



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=c1MhUeimyYbbT/PzqG6bOQ==>

Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 13 de noviembre de 2024

Oficio AMC-OFI-0156676-2024

Señor:

**YURLEY CAROLINA PEÑA ZERPA**

Email. [yurleyzerpa15@gmail.com](mailto:yurleyzerpa15@gmail.com)

Dirección: Barrio Olaya Herrera, Sector Playa Blanca Calle 32B # 68 - 63

Cel: 3243252254

Cartagena de Indias

**Asunto:** RESPUESTA A SOLICITUD CON RADICADO EXT-AMC-24-0126843; EXT-AMC-24-0127418 Y EXT-AMC-24-0127024

Cordial saludo,

En atención a su solicitud;

*"(...) me dirijo a usted con el fin de solicitar concepto de Impacto Urbanístico que determine la viabilidad para el desarrollo del negocio cuyo objeto social es "LAVADERO DE MOTOS MALLORCA" catalogado como USO RESTRINGIDO, (...)"*

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. 010405100039000 ubicado en el barrio Calle Olaya Playa Blanca; con uso de suelo principal **MIXTO 2** en el cual se encuentra **RESTRINGIDA** la actividad **COMERCIO 3** – asociada a **LAVADERO DE MOTOS**.

### CONCEPTO PREVIO PARA USO RESTRINGIDO EN SUELO URBANO

1. INFORMACION DE LA SOLICITUD					
<b>Radicado:</b>	EXT-AMC-24-0126843 EXT-AMC-24-0127418 EXT-AMC-24-0127024	<b>Fecha RAD:</b>	25/09/2024 26/09/2024 25/09/2024	<b>Fecha Expedición:</b>	30/08/2024
<b>Solicitante:</b>	YURLEY CAROLINA PEÑA ZERPA			<b>Identificación:</b>	5458888 permiso por protección temporal.
<b>Correo:</b>	yurleyzerpa15@gmail.com			<b>Celular:</b>	3243252254

2. NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE
<b>Decreto 0977, 20 de noviembre 2001, "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.</b>

3. INFORMACION DEL PREDIO			
<b>Referencia Catastral:</b>	010405100039000	<b>M. Inmobiliaria</b>	No registra
<b>Dirección del Predio:</b>	Calle Olaya Playa Blanca		
<b>Tipo de Suelo:</b>	Urbano	<b>Ficha Técnica Aplicable:</b>	<b>Cuadro 7. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION</b>
<b>Uso de Suelo:</b>	MIXTO 2		
<b>Actividad objeto de evaluación:</b>	COMERCIO 3 – asociada a LAVADERO DE MOTOS		
<b>Tratamiento:</b>	Mejoramiento Integral Total		

4. RIESGOS DEL PREDIO	
<b>Naturales:</b>	Riesgo principal: Inundación moderada (86%).

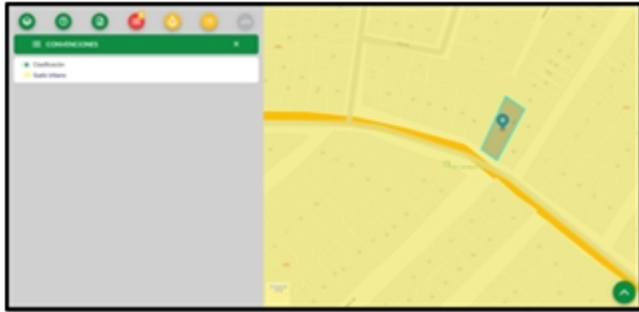


<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=c1MhUeimyYbbT/PzqG6bOQ==>

**5. INFORMACION GRÁFICA**

**PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

De conformidad con el Plano PFG 5B/5 del POT, el predio con Referencia Catastral No. 010405100039000 se encuentran en suelo urbano del Distrito de Cartagena.

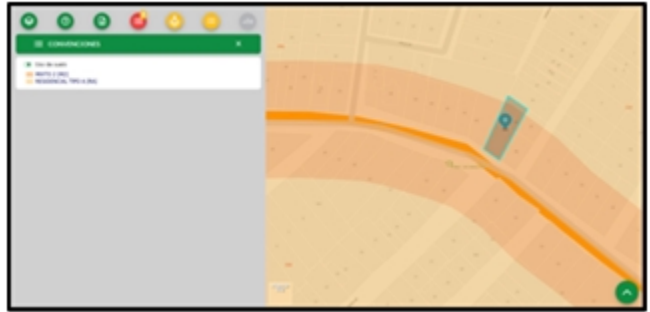


**Imagen 1.** Clasificación de suelo PFG 5B/5.

**Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS).  
<https://midas.cartagena.gov.co/>.

**PLANO USO DE SUELO**

De conformidad con el Plano PFU 5C/5 el predio con Referencia Catastral No. 010405100039000; tienen uso principal Mixto 2.



**Imagen 2.** Plano Uso de Suelo PFU 5C/5.

**Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS).  
<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 – Portuaria 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 1	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:

<b>Uso Restringido</b>	<p><b>USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:</b> <i>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)</i></p> <p><b>USO RESTRINGIDO.</b> <i>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)</i></p> <p><b>“USO RESTRINGIDO:</b> <i>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</i></p>
------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=c1MhUeimyYbbT/PzqG6bOQ==>

	<p><i>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)</i></p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. REVISIÓN DE LA SOLICITUD		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIÓN
1	<p>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.</p>	<p>El uso de suelo principal del predio con Referencia Catastral No. 010405100039000 es <b>Mixto 2</b>; en el cual se encuentra <b>RESTRINGIDA</b> la actividad <b>COMERCIO 3</b> – asociada La actividad <b>LAVADERO DE MOTOS</b>.</p>
2	<p>Análisis del sistema de movilidad que afecta el predio objeto de estudio.</p>	<p><b>MANZANA CATASTRAL:</b> 0510</p> <p><b>SISTEMA DE MOVILIDAD:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Predio con Referencia Catastral No. 010405100039000:</b> da con frente a la Calle 32 clasificada en el Plano de Sistema Vial General PFU 3C/5 como subsistema de vías colectoras V3A.</li> </ul>
3	<p>Revisión y valoración de la memoria descriptiva presentada por el solicitante.</p>	<p><b>Descripción del predio:</b></p> <p>El predio con Referencia Catastral No. 010405100039000 se encuentra localizado en Cartagena de Indias en el barrio Calle Olaya Playa Blanca, con un área aproximada de 328 m2. Es un predio medianero que da con frente hacia la Calle 32.</p> <p><b>Área en la que se pretende desarrollar la actividad:</b> en la cartografía que anexa el petionario se identifica que el lavadero de motos tiene o tendría <i>un área construida de aproximadamente 250m<sup>2</sup></i>.</p> <p><b>Descripción del entorno más próximo:</b> el petionario no anexa información relacionada.</p> <p><b>Descripción y justificación de la actividad a desarrollar:</b> el solicitante expresa que;</p> <p><i>“Entre las características generales del proyecto se pretende implementar un establecimiento pensado en las necesidades que viven los motociclistas diariamente, principalmente enfocado en la limpieza, de sus vehículos, se desarrollan diferentes actividades entre ellas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mantenimientos básicos de motocicletas como lubricación de kit de arrastre.</i></li> <li>• <i>Lavado y Polichado de motocicletas</i></li> </ul> <p><b>Factibilidad de servicios públicos:</b> el petionario anexa recibo de energía y agua potable.</p>

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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=c1MhUeimyYbbT/PzqG6bOQ==>

<p><b>Generales</b></p>	<p>El cuadro que permite desarrollar y controlar la actividad <b>LAVADERO DE MOTOS</b> es <b>EL CUADRO No. 3 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN.</b></p>																												
<p><b>Específicas</b></p>	<p>Específicamente, la columna de <b>COMERCIO 3</b> del cuadro reglamentario precitado en las conclusiones generales, dota de la siguiente norma:</p> <table border="1" data-bbox="673 559 1474 2376"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="673 559 1474 585"><b>COMERCIAL 3</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="673 585 885 1131">Clasificación del establecimiento</td> <td data-bbox="885 585 1474 1131"> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.</li> <li>• 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.</li> <li>• Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.</li> <li>• No son compatibles con el uso residencial.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1131 885 1306">Venta de bienes</td> <td data-bbox="885 1131 1474 1306"> <p>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.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1306 885 1723">Venta de servicios</td> <td data-bbox="885 1306 1474 1723"> <p>Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares.</p> <p>Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores.</p> <p>Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc.</p> <p>Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería.</p> <p>Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos.</p> <p>Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares.</p> <p>Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1723 885 1897">Requisitos y características</td> <td data-bbox="885 1723 1474 1897"> <p><b>REQUISITOS:</b> En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.</p> <p><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.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1897 885 1924">Área libre 1 piso</td> <td data-bbox="885 1897 1474 1924">1 m<sup>2</sup> área libre x c/4m<sup>2</sup> de área construida</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1924 885 1951">Área libre 2 pisos</td> <td data-bbox="885 1924 1474 1951">1 m<sup>2</sup> área libre x c/4m<sup>2</sup> de área construida</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 1951 885 2045">Área y frente mínimos</td> <td data-bbox="885 1951 1474 2045"> <p>Área mínima Lote 250 m<sup>2</sup></p> <p>Frente mínimo 10 m.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 2045 885 2072">Altura máxima</td> <td data-bbox="885 2045 1474 2072">No podrá ser mayor a 2 pisos</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 2072 885 2112">Índice de construcción</td> <td data-bbox="885 2072 1474 2112">2.4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 2112 885 2166">Aislamiento</td> <td data-bbox="885 2112 1474 2166">Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 2166 885 2274">Estacionamientos</td> <td data-bbox="885 2166 1474 2274"> <p>1 estacionamiento por cada 50m<sup>2</sup> de local comercial u oficina</p> <p>1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 2274 885 2314">Nivel de piso</td> <td data-bbox="885 2274 1474 2314">Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="673 2314 885 2376">Área mínima del establecimiento</td> <td data-bbox="885 2314 1474 2376">15 m<sup>2</sup> dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.</td> </tr> </tbody> </table>	<b>COMERCIAL 3</b>		Clasificación del establecimiento	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.</li> <li>• 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.</li> <li>• Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.</li> <li>• No son compatibles con el uso residencial.</li> </ul>	Venta de bienes	<p>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.</p>	Venta de servicios	<p>Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares.</p> <p>Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores.</p> <p>Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc.</p> <p>Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería.</p> <p>Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos.</p> <p>Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares.</p> <p>Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.</p>	Requisitos y características	<p><b>REQUISITOS:</b> En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.</p> <p><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.</p>	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	<p>Área mínima Lote 250 m<sup>2</sup></p> <p>Frente mínimo 10 m.</p>	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	<p>1 estacionamiento por cada 50m<sup>2</sup> de local comercial u oficina</p> <p>1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes</p>	Nivel de piso	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Área mínima del establecimiento	15 m <sup>2</sup> dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.
<b>COMERCIAL 3</b>																													
Clasificación del establecimiento	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.</li> <li>• 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.</li> <li>• Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.</li> <li>• No son compatibles con el uso residencial.</li> </ul>																												
Venta de bienes	<p>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.</p>																												
Venta de servicios	<p>Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares.</p> <p>Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores.</p> <p>Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc.</p> <p>Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería.</p> <p>Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos.</p> <p>Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares.</p> <p>Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.</p>																												
Requisitos y características	<p><b>REQUISITOS:</b> En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.</p> <p><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.</p>																												
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	<p>Área mínima Lote 250 m<sup>2</sup></p> <p>Frente mínimo 10 m.</p>																												
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	<p>1 estacionamiento por cada 50m<sup>2</sup> de local comercial u oficina</p> <p>1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes</p>																												
Nivel de piso	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.																												
Área mínima del establecimiento	15 m <sup>2</sup> dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.																												



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=c1MhUeimyYbbT/PzqG6bOQ==>

En todo caso, esta actividad está supeditada al cumplimiento de la reglamentación urbanística establecida para Comercio 3 y las demás normas vigentes.

**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.**

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.

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:** Cuadro No. 3 Reglamentación de la actividad comercial en 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

Vo. Bo: Paola Saladén – Asesora Jurídica Externa SPD