



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 14 de julio de 2021

Oficio AMC-OFI-0082378-2021

Señor.
EFRAIN AMIN BAJAIRE
Correo: edusi0122@gmail.com
Teléfono: 3106019718
Cartagena

Asunto: RE: Solicitud concepto de Uso de Suelo. Radicado EXT-AMC-21-0056339.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaria informa que el peticionario debe solicitar un certificado de uso del suelo que valide si el predio cumple con los requisitos para ejercer la actividad **COMERCIAL 2**, aun cuando sea **RESTRINGIDA**; por lo que lo invitamos a solicitar de manera formal esta información a través del formulario de **"SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO"**, para el predio a estudiar y se le hace las siguientes recomendaciones al momento de hacer la solicitud:

- Diligenciar el formato para el predio con información clara y actualizada tanto del predio a estudiar como los datos de contacto del solicitante.
- Proveer número de referencia catastral valido (15 dígitos) y/o matricula inmobiliaria, expedida por entes oficiales.
- Identificar el tipo de actividad económica desarrollada o por desarrollar.
- Colocar correo electrónico valido, recuerde que la información sobre el tramite será enviada por este medio; de igual manera recordamos estar atentos y revisar en la bandeja de "correos no deseados", si en el tiempo de respuesta aún no se presenta en su "bandeja de entrada".
- Anexar copia del recibo de pago por cada predio del trámite con el valor indicado en el formato. La falta de este genera la **NO EMISION** del certificado.
- Si no existe claridad con el número de referencia proporcionado, favor anexar carta catastral emitida por el instituto geográfico Agustín Codazzi identificando el predio a estudiar.

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.



Toda la documentación anterior debe ser enviada a la oficina de archivo y correspondencia de la Alcaldía o en la página <https://atencionalciudadano.cartagena.gov.co> en la opción ATENCION VIRTUAL – RADICADOS.

Luego de contar con su certificado y constatar de que el predio cumple con las condiciones mínimas requeridas para desarrollar la actividad **RESTRINGIDA**, deberá solicitar ante la Secretaría de Planeación Distrital un IMPACTO URBANO; debido a que los USOS RESTRINGIDOS, de conformidad con el Documento Técnico de soporte del Decreto 0977 de 2001, que hace parte integral del POT, requieren Concepto previo por parte de ésta Secretaría para la valoración de la actividad que pretende desarrollar frente al área donde se establece como tal.

Y se hace necesario aportar la siguiente documentación:

- Adjuntar copia del Certificado de uso de suelo, expedido por la Secretaría de Planeación Distrital.
- Estudio fotográfico del predio y su entorno (la manzana donde se localiza y los frentes de las manzanas colindantes) y características y tipologías de las vías adyacentes.
- Memoria descriptiva detallada donde justifique la actividad a desarrollar (indicando aforo peatonal y/o vehicular, tipo de bienes y/o servicios que se ofertarán o prestarán) y propuesta de mitigación de los impactos generados según el tipo de actividad (necesidades que demandan alto flujo vehicular y peatonal, consumo de alcohol, impactos ambientales), área de lote, frente mínimo.
- Factibilidad de infraestructura de servicios públicos para la actividad que se presentar realizar.
- Toda la documentación se debe anexar en medio Físico y magnético.

ANEXO: formato de **SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO DEL SUELO**.

Atentamente


JOAN DAVID FRANCO PEÑALOZA
Secretario de Planeación Distrital

Vo. Bo.

Revisó: Ricardo Andrés Daza Hoyos Profesional Especializado Código 222 Grado 45

Proyecto: Arq. Matilde Rhenals Ortiz Asesor Externo- Contrato N° 2922

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.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

Nombre Completo del Propietario _____

Nombre del Establecimiento Comercial _____

Actividad a Desarrollar o Desarrollada _____
(Explicación clara y Detallada)

Número de la Referencia Catastral _____

Barrio _____ Dirección _____

Email _____

Teléfono No. 1 _____ Teléfono No. 2 _____

Desea ser Notificado vía:

Email: ☐ Presencial: ☐ Dirección: _____

ANEXOS

- Debe consignar en el BANCO DE OCCIDENTE Cuenta de Ahorros No. 831-80813-4 DISTRITO DE CARTAGENA-USO DE SUELO Y NOMENCLATURA, EL VALOR DE \$ 31.000 M/cte.
- Anexar recibo de consignación original.
- Copia original de la Carta Catastral debidamente sellada, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi indicando o resaltando el predio a estudiar, solo en caso que el predio no sea localizado geográficamente en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación Distrital.
- Toda documentación anterior debe ser enviada a la oficina de archivo y correspondencia de la Alcaldía con los documentos anexos (primer piso, Plaza de la Aduana)

Diligencie el Formato con letra clara y legible, la información errónea, incompleta o poco clara genera la devolución de la petición para el reinicio del trámite.

Firma y cedula del solicitante

Cartagena 8 de junio del 2021

Doctor
JUAN DAVID FRANCO
Secretario de Planeación Distrital
Ciudad

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

Código de registro: EXT-AMC-21-0056339
Fecha y Hora de registro: 10-jun.-2021 11:06:29
Funcionario que registro: Pedroza Jimenez, Griselda
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: FRANCO PEÑALOZA, JUAN DAVID
Cantidad de anexos: 5
Contraseña para consulta web: 1D311E6A
www.cartagena.gov.co

Referencia: Solicitud de concepto urbano, viabilidad desarrollo de actividad Comercial, predio relacionado.

Me dirijo a usted muy respetuosamente con el propósito de solicitar concepto de viabilidad para desarrollar la actividad comercial de unos **LOCALES COMERCIALES**, en el predio con referencias catastral Nos 01-02-0152-0002-000, y matrícula inmobiliaria No 060-15499 localizado en el barrio Torices carrera 14 No 32-24 de esta ciudad. Según su ubicación y Plano de Uso de Suelo establecido en el Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena, el Uso de Suelo de este predio relacionado es **RESIDENCIAL TIPO B (RB)**.

La actividad comercial de un Locales Comerciales, la cual se proyecta desarrollar, se enmarca dentro de la actividad **Comercial 2**, la cual, dentro del Uso de Suelo, "**Cuadro No 3 Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano**", se encuentra **RESTRINGIDA**.

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**, es 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, locales comerciales, ferretería, restaurantes, concesionario de autos, tienda de barrio, iglesia evangélica, taller de autos, bodegas, almacén de muebles (muebles Jamar), vidriería, entre otras actividades comerciales. Estas actividades comerciales se enmarcan dentro de la actividad que se pretende desarrollar en este predio como es un Local Comercial.

8

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

MEMORIA: el desarrollo de la actividad comercial de unos Locales Comerciales, se proyecta en un predio, localizado sobre una vía de alto flujo vehicular como es la carrera 14 del barrio Torices, en donde en su entorno inmediato actualmente se vienen desarrollando actividades netamente comerciales, observándose en el entorno de toda la manzana que no se presenta actividad residencial. Este Local Comercial, contara con zonas de baños públicos, u una zona de parqueadero de vehículos.

JUSTIFICACION: De acuerdo a las actividades comerciales que se vienen desarrollando en el entorno inmediato de la zona, se requiere establecer una relación de las actividades comerciales que se pretende desarrollar, en este caso un Local Comercial, de tal manera que las actividades Comerciales existentes relacionadas, catalogadas dentro del Uso del Suelo establecido, van acordes y se relacionan con las actividades que se pretenden desarrollar. Estas actividades son complementarias unas con las otras y se requieren entre si para su funcionamiento.

El desarrollo de la actividad de un Local Comercial en el sitio de la referencia se presenta como una necesidad prioritaria para el desarrollo de la zona, así como la continuidad de la actividad comercial planteada y dada para suplir la demanda de esta actividad.

Dentro de un análisis general urbanístico, para determinar la viabilidad de la actividad Comercial 2, "**Locales Comerciales**" 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 dichos predios son:

ACTIVIDAD COMERCIAL 2 – CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO

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>
• <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>

La actividad Comercial de unos **Locales Comerciales**, incluida dentro de la actividad **Comercial 2**, se presentan como un establecimiento de bajo impacto urbanístico, debido al desarrollo que se ha venido implementado en la zona, y al uso comercial mismo que se presenta en la actualidad. Por tal razón es importante recalcar la necesidad de esta actividad Comercial en este predio, debido a que prestara un servicio para la población presente, como es la actividad comercial.

Es importante resaltar que la actividad relacionada a desarrollar se presenta como una actividad requerida, debido a que en la zona prevista se vienen desarrollando actividades netamente comerciales.

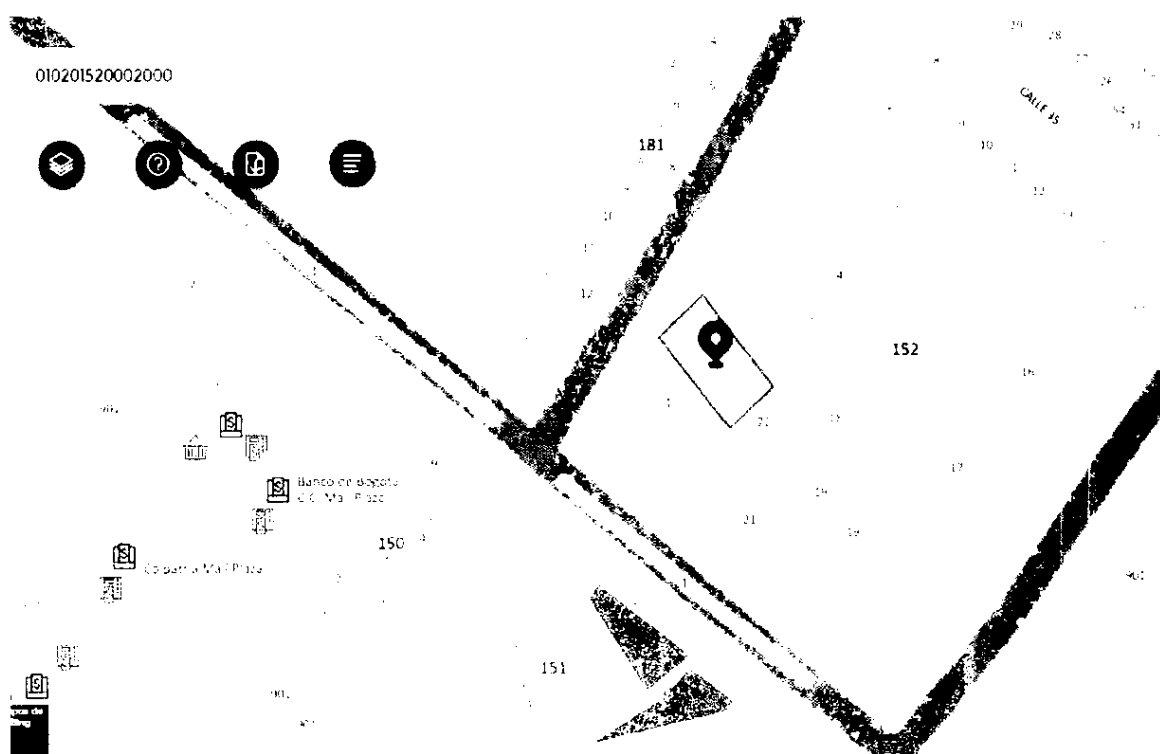
Anexo plano de localización del predio relacionado y fotografías de las actividades comerciales que se desarrollan actualmente.

Atentamente,



EFRAIN FERNANDO AMIN BAJAIRE
C.C. No 9.082.111

Recibo correspondencia: Recibo correspondencia: barrio Bocagrande, edificio Kawica, carrera tercera No 7-61 piso 1 local 1. Teléfono 6664581 - Celulares 3106019718 – 3116860099. Correo electrónico edusi0122@gmail.com



FOTOGRAFIAS COMERCIO PRESENTE, EN LA MANZANA DONDE SE UBICA EL PREDIO



Tienda de barrio, vidriería, concesionario de vehículos, bodegas





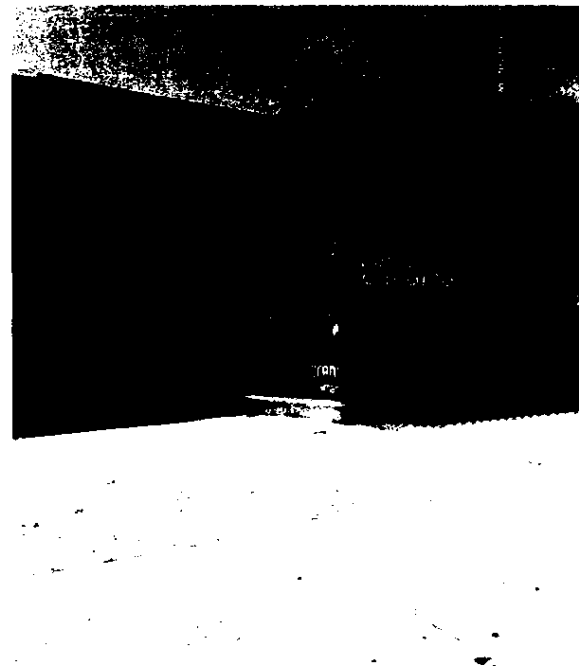
Centro evangelico, local comercial, ferreterias, panaderia, sala de internet



Predio donde se proyectan los Locales Comerciales, actualmente existe un local comercial y una bodega.



Edificio de Oficinas, Almacen Muebles Jamar





Cocteleria, taller de mecanica, estanco de licores

