



Cartagena de Indias D. T y C., martes, 01 de febrero de 2022

### Oficio AMC-OFI-0008919-2022

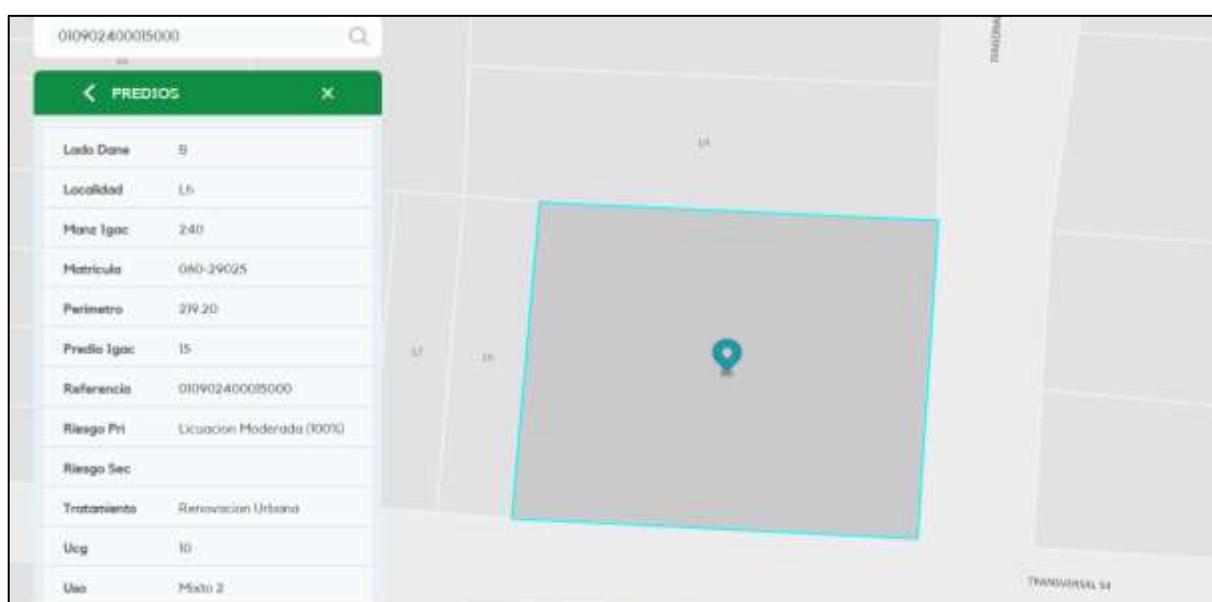
Señor  
**CARLOS MARIO MORENO MONTOYA**  
Correo: [activosyproyectos@hvr.com.co](mailto:activosyproyectos@hvr.com.co)  
Celular: 602 6910500 Cali

**Referencia:** Oficio EXT-AMC-22-0001184 y EXT-AMC-22-0004527

**Asunto:** Solicitud de Concepto de Impacto Urbanístico predio con referencia catastral No.01-09-0240-0015-000 ubicado en el Barrio Bosque Transversal 53 21-109.

Cordial saludo.

En atención a la petición identificada con el código de registro EXT-AMC-22-0001184 y 0004527 en virtud de la cual solicita concepto de impacto urbanístico para desarrollar la actividad de **COMERCIO 3 “DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO”**, nos permitimos indicarle que el predio identificado con la Referencia Catastral N°01-09-0240-0015-000 localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 21-109, 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 **MIXTO 2**, 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.



	<b>ACTIVIDAD MIXTA 2</b>	dias ral
<b>USOS</b>		
PRINCIPAL	Institucional 3, Comercial 2	
COMPATIBLE	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial	
COMPLEMENTARIO	Institucional 3 Portuario 4	
RESTRINGIDO	Institucional 4 y Comercio 3	
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4	
<b>INTENSIDAD DEL USO COMPATIBLE</b>		
<b>INTENSIDAD DEL USO COMPLEMENTARIO</b>		

Teniendo en cuenta lo anterior y lo que desarrollará el predio es actividad **“DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO”** establecida en el **COMERCIO TRES (C3)**, la cual se encuentra como uso **RESTRINGIDO** dentro del Mixto Dos 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 2.975 M2 aproximadamente y frentes de 50 y 59 metros lineales aproximadamente, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el artículo 253 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 cumple con la norma, al verificar las manzanas colindantes del predio se observa variedad de actividades como: Internacional de Electricos, Melexa Equipos, Mundial de Equipos, Equimax Equipos, Lubrirad Lubricantes, Promotora Aurora, Restaurante Nissy, etc.

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.



Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, el estudio y análisis consignado en el informe técnico, se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad de **DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO** establecida dentro del **COMERCIO TRES (C3)** en el predio identificado con Referencia Catastral N°01-09-0240-0015-000 localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 No.21-109 en el Distrito de Cartagena, actividades que se relacionan con las descritas en el Cuadro No.3 del Decreto 0977 del 2001 como:

Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas. Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc. Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería. Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares. Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra,

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.

Con lo anterior damos alcance a su solicitud en los términos de ley 1755 de 2015 y el Decreto 491 del 2020.

Cordialmente,



**FRANKLIN AMADOR HAWKINS**  
Secretario de Planeación Distrital (E)

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

Revisó: Arq. Sandra Bacca Piñeros P.E Código 222 Grado 45 

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-22-0001184 y 0004527 del 7 y 21 de Enero de 2022, del predio con Referencia Catastral N° 01-09-0240-0015-000 localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 No.21-109 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-22-0001184 y 0004527 del 7 y 21 de Enero de 2022.

## I. ANTECEDENTES

El peticionario solicita Concepto de Impacto Urbanístico para desarrollar actividad que se encuentra restringida de acuerdo a lo consignado en el certificado de Uso de Suelo con oficio No.AMC-OFI-0109944-2021 del 08 de Septiembre de 2021 expedido por la Secretaria de Planeación donde el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-09-0240-0015-000 localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 No.21-109, aparece como **MIXTO DOS** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de **DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO** que se encuentra dentro del **COMERCIO TRES (3)**, anexando documentación para estudio ante la Secretaria de Planeación Distrital, como es Memoria Descriptiva, registro fotográfico del predio, manzanas colindantes, Licencia de Construcción y planos aprobados.

El día 07 de Enero de 2022, el Señor CARLOS MARIO MORENO MONTOYA solicito lo siguiente:

## II. SOLICITUD

Realizar el estudio pertinente para Concepto de Impacto Urbano sobre el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-09-0240-0015-000 localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 No.21-109, que aparece MIXTO DOS y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad **DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO** que se encuentra dentro del **COMERCIO TRES**, 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 **DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO** del **COMERCIO 3**, en el predio identificado con Referencia Catastral N°01-09-0240-0015-000, localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 No.21-65 en el Distrito de Cartagena, según lo descrito en la solicitud, con base en los planos del Plan de Ordenamiento Territorial.

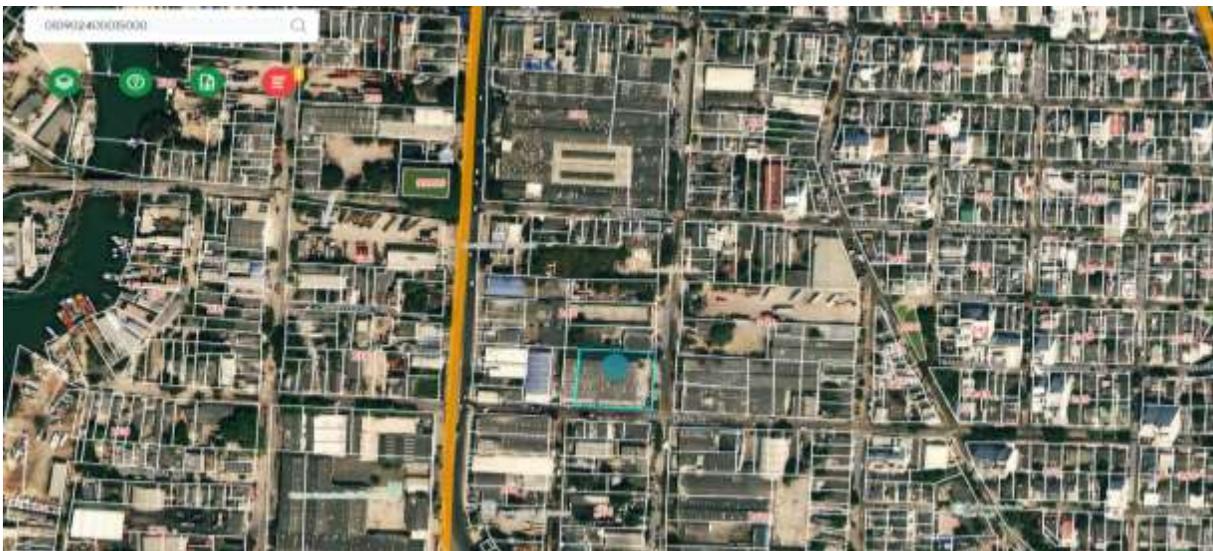
Así mismo, se analizan los aspectos relevantes dentro de la evaluación técnica, para efectos de correlacionar los elementos urbanos presentes en el territorio y su desarrollo dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001 y demás normas complementarias.

### 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°01-09-0240-0015-000 y localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 No.21-109, 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 2.975 M2 y frentes de 50 y 59 metros lineales aproximadamente.

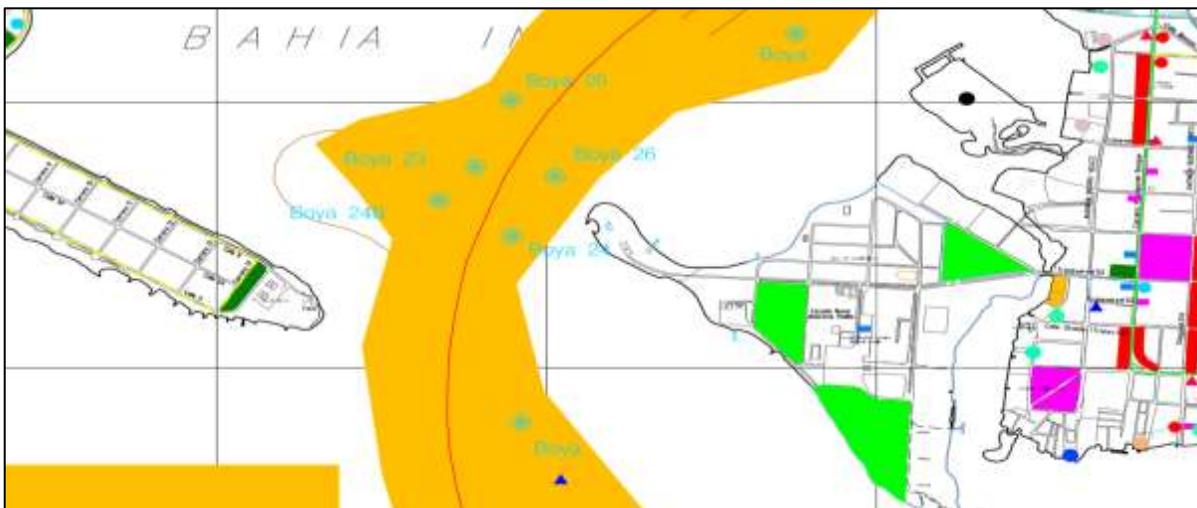
En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos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

## ANALISIS NORMATIVO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias  
Distrito Turístico y Cultural

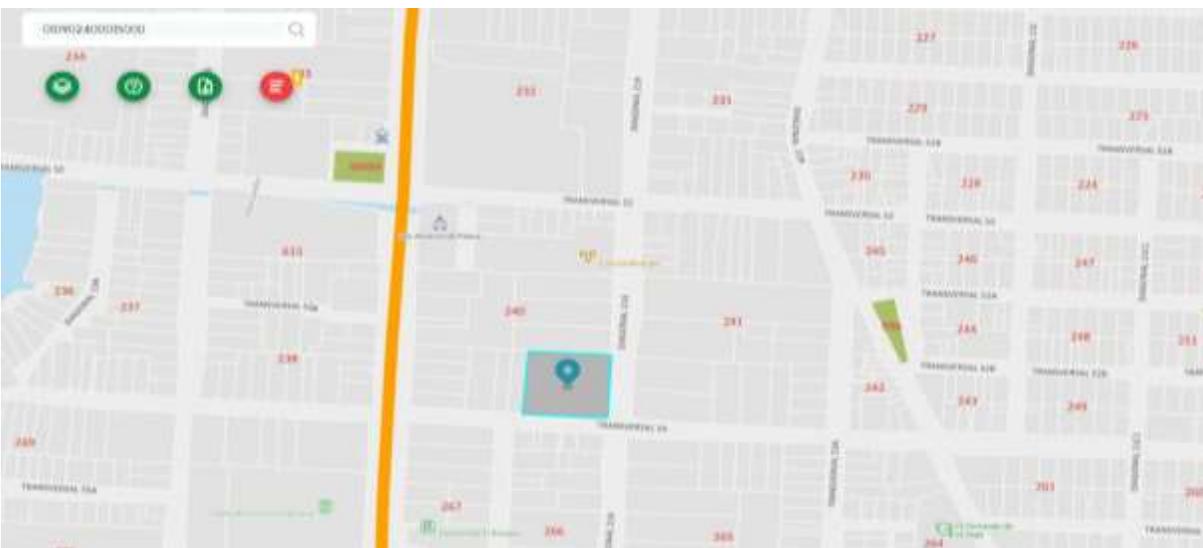


**SISTEMA VIAL:** presenta frente a la vía clasificada como una vía V4 Diagonal 21<sup>a</sup> Avenida Buenos Aires del Barrio Bosque, con vía en un solo sentido, en la esquina posterior de la manzana 240 se encuentra la Transversal 54 o Avenida del Bosque Corredor de carga vía arteria de la ciudad, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT.



PLANO ubicación de Vías (Fuente MIDAS).

**USO DEL SUELO:** Que el predio de la referencia, localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 No.21-109, se encuentra dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de Uso del Suelo (PFU 5/5) del Decreto 0977 de 2001 como ACTIVIDAD MIXTA DOS.



PLANO CON USO DE SUELO (Fuente MIDAS - POT).

Las actividades que se pretende desarrollar en este sector son las encontradas dentro del Comercial 3 son consideradas restringidas para la actividad Mixta Dos, por lo tanto se considera pertinente realizar una 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:

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 corresponde a MIXTO DOS 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 PFU 5/5 denominado Usos del Suelo.

ACTIVIDAD MIXTA 2	
USOS	
PRINCIPAL	Institucional 3, Comercial 2
COMPATIBLE	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial
COMPLEMENTARIO	Institucional 3 Portuario 4
RESTRINGIDO	Institucional 4 y Comercio 3
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4
INTENSIDAD DEL USO COMPATIBLE	
INTENSIDAD DEL USO COMPLEMENTARIO	

Las actividades que se pueden desarrollar se encuentran contenidas en COMERCIAL 3, según Decreto 0977-2001.

El plan de ordenamiento territorial y sus normas complementarias dispone las siguientes normas urbanísticas para el uso COMERCIAL 3:

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.

Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características:

- Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.
- Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados.
- Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.
- No son compatibles con el uso 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.



<b>VALORACIÓN DE LA ACTIVIDAD FRENTE AL CONTEXTO</b>	
<b>Características solicitadas por normas</b>	<b>Características observadas del predio</b>
<p>Área mínima Lote: 250 m<sup>2</sup></p> <p>Frente mínimo :10 m.</p>	<p>Área Total lote: 2.975 M<sup>2</sup>. – Si Cumple con la norma</p> <p>Frente: 50 y 59 metros lineales, dos frentes</p>
Número de pisos	Tres pisos de acuerdo a Licencia de Construcción 0062 del 3 Marzo de 2010 Curaduría Urbana No.1
REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones	Predio englobado de acuerdo a Escritura Pública No.7423 del 26 de Noviembre de 2009 de la Notaria Quinta de Barranquilla.
<p><b>CARACTERÍSTICAS:</b></p> <p>Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno;</p> <p>Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos;</p> <p>Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.</p>	<p>El establecimiento funcionara en horario diurno</p> <p>Las áreas comunales y de servicios ubicadas y aprobadas de acuerdo a la Licencia de Construcción 0062 del 3 Marzo de 2010 Curaduría Urbana No.1</p> <p>El predio cuenta con 62 estacionamientos privados y 12 públicos de acuerdo a lo aprobado en Licencia de Construcción 0062 del 3 Marzo de 2010 Curaduría Urbana No.1</p>

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 MIXTO DOS, las actividades que se pretenden desarrollar son las contenidas en el COMERCIO 3 como uso restringido de la actividad MIXTO DOS, tal como lo señala el cuadro de usos de suelo para actividad Mixta 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."*

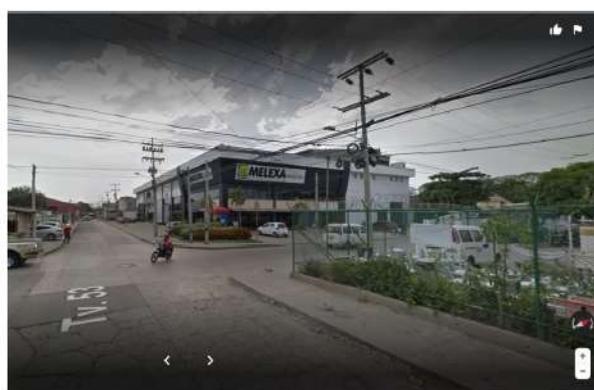
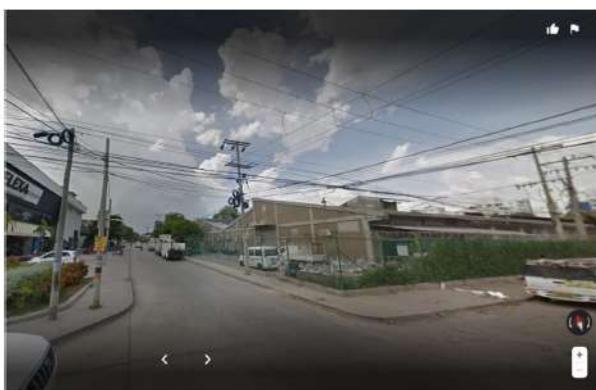
## DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

De acuerdo con la información contenida en el oficio EXT-AMC-22-0001184, solicitan otorgar concepto favorable para concepto urbano del inmueble cuya Referencia Catastral es 01-09-0240-0015-000 para desarrollar la actividad **DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO** contenidas dentro del **COMERCIO 3**.

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.



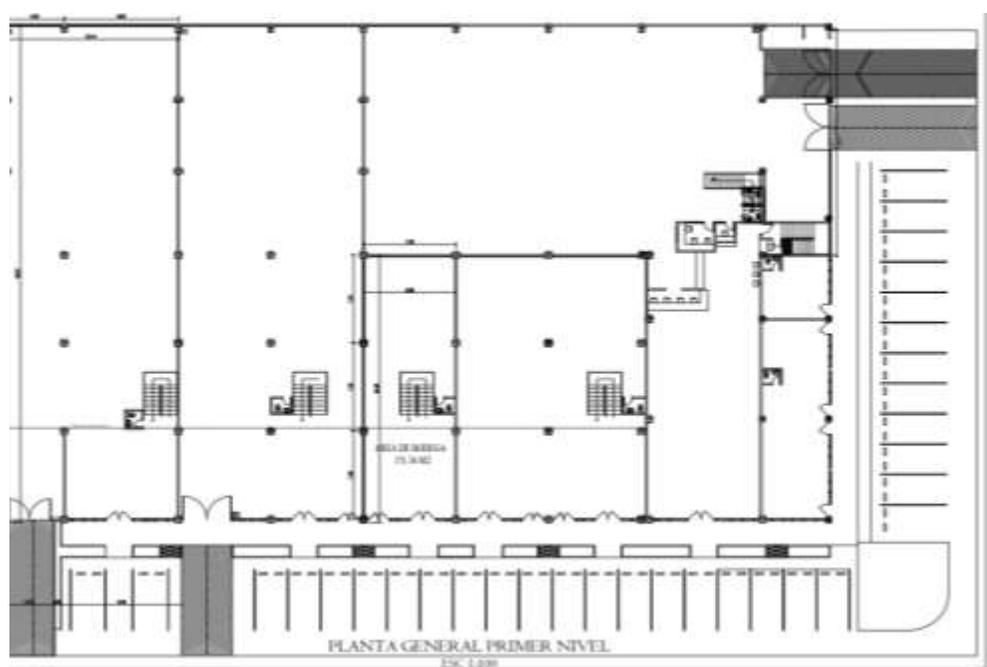
## REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ENTORNO DEL PREDIO



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 LOCAL COMERCIAL APROBADO CON LICENCIA DE CONSTRUCCION No.0062 DEL 03 DE MARZO DE 2010 COMO EDIFICACION DE TRES PISOS CON DESTINO COMERCIAL**



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 240 y con frente a vía Avenida Buenos Aires y Transversal 54 Avenida del Bosque, en ese punto y los predios localizados en estas manzanas el resultado fue el siguiente:

De los 6 predios con frente a la Diagonal 21A pertenecientes a la manzana 240 donde se ubica el predio de estudio, se encontraron 5 predios de uso Comercial 3 con un porcentaje de 83% de participación, seguido del Uso Institucional con 1 predio que equivale al 17%, no hay predios residenciales.

Toda la manzana 240 donde se ubica el predio es catalogada como MIXTO DOS. La manzana 241 con frente del predio y Diagonal 21A en estudio cuenta con 8 predios de uso Comercio dos con un porcentaje de 100%, 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 Diagonal 21A es el Comercial 3 con 83 % en la manzana donde se ubica el predio objeto de estudio y Comercial 2 con 100 %.

**ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACION DEL PREDIO:** presentan frente a la vía clasificada como una vía V4 acceso a barrio Bosque, donde se conecta con la principal en la esquina de la manzana 240 con la Transversal 54 Avenida el Bosque corredor de carga vía arteria de la ciudad, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT.

Con base en el análisis del predio con respecto a los usos determinantes en la zona, se observan que las actividades predominantes son las relacionadas con Comercial 2 y Comercio 3, sin actividades de tipo residencial, ya que es una zona de influencia de la zona industrial y comercial del Barrio Bosque.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto **ES VIABLE** el desarrollo de la actividad **DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO** que se encuentra definida en el **COMERCIAL TRES** en el predio referenciado debido a que este tipo de actividades son compatibles con los usos que se desarrollan en la zona sin generar un impacto negativo.

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.



## CONCLUSIONES:

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

En el predio objeto de la petición podrán desarrollar **ACTIVIDAD DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO ESTABLECIDA EN EL COMERCIO TRES** debido a que son compatibles con los usos y actividades desarrolladas en el sector sin causar un impacto negativo en el mismo.

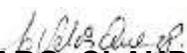
Se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad de **DIAGNOSTICENTRO COMPRA Y VENTA DE BATERIAS, LLANTAS, ALINEACION Y BALANCEO COMERCIO 3** en el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-09-0240-0015-000, localizado en el Barrio Bosque Transversal 53 No.21-109, en el Distrito de 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 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.

Santiago de Cali, diciembre 29 de 2021

Señores  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE CARTAGENA**  
Cartagena, D.T.

**ASUNTO:** Viabilidad de Uso de Suelo para Local Comercial:  
Establecimiento de Comercio: **ENERGITECA**  
Propietario: **Coéxito S.A.S.**  
Inmueble ubicado en la Transversal 53 No 21-65, Multicentro El Bosque

Respetados Señores,

De la manera más atenta nos permitimos solicitar se estudie la viabilidad de operación de un Establecimiento de Comercio, que se denominaría **ENERGITECA**, en el inmueble ubicado en la Transversal 53 No 21-65, Multicentro El Bosque, de la ciudad de Cartagena, ante la definición de **uso restringido** en la respuesta a la consulta previa realizada ante esa entidad.

#### I. CONSIDERACIONES GENERALES DE LA IMPLANTACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

En el inmueble se pretende la implantación de un Establecimiento de Comercio, que se denominaría **ENERGITECA**, de propiedad de nuestra empresa **Coéxito S.A.S.**, cuya actividad principal consistiría en:

- **LA COMPRA Y VENTA AL POR MAYOR Y AL DETAL DE BATERÍAS, LLANTAS, NEUMÁTICOS, REPUESTOS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES, ACEITES, LUBRICANTES, SERVICIOS ELÉCTRICOS, MONTAJE, ALINEACIÓN Y BALANCEO DE LLANTAS, CAMBIO DE ACEITES Y LUBRICACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, CARGUE Y DESCARGUE DE MERCANCÍAS.**

Para el desarrollo de las actividades descritas, la operación se llevaría a cabo completamente al interior del local, definiendo unos espacios para la atención de los diferentes servicios para vehículos automotores que prestaría el Establecimiento, con las debidas áreas de maniobra vehicular y la instalación de los equipos de diagnóstico automotor requeridos para la operación.



El proyecto considera al menos unos seis (6) puestos de trabajo de atención de servicio vehicular, así como las diferentes áreas de operación y soporte que permiten el desarrollo de la operación, tales como áreas de exhibición de productos, de venta, atención de clientes y caja, bodega de almacenamiento, baños para empleados y clientes, y zona de acopio de residuos, entre otras.

El inmueble para el que se solicita la evaluación del concepto de uso, permite la afluencia de público en la medida en la que está ubicado sobre una vía principal, de acceso a una zona Industrial y a zonas de tipo Residencial de la ciudad, de modo que se ha estimado la afluencia de unos treinta (30) vehículos al día para la prestación de los servicios.

## II. ASPECTOS AMBIENTALES DE LA OPERACIÓN

Respecto a los aspectos ambientales que deben considerarse para la operación del Establecimiento de Comercio ENERGITECA que se proyecta instalar en el inmueble, así como la forma en la que se atenderían y controlarían con el fin de minimizar y mitigar los posibles impactos asociados, se relacionan los siguientes:

### 1. Generación de aguas residuales

En el Establecimiento de Comercio no se tiene contemplado el uso del recurso agua como insumo o entrada a sus procesos. En tal sentido, puede considerarse como procesos secos, confirmando que los servicios para vehículos automotores que se prestarían en el inmueble, no generarán vertimientos industriales, sólo vertimientos de aguas residuales domésticas (ARD) asociados a la instalación en la que se desarrollarán las actividades comerciales y de servicios, las cuales se relacionan con las descargas de retretes y servicios sanitarios, así como del aseo personal en lavamanos y de áreas de cocinetas, de pocetas para el lavado de implementos de aseo y del aseo de paredes y pisos. Estos vertimientos se encontrarían en total concordancia con la definición de ARD, que establece la Resolución 0631 de 2015 en su artículo 2.

Para el adecuado manejo de las ARD, el inmueble cuenta con una conexión al servicio de alcantarillado público municipal.

Adicionalmente, nuestra empresa cuenta con un plan de comunicaciones y capacitaciones, con el que se brinda a los trabajadores la información necesaria para realizar las buenas prácticas ambientales relacionadas con el uso del agua potable y su disposición.

## 2. Generación de residuos sólidos

### a. Residuos peligrosos

Como producto de las actividades y los servicios que prestaría el Establecimiento de Comercio ENERGITECA, se proyecta la generación de residuos sólidos con características de peligrosidad, los cuales se describen a continuación:

ESTADO DEL RESIDUO PELIGROSO	RESIDUO-CORRIENTE
Sólidos espontáneamente inflamables	Filtros de aceite Usados (A4060)
	Wypes usados contaminados(A4060)
	Tarros plásticos (A4060)
	Elementos de protección personal usados (Y9)
Corrosivos	Baterías usadas tipo Plomo-Ácido (A1160)
Tóxicos	Lámparas Fluorescentes (Y29)
	Pastillas de frenos, posiblemente contaminadas con asbesto (Y36)
	Cartuchos de impresión o tóner (Y12)

El Establecimiento de Comercio que se implantaría en el inmueble, contará con un PGIRESPEL, como el que es aplicado en los demás Establecimientos que tiene la Empresa a nivel nacional, y con el cual se brindarán todos los lineamientos técnicos y operativos para garantizar la adecuada gestión de los residuos peligrosos, en cada una de las siguientes etapas:

- Generación y prevención.
- Segregación en la fuente (dotación de recipientes y uso de código de colores).
- Acopio ambientalmente seguro (condiciones de infraestructura, delimitación y señalización).
- Recursos para la atención de incidentes ambientales (kits de derrames y extintores).
- Entrega de los residuos a los gestores autorizados y con licencia ambiental respectiva.
- Seguimiento a la gestión externa.
- Consolidado de los certificados.
- Formación y capacitación a los trabajadores para el manejo ambientalmente seguro de los residuos peligrosos.

#### **b. Residuos Especiales**

Con relación a la actividad de venta e instalación de llantas para vehículos que se desarrollaría en el Establecimiento de Comercio que se pretende instalar, se tiene contemplada la generación de llantas usadas. Para garantizar un adecuado manejo de las llantas usadas, nuestra Empresa, en cumplimiento de la Resolución 1326 de 2017, hace parte de la Corporación Rueda Verde, que es un Sistema de Recolección Selectivo encargado de gestionar las llantas usadas a través de una red nacional de gestores que las aprovechan y les dan un manejo ambientalmente seguro. De esta forma, se espera minimizar los impactos ambientales asociados a la generación de llantas usadas por parte del Establecimiento.

#### **c. Residuos no peligrosos**

De la misma manera, la operación del Establecimiento de Comercio tiene contemplada la generación de residuos no peligrosos, los cuales se clasifican a continuación, según el nuevo código de colores establecido en la Resolución 2184 de 2019:



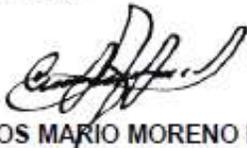
\*Resolución 2184 de 2019

El manejo de estos residuos seguirá los lineamientos establecidos en el PGIRESPOL del establecimiento, teniendo en cuenta cada una de las siguientes etapas:

- Generación y prevención.
- Segregación en la fuente (dotación de recipientes y uso de código de colores).
- Acopio ambientalmente seguro (condiciones de infraestructura, delimitación y señalización).
- Entrega de los residuos al prestador del servicio público de aseo y recuperadores locales.
- Formación y capacitación a los trabajadores.

De acuerdo con las anteriores consideraciones y explicaciones, quedamos atentos a la evaluación y expedición del concepto.

Cordialmente,



**CARLOS MARIO MORENO MONTOYA**  
Representante Legal