https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=e2sXgRUZ/8Ig5y9h+SXx7g==

Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 03 de mayo de 2024

Oficio AMC-OFI-0050483-2024

Señor
HÉCTOR JOSÉ DE VIVERO PÉREZ
Email: distracomlacandelaria@distracom.com.co

Referencia: EXT-AMC-24-0052156.
Asunto: Concepto de Uso del suelo del predio identificado con Referencia Catastral No. 010505710425000.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaría informa que, 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 Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social adoptado mediante el Decreto 0747 de 10 de noviembre de 2003, La reglamentación de los polígonos del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social, mediante el Decreto 0022 del 13 de enero de 2005 y la reglamentación del barrio la Providencia, ubicado dentro del Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante el Decreto 1200 de 2007, el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010505710425000, localizado en Camino A Campana Lo Texaco, del barrio Providencia de la ciudad de Cartagena de Indias, se encuentra dentro del **POLÍGONO 5** del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social sobre un suelo de actividad **COMERCIAL 2**, tal como se observa en la siguiente imagen:

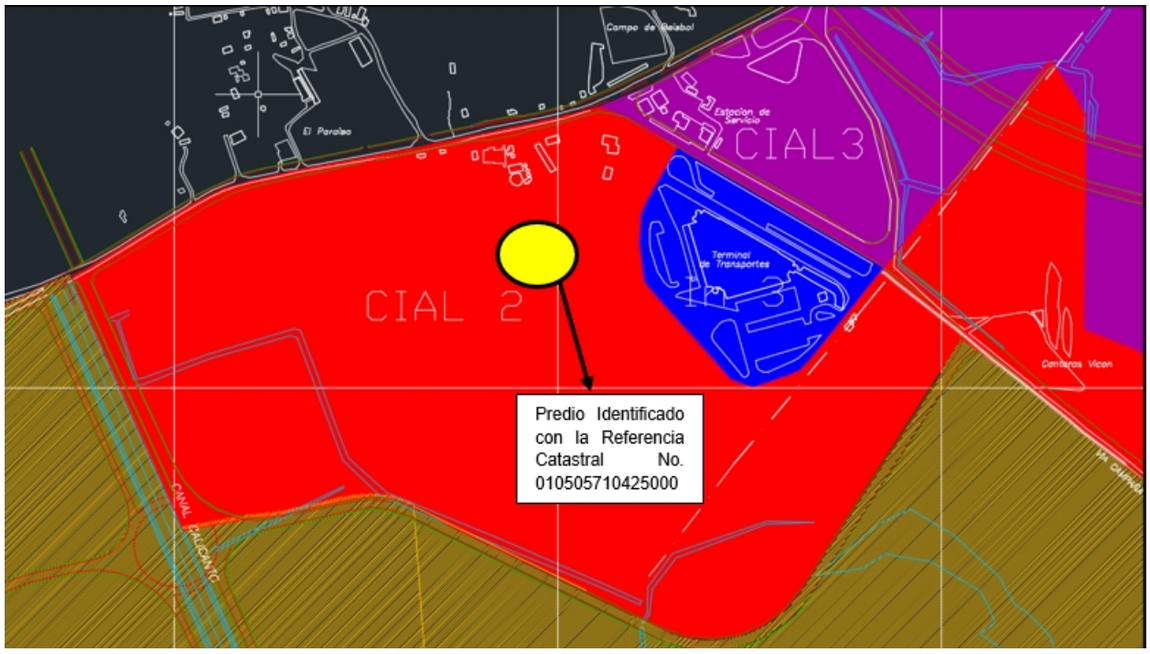

Imagen No. 1 – Plano uso del suelo PF 3-2. **Fuente:** Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social.

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=e2sXgRUZ/8Ig5y9h+SXx7g==

REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LAS ETAPAS O POLIGONOS 5 Y 7 DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

	COMERCIAL 2
CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO	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: • 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. • Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados. • Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. • Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.
REQUISITOS Y CARACTERISTICAS	**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 vias arterias; Intercambio comercial pausado.
VENTA DE BIENES	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, 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).
VENTA DE SERVICIOS	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.
USOS	
PRINCIPAL	COMERCIAL 2
COMPATIBLE	Comercial 1 – Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – portuario 1
RESTRINGIDO	Industrial 2, Institucional 3 - Residencial tipo A - B- turístico.
PROHIBIDO	Industrial 3, Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4.

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=e2sXgRUZ/8Ig5y9h+SXx7g==

CUADRO NORMATIVO QUE REGLAMENTA EL BARRIO LA PROVIDENCIA
DECRETO 1200 DE 2007

UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 – F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 – F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 – F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Además, el Cuadro No. 3 del POT nos dice los siguientes requisitos y características para el desarrollo de la actividad COMERCIAL 1, así:

REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS	**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.

Con respecto a las actividades solicitadas en su petición como:

- COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTO NO ESPECIALIZADO CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE POR ALIMENTOS, BEBIDAS (ALCOHÓLICAS Y NO ALCOHÓLICAS) O TABACO.
- COMERCIO AL POR MENOR DE COMPUTADORES, EQUIPOS PERIFÉRICOS, PROGRAMAS DE INFORMÁTICA Y EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES EN ESTABLECIMIENTO ESPECIALIZADO.
- OTRAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES.

Se enmarcan dentro de la reglamentación de la siguiente forma:

- La actividad solicitada como "**COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTO NO ESPECIALIZADO CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE POR ALIMENTOS, BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO, BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS, Y TABACO.**", está clasificada como uso **COMERCIAL 1,** el cual es catalogado como **COMPATIBLE** dentro del Área **COMERCIAL 2** de la cual hace parte el predio objeto de estudio.

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=e2sXgRUZ/8Ig5y9h+SXx7g==

El predio si cumple con el área de 90 m^2 y el frente mínimo 6m estipulado en la reglamentación, para desarrollar la actividad **COMERCIAL 1**.

- La actividad solicitada como "**COMERCIO AL POR MENOR DE COMPUTADORES, EQUIPOS PERIFÉRICOS, PROGRAMAS DE INFORMÁTICA Y EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES EN ESTABLECIMIENTO ESPECIALIZADO.**", está clasificada como uso **COMERCIAL 2,** el cual es catalogado como **PRINCIPAL** dentro del Área **COMERCIAL 2** de la cual hace parte el predio objeto de estudio.

  El predio si cumple con el área de 250 m^2 y el frente mínimo 10m estipulado en la reglamentación, para desarrollar la actividad **COMERCIAL 2**.

- Con respecto a la actividad solicitada como "**OTRAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES**", no se encuentra descrita dentro de la norma. Por tanto, la actividad solicitada se considera **PROHIBIDA** para desarrollarla en el predio objeto de estudio, según lo definido en el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 del 2015.

Así mismo, nos permitimos aclarar e informar que la actividad de "**VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL**", está clasificada como uso **COMERCIAL 3,** y no se encuentra escrita o catalogada dentro de la norma que regula la actividad **COMERCIAL 2** que se encuentra en el cuadro normativo que reglamenta el Polígono 5 del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social del Decreto 0022 de 2005, por tanto, se contempla la actividad **COMERCIAL 3** como **PROHIBIDA** para desarrollarla en el predio objeto de estudio, según lo definido en el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 del 2015.

El presente concepto de uso del suelo se expide para el predio identificado con la Referencia Catastral No. 010505710425000, en la ciudad de Cartagena de Indicas D.T. y C. el 03/05/2024, según 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 ejecutadas, 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.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, y la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

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 se trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: ***Henry Porto Berrio*** *– Arq. Asesor Externo SPD*

Revisó: ***Claudia Velásquez Palacio*** *– P.U. Código 219 Grado 33*

Revisó: ***Diana Gil*** *– Abg. Asesora Externa SPD*

Aprobó: ***Paola Saladén Sánchez*** *– Asesora Jurídica SPD*

https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=e2sXgRUZ/8Ig5y9h+SXx7g==

distracom

Camilo Rey
25 ABR 2024
RADICADO Ext-Ame-24-0052156
RECIBIDO

Cartagena, 22 de abril de 2024.

Señores:
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
Alcaldia de Cartagena

Asunto: Autorización para solicitar certificado de Uso del Suelo para las siguientes actividades economicas

HÉCTOR JOSÉ DE VIVERO PÉREZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Monteria (Cordoba), identificado con cédula de ciudadania 9.310.679 de Corozal (Sucre), en calidad de Apoderado General de la sociedad DISTRACOM S.A. con NIT 811.009.788-8, cuyo domicilio principal es la ciudad de Medellin (Antioquia) según certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad que se anexa, manifiesto a usted que AUTORIZO al señor Esteban Jose Reyes Martinez , mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.005.488.259 de CARTAGENA para que por su cuenta, costas y riesgo solicite certificado de Uso del Suelo de cara a la operación cuyas actividades económicas obedecen a los códigos CIIU: 4711 (Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) o tabaco CIIU: 4741 (Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados) CIIU: 6190 Otras actividades de telecomunicaciones. Esto con respecto al Inmueble identificado con matricula inmobiliaria 060-210461 CARTAGENA DEPTO: BOLÍVAR MUNICIPIO: CARTAGENA DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA y Referencia catastral: 010506710425000 con la siguiente ubicacion: Vía La Cordialidad, sector Doña Manuela DistracomTexaco frente a la Terminal de Transportes de Cartagena

Lo anterior se solicita sea en concordancia con el plan de ordenamiento territorial.
Agradecemos de manera especial, la atención que a bien tenga prestarnos.

Notificaciones en: SECTOR DOÑA MANUELA ESTACION DE SERVICIO DISTRACOM TEXACO
Cel. 314.779.4352.

Atentamente,

HÉCTOR JOSÉ DE VIVERO PÉREZ
CC 9.310.679 de Corozal (Sucre)
Apoderado General
DISTRACOM S.A. NIT 811.009.788-8

distracomlacordelaria@distracom.com.co