



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=%2FbnPbVih3UikdswQ3pn66DmPgyFm763A4zDLW31xkKU%3D>



Cartagena de Indias D. T y C., jueves, 11 de mayo de 2023

Oficio AMC-OFI-0067449-2023

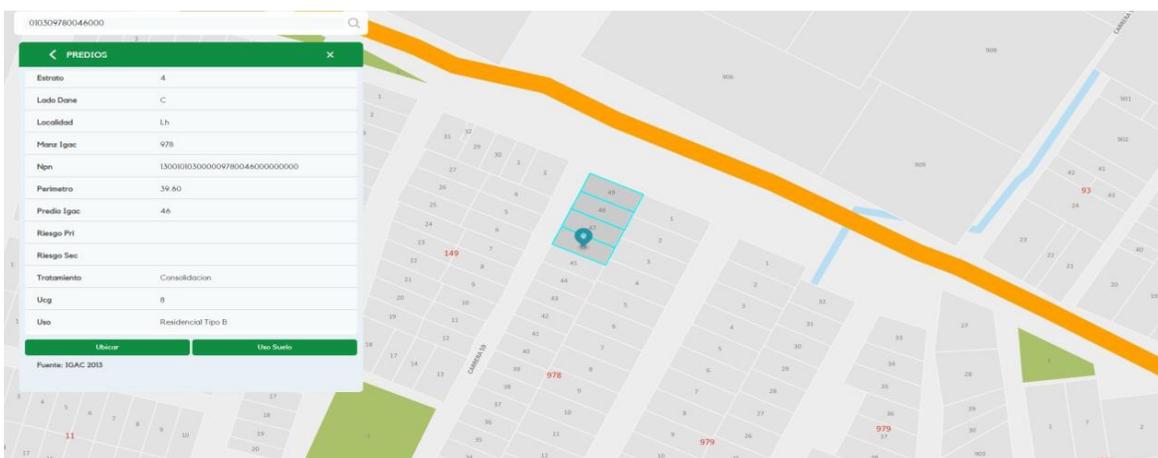
Señora
BLEIDIS CAROLINA LOPEZ POMBO
Correo: jhonortizsalinas@gmail.com
E.S.D

Referencia: Oficio EXT-AMC-23-0036943.

Asunto: Solicitud de Certificación de Impacto Urbanístico predios con referencia catastral No.01-03-0978-0049-000, 01-03-0978-0048-000, 01-03-0978-0047-000, 01-03-0978-0046.

Cordial saludo.

En atención a la petición identificada con el código de registro EXT-AMC-23-0036943 en virtud de la cual solicita certificación de impacto urbanístico para desarrollar la actividad de **COMERCIO DOS DISTRIBUIDORA(CARNICERIA)**, nos permitimos indicarle que el concepto de uso del suelo de los predios identificados con la Referencia Catastral N°01-03-0978-0049-000, 01-03-0978-0048-000, 01-03-0978-0047-000, 01-03-0978-0046-000 localizados en el Barrio Camaguey Carrera 56 No.44ª-106, 44ª-96, 44-92, 44ª-86, se encuentra en el plano de Usos PFU 5/5, el cual hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, para los predios en mención como Uso **SUELO RESIDENCIAL TIPO B**, 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.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=%2FbnPbVih3UikdswQ3pn66DmPgyFm763A4zDLW31xkKU%3D>



| | RESIDENCIAL TIPO B RB |
|----------------------|--|
| UNIDAD BÁSICA | 40 m ² |
| 2 ALCOBAS | 50 m ² |
| 3 ALCOBAS | 70 m ² |
| USOS | |
| PRINCIPAL | Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar |
| 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 |

Teniendo en cuenta lo anterior y lo que desarrollarán en el predio es actividad **COMERCIO DOS DISTRIBUIDORA (CARNICERIA)**, la cual se encuentra como uso **RESTRINGIDO** dentro del uso Residencial Tipo B 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 a los predios objeto de la solicitud, estos presentan un área total de 316 M² aproximadamente y frente de 22 metros por la Carrera 59 y 14,50 metros por la Calle 30^a Avenida del Consulado aproximadamente, 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, para lo cual cumplen con la norma, al verificar las manzanas colindantes de los predios se observa variedad de actividades como: Almacén de repuestos, Tiendas de barrios, panadería y repostería, droguería, supergiros, restaurantes, Centro Comercial Los ejecutivos etc.

Los predios donde se pretende desarrollar la actividad de **COMERCIO DOS DISTRIBUIDORA (CARNICERIA)**, se localizan en la manzana cuyo entorno inmediato, presenta desarrollos urbanísticos consolidados en el territorio, constituido básicamente, por actividades residenciales, institucionales y predominantemente **COMERCIALES 2**, los cuales continúan dándose en la zona,





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=%2FbnPbVih3UikdswQ3pn66DmPgyFm763A4zDLW31xkKU%3D>



con actividades correspondientes a las potencialidades de los predios.

Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, el estudio y análisis consignado en el informe técnico de oficio AMC-OFI-0067441-2023, se concluye como **VIABLE** la actividad de **COMERCIO DOS DISTRIBUIDORA (CARNICERIA)** para desarrollar en los predios identificados con las Referencias Catastrales N°01-03-0978-0049-000, 01-03-0978-0048-000, 01-03-0978-0047-000, 01-03-0978-0046-000 localizados en el Barrio Camaguey Carrera 56 No.44^a-106, 44^a-96, 44-92, 44^a-86 en el Distrito de Cartagena.

Debera cumplir con el requerimiento de licencia expedida por la Curaduría urbana para su desarrollo.

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. 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, 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. 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: Arq. Claudia Velasquez P.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?d=%2FbnPbVh3UikdswQ3pn66DmPgyFm763A4ZLW31xKU%3D>



Cartagena 15 de marzo del 2022

Doctor
FRANKLIN AMADOR HAWKINS
Secretario de Planeación Distrital
Ciudad

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

Código de registro: EXT-AMC-23-0036943
Fecha y Hora de registro: 27-mar-2023 08:49:15
Funcionario que registro: Pedrea Jimenez, Griselda
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación Distrital
Funcionario Responsable: AMADOR HAWKINS, FRANKLIN
Cantidad de anexos: 6
Contraseña para consulta web: CDB7836D
www.cartagena.gov.co

Referencia: solicitud de concepto de impacto urbano, desarrollo de actividad Comercial, predio relacionado.

Me dirijo a usted muy respetuosamente con el propósito de solicitar concepto de impacto urbano para desarrollar la actividad comercial de una **CARNICERIA**, en los predios con referencias catastrales Nos 01-03-0978-0049-000, 01-03-0978-0048-000, 01-03-0978-0047-000 y 01-03-0978-0046-000, localizado en el barrio Camagüey, carrera 56, No 44 A-106, de esta ciudad. Según el Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena, y Plano de Uso de Suelo PFU 5B de 5, el Uso de Suelo establecido para este predio es actividad **RESIDENCIAL TIPO B (RB)**.

La actividad comercial de una Carnicería, se enmarca dentro de la actividad **Comercial 2**, dentro del Uso de Suelo establecido, "Distribuidoras", "**Cuadro No 3 Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano**", se encuentra "**RESTRINGIDA**". En la actualidad en los predios relacionados, funciona una distribuidora de carnes (carnicería), para el consumo inmediato.

Según lo anterior se puede establecer que de conformidad con lo señalado en la "**CIRCULAR No 2 del 17 de junio de 2002, en su numeral 4**", se hace necesario que la Secretaría de Planeación Distrital, realice un Estudio Previo o Concepto Urbano, de acuerdo con lo establecido: "**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 ACTIVIDADES COMERCIALES: Con relación a las actividades comerciales que se vienen desarrollando en el entorno inmediato del predio relacionado, encontramos, venta de computadores, técnicos de computadores, tienda de barrio, venta de baterías, cambio de aceites, taller de motos, local comercial, casino, minimercado, farmacia, panadería, local de apuestas permanentes, entre otras actividades comerciales. Estas actividades comerciales se enmarcan dentro de la actividad que se pretende desarrollar en estos predios como es una Carnicería.

(5)





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?d=%2FbnPbVh3UikdswQ3pn66DmPgyFm763A4ZLW31xKU%3D>



Encontramos que la zona actualmente se presenta gran afluencia de comercio de ventas y suministros de servicios, relacionados con anterioridad para el uso principal de la zona, estos destinados a suplir la demanda especializada generada en el entorno previsto.

Dentro de un análisis general urbanístico, para determinar la viabilidad de la actividad Comercial 2, "CARNICERIA" la metodología de análisis se fundamenta en la clasificación del establecimiento **COMERCIAL 2**, que define el Decreto 0977 de 2001, en sus cuadros anexos de clasificación específicamente el "**CUADRO No 3 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION**" y las características que debe cumplir dicho predio son:

| COMERCIAL 2 |
|--|
| <i>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.</i> |
| <i>Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características:</i> |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>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.</i>• <i>Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados.</i>• <i>Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes.</i>• <i>Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales.</i>• <i>Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.</i> |

En conclusión, la actividad Comercial de una Carnicería, incluida dentro de la actividad "**Comercial 2**", se presenta como un establecimiento de bajo impacto urbanístico, debido a que en la zona descrita se vienen desarrollando actividades netamente comerciales, acordes con la actividad que se proyecta; a su vez la actividad comercial solicitada es necesaria e indispensable para el consumo de los habitantes de esta zona, como es la carne y sus suplementos.

La actividad comercial de una **CARNICERIA**, por sus características y condiciones de la zona, se presenta como una actividad **PASIVA**, dentro del entorno previsto, necesaria para el consumo de los habitantes en el entorno previsto.

Anexo plano de localización del predio, plano del proyecto, fotografías del lote y actividades comerciales que se vienen desarrollando actualmente en el entorno previsto y lineamientos de solicitud de impacto urbano.

Atentamente,

BLEIDIS CAROLINA LOPEZ POMBO
Propietaria

Recibo correspondencia: barrio Centro sector San Diego, avenida Venezuela No 10-22, edificio Méndez, 2do piso. Correo johnortizsalinas@gmail.com

