



AMC-OFI-0025837-2020

Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 10 de marzo de 2020

Oficio **AMC-OFI-0025837-2020**

Señor

NELSON ENRIQUE ZAPATA GOMEZ

INVERSIONES NZ S.A.S

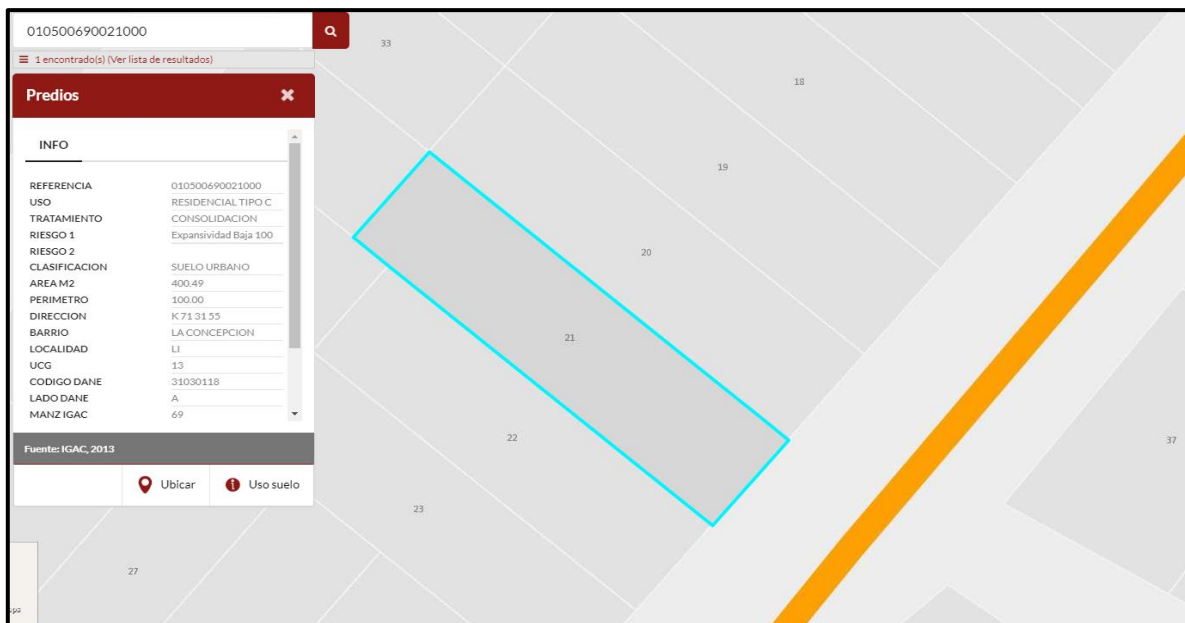
Correo: nelsonzapata@inversionesnzs.com

Referencia: EXT-AMC-20-0020518.

Asunto: Concepto Impacto Urbanístico del predio con Referencia Catastral N° 01-05-0069-0021-000 localizado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55.

Cordial saludo,

En atención a la petición del asunto, nos permitimos indicarle que el concepto de uso del suelo del predio identificado con la Referencia Catastral N° 01-05-0069-0021-000, localizado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55, se encuentra en el plano de Usos PFU 5A /5, el cual hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, para el predio en mención como Uso **SUELO RESIDENCIAL TIPO C**, tal como se observa en la siguiente imagen y cuadro normativo respectivo.





RESIDENCIAL TIPO C RC	
UNIDAD BÁSICA	60 m2
2 ALCOBAS	80 m2
3 ALCOBAS	100 m2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial 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 – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

Teniendo en cuenta lo anterior y la actividad que se desarrollara en el predio es **SUPERMERCADO**, se enmarca en Actividad **COMERCIAL 2 (C2)**, la cual se encuentra como uso **RESTRINGIDO** para esta actividad, 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 concluyó lo siguiente:

Según los datos concernientes al predio objeto de la solicitud, este presenta un área de 400,49 M2, y de acuerdo con los requerimientos establecidos en el artículo 274 del Decreto 0977 de 2001 cuadro No.3 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION, para desarrollar la actividad se requiere un área mínima de lote de 250 M2 y frente de mínimo de 10 metros, y el predio de la petición presenta un área 400,49 M2 y frente de 10 metros aproximadamente, para lo cual cumple con la norma, al realizar visita técnica en el predio y las manzanas colindantes se observa variedad de actividades como: Droguerías, Clínica Salud Total, Restaurantes, Compra y venta, Pasaje Comercial, Colegio Biffi, Residencias.



Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, el estudio y análisis consignado en el informe técnico, se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad **COMERCIO 2 SUPERMERCADO**, en el predio identificado con Referencia Catastral N° 01-05-0069-0021-000, localizado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55 en la ciudad 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.

Cordialmente,

GUILLERMO ENRIQUE AVILA BARRAGAN
Secretario de Planeación Distrital

Proyecto: Arq. Claudia Velasquez P.
P.U Código 219 Grado 33

Reviso: Arq. Xenia Gómez B.
P.E Código 222 Grado 41



Cartagena de Indias, 20 de Abril de 2020.

Oficio AMC-OFI-0025837-2020

Doctor

GUILLERMO ENRIQUE AVILA BARRAGAN

Secretario de Planeación Distrital

Referencia: EXT-AMC-20-0020518 del 27 de Febrero de 2020.

Asunto: Informe Técnico de Estudio Impacto Urbano del predio con Referencia Catastral N° 01-05-0069-0021-000, localizado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55.

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-20-0020518 del 27 de Febrero de 2020.

I. ANTECEDENTES

El peticionario solicita Certificación de Impacto Urbanístico, de acuerdo a lo consultado en la plataforma digital MIDAS Cartagena, donde el predio identificado con referencia catastral No. 01-05-0069-0021-000, ubicado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55, aparece como uso de suelo **Residencial RC** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de **Supermercado**, anexando los requisitos exigidos por la Secretaria de Planeación Distrital, como es Memoria Descriptiva, registro fotográfico del predio y manzanas colindantes.

El día 27 de Febrero de 2020, el Señor Nelson Enrique Zapata Gómez solicito lo siguiente:

II. SOLICITUD

Realizar el estudio pertinente para la Certificación de Impacto Urbano sobre el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-05-0069-0021-000, ubicado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55, aparece como uso de suelo **Residencial RC** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de **Supermercado**, definida dentro del **Comercio 2** 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.

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 COMERCIO 2 SUPERMERCADO, en el predio identificado con Referencia Catastral N° 01-05-0069-0021-000, localizado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55, según lo descrito en la solicitud, con base en los planos del Plan de Ordenamiento Territorial.

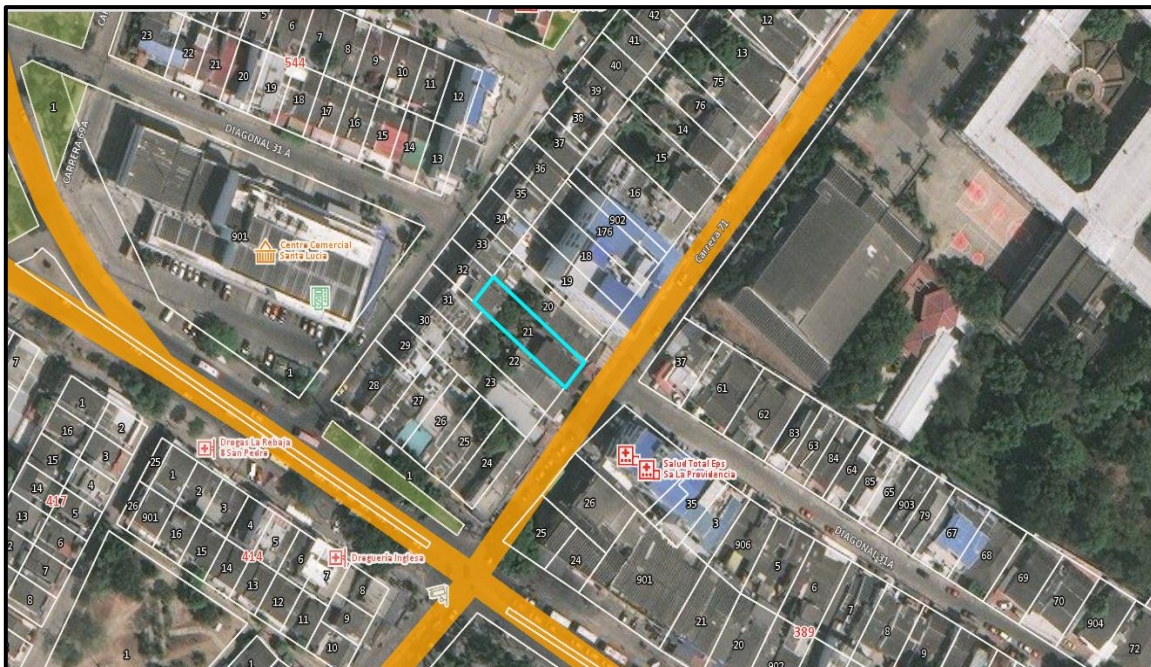
Así mismo, se analizan los aspectos relevantes dentro de la evaluación técnica, para efectos de correlacionar los elementos urbanos presentes en el territorio y su desarrollo dentro del plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001 y demás normas complementarias.

METODOLOGIA

Para poder hacer una caracterización específica de la zona se procedió, a verificar el área de los predios 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 los predios 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.

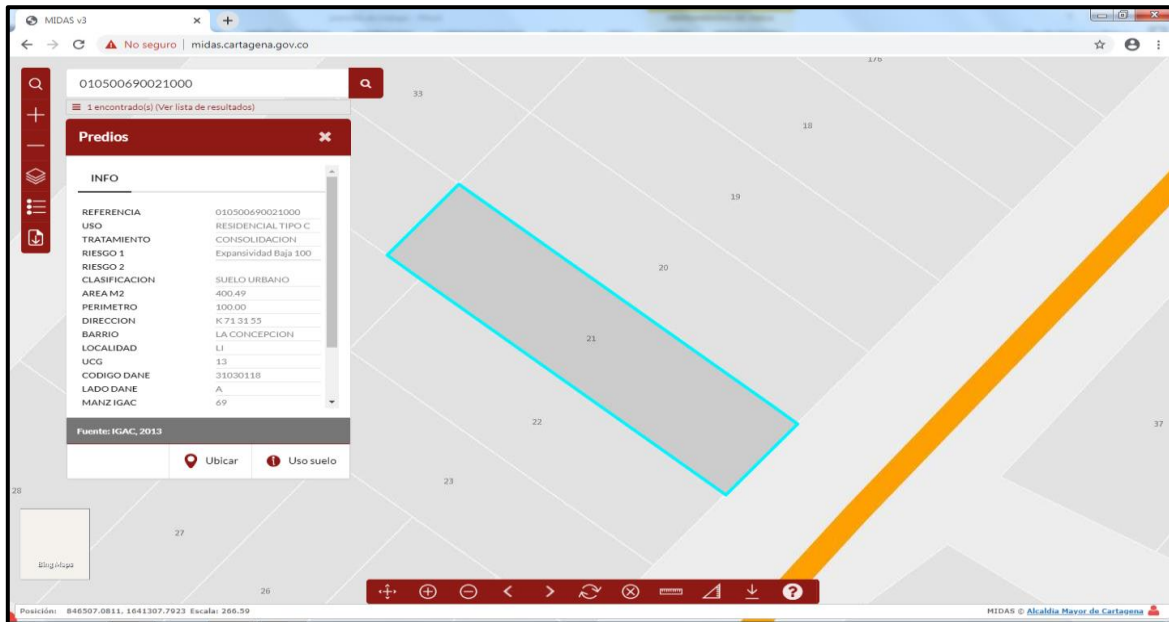
LOCALIZACION

El predio identificado con la Referencia Catastral N° 01-05-0069-0021-000 y Matricula Inmobiliaria No.105050600000720025, localizado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55, se encuentra delimitado en el suelo urbano del Distrito de Cartagena de Indias.





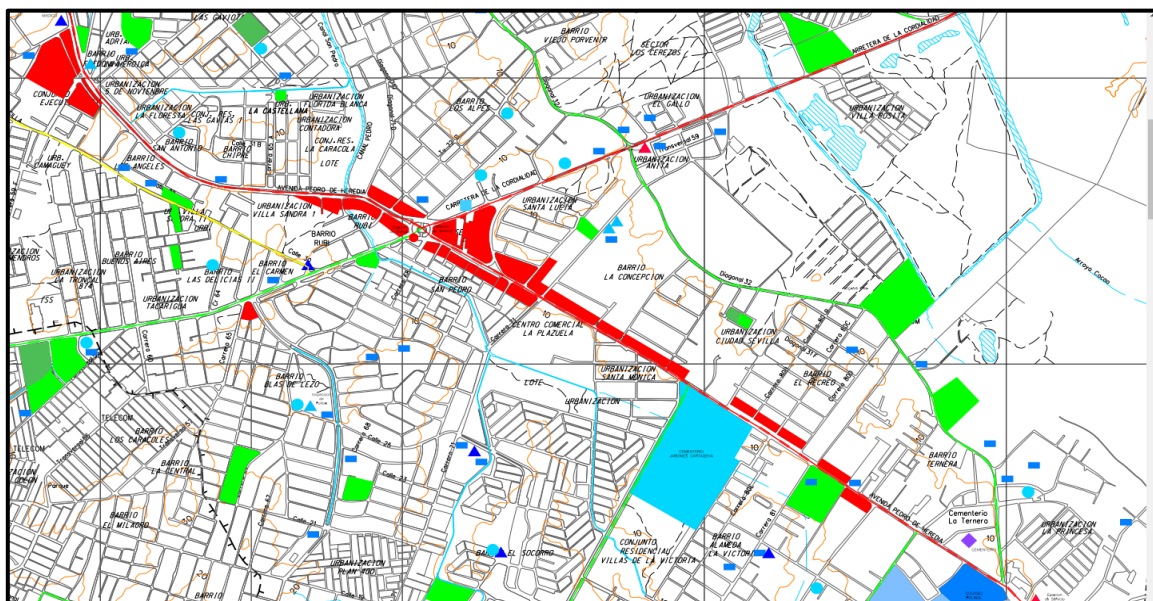
DESCRIPCION DEL PREDIO: De acuerdo con la información contenida en la plataforma MIDAS III que es alimentada por la base predial IGAC 2017, el predio en cuestión presenta un área de 400,49 m² y frente de 10 m aproximadamente.



PLANO DE LOCALIZACION (Fuente MIDAS)

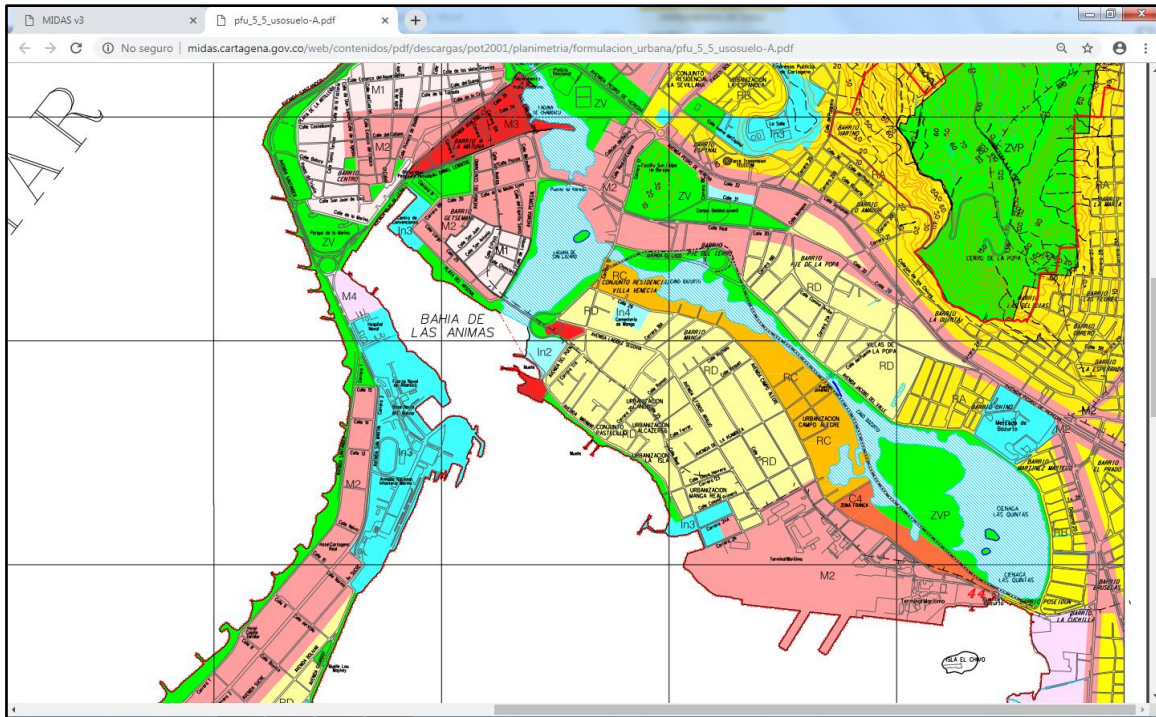
ANALISIS NORMATIVO

SISTEMA VIAL: presenta frente a la vía clasificada como una vía V3A Colectora general de tráfico medio del Barrio La Concepción, se conecta con la Calle 31^a Troncal de Occidente vía arteria de la ciudad, donde se conectan en un solo sentido vial con la zona de ubicación del predio, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT.



PLANO DE SISTEMA VIAL (Fuente MIDAS).

USO DEL SUELO: Que el predio de la referencia, localizado en la Carrera 71 No.31-55 del Barrio La Concepción de esta ciudad, se encuentra dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de Uso del Suelo (PFU 5ª/5) del Decreto 0977 de 2001 como **ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO C.**



PLANO DE USO (Fuente MIDAS - POT).

La actividad que se pretende desarrollar en este sector denominada **COMERCIO 2 SUPERMERCADO**, enmarcada en el uso Comercial II es considerada restringida para la actividad Residencial, por lo tanto, se considera pertinente realizar un análisis frente a los requerimientos que tiene previstos el cuadro N°3 **REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION** que hace parte integral del POT, de la siguiente forma:

NORMATIVA

De acuerdo al estudio realizado en **EL PREDIO** su uso es **RESIDENCIAL TIPO RC** por tanto de acuerdo a lo establecido en la actividad, 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 5A/5 denominado Usos del Suelo.



USOS	
PRINCIPAL	Residencial 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 – Institucional 3 y 4

La actividad que se va a desarrollar se encuentra contenida 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	
Características solicitadas por normas	Características observadas del predio
Área mínima Lote: 250 m ² Frente mínimo :10 m.	Área Total lote: 400,49 M ² . - Si Cumple con la norma Frente minimo:10 m.
No podrá ser mayor a 2 pisos	Un piso - si cumple con la norma
REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.	NA



CARACTERÍSTICAS: 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.	El establecimiento funcionara en horario diurno Las áreas comunales y de servicios ubicadas de acuerdo a la norma. Se aplicaran los parqueaderos requeridos por norma con la licencia de construcción expedida por la curaduría urbana.
--	--

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 RC, la actividad que se pretende desarrollar COMERCIO 2 SUPERMERCADO se enmarca en el uso comercial 2 como uso restringido de la actividad RESIDENCIAL C, 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.”*

DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

De acuerdo con la información contenida en el oficio EXT-AMC-20-0020518, solicitan otorgar concepto favorable para concepto urbano del inmueble cuya referencia catastral son 01-05-0069-0021-000 para desarrollar la actividad de SUPERMERCADO.

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ENTORNO DEL PREDIO:





USO ACTUAL EN EL AREA DE ESTUDIO:

El presente análisis se realiza cuantificando el uso actual de los predios localizados en las manzanas 69, manzana 61 y 389 con frente a la Carrera 71 y los predios localizados en estas manzanas el resultado fue el siguiente:

De los 26 predios con frente Carrera 71 pertenecientes a la manzana 69 donde se ubica el predio de estudio, se encontraron 3 predios de uso residencial con un porcentaje de 11.53 % de participación, seguido del Uso comercial 1 con 5 predios que equivale al 19.23%, el Uso comercial 2 con 10 predios que corresponde al 38.46% y el Uso Institucional con 8 predios que equivale al 30.76%.

La manzana 61 con frente del predio y carrera 71 en estudio cuenta con 1 predio de uso residencial con un porcentaje de 25 %, 1 predio de uso comercial 1 con un porcentaje de 25%, 1 predio de uso comercial 2 con un porcentaje de 25%, y 1 predio de uso Institucional con un porcentaje de 25%.

La Manzana 389 diagonal al predio, tiene 3 predios, 1 predio de uso residencial con un porcentaje de 33.33%, 1 predio de uso Comercial 2 con un porcentaje de 33.33%, y 1 predio de uso Institucional con un porcentaje de 33.33%.

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 es el **Comercial 2** con 38.46 % en la Mzna 69 y Comercial 1 con 19.23% en la Mzna 61 en igual porcentaje comercio 1, Comercio 2, residencial e Institucional y la mzna 389 en porcentajes iguales de residencial, comercio 2 e Institucional.

ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACION DEL PREDIO: frente a la vía clasificada como una Vía Colectora V3A Carrera 71 de tráfico medio, se conecta con la Calle 31ª Troncal de occidente vía arteria de la ciudad, donde se conectan en un solo sentido vial con la zona de ubicación del predio, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT.

USO DEL SUELO: RESIDENCIAL TIPO C

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 2**, seguido de Institucional, Comercio 1 y en muy bajo porcentaje el uso residencial.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto **ES VIABLE** el desarrollo de la actividad **COMERCIAL 2 SUPERMERCADO** en el predio referenciado debido a que el establecimiento Mercadería venta al detal de viveres y abarrotes es compatible con las actividades 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 podría desarrollar SUPERMERCADO debido a que es un establecimiento compatible 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 **COMERCIO 2 SUPERMERCADO**, en el predio identificado con Referencia Catastral N°01-05-0069-0021-000 ubicado en el Barrio La Concepción Carrera 71 No.31-55, del 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