuDYkMBp8B0%3D



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 15 de octubre de 2024

Oficio AMC-OFI-0140658-2024

ORLANDO ELIAS PINEDA  
SOLICITANTE  
COSTABIENESFR@GMAIL.COM  
Ciudad

Asunto: RESPUESTA SOLICITUD CON RADICADO EXT-AMC-24-0117173

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaría 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, los predios identificados con la Referencia Catastral No. 010202850097000, 010202850096000, 010202850095000 y 010202850010000 localizados en El Pie de la Popa, se encuentran ubicados en **SUELO URBANO** conforme a lo observado en el PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO PFG 5B/5, tal cual como se observa en la siguiente imagen:

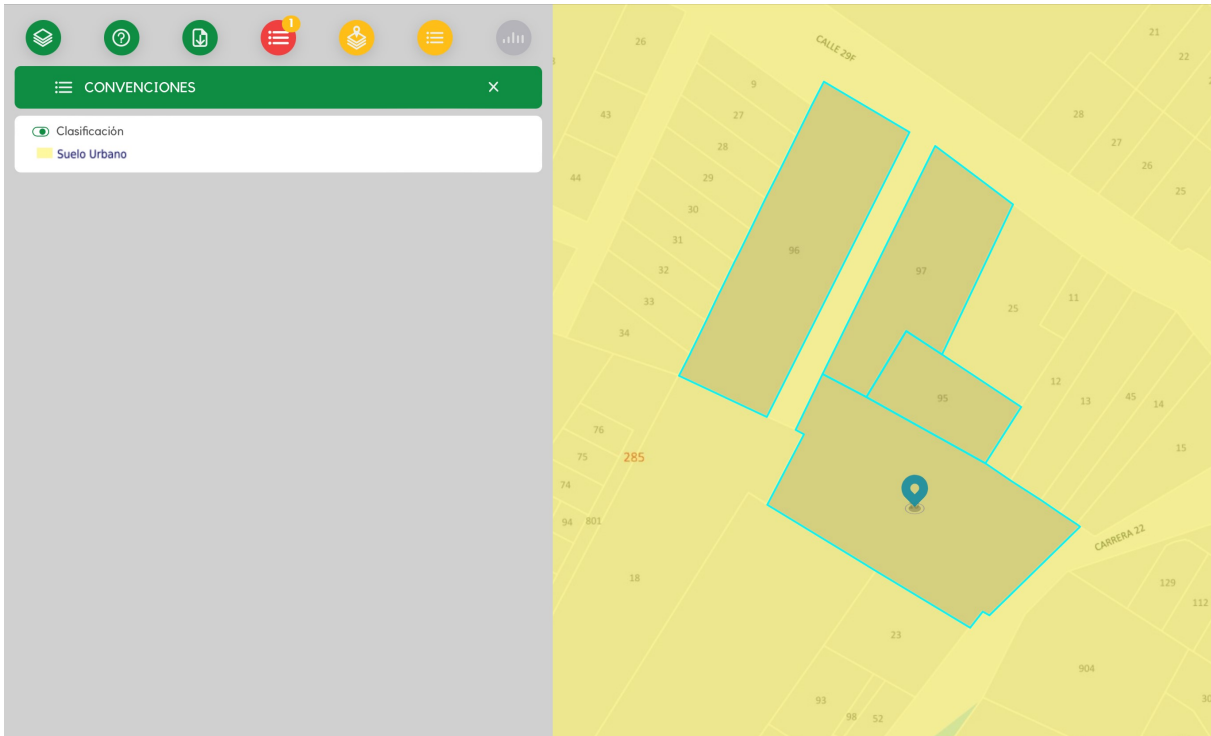


Imagen: Clasificación del Suelo

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

Los predios objeto de estudio tiene tratamiento de Mejoramiento Integral Parcial y susceptibilidad de riesgo de licuación moderada (100%)

Con relación al uso de suelo se indica lo siguiente:

Los predios identificados con Referencia Catastral No. 010202850097000, 010202850096000, 010202850095000 y 010202850010000 se encuentran ubicados en El Pie de la Popa C 29f 21a 52 Lt 2, C 29f 21a 30 Lt 1, C 29f Int 21a 52 Lt 3 y Carrera 22 respectivamente; tienen uso de suelo Residencial Tipo D -RD- conforme al Plano de Uso del Suelo PFU 5A/5, tal y como se observa en la siguiente imagen.



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=5H4RPCAvv9%2FAfecsbz2INXs%2FraCbqEuDYkMBp8B0%3D

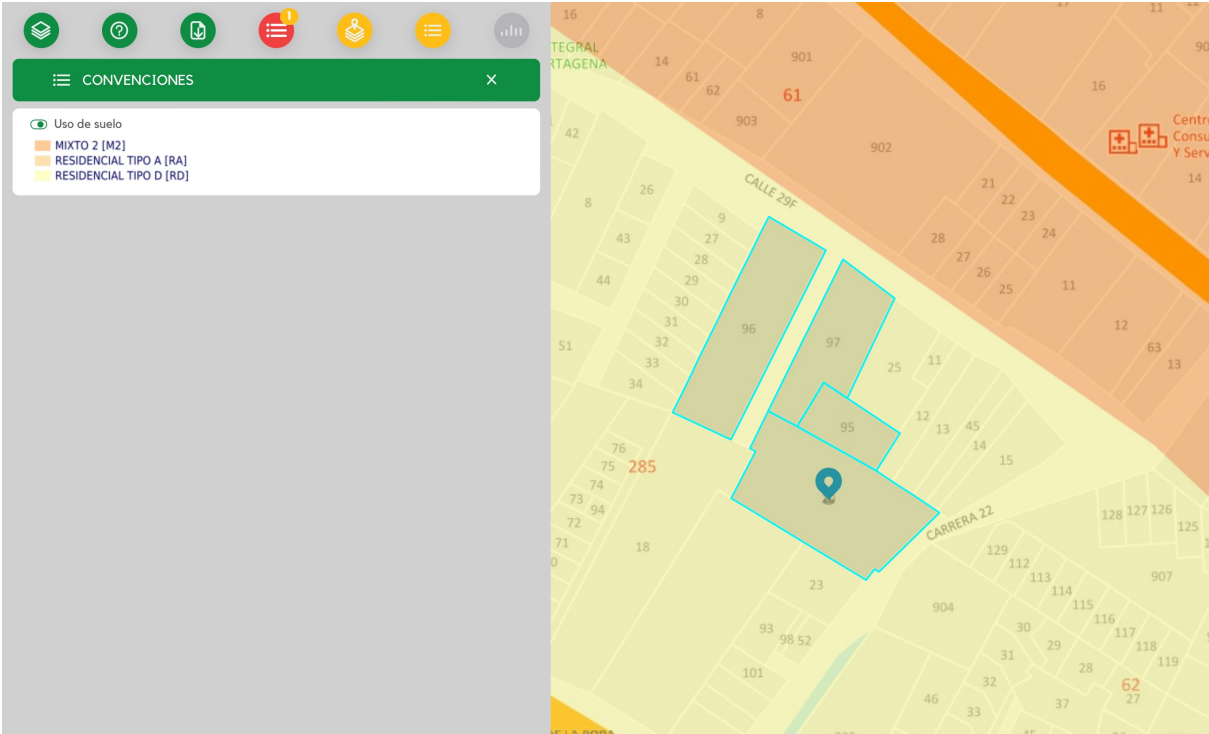


Imagen: Uso de suelo PFO 5A/5

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

En concordancia con lo anterior y teniendo en cuenta que el uso principal de los predios es Residencial Tipo D -RD-, el cuadro que permite controlar el desarrollo urbanístico de los predios es el Cuadro No. 1 Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión, columna RESIDENCIAL TIPO D RD.

| CUADRO No. 1 REGLEMENTACIÓN 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<br>Vivienda unifamiliar y bifamiliar                                         | Residencial<br>Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar                                                                                | Residencial<br>Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar                                                                                 | Residencial<br>Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar                                                                                 |
| COMPATIBLE                                                                                   | Comercio 1 - Industrial 1                                                                | Comercio 1 y 2 - Industrial 1                                                                                                                  | Comercio 1 - Industrial 1                                                                                                                       | Comercio 1 - Industrial 1                                                                                                                       |
| COMPLEMENTARIO                                                                               | 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)                                                                                           |
| RESTRINGIDO                                                                                  | Comercio 2                                                                               | Comercio 2                                                                                                                                     | Comercio 2                                                                                                                                      | Comercio 2                                                                                                                                      |
| PROHIBIDO                                                                                    | 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 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 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 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: 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 MÁXIMA                                                                                | 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                                                                                                                                             |
| AISLAMIENTOS                                                                                 |                                                                                          |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                 |
| ANTEJARDIN                                                                                   | 3 m                                                                                      | Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales.<br>Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales.<br>Multifamiliar 5 m       | Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales.<br>Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales.<br>Multifamiliar 9 m        | Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales.<br>Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales.<br>Multifamiliar 9 m        |
| POSTERIOR                                                                                    | 3 m                                                                                      | Unifamiliar 4 m<br>Bifamiliar 4 m<br>Multifamiliar 5 m                                                                                         | Unifamiliar 7 m<br>Bifamiliar 7 m<br>Multifamiliar 7 m                                                                                          | Unifamiliar 7 m<br>Bifamiliar 7 m<br>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                                                                                                                                       |
| VOLADIZO                                                                                     | 1.20 m (2do. Piso)                                                                       | Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso)<br>Multifamiliar 2.50 m (2do piso)                                                                               | Bifamiliar 2.50 m máximo<br>Multifam. 1.2 m antej. Y 0.80 m post.                                                                               | Bifamiliar 2.50 m máximo<br>Multifam. 1.2 m antej. y 0.80 m post                                                                                |
| LATERALES                                                                                    |                                                                                          | Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso                                                                                                              | Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.                                                                                                             | Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.                                                                                                             |
| ESTACIONAMIENTOS                                                                             | 1 por cada 10 viviendas                                                                  | Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.<br>Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.<br>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.<br>Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.<br>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.<br>Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons.<br>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.

En el caso que la propuesta arquitectónica que se encuentra desarrollando esté relacionada con el uso RESTRINGIDO conforme al cuadro presentado, debe solicitar un concepto previo ante esta secretaría, los lineamientos para presentar dicha solicitud son:

1. Certificado del uso del suelo requerido para el desarrollo del proyecto objeto de solicitud, identificando si la actividad propuesta se enmarca dentro de un uso restringido, teniendo en cuenta El Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001.
2. Registro fotográfico y planimétrico del predio y su entorno, en el que se ubique



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=5H4RPCAVvx9%2FAtfecsbZINxs%2FraPCbqEuDYkMBp8B0%3D>



la manzana y frentes de las manzanas colindantes, características y tipologías de las vías adyacentes, y análisis del flujo vehicular para el acceso al predio de acuerdo con la actividad descrita.

3. Memoria descriptiva detallada en la cual el particular debe describir y justificar la actividad a desarrollar, incluyendo aspectos como: aforo peatonal y/o vehicular, tipo de bienes o servicios que se ofertarán o presentarán, identificación de impactos y propuesta de mitigación de acuerdo al tipo de actividad (flujo vehicular, peatonal, salidas de emergencia, consumo de bebidas alcohólicas, ruido, olores, manejo de emisiones, impactos ambientales, entre otros), número de empleados, horario de funcionamiento.
4. Propuesta de intervención sobre los planos de zonificación y esquemas básicos que aporte el usuario, los cuales señalen el proyecto propuesto o existente, indicando localización, área de loteo o lotes, frente del predio, área a intervenir, área libre, parqueaderos, localización de áreas de cargue y descargue, Planos en escala 1:100, 1:50.
5. Factibilidad de infraestructura de servicios públicos para la actividad a desarrollar.

Este concepto se expide de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, 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.

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 trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017

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.

De esta forma damos respuesta a su solicitud y estamos atentos a su ampliación de información.

Atentamente,

**Camilo Rey Sabogal**  
**Secretario de Planeación**

Proyectó: Arq. Claudia López - Asesora Externa SPD

Revisó: Germán González Torres - Asesor Jurídico Externo SPD

Revisó: Paola Saladén - Asesora Jurídica Externa SPD



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=5H4RPCAVvx9%2FAtfecsbZiNXs%2FraPCbqEuDYkMBp8B0%3D



CÁMARA COMERCIO  
CARTAGENA



Cartagena de Indias D.T. y C. 22 de febrero de 2024  
CCC-EXS202400561

Doctor:  
**CAMILO REY SABOGAL**  
**Secretario de Planeación Distrital**  
**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**  
Centro diagonal 30 – 78 Plaza de la Aduana  
Teléfono: 6411370  
Correo Electrónico: [secretariaplaneacionctg@gmail.com](mailto:secretariaplaneacionctg@gmail.com)  
La Ciudad

Referencia: **Alcance a la respuesta sobre solicitud de información de uso del suelo para el Registro Nacional de Turismo - RNT sector Barú, Islas de Rosario en virtud de lo ordenado por el Decreto 1836 de 2021 con radicado Oficio AMC-OFI-0010241-2024.**

Respetado Doctor,

El día 14 de febrero de 2024 recibimos respuesta a solicitud con radicado de la referencia, en la que en unos de sus apartes se indica que *“En cuanto al predio identificado con referencia catastral 130010006000000010004000000000 adjuntado en la carta catastral, es necesario que, precise con coordenadas geográficas el área específica donde se desarrolla y/o desarrollará la actividad solicitada, puesto que el área georreferenciada en la carta catastral aportada, no es posible precisar el predio objeto de estudio.”*

Por ese motivo nos permitimos adjuntar la documentación requerida para que se continúe con el trámite, los cuales son: Mapa de go catastral, carta de respuesta al usuario donde se le entrega mapa de fecha octubre de 2023 y certificado mercantil del establecimiento de comercio aportados por el usuario, lo anterior para que sean revisadas por su dependencia y se informe a esta Cámara de Comercio si dicho inmueble está ubicado en un espacio que de conformidad con el uso del suelo, se puede desarrollar la actividad mencionada anteriormente:

1. Predio con numero predial nacional: 130010006000000010004500000005 inmueble ubicado en la Isla de Tierra Bomba.

Lo anterior, con el fin de que nos informen si este inmueble se encuentra o no autorizado para prestar el servicio de alojamiento turístico en virtud de lo establecido en el Decreto 1836 de 2021.

Es importante resaltar que la información consignada en el presente documento fue aportada por el solicitante o prestador de servicios turístico.



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=5H4RPCAVvx9%2FAtfecsbZiNXs%2FraPCbqEuDYkMBp8B0%3D



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



Para efectos de la respuesta a la presente solicitud podrán utilizar el siguiente correo:  
[jlastre@ccccartagena.org.co](mailto:jlastre@ccccartagena.org.co).

Agradeciendo su especial atención,

**GINNA PAOLA RÍOS ROSALES**  
Jefe del Departamento de Registros  
Cámara de Comercio de Cartagena

Proyectó: Asesor Jurídico de Registros, JLT  
Revisó: Jefe del Departamento de Registros GRR



**WWW.CCCARTAGENA.ORG.CO**  
Centro, Calle Santa Teresa No. 32 - 41 A.A. 16 | Tel (605) 6428999