



*copia*

Oficio AMC-OFI-0089445-2015

Cartagena de Indias D.T. y C., Martes, 10 de Noviembre de 2015

**Señora**  
**NADITT JOHANNA VERNAZA OREJUELA**  
**Getsemaní, calle San Juan N° 25-136**  
**Cartagena**

Asunto: **certificado de uso del suelo del predio 01-01-0144-0021-000, localizado en el barrio Getsemaní, solicitado mediante oficio EXT-AMC-15-0053489.**

Cordial saludo,

De acuerdo con su solicitud contenida en oficio del asunto, esta secretaría se permite certificar:

Que el predio identificado con la referencia catastral N° 01-01-0144-0021-000, localizado en el barrio Getsemaní, Calle San Juan o Kra 9A en el Centro Histórico de esta ciudad, se encuentra dentro del listado de reglamentación predial contenido en el artículo 522 del Plan de Ordenamiento Territorial como uso **RESIDENCIAL** y se le aplicaran las normas contenidas en el artículo 448 del Decreto 0977 de 2001.

Igualmente, el artículo 451 de la citada disposición, sobre los usos de las edificaciones en el Centro Histórico, establece las edificaciones que tienen la posibilidad de una segunda opción de usos, entre estas, (...) *"los edificios que forman parte de un sector Urbano homogéneo en usos: Segunda opción: pasar a los usos del sector"*.

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con la visita física efectuada y que se contiene en el oficio AMC-OFI-0089244-2015, la edificación identificada con la referencia catastral N°01-01-0144-0021-000, en la cual pretende funcionar la actividad Hotel Boutique, tiene la posibilidad de esta segunda opción de uso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 449 del decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial.

El presente concepto se expide en los términos que señala el numeral 3° del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015.

Con base a lo anterior, doy respuesta de fondo a su solicitud.

Atentamente,

*Dolce*

**DOLLY ROCIO GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretaria de Planeación Distrital

*JM*  
**Yo Bo JAVIER MORENO GALVIS**  
Profesional Universitario

Proy. Arq. Ana Galván Moreno *AG*

*Man Ken Anderson*

9297-646

28-12-15

12:20 pm



Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



Oficio **AMC-OFI-0089244-2015**

Cartagena de Indias D.T. y C., Lunes, 09 de Noviembre de 2015

## Arquitecto

**JAVIER MORENO GALVIS**

Profesional Especializado de la Secretaría de Planeación Distrital

Alcaldía de Cartagena

## Cartagena

Asunto: informe de visita solicitud de segunda opción del predio identificado con la referencia catastral N° 01-01-0144-0021-000, localizado en el barrio Getsemani.

## **INFORME DE VISITA**

**DE: Arq. ANA OFELIA GALVAN MORENO  
Asesora externa Secretaria de Planeación Distrital**

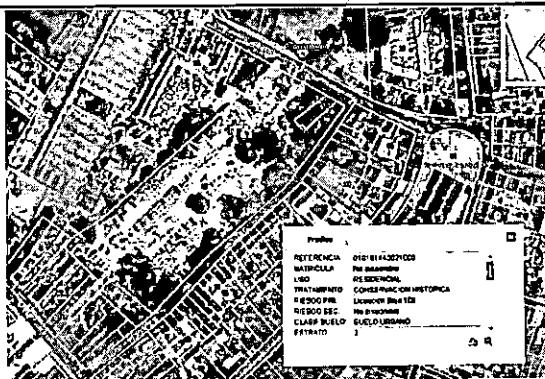
**PARA: Arq. JAVIER MORENO GALVIS**  
**Profesional Especializado Secretaria de Planeación Distrital**

<b>INFORMACION GENERAL</b>		
<b>NOMBRE :</b>	<b>No. CEDULA:</b>	<b>No. CONTRATO:</b>
<b>ASUNTO:</b>	Visita al Predio 01-01-0144-0021-000	<b>FECHA VISITA:</b> octubre - 2015
<b>COD. REGISTRO:</b>		<b>FECHA ASUNTO:</b> octubre - 2015
<b>SOLICITANTE:</b>	Naditt Johanna Vernaza Orejuela	<b>TELEFONO:</b>
<b>DIRECCION:</b>	Barrio Getsemani Calle San Juan o Kra 9A	

## INFORME GENERAL DEL ASUNTO

De acuerdo con la solicitud delegada por el Arq. JAVIER MORENO GALVIS, Profesional Especializado Secretaria de Planeación Distrital, me permite rendir el informe de visita, en relación con la posibilidad de segunda opción del predio identificado con la referencia catastral N° 01-01-0144-0021-000, localizado en el barrio Getsemaní, Calle San Juan o Kra 9A en el Centro Histórico de esta ciudad.

## **LOCALIZACION CIUDAD - BARRIO**



Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

### OBSERVACIONES ESPECÍFICAS

El día 29 de octubre del 2015, se efectuó la visita el predio identificado mediante referencia catastral N°01-01-0144-0021-000, ubicado en el Barrio Getsemani Calle San Juan o Kra 9<sup>a</sup>, del Centro Histórico de esta ciudad, y se encontró que:

El predio identificado con la referencia catastral arriba mencionada se encuentra dentro del listado de reglamentación predial contenido en el artículo 522 del Plan de Ordenamiento Territorial como uso **RESIDENCIAL** y se le aplicarán las normas contenidas en el artículo 448 del Decreto 0977 de 2001.

La actividad que se pretende desarrollar es **HOTEL BOUTIQUE, BAR**.

Al realizar la visita física del entorno de la manzana predial 0133 en la cual se localiza el predio, se pudo constatar que las actividades desarrolladas en los predios que la conforman son restaurantes: pizzería Di Silvo, Café del Mural, restaurante Atawe, restaurante Peninsula; Instituciones: Unidad de Víctimas Especiales, La Previsora, Escuela de Producción de Cine; Hoteles: Hotel Casa Marta, three house eco hostal; Comercio: peluquería, mueblería Fegali, La Muebleria, local comercial, carpintería. Cabe anotar que en esta manzana no hay presencia de Bares, Tabernas o Discotecas.

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES SEGÚN VISITA TÉCNICA REALIZADA

Según la Visita Técnica Ocular que hemos realizado podemos Concluir y Recomendar lo siguiente:

1. El predio sobre el cual se solicita el Uso de Suelo y que se identifica catastralmente con el N°01-01-0144-0021-000, ubicado en el Barrio Getsemani Calle San Juan o Kra 9<sup>a</sup>, del Centro Histórico de esta ciudad, de conformidad con lo señalado en el listado de reglamentación predial contenido en el Artículo 522 del Plan de Ordenamiento Territorial clasificada como (A3) CASA BAJA, CATEGORÍA DE INTERVENCIÓN RESTAURACIÓN TIPOLOGICA, USO VIVIENDA, como se observa en el siguiente cuadro:

Predio	Unidad de Intervención	Tipología	Categoría de intervención	Usos
21		AC	R.F.A	Viv.

De conformidad con el artículo 436 del Plan de Ordenamiento Territorial que regula las normas patrimoniales en el Distrito de Cartagena, en la Categoría de Intervención de Adecuación, Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionabilidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles y mejorar su integración al conjunto urbano.

En los edificios con esta categoría de intervención se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, subdivisión, y reestructuración. No se permiten obras de ampliación.

Las intervenciones de adecuación deberán garantizar la conservación de eventuales vestigios arquitectónicos con valor histórico y la recuperación del patio de la edificación con tipología histórica subyacente.

Los edificios que en la actualidad ocupan el 100% del área del lote, al ser intervenidos deberán garantizar mediante una disminución del área de ocupación. El cumplimiento de la



norma establecida en el Artículo 71.

Este predio presenta Tipología Arquitectónica Accesoria AC, y se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 432, el cual contiene las definiciones para este tipo de Casas.

De acuerdo con el artículo 448 del Plan de Ordenamiento Territorial, la actividad residencial que puede desarrollarse en el inmueble comprende la vivienda y sus espacios complementarios. Las oficinas privadas y los estudios profesionales, guarderías y preescolares, talleres para actividades artesanales compatibles con la vivienda y el comercio al detal. En las Casas Bajas sólo podrá dedicarse a actividad complementaria al salón y la alcoba con ventana hacia la calle. En tal caso el acceso se efectuará únicamente por el zaguán

Los usos prohibidos se encuentran establecidos en el artículo 451 del Decreto 0977 de 2001.

El citado artículo 451 del Plan de Ordenamiento Territorial, también establece que las edificaciones del Centro Histórico tienen la posibilidad de una segunda opción de usos, entre otros:

Los Edificios que forman parte de un sector urbano homogéneo en Usos: Segunda opción: pasar a los Usos del sector.

Para tal efecto, ésta Secretaría con el fin de establecer qué usos actualmente se desarrollan en el sector donde se ubica el inmueble, y si en ese sector es un sector urbano homogéneo en usos, realizó una visita técnica en donde se pudo establecer, según el presente informe suscrito por la Arquitecta Ana Ofelia Galván Moreno, Asesora externa Secretaría de Planeación Distrital, que:

El lado de manzana donde se ubica el inmueble referenciado catastralmente con el N° 01-01-0144-0021-000 predominan los Usos comerciales en donde se mezclan diversas actividades económicas y residenciales (mixta) entre las que se cuentan las definidas en el artículo 449 del citado Plan de Ordenamiento Territorial.

Por otra parte, lado de manzana identificado hace parte de un sector homogéneo en usos, conforme los señala el Plan de Ordenamiento y con las actividades que actualmente se desarrollan en esa manzana (144) del barrio Getsemaní, y en las demás manzanas que lo conforman.

En consecuencia, ésta edificación, conforme al informe mencionado, puede tener una segunda opción de usos de acuerdo con las actividades señaladas en el artículo 449 del decreto 0977 de 2001, entre las que se cuentan los restaurantes, Oficinas en general, locales de Comercio, actividad hotelera y similares.

Para el ejercicio de estas actividades debe garantizarse la solución de parqueaderos.

#### **ARTICULO 449. Actividades Económicas.** La actividad económica comprende:

- ✓ Comercio al detal.
- ✓ Actividad direccional, oficinas en general públicas y privadas, estudios profesionales, actividad bancarias,
- Agencias, compañías aseguradoras y servicios de estrecho contacto con el público.
- ✓ Actividad hotelera.



- ✓ Restaurantes, bares, refresquerías.
- ✓ Talleres artesanales de servicios compatibles con la vivienda y que no produzcan emisiones nocivas como la modisterías.
- ✓ Los patios de estas edificaciones podrán vincularse a las actividades económicas a que esté destinado el inmueble, siempre y cuando conserven su condición de espacio abierto.

*4024.*  
**Arq. ANA OFELIA GALVAN MORENO**  
**Asesora externa Secretaria de Planeación Distrital**

### REGISTRO FOTOGRÁFICO



Acceso desde la calle Sierpe hacia Calle San Juan  
Juan



Acceso desde la calle Media Luna hacia Calle San



Imágenes acceso Hotel Casa del Toro, calle San Juan





Imágenes viviendas contiguas, café del Mural, calle San Juan



Imágenes manzana 144, comercio, oficinas, calle de la Media Luna





Imágenes manzana 144, Hoteles, oficinas, calle San Antonio

En el entorno del predio objeto de estudio se desarrollan actividades dedicadas a servicios de hoteles, restaurantes, oficinas, viviendas, peluquerías.



Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. I. y C.  
ESTADO DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL

FNTZAN 1113 UNIDAD DE ATENCION AL CIUDADANO

Código de registro: EXT-AMC-15-0053489

Fecha y hora de registro: 24-ago-2015 11:03:15

Funcionario que registró: Tabaleta, Jesus David

Depo. dentro de: Despacho de Secretaria de Planeación:

Funcionario Responsable: GONZALEZ ESPINOZA, DOLLY SOCIO

Cartagena D T y C agosto 21 de 2015

Centro de atención: 3

Contraseña para consulta web: 17000000

www.cartagena.gov.co

Señor

**SECRETARIO DE PLANEACION DISTRITAL**

Alcaldia Distrital de Cartagena de Indias.

Ciudad.

**REF. PERMISO USO DE SUELO.**

En nombre y representación legal de la sociedad comercial NEW PROJECTS SAS, con NIT 900.512.962-2, con establecimiento comercial denominado HOTEL CASA DEL TORO, con Registro Mercantil con MATRICULA: 000311348 de la Cámara de Comercio de Cartagena, comedidamente me permite solicitar PERMISO DE USO DE SUELO, de nuestro establecimiento, identificado con REFERENCIA CATASTRAL N° 01-01-0144-0021-000 ubicado en el Barrio Getsemani, Calle San Juan N° 25-136, el cual desarrolla su objeto social en la actividad de hotelería.

Lo anterior en atención a la LEY 388 DE 1997

Atentamente,

*Naditt Venecia*  
NADITT JOHANNA VÉRNATA OREJUELA

CC 1.013.612.542 de Bogotá

Representante Legal.