



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 12 de enero de 2022

Oficio AMC-OFI-0002269-2022

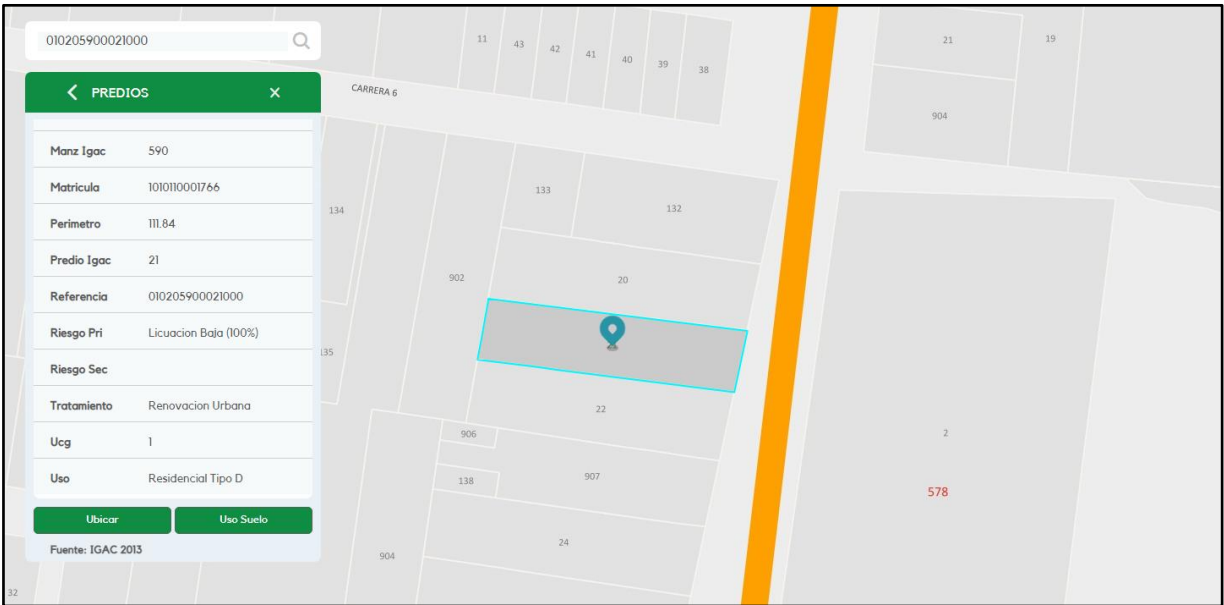
Señor  
**SIMON BETANCOURT**  
Correo: [toloza\\_12@hotmail.com](mailto:toloza_12@hotmail.com)  
Celular: 300-8470004

**Referencia:** Oficio EXT-AMC-21-0113862 del 3 de Diciembre de 2021

**Asunto:** Solicitud de Certificación de Impacto Urbanístico predio con referencia catastral No.01-02-0590-0021-000 ubicado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69.

Cordial saludo.

En atención a la petición identificada con el código de registro EXT-AMC-21-0113862 en virtud de la cual solicita certificación de impacto urbanístico para desarrollar la actividad de COMERCIO DOS SUPERMERCADO, nos permitimos indicarle que el concepto de uso del suelo del predio identificado con la Referencia Catastral N°01-02-0590-0021-000 localizado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69, se encuentran en el plano de Usos PFU 5/5,el cual hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, para el predio en mención como Uso **SUELO RESIDENCIAL TIPO D**, tal como se observa en la siguiente imagen y cuadro normativo respectivo.



En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



| RESIDENCIAL TIPO D RD |                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| UNIDAD BÁSICA         | 60 m2                                                                                       |
| 2 ALCOBAS             | 80 m2                                                                                       |
| 3 ALCOBAS             | 100 m2                                                                                      |
| USOS                  |                                                                                             |
| PRINCIPAL             | Residencial<br>Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar                             |
| COMPATIBLE            | Comercio 1 - Industrial 1                                                                   |
| COMPLEMENTARIO        | Institucional 1 y 2 – Portuario 1 (Sólo embarcaderos)                                       |
| RESTRINGIDO           | Comercio 2                                                                                  |
| PROHIBIDO             | Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico –<br>Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4 |

Teniendo en cuenta lo anterior y lo que desarrollará el predio es actividad **SUPERMERCADO** establecida en el **COMERCIO DOS (C2)**, la cual se encuentra como uso **RESTRINGIDO** dentro del uso Residencial Tipo D por lo tanto, para su desarrollo se requiere un Concepto Previo o de Impacto Urbanístico, de conformidad con el Numeral 4° de la Circular N°2 de 2002, que dispone lo siguiente:

*“Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona 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, requerirá concepto de la Secretaria de Planeación Distrital”.*

La División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaria de Planeación Distrital realizó el estudio de impacto Urbanístico; en el cual concluyo lo siguiente:

Según los datos concernientes al predio objeto de la solicitud, este presenta un área de 497 M2 y frente de 12 metros aproximadamente, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el Decreto 0977 de 2001 “Artículo 253: **“CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.** De acuerdo con el tamaño y magnitud de su operación y el impacto urbanístico y ambiental que generan los establecimientos destinados al comercio o al intercambio de bienes y/o servicios, se clasifican de conformidad con lo establecido en el cuadro No.3 titulado **“REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION”** y localizados en el Plano No.5/5 denominado **Usos de Suelo”**; Para desarrollar la actividad se requiere un área mínima de lote de 250 M2 y frente de mínimo de 10 metros, para lo cual cumple con la norma, al verificar las manzanas colindantes del predio se observa variedad de actividades como: Droguerías, Restaurantes, Parqueadero Público, Tiendas Ara, Hotel Boutique, Agencias de Viajes, Aeropuerto Internacional Rafael Núñez etc.



Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, el estudio y análisis consignado en el informe técnico anexo, se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad de **SUPERMERCADO** establecida dentro del **COMERCIO DOS** descritas en el Cuadro No.3 del Decreto 0977 del 2001 como: Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas), Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos; en el predio identificado con Referencia Catastral N°01-02-0590-0021-000 localizado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69 en el Distrito de Cartagena.

El presente concepto se expide en los términos que señala el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.3.1 del decreto 1077 de 2015. Y no garantiza el funcionamiento ni la permanencia del establecimiento, dado que existe la obligación de observar las disposiciones que regulan la actividad y el orden público. Tampoco constituye una licencia, o certificación sobre hechos existentes en el sitio; la presente información, no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad del derecho real de dominio del inmueble, ni de la actividad que dentro de él se desarrolla.

Cordialmente,

**SANDRA BACCA PIÑEROS**

P.E Código 222 Grado 45  
Secretaria de Planeación Distrital

Proyectó: Arq. Claudia Velásquez Palacio P.U Código 219 Grado 33

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



**Asunto:** Informe Técnico de Estudio Impacto Urbano con código de registro EXT-AMC-21-0113862 del 3 de Diciembre de 2021, del predio con Referencia Catastral N° 01-02-0590-0021-000 localizado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69 en el Distrito de Cartagena.

**CLAUDIA ELENA VELASQUEZ PALACIO**, Profesional Universitario Código 219 Grado 33, actuando en mi calidad de Arquitecta de planta de la Secretaria de Planeación Distrital de Cartagena, por medio del presente escrito me permito rendir informe técnico solicitado mediante oficio EXT-AMC-21-0113862, 03/12/2021.

## I. ANTECEDENTES

El peticionario solicita Certificación de Impacto Urbanístico solicitado por la Curaduría Urbana No.2 de Cartagena por trámite de Licencia de Construcción de edificación para actividad Comercio dos Supermercado, de acuerdo a lo consignado en el certificado de Uso de Suelo con oficio No.AMC-OFI-0148117-2021 del 26 de Noviembre de 2021 expedido por la Secretaria de Planeación donde el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-02-0590-0021-000 localizado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69, aparece como uso de suelo **Residencial RD** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de Supermercado que se encuentra dentro del **COMERCIO 2**, anexando los requisitos exigidos por la Secretaria de Planeación Distrital, como es Memoria Descriptiva, registro fotográfico de los predios y manzanas colindantes.

El día 03 de Diciembre de 2021, el Señor SIMON BETANCOURT solicito lo siguiente:

## II. SOLICITUD

Realizar el estudio pertinente para la Certificación de Impacto Urbano sobre el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-02-0590-0021-000 localizado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69, que aparece como uso de suelo Residencial RD y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad SUPERMERCADO que se encuentra dentro del **Comercio dos**, y se requiere un estudio especial de acuerdo a lo establecido en las normas que regula el Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001 POT.

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



### III. CONSIDERACIONES

En el presente documento se desarrolla el Informe Técnico de Soporte para concepto urbano, en el cual se elabora un análisis para la implantación de la actividad de SUPERMERCADO del COMERCIO 2, en el predio identificado con Referencia Catastral N°01-02-0590-0021-000, localizado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69 en el Distrito de Cartagena, según lo descrito en la solicitud, con base en los planos del Plan de Ordenamiento Territorial.

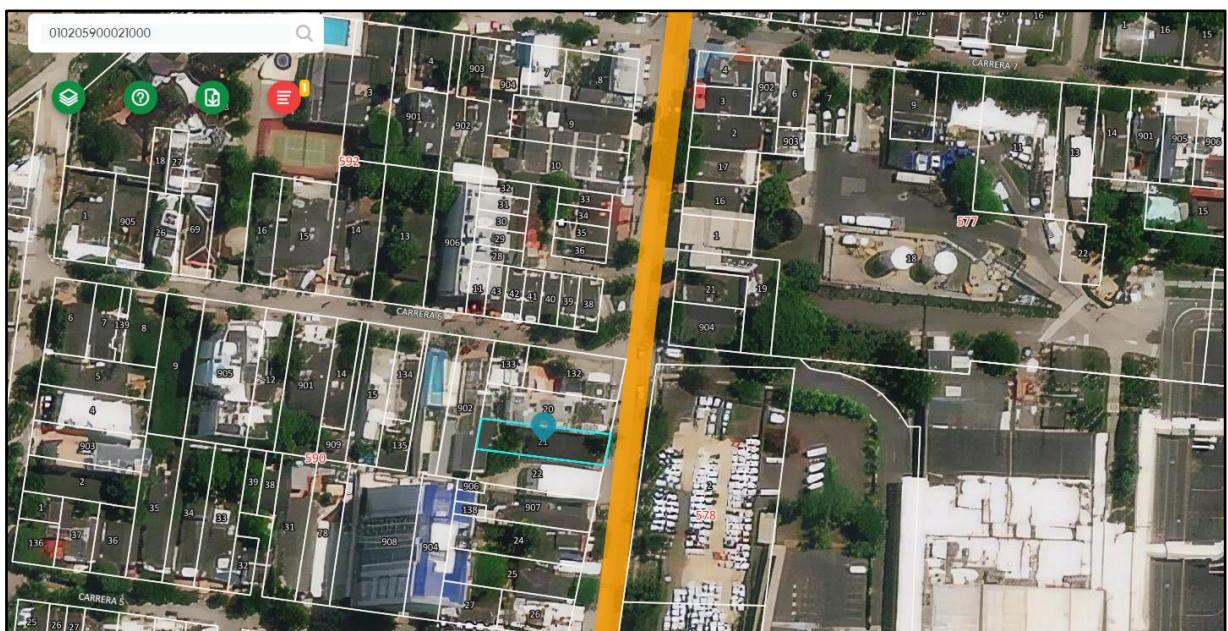
Así mismo, se analizan los aspectos relevantes dentro de la evaluación técnica, para efectos de correlacionar los elementos urbanos presentes en el territorio y su desarrollo dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001 y demás normas complementarias.

### METODOLOGIA

Para poder hacer una caracterización específica de la zona se procedió, a verificar el área del predio para determinar su viabilidad con los requerimientos de la norma aplicable, haciendo un análisis de la descripción técnica de la actividad que se desarrolla en el predio con el entorno inmediato y las normas urbanísticas establecidas dentro del Cuadro de Reglamentación del Decreto 0977 de 2001, a fin de establecer la viabilidad o no de la actividad solicitada en el predio referenciado.

### LOCALIZACION

El predio identificado con la Referencia Catastral N°01-02-0590-0021-000 y localizado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69, se encuentra delimitado en el suelo Urbano del Distrito de Cartagena de Indias.



PLANO DE LOCALIZACION (Fuente MIDAS)

**DESCRIPCION DEL PREDIO:** De acuerdo con la información contenida en la plataforma MIDAS III que es alimentada por la base predial IGAC 2017, el predio en cuestión presenta un área de 497 M2 y frente de 12 m aproximadamente.

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





**NORMATIVA**

De acuerdo al estudio realizado en el predio su uso es RESIDENCIAL TIPO RD por tanto de acuerdo a lo establecido en las actividades, contenida en el cuadro de reglamentación N°3 titulado “REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION y localizado en el Plano PFR 5/5 denominado Usos del Suelo.

| USOS           |                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| PRINCIPAL      | Residencial<br>Vivienda unifamiliar y bifamiliar                                           |
| COMPATIBLE     | Comercio 1 - Industrial 1                                                                  |
| COMPLEMENTARIO | Institucional 1 y 2 - Portuario 1                                                          |
| RESTRINGIDO    | Comercial 2                                                                                |
| PROHIBIDO      | Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4<br>– Institucional 3 y 4 |

Las actividades que se pueden desarrollar se encuentran contenidas en COMERCIAL 2, según Decreto 0977-2001.

El plan de ordenamiento territorial y sus normas complementarias dispone las siguientes normas urbanísticas para el uso COMERCIAL 2:

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:

- 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.



| VALORACIÓN DE LA ACTIVIDAD FRENTE AL CONTEXTO                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Características solicitadas por normas</b><br><br>Área mínima Lote: 250 m2<br><br>Frente mínimo :10 m.                                                                                                                                                             | <b>Características observadas del predio</b><br><br>Área Total lote: 497 M2. – Si Cumple con la norma<br><br>Frente: 12 metros                                                                                                                                                                                                                                                           |
| No podrá ser mayor a 2 pisos                                                                                                                                                                                                                                          | Dos pisos de acuerdo a planos de proyecto presentado ante Curaduría Urbana No.2 y anexos a la solicitud de la referencia.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones                                                                                                                                                                | NA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>CARACTERÍSTICAS:</b><br><br>Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno;<br><br>Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos;<br><br>Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes. | <br>El establecimiento funcionara en horario diurno y nocturno<br><br><br><br><br><br><br><br>Las áreas comunales y de servicios ubicadas de acuerdo a la norma, especificadas en planos arquitectónicos anexos.<br><br><br><br><br><br>El predio cuenta con estacionamientos internos y cumpliendo con lo requerido por norma y que posterior deberá ser aprobado por Curaduría Urbana. |

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





## FUNDAMENTO JURIDICO

Decreto 0977 de 2001 y Circular No 2 de 17 de Junio de 2002.

El predio en estudio se cataloga como actividad RESIDENCIAL RD, las actividades que se pretenden desarrollar son las contenidas en el COMERCIO 2 como uso restringido de la actividad RESIDENCIAL TIPO D, tal como lo señala el cuadro de usos de suelo para actividad Residencial en Suelo Urbano y de expansión.

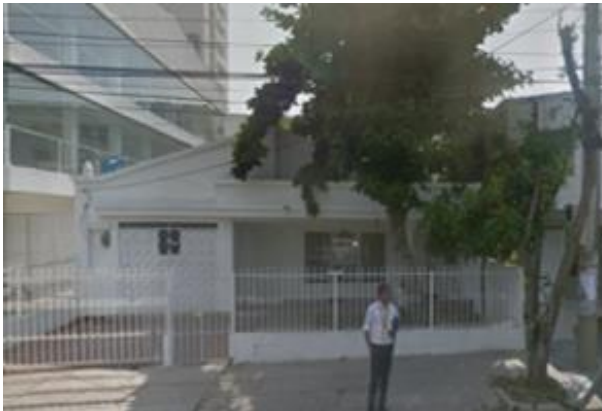
La Circular No 2 de 17 de Junio de 2002, en su numeral 4 define por vía de la interpretación en uso de las facultades contenidas 102 de la Ley 388 de 1997, así: *"USO RESTRINGIDO. Es el supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona dadas sus características. Requiere establecer la valoración 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 una 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 Secretaria de Planeación Distrital."*

*También se establecen en el estudio del predio las Circulares No.2 de 2004 y Circular No.1 de 2006 emitidas por la Secretaria de Planeación para lo referente a las alturas del Comercio dos.*

## DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

De acuerdo con la información contenida en el oficio EXT-AMC-21-0113862-2021, solicitan otorgar concepto favorable para concepto urbano del inmueble cuya Referencia Catastral es 01-02-0590-0021-000 para desarrollar la actividad SUPERMERCADO contenidas dentro del COMERCIO 2.

## FOTOGRAFIA DEL PREDIO



## REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ENTORNO DEL PREDIO

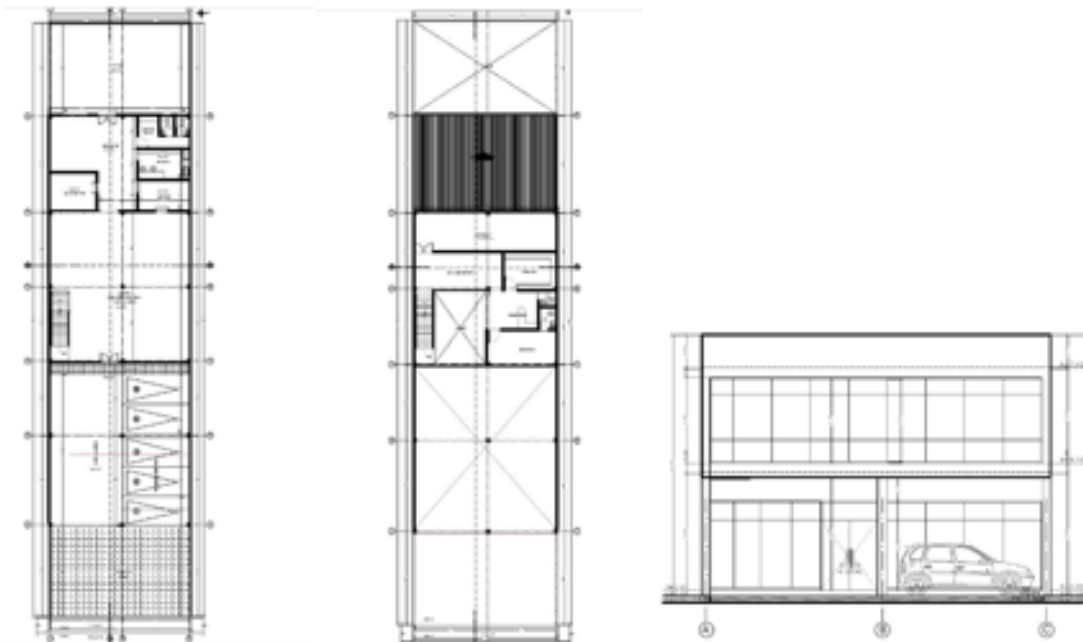


En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





## PLANOS DEL PROYECTO



En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



## USO ACTUAL EN EL AREA DE ESTUDIO:

El presente análisis se realiza cuantificando el uso actual de los predios localizados en la manzana 590 y con frente a manzana 578, sobre la Calle 70 vía principal Arterial, en ese punto y los predios localizados en estas manzanas el resultado fue el siguiente:

De los 8 predios con frente a la Calle 70 pertenecientes a la manzana 590 donde se ubica el predio de estudio, se encontraron 2 predios de uso residencial con un porcentaje de 25% de participación, seguido del Uso comercial 1 con 3 predios que equivale al 37,5%, el Uso comercial 2 con 3 predio que corresponde al 37,5%. La manzana 578 con frente del predio y Calle 70 en estudio cuenta con 2 predios de uso Comercio dos con un porcentaje de 100%, donde ubica parqueadero público del Aeropuerto Rafael Núñez y Local Comercial, no hay predios residenciales.

De acuerdo con el análisis descrito en el presente informe, los principales elementos urbanos analizados son:

### ACTIVIDAD:

La actividad predominante en el área de estudio con frente a la vía Calle 70 es el Comercial 1 con 35.5 % y Comercial 2 con 35.5 % en la Manzana donde se ubica el predio, y por la manzana del frente al predio con 100 % de uso comercial dos, se observa también que la Calle 70 del Barrio Crespo tiene un alto porcentaje de comercios.

**ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACION DEL PREDIO:** presentan frente a la vía clasificada como una vía V2E Arterial Principal Calle 70 del Barrio Crespo, donde se conectan en vías de doble sentido, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT.

### USO DEL SUELO: RESIDENCIAL TIPO D

Con base en el análisis del predio con respecto a los usos determinantes en la zona, se observa que la actividad predominante es el uso Comercial 1 y Comercio 2 y luego el uso residencial.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto **ES VIABLE** el desarrollo de la actividad SUPERMERCADO que se encuentra definida en el **COMERCIAL DOS** en el predio referenciado debido a que este tipo de actividades son compatibles con los usos que se desarrollan en la zona.





## CONCLUSIONES:

Luego del análisis al predio con la actividad solicitada podemos concluir:

En el predio objeto de la petición podrán desarrollar **ACTIVIDAD SUPERMERCADO ESTABLECIDA EN EL COMERCIO DOS** debido a que son compatibles con los usos y actividades desarrolladas en el sector sin causar un impacto negativo en el mismo.

Se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad de **SUPERMERCADO COMERCIO 2** en el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-02-0590-0021-000, localizado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69, en el Distrito de Cartagena de Indias.

El presente concepto se expide en los términos que señala el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.3.1 del decreto 1077 de 2015. Y no garantiza el funcionamiento ni la permanencia del establecimiento, dado que existe la obligación de observar las disposiciones que regulan la actividad y el orden público. Tampoco constituye una licencia, o certificación sobre hechos existentes en el sitio; la presente información, no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad del derecho real de dominio del inmueble, ni de la actividad que dentro de él se desarrolla.

El alcance de este informe técnico no genera autorización alguna para el desarrollo de una actividad específica, solo hace una valoración de las actividades presentes en el área objeto de estudio.

El presente concepto se expide salvo mejor criterio técnico.

Atentamente,

**ARQ. CLAUDIA ELENA VELASQUEZ PALACIO**

P. U. Código 219 Grado 3



Cartagena de Indias, 3 de Diciembre del 2021.

Doctor  
**JUAN DAVID FRANCO PEÑALOZA**  
Secretario de Planeación Distrital  
Ciudad

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

Código de registro: EXT-AMC-21-0113862  
Fecha y Hora de registro: 03-dic-2021 10:56:11  
Funcionario que registro: Vergara Piñeres, Danilo  
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación  
Funcionario Responsable: FRANCO PERALTA, JUAN D.  
Cantidad de anexos: 4  
Contraseña para consulta web: 5314677 /  
www.cartagena.gov.co

Ref. Solicitud de Certificación de Impacto Urbanístico predio con referencia catastral No.01-02-0590-0021-000 ubicado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69.

Cordial Saludo

Por medio de la presente, me permito solicitar Certificado de Impacto Urbanístico, de acuerdo a requerimiento solicitado por la Curaduría Urbana No.2, donde realizo un trámite de Licencia de construcción en modalidad de obra nueva y demolición total con radicación No.13001-2-21-0366 de fecha 08 de Octubre de 2021, para desarrollar actividad Comercio dos Supermercado en el predio identificado con Referencia Catastral No.01-02-0590-0021-000 ubicado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69, el cual aparece como uso de suelo **RESIDENCIAL TIPO D** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de **COMERCIO DOS SUPERMERCADO**, por tanto se requiere un estudio especial de acuerdo a lo establecido en las normas que regula el Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001 POT donde el uso restringido está supeditado a la Circular No 2 de 17 de Junio de 2002, en su numeral 4 define por vía de la interpretación y en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 así:

*"USO RESTRINGIDO. Es el supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona 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 una 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."*

Por tanto el Impacto o concepto urbano que se solicita corresponde a un establecimiento de actividad **COMERCIO 2 ACTIVIDAD SUPERMERCADO**, y se encuentra como uso restringido dentro del **RESIDENCIAL TIPO D**, la actividad comercio 2 está establecida en el Cuadro No.3 Reglamentación de la actividad Comercial en suelo urbano y suelo de expansión en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, el cual tiene como características principales: 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.

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





Dentro de las actividades que se pueden desarrollar en el Comercio dos establecidas en el Cuadro No.3 del artículo 274 del Decreto 0977 de 2001, se encuentran:

Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).

Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.

De acuerdo a lo anterior, la actividad que se pretende desarrollar **COMERCIO DOS SUPERMERCADO** se encuentra como uso **RESTRINGIDO** y para tal efecto se hace necesario el concepto urbanístico o impacto urbano expedido por su Secretaría.

Por lo que a continuación se relaciona los requisitos para el trámite del Concepto Urbano

#### MEMORIA DESCRIPTIVA

##### LOCALIZACION DEL AREA DE ESTUDIO



Imagen del predio (Plataforma MIDAS)

El predio identificado con referencia catastral No. 01-02-0590-0021-000, ubicado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69, en la ciudad de Cartagena, con un área de 497 M2 y frente de 12 Metros aproximadamente, acorde con lo requerido en la norma.

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





### USOS ACTUALES DE LA MANZANA

El área donde se ubica el predio se encuentran variedad de establecimientos de comercio, en lote con un frente sobre la Calle 70 Avenida principal del Barrio Crespo, el predio se encuentra dentro la manzana catastral No.590 predio No.21, con frente a la manzana catastral No.578 que en su mayoría presenta establecimientos comerciales como: Drogas La Rebaja, Restaurante Jhon Hing, Parqueadero Público, Tiendas Ara, Hotel Boutique Varanasi, Peluquerías, Restaurante La Pescadería, Tienda La Gran Parada, Mercadería Justo Y Bueno, Agencia de Viajes, etc, además de frente al predio se encuentra el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de Cartagena.

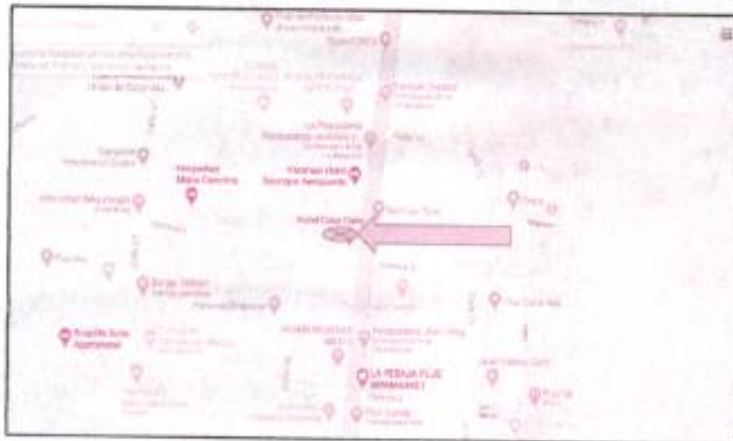


Imagen levantamiento de usos actuales y frentes de manzanas colindantes

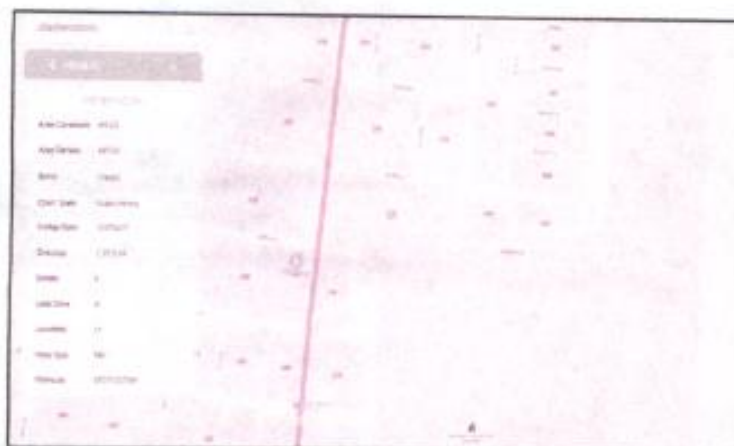


Imagen del predio con uso de suelo Residencial tipo D (fuente Mides Interactivo)

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



#### DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO



Imágenes del predio donde se proyecta desarrollar actividades establecidas dentro del **COMERCIO DOS SUPERMERCADO**, cumpliendo con los requerimientos establecidos en la norma aplicable en el sector.

#### CONCEPTO TECNICO

Para la elaboración del presente análisis urbanístico de las actividades establecidas dentro del **COMERCIAL 2**, objeto de la solicitud, se toma como criterio técnico definición de **USO RESTRINGIDO** contenida en la Circular No.2 de 2002.

El Plan de Ordenamiento Territorial y sus normas complementarias dispone las siguientes normas urbanísticas a tener en cuenta para la actividad **COMERCIAL 2**.

Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características:

- ☐ 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.

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

### ACCESIBILIDAD, CARACTERISTICAS Y TIPOLOGIA DE LAS VIAS ADYACENTES AL PROYECTO.

El proyecto de implantación de **COMERCIO DOS SUPERMERCADO**, de acuerdo a lo establecido en el Plano PDU 6/7 Equipamiento y Sistema Vial del Decreto 0977 de 2001, se ubica en predio con un frente sobre la Calle 70 o vía Principal del Barrio Crespo Vía clasificada como Arterial V2E de la ciudad de Cartagena de tráfico medio, permitiendo el acceso de vehículos de la avenida principal (Avenida Santander) a la vía arterial en doble sentido sin obstaculizar las vías internas del Barrio Crespo.



Imagen Plano PDU 6/7 Equipamiento y Sistema Vial fuente POT Decreto 0977 2001.

### IDENTIFICACION DEL AREA DE INFLUENCIA DEL PREDIO

En cuanto a la zona se encuentran actividades comerciales definidas de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, como son: Comercio Tipo 1 y 2, con establecimientos como: Drogas La Rebaja, Restaurante Jhon Hing, Parqueadero Público, Tiendas Ara, Hotel Boutique Varanasi, Peluquerías, Restaurante La Pescadería, Tienda La Gran Parada, Mercadería Justo Y Bueno, Agencia de Viajes, entre otras, además la actividad comercial alta que proviene del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez que se encuentra en la manzana frente al predio y las cuales son compatibles con los usos desarrollados en el sector y la actividad que se pretende implantar en el predio objeto de estudio.

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





Imagen del predio y Aeropuerto con actividades comerciales de la zona. (Fuente Google Maps)

Se observa el siguiente registro fotográfico de las actividades en la zona sobre la vía Arterial Calle 70 Principal del Barrio Crespo.



En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



ANALISIS Y RESULTADOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA

Predios Manzana 590 con frente Calle 70 donde se ubica el predio 21

| ACTIVIDAD   | PREDIOS                | %     |
|-------------|------------------------|-------|
| Residencial | 2                      | 20,00 |
| Comercial 1 | 2                      | 20,00 |
| Comercial 2 | 4                      | 40,00 |
| Total       | 8                      | 100%  |
| Comercial 2 | Uso con más porcentaje |       |

Predios Manzana 578 con frente al predio y Calle 70

| ACTIVIDAD   | PREDIOS              | %     |
|-------------|----------------------|-------|
| Residencial | 0                    | 00,00 |
| Comercial 1 | 1                    | 50,00 |
| Comercial 2 | 1                    | 50,00 |
| Total       | 2                    | 100%  |
|             | Usos comercial 1 y 2 |       |

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Es un proyecto de Construcción de obra nueva y Demolición Total de una edificación para desarrollar actividad Comercio dos Supermercado (Actividades señaladas en la norma) en un predio con un área de lote de 497 M2 frente de 12 Metros aproximadamente, cumpliendo con las normas aplicables para este tipo de establecimientos Comercio 2 Supermercado, con zonas de parqueos para empleados y visitantes, área de descargue, sin generar un impacto negativo en la zona, dicha actividad es compatible con los usos del sector incluido el uso residencial ya que se prestan servicios de expendios de alimentos y artículos de primera necesidad para los habitantes, además se encuentra ubicado en un corredor comercial y con frente al Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de Cartagena.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita la viabilidad de desarrollar actividad incluida en el **COMERCIO 2 SUPERMERCADO**, en el predio identificado con Referencia Catastral No.01-02-0590-0021-000 ubicado en el Barrio Crespo Calle 70 No.5-69 objeto de la petición.

Anexo copia de Acta de Radicación del proyecto de la Curaduría Urbana No.2.

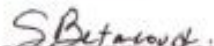
Copia de Observaciones técnico jurídicas donde solicitan aportar el impacto urbanístico autorizado por la Secretaría de Planeación.

Copia del Concepto de uso de suelo del predio para desarrollar la actividad, catalogado como restringido y expedido por la Secretaría de Planeación.

CD con estudio fotográfico del predio y su entorno, plano de plantas arquitectónicas del proyecto.

Agradeciendo de antemano su gestión.

Atentamente,

  
**SIMÓN BETANCOURT**

Correo: toloza\_12@hotmail.com  
Celular: 300-8470004