



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=ENCnbpUdR2B4a%2ByNXorYZuweE5qEF%2BjlqYzplwf1gR8%3D



Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 18 de diciembre de 2023

Oficio AMC-OFI-0197275-2023

Señor.
UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
Correo: contratacion@unicartagena.edu.co.
Ciudad.

Asunto: **RE: Solicitud de certificado de uso de suelo. EXT-AMC-23-0139471**

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaria 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, el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010206220028000, localizado en la K 2 41 15, del barrio El Cabrero de la ciudad de Cartagena de Indias, se encuentra sobre un suelo **RESIDENCIAL TIPO C**, además se encuentra dentro del Catálogo de Monumentos Nacionales y Distritales, según el Artículo 413 del Decreto 0977 de 2001.

Igualmente, el Decreto 0977 de 2001 - POT, nos expresa la siguiente normativa que se aplica al predio objeto de estudio, así:

“ARTICULO 413. CATALOGO DE MONUMENTOS NACIONALES Y DISTRIALES. Conforman el Catálogo de Monumentos Distritales y Nacionales los señalados a continuación:

(...)

PERIFERIA HISTÓRICA.

3. BARRIO EL CABRERO MZA PREDIO NOMENC

Casa Fragata Internacional	0028	181
----------------------------	------	-----

(...)

ARTICULO 478. La Normas Aplicables a la Periferia de la Zona Histórica constituida por los sectores El Cabrero, Manga y el Píe de la Popa y contenidas en los siguientes elementos:

- . *Plano de Zonificación.*
- . *Plano de Catalogación de Inmuebles de valor Patrimonial.*
- . *Fichas de Inmuebles de valor Patrimonial.*
- . *Las presentes normas.*

La Circular No 2 de 2008. Que establece como temas: Zonas de Influencia del Centro Histórico. Inmuebles y lugares declarados monumentos. Vigencia del Plano “ 6. Plano de la Periferia Histórica” . Interpretación de las normas urbanísticas. Zonificación y catálogo de inmuebles de valor patrimonial.

Establece que referente a lo contenido en el Artículo 478 del Decreto 0977 de Noviembre de 2001, los planos de zonificación y de catalogación que corresponden a la “NORMA APLICABLE A LA PERIFERIA DE LA ZONA

HISTORICA CONSTITUIDA POR LOS SECTORES EL CABRERO, MANGA Y EL PIE DE LA POPA” , no existen en los archivos actuales de la Secretaria de Planeación, pero existe en el Artículo 413 del Decreto 0977 de 2001 la catalogación de monumentos





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=ENCnbpuDr2B4a%2BvNXorYZuweE5qEF%2BjlqYzplw1gR8%3D>



Nacionales y Distritales antes mencionados.

ARTICULO 479. Aislamiento

Las edificaciones de valor histórico, que sean intervenidas conservarán el paramento existente.

Cuando se realicen englobe y se involucre una casa de valor patrimonial se deberá respetar la unidad predial de dicho inmueble, incluyendo su retiro, o aislamiento, y se eliminarán los retiros intermedios de los otros lotes, conservando el lateral con la edificación de valor patrimonial

ARTICULO 480. Usos Principales

Cultural, Histórico, Turístico y Residencial.

ARTICULO 481. Usos Complementarios.

En el sector del Cabrero se permite alojamientos turísticos, según los requisitos establecidos por la Corporación Nacional de Turismo o la Entidad que haga sus veces.

ARTICULO 482. Estacionamientos.

Garaje Uno (1) por cada unidad de vivienda para residentes.

Parqueo: Unos (1) por cada tres (3) viviendas para visitantes.

No se permiten garaje en los aislamientos requeridos por antejardín laterales y de fondo. La zona de antejardín y aislamientos laterales debe conservarse libre y arborizada, en ellas no se permite el uso de parqueadero.

ARTICULO 486. Restricciones

Ninguna edificación nueva podrá adosarse a edificaciones de Valor Histórico Arquitectónico queriendo dejar aislamientos totales mínimos de tres (3) metros, las alturas de la edificaciones no podrán superiores a dos (2) pisos, no permitirán agrupaciones o conjunto habitacionales de edificios multifamiliares en altura.

ARTICULO 487. Unidad de Intervención.

Es la unidad Arquitectónica que se debe preservar cuando se presente englobe de una edificación de valor patrimonial con otro predio, se debe respetar los aislamientos originales del inmueble de valor patrimonial, con el fin de garantizar la lectura y la autonomía Tipológica de la unidad predial original.





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=ENCnbpUdR2B4a%2BvNXorYZuweE5qEF%2BjIqYzPlw1gR8%3D



ARTICULO 488. Tipología Arquitectónicas. Se determinan las siguientes tipologías: Tipología Residencial.

Villa	de	una	planta
	V-1		Villa
	de	planta	noble
	V-2		Villa
	de	dos	plantas
	V-3		
	(Bifamiliar o Unifamiliar)		

ARTICULO 489. Tipos Especiales.
Edificaciones Religiosas.

ARTICULO 490. Descripción de tipología villa.

Edificación de un lote de proporciones rectangulares que presentan las siguientes características:

Villa V-1: Es una edificación de una (1) planta simétrica o asimétrica. El eje central o parcial lo conforma: el recibo, salón y el comedor. Las otras dependencias de la casa ubican laterales a este eje.

Villa V-2: Es una edificación de dos (2) plantas simétricas o asimétricas, la conformación del área construida rectangular es de carácter unifamiliar, la cual presenta en su primer piso la zona de servidumbre y en su segundo piso la Planta Principal conformada por el Salón – Comedor y Habitaciones. El acceso al segundo piso se presenta en una escalera central que remata en una galería.

Villa V-3: Es una edificación de dos (2) plantas simétricas o asimétricas, la conformación del área construida rectangular. Puede ser unifamiliar o bifamiliar. En la edificación bifamiliar el acceso al 2º. piso se presenta lateralmente a través de una escalera que remata en una galería.

ARTICULO 491. Categorías de Intervención. Las categorías de intervención son las siguiente:

- Restauración Monumental.
- Restauración Tipológica.

ARTICULO 492. Restauración Monumental.

La restauración monumental implica la conservación y puesta en valor del edificio, es obligatoria la conservación de la distribución espacial, de la estructura física, de la fachada, de los elementos de interés o artístico aunque pertenezcan a períodos posteriores a la construcción del edificio.

Es obligatoria también, la eliminación de los agregados o adiciones que no revistan interés





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=ENCnbpuDr2B4a%2BvNXorYZuweESqEF%2BjIqYzPlw1gR8%3D>



para la historia del edificio y que perturben su aprobación y espacialidad para los edificios sujetos a esta categoría de intervención, se permite obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y excepcionalmente obras de acondicionamiento, no se permite la subdivisión ni las obras de ampliación.

ARTICULO 493. Restauración Tipológica.

Están sujetos a ésta categoría de intervención, los edificios que poseen las características tipológicas de casa Villa V-1, V-2, V-3.

La restauración tipológica está orientada a preservar la edificación original, respetando estructuras, espacios y elementos formales característicos de la Arquitectura del período de la República.

ARTICULO 494. Ubicación de la vivienda con aislamientos por sus cuatro lados.

Amplios jardines y patios.

Galerías pórticos.

La organización espacial de la vivienda gira en torno a un eje central o lateral que va desde el acceso principal hasta el patio paralelo a este eje, se conforman las habitaciones y baños.

La ornamentación y materiales son elementos importantes dentro de esta arquitectura ecléctica, columnas, pilastras, vitrales, escalinatas, forman parte de su repertorio.

Esta tipología presenta tres (3) variantes que se describen a continuación:

Villa V-1: Es una edificación de una (1) planta simétrica o asimétrica. El eje central o parcial lo conforma: el recibí, salón y el comedor. Las otras dependencias de la casa ubican laterales a este eje.

Villa V-2: Es una edificación de dos (2) plantas simétricas o asimétricas, la conformación del área construida rectangular es de carácter unifamiliar, la cual presenta en su primer piso la zona de servidumbre y en su segundo piso la Planta Principal conformada por el Salón – Comedor y Habitaciones. El acceso al segundo piso se presenta en una escalera central que remata en una galería.

Villa V-3: Es una edificación de dos (2) plantas simétricas o asimétricas, la conformación del área construida rectangular. Puede ser unifamiliar o bifamiliar. En la edificación bifamiliar el acceso al 2º. piso se presenta lateralmente a través de una escalera que remata en una galería.

ARTICULO 495. Categoría de intervención.

El plano de Catalogación de Inmueble de Valor Patrimonial asigna a cada edificación una categoría de intervención que se deberá regir por sus correspondientes normas.

Se permiten obras de mantenimiento, consolidación acondicionamiento, recuperación y subdivisión, dirigidas a mejorar las condiciones habitabilidad.

ARTICULO 496. Tipo de obra.

Los siguientes son los tipos de obras permitidas en los inmuebles de valor arquitectónicos:





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=ENCnbpUdR2B4a%2BvNXorYZuweE5qEF%2BjIqYzPlw1gR8%3D>



Mantenimiento.

Consolidación.

Recuperación.

Acondicionamiento.

Subdivisión.

ARTICULO 497. Obras de mantenimiento.

Su finalidad es conservar la edificación con las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura ni su distribución interior.

Se agrupan bajo esta denominación entre otros análogas, las intervenciones necesarias para:

- ? Revóquete de pañetes y pinturas.
- ? Limpieza de cubiertas, impermeabilización y reparación menores que no comprometan la estructura.
- ? Reparaciones de pisos, cielos rasos.
- ? Reparaciones de instalaciones eléctricas y sanitarias.

ARTICULO 498. Obras de consolidación.

Tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, actuando sobre la estructura portante, pero sin alterar características formales, ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, las actuales que incluyen afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados como estructura de cubierta, columnas, azoteas, pórticos, acroteros, cornisa, balcones, etc. Estas obras requieren de permiso y profesionales responsables de la obra. (Arquitectos o ingenieros).

ARTICULO 499. Obras de recuperación.

Son las encaminadas a restituir las condiciones originales del edificio. Dentro de esta denominación se comprenden:

- ? Liberación de elementos mediante derribos parciales que eliminen así las partes que produzcan una evidente degradación del edificio y constituyan un obstáculo para su comprensión histórica.
- ? Reintegración de elementos o partes cuya existencia anterior está demostrada por la investigación histórica, documentos o testigos del inmueble. Estos pueden ser: ventanas, puertas, escaleras, galerías, verjas, jardines, etc.
- ? Para la ejecución de estas obras se requiere Licencia de Construcción y Arquitecto responsable.

ARTICULO 500. Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del edificio a los usos que se destinen, mejorando sus condiciones de habitabilidad. Se agrupan bajo esta denominación las siguientes obras:

ARTICULO 501. Incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes

No se permite la construcción de entresuelos y mezzanine en los espacios interiores de los inmuebles.

Construcción de área recreativas complementarios al uso residencial turístico.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=ENCnbpuDr2B4a%2BvNXorYZuweE5qEF%2BjiqYzplw1gR8%3D>



ARTICULO 502. Obras de subdivisión.

Son las necesarias para crear dos (2) unidades independientes de una casa de un (1) piso y cuatro (4) unidades máximo en una casa de dos (2) pisos y que permiten aplicar un régimen de propiedad horizontal.

El acceso a las nuevas unidades de subdivisión debe ser sobre los aislamientos y galerías laterales, con el fin de conservar los vanos originales de puertas y ventanas en la fachada.

La unidad que se crea debe tener como mínimo la siguiente área:

Vivienda de una (1) alcoba----- Cincuenta (50) Mts².

Vivienda de dos (2) alcobas----- Setenta (70) Mts².

Vivienda de tres (3) alcobas----- Cien (100) Mts²

ARTICULO 503. Normas Arquitectónicas generales.

Todas las intervenciones que se efectúen en el Barrio El Cabrero, Manga y Píe de la deben integrarse visualmente al paisaje y ambiente del entorno.

Elementos arquitectónicos en edificaciones de valor patrimonial.

Muros: Las intervenciones que se efectúen en los muros de edificaciones a conservar, deben acabarse en los mismos materiales originales de la edificación. No se permite en ellos recubrimiento en granito, piedras o materiales sintéticos.

ARTICULO 504. Puertas y ventanas: Conservar sus proporciones y materiales originales. En caso de deterioro o ausencia de algunos de estos elementos se realizarán obras de sustitución o restitución.

ARTICULO 505. Cubiertas: Conservar todas las estructuras, elementos y pendientes de cubiertas originales.

Conservar los elementos de ornamentación y yesería: cielos falsos, molduras, cornisas, capiteles, pórticos. Acroteros, etc, en caso de ser intervenidos se utilizará la técnica tradicional.

Conservar y restaurar las verjas originales, ciñéndose al modelo existente; no se permite su demolición.

Se permite colocar verjas de cerramiento similares a las existentes en el sector, similares en altura y tratamiento.

ARTICULO 506. Pavimentos: Se conservarán y restauran los pavimentos antiguos. Estos son de mármol o baldosas de cemento. En caso de no existir evidencia, se permite el uso de





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=ENCnbpuDr2B4a%2BByNXorYZuweESqEF%2BjiqYzPlw1gR8%3D>



materiales actuales.

ARTICULO 507. Vegetación: Conservar la vegetación existente en antejardines y aislamientos laterales y de fondo. No se permite su pavimentación.

De acuerdo a lo antes mencionado el predio objeto de estudio identificado con la Referencia Catastral No. 010206220028000, se encuentra dentro del Catálogo de Monumentos Nacionales y Distritales, según el Artículo 413 del Decreto 0977 de 2001, y de acuerdo al Artículo 480 del del Decreto 0977, sus usos principales son **CULTURAL, HISTÓRICO, TURÍSTICO y RESIDENCIAL**. Con respecto, a la actividad relacionada en su petición como “ **LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN**” , está clasificada como uso **INSTITUCIONAL 2** el cual es catalogado como **COMPLEMENTARIO** dentro del Área de actividad **RESIDENCIAL TIPO C** de la cual hace parte el predio objeto de estudio.

La actividad solicitada cumple de conformidad con las normas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, en particular que el predio objeto de estudio si cuenta con el frente mínimo de 20 metros lineales para desarrollar la actividad **INSTITUCIONAL 2**, según el Cuadro No. 2 del POT, además de lo observado en el MIDAS.

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 peticionario 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.

Atentamente,

SANDRA BACCA PIÑEROS
Secretaria de Planeación

Proyectó: MARIA MARTIN - asesor externo SPD
Revisó: Claudia Velásquez Palacio P.U código 219 Grado





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=ENCnbpuDr2B4a%2ByNXorYZuweE5qEF%2BjiqYzp1wf1gR8%3D



Datos principales

Asunto:
Solicitud de certificación de uso de suelo

Destinatario:
JACCA FERREROLSAIDRA / J. Secretaría de Planeación Urbana

Fecha de registro:
16/11/2023

Código de registro:
EXT-AMC-23-0120473

Fecha de documento:
16/11/2023

Fecha de recepción:
Página Web

Forma de recepción:
Rutina

Grado de reserva:
Ordinaria

Copias:
1

Clasificación:
Cm

Comentarios de transacción

Resumen realizado por la mesa de entrada

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

solicitud de certificación de uso de suelo para el laboratorio de investigaciones de la facultad de medicina de la Universidad de Cartagena en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-26931 y referencia catastral No. 01-02-0672-0028-000.

Nomenclatura: Cartagena de Indias, barrio El Cabrero, Calle Real No. 41-15

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30- 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370-
alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890 -480184-4