



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=gyOjEy3DGTc9CC6I01o50A==>

Cartagena de Indias D. T y C., lunes, 18 de noviembre de 2024

Oficio AMC-OFI-0159723-2024

Señor:
FEDERICO ECHAVARRIA MEJÍA
Email: edusi0122@gmail.com
Celular: 3116860099
Dirección: Barrio Manga Call. 29 N° 21 A-07, Edificio Manuela Apto. 7B
Cartagena de Indias

Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD CON RADICADO EXT-AMC-24-0138769

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 **SUPERMERCADO**, en el predio con referencia catastral No 01-14-0041-0024-000, localizado en el barrio el Pozón, transversal 54, No. 87-23, Mz 41, lote 2, de esta ciudad.*

*La actividad comercial de un **SUPERMERCADO**, el cual se proyecta desarrollar en el predio relacionado, se enmarca en la actividad **COMERCIAL 2**, la cual, dentro del Uso de Suelo, **RESIDENCIAL TIPO A (RA)**, “**CUADRO NO 3 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO**”, se encuentra **RESTRINGIDA**”.*

Parte de la transcripción textual remitida por el usuario

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. 011400410024000 ubicado en el barrio El Pozón, T 54 87 23 Mz 41 Bajo 2; con uso de suelo principal **RESIDENCIAL TIPO A –RA-** en el cual se encuentra **RESTRINGIDA** la actividad **COMERCIO 2 – asociada a SUPERMERCADO**.

CONCEPTO PREVIO PARA USO RESTRINGIDO EN SUELO URBANO

1. INFORMACION DE LA SOLICITUD					
Radicado:	EXT-AMC-24-0138769	Fecha RAD:	18/10/2024	Fecha Expedición:	15/10/2024
Solicitante:	FEDERICO ECHAVARRIA MEJÍA			Identificación:	1037604513
Correo:	edusi0122@gmail.com			Celular:	3116860099

2. NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE	
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.	

3. INFORMACION DEL PREDIO			
Referencia Catastral:	011400410024000	M. Inmobiliaria	060-136830
Dirección del Predio:	El Pozón, T 54 87 23 Mz 41 Bajo 2		
Tipo de Suelo:	Urbano	Ficha Técnica Aplicable:	Cuadro 1. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
Uso de Suelo:	RESIDENCIAL TIPO A –RA-		
Actividad objeto de evaluación:	COMERCIO 2 – SUPERMERCADO.		
Tratamiento:	Mejoramiento Integral Total		

4. RIESGOS DEL PREDIO	
Naturales:	Riesgo principal: Inundación alta (100%).



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=gyOjEy3DGTc9CC6I01o50A==>

5. INFORMACION GRÁFICA

PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO

De conformidad con el Plano de Clasificación de Suelo PFG 5B/5 del POT, el predio con Referencia Catastral No. 011400410024000; se encuentran en suelo urbano del Distrito de Cartagena.

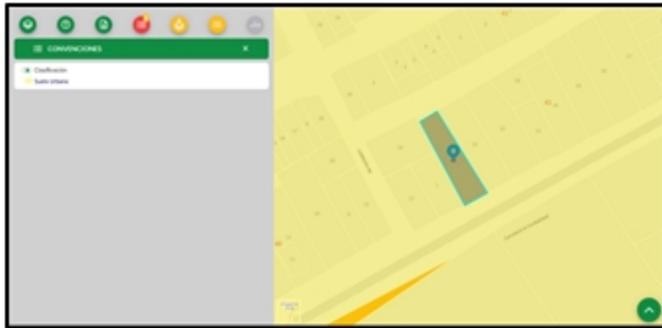


Imagen 1. Clasificación de suelo PFG 5B/5.

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

PLANO USO DE SUELO

De conformidad con el Plano de Uso de Suelo PFU 5C/5 del POT el predio con Referencia Catastral No. 011400410024000; tienen uso principal Residencial Tipo A -RA-.

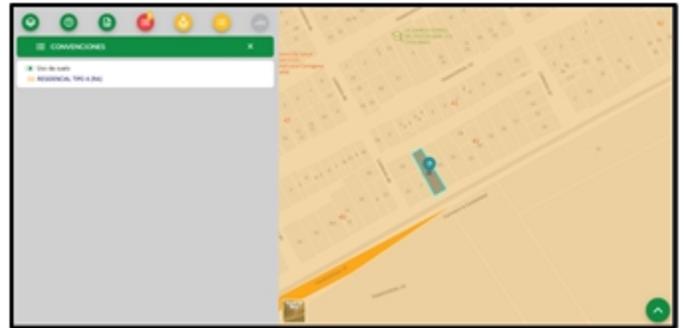


Imagen 2. Plano Uso de Suelo PFU 5C/5.

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

6. CUADRO NO. 1 REGLAMENTACIÓN DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN -RESIDENCIAL TIPO A-

Uso Principal	Residencial –vivienda unifamiliar y bifamiliar
Uso compatible	Comercial 1 – Industrial 1
Uso Complementario	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
Uso Restringido	Comercial 2
Uso Prohibido	Comercio 3 y 4, Industrial 2 y 3, Turístico, Portuario 2, 3 y 4, Institucional 3 y 4.

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION					Hoja 1 de 1
	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO B RB	RESIDENCIAL TIPO C RC	RESIDENCIAL TIPO D RD	
UNIDAD BÁSICA	30 M ² 2 ALCOBAS 40 M ² 3 ALCOBAS 50 M ²	40 m ² 50 m ² 70 m ²	60 m ² 80 m ² 100 m ²	60 m ² 80 m ² 100 m ²	
USOS PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	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	Comercio 1 - Industrial 1	
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)	
RESTRINGIDO	Comercio 2	Comercio 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	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	
ÁREA LIBRE	De acuerdo con los asentamientos	De acuerdo con los asentamientos	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.	
UNIFAMILIAR 1 piso	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.	
BIFAMILIAR	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.	
MULTIFAMILIAR	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.	1 m ² libre por c/0.80 m ² de A. Const.	
ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)				
UNIFAMILIAR 1 piso	AML: 120 m ² - F: 8 m	AML: 200 m ² - F: 8 m	AML: 250 m ² - F: 10 M	AML: 360 m ² - F: 12 M	
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 90 m ² - F: 6 m	AML: 160 m ² - F: 8 m	AML: 200 m ² - F: 8 M	AML: 200 m ² - F: 10 M	
BIFAMILIAR	AML: 200 m ² - F: 10 M	AML: 250 m ² - F: 10M	AML: 300 m ² - F: 10 M	AML: 300 m ² - F: 12 M	
MULTIFAMILIAR	AML: 480 m ² - F: 16 M	AML: 480 m ² - F: 16 M	AML: 600 m ² - F: 20 M	AML: 750 m ² - F: 25 M	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	4 PISOS	Según área libre e índice de const.	Según área libre e índice de const.	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN					
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	0.6	0.6	0.6	
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	1	1	1	
BIFAMILIAR	1.1	1.1	1.2	1.2	
MULTIFAMILIAR		1.2	2.4	2.4	
ASENTAMIENTOS					
ANTERIOR	3 m	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 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 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m	Unifamiliar 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	3 m x 3 m	
VOLADIZO	1.20 m (Solo Piso)	Bifamiliar 1.20 m (Solo Piso) Multifamiliar 2.50 m (Solo piso)	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m ante, Y 0.80 m post	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m ante, y 0.80 m post	
LATERALES		Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso	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 m ² de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m ² de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m ² de A. Cons.	Unifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m ² de A. Cons.	Unifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m ² de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m ² 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 m 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.	

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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=gyOjEy3DGTc9CC6IO1o5OA==>

	<p>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)</p> <p>“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)</p>
--	--

8. REVISIÓN DE LA SOLICITUD		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIÓN
1	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.	En el predio con Referencia Catastral No. 01140041002400; uso principal RESIDENCIAL TIPO A -RA- se encuentra RESTRINGIDA la actividad COMERCIO 2 – asociada la actividad SUPERMERCADO .
2	Análisis del sistema de movilidad que afecta el predio objeto de estudio.	<p>SISTEMA DE MOVILIDAD:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Predio con Referencia Catastral No. 011400410024000: da con frente con la transversal 54; clasificada en el Plano de Sistema Vial General PFU 3C/5 como subsistema vía arterial V2A.
3	Revisión y valoración de la memoria descriptiva presentada por el solicitante.	<p>Descripción del predio: El predio con Referencia Catastral No. 011400410024000, se encuentra localizado en Cartagena de Indias en el barrio El Pozón, T 54 87 23 Mz 41 Bajo 2. El peticionario indica que el área del lote es de 338 m2 y cuenta con una construcción de un piso.</p> <p>Descripción de la actividad: el peticionario alude que el “desarrollo de la actividad comercial de SUPERMERCADO, se proyecta en un predio existente, localizado sobre una vía principal de barrio, de esta ciudad, en donde se presenta una actividad residencial, alrededor de este. Este local comercial contará con un gran salón de ventas de artículos de consumo humano, área de cajas, baños públicos, oficina de administración, área de bodega y una zona de parqueaderos de vehículos para visitantes. El proyecto se desarrollará en in predio localizado en un área residencial”.</p> <p>Descripción del entorno más próximo: el peticionario afirma que en el entorno inmediato se vienen desarrollando actividades comerciales que van acorde con la actividad que se pretende desarrollar. Igualmente indica que el predio se encuentra en un área de influencia de un sector residencia y establecimientos comerciales como tiendas de barrio, locales comerciales, minimercado, lavaderos de auto, hoteles, entre otras actividades.</p> <p>Descripción y justificación de la actividad a desarrollar: el solicitante expresa que; “(…) La actividad comercial de SUPERMERCADO, clasificada dentro de la actividad COMERCIO 2, por sus características y condiciones de la zona, se presenta como una actividad PASIVA, dentro de un entorno previsto, por tal razón es importante recalcar la necesidad de esta actividad Comercial en este predio, debido a que este se ubicara</p>



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=gyOjEy3DGTc9CC6IO1o5OA==>

	<p><i>dentro del conjunto multifamiliar denominado Ipanema y prestara un servicio de venta y al detal de productos necesarios de víveres y abarrotes para el consumo de la población presente”.</i></p> <p>Factibilidad de servicios públicos: en cuanto a este aspecto, el solicitante afirma que en la zona prevista existen acometidas y redes de todos los servicios públicos, por encontrarse el predio dentro del perímetro urbano de la ciudad.</p>
--	---

9. CONCLUSIONES

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.**

Generales	El cuadro que permite desarrollar y controlar la actividad SUPERMERCADO es el CUADRO No. 3 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN.
------------------	---

Específicamente, la columna de **COMERCIO 2** del cuadro reglamentario precitado en las conclusiones generales, dota de la siguiente norma:

		COMERCIAL 2
Específicas	Clasificación del establecimiento	Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> • Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno. • Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados. • Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. • Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. • Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.
	Venta de bienes	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos electrónicos y eléctricos, ferretería, repuestos y joyería, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, Galería de arte, marquería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercado, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).
	Venta de servicios	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículo, entidades bancarias, y corporaciones académicas de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine y casino.
	Requisitos y características	REQUISITOS: predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zonas de descargue y parqueos empleados; se localizan sobre vías arteriales, intercambio comercial y pausado.
	Área libre 1 piso	1 m2 área libre x c/4m2 de área construida
	Área libre 2 pisos	1 m2 área libre x c/4m2 de área construida
	Área y frente mínimos	Area mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.
	Altura máxima	No podrá ser mayor a 2 pisos
	Índice de construcción	1.0
	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.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=gyOjEy3DGTc9CC6IO1o5OA==>

	Área mínima del establecimiento	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.
<u>En todo caso, esta actividad está supeditada al cumplimiento de la reglamentación urbanística establecida para Comercio 2 y las demás normas vigentes.</u>		
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 conceptualizado 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