

Oficio **AMC-OFI-0103722-2015**

Cartagena de Indias D.T. y C., Viernes, 18 de Diciembre de 2015

**Señora**  
**MARIA DE LOS ANGELES BETTIN SIERRA**  
**Coordinadora Gestión Predial**  
**Concesión Costera Cartagena Barranquilla SAS.**  
**Crespo 2ª Avenida N° 67-54**  
**Cartagena.**

CONCESIÓN COSTERA  
CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S.  
RECIBIDO PARA SU ESTUDIO  
NO IMPLICA ACEPTACIÓN

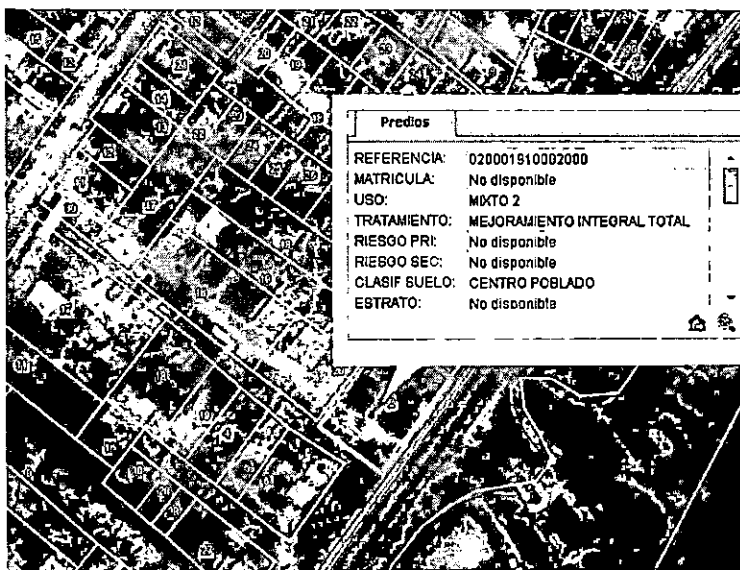
*elaborado por  
05/01/16*

Asunto: **Certificado de Uso de Suelo, Clasificación del suelo y Norma del predio**  
**02-00-0191-0002-000. Rad. EXT-AMC-15-0048061.**

Cordial saludo,

De conformidad con su solicitud, contenida en el Oficio de la referencia, ésta Secretaría de acuerdo con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial se permite **CERTIFICAR:**

Que el predio identificado con Referencia Catastral N° 02-00-0191-0002-000 localizado en el Centro Poblado de la Boquilla del Distrito de Cartagena, se encuentra dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de Clasificación del suelo de territorio Distrital PFG 1A/5, la cual hace parte de la cartografía oficial POT como **SUELO URBANO DEL DISTRITO** y en el área de delimitación del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen regulado por el Decreto 063 de 2006 cuyo tratamiento es **MEJORAMIENTO INTEGRAL**. De acuerdo con la circular N°1 de 2002 se encuentra clasificado como **MIXTO 2 (M2)** y se le aplicaran las normas contenidas en el decreto 0977 de 2001, tal como se evidencia en las siguientes imágenes:



Igualmente, la circular anteriormente citada dispone que para el desarrollo de la Actividad Residencial se aplica el cuadro N°7 "Reglamentación de la Actividad Mixta 2 en Suelo Urbano y de Expansión"; para efectos de la actividad residencial, la misma circular establece que dadas las características de las viviendas presentes en el Centro Poblado de la Boquilla, es la actividad residencial Tipo A, en relación con la Actividad Residencial compatible para el Mixto 2 el cuadro N° 5 establece la actividad residencial tipo C y D dependiendo del tamaño del lote. Esta clasificación se aplica a los predios localizados en el Centro Poblado de la Boquilla a partir de la calle 37 en sentido ascendente hasta el caño Luisa.

CUADRO N°1 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION

	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO C RC	RESIDENCIAL TIPO D RD
<b>UNIDAD BÁSICA</b>	30 M2	60 m2	60 m2
2 ALCOBAS	40 M2	80 m2	80 m2
3 ALCOBAS	50 M2	100 m2	100 m2
<b>USOS</b>			
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar	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
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Sólo embarcaderos)	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercial 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
<b>AREA LIBRE</b>			
UNIFAMILIAR 1 piso	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 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 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.
<b>AREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)		
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 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.: 200 M2 - F.: 8 M	AML.: 200 M2 - F.: 10 M
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 - F.: 10 M	AML.: 300 M2 - F.: 10 M	AML.: 300 M2 - F.: 12 M
MULTIFAMILIAR		AML.: 600 M2 - F.: 20 M	AML.: 750 M2 - F.: 25 M
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 pisos	Según área libre e índice de const.	Según área libre e índice de const.
<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>			
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	0.6	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	1	1
BIFAMILIAR	1.1	1.2	1.2
MULTIFAMILIAR		2.4	2.4
<b> AISLAMIENTOS</b>			
ANTEJARDÍN	3 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m
POSTERIOR	3 m	Unifamiliar 7 m	Unifamiliar 7 m

		Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m	Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m	3 m x 3 m	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 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 3.5 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/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. 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 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.

CUADRO N°7 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA 2 EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

	ACTIVIDAD MIXTA 2
USOS	
PRINCIPAL	Institucional 3, Comercial 2
COMPATIBLE	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial
COMPLEMENTARIO	Institucional 3 Portuario 4
RESTRINGIDO	Institucional 4 y Comercio 3
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, en su artículo 71, concordante con lo dispuesto en el artículo 295, las secciones para el anillo vial son las siguientes:

“Ancho total de la vía: 61.40 metros.  
 2 calzadas de 7.30 metros cada una, para tráfico rápido.  
 Bermas de 1.80 metros cada una.  
 1 separador central de 25.00 metros.  
 2 andenes de 5.00 metros cada uno con zona verde y corredor para ciclovía.  
 Calzadas laterales locales de 7.30 metros y franjas ambientales.

Para el anillo vial se requiere de esta sección y vías de servicio laterales de 7.30 metros, aceras de 5.00 metros y retiro ambiental en área privada de 10.00 metros, acera peatonal de 5.00 metros”.

Por otra parte el artículo 2° de la Ley 1228 de 2008 las “fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:



1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

*El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior”.*

Cabe anotar que el Centro poblado de la Boquilla que comprende desde la Calle 37 hasta el Caño Luisa fue fallado conforme a la resolución 046 de 2012. Igualmente el ordenamiento del mismo en desarrollo de la acción popular que cursa en el Juzgado 5º administrativo de Bolívar, se sujeta al concepto técnico de DIMAR; esta entidad estableció a través del oficio 15201302137 de fecha 11 de junio de 2013 y del mapa CPO05174CP5, que se encuentra dentro de la Jurisdicción DIMAR por lo tanto es bien de uso público y es importante elevar su consulta ante la DIMAR.

En consecuencia, se **CERTIFICA**, que de conformidad con el Decreto 0977 de 2001, o Plan de Ordenamiento Territorial y la Circular N°1 de 2002 que el predio identificado con referencia catastral N° 02-00-0191-0002-000, se encuentra localizado en **SUELO URBANO** y presenta **USO MIXTO 2 (M2)**, por lo tanto le es aplicable el **CUADRO DE REGLAMENTACIÓN N°7 DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION, CUADRO N°1 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION**, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001.

Este concepto de uso de suelo se sujeta a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.3 numeral 2º del Decreto 1077 de 2015.

Atentamente,

  
**DOLLY ROCIO GONZALEZ ESPINOSA**  
**Secretaria de Planeación**  
**Alcaldía Mayor de Cartagena.**

  
**V°B° JAVIER MORENO**  
**Profesional Especializado**  
**Secretaría de Planeación Distrital**

Proyecto: Ana Galván   
Arquitecto Asesor Externo



21-Julio



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.  
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL  
VENTANILLA UNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Código de registro: EXT-AMC-15-0048061

## CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA SAS

Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación  
Funcionario Responsable: GONZALEZ ESPINOSA, DOLLY ROCIO

Barranquilla, 21 de Julio de 2015: 17  
Contraseña para consulta web: D41EF245  
www.cartagena.gov.co



CONCESION COSTERA CARTAGENA - BARRANQUILLA SAS

Consecutivo: D-636  
Sede: Barranquilla  
Fecha de Documento: 21/07/2015  
Folios: 24  
Destinatarios Externos: SECRETARIA DE PLANEACION...

Doctora  
**DOLLY GONZALEZ ESPINOSA**  
SECRETARÍA DE PLANEACION DISTRITAL  
ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS  
Sector Chambacu, Edificio Inteligente, Mezanini  
Cartagena de Indias

*Referencia: Contrato APP 004 de 10 de septiembre de 2014 suscrito entre la ANI y la CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S. cuyo objeto es Financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor Proyecto Cartagena-Barranquilla y Circunvalar de la Prosperidad.*

*Asunto: Solicitud de Documentación*

Respetada Doctora:

CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA S.A.S., es la firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, en virtud del Contrato en la modalidad de la referencia, en el ejercicio de la función pública de adquisición de los predios requeridos, por motivos de utilidad pública e interés social, para la ejecución del corredor Proyecto Cartagena-Barranquilla y Circunvalar de la Prosperidad.

Por tal motivo hemos realizado sendas peticiones a esa Secretaría, en las que se solicitó la expedición de las Certificaciones de Uso, Clasificación del Suelo y normatividad vigente dentro de la Gestión Predial que debemos adelantar en el Distrito de Cartagena de Indias D. T. y C.; peticiones ante las cuales esa entidad a su digno cargo, **no ha expedido las respectivas certificaciones o las expidió en forma incompleta.**

A continuación se especificará la trazabilidad de cada una de las peticiones presentadas ante esa Oficina:

1.- Mediante Oficio CABA-C-0088-2015 del 14 de marzo de 2015, radicado el 9 de abril de 2015 bajo radicado No. EXT-AMC-15-0022596, se solicitaron ciento dos (102) certificaciones de Uso y Clasificación del Suelo, de conformidad con lo contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, consignando para tales efectos, el valor de veintiún mil pesos (\$21.000,00) por cada predio que hace parte de la solicitud, anexando las planchas catastrales de los predios citados en formato Shapefiles.

Según oficio AMC-OFI-0036762-2015 del 05 de mayo de 2015, radicado en la Concesión Costera Cartagena S.A.S. el 12 de junio de 2015 bajo radicado No. R-65, Planeación Distrital dio respuesta a la petición CABA-C-0088-2015 del 14 de marzo de 2015, con la entrega de un listado de certificados

SEDE PRINCIPAL  
BARRANQUILLA  
Carrera 58 No 74-84  
PBX (575) 3852926

SEDE CARTAGENA  
Barrio Crespo  
Segunda Avenida  
No. 67-54  
PBX (575) 6436820

LINEA DE  
ATENCIÓN  
018000182529  
Colombia

*[Handwritten signature]*

www.concesioncostera.com