



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==

Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 19 de mayo de 2025

Oficio AMC-OFI-0067122-2025

Señores
Grupo Argos S.A
Correo: nsamper@grupoargos.com
Teléfono: 604 3158400

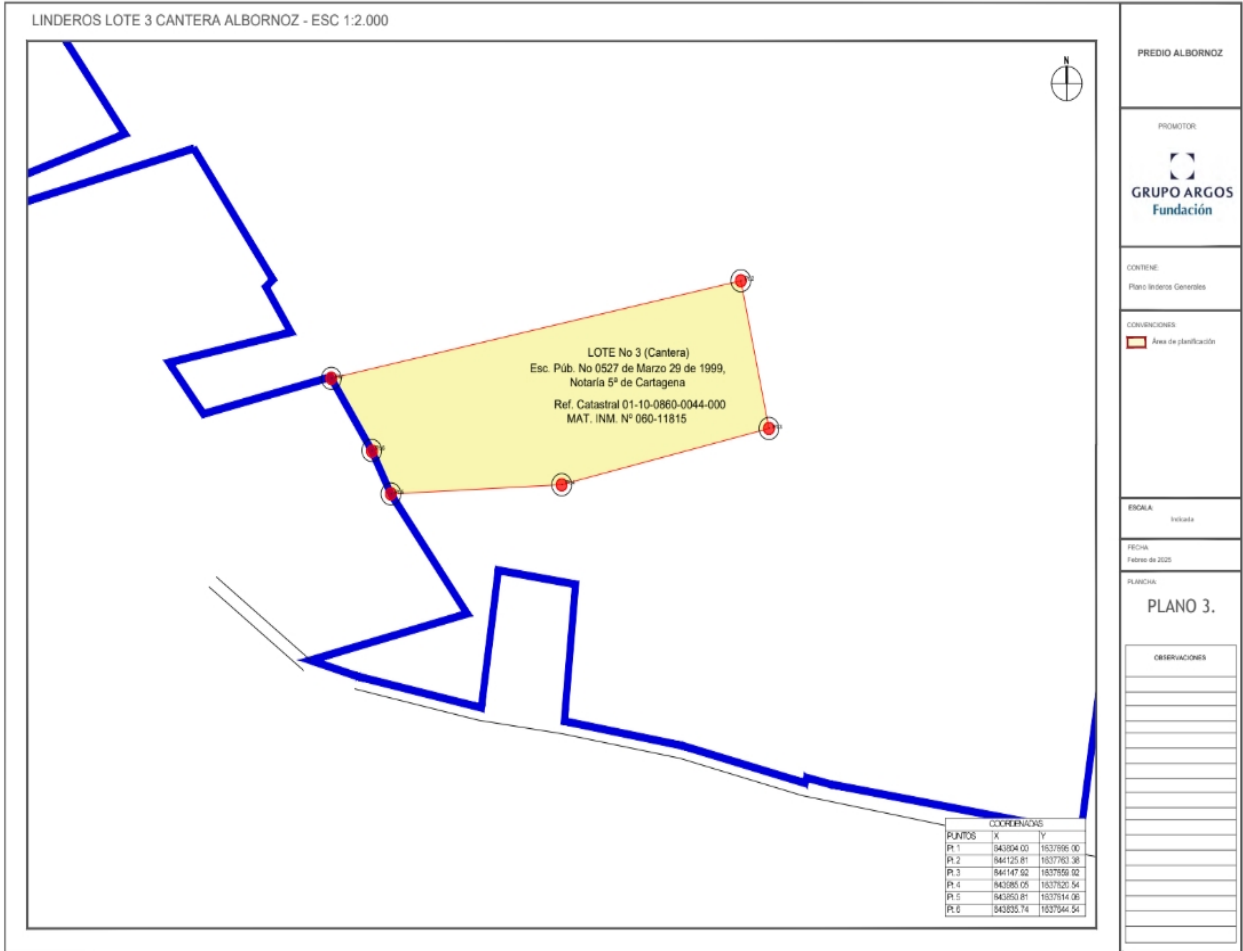
Asunto: Respuesta a la solicitud identificada con el código de registro EXT-AMC-25-0047465.
Referencia: certificado de uso de suelo para los predios identificados con referencia catastral No. 01-10-0860-0044-000; 01-10-0860-0018-000; 01-10-0860-0012-000; 01-10-0860-0050-000 y 01-10-0860-000-000.

Cordial saludo,

En atención al asunto referenciado, la presente Secretaria de Planeación Distrital se permite informar 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, el Plano de Usos del Suelo PFU 5/5, y los instrumentos que los desarrollan, los predios identificados con referencia catastral No. 01-10-0860-0044-000; 01-10-0860-0018-000; 01-10-0860-0012-000; 01-10-0860-0050-000 y 01-10-0860-000-000 les aplica los usos de suelo que se señalan e identifican a continuación:

ITEM	REFERENCIA CATASTRAL	USO DE SUELO
1	01-10-0860-0044-000	zona verde de protección.
2	01-10-0860-0018-000	zona verde de protección.
3	01-10-0860-0012-000	zona verde de protección y una parte en uso mixto 4.
4	01-10-0860-0050-000	zona verde de protección y una parte en uso mixto 4.
5	01-10-0860-000-000	zona verde de protección, una parte en uso mixto 4 y otra en residencial tipo A

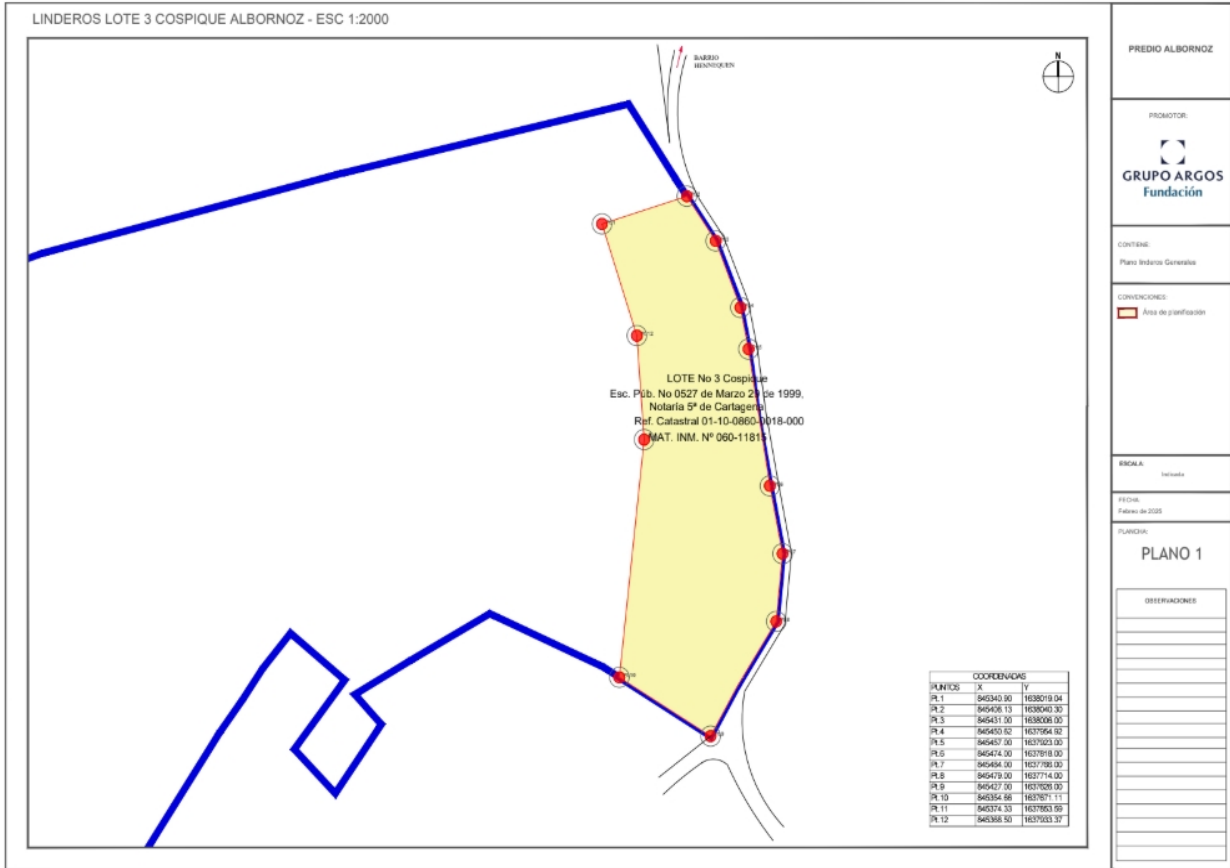
1. Predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-0044-000 en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra en una ZONA VERDE DE PROTECCIÓN.



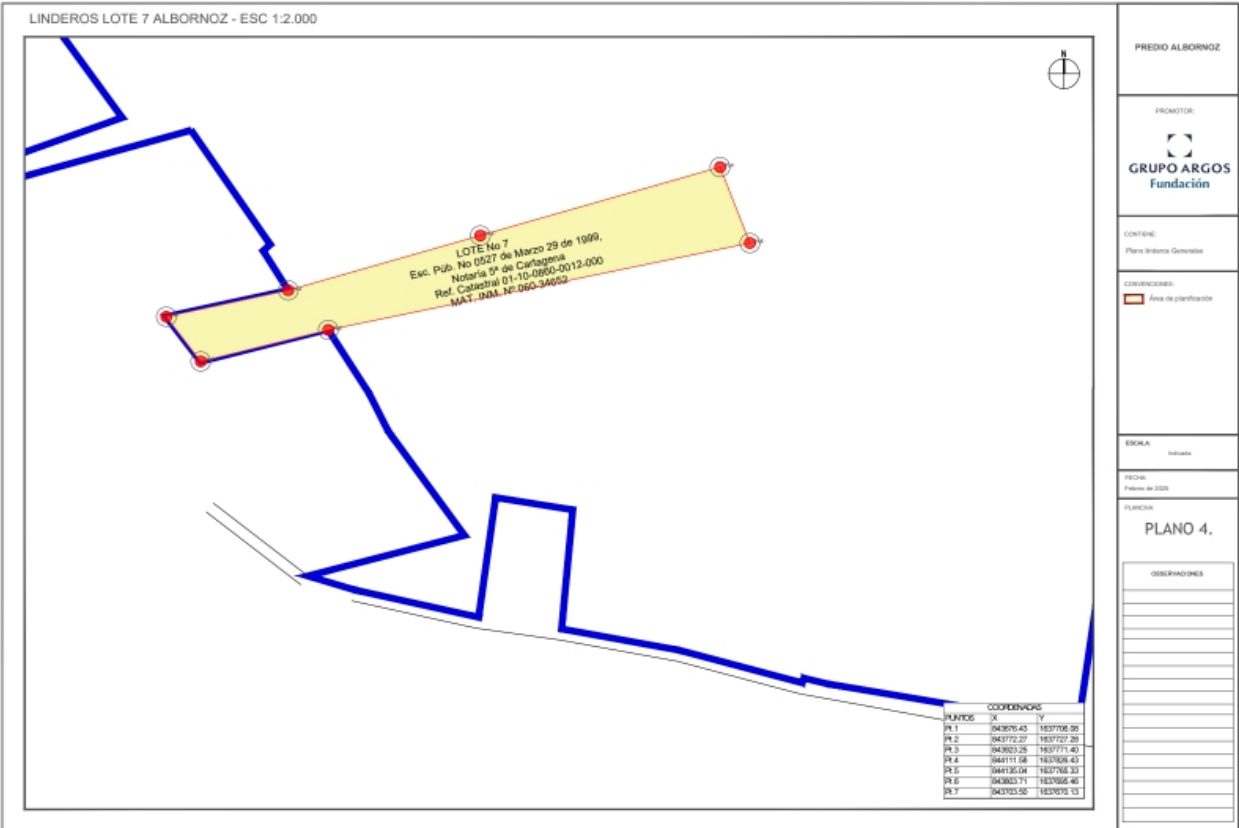


https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==

- Imagen No. 1.** Localización del predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-0044-000 **Fuente:** Carta catastral aportada por el solicitante y expedida por Área Metropolitana de Barranquilla - AMB (Gestor Catastral del Distrito).
- 2. Predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-0018-000** en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra en ZONA VERDE DE PROTECCIÓN.



- Imagen No. 2.** Localización del predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-0018-000 **Fuente:** Carta catastral aportada por el solicitante y expedida por Área Metropolitana de Barranquilla - AMB (Gestor Catastral del Distrito).
- 3. Predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-0012-000** en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra una parte en ZONA VERDE DE PROTECCIÓN y otra parte en USO MIXTO 4.





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==

Imagen No. 3. Localización del predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-0012-000 **Fuente:** Carta catastral aportada por el solicitante y expedida por Área Metropolitana de Barranquilla - AMB (Gestor Catastral del Distrito).

4. Predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-0050-000 en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra en uso se encuentra una parte en ZONA VERDE DE PROTECCIÓN y otra parte en USO MIXTO 4.

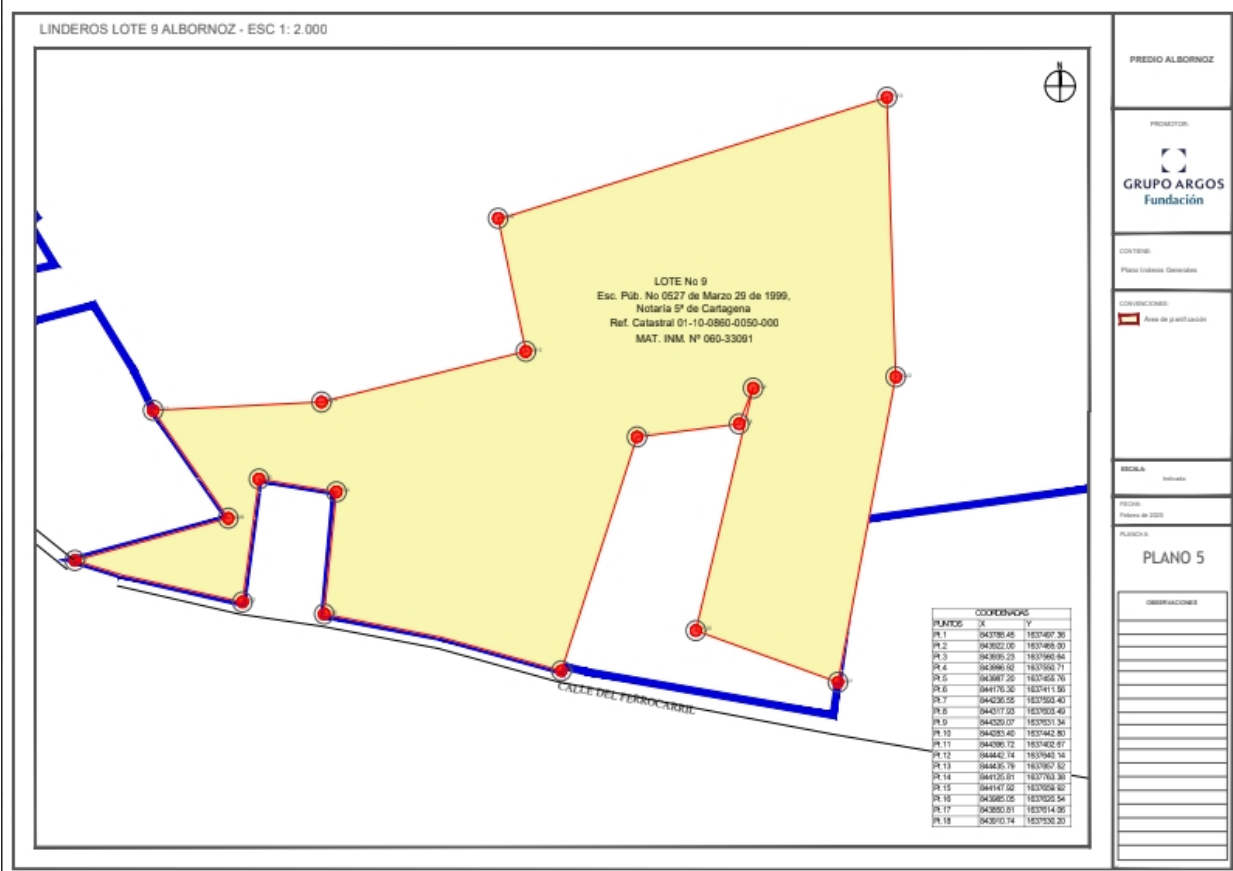


Imagen No. 4. Localización del predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-0050-000 **Fuente:** Carta catastral aportada por el solicitante y expedida por Área Metropolitana de Barranquilla - AMB (Gestor Catastral del Distrito).

5. Predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-000-000 en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra una parte en ZONA VERDE DE PROTECCIÓN, otra parte en USO MIXTO 4 y otra en USO RESIDENCIAL TIPO A.



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==

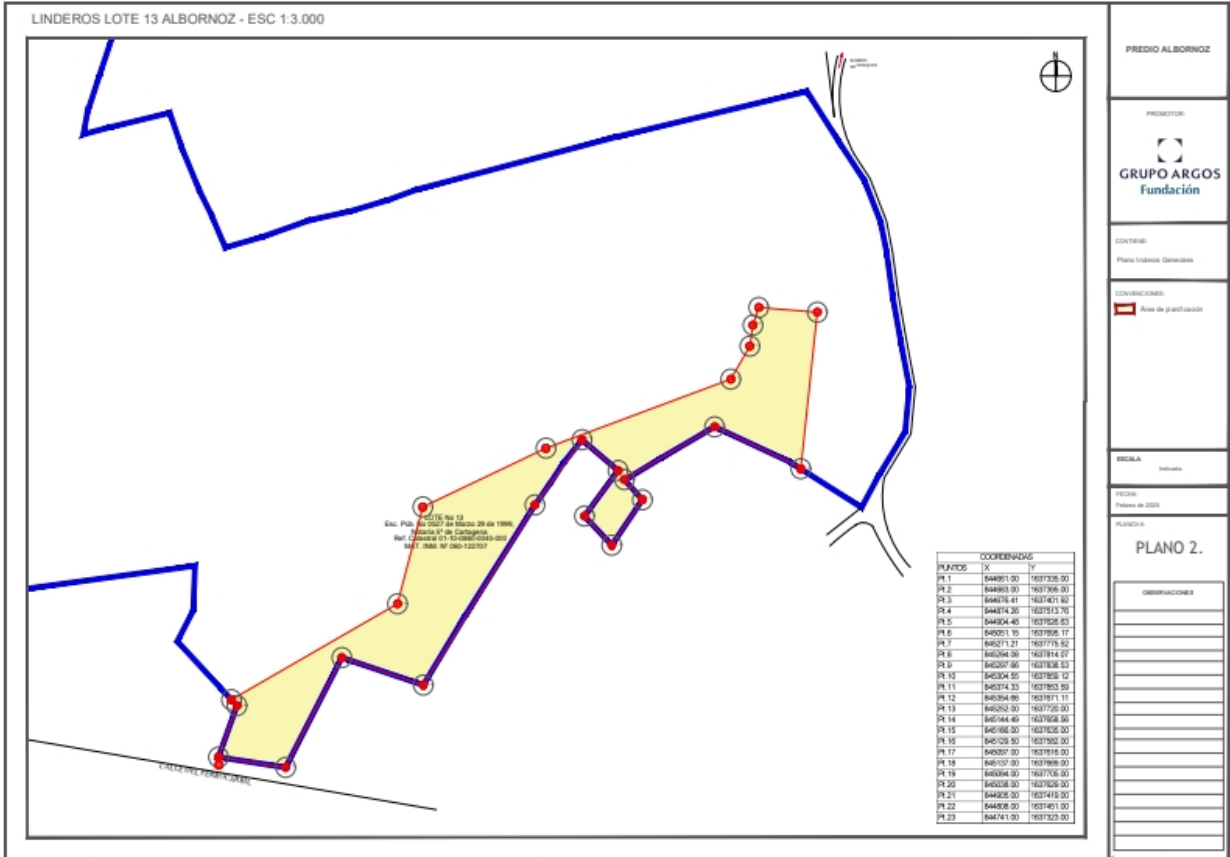


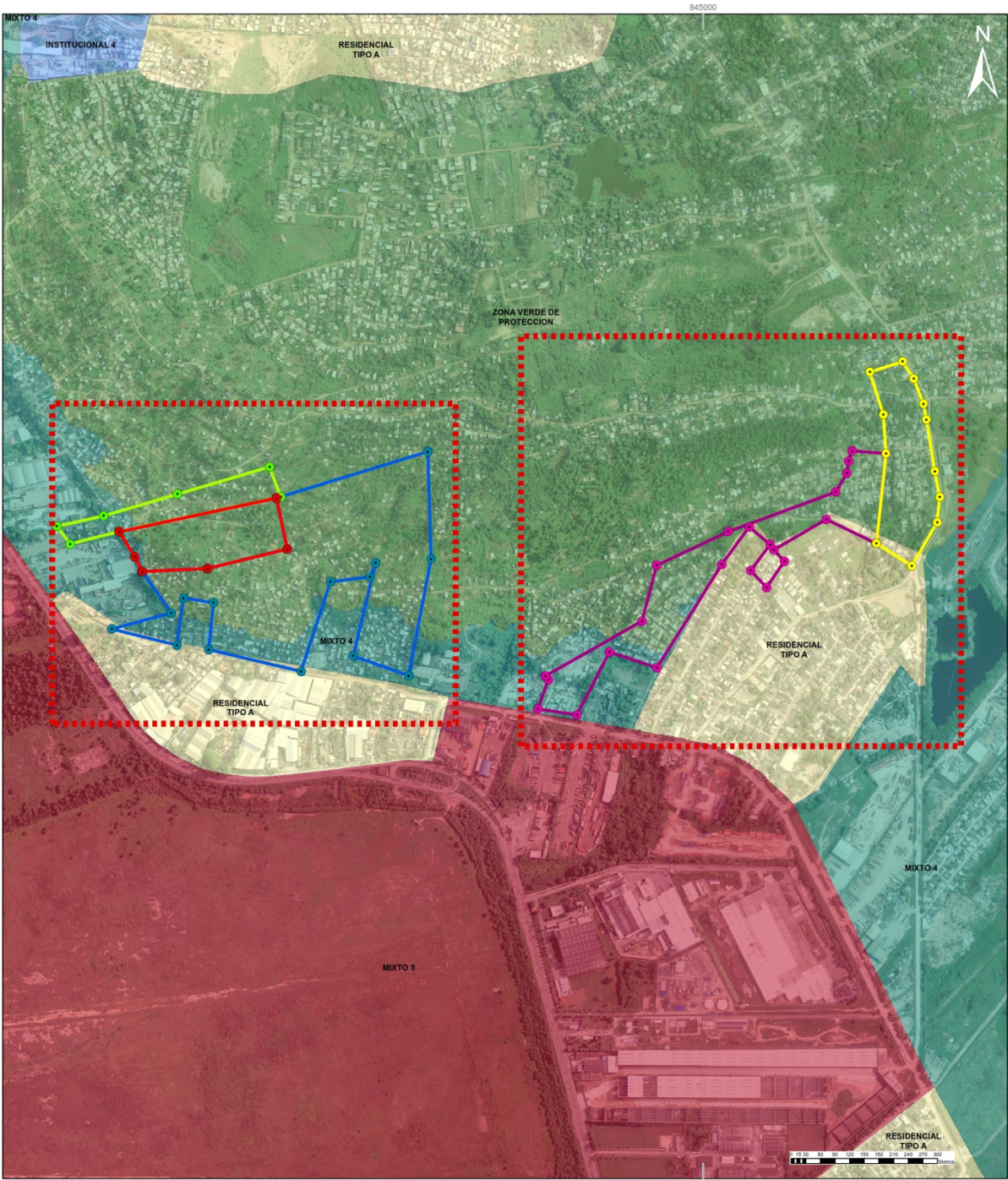
Imagen No. 5. Localización del predio identificado con la referencia catastral No. 01-10-0860-000-000 **Fuente:** Carta catastral aportada por el solicitante y expedida por Área Metropolitana de Barranquilla - AMB (Gestor Catastral del Distrito).

En armonía con lo enunciado, se adjunta mapa de localización con la ubicación de los predios objeto de estudio, cuya base se sustenta en las coordenadas suministradas por el Gestor Catastral del Distrito, AMB.

Asimismo, se puede evidenciar los distintos usos aplicables a cada predio, con base en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias y el Plano de Usos del Suelo PFU 5/5.



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==





ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA

CONEXIONES TEMATICAS	
	PTO LOTES_3_CARTAGENA
	PTO LOTES_3_COSPIQUE
	PTO LOTES_3_COSPIQUE_POLIGONO
	PTO LOTES_3_ANGOS
	PTO LOTES_3_ANGOS_POLIGONO
	PTO LOTES_3_ANGOS
	PTO LOTES_3_ANGOS_POLIGONO
	PTO LOTES_3_ANGOS
	PTO LOTES_3_ANGOS_POLIGONO

CONTENIDO MAPA LOCALIZACION PREDIOS ARGOS USOS	
PETICIONARIO: DESARROLLO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
MEDIO DE SOLICITUD: CORREO	TIPO DE SOLICITUD: ORDINARIA
OBSERVACIONES: LOCALIZACION POR COORDENADAS SUMINISTRADAS	
FECHA DE INGRESO 05/05/2025	FECHA DE ELABORACION N° 15/05/2025
ESCALA DE IMPRESION ESC 1:25.000	
1	

WGS84, Colombia, Bogotá Datum: 1984 Proyección: Transversal Mercator Fuso: 84 Escala: 1:250,000 Coordenadas: 75° 45' 00" W, 4° 45' 00" N Datum: 1984 Proyección: Transversal Mercator Fuso: 84 Escala: 1:250,000 Coordenadas: 75° 45' 00" W, 4° 45' 00" N	Geographic Coordinate System: GCS_WGS84 Datum: 1984 Proyección: Transversal Mercator Fuso: 84 Escala: 1:250,000 Coordenadas: 75° 45' 00" W, 4° 45' 00" N Datum: 1984 Proyección: Transversal Mercator Fuso: 84 Escala: 1:250,000 Coordenadas: 75° 45' 00" W, 4° 45' 00" N
--	--

Imagen No. 6. Predios objeto de estudio Georreferenciados - uso del suelo Fuente: Sistema de información geográficas (SIG) Secretaría de Planeación Distrital

Al respecto, es preciso señalar el artículo 25 del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 0977 de 2001) del Distrito, las lomas de Albornoz y Cospique son consideradas áreas de protección y conservación del Distrito, a saber:

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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==>

paisajísticos del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, todas las que están indicadas en el plano anteriormente citado, así:

4. Lomas de Albornoz y Cospique. Comprende toda el área de las mismas delimitada en el Plano de Protección, que hace parte integrante de este Decreto. Su recuperación geomorfológica y de cobertura vegetal se requiere para el sostenimiento de la biodiversidad, captación de dióxido de carbono y su mantenimiento como aislamiento natural entre las áreas de actividad residencial de la ciudad y su zona industrial.

Se requerirá a los usuarios de los aprovechamientos realizados la restitución geomorfológica y de cobertura vegetal, para destinarlo a su protección como zona ecológica para que sirva como aislamiento natural de la ciudad y su zona industrial. No se permitirán nuevos aprovechamientos de materiales.

Asimismo, el artículo 52 cataloga el cerro de albornoz como suelo de protección, a saber:

ARTICULO 52: DEL SUELO DE PROTECCION LOCALIZADO EN EL SUELO URBANO. Hacen parte del suelo urbano del distrito las siguientes áreas de Protección y Conservación de los recursos naturales y paisajísticos:

Las rondas de los arroyos de Arroz Barato, Cospique, Casimiro Grande y Matute.

Cerro del Albornoz.

En tal sentido, el Decreto 0977 de 2001 (POT), dispone en su artículo 26 las normas aplicables a las áreas de protección, de la siguiente manera:

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.**

- Énfasis por fuera del texto.

En tal sentido, recomendamos que para una mayor información y precisión al respecto se consulte con la Corporación Autónoma del Canal del Dique (CARDIQUE), como autoridad ambiental competente en el materia.

En cuanto a las partes de los predios que les aplica el uso **RESIDENCIAL TIPO A** y **MIXTO 4** se aclara que:

A los predios que le aplica el uso del suelo **RESIDENCIAL TIPO A**, la actividad 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=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN 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 Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - 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 por 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 MAXIMA	2 pisos	4 PISOS	Segun area libre e indice de const.	Segun area libre e indice 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
ASLMIENTOS				
ANTEJARDIN	3 m	Unifam. 3 m sobre vias secund., 5 m sobre vias ppales. Bifamiliar 3 m sobre vias secund., 5 m sobre vias ppales. Multifamiliar 5 m	Unifam. 7 m sobre vias secund., 9 m sobre vias ppales. Bifamiliar 7 m sobre vias secund., 9 m sobre vias ppales. Multifamiliar 9 m	Unifam. 7 m sobre vias secund., 9 m sobre vias ppales. Bifamiliar 7 m sobre vias secund., 9 m sobre vias 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	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) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. Y 0.80 m post.	Bifamiliar 2.50 m máximo 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. 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. 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. 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. 0977 de 2001
"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"
Imagen 07 – Cuadros de usos del suelo. Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto No. 0977 de 2001)

Asimismo, a los predios que le aplica el uso del suelo **MIXTO 4**, la actividad se encuentra reglamentada en el Cuadro Normativo N° 7 – Reglamentación de la Actividad mixta en Suelo Urbano y Suelo de Expansión, así:

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
CUADRO No. 7
Hoja 1 de 1

	ACTIVIDAD MIXTA 1	ACTIVIDAD MIXTA 2	ACTIVIDAD MIXTA 3	ACTIVIDAD MIXTA 4	ACTIVIDAD MIXTA 5
USOS					
PRINCIPAL	Residencial y Comercio 1	Institucional 3, Comercial 2	Comercial 1 y 2 – Institucional 2	Comercial 3 – Industrial 2	Industrial 3 – Comercial 3
COMPATIBLE	Comercial 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Institucional 1 y 2 – Turístico	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial	Portuario 1	Portuario 1 y 2	Institucional 3
COMPLEMENTARIO	Institucional 1	Institucional 3 Portuario 4	Industrial 1 – Institucional 1	Comercial 2	Portuario 1 y 2 – Comercial 4
RESTRINGIDO	Institucional 2 Portuario 2	Institucional 4 y Comercio 3	Institucional 3 – Residencial	Comercial 4 – Portuario 3 y 4	Institucional 4 – Portuario 3 y 4
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Portuario 3 y 4	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4	Industrial 2 y 3 – Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4 - Comercial 3 y 4.	Residencial – Turístico	Residencial – Turístico Comercial 1
INTENSIDAD DEL USO COMPATIBLE					
INTENSIDAD DEL USO COMPLEMENTARIO			Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.

Imagen 08 – Cuadros de usos del suelo. Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto No. 0977 de 2001)

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.

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 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.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==>

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

Proyecto: **Sofía Margarita Blanco Blanco** - Asesor Externo ^{Sofia MB}
Revisó: **Isabel M. Polo Bahoque** – P.E código 222 Grado 41.
Revisó y ajustó: **Gabriela Hernández Gómez** – Asesora Jurídica Externa SP
Vo. Bo.: **Paola Saladén Sánchez** – Asesora Jurídica Externa SP



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=EAL4Xcv70xjYuz5x4wDvHg==>

Señores,

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Secretaria de Planeación

ASUNTO: Solicitudes de certificados de suelo

Cordial saludo,

El 10 de febrero de 2025 se realizaron unas solicitudes de los certificados de uso de suelo a través de la plataforma SIGOB, siendo esta la ruta indicada para llevar a cabo este proceso. Sin embargo, en respuesta, la Secretaria de Planeación indicó lo siguiente: “Para darle trámite a su solicitud se requiere que suministre la carta catastral a escala legible, emitida por el gestor catastral del distrito de Cartagena de Indias y en ella resaltar el predio objeto de consulta, debido a que la referencia catastral aportada por usted no pudo ser ubicada en nuestro sistema de información geográfica”.

La gestión de la carta catastral se realizó ante la AMB y se anexa el documento enviado por esta entidad. No obstante, debido al peso del archivo, no es posible cargarlo directamente en la plataforma SIGOB junto con las solicitudes.

En consecuencia, solicito que se dé trámite a las peticiones adjuntas, teniendo en cuenta la carta catastral que se anexa para tal efecto.

Cordialmente,

Natalia Samper Ruiz