



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=3qG/bacmhxh83TN7SYrXsw==>

Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 21 de abril de 2025

Oficio AMC-OFI-0049194-2025

Señora
VERÓNICA SILVA SÁNCHEZ
E-mail: vsilva@viajerohostels.com
Ciudad

Asunto: RE: Solicitud de Concepto de uso de suelo para el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010101420014000 (Radicado EXT-AMC-25-0027870)

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta secretaria informa que, de conformidad con la Resolución 043 del 1994 y los instrumentos que lo desarrollan, señalan que en el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010101420014000 ubicado en la C 25 8b 150 del barrio Getsemaní, se encuentra en uso **MIXTO**, según el Listado de Reglamentación Predial, además se encuentra en área de actividad **MIXTA**, según los artículos 88 y 89 de la Resolución 043 del 1994.

TIPOLOGIA	CATEGORIA DE INTERVENCION	USO
EDIFICIOS RESIDENCIALES (R)	RESTAURACION DE FACHADA Y ADECUACION INTERIOR (RF. A)	MIXTO

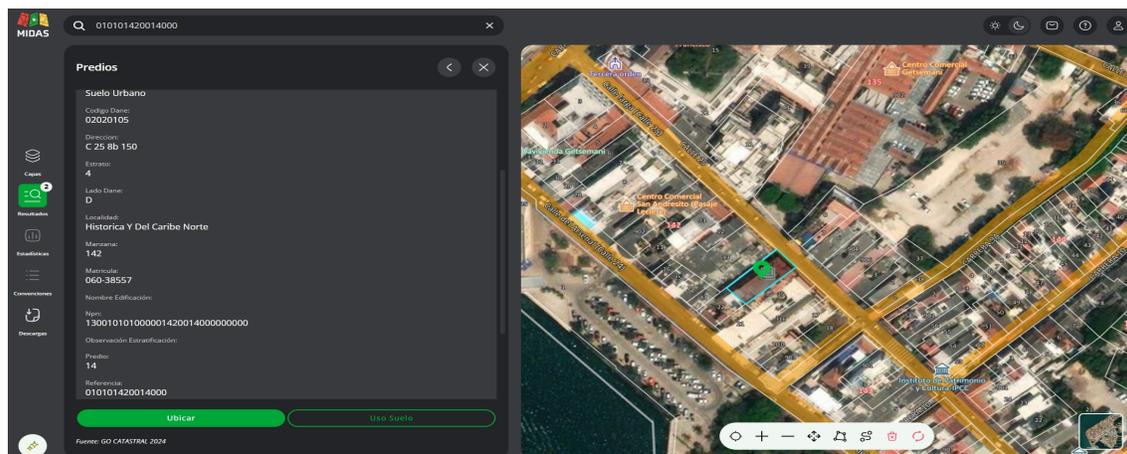


Imagen No. 1 – Localización del predio identificado con la Referencia Catastral No. 010101420014000. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelos - MIDAS <https://midas.cartagena.gov.co/#/home>

Igualmente, la Resolución 043 de 1994 nos expresa la siguiente normativa que se aplica al predio objeto de estudio, así:

ARTICULO 92 Las Zonas de actividad Mixta poseen la siguiente reglamentación de uso de suelo:

1. Usos permitidos.

Actividad Residencial.

- La actividad residencial se reglamenta de igual manera que para las zonas de predominio residencial.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=3qG/bacmhxh83TN7SYnXsw==>



Actividad Institucional.

- Esta actividad tiene la siguiente reglamentación:
Los mismos usos permitidos para las zonas de predominio residencial y adicionalmente, previo análisis del impacto de su localización.
- **Educativos:** Escuela de Artes y Oficios.
- **Culturales:** Cines y Teatros.
- **Administración Pública:** Oficinas públicas del Gobierno, de las Empresas Municipales, Despachos judiciales y Notarías.

Actividad Económica.

- La actividad económica se reglamenta así:
- El mismo comercio permitido en las zonas residenciales y adicionalmente un comercio de tipo intermedio sin límite de área tanto en las Casas Bajas como en Casas Altas.
- **Local comercial para venta al detal:** víveres, licores, abarrotes, cigarrerías, restaurantes, cafeterías. Los supermercados quedan limitados a los existentes y aquellos que pretendan recuperar usos con tradición en el Centro Histórico.
- **Locales comerciales de artículos manufacturados:** almacenes de telas, confecciones, calzado, papelería, artículos de cuero, musicales, ópticos, eléctricos, loza, cristal, joyerías, platerías, cacharrerías, electrodomésticos, compraventa, y tipografía.
- **Oficinas de profesionales.**
- **Venta de servicios:** agencia de viajes, aseguradoras, oficinas de correos, teléfonos, telégrafos, laboratorios clínicos.
- **Actividad financiera:** sucursales de agencias bancarias, cajas de ahorros corporaciones de ahorro y vivienda.
- **Parqueaderos públicos y privados.** En el caso de parqueaderos públicos el Centro Filial deberá evaluar la conveniencia de la localización con relación al tráfico vehicular.

2. Usos prohibidos.

- Se prohíbe la localización de los siguientes usos: bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos de materiales de construcción, grandes talleres e industrias, comercio industrial, estaciones de servicios, venta y exhibición de vehículos y de maquinaria pesada, servicios al vehículo, talleres de carpintería, herrerías, ferreterías, marmolerías, taller automotriz, **y todos los no enunciados como permitidos.**

ARTICULO 91 Las Zonas de predominio residencial tienen la siguiente reglamentación de uso del suelo:

1. USOS PERMITIDOS:

- **Actividad Residencial**
- **Actividad Institucional**
 - **Educativos:** Preescolar, (hasta un máximo de 30 niños). Escuelas de artes y oficios (pintura, escultura, cerámica, música y similares), los que tradicionalmente han funcionado en el Centro Histórico.
 - **Religiosos:** los que tradicionalmente ha funcionado en el Centro Histórico.
 - **Salud:** Centros de salud, ancianatos, casas de reposo, laboratorios clínicos.
 - **Culturales:** Casas de cultura, fundaciones, museos, galerías de arte.
 - **Oficinas de información turística.**
- **Actividad Económica**
 - **En las casas bajas:** se permite solo los siguientes casos: locales comerciales de esquina, locales tradicionales (tiendas de esquina) y hostales familiares. Se permite igualmente ventas de helados, los anticuarios, restaurantes, almacén de artesanías y tabernas sujetas a control de ruido y hora de cierre, en todo caso estos usos se limitan al área que posea el salón, cuando la crujía frontal existe más de un espacio.
 - **En las casas altas:** se limita la posibilidad de localización de estos usos permitidos a las asesorías o locales de planta baja.
 - **Taller doméstico y de servicio:** Modistería, sastrería, cerámica, joyería, zapatería, peluquería, con la limitación de área interior.

2. USOS PROHIBIDOS

- Bares, billares, comercio mayorista e industrial, bodegas de almacenamiento, talleres de herrería, automotriz, talleres industriales, de carpintería, aserraderos, estaciones de servicios. **Las actividades**



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=3qG/bacmhxh83TN7SYnXsw==>

no enunciadas anteriormente como permitidas y otras nocivas para el uso residencial, se consideran también usos prohibidos para las razones de predominio residencial.

Este concepto se emite en concordancia a documento de Radicado **MC08276S2022** de 28 de enero de 2022, emitido por el **MINISTERIO DE CULTURA**, mediante el cual, dio respuesta a consulta elevada desde la Secretaria de Planeación Distrital, sobre la jerarquía y aplicabilidad de la reglamentación del Centro Histórico de Cartagena de Indias contenida en la Resolución 043 del 1994.

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.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, y la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Es importante advertir que desarrollar actividades en un predio sin aprobación previa de licencia urbanística, autorización y/o permiso, implica la configuración de un comportamiento contrario a la integridad urbanística, el cual puede ser objeto de la aplicación de las medidas correctivas de que se trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.

Atentamente,

CAMILO REY SABOGAL
Secretario de Planeación

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

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

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

Vo. Bo.: **Paola Saladén Sánchez** – Asesora Jurídica SPD



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=3qG/bacmxxh83TN7SYrXsw==>

 Outlook

RV: URGENTE Solicitud certificado de uso de suelos

Desde Planeacion Distrital <planeacion@cartagena.gov.co>

Fecha Jue 6/03/2025 2:38 PM

Para Notificaciones VUAC <notificacionesvuac@cartagena.gov.co>

 3 archivos adjuntos (817 KB)

CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION GETSEMANI.pdf; RUT EL VIAJERO HOSTELS SAS.pdf; 1.Camara de Comercio El Viajer Hostels SAS- Getsemani Cartagena.pdf;

Buenas Tardes

Cordial saludo,

Acudo a sus buenos oficios por favor para tramitar por SIGOB

Atentamente,

SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

De: Veronica Silva Sanchez <vsilva@viajerohostels.com>

Enviado: jueves, 6 de marzo de 2025 13:36

Para: Planeacion Distrital <planeacion@cartagena.gov.co>

Asunto: URGENTE Solicitud certificado de uso de suelos

Estimados buenas tardes,

Solicito por favor su ayuda para expedir certificado de uso de suelos lo más pronto posible toda vez que debemos realizar la corrección de la dirección en cámara de comercio y nos exigen el certificado.

Gracias y quedo atenta a una oportuna respuesta.



Verónica Silva Sánchez

Líder de Impuestos Colombia

Correo: vsilva@viajerohostels.com

Móvil: +57 3004313286

Calle 85 No 15 – 36 Piso 4, Bogotá

<http://www.viajerohostels.com>



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=3qG/bacmhxh83TN7SYnXsw==

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503067462109976407

Nro Matricula: 060-38557

Pagina 1 TURNO: 2025-060-1-46218

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 10:37:52 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPARTAMENTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 21-09-1981 RADICACIÓN: 81-6689 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 08-09-1981

CODIGO CATASTRAL: 13001010101420014000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

FRENTE, CALLE LARGA EN MEDIO, CON PROPIEDAD DE REBECA GOMEZ VIUDA DE MERLANO, PROPIEDAD DE HEREDEROS DE EMILIA MARTINEZ DE VELEZ Y PROPIEDAD DE BLAS GAVIRIA, POR LA DERECHA, ENTRANDO, CON PROPIEDAD DE SALOMON GANEM, IZQUIERDA, CON PROPIEDAD DE REBECA GOMEZ VIUDA DE MERLANO.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 25 # GETSEMANI - 38 42 ANTES HOY 8 B 154 150 LT CASA DE DOS PISOS DENOMINADO NUEVO MUNDO SITUADA EN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-01-1946 Radicación: 6689

Doc: SENTENCIA SN DEL 16-11-1945 JDO. 2 CIVIL CTO. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$7,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MERLANO CARLOS A.

A: GOMEZ DE MERLANO REBECA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-1946 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 95 DEL 29-01-1946 NOTARIA 1 DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PROTOCOLIZACION SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GOMEZ DE MERLANO REBECA

X



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=3qG/bacmxxh83TN7SYnXsw==

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
Fecha de expedición: 06/02/2025 - 10:59:18 AM
Recibo No.: 0009648474 Valor: \$00



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ljjfiZkclbTcBgth

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre:	VIAJERO	HOSTELS	CARTAGENA
	GETSEMANI		
Matrícula No.:	09-490701-02		
Fecha de Matrícula:	06 de Febrero de 2025		
Último año renovado:	2025		
Fecha de Renovación:	06 de Febrero de 2025		
Activos vinculados:	\$630,000,000		

UBICACIÓN

Dirección comercial:	GETSEMANI CALLE LARGA 24#8B-148
Municipio:	CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico:	notificaciones@viajerohostels.com
Teléfono comercial 1:	3105709130
Teléfono comercial 2:	No reportó
Teléfono comercial 3:	No reportó

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU:	5519
Actividad secundaria código CIIU:	5611
Otras actividades código CIIU:	5630

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES-:

SERVICIOS DE HOSPEDAJE Y ALOJAMIENTO

PROPIETARIO(S)

Nombre:	EL VIAJERO HOSTELS S.A.S.
Identificación:	N 900375454-4
Domicilio:	CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Matrícula No.:	09-276476-12
Dirección:	B. SAN DIEGO CALLE DE LOS SIETE INFANTES No. 9 - 45 CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Teléfono	6602598



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=3qG/bacmhxh83TN7SYnXsw==

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha de expedición: 06/02/2025 - 10:59:18 AM

Recibo No.: 0009648474

Valor: \$00



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ljjfiZkolbTcBgth

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral del establecimiento, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

.....
.....
.....



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=3qG/bacmxxh83TN7SYnXsw==>

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE MATRÍCULA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha de expedición: 06/02/2025 - 10:59:18 AM

Recibo No.: 0009648474

Valor: \$00



CÁMARA COMERCIO
CARTAGENA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ljjfiZkclbTcBgth

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CESAR ALONSO ALVARADO BARRETO
DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES,
ARBITRAJE Y CONCILIACION