



Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 23 de abril de 2019

Oficio **AMC-OFI-0045341-2019**

**Señor:**  
**UBALDO JULIO CALLE MONTERO**  
**Barrio El Prado Carrera 32 No.22-38**  
**Correo: [ubalcallemon3@gmail.com](mailto:ubalcallemon3@gmail.com)**  
**Teléfono: 300-3675607**

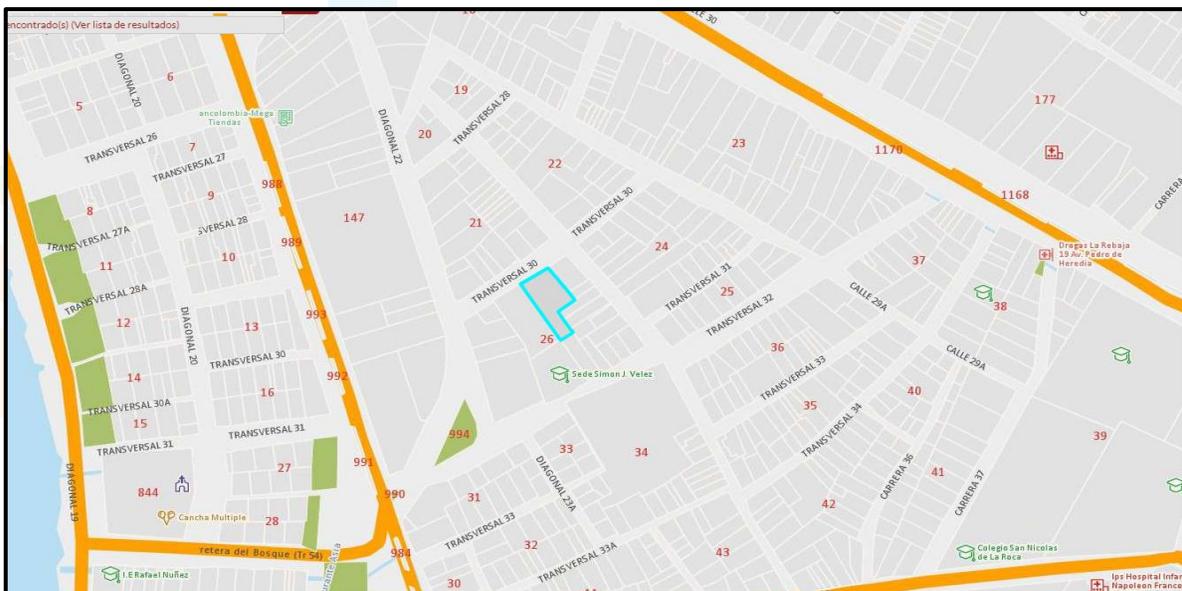
**Asunto: SOLICITUD DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANISTICO RADICADO MEDIANTE OFICIO EXT-AMC-19-0005763.**

Cordial saludo,

Atendiendo su solicitud de viabilidad de actividad Comercial 2, correspondiente al uso restringido del predio con referencia catastral N° 01-09-0026-0004-000.

#### **A. LOCALIZACION.**

Consultando nuestra base de datos y utilizando la información aportada por el peticionario el predio catastral No. 01-09-0026-0004-000 localizado en el Barrio El Prado Carrera 32 No.22-38 de esta ciudad, se encuentra delimitado en el suelo urbano del Distrito de Cartagena, tal como se evidencia en la siguiente imagen:



Plano Digital fuente MIDAS.

#### **B. USO DEL SUELO:**

Revisada nuestro sistema de información geográfica SIG, el cual se alimenta de la base IGAC 2017, el predio en estudio, de acuerdo con lo dispuesto en el plano PFU 5B/5, el cual hace parte integral del Decreto 0977 de 2001 (POT), el uso de suelo corresponde a la actividad RESIDENCIAL TIPO B, se encuentra regulada en el CUADRO DE REGLAMENTACION No 1 "REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION", del Plan de Ordenamiento Territorial, consiste en:





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

De acuerdo a lo anterior y según la actividad solicitada que corresponde al desarrollo de construcción Local Comercial Distribuidora de alimentos (Primer Piso) Oficinas y Apartamento (segundo Piso), se encuentra contenida en la actividad COMERCIAL 2, considerada RESTRINGIDA para el predio en cuestión.

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 en uso de las facultades contenidas en el artículo 4, define por vía de la interpretación en uso de las facultades contenidas 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 Secretaria de Planeación Distrital."

### C. ANALISIS URBANO PARA DETERMINAR LA VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD COMERCIO 2.

La metodología del análisis se fundamenta en la definición de establecimiento, COMERCIAL 2 contenida en el cuadro reglamentario de la actividad comercial en suelo urbano y de expansión que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, así:

**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.

#### REQUERIMIENTOS:

-Establecimiento de bajo impacto ambiental y urbanístico.

-Están destinado 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 espacios suficientes de estacionamientos para vehículos de visitantes.

-Requieren infraestructura de servicios diferentes a las previstas para las zonas residenciales.

-Requiere una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.

### **REQUISITOS:**

*Predio a predio 1 o más locales con baño c/u.*

**Uno o dos pisos sin uso residencial.**

*Además para este tipo de actividades se requieren lo siguiente:*

AREA LIBRE	
1 PISO	1 m2 área libre x c/4m2 de área de const.
2 PISOS	1 m2 área libre x c/4m2 de área de const.
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área mínima de lote 250 m2 Frente Mínimo 10 m.
AISLAMIENTOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas Residenciales de la cual forman parte.
ESTACIONAMIENTOS	1 Estacionamiento por cada 50 m2 de local 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.
AREA MINIMA DEL LOCAL	15m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo Menos un baño con sanitario y lavamanos.
ALTURA MÁXIMA	No podrá ser mayor a dos pisos.

### **D. CONCLUSIONES.**

Con base en el análisis urbano contenido en el informe técnico de soporte , y la descripción de la área del lote que es 850 M2 (Datos MIDAS) y Frente de 20 metros (Datos MIDAS), **NO** es viable el desarrollo de la actividad para la implantación del proyecto **COMERCIO 2 DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS, OFICINA Y VIVIENDA**, en el predio referenciado de acuerdo a los datos suministrado por el peticionario, y los verificados con la descripción física y espacial del predio y su conformación arquitectónica como lo exige las normas urbanísticas de la zona.





Gana  
**Cartagena y**  
Ganamos todos

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; por lo que le corresponderá a las curadurías urbanas exigir y aplicar la norma urbana que regula el uso en el desarrollo de los trámites que se deban surtir para obtener autorizaciones y/o permisos, así como su respectiva Licencia de Construcción.

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.

Atentamente,

**IVAN DARIO CASTRO ROMERO**  
**Secretario de Planeación**

Proyecto: Arq. Claudia Velasquez P.

Revisó: Arq. Xenia Gómez Bustamante





**Doctor**  
**IVAN DARIO CASTRO ROMERO**  
**Secretario de Planeación Distrital**  
**Manga Edificio Portus**  
**Cartagena**

**Asunto:** Estudio Impacto Urbano predio No.01-09-0026-0004-000 solicitado mediante oficio EXT-AMC-19-0005763.

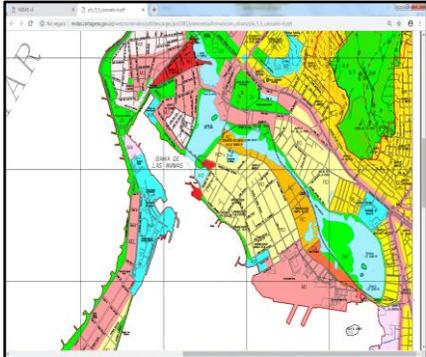
Cordial saludo.

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 DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS, OFICINA Y VIVIENDA**, en el predio identificado con referencia catastral 01-09-0026-0004-000 localizado en el Barrio el Prado en la Carrera 32 No.22-38 de esta ciudad, según lo descrito en la solicitud, con base en los planos del Plan de Ordenamiento Territorial que fueron consultados y visita técnica realizada.

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.

Por último, se hace un análisis de la descripción técnica de la actividad que se proyecta desarrollar 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.

A continuación, se relaciona el cuadro que contiene el análisis urbano del predio en estudio:

REFERENCIA CATASTRAL	01-09-0026-0004-000	MATRICULA INMOBILIARIA	060-15055
	FUNDAMENTO JURIDICO	PLANO DE USO (FUENTE P.O.T.)	LOCALIZACION
	<p>Decreto 0977 de 2001 y Circular No 2 de 17 de Junio de 2002.</p> <p>El predio en estudio se cataloga como actividad RESIDENCIAL TIPO B, la actividad que se pretende desarrollar COMERCIO 2 Distribuidora de alimentos, oficina se enmarca en el uso comercial 2 como uso restringido de la actividad Residencial Tipo B, tal como lo señala el cuadro de usos de suelo para actividad Residencial en Suelo Urbano y de expansión.</p> <p>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:</p> <p><b>"USO RESTRINGIDO.</b> 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</p>		<p>El predio identificado con referencia catastral N° 01-09-0026-0004-000 localizado en la Carrera 32 No.22-38 del barrio El Prado de esta ciudad, se encuentra delimitado en el suelo URBANO del Distrito de Cartagena.</p> <p><b>DESCRIPCION DEL PREDIO:</b> 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 850 m2 y frente de 20 m aproximadamente.</p>

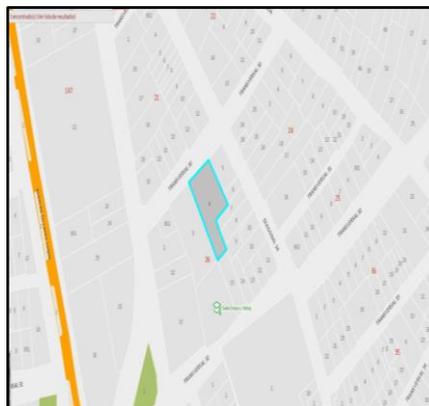




desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades catalogadas dentro de un uso y estén excluidas otras actividades del mismo uso. El uso restringido requiere entonces un desarrollo 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.

Plano de Uso del Suelo, Fuente MIDAS - POT

PLANO DE LOCALIZACION  
(FUENTE MIDAS )



**ANALISIS  
NORMATIVO**

**SISTEMA VIAL:** presenta frente a la vía clasificada como una colectora V4 de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT, Transversal 30.

**USO DEL SUELO:** Que el predio de la referencia, localizado en la Carrera 32 No.22-38 del Barrio El Prado de esta ciudad, se encuentran 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 B.

La actividad que se pretende desarrollar en este sector denominada COMERCIO 2 Distribuidora de Alimentos y oficinas con vivienda, enmarcada en el uso Comercial 2 es considerada restringida para la actividad RESIDENCIAL TIPO B, 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:

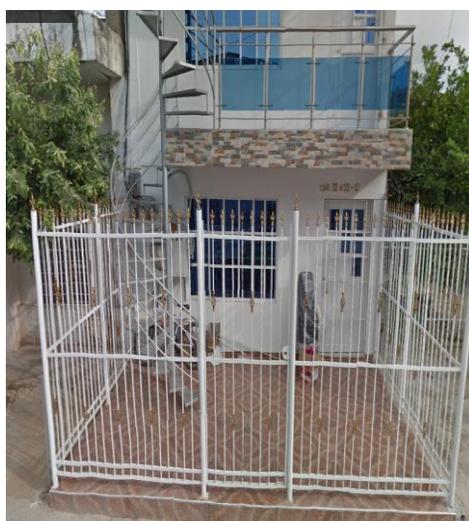
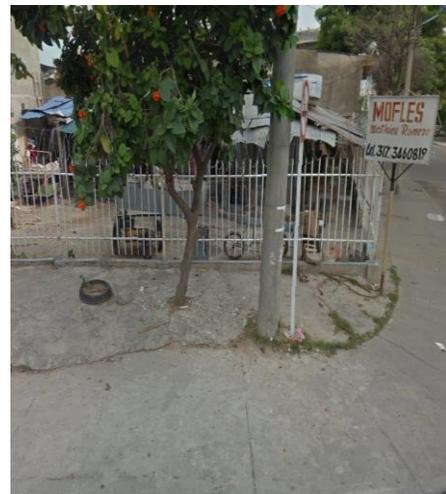
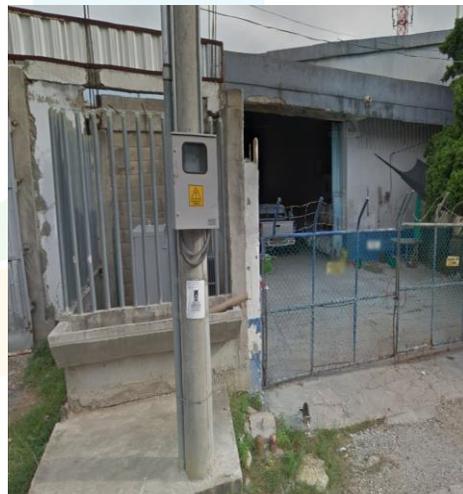
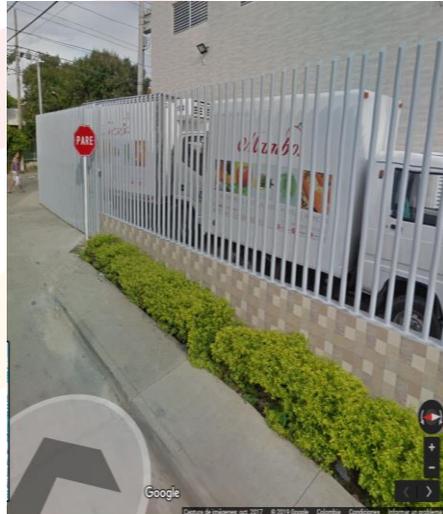
COMERCIAL 2: Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas.	
REQUERIMIENTOS	PROPUESTA DE ACTIVIDAD
Establecimiento de bajo impacto ambiental	Distribuidora Alimentos oficina vivienda
Establecimiento de bajo impacto urbanístico	Distribuidora Alimentos oficina vivienda
Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana	Distribuidora de Alimentos
Horario diurno.	SI
Requieren zonas especializadas para el descargue	Un solo acceso por transversal 30
Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente	SI
Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales.	SIN INFORMACION
Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.	SI
Requiere parqueos empleados y visitantes. (cabe anotar que esta información debe ser verificada y aprobada al momento de la expedición de la licencia urbanística y de construcción por la correspondiente curaduría urbana de acuerdo con la propuesta arquitectónica, debido a que para la verificación del cumplimiento de esta norma deben estar los planos arquitectónicos detallados y las áreas referidas a no habitables e índice de construcción para efectos del cálculo del número de parqueaderos, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001 y la circular 1 de 2014.)	Si
Área mínima Lote 250 m2	850 (según información MIDAS III)
Frente mínimo 10 m.	20 m2 (según información MIDAS III)



DESCRIPCION  
DE LA  
ACTIVIDAD

De acuerdo con la información contenida en el oficio EXT-AMC-19-0005763, solicitan otorgar concepto favorable para concepto urbano del inmueble cuya referencia catastral es 01-09-0026-0004-000, para desarrollar la actividad del establecimiento comercial DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS OFICINA Y VIVIENDA.

FOTOGRAFIAS DEL ENTORNO DEL PREDIO:





<b>CUANTIFICACIÓN</b>	<p><b>USO ACTUAL EN EL AREA DE ESTUDIO:</b> El presente análisis se realiza cuantificando el uso actual de los predios localizados en las manzanas 26 y 21 con frente a la Transversal 30 y los predios localizados en estas manzanas el resultado fue el siguiente:</p> <p>De los 4 predios con frente Transversal 30 pertenecientes a la manzana 26 donde se ubica el predio de estudio, se encontraron 1 vivienda de uso residencial con un porcentaje de 25 % de participación, seguido del Uso comercial 2 con 3 predios que equivalen al 75 % incluido el predio de estudio. La manzana 21 con frente del predio en estudio cuenta con comercio 1 y 4 viviendas.</p> <p>En el uso comercial 2 se encuentran establecimientos comerciales como: Distribuidora Astemar, Comercializadora Mambo, Comercializadora de Verfruit,</p>
<b>ANÁLISIS DE RESULTADOS</b>	<p>De acuerdo con el análisis descrito en el presente informe, los principales elementos urbanos analizados son:</p> <p><b>ACTIVIDAD:</b> La actividad predominante en el área de estudio es el comercio 2 con más del 50% en la zona , seguido del Uso Residencial con 25 % de predios y por la manzana 21 el Uso residencial tiene un 70%.</p> <p><b>ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACION DEL PREDIO:</b> frente a la vía clasificada como una colectora V4 de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT, Transversal 30, vía interna de Barrio.</p> <p><b>USO DEL SUELO:</b> Residencial Tipo B</p>
<b>CONCLUSIONES</b>	<p>Con base en el análisis del predio con respecto a los usos determinantes en la zona, se observa que las actividades predominantes son el uso residencial con más del 70 % y el comercio 2 con un porcentaje más bajo, y el tipo de actividad solicitada Distribuidora de Alimentos Oficina y vivienda no es viable implantar este tipo de proyecto en la zona. De acuerdo con lo anteriormente expuesto NO es viable el desarrollo de la actividad COMERCIAL 2 más vivienda en el predio referenciado, ya que de acuerdo a las normas vigentes cuadro No 3 de reglamentación de actividad comercial no se puede ejercer la actividad con el uso residencial que se pretende dentro del mismo predio.</p>

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; por lo que le corresponderá a las curadurías urbanas exigir y aplicar la norma urbana que regula el uso Comercial 3 en el desarrollo de los trámites que se deban surtir para obtener autorizaciones y/o permisos.

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.

Atentamente,

**ARQ. CLAUDIA ELENA VELASQUEZ PALACIO**  
P. U. Cod 219 Grado 33

