



ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS
Secretaría de Planeación Distrital
CONCEPTO DE USO DE SUELO

DATOS DE LA SOLICITUD

Radicado	GENA/CUS/25/000001987
Nombre solicitante	INVERSIONES BIZNA SAS
Correo electrónico	inversionesbizna@gmail.com

DATOS DEL PREDIO

Referencia Catastral No.	000100014161000
Dirección	LOTE BAYUNCA
Barrio	ZONA RURAL DE BAYUNCA
Clasificación suelo	SUELO RURAL
Tratamiento Urbanístico	SUELO RURAL

De conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plano de Formulación Urbana PFU 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en especial la **Circular No. 2 de 2004** expedida por la Secretaría de Planeación Distrital, mediante la cual se precisa la reglamentación de las actividades comerciales de apoyo en suelos rurales y suburbanos, esta Secretaría se permite informar al interesado sobre el uso del predio identificado anteriormente, teniendo en cuenta lo siguiente:

De acuerdo con lo establecido en la Circular No. 2 de 2004 de la Secretaría de Planeación Distrital, las actividades clasificadas como Comercial tipo 2 y 3 pueden considerarse de uso **restringido** dentro del suelo rural y suburbano únicamente cuando los predios cuentan con frente hacia corredores viales nacionales (V1) o vías tipo B1. En este caso, el predio objeto de consulta cuenta con frente sobre la Carretera de la Cordialidad (Ruta 90, Nacional), vía que según el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena hace parte de la Transversal o Troncal del Caribe, corredor nacional que conecta a la región Caribe colombiana (Paraguachón–Maicao–Riohacha–Santa Marta–Barranquilla–Cartagena), ingresando al Distrito por la zona norte y a la ciudad por la región de Los Pozones, donde se articula con la Variante Cartagena (Cruce 46).

En este sentido, la actividad de estación de servicio se encuentra sujeta al cumplimiento de los parámetros establecidos en la normativa urbanística vigente. No obstante, al verificar las características físicas del predio, se determina que **sí cumple** con los requisitos mínimos de área y frente exigidos para este tipo de uso, por lo cual su viabilidad queda sujeta a la evaluación del impacto urbanístico y ambiental correspondiente, así como a la verificación del tipo y escala del establecimiento propuesto, conforme a la reglamentación aplicable.





DATOS DE LA ACTIVIDAD CONSULTADA

Actividad 1

Actividad consultada	ESTACIONES DE SERVICIO
Uso del Suelo	SUELO RURAL
Categoría de Uso	RESTRINGIDO (VER NOTA 1)
Tipo de establecimiento	COMERCIAL 3
	EL PREDIO SI CUMPLE CON EL AREA Y FRENTE MINO ESTIPULADO EN LA REGLAMENTACION (VER NOTA 2)

Nota 1:

A continuación, se transcribe el aparte pertinente de la Circular No. 2 de 2004 de la Secretaría de Planeación Distrital, mediante la cual se precisan las condiciones para la aplicación del uso restringido en suelo rural y suburbano:

CIRCULAR No. 2 – 2004

4. Actividad Comercial

b. Servicios comerciales de apoyo en suelos rurales y suburbanos

El problema

No existen dentro de la reglamentación contenida en el Decreto 0977 de 2001 normas jurídicas que permitan el desarrollo de actividades de apoyo y complementarias a la red vial nacional, las cuales son necesarias para el desarrollo óptimo de las funciones y operaciones del orden regional y Nacional que permitan fortalecer la visión del Modelo de ocupación del territorio, en los que se relaciona con la intercomunicación, el intercambio comercial y las actividades turísticas.

Consideraciones

La jefe de la División de Desarrollo Urbano, en informe previo considera que existen errores en el Cuadro Nro 9 de Reglamentación de la Actividad Localizada en suelo rural, debido a que por ejemplo, se incluyeron actividades complementarias que son servicios, no se incluyeron usos restringidos ni prohibidos quedando incompleta la reglamentación. Adicionalmente no es claro el cuadro cuando establece como uso compatible Institucional 4 - Jardines Cementerio. Por lo que, sugiere llenar el vacío existente en la norma.

Esta secretaria comparte el concepto que deben permitirse actividades más funcionales y de mayor complementariedad para estas áreas del suelo rural y suburbano, en especial para los predios localizados sobre vías nacionales.

La decisión que se asumirá se fundamenta en que el desarrollo de la visión





estratégica plasmada en el modelo de ocupación del territorio del P.O.T. de Cartagena de Indias, que impone tomar decisiones que dinamicen la economía, generen empleo, transformen y mejoren el entorno urbano

Interpretación

Los predios con frente hacia los corrales viales nacionales (V1) dentro del suelo rural y suburbano de este Distrito podrían desarrollar algunas de las actividades establecidas para la actividad Comercial tipo 2 y 3 como Uso Restringido, consideradas actividades de servicios comerciales de apoyo, previo concepto de la Secretaría de Planeación (Impacto Urbanístico), las cuales en su orden son: Restaurantes, Estaciones de servicio (combustibles y similares), Talleres de mecánica automotriz y montallantas, Hoteles, Apartahoteles, Moteles.

La reglamentación contenida en los cuadros de las actividades en suelo rural y suburbano se adiciona y complementa así:

ACTIVIDAD EN SUELO RURAL

USOS	ACTIVIDAD RURAL
PRINCIPAL	Residencial – Vivienda – Unifamiliar
COMPATIBLE	Comercial 1 – industrial 1 – institucional 4; jardines cementerio
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2*, 3* y 4, Institucional 3 y 4 (las demás actividades), Industrial 2
PROHIBIDO	Industrial 3 – Portuario 2 y 3.

Nota 2:

La actividad solicitada como **"ESTACIONES DE SERVICIO"**, está catalogada como **USO RESTRINGIDO**, y de conformidad con el numeral 4º de la Circular No. 2 de 2002, podrá solicitar ante la Secretaría de Planeación, un concepto de Impacto Urbanístico para determinar la viabilidad o no de la actividad solicitada. Los lineamientos para presentar solicitud de Concepto de Impacto Urbanístico son:

- 1.** Certificado del uso del suelo requerido para el desarrollo del proyecto objeto de solicitud, identificando si la actividad propuesta se enmarca dentro de un uso restringido, teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001.
- 2.** Registro fotográfico y planimétrico del predio y su entorno, en el que se ubique la manzana y frentes de las manzanas colindantes, características y tipologías de las vías adyacentes, y análisis de flujo vehicular para el acceso al predio de acuerdo con la actividad descrita.
- 3.** Memoria descriptiva detallada en la cual el particular debe describir y justificar la actividad a desarrollar, incluyendo aspectos como: aforo peatonal y/o vehicular, tipo de bienes o servicios que se ofertarán o prestarán, identificación de impactos y propuesta de mitigación de acuerdo al tipo de actividad (flujo vehicular, peatonal, salidas de emergencia, consumo de bebidas alcohólicas, ruido, olores, manejo de emisiones, impactos ambientales, entre otros), número de empleados, horario de funcionamiento.





4. *Propuesta de intervención sobre planos de zonificación y esquemas básicos que aporte el usuario, los cuales señalen el proyecto propuesto o existente, indicando localización, área del lote o lotes, frente del predio, área a intervenir, área libre, parqueaderos, localización de áreas de cargue y descargue, Planos en escala 1:100, 1:50.*

5. *Factibilidad de infraestructura de servicios públicos para la actividad a desarrollar.*

6. *Los anteriores documentos deberán ser aportados en medio físico y digital y radicados ante la oficina de Correspondencia y Archivo de la Alcaldía Mayor de Cartagena ubicadas en la Plaza de la Aduana en el Centro Histórico, a efectos de realizar un análisis riguroso de las actividades que se pretenden desarrollar sobre los predios con uso restringido, y determinar así la viabilidad o no de lo requerido y propender así por la salvaguarda del orden urbanístico en el Distrito de Cartagena de Indias.*

El presente concepto de uso del suelo se expide para el predio identificado con la Referencia Catastral No. 000100014161000, en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. el 28/10/2025, según numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su petionario 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

