



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=7XQxmkfWtzxnN4OIMLJF4UlgNB0SVURgOnf4B%2FZ%2F0k%3D



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 15 de octubre de 2024

Oficio AMC-OFI-0140869-2024

Señor:

NESTOR ARMANDO TORREGLOZA PALLARES

Email. edusi0122@gmail.com

Dirección: Barrio Manga Calle 29 No. 21A-07 Ed. Manuela apto 7B

Cel: 3116860099

Cartagena de Indias

Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD CON RADICADO EXT-AMC-24-0109729

Cordial saludo,

En atención a su solicitud;

*“ Me dirijo a usted muy respetuosamente con el propósito de solicitar concepto de Impacto Urbano, para desarrollar la actividad comercial de un **TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ**, en el predio con referencia catastral No. 01-09-0215-0014-000, localizado en el barrio el Bosque, calle 21 A, No 49-51, de esta ciudad” .*

Y 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, procedemos a emitir concepto previo para el predio con Referencia Catastral No. 010902150014000 ubicado en el barrio El Bosque; con uso de suelo principal **MIXTO 2** en el cual se encuentra **RESTRINGIDA** la actividad **COMERCIO 3** - asociada a **TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ**.

### CONCEPTO PREVIO PARA USO RESTRINGIDO EN SUELO URBANO

1. INFORMACION DE LA SOLICITUD					
<b>Radicado:</b>	EXT-AMC-24-0109729	<b>Fecha RAD:</b>	23/08/2024	<b>Fecha Expedición:</b>	21/082024
<b>Solicitante:</b>	NESTOR ARMANDO TORREGLOZA PALLARES			<b>Identificación:</b>	72178794
<b>Correo:</b>	edusi0122@gmail.com			<b>Celular:</b>	3116860099

2. NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE
<b>Decreto 0977, 20 de noviembre 2001</b> , “POR MEDIO DE LA CUAL ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS”, y los instrumentos que lo desarrollan y/o complementan.

3. INFORMACION DEL PREDIO 1			
<b>Referencia Catastral:</b>	0109021500140000	<b>M. Inmobiliaria</b>	060-122335
<b>Dirección del Predio:</b>	El Bosque C 21a 4951		
<b>Tipo de Suelo:</b>	Urbano	<b>Ficha Técnica Aplicable:</b>	Cuadro 7. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
<b>Uso de Suelo:</b>	MIXTO 2		
<b>Actividad objeto de evaluación:</b>	COMERCIO 3 - TALLER DE MÉCANICA AUTOMOTRIZ.		
<b>Tratamiento:</b>	Renovación Urbana		

4. RIESGOS DEL PREDIO	
<b>Naturales:</b>	Riesgo principal: Licuación Moderada (79%). Riesgo secundario: Inundación Baja (21%)

5. INFORMACION GRÁFICA	
<b>PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> De conformidad con el Plano PFG 5B/5 del POT, el predio con Referencia Catastral No. 010902150014000 se encuentran en suelo urbano del Distrito de Cartagena.	<b>PLANO USO DE SUELO</b> De conformidad con el Plano PFU 5C/5 y PFU 5A/5 del POT el predio con Referencia Catastral No. 010902150014000; tienen uso principal Mixto 2.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=7XQxmKfWtzxnN4OIMLJF4U1gNB0SVURgOnf4B%2Fz%2Fok%3D>



**Imagen 1.** Clasificación de suelo PFG 5B/5.  
**Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS).  
[https://midas.cartagena.gov.co/.](https://midas.cartagena.gov.co/)

**Imagen 2.** Plano Uso de Suelo PFU 5C/5 y PFU 5A/5  
**Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS).  
[https://midas.cartagena.gov.co/.](https://midas.cartagena.gov.co/)

**6. CUADRO NO. 7 REGLAMENTACIÓN DE ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN - MIXTO 2.**

<b>Uso Principal</b>	Institucional 3, Comercial 2
<b>Uso compatible</b>	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial.
<b>Uso Complementario</b>	Institucional 3 - Portuario 4
<b>Uso Restringido</b>	Institucional 4 – Comercio 3
<b>Uso Prohibido</b>	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4

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
<b>USOS</b>					
<b>PRINCIPAL</b>	Residencial y Comercio 1	Institucional 3, Comercial 2	Comercial 1 y 2 – Institucional 2	Comercial 3 – Industrial 2	Industrial 3 – Comercial 3 Portuario 3
<b>COMPATIBLE</b>	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 Transporte
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Institucional 3	Institucional 3 – Portuario 4	Industrial 1 – Institucional 1	Comercial 2	Portuario 1 y 2 – Comercial 4
<b>RESTRINGIDO</b>	Institucional 2 Portuario 2	Institucional 4 y Comercio 3	Institucional 3 – Residencial	Comercial 4 – Portuario 3 y 4	Institucional 4 – Portuario 3 y 4
<b>PROHIBIDO</b>	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
<b>INTENSIDAD DEL USO COMPATIBLE</b>					
<b>INTENSIDAD DEL USO COMPLEMENTARIO</b>			Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.

**Fuente:** 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”.

**7. DEFINICIONES**

Con el fin de propender a un mejor entendimiento de los conceptos establecidos en la norma urbanística y en concordancia con el principio normativo de simplicidad contenido en el artículo N° 100 de la Ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones:

**Uso Restringido**

*USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:* Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.1.1 Definiciones)

*USO RESTRINGIDO.* Se refiere a los usos que, si bien pueden ser compatibles con el uso principal, en caso de presentarse será enmarcado dentro de limitaciones precisas. (Decreto 0977 de 2001 – Componente Urbano, Numeral 3.5.3)

*“USO RESTRINGIDO:* Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zonas dadas sus características. Requiere establecer la valoración de la actividad que pretende desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades catalogadas dentro de un uso, y estén excluidas otras actividades del mismo uso. El uso restringido requiere entonces un desarrollo especial dentro de cada uno de los tratamientos y para cada una de las zonas, y hasta tanto no se expida el documento que lo contenga, se requerirá concepto previo de la Secretaría de Planeación Distrital.”. (Circular No. 2 del 17 de junio del 2002)



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=7XQxmKfWtznN4OIMLJF4U1gNB0SVURgOnf4B%2FZ%2F0k%3D



8. REVISIÓN DE LA SOLICITUD		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIÓN
1	<i>Revisión y análisis de uso de suelo requerido para el desarrollo del proyecto objeto de solicitud, e identificar que la actividad propuesta se enmarca en un uso restringido, teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, los cuadros anexos de reglamentación de las actividades y demás instrumento que lo desarrollen y/o complementen, verificando el cumplimiento de los requisitos exigidos para el desarrollo de cada uso.</i>	El uso de suelo principal del predio con Referencia Catastral No. 010902150014000 es <b>Mixto 2</b> ; en el cual se encuentra <b>RESTRINGIDA</b> la actividad <b>COMERCIO 3</b> – asociada La actividad <b>TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ</b> .
2	Análisis del sistema de movilidad que afecta el predio objeto de estudio.	<b>MANZANA CATASTRAL:</b> 0215  <b>SISTEMA DE MOVILIDAD:</b>  ? <b>Predio con Referencia Catastral No. 010902150014000:</b> da con frente a la Diagonal 21 A clasificada en el Plano de Sistema Vial General PFU 3A/5 como subsistema de vías colectoras V3A.
3	Revisión y valoración de la memoria descriptiva presentada por el solicitante.	<b>Descripción de los predios:</b>  El predio con Referencia Catastral No. 010902150014000 se encuentra localizado en Cartagena de Indias en el barrio El Bosque C 21A 49 51, con un área aproximada de 585 m2. Es un predio medianero que da con frente hacia la Diagonal 21A.  <b>Área en la que se pretende desarrollar la actividad:</b> el peticionario alude que; el taller de mecánica automotriz tiene <i>un área construida de aproximadamente 206m<sup>2</sup></i>  <b>Descripción del entorno más próximo:</b> la actividad de taller de mecánica automotriz que se desarrolla se encuentra ubicado en la Unidad Comunera de Gobierno -UCG- No. 10, en la manzana catastral donde se encuentra el predio objeto de estudio, se llevan a cabo las siguientes actividades comerciales conforme a los anexos de la presente solicitud: - Oficinas comerciales, fábrica de hielo, hoteles, residencias, bodegas comerciales, taller de mecánica, restaurantes, supermercados, chatarrería, entre otras actividades comerciales.  <b>Descripción y justificación de la actividad a desarrollar:</b> el solicitante expresa que;  <i>“Entre las actividades que se realizan en este taller de mecánica, encontramos el mantenimiento de rutina de automóviles, verificación de diagnóstico de fallas de los automóviles y el trabajo de mecánica automotriz (...)</i>  <i>El desarrollo de esta actividad comercial, por sus características y condiciones de la zona se presenta como una actividad INTERMEDIA y necesaria, dentro del entorno previsto, por tal razón es importante recalcar la necesidad de esta actividad Comercial en este predio debido a que prestara un servicio requerido y necesario para todo tipo de vehículos que circulan por esta zona”.</i>  <b>Factibilidad de servicios públicos:</b> en cuanto a este aspecto, el solicitante no se pronunció ni anexó ningún documento probatorio de que cuente con los servicios públicos domiciliarios.

9. CONCLUSIONES



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=7XQxmKfWtzxnN4OIMLJF4U1gNB0SVURgOnf4B%2FZ%2F0k%3D



Para el desarrollo del USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO SOLICITADO, teniendo en cuenta el grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental establecida, **este se puede controlar** de conformidad con las condiciones y limitaciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes, de conformidad con las siguientes conclusiones:

<b>Generales</b>	El cuadro que permite desarrollar y controlar la actividad <b>TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ ADRO No. 3 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN.</b>		
<b>Específicas</b>	Específicamente, la columna de <b>COMERCIO 3</b> del cuadro reglamentario precitado en las conclusiones generales, dota de la siguiente norma:		
	<b>COMERCIAL 3</b>		
	Clasificación del establecimiento	Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características: Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales. Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto, requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados. Requieren servicios complementarios como parte de la edificación. No son compatibles con el uso residencial.	
	Venta de bienes	Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas.	
	Venta de servicios	Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc. Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería. Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares. Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.	
	Requisitos y características	<b>REQUISITOS:</b> En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.  <b>CARACTERÍSTICAS:</b> Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos; Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.	
	Área libre 1 piso	1 m <sup>2</sup> área libre x c/4m <sup>2</sup> de área construida	
Área libre 2 pisos	1 m <sup>2</sup> área libre x c/4m <sup>2</sup> de área construida		
Área y frente mínimos	Área mínima Lote 250 m <sup>2</sup> <u>Frente mínimo 10 m.</u>		



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=7XQxmKfWtzxnN4OIMLJF4UlgNB0SVURgOnf4B%2FZ%2F0k%3D



	Altura máxima	No podrá ser mayor a 2 pisos
	Índice de construcción	2.4
	Aislamiento	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
	Estacionamientos	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes
	Nivel de piso	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
	Área mínima del establecimiento	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.
<b><u>En todo caso, esta actividad está supeditada al cumplimiento de la reglamentación urbanística establecida para Comercio 3 y las demás normas vigentes.</u></b>		
<b>ES IMPORTANTE INDICAR QUE EL TRÁMITE DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO ESTÁ A CARGO DE LOS CURADORES URBANOS, Y QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE CONSTITUYE COMO UN CONCEPTO PREVIO PARA LOS USOS RESTRINGIDOS.</b>		

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 petionario 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.

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.

**Anexo:** Cuadros Reglamentarios de las actividades para suelo urbano y suelo de expansión.

De esta forma damos respuesta a su solicitud.

Atentamente,

**Camilo Rey Sabogal**  
**Secretario de Planeación**

Proyectó: Arq. Claudia López - Asesora Externa SPD

Revisó: Germán González Torres - Asesor Jurídico Externo SPD

Revisó: Paola Saladén - Asesora Jurídica Externa SPD

