



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=31maLleU4PPAvSgg51aBOA==>



Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 30 de junio de 2023  
**Oficio AMC-OFI-0097676-2023**

**Doctor**  
**Néstor Edilson Castro Castañeda**  
**Gerente de Corvivienda**  
**ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS**  
**Manga 3ra Avenida, Calle 28 # 21 - 62**  
**Ciudad**

**Asunto: Solicitud de certificado de uso de suelo. COR-OFI-000313-2023**

Cordial saludo,

De acuerdo con lo descrito en la solicitud COR-OFI-000313-2023, en la cual solicitan le usos del suelo, de las zonas comerciales pertenecientes al PROYECTO CIUDADELA LA PAZ, este despacho se pronuncia en los siguientes términos:

**PRIMERO:** De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plano de Usos PFU 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan, se permite informar que el predio identificado con Referencia Catastral No. 000100010472000 en el cual se localiza el Proyecto Ciudadela la Paz del Barrio el Pozón en la ciudad de Cartagena de Indias se encuentra en área de actividad **RESIDENCIAL TIPO A** y las actividades relacionadas en su petición consisten en “**COMERCIO**”, éstas se encuentran catalogadas así:

- La actividad “**COMERCIAL 1**”, la cual se encuentra **COMPATIBLE** dentro del **RESIDENCIAL TIPO A** que hace parte del predio la cual de acuerdo con lo establecido en el **CUADRO No 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION.**
- La actividad “**COMERCIAL 2**”, la cual se encuentra **RESTRINGIDA** dentro del **RESIDENCIAL TIPO A** que hace parte del predio la cual de acuerdo con lo establecido en el **CUADRO No 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION.** Para el desarrollo de este tipo de actividad es necesario realizar ante esta entidad el concepto de impacto urbanístico, para determinar la viabilidad no dicha de la actividad comercial al desarrollar en el predio.

#### **LINEAMIENTOS PARA PRESENTAR SOLICITUD DE CONCEPTO DE IMPACTO URBANISTICO**

1. *Certificado del uso del suelo requerido para el desarrollo del proyecto objeto de solicitud, identificando si la actividad propuesta se enmarca en un uso restringido, teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001.*
2. *Registro fotográfico y planimétrico del predio y su entorno, en el que se ubique la manzana y frentes de las manzanas colindantes, características y tipologías de las vías adyacentes, y análisis de flujo vehicular para el acceso al predio de acuerdo con la actividad descrita.*
3. *Memoria descriptiva detallada en la cual el particular debe describir y justificar la*





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=31maLleU4PPAvSgg51aBOA==



actividad a desarrollar, incluyendo aspectos como: aforo peatonal y/o vehicular, tipo de bienes o servicios que se ofertarán o prestarán, identificación de impactos y propuesta de mitigación de acuerdo al tipo de actividad (flujo vehicular, peatonal, salidas de emergencia, consumo de bebidas alcohólicas, ruido, olores, manejo de emisiones, impactos ambientales, entre otros), número de empleados, horario de funcionamiento.

4. Propuesta de intervención sobre planos de zonificación y esquemas básicos que aporte el usuario, los cuales señalen el proyecto propuesto o existente, indicando localización, área del lote o lotes, frente del predio, área a intervenir, área libre, parqueaderos, localización de áreas de cargue y descargue, Planos en escala 1:100, 1:50.

5. Factibilidad de infraestructura de servicios públicos para la actividad a desarrollar.

Los anteriores documentos deberán ser aportados en medio físico y digital y radicados ante la oficina de Correspondencia y Archivo de la Alcaldía Mayor de Cartagena ubicadas en la Plaza de la Aduana en el Centro Histórico, a efectos de realizar un análisis riguroso de las actividades que se pretenden desarrollar sobre los predios con uso restringido, y determinar así la viabilidad o no de lo requerido y propender así por la salvaguarda del orden urbanístico en el Distrito de Cartagena de Indias.

- La actividad “**COMERCIAL 3 y 4**”, la cual se encuentra **prohibida** dentro del **RESIDENCIAL TIPO A** que hace parte del predio la cual de acuerdo con lo establecido en el **CUADRO No 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION**.

**SEGUNDO:** Con lo descrito en la solicitud, el en la cual se expresa a propuesta de la comunidad del proyecto de vivienda ciudadela la paz ...”quienes han manifestado su interés de prestar directamente servicios relacionados con la venta de alimentos, contemplándose, igualmente, la posibilidad de destinar estas zonas para el funcionamiento de establecimiento de comercio destinados a la distribución de productos de alimentación y de bienes de consumo perecederos, que, por su grado de reconocimiento y aceptación, podrían prestar un servicio óptimo en esta comunidad; como es el caso de tiendas ARA y D1 que, en su mayoría, se encuentran ubicadas en sectores populares de la ciudad”...

De acuerdo con lo con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 y Descrito en el **CUADRO No. 3. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION**, los Aras, D1 e Isimo se encuentran catalogados como actividad **COMERCIAL 2**, en la cual se describen Minimarker, Supermercados y/o Centros Comerciales enmarcados en la clasificación de establecimientos *Venta de Bienes*.

Ahora bien, el desarrollo de actividades comerciales enmarcadas en el **COMERCIAL 1**, están supeditadas a establecimientos de comercios de bajo impacto urbanístico y una prestación de servicios de intercambio inmediato detallado, como se describen en el **CUADRO No. 3. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION:**

	COMERCIAL 1	COMERCIAL 2
--	-------------	-------------





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=31maLleU4PPAvSgg51aBOA==



<b>CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO</b>	Es aquel comercio constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y compatibles con el uso principal del barrio en el cual se encuentran localizados. Establecimientos de bajo impacto ambiental, de uso frecuente y periódico de la comunidad. Son compatibles con el uso residencial y cumplen con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinados a la venta al detal de bienes y servicios de primera necesidad, en horarios diurnos y que no empleen más de 3 personas.</li> <li>• Acceso que permita su abastecimiento con vehículos pequeños o medianos. No requiere de zona especializada de descargue.</li> <li>• Pueden ubicarse sobre las vías secundarias cuando sea el caso.</li> <li>• El intercambio debe realizarse ágilmente, que no implique el estacionamiento de vehículos por mucho tiempo.</li> <li>• No requiere infraestructura diferente a las previstas para zonas residenciales.</li> <li>• No requieren edificaciones especiales ni modificaciones en el espacio público inmediato.</li> <li>• Que no ocasionen ruido, ni olores nocivos, ni molestias para los vecinos.</li> <li>• Que no utilicen más de cinco caballos de fuerza trifásica.</li> </ul>	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"> <li>• 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.</li> <li>• Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados.</li> <li>• Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes.</li> <li>• Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales.</li> <li>• Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.</li> </ul>
<b>VENTA DE BIENES</b>	Tienda de barrio (artículos de consumo inmediato) salsamentaría, cigarrerías, bizcocherías, tienda de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, misceláneas, droguerías, perfumerías, papelerías, fotocopiadora, librerías, fuente de soda, heladerías, floristerías, modistería, boutique, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, salón de belleza, taller de cerámica, farmacia, cerrajería, video tienda.  <u>Centro de Estetica-Sai, panadería, refresquería.</u>	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos (general), 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).  <u>(compra ventas-billares-SIA), agencia de aduanas, viveros</u>  <u>Salón de eventos.</u>
<b>VENTA DE SERVICIOS</b>	Estudios profesionales y oficinas personales anexos a vivienda, cerrajerías, remontadoras.	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.  (Circular No. 1 de 2003) Establecimientos de apoyo a la actividad turística.
<b>USOS</b>		
<b>PRINCIPAL</b>	COMERCIAL 1	COMERCIAL 2
<b>COMPATIBLE</b>	Residencial – Turístico – Industrial 1	Comercial 1 – Industrial 1
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Institucional 1 - portuario 1	Institucional 1 y 2 – portuario 1
<b>RESTRINGIDO</b>	Industrial 2, institucional 2	Industrial 2, Institucional 3 - Residencial - turístico.
<b>PROHIBIDO</b>	Industrial 3, Institucional 3 y 4 - portuario 2, 3 y 4.	Industrial 3, Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4.
<b>REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS</b>	REQUISITOS: Predio a predio hasta 3 locales con baño c/u. Únicamente en primer piso y uso residencial en segundo piso. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios de primera necesidad, al detal; Horario diurno y/o nocturno; No requiere de edificaciones especiales; No modifica el espacio público; Intercambio comercial ágil; No produce ruidos ni olores.	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 zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado.
<b>AREA LIBRE</b>		
<b>1 PISO</b>	1 m2 área libre x c/1.5m2 de área const.	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.

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.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=31maLleU4PPAvSgg51aBOA==>



<b>2 PISOS</b>	1 m2 área libre x c/1.5m2 de área const.	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
<b>AREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	No podrá ser mayor a 2 pisos (Circular No. 2 de 2004) Con el objeto de dar solución al problema de limitación dispuesto en el cuadro No. 3 Reglamentación de la Actividad Comercial en el suelo urbano y suelo de expansión y unificar los parámetros y exigencias de los usos comerciales, Se homologan los indicadores para altura máxima. Los demás indicadores permanecen iguales.
<b>INDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	1.0  (Circular No. 1 de 2006) Considera "solucionar y superar la limitante de la norma donde imposibilita que se construyan en Cartagena de indias edificaciones en altura destinada al comercio 2 y 3 las cuales son importantes para el desarrollo optimo de las funciones urbanas, se tomo la decisión de los indicadores para altura máxima ("regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte") dentro del cuadro de reglamentación de la Actividad Comercial, la cual debe necesariamente ir articulada con el indicador índice de construcción, luego no debe permanecer igual.
<b>AISLAMIENTOS</b>	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	1 estacionamiento por c/30m2 de local comercial u oficina.	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes
<b>NIVEL DE PISO</b>	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.
<b>AREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO</b>	10 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

Este concepto se expide en la ciudad de Cartagena de Indias de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. Tampoco consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

Es importante advertir que desarrollar actividades en un predio sin aprobación previa de licencia urbanística, autorización y/o permiso, implica la configuración de un comportamiento contrario a la integridad urbanística, el cual puede ser objeto de la aplicación de las medidas correctivas de que trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.

Atentamente,

**FRANKLIN AMADOR HAWKINS**  
Secretario de Planeación

Proyectó:

Proyectó: MARIA MARTIN - asesor externo SPD

Revisó: Isabel Polo Bahoque P.U código 222 Grado 41.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=31maLleU4PPAVSgg51a80A==>



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=NiquHdbPBU8pqWa4XsRjg==>

Oficio COR-OFI-000313-2023

Cartagena de Indias D. C y T jueves, 20 de abril de 2023

Dr.  
**FRANKLIN AMADOR HAWKINS**  
Secretario de Planeación  
Barrio el Espinal, Edificio T17  
CIUDAD  
Doctor  
**FRANKLIN GABRIEL AMADOR HAWKINS**  
Secretario de Planeación Distrital  
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
La Ciudad

**Asunto:** CONCEPTO SOBRE USO DEL SUELO DEL PREDIO DONDE SE EJECUTA EL PROYECTO CIUDADELA DE LA PAZ Y LAS ACTIVIDADES COMERCIALES QUE EN EL MISMO PUEDEN DESARROLLARSE.

Reciba un saludo especial del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA", entidad que contribuye a la comunidad, a partir de la gestión del derecho a la propiedad y a la solución de vivienda digna para la población del Distrito de Cartagena de Indias.

En el marco de las actuaciones adelantadas por CORVIVIENDA para garantizar la debida ejecución del proyecto Ciudadela de La Paz y la mejora continua de las condiciones de habitabilidad de los hogares beneficiarios, desde este establecimiento se han impulsado sendas gestiones encaminadas a dotar al proyecto de equipamientos colectivos que potencien su funcionalidad y que proporcionen a la población servicios de bienestar social, dentro de las cuales se encuentran las zonas que serán destinadas al desarrollo de actividades de tipo comercial.

Es por ello, que, atendiendo a las competencias y atribuciones que legalmente le han sido conferidas a la dependencia que usted regenta, en especial, las conferidas mediante el Decreto 0304 de 19 mayo 2003, le solicitamos certificar el uso del suelo del predio donde está siendo ejecutado el proyecto Ciudadela de La Paz, identificado con Referencia Catastral No. 000100010472000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-308318, así como las actividades comerciales que podrían desarrollarse en el mismo, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.

Lo anterior, precisando que, en el proceso de constitución de urbanismo de dicho proyecto, fueron destinadas áreas para el uso comercial, las cuales han sido denominadas de la siguiente forma: i) Zona comercial 1, identificada con matrícula inmobiliaria número 060-350340, la cual comprende un área de 2.728.51 M<sup>2</sup>, y ii) Zona comercial 2, identificada con matrícula inmobiliaria número 060-350341, la cual comprende un área de 1.727.58 M<sup>2</sup>.

A continuación, procedemos a exponer las siguientes consideraciones, encaminadas a contextualizar a su despacho sobre las características del proyecto de vivienda respecto del cual se requiere la presente información, así:

#### I. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

Como es de su conocimiento, CORVIVIENDA se encuentra ejecutando el proyecto Ciudadela de La Paz Etapas, ubicado en el barrio El Pozón, Sector Los Pozones, el cual consta de 157 torres, cada una con 4 pisos y 4 unidades de apartamento por pisos, para un total de 2.512 soluciones de vivienda

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRICTAL-CORVIVIENDA  
Dr: Manga 3ª Avenida, Calle 28 #21-62  
Email: [atenalocalusuario@oorvivienda.gov.co](mailto:atenalocalusuario@oorvivienda.gov.co)  
[www.corvivienda.gov.co](http://www.corvivienda.gov.co)  
Tel: 3014793336 - 3014793290

1





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=31maLleU4PPAVSgg51a80A==



de interés prioritario - VIP, de las cuales 688 corresponden a las etapas 1 y 2, y 1.824 integran las etapas 3, 4 y 5, que serán entregados a sus beneficiarios bajo la modalidad de subsidios totales de vivienda, lo que implica la gratuidad de las viviendas ofrecidas, y que favorecerán a las familias cartageneras en condiciones de vulnerabilidad, pertenecientes a los grupos poblacionales pobreza extrema, víctimas del conflicto armado y damnificados.

Para la ejecución de las respectivas viviendas, CORVIVIENDA adelantó los trámites de rigor ante la Curaduría Urbana de Cartagena y demás autoridades encargadas de conceder licenciamientos. Así, mediante la Resolución No. 0801 de 28 de diciembre de 2017, modificada por las resoluciones No. 443 de 19 de julio de 2018 y No. 0001 de 02 de enero de 2019, la Curaduría Urbana Distrital No. 1 de Cartagena de Indias concedió licencia urbanística para el proyecto Ciudadela de La Paz, siendo igualmente otorgadas por la misma curaduría las respectivas licencias de construcción para el desarrollo de las obras en cada una de las etapas del proyecto, a través de los instrumentos relacionados a continuación:

- Resolución No. 453 de 25 de julio de 2018: Concede licencia de construcción modalidad obra nueva - primera etapa
- Resolución No. 0002 de 02 de enero de 2019: Corrige la resolución No. 453 de 25 de julio de 2018
- Resolución No. 786 de 26 de noviembre de 2019: Concede licencia de construcción en modalidad obra nueva – Etapa 3 y 4
- Resolución No. 786 de 04 de diciembre de 2019: Concede licencia de construcción en modalidad obra nueva – Etapa 5
- Resolución No. 270 de 10 de agosto de 2020: Corrige la resolución No. 786 de 26 de noviembre de 2019
- Resolución No. 271 de 10 de agosto de 2020: Corrige la resolución No. 786 de 04 de diciembre de 2019

Por su parte, a través de la resolución No. 72 del 28 de enero de 2021, la Curaduría Urbana No. 1 también concedió licencia de urbanización (modalidad saneamiento) para el proyecto Ciudadela de La Paz, posteriormente modificadas a través de las resoluciones No. 113 de 11 de febrero de 2021, No. 441 de 08 de julio de 2021 y No. 451 de 12 de julio de 2021.

Para su conocimiento y fines pertinentes, adjuntamos copia de los actos administrativos aquí enlistados.

## II. SOBRE EL USO DEL SUELO DEL PROYECTO

Ahora bien, a partir de los instrumentos expedidos por la autoridad urbanística, concretamente, de la resolución No. 0801 del 28 de diciembre de 2017, se colige que el uso del suelo autorizado para el lote donde está siendo desarrollado el Proyecto Ciudadela de La Paz, permite su destinación para los siguientes fines:

*"Que las casas lotes del proyecto se encuentran ubicadas en el Área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU 05/05 Usos del Suelo, como Área de Actividad Residencial Tipo A -RA, reglamentada en la Columna 2 del Cuadro No. 1 del Decreto 0977 de 2011, que tiene señalados los siguientes usos: Principal: Residencial; vivienda unifamiliar, bifamiliar; Compatible: comercio 1, industrial 1; Complementario: Institucional 1 y 2, portuario 1; Restringido: Comercio 2; Prohibido: Comercio 3 y 4, industrial 2 y 3, turístico, portuario 2, 3 y 4, institucional 3 y 4."<sup>1</sup> (Subrayas fuera del texto)*

En igual medida, y de acuerdo a lo expuesto en la resolución No. 0451 del 12 de julio de 2021, se tiene que, dentro del planteamiento urbanístico del proyecto, para las zonas comerciales se destinaron las siguientes áreas:

**ZONA COMERCIAL 1 = 2.728.51 M<sup>2</sup>**  
**ZONA COMERCIAL 2 = 1.727.58 M<sup>2</sup>**

## III. DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES EN LAS INSTALACIONES DEL PROYECTO

<sup>1</sup> Página 2 de la resolución No. 0801 del 28 de diciembre de 2017





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=31maLleU4PPAVSgg51a80A==>



Como fue expuesto al inicio de la presente comunicación, además de la entrega de las soluciones de vivienda en condiciones dignas y de seguridad, para CORVIVIENDA se constituye en una prioridad garantizar que el proyecto Ciudadela de La Paz esté dotado de espacios suficientes que proporcionen a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas.

Para ello, además de contemplarse la ejecución de obras complementarias para potencializar la funcionalidad de las instalaciones del proyecto, esta entidad también ha previsto la construcción de equipamientos colectivos que permitan el desarrollo de actividades sociales y comunitarias, como lo son las relacionadas con el comercio, las cuales están encaminadas a garantizar la prestación y consumo de los bienes o servicios que mínimamente resulten necesarios para la comunidad, en aras de facilitar su acceso oportuno y contribuir a la construcción del tejido social en Ciudadela de La Paz.

Según el uso del suelo autorizado para este proyecto habitacional, las actividades comerciales que podrían desarrollarse en el mismo serían aquellas compatibles con la categoría de "COMERCIO 1", de ahí, que resulte necesario que la Secretaría de Planeación del Distrito de Cartagena, como la entidad competente para brindar orientaciones en materia de planeación y de ejercer el seguimiento del Plan de Desarrollo Distrital con los demás niveles de gobierno, especifique e informe de manera detallada cuáles son las actividades comerciales que se encuentran autorizadas para ser ejercidas en las áreas destinadas para uso comercial en el proyecto, teniendo en cuenta el concepto del uso del suelo del predio donde éste está siendo ejecutado, al igual que las normas urbanísticas del POT y los instrumentos que lo desarrollan.

A partir de dicha información, CORVIVIENDA determinará el instrumento jurídico a través del cual se pondrán en funcionamiento las zonas comerciales y el tipo de actividad que en ellas se va a desarrollar, pues, hemos recibido diferentes propuestas de miembros de la comunidad de Ciudadela de La Paz, quienes han manifestado su interés de prestar directamente servicios relacionados con la venta de alimentos, contemplándose, igualmente, la posibilidad de destinar estas zonas para el funcionamiento de establecimiento de comercio destinados a la distribución de productos de alimentación y de bienes de consumo perecederos, que, por su grado de reconocimiento y aceptación, podrían prestar un servicio óptimo en esta comunidad; como es el caso de las Tiendas ARA y D1 que, en su mayoría, se encuentran ubicadas en sectores populares de la ciudad.

#### IV. REITERACIÓN DE LA SOLICITUD

En ese orden, para este establecimiento público resulta necesario el concepto de la Secretaría de Planeación Distrital frente al uso del suelo del predio donde está siendo ejecutado el proyecto Ciudadela de La Paz, identificado con Referencia Catastral No. 000100010472000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-308318, a partir del cual deberá determinarse el tipo de actividad comercial que en el mismo puede desarrollarse; detallando, igualmente, el alcance de dicha actividad, la forma en la que ésta deberá ejercerse y las características del respectivo establecimiento comercial, teniendo en cuenta las variables propias del servicio que se admita, tales como, número de empleados, clase de bienes a comercializar, horarios de atención, cantidad y volumen de distribución, especificaciones técnicas de las edificaciones donde funcionarán los respectivos locales y demás aspectos que por su experticia consideren relevantes.

Agradecemos remitir la información solicitada a la mayor brevedad.

Cordialmente,

**BORYS SIERRA TÁMARA**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación  
CORVIVIENDA

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL-CORVIVIENDA  
Of: Manga 3ª Avenida, Calle 28 #21-62  
Email: [atencionalusuario@corvivienda.gov.co](mailto:atencionalusuario@corvivienda.gov.co)  
[www.corvivienda.gov.co](http://www.corvivienda.gov.co)  
Tel: 57112761136 - 57112761365

3

