



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=1j7%2FyNtqjh2rjcZgD5LJHPMPKW7PxnDkFXeHLAaUc%3D

Cartagena de Indias D. T y C., martes, 03 de octubre de 2023

**Oficio AMC-OFI-0154165-2023**

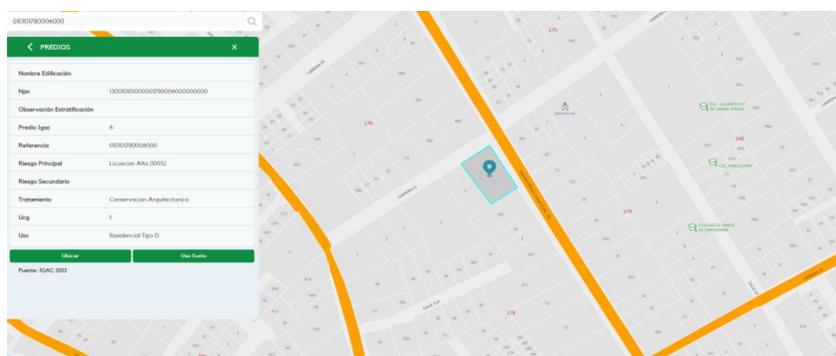
Señor  
**DANIEL GOMEZ ALZATE**  
Gestion & renta S.A.S  
Correo: g.andamio@gmail.com  
**E.S.D**

**Referencia:** Oficio EXT-AMC-23-0120292

**Asunto:** Solicitud de Certificación de Impacto Urbanístico predio con referencia catastral No.01-01-0178-0006-000.

Cordial saludo.

En atención a la petición identificada con el código de registro EXT-AMC-23-0120292 en virtud de la cual solicita certificación de impacto urbanístico para desarrollar la actividad de **COMERCIO DOS “LOCAL COMERCIAL”**, nos permitimos indicarle que el concepto de uso del suelo del predio identificado con la Referencia Catastral N° 01-01-0178-0006-000 localizado en el Barrio Manga Carrera 21 No.25-154 de esta ciudad, se encuentra en el plano de Usos PFU 5/5, el cual hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, para el predio en mención como Uso **SUELO RESIDENCIAL TIPO D**, tal como se observa en la siguiente imagen y cuadro normativo respectivo.



	<b>RESIDENCIAL TIPO D RD</b>
<b>UNIDAD BÁSICA</b>	60 m2
2 ALCOBAS	80 m2
3 ALCOBAS	100 m2
<b>USOS</b>	
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

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=1j7%2FyNtqjh2rjczgD5LJHPMPKW7PxnDkfxeHLAAUc%3D>



Teniendo en cuenta lo anterior y lo que desarrollarán en los predios es actividad **COMERCIO DOS (C2) “ LOCAL COMERCIAL”**, la cual se encuentra como uso **RESTRINGIDO** dentro del uso Residencial Tipo D 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 al predio objeto de la solicitud, este presenta un área total de 1122 M2 aproximadamente y frente de 42.28 metros por la Avenida Alfonso Araujo o Calle 26 y 27 metros aproximadamente por carrera 21, 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 cumple con la norma, al verificar las manzanas colindantes del predio se observa variedad de actividades como: tiendas de barrio, minimercados, restaurantes, estanco de licores, farmacia, local de internet, instituciones educativas, tienda de alimentos, peluquería, clínica, instituciones de salud etc.

El predio donde se pretende desarrollar la actividad de “ LOCAL COMERCIAL” , se localiza en manzanas cuyo entorno inmediato presentan actividades residenciales, Institucionales y predominantes COMERCIALES 2 los cuales continúan dándose en la zona, con actividades correspondientes a las potencialidades del predio.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=1j7%2FyNtqjh2rjcZgD5LJHPMPKW7PxnDkfxeHLAAlc%3D>



Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, el estudio y análisis consignado en el informe técnico de oficio AMC-OFI-0154162-2023, se concluye como **VIABLE** la actividad de **COMERCIO DOS “LOCAL COMERCIAL”** (actividades compatibles con el uso residencial de acuerdo a la norma) para desarrollar en el predio identificado con las Referencia Catastral N°01-01-0178-0006-000 localizado en el Barrio Manga Carrera 21 No.25-154 en el Distrito de Cartagena.

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.

Atentamente,

**FRANKLIN AMADOR HAWKINS**  
**Secretario de Planeación**

Proyectó: Arq. Claudia Velasquez

