

	GESTIÓN DE SERVICIOS ACADÉMICOS Y BIBLIOTECARIOS		CÓDIGO	FO-GS-15
	ESQUEMA HOJA DE RESUMEN		VERSIÓN	02
			FECHA	03/04/2017
			PÁGINA	1 de 203
ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ		
Jefe División de Biblioteca	Equipo Operativo de Calidad	Líder de Calidad		

RESUMEN TRABAJO DE GRADO

AUTOR(ES): NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS

NOMBRE(S): FABIAN ALEXANDER APELLIDOS: VERA MOLINA

NOMBRE(S): _____ APELLIDOS: _____

NOMBRE(S): _____ APELLIDOS: _____

FACULTAD: EDUCACION, ARTES Y HUMANIDADES

PLAN DE ESTUDIOS: ARQUITECTURA

DIRECTOR:

NOMBRE(S): CAROS JOSE APELLIDOS: MARTINEZ VELAZCO

NOMBRE(S): _____ APELLIDOS: _____

TÍTULO DEL TRABAJO (TESIS): SISTEMATIZACIÓN DEL CONCEPTO DE USOS DEL SUELO A PARTIR DE LA CARACTERIZACIÓN DE PREDIOS SEGÚN EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.

El presente trabajo se realiza en calidad de pasantía en la Curaduría Urbana No. 2 en colaboración con planeación de San José de Cúcuta, lo cual tiene como finalidad poder brindar una solución a la problemática presentada sobre la expedición del trámite de Concepto de uso de suelos, esto, como principal objetivo de poder unificar formatos, técnicas y herramientas para ambas entidades, a través de la pasantía y la información recopilada en las entidades se realiza una investigación sobre el municipio de San José de Cúcuta que permite tener una base de datos referente a los trámites, uso de suelos, problemática y situación actual de las mismas, en el cual toda esta información recopilada sirve como base producto para desarrollar una solución clara y efectiva sobre la problemática final y así no solo brindar un producto sino, poder informar de manera más clara ante los usuarios y o interesados todos los factores que conforman el componente de usos de suelo y el trámite de Concepto de uso de suelos, para así, mejorar cada día con la ayuda de la comunidad y las entidades los servicios en este caso públicos del Desarrollo físico del municipio teniendo como hoja de ruta el Plan de Ordenamiento Territorial de San José de Cúcuta.

PALABRAS CLAVES: Curaduría Urbana, Trámites, Planeación, Concepto de usos, Formatos

CARACTERÍSTICAS:

PÁGINAS: x PLANOS: ILUSTRACIONES: x CD ROOM:

Copia No Controlada

SISTEMATIZACION DEL CONCEPTO DE USO DE SUELOS A PARTIR DE LA
CARACTERIZACION DE PREDIOS SEGÚN EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

FABIAN ALEXANDER VERA MOLINA

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER
FACULTAD DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES, ARQUITECTURA
PLAN DE ESTUDIO ARQUITECTURA
SAN JOSÉ DE CÚCUTA

2020

SISTEMATIZACION DEL CONCEPTO DE USO DE SUELOS A PARTIR DE LA
CARACTERIZACION DE PREDIOS SEGÚN EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

FABIAN ALEXANDER VERA

Proyecto de investigación en modalidad de pasantía, para optar por el título
profesional de Arquitecto

Director:

Arq. Carlos José Martínez Velasco

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER
FACULTAD DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES, ARQUITECTURA
PLAN DE ESTUDIO DE ARQUITECTURA
SAN JOSÉ DE CÚCUTA

2020

**ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS – Mediada por herramientas TIC
PLAN DE ESTUDIOS DE ARQUITECTURA**

Fecha: Septiembre 01 de 2020

TITULO: “SISTEMATIZACION DEL CONCEPTO DE USO DE SUELOS A PARTIR DE LA CARACTERIZACION DE PREDIOS SEGÚN EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL”.

Presentado por: FABIAN ALEXANDER VERA MOLINA Código 1500696

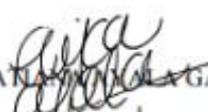
Modalidad: Pasantía, Investigación.

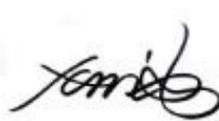
JURADO LUZ KARIME CORONEL RUIZ
ERIKA TATIANA AYALA GARCIA
JUAN MANUEL VILLA CARRERO

DIRECTOR: CARLOS JOSE MARTINEZ VELASCO

NOMBRE DEL ESTUDIANTE	CALIFICACIÓN	A. M. L.
FABIAN ALEXANDER VERA MOLINA	4.3	APROBADO


LUZ KARIME CORONEL RUIZ


ERIKA TATIANA AYALA GARCIA


JUAN MANUEL VILLA CA

CARMEN XIOMARA DIAZ FUENTES

**CARTA DE AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES PARA
LA CONSULTA, LA REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y LA PUBLICACIÓN
ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO**

Cúcuta,

Señores
BIBLIOTECA EDUARDO COTE LAMUS
Ciudad

Cordial saludo:

Yo FABIAN ALEXANDER VERA MOLINA, identificado con la C.C. N.º 1093769138 autor de la tesis y/o trabajo de grado titulado, **SISTEMATIZACION DEL CONCEPTO DE USO DE SUELOS A PARTIR DE LA CARACTERIZACION DE PREDIOS SEGÚN EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.**

presentado y aprobado en el año 2020 como requisito para optar al título de Arquitecto ; autorizo a la biblioteca de la Universidad Francisco de Paula Santander, Eduardo Cote Lamus, para que con fines académicos, muestre a la comunidad en general a la producción intelectual de esta institución educativa, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

- los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo de grado en la página web de la Biblioteca Eduardo Cote Lamus y en las redes de información del país y el exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad Francisco de Paula Santander.
- Permita la consulta, la reproducción, a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato CD-ROM o digital desde Internet, Intranet etc.; y en general para cualquier formato conocido o por conocer.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la ley 1982 y el artículo 11 de la decisión andina 351 de 1993, que establece que "**los derechos morales del trabajo son propiedad de los autores**", los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.



C.C. N.º 1093769138

Dedicatoria

Principalmente a mis padres y Dios que son los que me dan la fuerza y motivación para cada proceso de mi vida, inculcando en mí, la importancia de estudiar y hacer las cosas bien con esfuerzo y dedicación.

Agradecimientos

Agradecido por todos los que hicieron parte no solo de esto, sino de mi desarrollo desde el estudiante hacia el camino de ser un profesional, mi familia como eje principal de la lucha, de que todo tiene que ser de manera honesta y siempre encaminado hacer el mejor siempre, sin ellos nada de esto fuera posible logrando retribuir un poco de todo lo que hicieron por mí y que se sientan orgullosos.

A mi director de pasantía, Arq. Carlos José Velazco. Por su comprensión, guía, apoyo y sabios consejos durante la investigación.

Índice

Introducción	23
1 Título	25
1.1 Pregunta problematizadora	25
1.2 Planteamiento del problema	25
1.3 Hipótesis	26
2 Objetivos de la investigación	27
2.1 Objetivo general:	27
2.2 Objetivos específicos	27
2.3 Justificación	28
3 Alcance	29
3.1 Limitaciones	30
4 Marco teórico	31
4.1 Antecedentes	31
5 Bases teóricas	35
5.1 Planificación urbana	35
5.1.1 Instrumento de Planificación.	36
5.1.2 Plan de Ordenamiento Territorial	37
5.1.3 El uso del suelo	37
5.1.4 Zonificación	38
5.1.5 Clasificación del uso de los suelos según sus características.	39
5.1.6 Concepto De Uso De Suelos.	40

5.1.7	Curador urbano	40
5.1.8	Licencia de construcción y sus modalidades	41
6	Marco legal	43
6.1	Cuadro normativo	43
7	Reseña de la empresa	45
7.1	Visión	46
7.2	Misión	46
8	Marco histórico	46
8.1	El proceso de expansión urbana y su impacto en el uso de suelo y vegetación.	47
9	Marco metodológico	48
9.1	Zonas homogéneas	49
9.2	Determinante norma del uso del suelo	50
9.3	Diagnóstico de tramites sobre usos de suelo	51
9.4	Observación directa	51
9.5	Hoja de recolección de datos	52
9.6	Fichas de trabajo	52
9.7	Entrevista semiestructurada	53
10	Metodología	53
10.1	Área de estudio	56
10.2	Clases de suelo urbano en Cúcuta.	57
10.2.1	Comercio y áreas de servicios	57

10.2.2	Industrial	57
10.2.3	Dotacional e institucional	57
10.2.4	Residencial	58
10.2.5	Usos no contemplados	59
10.3	Información y datos.	59
10.4	Flujograma	62
10.5	Análisis de datos e información cartográfica y bibliográfica del POT.	62
10.6	Análisis de la información de tramites en las entidades.	64
10.7	Herramientas	65
11	Pasos metodológicos.	66
11.1	Alistamiento de datos.	68
11.2	Análisis de los usos del suelo en el municipio.	69
11.3	Análisis de los tramites de uso de suelo.	70
11.4	Análisis de tramites sobre usos en las entidades.	71
11.5	Agrupación de predios.	73
11.6	Desarrollo de formatos actuales de tramites de uso de suelos.	74
11.7	Creación del formato base propuesta de trámite de concepto de uso de suelo.	80
12	Resultados y discusión.	83
12.1	Análisis de resultados	83
12.2	Diagnóstico de las comunas 1 y 2	84
12.3	Espacio publico	85

12.4	Equipamientos	86
12.5	Equipamientos de recreación y deporte	88
12.6	Equipamientos de salud	89
12.7	Equipamientos educativos	91
12.8	Dinámicas en actividades de licenciamiento	93
13	Análisis de las curadurías urbanas de san José de Cúcuta.	97
13.1	Licenciamientos y tramites vigencia 2018	97
13.2	Licenciamientos y tramites vigencia 2017.	98
13.3	Curaduría urbana no 1 vigencia 2018	99
13.4	Licenciamientos y tramites vigencia 2017.	100
14	Procesos de los tramites de uso de suelo de san José de Cúcuta.	102
15	Infracciones urbanísticas en el municipio de san José de Cúcuta.	104
16	Análisis de usos del suelo en san José de Cúcuta.	105
16.1	Distribución de suelos urbanos en el municipio de san José de Cúcuta.	105
16.2	Área construida 2016	107
17	Actividades de uso del suelo	109
17.1	Actividad comercial	109
17.2	Concentraciones específicas de los clústers comerciales.	110
17.2.1	Comercio al por menor.	110
17.2.2	Comercio al por mayor	110
17.2.3	Comercio denominado mantenimiento y reparación de vehículos.	111

17.3	Actividad de uso industrial	112
17.3.1	Concentración de tipos de actividad.	113
17.3.2	Curtido y recurtido de cueros.	113
17.4	Actividades de usos de suelo de servicios.	114
18	Base de predios caracterizados por zonas homogéneas según POT, para concepto de uso de suelo.	114
19	Formatos para tramites de concepto de uso de suelo actual	125
20	Formato base propuesta de sistematización del proceso de expedición de concepto de uso de suelo.	126
21	Discusión	129
22	Recursos	130
22.1	Plan de trabajo	130
22.2	Cronograma de actividades	133
23	Conclusiones	134
24	Recomendaciones	135
25	Referencias bibliográficas	137
26	Anexos	141

Lista de figuras

Figura 1 Captura de pantalla tramite virtual. Fuente: panorama urbano Barranquilla.	33
Figura 2 Captura de pantalla tramite virtual Bucaramanga Fuente: página web sin tramites Bucaramanga.	34
Figura 3 Captura de pantalla tramite portal web de Cali Fuente: portal alcaldía de Cali	35
Figura 4 Ubicación Cúcuta en el departamento de Norte de Santander.	56
Figura 5 Captura de pantalla de ejecución de herramientas de Excel.	69
Figura 6 Fichas de trabajo tipo resumen	70
Figura 7 Ficha de trabajo tipo comentario.	71
Figura 8 Ejecución herramientas EXCEL.	72
Figura 9 Captura de pantalla de plano de Uso De Suelos De San José De Cúcuta. fuente: plano de Usos de Suelo del POT 2011.	73
Figura 10 Captura de pantalla de Google earth Fuente: Google earth.	73
Figura 11 Captura de pantalla agrupación de predios normados en tabla Excel.	74
Figura 12 Sección 1 de hoja formato concepto de Uso De Suelos.	76
Figura 13 Sección 2 de hoja formato concepto de Uso De Suelos.	77
Figura 14 Sección 3 de hoja formato concepto de Uso De Suelos.	78
Figura 15 Sección 4 hoja de tramites de Concepto De Uso De Suelos	79
Figura 16 Sección 1 formato base propuesta tramites Concepto De Uso De Suelos.	81
Figura 17 Sección 2 formato base propuesta tramites Concepto De Uso De Suelos.	82
Figura 18 Mapa San José de Cúcuta comuna 1 Y 2.	84
Figura 19 Mapas espacio publico	85
Figura 20 Mapa de equipamientos de recreación y deporte de la comuna 1 y 2.	88
Figura 21 Mapa de equipamientos de salud en comuna 1 y 2	90
Figura 22 Mapas de equipamientos educativos en las comunas 1 y 2	92

Figura 23 Concentración de tipos de actividad fuente: cámara de comercio	110
Figura 24 Concentración tipo de actividad comercio al por mayor fuente: cámara de comercio	111
Figura 25 Concentración por actividad mantenimiento y reparación de vehículos fuente: cámara de comercio	111
Figura 26 Concentración tipo de actividad industrial. fuente: cámara de comercio	113
Figura 27 tipo de actividad curtido y recurrido de cueros fuente: cámara de comercio	113
Figura 28 Formato de propuesta de sistematización del proceso de Concepto De Uso De Suelos.	126
Figura 29 Sección 2: Formato de propuesta de sistematización del proceso De Concepto De Uso De Suelos.	127
Figura 30 Sección 3: Formato de propuesta de sistematización del proceso de Concepto De Uso De Suelos.	128

Lista de graficas

Grafica 1 Distribución de usos generales fuente interventoría del pot 2017.	62
Grafica 2 Usos de suelo comuna 1 fuente: interventoría del pot 2017.	63
Grafica 3 Usos del suelo comuna 2 fuente: interventoría del POT 2017.	64
Grafica 4 Tiempo de expedición de tramites. fuente: planeación municipal de San José De Cúcuta.	65
Grafica 5 Tramites resumen curaduría no. 2 fuente: curaduría urbana no.2.	72
Grafica 6 Índice en mts ² de espacio público comuna 1 y 2. fuente: interventoría del POT 2017.	85
Grafica 7 Distribución de equipamientos comuna 1. fuente: interventoría del POT 2017.	87
Grafica 8 Distribución de equipamientos comuna 1 y 2 fuente: interventoría del POT 2017.	87
Grafica 9 Número de equipamientos por comuna. fuente: la interventoría del pot 2017	88
Grafica 10 10 Distancia entre equipamientos fuente: interventoría del POT 2017.	89
Grafica 11 Número de equipamiento de salud comunas 1 y 2 fuente: interventoría del POT 2017.	91
Grafica 12 Número de equipamientos.	91
Grafica 13 Dinámica de tramites de concepto de uso de suelo 2016 fuente: interventoría del POT 2017.	93
Grafica 14 Dinámica de tramites de concepto de uso de suelo 2014 fuente. interventoría del POT 2017.	93
Grafica 15 Dinámica de tramites de concepto de uso de suelos 2012 fuente.: la interventoría del POT 2017.	94
Grafica 16 Dinámica de trámite de concepto de usos en 2009 fuente.: la interventoría del POT 2017.	94

Grafica 17 Área en mts. 2 licenciados de vivienda vis - vip fuente. : interventoría del POT 2017.	95
Grafica 18 Área en mts licenciados de vivienda no vis fuente: interventoría del POT 2017.	96
Grafica 19 Comparación de áreas de licenciamiento por municipios fuente. : interventoría del POT 2017.	96
Grafica 20 Licenciamientos 2018 fuente: curaduría urbana no.2	97
Grafica 21 21 Porcentaje de licenciamientos 2018 fuente: curaduría urbana no.2	97
Grafica 22 Tramites 2018 fuente: curaduría urbana no.2	98
Grafica 23 Porcentaje de tramites 2018 fuente: curaduría urbana no.2	98
Grafica 24 Licenciamientos 2017curaduria urbana no2 fuente: curaduría urbana no.1	98
Grafica 25 Porcentaje de licenciamiento 2017 fuentes: curaduría urbana no.2	99
Grafica 26 Licenciamientos curaduría urbana no1 fuente: curaduría urbana no.1	99
Grafica 27 Porcentaje de licenciamientos 2018 fuente: curaduría urbana no.1	100
Grafica 28 licenciamientos 2017 curaduría urbana no. 1 fuente: curaduría urbana no.1	100
Grafica 29 Porcentaje de licenciamientos 2017 fuente: curaduría urbana no.1	101
Grafica 30 Tramites 2017 curaduría urbana no.1	101
Grafica 31 31 Porcentajes de tramites 2017 fuente: curaduría urbana no.1	101
Grafica 32 Grafica 32 Tramites generados en un año fuente: planeación de san José de Cúcuta.	102
Grafica 33 Fases del proceso sobre tramite de concepto de uso de suelo.	103
Grafica 34 Antecedentes De Casos Registrados Fuente: Diario La Opinión.	105
Grafica 35 Distribución de usos generales fuente: interventoría del POT 2017.	106
Grafica 36 Área construida por usos en mts2 fuente: IGAC.	107
Grafica 37 Porcentaje de área construida en mts 2 fuente: IGAC.	107
Grafica 38 Participación de los usos medidos en mts2 fuente DANE.	108

Grafica 39 39 Participación de los usos representados en porcentajes fuente: DANE 2016	108
Grafica 40 Unidades Licenciadas anualmente municipio de cúcuta fuente: DANE	
Licenciamientos Por municipios.	109
Grafica 41 Participación por tipologías. Fuente: DANE	110
Grafica 42 Participación y frecuencia por tipología industrial fuente: interventoría del pot	
2017.	112
Grafica 43 Participación de tipología de servicios fuente: interventoría del pot 2017.	114
Grafica 44 Tiempo de expedición de tramites. fuente: planeación y la curaduría no.2.	130

Lista de tablas

Tabla 1 Disposiciones Legales y normativos.	43
Tabla 2 Zonas homogéneas.	50
Tabla 3 Revisión de documentos e información recopilada.	59
Tabla 4 Tiempo promedio de tramites de uso de suelo fuente: planeación de san José de Cúcuta.	103
Tabla 5 Predios sujetos aprobación de Uso de Suelos	114
Tabla 6 Plan de trabajo Curaduría Urbana No.2.	130
Tabla 7 Cronograma de actividades	133

Lista de diagramas

Diagrama 1 1Flujograma de la metodología.	62
Diagrama 2 Distancia promedio entre espacio público. fuente: interventoría del POT 2017	86
Diagrama 3 Distancia entre equipamientos	90
Diagrama 4 Distancia entre equipamientos.	92

Lista de anexos

Anexo 1 Mapa de uso de suelo de San José de Cúcuta 2019.	141
Anexo 2 Mapa de comunas San José de Cúcuta POT 2019	142
Anexo 3 3Mapa de barrios San José de Cúcuta POT 2019	143
Anexo 4 Notas de observación directa.	144
Anexo 5 Entrevista semiestructurada	145
Anexo 6 Fichas comentario	147
Anexo 7 Fichas resumen	149
Anexo 8 Formato áreas corredores de comercio y servicios	150
Anexo 9 Formato corredor zonal	164
Anexo 10 Formato tipo Zr - 1	176
Anexo 11 Formato 4 Zona Central – Usos Urbanos	184
Anexo 12 Formato zona industrial urbana	195
Anexo 13 Formato zonas múltiples	196

Resumen

En este trabajo se realiza bajo una investigación cuantitativa con un enfoque documental, lo cual plantea analizar múltiples fuentes de información en este caso referentes a uso de suelos, tramites a fines y elementos importantes de las entidades, las cuales hacen parte de la investigación como Planeación del municipio de San José de Cúcuta, en el área de desarrollo físico y ambiental, en cual interviene la sub directora Arq. INGRID MORE y la Curaduría Urbana No. 2, a cargo del curador urbano de San José De Cúcuta, Arq. CARLOS JOSE MARTINEZ VELAZCO. El cual se plantea como principal objetivo unificar formatos para mejorar los tiempos de respuesta de la expedición de tramites de Concepto de Uso de Suelos en el Municipio. A partir de ello se abordan objetivos específicos de la investigación , el cual sean consistentes en el análisis de los usos del municipio, características de los procesos actuales de las entidades, identificación de problemáticas en el desarrollo de los diferentes elementos transitorios de los tramites y agentes sociales, ligados a los comportamientos y dinámicas de tiempos anteriores como referente bibliográfica, cartográfica y estadística que permita individualizar cada aspecto para la comprensión de datos que aporten a un mejoramiento integral a futuro de los tramites en las entidades.

Esta investigación forma parte de un desarrollo interno de la Curaduría Urbana No 2, en el cual permita reducir tiempos de respuesta del trámite de Concepto de Uso de suelo, del Municipio de San José de Cúcuta, como proceso de pasantía a cargo del estudiante aspirante a título de Arquitecto de la Universidad Francisco de Paula Santander.

Para el desarrollo se obtuvo la información de las entidades correspondientes y del Plan de Ordenamiento Territorial del 2011, así como entrevista y análisis visual que permitieron entrar en relación a las actividades y factores esenciales de del trámite como el comportamiento social de las solicitudes, se logran obtener datos sobre problemáticas dentro del proceso interno y externo en planeación, deficiencias en las técnicas actuales del proceso,

análisis de los comportamientos de usos de suelo en temporalidades que varían desde el 2009 hasta el 2019.

Los hallazgos permitieron señalar las falencias de las técnicas actuales de recolección de datos para el trámite con respecto a la problemática en tiempos de respuesta, esto como causante de una problemática ascendente en relación tiempo de respuesta – solicitud

Introducción

El presente trabajo, se desarrolla bajo la modalidad de pasantía en la Curaduría Urbana 2 de San José de Cúcuta con el apoyo de la alcaldía, área de planeación municipal de la ciudad de San José de Cúcuta; tiene como objetivo de generar una base de datos entorno al uso de suelos y tramites de los mismos en el municipio, con el fin de generar un producto que en un futuro sea base y pie a nuevas investigaciones con elementos estadísticos precisos proporcionados por las entidades correspondientes y así de manera análoga lograr que estos datos proporcionen información que permita unificar formatos de Concepto de Usos de Suelos bajo los parámetros del nuevo plan de ordenamiento territorial, de este modo todos los ciudadanos tendrán un mismo resultado al momento de solicitar un proceso de uso de suelos; lo anterior genera agilidad en la entrega de usos de suelos, tanto para las empresas como para los ciudadanos, logrando así entregar los procesos solicitados de una manera más rápida y eficaz.

De la misma manera los formatos propuestos contienen toda la información necesaria del anexo 3.2, sobre la estructura del anexo 3.1 del nuevo plan de ordenamiento territorial; dando, así como resultado un formato para cada uso existente de cada predio de la ciudad de Cúcuta. Finalmente, busca la eficacia y el compromiso de las curadurías y la alcaldía municipal.

A partir de esta investigación se genera un aporte para el plan de estudio de arquitectura de una base de datos que se generará a partir de elementos importantes en el marco de usos de suelos brindados por el plan de ordenamiento territorial y las entidades encargadas, las cuales se caracterizan elementos importantes como uso de suelos, concepto de uso de suelos, conceptos relacionados, cartografías de sectores, en este caso a nivel municipal y comunal, datos y cifras precisas entorno a ocupación, tramites, tiempo, morfología,

historicidad, en el marco del desarrollo físico, ambiental, trámite lógico del Municipio de San José de Cúcuta y detallado de las comunas 1 y 2. Además del estado de las entidades planeación en el área de desarrollo físico y ambiental, curaduría urbana No. 2, especialmente en trámites de concepto de usos de suelo, licencias, acciones, problemáticas y otros afines a este.

1 Título

SISTEMATIZACION DEL CONCEPTO DE USO DE SUELOS A PARTIR DE LA CARACTERIZACION DE PREDIOS SEGÚN EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

1.1 Pregunta problematizadora

¿Es optima la elaboración del Concepto de Uso de Suelos para los predios del municipio por parte de la autoridad competente?

1.2 Planteamiento del problema

A través del tiempo la morfología urbana de Cúcuta ha cambiado considerablemente y con ella el uso de los suelos de diversas áreas y en las cuales entran las zonas de expansión, para esto el POT influye con la normativa del uso correcto de los suelos, las cuales están definidas por unas normas que se encuentran visibilizadas en conceptos y cartografías que guían el correcto desarrollo constructivo de la ciudad.

A medida que pasan los tiempos va en aumento los tramites y las necesidades de obtener el uso de suelos de determinadas zonas para la generación de nuevas o de remodelaciones de las infraestructuras ya sean comerciales, residenciales y o espacio público, pero los procesos para estos trámites cada vez tienen más complicaciones debido a la tarea en planeación de tener que realizar un análisis sectorial de los muchos usuarios que lo solicitan, generando así un problema de represamiento debido al tiempo que conlleva realizar la búsqueda en las diferentes herramientas de información como se están establecidas actualmente. En consecuencia, estos procesos demoran más de 30 días y a veces más de 60 días, lo cual la inconformidad por la demora del proceso se hace evidente tanto por los solicitantes y por los responsables de tal, esto lo que determina es que dichos procesos de

recolección de datos son ya obsoletos o no cumplen con las diferentes necesidades para un óptimo desarrollo de dichos procedimientos.

A medida que pasan los días se generan muchas más solicitudes, en los cuales se llegan presentar más de 200 al mes y llegando a 1200 al año, siendo bastante complejo la respuesta oportuna a todos, causando que muchas personas no tomen en cuenta estos procesos y construyan de manera informal o sin el debido conocimiento de los usos que se pueden desarrollar en el sector según el Plan de desarrollo territorial.

Diversas entidades como la curaduría No. 2 de Cúcuta y planeación de la alcaldía de san José de Cúcuta, generen diversas herramientas para poder agilizar los trámites, uno de ellos es la generación de los procesos por el portal web, pero muchas personas desconocen la funcionalidad y optan por los llamados tramitadores los cuales generan otra problemática debido al cobro en muchas veces altos para realizar estos procesos presencialmente en la alcaldía, es así que es sumamente importante poder diseñar una herramienta que optimice y agilice todos los tramites referentes al uso actual de los suelos de la ciudad de san José de Cúcuta, dando así fin a modelos obsoletos y brindar una mejor calidad en el servicio, el cual es pilar fundamental al correcto desarrollo urbano del municipio.

1.3 Hipótesis

Posibilidad: El análisis de datos basados en el plan de ordenamiento territorial (POT) de la ciudad de Cúcuta proporcionara una herramienta que de soluciones novedosas y apropiadas. Su empleo permitirá un conjunto de información caracterizada de una manera más ordenada e integral y en consecuencia una reducción en los tiempos de trámite, generando así una mejor información de primera mano, más ordenada, completa, en un sistema más pragmático y de fácil uso.

Efectividad: Puede ser evaluada mediante la apropiación de un modelo para la medición de la efectividad y grado de innovación o novedad aplicado en planeación de la alcaldía de san José de Cúcuta y la curaduría No 2 de Cúcuta, además de eso, el producto consolidado en si reducirá en más del 80% el trámite sobre concepto de uso de suelo, y su aplicabilidad puede desarrollar un proceso sistematizado para otros trámites en relación.

Estructura: Es una matriz de información sobre el uso de suelos de la ciudad de Cúcuta orientado apoyar, liderar, formular las normativas y el seguimiento de las políticas sobre la planeación territorial, social y ambiental para cual la secretaria de planeación o el curador urbano informa el uso y la actividad permitida en los predios o edificaciones, en el cual se manejan tres pilares fundamentales, organización de ideas y conceptos, bases de datos y el diseño adecuado de la matriz de caracterización.

2 Objetivos de la investigación

2.1 Objetivo general:

SISTEMATIZAR EL CONCEPTO DE USO DE SUELOS A PARTIR DE LA CARACTERIZACION DE PREDIOS SEGÚN EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.

2.2 Objetivos específicos

- ✓ Diagnosticar la elaboración del Concepto de Uso de Suelos para los predios del municipio por parte de la autoridad competente.
- ✓ Consolidar una base de predios agrupados por zonas homogéneas según el Plan de Ordenamiento Territorial.
- ✓ Proponer un formato único para la realización del proceso de expedición del Concepto de Uso de Suelo para las dos entidades.

- ✓ Realizar una investigación sobre Usos del Suelo en las comunas 1 y 2 de la ciudad utilizando como base el sistema generado para la expedición del Uso de Suelo.

2.3 Justificación

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT), es una gran herramienta para el cometido de planificación y orden del territorio, el cual permiten determinar unas políticas para que los usuarios en este caso la población en general y otros actores económicos en cuanto al uso de los suelos en la ciudad de San José de Cúcuta.

Debe inferir como una herramienta para lograr la mejor opción en el marco de la calidad de vida de la población. Pero vemos que uno de los problemas más significativos de esta herramienta es el extenso proceso de búsqueda y análisis para poder determinar el uso de suelos de una ubicación específica, la cual las herramientas actualmente utilizadas para estos no son útiles o eficaces en los tramites que se realizan en las entidades encargadas como los son planeación y la curaduría No.2 de San José de Cúcuta.

El instrumento para que las personas alcancen y mejoren las condiciones de calidad de vida es el ordenamiento y por consiguiente un instrumento para poder lograr un orden deseado (Hernández Peña, 2010), en la ciudad de Cúcuta se ha tenido un enfoque predominantemente económico y el desconocimiento de la norma ha producido que se generen una cantidad de usos desordenados en el territorio.

El incremento en la actividad constructiva y de servicios ha generado que los trámites para los usos específicos de uso de suelos permitidos definidos en el plan de ordenamiento territorial aumenten considerablemente en las diferentes entidades, generando una inconformidad en tiempo y eficacia de estas, debido al largo proceso de análisis de las mismas, provocando que en muchos casos no se tome en cuenta la normativa correspondiente

y que las zonas de las edificaciones sean utilizados para fines distintos en los que la normativa urbana presenta.

Con el uso de la sistematización aplicada en una matriz integral unificada sobre los usos de suelo de la ciudad de Cúcuta bajo los lineamientos del plan de ordenamiento territorial (POT), se puede lograr que los tramites aumenten su efectividad siendo optima la entrega de los procesos de una manera más ágil, pronta y verídica, para el fortalecimiento de las administraciones y gestión de urbanismo. La constante evolución de las herramientas de investigación, análisis y procesos referentes a los instrumentos de planificación es de suma importancia que se sigan fortaleciendo y desarrollando para garantizar una tecnología universal que se pueda aplicar en sectores urbanos, rurales, caseríos, corregimien tos, y lograr bases bibliográficas teóricas y geográficas del urbanismo en nuestro territorio nacional

3 Alcance

Esta investigación en modalidad de pasantía tiene como finalidad alcanzar una propuesta entorno a la sistematización del concepto del uso del suelo basados en datos del acuerdo 022 del 2019 “Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta ”, y del análisis de la información adquirida en las entidades, curaduría urbana número 2 de San José de Cúcuta y planeación en el área de Subdirección De Desarrollo Físico Y Ambiental, logrando así poder diagnosticar datos puntuales en el marco de los tramites y uso del suelo en el municipio de Cúcuta, limitando un área municipal y de detalle definida a nivel comunal, la comuna número 1 y la comuna número 2, con el fin de comprender un área manejable debido a las limitantes en tiempo de investigación comprendido por una sola persona y la disponibilidad de la información de las entidades en temporalidad de la pasantía, llegado el caso de no lograr

obtenerla, la investigación llegara al punto donde la información lo permita y se deja como base preliminar para un desarrollo más completo en el futuro en otras investigaciones.

Este estudio pretende mostrar un diagnóstico del uso del suelo normado en el POT y la realidad de los trámites para expedir el concepto de uso de suelos en las entidades correspondientes, como instrumento bibliográfico, estadístico, cartográfico y sistemático que sirva en este caso a la Curaduría urbana número 2 y planeación de San José de Cúcuta, para poder aumentar la efectividad en los tramites de expedición de uso de suelo y generar una base de datos sobre los usos desde el POT, contando con el apoyo de los arquitectos en la curaduría y los funcionarios de la alcaldía del municipio.

La importancia está en que se logre una herramienta de información valiosa para la alcaldía del municipio de Cúcuta, la curaduría urbana número 2 y la ciudadanía en general, permitiendo lograr una base de datos y una sistematización efectiva y rápida a la hora de generar respuesta a los tramites sobre el concepto de usos de suelo en el municipio.

3.1 Limitaciones

- Este proyecto se limitará por la disposición de la información por parte de planeación debido a las dimensiones del archivo y elementos bibliográficos que representen una extensa búsqueda complementaria.
- La investigación solo se realiza en el polígono urbano delimitado por el POT, no se extenderá al sector rural debido a la magnitud.
- No se logre generar un estudio de la cotidianidad de los procesos del área de planeación, pero si información en días específicos en los que se me pueda atender, esto posiblemente debido a la incomodidad del personal, procesos diarios y espacios no óptimos para más de una persona, lo cual se llegue a generar obstrucciones de trabajo.

- Solo se lograría tomar como estudio e información la cotidianidad de la curaduría urbana No 2, si se tiene un acercamiento y disposición que permita conocer y evidenciar los procesos, debido a que es el lugar de la pasantía.
- No se disponga con el apoyo de los gestores públicos y privados en determinadas temporalidades.
- El grupo investigativo cuenta con una sola persona lo cual delimita sus funciones y por ende la magnitud de la información recopilada.
- La disponibilidad del investigador en tiempo completo debido a el trabajo personal, lo cual es la fuente de financiación para desarrollar sus funciones y vida cotidiana.
- El periodo de tiempo de recolección comprende una duración de 3 meses de manera presencial.
- El mayor porcentaje de la información es física lo cual limita algunas funciones remotas desde otro lugar de trabajo.
- Disposición de las herramientas de trabajo como: disponibilidad de computadores en la entidad, disponibilidad del computador personal, disponibilidad de lugar de trabajo, error técnico de los programas a usar.
- Agentes externos que impidan la presencialidad en la entidad y o dificultades para realizarla de manera remota en caso de ser necesaria.

4 Marco teórico

4.1 Antecedentes

En Colombia, los trámites administrativos por medio de las instituciones gubernamentales son un proceso riguroso y lento, el cual genera que dichos tramites demoren más de lo necesario y generando una inconformidad con el usuario, en este caso la ciudad de Cúcuta una problemática en el hecho de que se cumplan con mayor rapidez y eficacia en el

cumplimiento del uso del suelo, generando un conflicto y causa que dichos usuarios no opten por el proceso en variedad de caso, generando así un impacto de una manera negativa en el crecimiento urbano y la calidad de vida de los ciudadanos.

El enfoque de este trabajo de investigación surge de la necesidad de poder estandarizar todos los aspectos referentes al concepto de uso de suelos de la ciudad de Cúcuta y de la importancia que se cumplan las normas impuestas por el POT y mitigar los tiempos de respuesta en este caso de planeación de la alcaldía de Cúcuta y la curaduría N°2.

Con la ayuda de sistemas de agrupaciones por sectores utilizados en la curaduría urbana 2 de san José de Cúcuta y con el análisis sectorial de puntos clave del territorio se podrá direccionar el análisis de los usos adecuados del suelo, además con el aporte de la identificación de áreas comunes por el departamento de planeación municipal de Cúcuta, proporcionaran un conocimiento adecuado para formular estrategias que permitan en el marco de una escala municipal formar una herramienta la cual permitirá un desarrollo urbano adecuado y planificado , en el que se tenga en cuenta las directrices de los anexos del plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Cúcuta en pro de lograr una mejor calidad de vida de los habitantes.

Ya que las dinámicas de vivienda, comercio, espacio público entre otros generan las transformaciones tan aceleradas en el marco urbano y las áreas de expansión permitiendo así que los tramites de las características del uso de suelos cada vez aumentan en el marco nacional e internacional se han diseñado guías, sistemas. Siguiendo la línea contextual la Universidad de Nariño, en la ciudad de Pasto se diseñó el documento “Actualización de la zonificación del uso del suelo urbano en el municipio de pasto” como proyecto de grado para el título de geógrafo, establecen un conjunto de información para bibliográfica y cartográfica para que en un futuro se utilice en el desarrollo de herramientas en procesos de usos de suelos, planificación urbana y procesos de ordenamiento. Lo cual fue lograda gracias a la

recopilación y sistematización de todos los elementos gráficos, estadísticos, bibliográficos, cartográficos para caracterizar el uso de suelos que forma el área urbana de la ciudad de Pasto.

Finalmente se afianza una plantilla estandarizada la cuales comprenda los elementos determinantes del uso del suelo urbano como: figuras cartográficas, bibliográficas, uso actual, crecimiento territorial, actividad económica y residencial, detalladas según el POT y el contenido de sus anexos A y B. como herramienta en los tramites de la curaduría y planeación de la alcaldía de Cúcuta debido a que dicha actividad se hace de manera consecutiva.

Con relación a los tramites de concepto de uso de suelo por parte de las alcaldías municipales se toma como antecedente los tramites generados en la alcaldía del municipio de barranquilla sobre el concepto de usos de suelo, este puede realizarse de manera virtual a través de un enlace especializado que lo redirige a una cartografía llamada panorama urbano, en el cual se puede detallar la dirección del predio o ubicar directamente en la cartografía, sucesivamente de esto se permite a detallar la actividad que se va a desarrollar o que se realiza actualmente para determinar si el uso es permitido o prohibido, de no ser permitido la página no genera ningún recurso, pero si es permitido se genera un formato de tipo concepto de uso de suelo determinando la autenticidad.

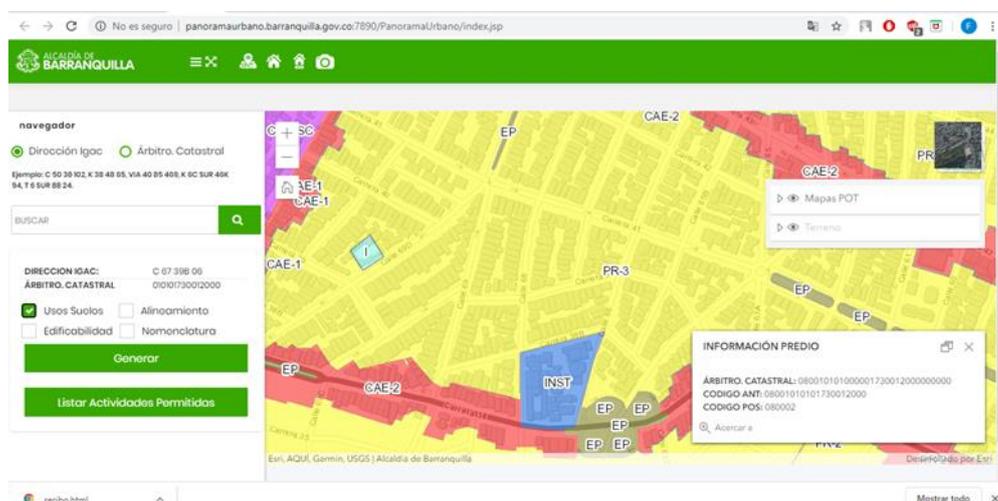


Figura 1 Captura de pantalla tramite virtual. Fuente: panorama urbano Barranquilla.

Esto permite generar el certificado de una manera fácil sencilla y de manera remota desde el hogar, trabajo o un lugar donde tenga conexión de internet, permite que el proceso de tramites no sea presencial reduciendo las fila y demoras en el proceso, (figura 1).

Del mismo modo los trámites realizados en el municipio de Bucaramanga tiene la misma metodología de utilizar la herramienta virtual para proceder a realizar trámites, pero en el caso del municipio de Bucaramanga se da una información de concepto de uso de suelo de manera preliminar, en el cual las personas o tramitan té s dan la ubicación del predio y o el código catastral, consecuente a esto el tramitador describe la actividad a realizar o que actualmente se realiza, posteriormente se verifica que tipo de uso es y si es permitido o no. Cabe recalcar que es información preliminar y el trámite está a cargo de la oficina de planeación de la alcaldía, (Figura 2).

Uso de suelo
Busque su ubicación consultando por dirección o número predial

Número predial 001010200990903
Actividad Residencial 3
Dirección K 29 32 53 AP 101 TO A ED LA RIVIE

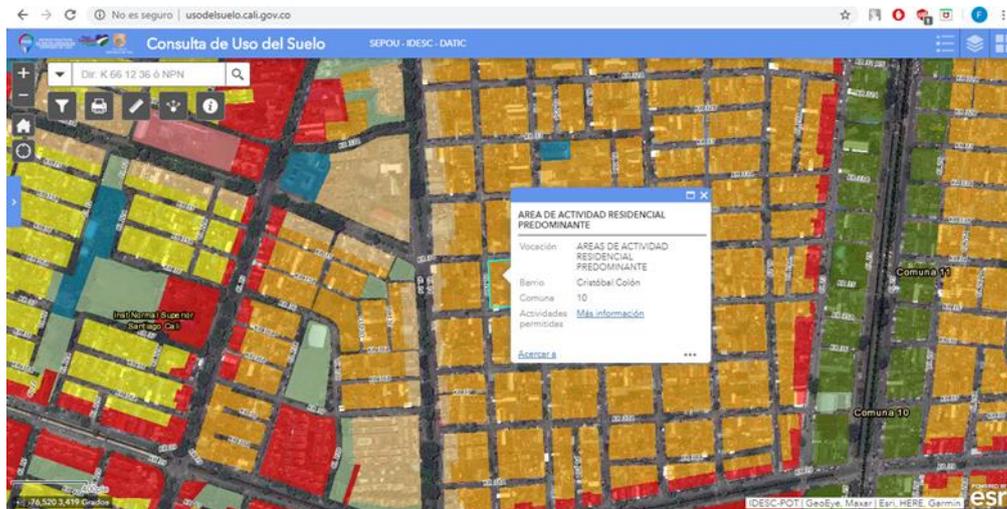
Atención: La información de Uso de Suelo aquí presentada se entrega solo a manera de Consulta Preliminar.
El concepto de la Viabilidad de Uso de Suelo está a cargo de la Oficina de Planeación de la Alcaldía del respectivo municipio.

Actividad Económica	CIU	Buscar	Verificar
1 APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS) Uso: 28-SGTH-Z	5512	<input type="text"/>	<input type="radio"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="radio"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="radio"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="radio"/>

● Uso Principal ● Uso Complementario ● Uso No Permitido
● Uso Rural ● Información Insuficiente

Figura 2 Captura de pantalla tramite virtual Bucaramanga Fuente: página web sin tramites Bucaramanga.

También la consulta de uso de suelo de la ciudad de Cali permite ubicar a través de un mapa interactivo ubicar la localización exacta de un predio determinado, conocer las actividades y usos de esa zona según el POT vigente, la página web genera un reporte de los n una matriz de uso de suelo según el POT que se pueden desarrollar en el predio, (Figura 3).



5 Bases teóricas

5.1 Planificación urbana

La planificación urbana no solo es el conjunto de unas herramientas de planificación y mecanismos de administración para una adecuada organización de suelos, sino también representa unos elementos determinantes como en el cual están, proyección de las políticas espaciales, ambientales, económicas y culturales que normatizan la vida en sociedad y como individuo de los habitantes.

En otras palabras, hay que recalcar la existencia de fuertes interacciones entre los ciudadanos, el medio físico, la organización social y política y la tecnología, que han de ser consideradas a la hora de elaborar una planificación funcional y espacial integral. (Echeverría y M Aguado, 2003).

Las dinámicas provocadas por la industrialización, globalización, reformas económicas y sociales actúan en procesos de nuevos enfoques urbanos, las escalas y la complejidad desarrollan nuevos movimientos sociales, económicos y ponen en juicio los marcos normativos y la reglamentación sobre el uso de los suelos, lo que genera que esto modifique los grupos de interés urbano.” A esta diversidad de factores se le agrega la

complicación del largo marco temporal que requiere la ejecución de estos grandes proyectos urbanos, usualmente excediendo los periodos de los gobiernos municipales y los límites de su autoridad territorial. Esta realidad plantea retos de gerencia adicionales y enormes controversias dentro del debate público y académico” (Lungo y Smolka, 2005).

5.1.1 Instrumento de Planificación.

Los instrumentos para la planificación urbana contemplados en la ley 388 de 1997 se refieren a 3 figuras fundamentales 1) el plan de ordenamiento como tal, 2) el plan parcial, 3) unidades de actuación urbanística (López, M. & Granados, A. 2008).

Estos instrumentos cumplen una función importante en lo referente a la gestión del suelo y planteamiento del uso, la cual es el pilar fundamental para el aprovechamiento del suelo y el reparto equitativo de las cargas, y el uso de las zonas específicamente para el uso público.

La ley 388 de 1997, artículo 13 determina que “El plan de ordenamiento establece que es un instrumento que planifica, maneja el desarrollo del suelo urbano y el de expansión, así como también las normativas, procedimientos, plazos y gestión.”

De manera análoga, el plan parcial es complementario al plan de ordenamiento territorial, las determinadas áreas de uso urbano y áreas de expansión urbana, además de eso los acuerdos y autorizaciones de las normas urbanísticas estipuladas en (ley 388 de 1997, artículo 19).

Y en este sentido por último la ley 388 de 1997, presenta:

“Que las unidades de actuación urbana, son áreas formadas por inmuebles específicos detalladas en las normas que dictamina el plan de ordenamiento territorial que se debe urbanizar o construir como una unidad de planeamiento para incentivar el uso lógico y responsable del suelo para asegurar y cumplir las normas las normas urbanísticas a los propietarios y así poder facilitar la movilidad, servicios públicos y equipamientos repartidos

equitativamente para poder garantizar un beneficio general y no particular de estas.”(Artículo 19).

Los instrumentos que ayudan a procesos de ordenamiento son determinantes para poder tener un territorio más equitativo e igualitario, logrando los objetivos de un bien general más ciudadano y humano con ajustes guiados a dinámicas más sociales y económica de las urbes y sectores rurales.

5.1.2 Plan de Ordenamiento Territorial

El POT es un conjunto de normas, herramientas, políticas, estrategias, procesos, metas entre otras, para así poder dar una administración más equitativa y con un orden sobre los suelos urbanos y rurales. Según FENALCO, los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de planificación y gestión contenidas en los planes de ordenamiento territorial, para las áreas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Su principal objetivo afinar la planificación del territorio. Además, esto debe estar enlazado con políticas públicas para la gestión del suelo en el cual planeación este liderando procesos urbanos y la administración municipal, para así poder analizar y evidenciar a futuro las expansiones urbanas y transformaciones de las urbes.

5.1.3 El uso del suelo

Según el componente de modelo de ciudad del Acuerdo municipal del 69, afirma que “los usos se permitan distribuir de manera de manera más igualitaria y equitativa en las actividades como comerciales, equipamientos, servicios, y vivienda. Esto nos lleva a entender que el POT se realizó con el fin de unificar, controlar de manera igualitaria todos los usos que se generan en la ciudad y o zona como un eje articulador y de desarrollo”. (Artículo 11).

En este sentido, el Instituto Geográfico Nacional de España señala que: "El uso de suelos se encamina a la caracterización del territorio de acuerdo con unidades diferenciadas según su orientación funcional o socioeconómica: residencial, comercial, industrial, de las licencias determinadas sobre la tierra". La comprensión de los suelos abarca también factores como lo son los productos y los beneficios que se obtienen del uso de los terrenos, además de eso la acciones que se tomen para la producción y beneficios de los productos."

5.1.4 Zonificación

La zonificación del suelo es poder de forma coherente y que represente a futuro un desarrollo de todas las sociedades que habitan en él, donde se proporcione un espacio constructivamente acorde a los objetivos y necesidades de todos los autores sociales y también que se respete el derecho del medio ambiente de forma que las disposiciones del suelo no las irrespete porque se entiende que sin ella no se podría evolucionar los territorios futuros, el cual se presentan unos planes que rigen su uso.

El uso de los suelos y su aplicación debe ser aplicada por un ente como como el plan municipal basados en unos objetivos de los municipios y así poder generar planes urbanos acordes a las normas y a su aplicabilidad, el cual proporcione una igualdad para todas las personas y no se produzcan afectaciones de los que hagan parte de la intervención, es por eso por lo que estos planes municipales sirven para poder regular y asegurar la igualdad e imparcialidad. Así como Acuña Vigil 2000, refiere que Comúnmente el plan de usos del suelo constituye parte del Plan Director, y se orienta a tratar las propuestas para los usos industriales, comerciales, residenciales, y para todas las facilidades comunales de la ciudad. La zonificación es uno de los conceptos básicos de la teoría del planeamiento urbano contemporáneo que ha surgido en nombre del interés público y con el propósito de garantizar la salud, la economía, la seguridad, la recreación. La tarea del planeamiento de los usos del suelo, debido a esto, implica la medición del temperamento público, el detectar y reconocer

niveles de aceptación y tolerancia y el sopesar estas consideraciones con los requerimientos prácticos locales tales como: características físicas, posibilidades fiscales y las condiciones jurisdiccionales.

5.1.5 Clasificación del uso de los suelos según sus características.

Una vez definido el uso del suelo para cada manzana y considerando el entorno global del municipio, se unen las líneas para construir las zonas de diferente uso con la convención asociada a cada uno de ellos IGAC 2017. De este modo conforme a la normativa el uso de suelo comprende una clasificación de las diferentes zonas para el uso correcto de los suelos los cuales son:

Comerciales: Son los usos dedicados solamente dedicado a la compra y venta de productos y o mercancías en los cuales entran los centros comerciales, aeropuertos, entre otros, también entran los que ofrecen servicios los cuales son hoteles, bancos, consultorios.

Residenciales: son las zonas las cuales están dedicados a las viviendas que pueden ser unifamiliares y multifamiliares.

Industriales: son zonas donde la actividad se centra en zonas de almacenamiento, zonas portuarias y aeroportuarias, o que cumplan con características o elementos industriales.

Institucionales: son los que su función principal es la de los administrativos o servicios del estado en los cuales entran en la categoría de hospitales, alcaldías, terminales de transporte y otros usos que no estén destinados en otros.

Protección: son los que se encuentran las obras que prevengan o ayuden a la prevención de cualquier tipo de desastre, además la residencia es controlada.

Recreativo: zonas destinadas a los usos recreativos y de esparcimiento de la comunidad, las cuales son plazas, parques, parques lineales, las cuales pueden ser públicas o privadas.

Espacio público: Son los indicados como senderos, miradores ecológicos, bou levares y jardineras.

Protección de patrimonio: destinado a la reparación o restauración de los patrimonios clasificados en el marco municipal en el cual compete estructura, áreas comunes, y áreas internas.

Usos principales: son los usos más predominantes de una zona la cual enmarca una dinámica o una actividad.

Uso prohibido: Actividades constructivas o de otra índole que afectan el lugar o no son partidarias de los usos principales.

5.1.6 Concepto De Uso De Suelos.

Se describe el concepto de uso de suelo como:

“ El dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”, (La Curaduría urbana No.1).

5.1.7 Curador urbano

El gobierno colombiano expidió un decreto por el cual reglamenta el capítulo IV del decreto extraordinario 2150 de 1995, (Decreto 992 de 1996, EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA), define que el curador urbano:

“ Es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación en las zonas de la ciudad que la administración municipal le haya de terminado

como de su jurisdicción. Igualmente, resolverán las solicitudes de prórroga, revalidación y modificación de dichas licencias". (Artículo 1,1995).

Los curadores urbanos tienen como función tramitar y expedir o negar licencias de construcción parcelación, urbanismo, y a las que asimilan permisos sujeta a requisitos emitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, las licencias.

"Tienen como objetivo comprender una serie de información sobre las normas urbanas que se desarrollan sobre un determinado predio; la aceptación de los planos necesarios para los lineamientos de propiedad horizontal, la gestión y asignación de certificado de nomenclatura y la notificación a los vecinos" (Curaduría Urbana No.2).

5.1.8 Licencia de construcción y sus modalidades

El artículo 7 del (Decreto 14 de 2010) la define como la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Clasifica y define las modalidades de licencia de construcción las siguientes:

Obra nueva: Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

Ampliación: Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

Adecuación: Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

Restauración: Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

Reforzamiento Estructural: Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Demolición: Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

Reconstrucción: Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

Cerramiento: Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

6 Marco legal

6.1 Cuadro normativo

El sistema urbanístico colombiano normativamente está conformado básicamente por cuatro normas: La Ley 9 de 1989; la Constitución Política de 1991, la Ley 388 de 1997 y la Ley Orgánica 1454 de 2011.

Tabla 1 Disposiciones Legales y normativas.

NORMA	ESPECIFICACIÓN
<i>Acuerdo No. 0083 De enero 07 De 2.001</i>	<p>“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”</p> <p>Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Pertenece a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral.</p>
<i>l Artículo 31 de la Ley 388 de 1997</i>	<p>El suelo de Expansión Urbana está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.</p>
<i>Artículo 32 de la Ley 388 de 1997</i>	<p>Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.</p>
<i>Artículo 33 de la Ley 388 de 1997</i>	<p>Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.</p>
<i>Artículo 34 de la Ley 388 de 1997</i>	<p>“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA UNA MODIFICACION EXCEPCIONAL AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”</p>
<i>Acuerdo 089 de 2011</i>	

LEY 962 DE 2005

La presente ley tiene por objeto facilitar las relaciones de los particulares con la Administración Pública, de tal forma que las actuaciones que deban surtirse ante ella para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones se desarrollen de conformidad con los principios establecidos en los artículos 83, 84, 209 y 333 de la Carta Política. En tal virtud, serán de obligatoria observancia los siguientes principios como rectores de la política de racionalización, estandarización y automatización de trámites, a fin de evitar exigencias injustificadas a los administrados.

Ley 1474 de 2011

parágrafo 1° del artículo 75

Que la Administración Pública está llamada a cumplir sus responsabilidades y cometidos atendiendo las necesidades del ciudadano con el fin de garantizar la efectividad de sus derechos.

LEY 232 DE 1995

Por medio de la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales" .

ACUERDO No. 002 DE 2019

Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta

PARAGRAFO 1 Del ARTICULO 167 DEL ACUERDO No. 002 DE 2019

: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

PARAGRAFO 2 Del ARTICULO 167 DEL ACUERDO No. 002 DE 2019

Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y

condicionados” y Anexo 3.2 “Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas”.

7 Reseña de la empresa

La curaduría Urbana No.2 de san José de Cúcuta es un equipo de trabajo dirigido por el Arquitecto Carlos José Martínez Velasco, orientada a cumplir funciones públicas administrativa de otorgar las licencias de urbanismo y construcción, en relación con el ejercicio de sus funciones se encuentra vinculada, por una parte, a la existencia de un marco urbanístico de ordenamiento territorial de los municipios y distritos del país

Durante la vigencia 2017, el alcalde en el cumplimiento del decreto 1077 de 2015, la Alcaldía realiza el proceso en el cual concursan por medio de méritos para asignar o redesignar a los curadores urbanos No. 1 y No. 2 de san José de Cúcuta SP – CM 0015 – 2016, el cual asigna como curador urbano 2 del municipio al Arquitecto CARLOS JOSE MARTINEZ VELASCO, en un periodo de cinco (5) años a partir de agosto de 2017, día de posicionamiento por el alcalde municipal.

La curaduría urbana presta amable y eficientemente el servicio de revisión, estudio, trámite y otorgamiento de licencias urbanísticas y demás servicios complementarios en el municipio.

Se evidencia una aceptación en el marco del desarrollo urbano del municipio de la mano del curador urbano CARLOS MARTINEZ VELASCO, seguirá apostando a desarrollar el territorio de San José de Cúcuta, con responsabilidad, ética y valores, con la ayuda de su equipo de trabajo.

7.1 Visión

Constituirse en dos años en una entidad interconectada con todas las redes virtuales del territorio para eficiente su funcionamiento y promover positivamente su desarrollo urbanístico como un polo regional de desarrollo.

7.2 Misión

Revisar, estudiar, tramitar y otorgar de licencias urbanísticas y demás servicios complementarios en el municipio, acorde a los lineamientos legales, de manera amable, eficiente, transparente; promoviendo así el desarrollo integral de la ciudad, de la región y de sus ciudadanos.

8 Marco histórico

El uso en Colombia se encuentra ya establecidos en los esquemas de ordenamiento territorial y en los respectivos planes en la escala urbana y rural, mientras que en las zonas suburbanas esta la posibilidad de crear territorio urbano, ya que debido a que estas zonas cuentan con servicios domiciliarios (IGAC, 2003).

Las iniciativas en cada región ofrecen diferentes elementos para así poder dar solución a los diferentes problemas en el uso de suelos cuando se encuentran involucradas algunas jurisdicciones, es donde la colaboración comunitaria o regional sobre el impacto los diferentes objetivos sociales, económicos y ambientales del territorio. (smolka y mullahy, 2013).

Las ciudades grandes y pequeñas tuvieron o presentaron cambios visiblemente notables directamente en su morfología, en su estructura general y las dinámicas de actividades humanas que se desarrollan en ellas.” Esto lleva a un camino a una sociedad más urbana post – industrial productora de servicios, hacia un nuevo orden económico neo – liberal, cambios entre las relaciones políticas (estado), sociedad y el territorio”. (Patricia Ramírez Kuri 2009).

Estos cambios se denotan en las practicas cotidianas dentro del territorio, sus periferias y las desigualdades socio – culturales, políticas y económicas que existen en la sociedad. Los cambios urbanos que han impulsado estos cambios son 3 que se articulan entre ellos los cuales son: en la organización socio – económica mundial, en las interacciones urbano – regionales y en la estructura social y simbólica de los países y el continente.

8.1 El proceso de expansión urbana y su impacto en el uso de suelo y vegetación.

La planificación urbana y las dinámicas sociales origina contradicciones con las exigencias sociales, definidas en una clasificación de elementos como vivienda, servicios, sanidad, entre otros. Lo urbano es un todo y no se puede identificar individualmente como las problemáticas o necesidades de vivienda, transporte, entre otros. Es así como se generan un intento de gestión y de previsión de dichos problemas por medio de instituciones y medidas que contienen el sistema de planificación urbana donde se pretende darle un tratamiento neutral y racional.

La planificación urbana se delimita como un elemento de denominación, de regulación.

Los sociólogos han hecho aportes en elementos urbanos como marginalidad, modernización e integración social, ayudo a generar una conciencia para estudiar los procesos urbanos en el subdesarrollo en latino América. La planificación es fundamental para poder lograr libertades individuales, como poder conectar la sociología con las tareas de planificación social. También el desarrollo en el reconocimiento de la problemática de la sociología latinoamericana.

En consecuencia, los teóricos del CEPAL rompen esquemas de modelos europeos y proporcionan unas alternativas de adecuación histórica y teórica, que sustenta atrasos económicos entorno al desarrollo urbano en Latinoamérica”. (García 2008).

9 Marco metodológico

Se decide utilizar el tipo de investigación cuantitativo, con una estrategia documental orientado a una herramienta de comprensión y análisis de realidades teóricas o empíricas, compilación de información, desde la lectura de documentos bibliográficos, Cartográficos, centros de documentación e información, que permita recoger, revisar, cotejar, comprender o comparar distintos tipos de fuentes referentes a un tema específico, así contextualizar el problema y entender que tan generalizado está mediante la búsqueda de resultados proyectables a una población de una manera sistemática y organizada .

La investigación logra elaborar un marco teórico el cual permite descubrir respuestas a determinantes interrogantes a través de la aplicación de procedimientos documentales con el fin de aumentar el grado de certeza de que la información reunida sea de interés para los interrogantes que se estudia, esto incluye los usos de instrumentos definidos según la fuente documental a que hace referencia. (Julia Máxima Uriarte 2020).

Permite descomponer cada una de las temáticas sobre el uso de suelos en el municipio, tipologías, morfologías, normativa y la actualidad de los trámites en las entidades encargadas de llevar a cabo procesos sobre el uso del suelo en este caso el Concepto de Uso de Suelos, para lograr analizarla de manera individual principalmente y sucesivamente analizarlas en su relación con otros elementos o temas, lo que generará que se logren resultados aplicables a la realidad, en este caso el escenario en torno al concepto de uso de suelos y los trámites referentes a este y lograr una propuesta que mejore entorno a tiempo la respuesta a los usuarios que los solicitan. “En conjunto el análisis cuantitativo – documental constituye un enfoque metodológico como una serie de técnicas que estudien un fenómeno a través del análisis, la crítica y la comparación de diversas fuentes de información”. (Baena, Guillermina 1986).

Está orientada la metodología y diseñada para realizar un diagnóstico en el marco del uso de suelos a una escala municipal y a nivel de detalle comunal, (comuna No 1, comuna No 2), normativo, estadístico, histórico y correlacional. Dentro de la metodología se aplica el uso de la entrevista semi - estructurada, las zonas homogéneas del uso de suelos y técnicas de fichas De Resumen y de trabajo para facilitar la información de manera adecuada y el análisis de estas bajo una sistematización acorde a la metodología bajo el uso de las herramientas de Excel y Word.

9.1 Zonas homogéneas

Estas zonas muestran con detalle la transformación y la ocupación del territorio, con las determinantes de usos del suelo y la indicación normativa sobre la actividad que se puede generar en un determinado polígono geográfico.

Para lograr individualizar las zonas homogéneas se localiza un área de estudio en este caso el municipio de San José de Cúcuta, con las variables en condiciones físicas y características de este. Se corrobora y determina la información recopilada identificando los cambios relevantes. Como resultado se obtiene una cartografía o plano como base y sus correspondientes características y zonas.

Para las variables, se elaboran planos sobre los planos catastrales digital urbano, elaborado por el IGAC y tomando el plano 31 de Plan de Ordenamiento Territorial del municipio sobre usos del suelo urbano, plano 22 Áreas de actividad, plano 01 Barrios, plano 03 Comunas. Luego se determinan las variables como lo son: vías, servicios, áreas de actividad, usos del suelo, y otras determinantes que deben tener en consideración.

Para la elaboración de los datos de las zonas homogéneas de uso de suelos concluido el análisis obtenidas de las diferentes determinantes se hace la superposición de los diferentes planos y a través de esto lograr espacios geográficos y de actividades, posteriormente se realiza el análisis de las zonas teniendo en cuenta la normativa y los lineamientos del POT,

teniendo como resultado una individualización de los predios, actividades, normativa de los usos del suelo del polígono de estudio y se determina las áreas que se van a elaborar el estudio y el resultado.

Se debe garantizar que los planos se ajusten con los planos actuales, catastrales. Debe tener en cuenta los cuadros de leyenda que de una descripción de características de cada sector con sus variables entorno a las actividades y usos, el cual se usa los formatos vigentes del POT.

Tabla 2 Zonas homogéneas.

ZONA HOMOGENEA FISICA	
ZR 1	ZR 3
ZR 2	ZR 4
INDUSTRIAL URBANA	INSTITUCIONAL O DOTACIONAL
CORREDORES ARTERIALES	ZONAS MULTIPLES
ZONA CENTRAL	CORREDORES ZONALES

9.2 Determinante norma del uso del suelo

Proviene de los planes de ordenamiento territorial (POT), se identifican y ordenan los usos del suelo y teniendo en cuenta los elementos que puedan correlacionar o afectar de alguna manera los valores unitarios existentes en el POT como lo son: zonas de amenaza, zonas de riesgo, suelos de protección, espacio público, corredores, múltiples zonas, industrial, dotacional, residencial, estos se presentan de manera en la cual la escala perm ita ser identificados con más nivel de detalle, para esto se debe consultar y analizar los mapas y el documento contenidos en el plan de ordenamiento territorial (POT), los planos, base informática y producto se construye con base en toda la información recolectada y analizada en la documentación del POT y el apoyo de las entidades correspondientes.

9.3 Diagnóstico de tramites sobre usos de suelo

En el municipio de San José de Cúcuta referente a tramites sobre el concepto de usos de suelos posee una estructura orgánica dependiendo del plan de ordenamiento territorial dentro del cual existe unas herramientas, procesos y elementos que son responsables de la administración y manejo de la información para lograr respuestas optimas entorno al desarrollo de los trámites municipales que se expiden diariamente. Por cuanto esta herramienta se basa en una revisión crítica de las estrategias aplicadas del estado de procesos en tramites sobre el territorio, sustentado en procesos anteriores y actuales, en los cuales las entidades señalan " se debe mejorar y profundizar el estudio del problema con el propósito de poder mejorar considerablemente en tiempos de respuesta los tramites sobre el concepto de usos de suelos en el municipio, con apoyo, principalmente del Plan de Ordenamiento Territorial, procesos previos, información de las entidades correspondientes por medios impresos o informáticos y dinámicas crecientes de expedición de este proceso.

Para esto se sustentó un proceso bibliográfico en la cual se fundamentó un análisis y revisión del material documental brindado por las entidades para llegar a individualizar el fenómeno y poder aplicar estrategias entorno tramites – tiempo. En relación Balestrini (2006) expresa: " los datos se obtienen a partir de la aplicación de técnicas documentales, en los informes de otras investigaciones donde se recolectaron esos datos, y/o a través de las diversas fuentes documentales.

Para lograr obtener un diagnostico se necesita una recolección de datos específicos entorno al territorio principalmente al concepto de uso de suelos el cual se utiliza una serie de herramientas.

9.4 Observación directa

Al determinar esta técnica se obtiene una visión clara de la problemática evidenciando la magnitud de este y así poder entender la situación real de las entidades como lo son la

curaduría urbana No2 y planeación del municipio, con relación al sistema mencionado como herramienta a usar se complementa con una toma de notas de campo como resumen y evidencia de los datos obtenidos visualmente para ser producto de la investigación. Esto como un proceso que no intervenga o altere las acciones o procesos que se desarrollan para que los datos que se vayan a usar sean precisos sin ninguna intervención, y así se logre evidenciar el comportamiento de las entidades desenvolviéndose en el proceso, este con el objetivo de poder obtener datos para que la investigación sea más precisa.

9.5 Hoja de recolección de datos

Esta herramienta nos permite facilitar la selección de datos y análisis de la información que se encuentra en forma bibliográfica para poder comparar y generar datos estadísticos más completos los cuales nos permita ser más específico y breves en lo que resulta generar un informe y o u diagnostico con referente a bases cuantitativas, además de eso permite que se arroje información más sólida y con alto índice de probabilidad para lograr los objetivos con menos margen de error, para lograr esto se genera un formato base de manera simple con elementos representativos sobre el tema, tipo, colores, áreas, porcentajes que permita la individualización de los datos de análisis sobre los documentos analizados para convertirlos en datos y así poderlos registrarlos, para esta investigación se quiere lograr datos cuantificables estadísticos más integrales para darle simples de entender a cualquier usuario y o quien corresponda para lograr una mejor lectura gráfica y reducir los largos textos descriptivos.

9.6 Fichas de trabajo

Esta técnica es usada para poder tener más nivel de precisión en la investigación que permita sistematizar la información encontrada en los documentos lo cual permite tener un control sobre los elementos importantes que logren aportar a la investigación independiente del formato, se realizaron 2 tipos de fichas la primera es la de comentario personal la cual

permitió ubicar una nota o idea de determinada información para poder recordar el contenido ya sea encabezado o texto (ver anexo 6 y7), la segunda es la ficha resumen la cual se condensa la idea principal del texto original. Esta técnica ayuda para poder reducir el tiempo de búsqueda y que se logre mantener un orden documental y base de los elementos investigados para no ser repetidos en el futuro o dar información contradictoria entre las mismas ideas.

9.7 Entrevista semiestructurada

Con esta entrevista se logra identificar de una manera libre de expresión de poder formular preguntas específicas entorno a los procesos internos de la tramitología referente al concepto de usos de suelo, esto con el objetivo de poder obtener información de manera oral de los directores o representantes de la entidad teniendo una certeza y confiabilidad de la información, más personalizada y con datos relevantes sobre el trámite documentario, esto con el fin de poder lograr un acercamiento directo al problema y una posible solución acertada para poder lograr el objetivo de la investigación y por consiguiente de la pasantía (ver anexo 5).

10 Metodología

Para empezar se realiza la entrevista previa al inicio de la actividad investigativa y de la pasantía para lograr obtener datos previos relacionados con la problemática, los objetivos que se quieren lograr y los temas que se van abordar para lograr un entendimiento previo y una fase inicial exploratoria y contextual esto con la ayuda de la entrevista semi estructurada a la co - directora del área de desarrollo físico y ambiental la ARQ, INGRID MORE, y el Curador ARQ. CARLOS MARTINEZ, cuyas respuestas quedan evidenciadas en formato audio mp3.

Obtención de los datos por parte de las entidades como documentos del POT vigente, archivo sobre concepto de uso de suelos y licenciamientos en el municipio, datos sobre tramites y actividad cotidiana de los mismos, antecedentes, normativa y funciones de la

entidad y de los tramites, normativa del concepto de usos de suelo, documentos de archivo y demás correspondientes al tema a investigar.

Análisis de toda la documentación de manera manual o digital, iniciando con la verificación de fuentes de información del material brindada en las entidades principalmente el Plan de Ordenamiento utilizando las técnicas terminadas en la investigación como las fichas de trabajo y herramientas como Word y Excel.

Identificar y visibilizar el polígono seleccionado a estudiar dentro del perímetro en jurisdicción del POT, detallando la caracterización por zonas homogéneas, corredores, áreas según normativa del uso de suelos y áreas de actividad de la siguiente manera:

1. Identificar el conjunto de predios según las caracterizaciones del POT sobre usos de suelo los cuales se encuentran en la cartografía para concepto de usos, y así detallar lugar, predio, uso y actividad correspondiente.
2. Detallar la predominancia de las actividades y tramites en el plano teniendo en cuenta el entorno, para subsiguiente elaborar datos, estadísticas o planos detallados de las zonas de estudio con las diferentes dinámicas y factores gráficos analizadas.
3. Luego se hace descripción del objeto a estudiar para desarrollar la investigación y las estrategias a tomar, seleccionando, consultando, obteniendo indicadores fundamentales entorno a las zonas urbanas, licenciamientos, actividad de la curaduría y planeación, como marco estadístico base para un resultado acorde a los objetivos y disposiciones de manera urgente de las entidades.
4. Seguido se verifica sobre el plano y anexos los diferentes usos del suelo y actividades correspondientes por asignación, con el proceso investigativo determinando aspectos más inherentes al tipo documental y el diseño bibliográfico como proceso inicial de la solución entorno a los tramites de las entidades. Seguido de esto delimitar y ajustar la

información de los diferentes usos, tramites, procesos, dinámicas, apoyándose de la normativa y los lineamientos del uso del suelo, actividades, ubicación, clasificación.

5. Desempeñar el desarrollo de formatos actuales de usos de suelo y actividad con la información previamente analizada sobre el POT en formato (.docx) Word, como sistematización del concepto de uso de suelos a partir de la caracterización de predios según el plan de ordenamiento territorial de san José de Cúcuta sobre concepto de usos de suelo, como respuesta a las solución del problema de manera próxima y posteriormente para ser utilizado en la cotidianidad de los procesos de la empresa destinada, en este caso la curaduría urbana No.2 y planeación del municipio de San José de Cúcuta.

6. Después se genera la propuesta de levantamiento de un proceso en formato (.xls) Excel sobre el concepto de uso de suelos, para la sistematización del Concepto de Uso de Suelos a partir de la caracterización de predios según el plan de ordenamiento territorial de san José de Cúcuta, el cual permita una renovación con el uso de las TICs, para llegar a una sistematización más avanzada y eficaz de manera remota.

7. Finalmente se procede a redactar el informe completo final, del cual surgen conclusiones, base bibliográfica, aplicabilidad, procesos y recomendaciones generales.

Ya definido el uso del suelo para las determinadas comunas que se realiza el análisis. El resultado final es un nivel de detalle de los usos del suelo y una propuesta de sistematización con un formato básico de información sobre el uso del suelo, que cuente con los elementos determinantes en la estructura del municipio y su zonificación, de esta manera lograr precisar los tramites entorno al concepto de usos del suelo en armonía con las entidades encargadas y las condiciones sociales y urbanas de cada sector que permita generar una confianza y reducción de nuevas construcciones o actividades sin regulación, logrando que el desarrollo físico del municipio crezca de manera regulada para tener una mejor calidad

de vida y un desarrollo integral para las nuevas propuestas no solo constructivas sino también sociales y ambientales.

10.1 Área de estudio

El Municipio de Cúcuta se localiza en la "cordillera oriental a una altitud de 320 msnm, entre el valle de los Ríos Táchira y Zulia, La atraviesa el Rio Pamplonita, las principales cuencas son: Zulia, Pamplonita, tiene una extensión de 113.130 Ha de las cuales 4.778 corresponden al área urbana y 108.352 corresponden al área rural, lo que demuestra que la mayora del terreno es territorio rural". (Alcaldía de san José de Cúcuta 2010).

Cúcuta es la capital del departamento colombiano de Norte de Santander. Se ha caracterizado por poseer tradicionalmente una economía comercial, debido a su proximidad a la frontera con Venezuela.

"Las industrias más desarrolladas son aquellas relacionadas con la construcción, específicamente las que producen cemento, ladrillos, arcilla y cerámica. La ciudad es un distrito minero, por lo que esta actividad ocupa un lugar privilegiado en la economía. Las características físicas de los minerales, especialmente del carbón (con niveles bajos en azufre y humedad), lo hacen atractivo en el mercado" (DANE 2018).

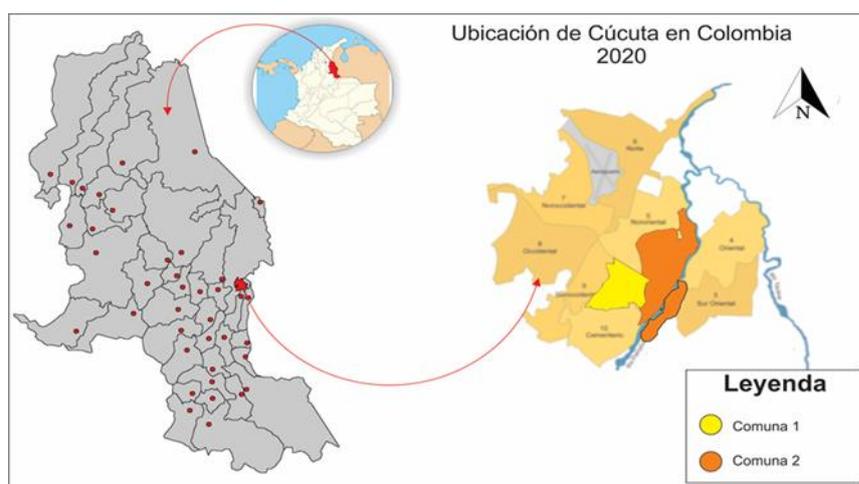


Figura 4 Ubicación Cúcuta en el departamento de Norte de Santander.

10.2 Clases de suelo urbano en Cúcuta.

Según el acuerdo 022 de 2019 del POT, (Alcaldía de San José de Cúcuta, 2019) establece los usos por área de la siguiente manera:

10.2.1 Comercio y áreas de servicios

Las siguientes categorías de usos podrán ser actualizadas y se podrán incluir nuevas categorías de acuerdo con lo compatibilidad de usos, y se facultará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dicho proceso.

La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos.

10.2.2 Industrial

Se entiende por uso industrial, el proceso de transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano. Las distintas tipologías de actividades industriales que se desarrollen deberán ser compatibles con los usos asignados en la zona, de acuerdo con los usos y tratamientos predominantes. Pero, no se podrá desarrollar actividad de industria transformadora a gran escala o industria extractiva en suelo de expansión o suelo urbano del municipio. Se reconocerán las situaciones jurídicas consolidadas de industria existente que deberán implementar acciones y medidas correctivas.

10.2.3 Dotacional e institucional

La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con

abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos. Para aquellas edificaciones o inmuebles que la administración municipal requiera para el adecuado desarrollo de programas y estén viabilizados, se articularan con el objetivo de consolidar el servicio. La categoría de uso dotacional que se establezca no prohíbe la posibilidad para desarrollar actividades de uso mixto, siempre y cuando no se den escenarios de usos incompatibles. Sin embargo, se restringe el uso dotacional en inmuebles residenciales. Para el desarrollo de inmuebles residenciales con usos dotacionales deberá contar con instalaciones apropiadas y que cumplan con las normas determinadas, con el objetivo que no se genere alto impacto por la actividad a desarrollar.

10.2.4 Residencial

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.O.T, se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compraventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros.

Por petición de la comunidad organizada se podrán decretar zonas de uso exclusivo residencial, lo cual se deberá hacer constar mediante Decreto reglamentario. Los usos complementarios se permitirán solo cuando las edificaciones donde se pretendan desarrollar cumplan con las normas aplicables para los usos propuestos.

10.2.5 Usos no contemplados

Los demás usos que no se hayan contemplado en el presente anexo, la autoridad responsable para enriquecer dicha categoría será solo a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.

10.3 Información y datos.

La información estándar y básica recopilada de las instituciones las cuales son el departamento de planeación de San José de Cúcuta, Curaduría urbana No 2, las cuales se revisaron de manera individual y así determinar los diferentes factores que revelan el estado, formato, importancia, temporalidad, de manera análoga se realiza un estudio y o evaluación que lograr arrojar si la información cumple o no como insumo que aporte como material informático base.

Tabla 3 Revisión de documentos e información recopilada.

Fuente De Información	Tipo De Información	Material	Fecha	Formato	Proceso
Planeación Municipal de San José de Cúcuta	Proyecto de acuerdo	Estrategias, políticas, normativas del plan de ordenamiento territorial (POT). Productos documentales	2019	PDF	Lectura y estudio de los elementos determinantes del POT, sobre el uso de suelos.
Planeación Municipal de San José de Cúcuta	Entrega adicional de productos de información	y cartográficos que se entregan por la consultoría a la administración Municipal.	2019	PDF	Se determinan los productos entregados por el POT.

Planeación Municipal de San José de Cúcuta	Documento técnico de soporte	Imágenes escala 1:25.000	2019	PDF	Sustracción de bibliografía relacionada con los usos de suelo y actividades correspondientes en el marco normativo y territorial. Análisis comparativo y cuantitativo de factores territoriales, zonales, normativos y características del uso del suelo urbano.
Planeación Municipal de San José de Cúcuta	Cartografías del componente general. (urbano y rural).	Imágenes escala 1 cm = 900 Mts. 1 Cm = 250 Mts.	2019	PDF	Poder identificar el problema, como se inicio y que medidas se van a tener para mejorar la situación entorno al área del territorio municipal en el marco del trámite del concepto de uso de suelos.
Planeación Municipal de San José de Cúcuta	Informe preliminar en la entidad con la Arq. INGRID MORE.	Identificación de la problemática sobre el concepto de uso de suelo, modelo de trabajo territorial, acciones a mejorar y posibles soluciones.	2019	Entrevista presencial	Identificar los ítems y otros elementos que permiten tener en cuenta para la elaboración de nuevos y o de actualización de los formatos
Planeación Municipal de San José de Cúcuta	Formatos ejemplo sobre tramites del concepto de uso de suelo del POT anterior (2001)	Formato guía que presenta determinantes importantes a tener en cuenta para la realización de formatos actuales	2019	PDF, WORD	Análisis sectorial de predios, ubicación, norma, distribución, componente físico.
Curaduría Urbana No. 2 San José de Cúcuta.	Cartografía Uso de suelo	Imagen escala 1:20.000	2020	PDF	

Curaduría Urbana No. 2 San José de Cúcuta.	Cartografía comunas	Imagen escala 1:20.000	2020	PDF	Individualización de las comunas a diagnosticar.
Curaduría Urbana No. 2 San José de Cúcuta.	Conceptos de usos de suelo realizados.	Formatos diligenciados por parte de la entidad.	2019	WORD	Características en los tramites y diligencia de concepto de usos del suelo estipulados para el municipio. Estudio y análisis del POT, identificar los elementos sobre uso de suelos, su composición, normativa, lineamientos entorno al territorio en el marco urbano, identificando a mas detalle comuna 1 y 2. Poder identificar el problema, como se inició y que medidas se van a tener para mejorar la situación entorno al área del territorio municipal en el marco del trámite del concepto de uso de suelos.
Curaduría Urbana No. 2 San José de Cúcuta.	Acuerdo 022 del 2019 (Plan de Ordenamiento Territorial).	Bibliografía base para diagnóstico, investigación y producto sobre concepto de usos de suelos.	2020	PDF	Identificar los elementos sobre uso de suelos, su composición, normativa, lineamientos entorno al territorio en el marco urbano, identificando a mas detalle comuna 1 y 2. Poder identificar el problema, como se inició y que medidas se van a tener para mejorar la situación entorno al área del territorio municipal en el marco del trámite del concepto de uso de suelos.
Curaduría Urbana No. 2 San José de Cúcuta.	Informe preliminar en la entidad con el Arq. CARLOS MARTINEZ	Identificación de la problemática sobre el concepto de uso de suelo, modelo de trabajo territorial, acciones a mejorar y posibles soluciones.	2019	Entrevista presencial	Identificar los ítems y otros elementos que permiten tener en cuenta para la elaboración de nuevos y o de actualización de los formatos
Curaduría Urbana No. 2 San José de Cúcuta.	Formatos ejemplo de solicitudes del anterior POT.	Formato guía que presenta determinantes importantes a tener en cuenta para la realización de formatos actuales	2019	PDF, WORD	Identificar los ítems y otros elementos que permiten tener en cuenta para la elaboración de nuevos y o de actualización de los formatos

10.4 Flujograma

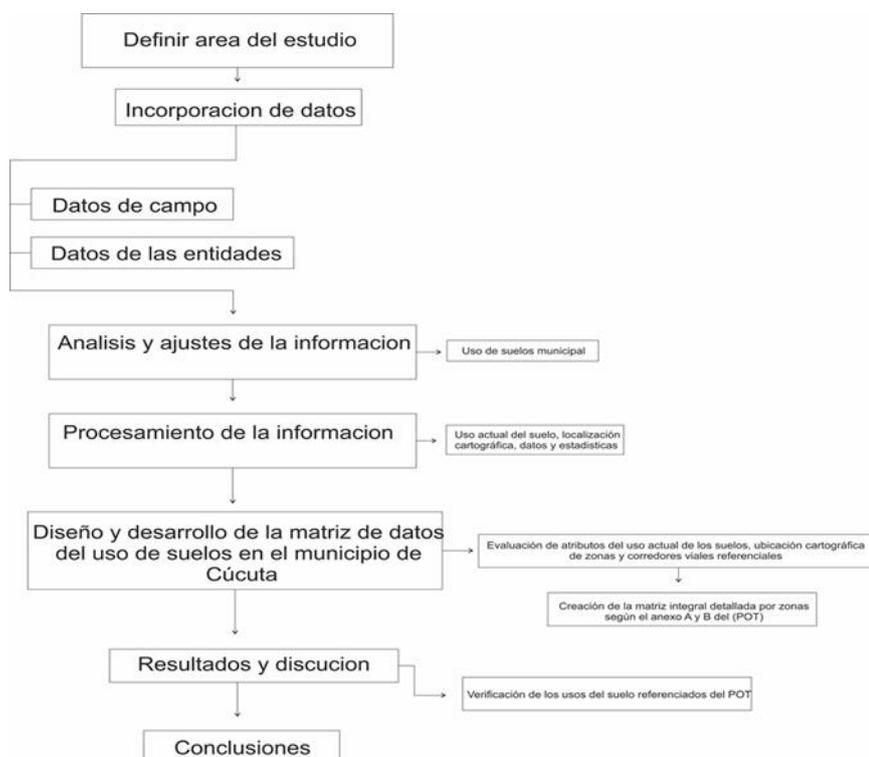
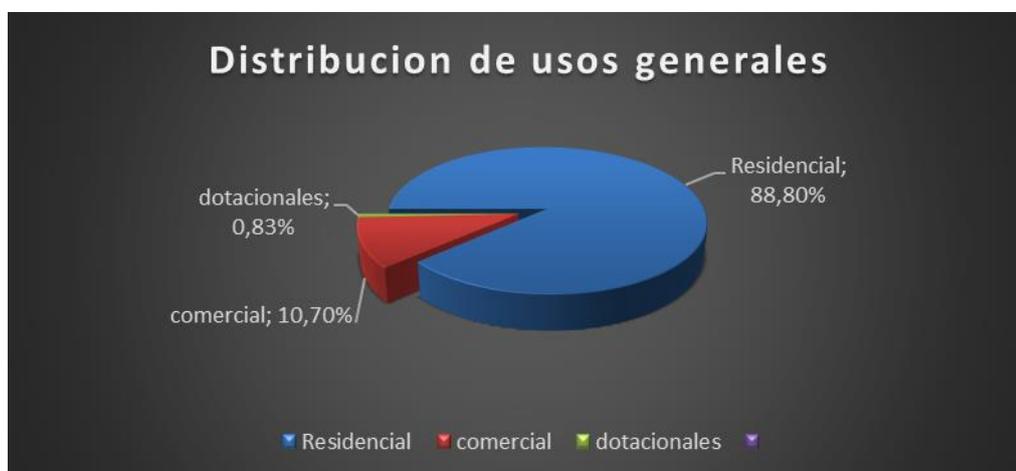


Diagrama 1 |Flujograma de la metodología.

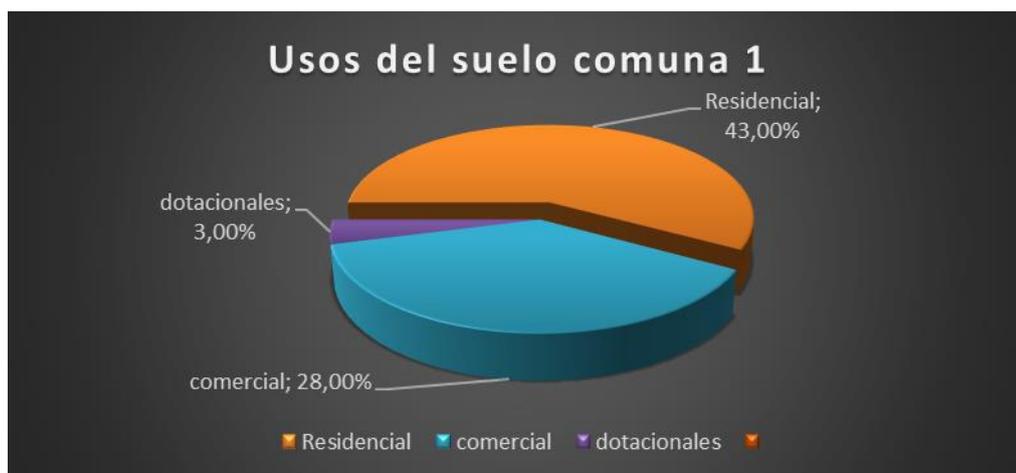
10.5 Análisis de datos e información cartográfica y bibliográfica del POT.

En el anexo (ver anexo 1) se evidencian los usos del suelo actuales según la caracterización del nuevo plan de ordenamiento territorial (POT) de San José de Cúcuta.



Grafica 1 Distribución de usos generales fuente interventoría del pot 2017.

Al analizar los componentes que componen los datos geográficos, se observa los usos más relevantes y predominantes, se observa de la siguiente manera: Residencial con un color azul con un 88,80%, el comercial de color rojo con el 10,70%, dotacional con el color verde con uno,83%. (Grafica 1).



Grafica 2 Usos de suelo comuna 1 fuente: interventoría del pot 2017.

En el anexo (ver anexo 2), se observa el mapa de las comunas 1 del municipio el cual se procedió hacer un análisis geográfico el cual se observó:

La mayor parte de la superficie urbana es de una tipología residencial con un color naranja el cual tiene un 43,00%, le sigue la comercial con un color azul que tiene un 28,00%, y con un color morado la dotacional con un 3.00%.

En el anexo (ver anexo 2), se observa el mapa de las comunas 2 del municipio el cual se procedió hacer un análisis geográfico y bibliográfico el cual se observó:

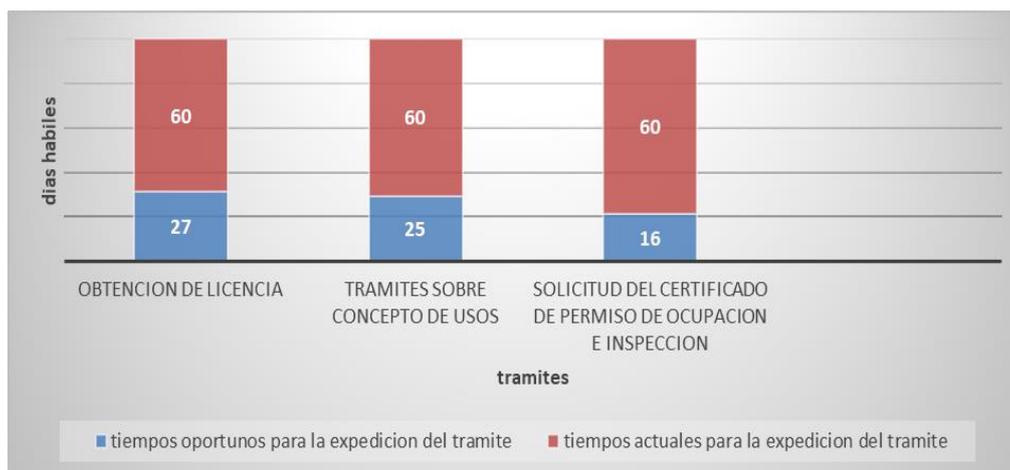


Grafica 3 Usos del suelo comuna 2 fuente: interventoría del POT 2017.

Se observó que la mayor parte de la superficie urbana es de una tipología residencial con un color naranja el cual tiene un 36,00%, le sigue la comercial con un color azul que tiene un 26,00%, y con un color morado la dotacional con un 15,00%. (Grafica 3).

10.6 Análisis de la información de tramites en las entidades.

Se evidencia los tiempos de espera en días hábiles para las solicitudes ante las entidades sobre usos de suelo y licencias, teniendo en cuenta que se reciben en promedio 15 tramites diarios, el cual lleva a tener cerca de 3,660 solicitudes anuales, lo que evidencia una situación desfavorable en términos de tiempo de respuesta de ellos, (Grafica 4). Los tiempos de respuesta del trámite conllevan una demora en 25 a 60 días para obtener el concepto de uso de suelos. Se recalca que los tiempos máximos que deberían tomar estos trámites son entre 15 a 27, lo cual denota la preocupante situación.



Grafica 4 Tiempo de expedición de tramites. fuente: planeación municipal de San José De Cúcuta.

10.7 Herramientas

Para esta investigación se utilizaron las fichas de trabajo, entrevista semi estructurada, observación, fundamentales para la aplicación de herramientas de acuerdo con estos pasos:

Paso 1: obtención de la información, para esto se utilizó un formato de 12 preguntas en una hoja de carta, con respuesta vía oral, para realizarse en las entidades responsables.

Paso 2: sistematizar el análisis de la información con las fichas de trabajo, logrando orden, efectividad en el proceso de búsqueda de la información

Paso 3: Obtención de información, para esta se obtiene de manera visual con una herramienta de toma de notas en un formato hoja de carta para construir de manera escrita clara o ideas principales una serie de eventos, acciones y otros elementos de una acción focal en las entidades.

Paso 4: Procesamiento de la información, se utilizan las herramientas como Word, aplicación de tipo texto documento (docx). Se realiza un documento en blanco con un tipo de letra, Times New Román con un tamaño de fuente 12 para poder introducir la información previa con la ayuda de las fichas de trabajo.

Paso 5: Procesamiento de la información, con la herramienta Excel, se crea una tabla con los datos aplicando formula de porcentajes, seleccionando rango de datos a graficar, se

generan número de columnas dependiendo del número de datos X, Y, definir datos numéricos y textual.

Paso 6: Resultados y discusión; para la investigación se utiliza la herramienta de Word como documento, en el cual se genera el texto documentado e insertar los gráficos en formato Excel de manera ordenada y con un tamaño de páginas tipo carta.

Paso 7: Resultados y discusión de los formatos: se utiliza Word para procesar los datos tipo texto y aplicando insertar tabla para generar un documento de con datos en columnas y filas para el procesamiento de diferentes tipologías de temas e información.

Paso 8: Resultados y discusión de los formatos: se realiza un documento formato hoja de Excel tabla con la herramienta Excel el cual se procede a ubicar una serie de celdas de tipo texto y numéricas con formatos vinculados entre celdas relacionadas entre ellas para generar hipervínculos virtuales.

11 Pasos metodológicos.

Para elaborar este trabajo se optó por usar un método de análisis comparativo y se realizó definiendo un área de estudio (San José de Cúcuta), esto con el alistamiento de datos tomados en las entidades, la información en formato PDF, (digital) que la entidad Planeación del municipio facilitó, las cartografías de usos de suelo y de las comunas que proporcionó la curaduría urbana No.2 (ver Anexo 1 y 2).

Para empezar, se realizaron los análisis de los documentos y se fue clasificando con las fichas de trabajo, a su vez se realizó la entrevista y el trabajo de campo el cual ayudó a tener de primera mano información por parte de las entidades de una manera más precisa. Logrando eso se fue comparando la información y seleccionando cuales aportaban a la investigación para tenerla en cuenta.

Una vez la información cumplía con las determinantes, datos y temas se fue limitando estos elementos cuantificables con la herramienta Excel e ir realizando las gráficas

correspondientes para poder generar una información más precisa que acompañe la investigación, y que responda a lograr una base de datos sobre los usos de suelo y los tramites referentes al mismo.

Así mismo se analiza la cartografía y los predios para generar un conjunto de predios, zonas, áreas que cumplen con la diferente normativa para generar concepto de uso de suelo y por consecuente licenciamiento, esto guiado por la caracterización de usos dispuestos por el plan de ordenamiento territorial.

Finalmente, al tener este conjunto de áreas y o zonas se procede analizar el uso y la actividad para desarrollar con esta información los formatos actuales de tipo (docx.) sobre concepto de usos de suelo, normativa y actividad sobre las diferentes agrupaciones de predios como solución a la problemática sobre trámites realizados en planeación y La curaduría del municipio. Además, se hace un levantamiento de un insumo en formato (xls) Excel como propuesta al mejoramiento y o desarrollo de procesos futuros sobre tramites de uso de suelos con el apoyo de las TIC.

Se obtuvo 3 resultados con esta investigación lo cual primeramente una fase documental sobre los usos de suelo y diagnóstico sobre tramites referentes a concepto de uso de suelos y licenciamientos los cuales se muestra en cartografías y graficas cuantificables que evidencian el estado las tipologías y múltiples datos de importancia para investigaciones a futuro u otras acciones en las que sea relevante esta información.

Como segundo resultado gracias a la información analizada del Plan de ordenamiento territorial (POT), se desarrollaron los formatos actuales sobre los tramites de concepto de uso de suelos y su actividad para que puedan usarse de manera inmediata en la cotidianidad de las entidades y así ser un trámite más rápido efectivo, los que se evaluaron todos los ítems y atributos del formato con las especificaciones recomendadas por el Arquitecto Carlos Martínez y la Arquitecta Ingrid Moré (ver anexo 7 hasta 11).

Y por último un formato base para desarrollar a futuro tramites de concepto uso de suelos con la implementación de tecnologías que permita un sistema de codificación cartográfica, direccional o código catastral, apoyado con los datos de los formatos de conceptos de usos actuales como una base de datos para este desarrollo, el cual se deja en las entidades como muestra o base experimental para que se pueda generar un primer acercamiento al uso de nuevas tecnologías para el mejoramiento de los tramites.

11.1 Alistamiento de datos.

Para obtener los datos primero que todo se efectúa una entrevista y una toma de datos visuales en las entidades y se obtuvo información en documentos digitalizados del POT y los tramites sobre uso de suelos y un diagnostico actual sobre los mismos, también se implementó una herramienta de notas de trabajo para facilitar la búsqueda de información y como sistema practico de investigación.

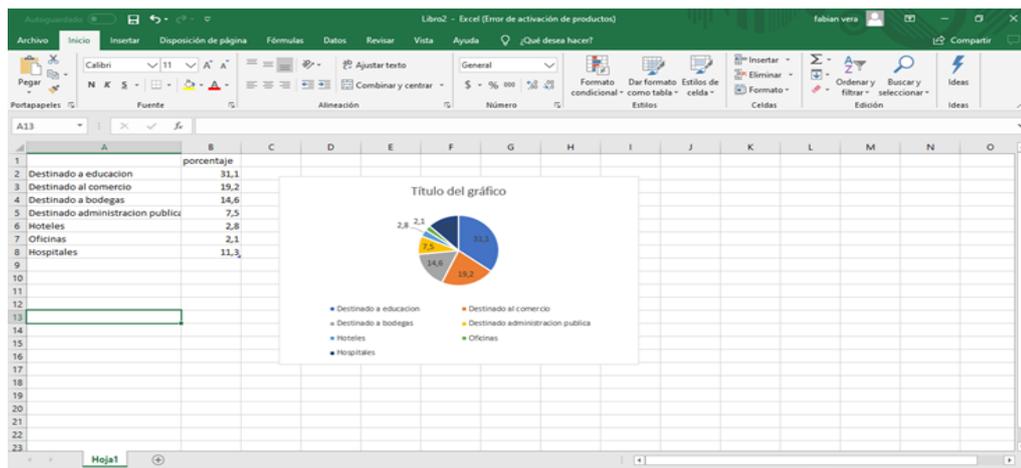
Se analiza la información gráfica y estadística para tener más precisión como base bibliográfica sobre datos de uso de suelos y tramites de planeación y la Curaduría de San José de Cúcuta.

Se proyecta un resultado de agrupación de zonas con el apoyo de la caracterización de usos del Plan de ordenamiento territorial (POT).

El departamento de Desarrollo físico y ambiental del departamento de Planeación facilito la información en formato digital del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), documentos sobre uso de suelos, formatos de tramites del pasado (POT) cartografías de actividades. De otro lado La curaduría Urbana No. 2 proporciono información en el mismo formato virtual de cartografías sobre uso de suelos, comunas, formatos de tramites del antiguo (POT) e información de tramites de la entidad.

11.2 Análisis de los usos del suelo en el municipio.

Para la identificación de los usos del suelo del municipio se requirió la información del POT para lograr obtener datos relevantes que llevaran a información verídica y exacta sobre usos predominantes, tipos y determinantes en el área urbana sobre los mismos, además de obtener antecedentes de los mismos para poder predecir una dinámica y o solo para refutar cualquier teoría y o aplicación de acciones en un futuro sobre desarrollo urbano, con la ayuda de las cartografías también se logra evidencias las zonas y o los predios en las diferentes zonas utilizando las fichas de notas se toma la información para ser analizada y clasificada en temas y o subtemas dependiendo del orden de la investigación.



Esto con el fin de poder generar una base bibliográfica y estadística con las herramientas de Excel para transformar datos en porcentaje, tablas y figuras estadísticas que desarrollen a un nivel de detalle. (Figura 5).

FICHA DE TRABAJO Resumen
<p>Autor: Autor de la información</p> <p>Título: título de la fuente de información</p> <p>pág.: #</p> <p>Resumen</p> <p>Se realiza un breve resumen de los elementos principales y o datos relacionados que aporten a la investigación.</p>

Figura 6 Fichas de trabajo tipo resumen

Se observan la ficha base resumen las cual fue herramienta para poder organizar y realizar un sistema a la hora de ubicar y tener de primera mano la información y resumen relevante y o importante que aporte a la investigación (Figura 6), lo cual genera que los datos sean más fáciles de encontrar y por ende se puedan usar de manera confiable.

11.3 Análisis de los tramites de uso de suelo.

Para la identificación tramites sobre uso del suelo y en relación a ellos se requirió la información de la Curaduría Urbana No. 2, datos de archivo virtual proporcionado para la revisión de la contraloría así lograr obtener datos relevantes que llevaran a información verídica y exacta sobre tramites, tipos y determinantes en el área urbana sobre los mismos, además de obtener antecedentes en corto plazo no más de dos años para poder predecir una dinámica y o solo para refutar cualquier teoría y o aplicación de acciones en un futuro sobre desarrollo urbano, con la ayuda de las cartografías también se logra evidencias la predominancia de algunas tipologías, las fichas de notas toma ideas principales de la información para ser analizada y clasificada en temas y o subtemas dependiendo del orden de

la investigación, esto con el fin de poder generar una base estadística con las herramientas de Excel para transformar datos en porcentaje, tablas y figuras estadísticas que desarrollen a un nivel de detalle.

FICHA DE TRABAJO Comentario	
Idea u observación:	
Se plasma una o varias ideas principales sobre el contenido de importancia	
Autor: autor del documento	Pag: #
Título: título del documento	

Figura 7 Ficha de trabajo tipo comentario.

Se observan la ficha base comentarios las cual fue herramienta para poder organizar y realizar un sistema a la hora de ubicar y tener de primera mano la información y tener ideas principales o relevante que aporte a la investigación (Figura 7), lo cual genera que los datos sean más fáciles de encontrar y por ende se puedan usar de manera confiable.

11.4 Análisis de tramites sobre usos en las entidades.

Para este producto se requirió el análisis de los archivos de las entidades, en el cual contienen información de antecedentes sobre trámites realizados en la entidad sobre el polígono urbano definido en la investigación, se realiza la selección de datos relevantes con la herramienta de las fichas de trabajo.

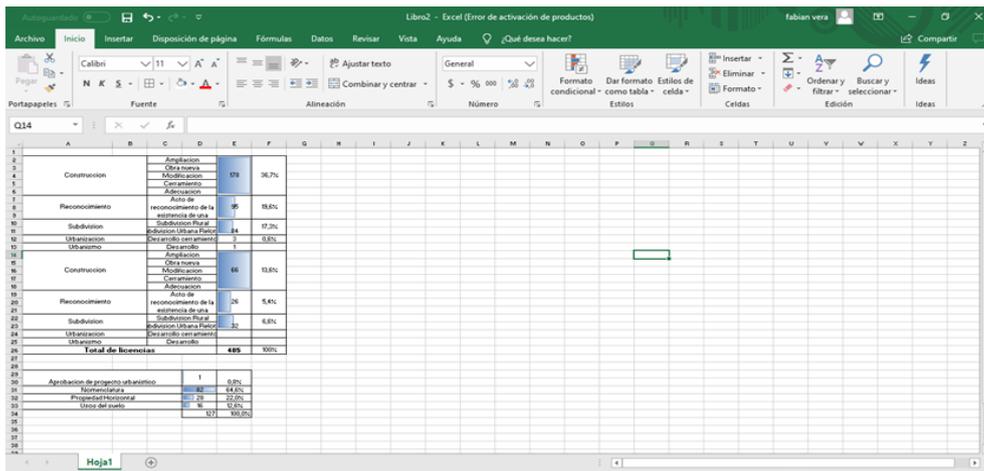
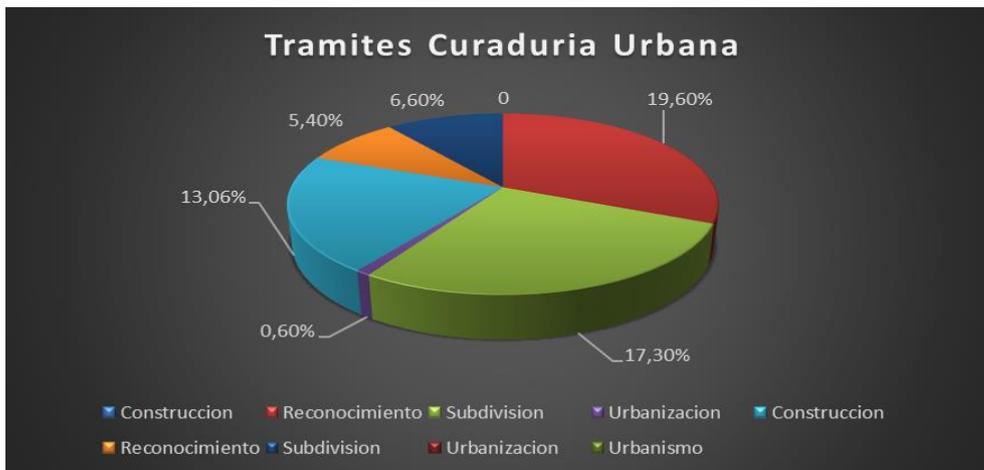


Figura 8 Ejecución herramientas EXCEL.

Los datos numéricos se proceden a utilizar el Excel, (Figura 8). Lo que logra generar graficas utilizando la fórmula para lograr obtener porcentajes para tener relación entre variables cuantificables y lograr unos datos más precisos cuantificables.



Grafica 5 Tramites resumen curaduría no. 2 fuente: curaduría urbana no.2.

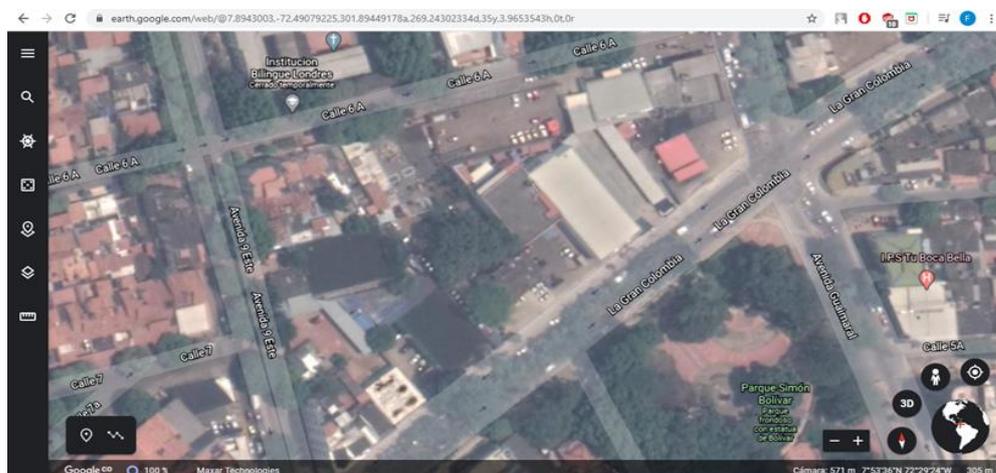
Con la información compilada se efectúa un procesamiento del número de tramites en una temporalidad de 2 años con el fin de determinar un soporte de información existente sobre los tramites que se elaboran en la entidad de la curaduría urbana No. 2 de san José de Cúcuta, luego esta información se genera unos datos en tablas y diagramas para consolidarla de manera más integral y fácil de leer,

11.5 Agrupación de predios.

Para la identificación de los predios se toma como referencia el plano 31 del POT, (ver anexo 1), usos de suelo del municipio San José de Cúcuta delimitando el polígono previo a investigar y se caracterizan por usos, luego de esto se utiliza la herramienta de Google earth, (figura 9), teniendo como referencia para obtener nombre del barrio, zona, calles, avenidas, entre otros datos para una identificación de las zonas en el plano.



Se determina la zona según la caracterización del plano de usos de suelo (anexo 1), con la ayuda de Google earth se determina el número de la calle, avenida, barrio, se muestra en el ejemplo, (Figura 10).



De la misma forma se ubica la zona en Google earth para determinar las vías, avenidas que rodean la zona para crear una caracterización poligonal, de esa forma ya tenemos identificado la zona de predios para proceder a clasificarlo.

Zonas	Conectores - vías, Zonales	Zona (es) Demarcada - B.S.
Diagonal Santander - Avenida al Aeropuerto	Conectores - vías, Zonales	La Rivera
Diagonal Santander - Avenida al Aeropuerto - Avenida 3	Avenida Cerro desde Avenida Pinar del Río - Avenida Canal Bogotá	la - conjunto planitud - San Isidro - The Rivera towers - conjunto cerrado
Autopista Arboles	Avenida Canal Bogotá	Transversal San Antonio - calle 30 - pinar del río
Autopista a San Antonio	Avenida TE desde Avenida Libertadores - Avenida Canal Bogotá	
Avenida Pinar del Río - Sector Riedoma Carlos Ramírez Páez	Avenida TE desde Avenida Libertadores - Avenida Canal Bogotá	
Avenida Divesorio Mendive - 15 de Septiembre	Av. 4E - Avenida San Colombiano entre Avenida C - Calle 9	
Avenida Canal Bogotá - Arboles verdes	suellos de expansión (Desarrolladas en el Plan Pascal Las Lomas B)	
Avenida Libertadores	Calle 11 entre Avenida Cerro y Diagonal Santander	
Vía Arroyo al Ferrocarril		
Calle 9 - Calle 11 entre Avenida C - Diagonal Santander	La Ceiba	
Calle 5 - Diagonal Santander - Avenida Cerro	Avenida 1E desde Avenida Libertadores hasta Calle 8N Ceiba II	
Calle 25, 26, 27 del Barrio Babilonia entre Calle 25 - 30	Calle 11 entre Avenida Cerro y Avenida Libertadores	
Arboles Vial Oriental	hasta empalme con Arboles Vial Oriental	
Arboles Vial Occidental	Calle de los Pinos - Avenida Cerro hasta Avenida TE	
Avenida al Aeropuerto - Riedoma Terminal - Riedoma Aeropuerto	Calle 2N - 8N entre Avenida TE - Avenida Libertadores	
Avenida Camilo Díaz - Riedoma Aeropuerto - Aeropuerto Camilo Díaz	Calle 102 los Fardes - Avenida Cerro hasta empalme con LFPSP	
Avenida 7 o Panamericana - Riedoma Aeropuerto - Riedoma Arboles Vial	Avenida TE - Calle 11 - Calle 21	
Vía Circuito San Faustino - Riedoma Arboles Vial	Calle 11 - Avenida C y Libertadores	
	Calle 10 - Avenida Arboles y Libertadores	
	Avenida O del barrio Vigilio Barco y Tragal del Florero - Calle 8B en	
	conectores y su prolongación - Nuevo Horizonte El Rincón, Barrio	
	Avenida 1 - Avenida 5 de los barrios Clase, Modulares y Chapina Páez	
	Artes	
	Calle C y Calle 8N paralelas al pasaje rojo y negro	
	Avenida Kennedy - Autopista Arroyo hasta B. Palmeras	
	Los barrios Arroyo, zona nueva, en la calle 8 y Palmeras al centro de la zona	

Figura 11 Captura de pantalla agrupación de predios normados en tabla Excel.

Al ya tener determinadas las zonas se procede a ir ubicando según categoría y color caracterizados en el plano de usos de suelo del municipio y así ir teniendo analizados y organizados los grupos de predios los cuales están normados para respectivos tramites en las entidades, además de eso sirven como base documental de los formatos actuales para expedición de concepto de uso de suelos, (Figura 11).

11.6 Desarrollo de formatos actuales de tramites de uso de suelos.

Se elaboro como resultado de la información previa sobre tramites en las entidades y la agrupación de zonas y predios un producto para realizar los trámites de concepto de usos de suelos tomando como referencia formatos pasados y actuales entorno a la normativa municipal para emitir estos conceptos y bajo unos lineamientos de la Curaduría urbana No. 2 Del municipio de San José de Cúcuta y el Plan de ordenamiento.

La primera parte se elabora la información inicial del proceso en la entidad y los datos referentes a la ubicación y la del solicitante, además se sitúan dos marcos donde evidencia las cartografías del predio, el primero con el código catastral el cual se genera por medio de la

georreferencia de la plataforma Agustín Codazzi y el segundo la ubicación del mismo predio en el mapa de usos de suelo plano 31 del POT, lo siguiente es situar la normativa y definición del POT y de los párrafos referentes al uso del suelo y su actividad.

Sección 1:

Se basa en un formato donde se ubique de manera ordenada los datos iniciales y de específicos de las entidades entorno a un control interno, nombre de la entidad y el proceso, procediendo de la misma manera para ubicar los datos del solicitante e inmueble el cual se realizará el respectivo tramite, esto con el fin de tener la información clara y específica de los elementos esenciales principales para lograr proseguir con los demás ítems a desarrollar.

(Figura 12).

 Alcaldía San José de Cúcuta	Division o Area	Version
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX

(Numero de hoja)
(código)

(Ciudad, municipio- fecha)

DE: (Entidad que genera el tramite)

PARA: (Solicitante-)

CORREO ELECTRÓNICO: (Correo electrónico del solicitante)

REFERENCIA: Tipo de tramite (Solicitud de Concepto de Uso de Suelo, radicado virtual #)

CODIGO DE VERIFICACION DE LA SOLIDIDAD: (Verificacion la autenticidad del presente concepto Ejm: [htlojyx61x1256](#).)

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Dirección exacta de la solicitud
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	Código del catastro o predio

Plano catastras actualizado (IGAC)

Plano ZONA DE ACTIVIDAD DEL SUELO URANO
cartografía plano 31

(Notas de la de claridad visible del tramite para el solicitante)

ZONA DE ACTIVIDAD:	AREA DE ACTIVIDAD: (Área de actividad Según POT)
<p>ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta".</p> <p>(Adopción y Aplicación.) Definición del artículo 1 del plan de ordenamiento territorial y parágrafos y anexos que tienen la definición sobre los usos de suelos y sus actividades correspondientes a lo normativo y disposiciones)</p> <p>(Artículo 167) Parágrafo 1 - Anexo 3.1 Parágrafo 2.</p>	

Datos de la entidad, Numero, dirección, teléfono, fechas.

Sección 2:

 Alcaldía San José de Cúcuta	Division o Area	Version
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX

(Numero de hoja)
(código)

1. Comercial y de servicios			
Área de actividad	Nombre de la zona de actividad		
Zona	Áreas según el plano 31 de las zonas de actividad		
	Uso	Tipo	Escala
USOS PRINCIPALES	(Tipo de uso principal caracterizados por el POT, vivienda, servicios, comercio, dotacional)	(Tipología de los diferentes tipos según el uso)	Area o Zona de influencia en el territorio)
USOS COMPLEMENTARIOS	(Tipo de uso Complementario caracterizados por el POT, vivienda, servicios, comercio, dotacional)	(Tipología de los diferentes tipos según el uso)	Area o Zona de influencia en el territorio)
USOS CONDICIONADOS	(Tipo de uso Condicionados caracterizados por el POT, vivienda, servicios, comercio, dotacional)	(Tipología de los diferentes tipos según el uso)	Area o Zona de influencia en el territorio)

CATEGORIAS DE USOS CON ACTIVIDAD SEGÚN EL ANEXO 3.2. No 022 DE 19 DIC 2019	(Áreas de actividad definidas por las zonas de actividad)
Artículo 167- Parágrafo 1 - Anexo 3. Parágrafo 2	

Datos de la entidad, Numero, dirección, teléfono, fechas.

Figura 13 Sección 2 de hoja formato concepto de Uso De Suelos.

Se procede a caracterizar los usos del previo determinados por el POT en el anexo 2, y la normativa referente a las categorías de uso con su actividad. (Figura 13).

Sección 3:

 Alcaldía San José de Cúcuta	Division o Area	Version
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX

(Numero de hoja)
(código)

Áreas de actividad principal detalladas con las tipologías y las descripciones de cada una			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES
(Tipo de uso principal caracterizados por el POT, vivienda, servicios, comercio, dotacional)	Tipo de grupo de cada actividad	Area o Zona de influencia en el territorio)	Descripción de cada una de las actividades que se pueden realizar

USO COMERCIAL
Definición de las categorías de uso comercial según especificaciones del POT.
USO DOTACIONAL
Definición de las categorías de uso Dotacional según especificaciones del POT
USO INDUSTRIAL
Definición de las categorías de uso Industrial según especificaciones del POT
USOS RECREATIVOS
Definición de las categorías de uso Recreativo según especificaciones del POT
USOS NO CONTEMPLADOS
Son los usos que no están contemplados en los anexos, planeación es la entidad que dispone autoridad sobre estos

Datos de la entidad, Numero, dirección, teléfono, fechas.

Figura 14 Sección 3 de hoja formato concepto de Uso De Suelos.

Se determinan las áreas de actividad por tipo, escala y descripción de las actividades que tienen viabilidad según el uso normado, seguido se describen los usos definidos en el Plan de ordenamiento territorial POT. (Figura 14).

Sección 4:

 Alcaldía San José de Cúcuta	Division o Area	Version
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:
XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX

(Numero de hoja)
(código)

CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD CON LAS TIPOLOGIAS Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ASÍ:	De conformidad con el Artículo 167 del Acuerdo 022 de 2019
Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano: (tipologías) Usos permitidos: (definición) Usos condicionados: (definición) Usos prohibidos: (definición) Actividades existentes: (Definición) Usos existentes prohibidos o incompatibles: (Definición) Usos ya establecidos prohibidos: (Definición) Escala o cobertura del uso: (definición) Parágrafo 1: (definición) - Anexo 3.1 (definición) - Anexo 3.2 (definición) - Parágrafo 2: Parágrafo 3: Parágrafo 4:	

Datos de la entidad, Numero, dirección, teléfono, fechas.

Figura 15 Sección 4 hoja de tramites de Concepto De Uso De Suelos

Por último, se determina la normativa según los criterios de clasificación de usos y su respectiva actividad. (Figura 15).

11.7 Creación del formato base propuesta de trámite de concepto de uso de suelo.

Se elaboro como resultado del análisis previo sobre uso y licenciamiento además con la agrupación de predios del Municipio de San José de Cúcuta, para poder identificar las zonas, predio, usos y actividades seguido de la normativa correspondiente. Se toma como referencia los formatos actuales de los tramites de concepto de usos del suelo, se tuvo en cuenta la norma vigente y los elementos básicos para el trámite de una manera más compacta y apoyada por códigos que delimitan la información.

Se define en este formato base la no inclusión de los marcos para la cartografía de uso de suelos y la proporcionada por la georreferencia del sistema de Agustín Codazzi, esto debido a que el formato se apoya a que se genere por medio de una cartografía base virtual en la cual se incluyan estos dos planos, así reducir la búsqueda individual cada vez que se vaya a generar un trámite.

En consecuencia, se quiere realizar un formato integral el cual este enlazado a un hipervínculo cartográfico, direccional o catastral que permita que la persona que desee realizar dicho trámite lo pueda generar cómodamente en su hogar de una manera más eficiente, fácil, entendible y por supuesto de manera rápida.

Para la identificación de predio se hace en la cartografía, la dirección o el código catastral, lo cual por medio de un código que posee el y el formato para cada uso de suelos, el cual cuenta con una serie de ítems que proporcionan información sobre el uso normado y su actividad correspondiente, esto con el fin de controlar y definir el concepto de usos de suelos de manera más ágil para las entidades y generar más confiabilidad con las personas para que realicen de manera responsable su debido tramite a la actividad que se vaya a desarrollar generando así un correcto uso del suelo urbano. A continuación, se presenta el formato base como propuesta al uso de las herramientas tecnológicas en pro de los tramites de concepto de

Sección 2:

Logo de la entidad	SECRETARIA DE PLANEACION	Versión: <i>versión del proceso</i>
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Código: <i>código de archivo</i>
		Fecha: <i>fecha de la expedición</i>
Macroproceso:	Proceso:	Subproceso:

Parágrafo 1 Anexo 3.

Parágrafo 2

Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano:

Usos permitidos:

Usos prohibidos:

Nombre de la entidad – dirección – correo electrónico – ubicación – otros datos relacionados

Figura 17 Sección 2 formato base propuesta tramites Concepto De Uso De Suelos.

12 Resultados y discusión.

12.1 Análisis de resultados

Como resultado preliminar, se generó una base previa de documentación bibliográfica y estadística sobre los usos del suelo en el municipio y sobre los trámites de licenciamiento urbanístico y de conceptos de Uso de Suelo por parte de las entidades competentes para su expedición, empleando metodologías de procesamiento de la información, sistematización y diagnósticos estadísticos.

Atendiendo la delimitación escogida para desarrollar la aplicación de la sistematización del Uso de Suelos, y teniendo en cuenta los datos importantes de las dinámicas de licenciamiento en la ciudad, se caracterizaron las comunas 1 y 2 por usos y actividades que se desarrollan dentro de ellas. Además, se generó una agrupación de predios según su uso de suelo normado y caracterizado luego de analizar la cartografía de uso de suelos del Plan de Ordenamiento Territorial de San José de Cúcuta apoyado por la herramienta Google earth para definir nombres, calles y avenidas y así tener como resultado zonas específicas homogéneas detalladas de los usos en el polígono del municipio.

Estos fueron insumos para la elaboración de los formatos para los trámites de Concepto de Uso de Suelos actuales y datos previos para otros trámites referentes al Uso de Suelos como por ejemplo Licencias de Construcción, estos formatos mejoran en tiempo de respuesta los procesos en la de las entidades correspondientes, como planeación municipal en el área de desarrollo físico y ambiental, a cargo de la Arquitecta Ingrid More y en la curaduría urbana No. 2, a cargo del curador Arquitecto Carlos Martínez Velasco, los cuales se pueden ver en el anexo 7,(ver anexo 7).

Por último, un formato base establecido que desarrolla de manera integral el proceso de trámites de concepto de uso de suelo apoyado con herramientas tecnológicas que permitirá la evolución o desarrollo de los trámites haciendo que estos tengan un menor tiempo de

respuesta, se genere un archivo virtual como evidencia del número de procesos, el cual actualmente es físico, y genera un archivo cómodo y ágil para obtener información específica.

12.2 Diagnóstico de las comunas 1 y 2

El siguiente diagnóstico tiene como objetivo una base documental que se realiza en la comuna 1 y dos del municipio, el cual tiene como finalidad generar o evidenciar una serie de información previa bibliográfica, cartográfica y estadística sobre elementos referentes al uso de suelo, que sirve como elementos informáticos para los interesados sobre el tema, además como fase inicial a próximas investigaciones referentes al uso de suelo y su posible aplicabilidad en las otras comunas.

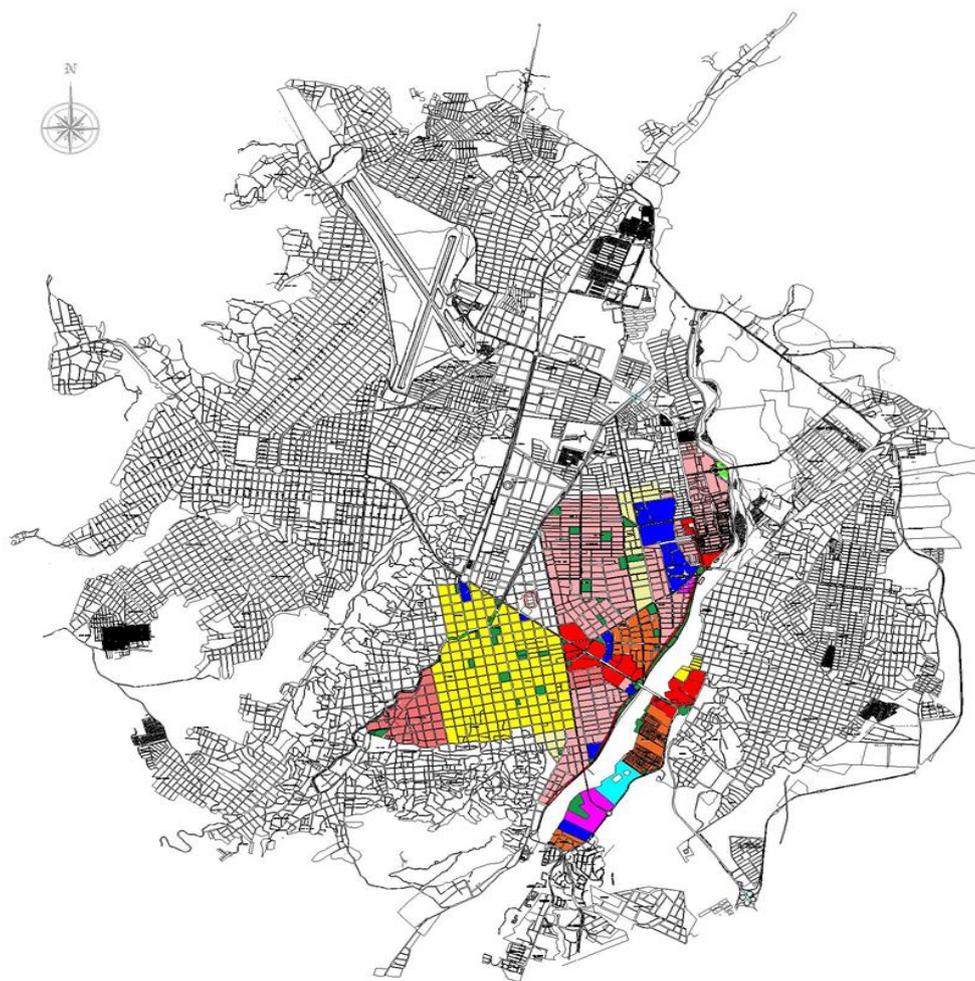
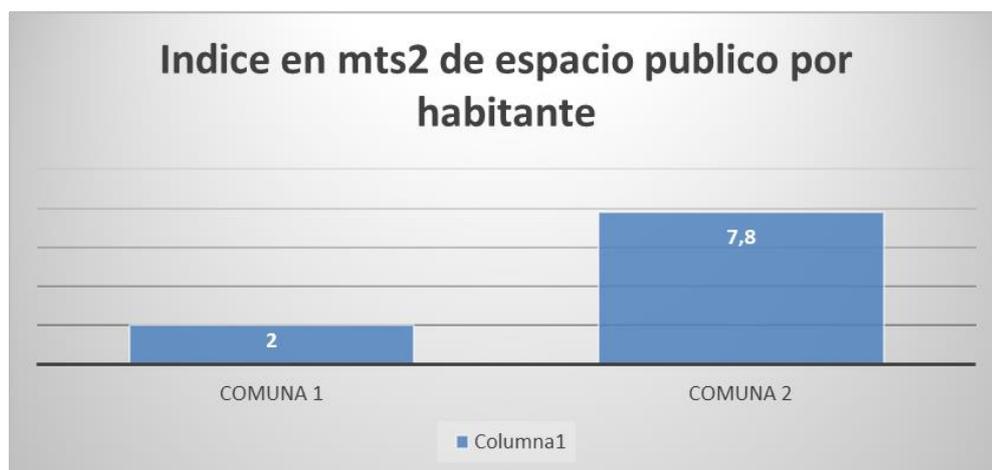
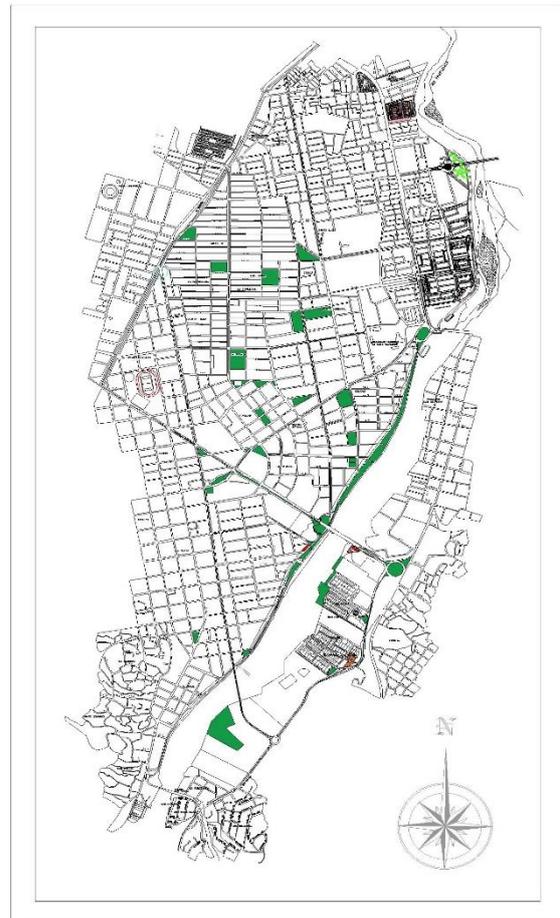
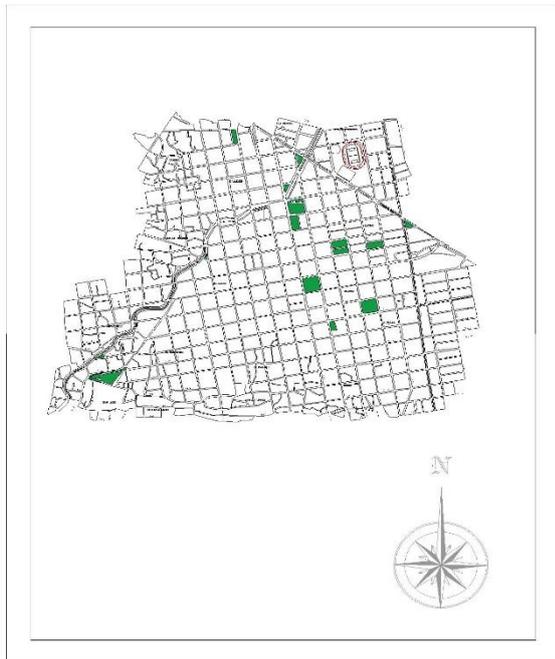
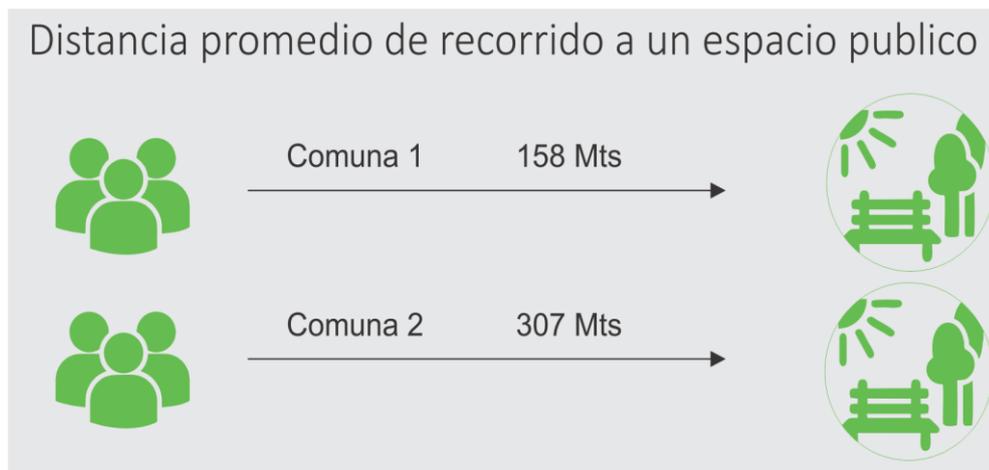


Figura 18 Mapa San José de Cúcuta comuna 1 Y 2.

12.3 Espacio publico



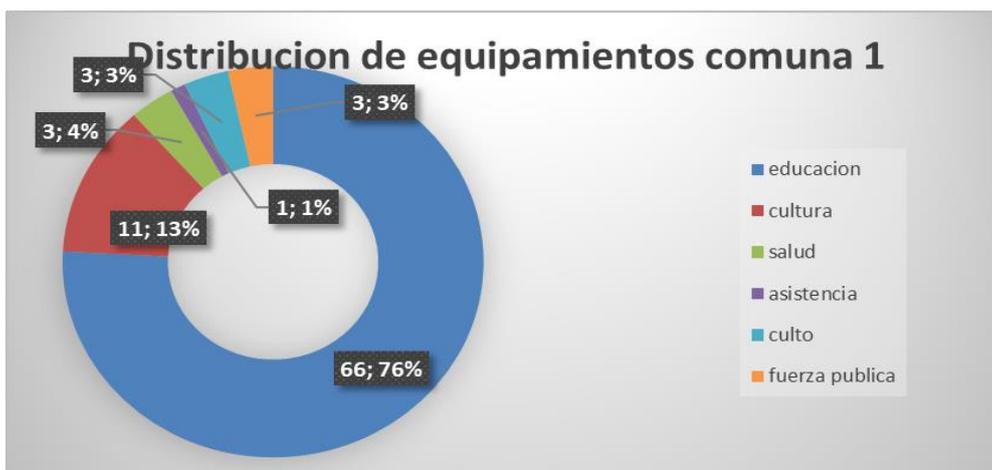
La comuna 2 es la que cuenta con mayor cantidad de espacio público con un 7.8 mts² por habitante. Esto evidencia un área amplia de espacio público a diferencia de la comuna 1 que presenta un bajo nivel de esta la cual no supera 2 mts² por persona. Lo que genera la carencia de espacio público en determinadas zonas del municipio.



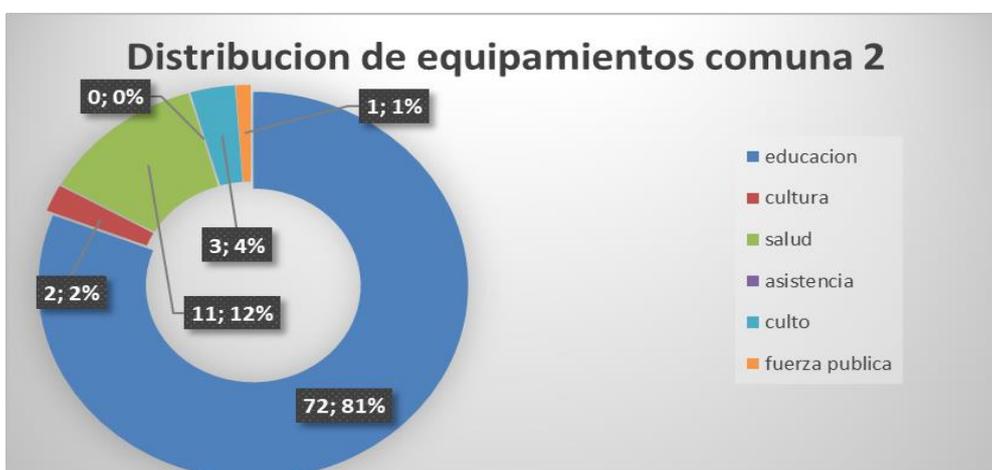
Se tienen en consideración el área de las columnas y el recorrido entre espacios públicos. La comuna 1 tiene mayor déficit, pero menor recorrido entre ellas lo cual genera un equilibrio en cuanto a los metros que se deben recorrer.

12.4 Equipamientos

El municipio cuenta con cerca de 599 equipamientos para una proyección de 569.068 para el 2017 distribuidos en 10 comunas en el territorio urbano.



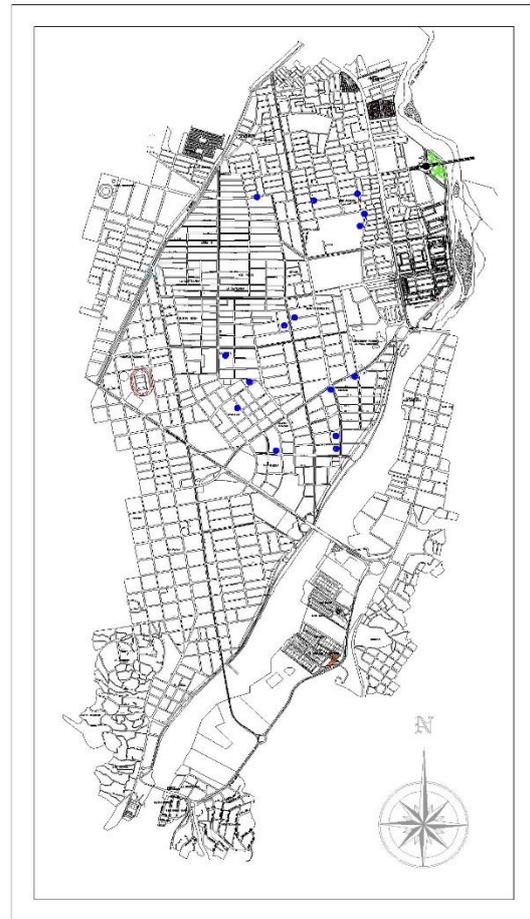
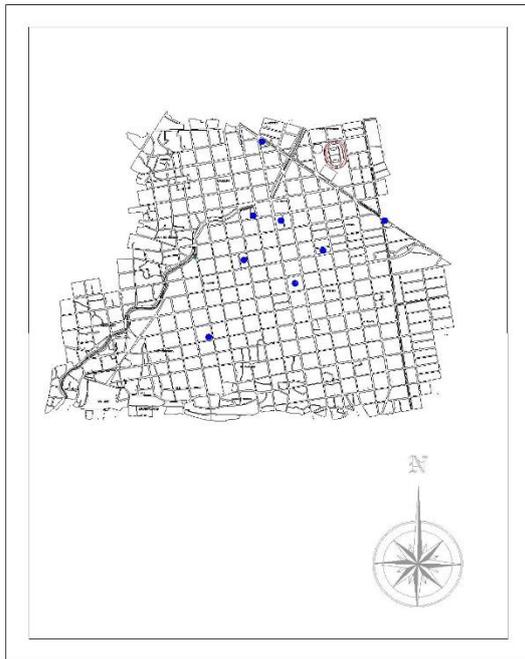
Grafica 7 Distribución de equipamientos comuna 1. fuente: interventoría del POT 2017.



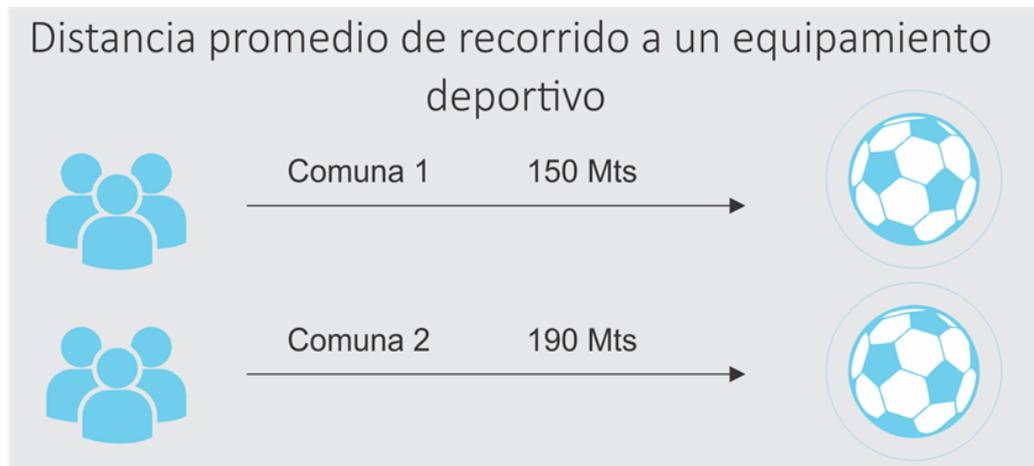
Grafica 8 Distribución de equipamientos comuna 1 y 2 fuente: interventoría del POT 2017.

Se evidencia con estos datos que las comunas 1 y 2 cuentan con un numero de 85 equipamientos la comuna 1 cuenta con un numero cercano a los 2300 habitantes y la comuna 2 con un numero cercano a los 4000 habitantes lo que denota un desequilibrio entre número de equipamientos frente al número de habitantes.

12.5 Equipamientos de recreación y deporte



Por cada 100,000. Habitantes es ideal, que exista 10 equipamientos de deporte y recreación, contando que el área urbana del municipio cuenta con números acordes a esta proporción en la prestación de servicios.



Grafica 10 10 Distancia entre equipamientos fuente: interventoría del POT 2017.

Las distancias entre equipamientos en las comunas 1 y comunas 2, es óptima y suficiente referente al tamaño de estas (Grafica 10).

12.6 Equipamientos de salud

la comuna 2 es la que tiene más equipamientos prestadores de salud en ella.

- Los habitantes de estas deben recorrer una distancia de 341 y 340, lo cual presenta una cifra acorde a los estándares ideales.



El municipio cuenta con 56 equipamientos prestadores de salud, en proporción cada equipamiento tiene un numero de atención de 10.162 habitantes.

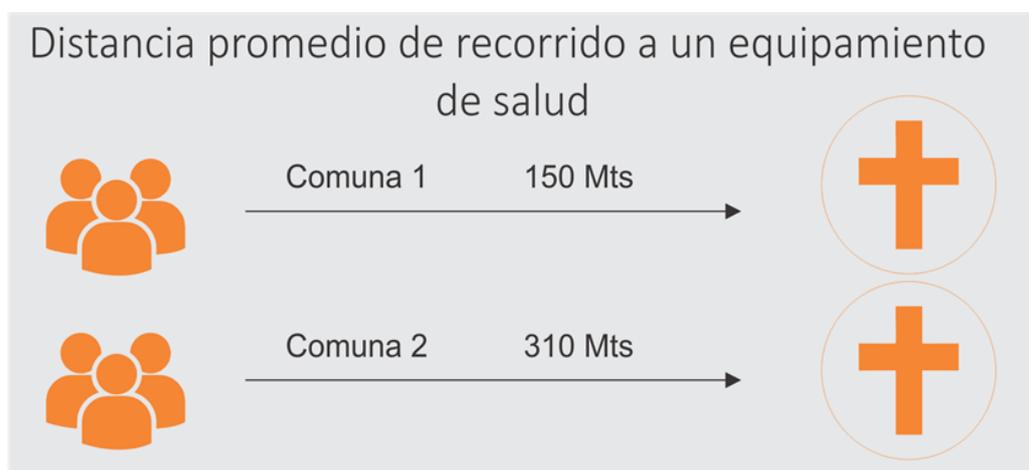


Diagrama 3 Distancia entre equipamientos



Grafica 11 Número de equipamiento de salud comunas 1 y 2 fuente: interventoría del POT 2017.

12.7 Equipamientos educativos

Debido al umero de habitantes por zona, según datos del POT, establece que cada equipamiento educativo una variable entre 1.000 a 1.200 personas por cada uno.

Una de las dinámicas que se presentan entorno al sector urbano es el crecimiento de estos equipamientos, lo cual según los estándares debe ser 20 equipamientos por cada 100.000 habitantes, y según datos del 2008 se encuentran 455 equipamientos de los 114 de los que se deberían tener.

Las comunas 1 y 2 cuentan con la mayoría de los equipamientos educativos del municipio.



Grafica 12 Número de equipamientos.

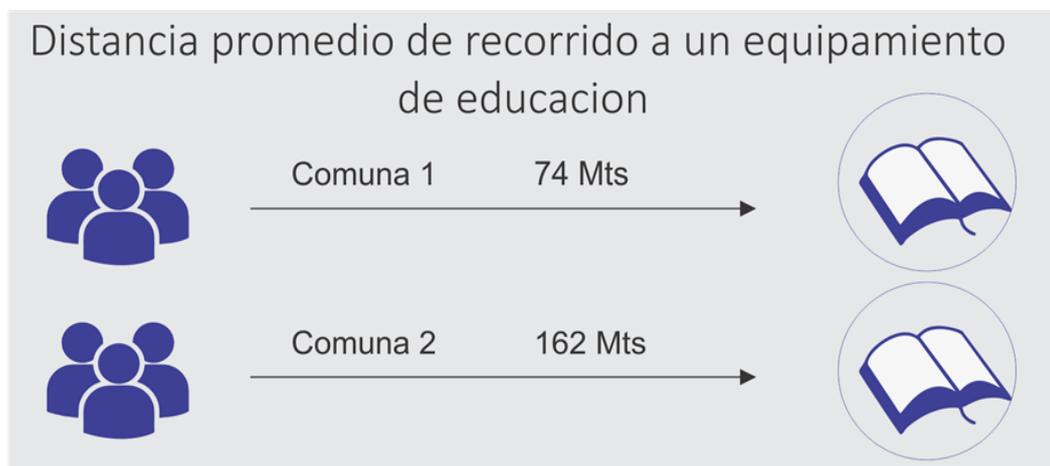
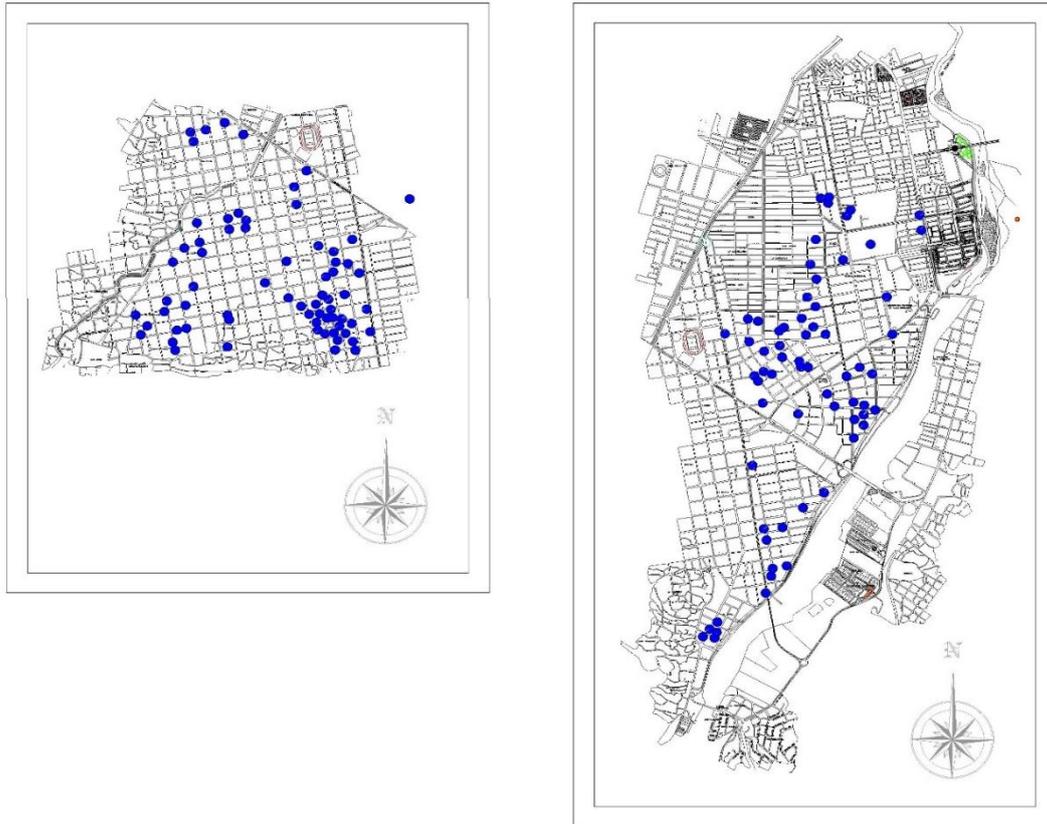


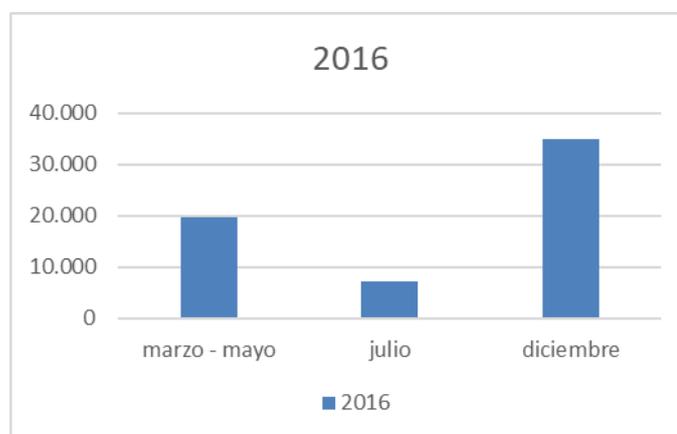
Diagrama 4 Distancia entre equipamientos.

Las comunas 1 y 2 deberían contar con 5 equipamientos, pero se encuentran más de 60, esto evidencia una sobrepoblación de este tipo de actividad.

Las distancias son cortas debido al alto número de equipamientos, siendo la comuna 1 una de las más pobladas, esto causa que sobrepase la distancia estándar de los 500 metros.

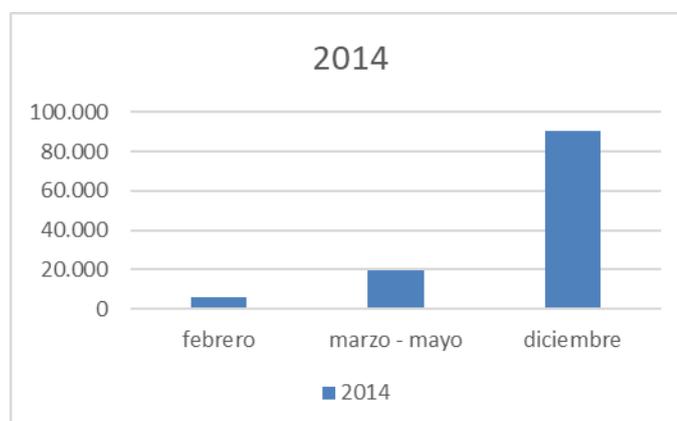
12.8 Dinámicas en actividades de licenciamiento

En el municipio las actividades de licenciamiento han venido disminuyendo en el año 2016. Se destaca entre 2012 en diferencias a los años 2014 y 2016.



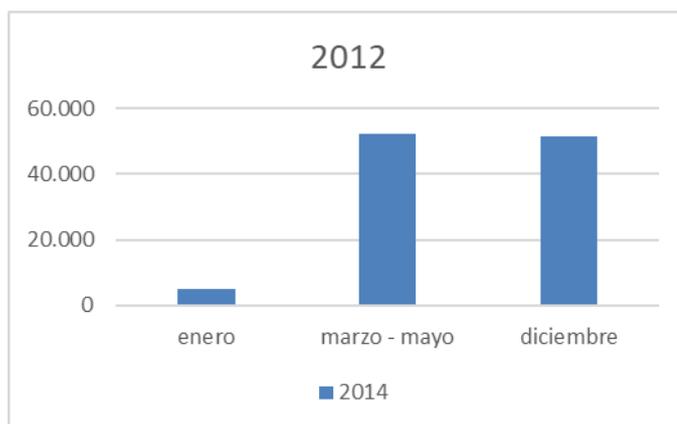
Grafica 13 Dinámica de tramites de concepto de uso de suelo 2016 fuente: interventoría del POT 2017.

En el 2016 disminuyó la actividad licenciada, entre marzo a mayo fue el índice máximo de metros cuadrados fue de 19.759 y 24.221. Y se cerró en 34.804 m² y el mes con licenciamiento más bajo fue julio con un total de 7.236 m² licenciados. (Grafica 13).



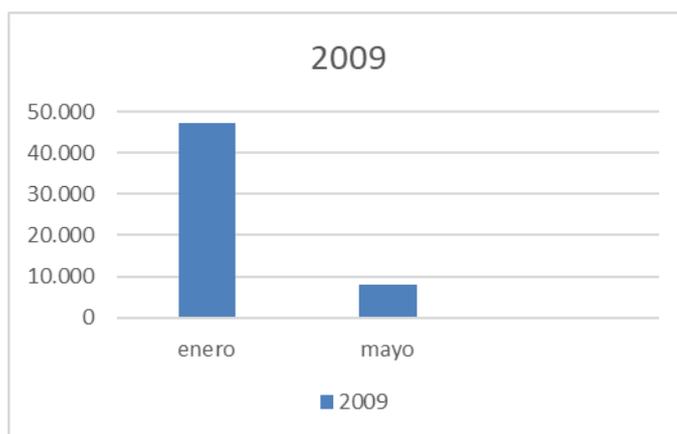
Grafica 14 Dinámica de tramites de concepto de uso de suelo 2014 fuente: interventoría del POT 2017.

En el 2014 disminuyó la actividad licenciada, entre marzo a mayo fue el índice máximo de metros cuadrados fue de 19.759 y 24.221. m² y el mes con licenciamiento más bajo fue febrero con un total de 5.884 m² licenciados. (Grafica 14).



Grafica 15 Dinámica de tramites de concepto de uso de suelos 2012 fuente.: la interventoría del POT 2017.

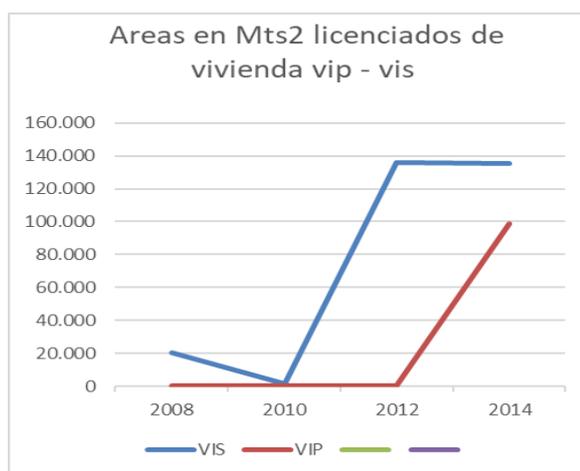
En el 2012 disminuyó la actividad licenciada, entre marzo a mayo el índice máximo de metros cuadrados fue de 52.448 m². Y el mes con licenciamiento más bajo fue enero con 5.050 m². (Grafica 15).



Grafica 16 Dinámica de trámite de concepto de usos en 2009 fuente.: la interventoría del POT 2017.

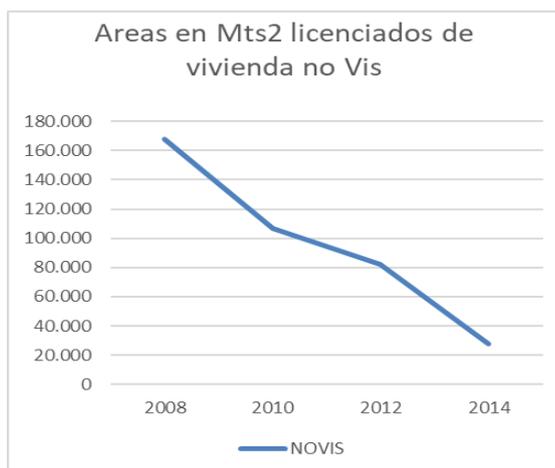
Un antecedente de estos trámites del año 2009 la actividad de licenciamiento en enero fue el índice máximo de metros cuadrados fue de 47.357 m². Y el mes con licenciamiento más bajo fue mayo con 8.138 m². (Grafica 16).

La actividad licenciada en el municipio tuvo un crecimiento y estabilidad hasta el 2016, en este año tuvo una drástica reducción entorno a los m² licenciados, la actividad residencial empieza a tener una significancia debido a factores como los valores poblacionales que están entorno al crecimiento, la vivienda de interés prioritario (vis) también es un factor determinante que inicia en 2014 con un área de licenciamiento de 98.863 m², y la no vis presenta un 167.932 desde el 2008 presenta una leve caída progresiva llevándola a factores con un total de 27.602 m² en 2014.



Grafica 17 Área en mts. 2 licenciados de vivienda vis - vip fuente. : interventoría del POT 2017.

Se presenta una reducción de la actividad licenciada de vivienda no VIS en el municipio frente a las que si son VIS o VIP, que cuenta con un área de 153, 450 mts 2 licenciadas para vivienda (Grafica 17). Se hace la comparación entre las actividades constructivas en el municipio de San José de Cúcuta, el cual muestra la actividad en áreas licenciadas de viviendas con un total de 232,450.



Grafica 18 Área en mts licenciados de vivienda no vis fuente: interventoría del POT 2017.

Se presenta una reducción de la actividad licenciada de vivienda no VIS en el municipio frente a las que si son VIS o VIP, que cuenta con un área de 153, 450 Mts 2 licenciadas para vivienda. (Grafica 18).

En general la participación del municipio de Cúcuta en número área licenciada en torno a la vivienda frente a los municipios durante ese año fue de 385,900 Mts frente al municipio de los patios que contó con un 33,556 y villa del rosario con un 45,867 de áreas licenciada lo cual denota el mayor porcentaje de actividad de vivienda en Cúcuta, que si bien es mucho más grande que los otros se puede evidenciar las fluctuaciones constantes de ese periodo como referencia de años anteriores en este proceso(Grafica 19).



Grafica 19 Comparación de áreas de licenciamiento por municipios fuente. : interventoría del POT 2017.

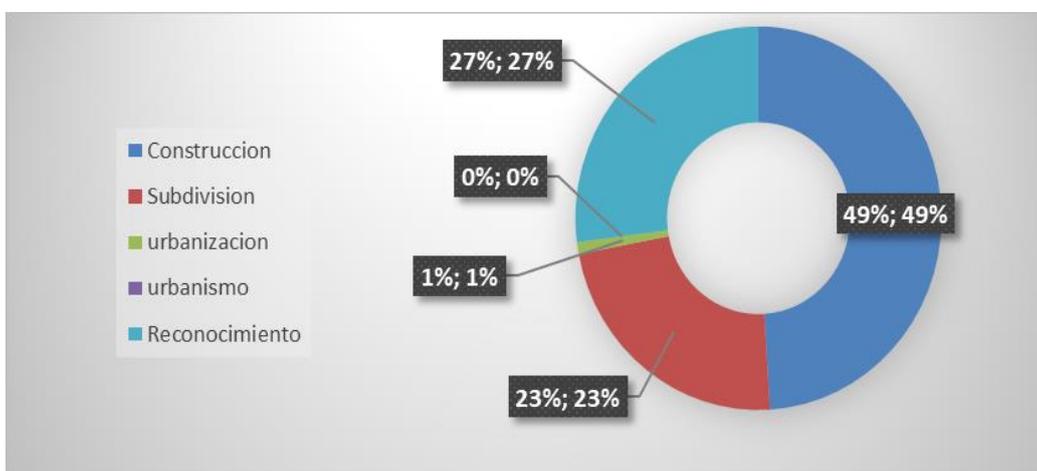
13 Análisis de las curadurías urbanas de san José de Cúcuta.

13.1 Licenciamientos y tramites vigencia 2018

Durante el 2018, la curaduría urbana No. 2 se expidieron un total de 359 licencias entre los periodos que comprendes enero hasta diciembre.

Construccion	Modificacion	178	49%
	Cerramiento		
	Adecuacion		
Reconocimiento	Acto de reconocimiento de la existencia de una edificacion	95	27%
Subdivision	Subdivision Rural	84	23%
	Subdivision Urbana Reloteo		
Urbanizacion	Desarrollo cerramiento	3	1%
Urbanismo	Desarrollo	1	0%
Total de licencias		359	100%

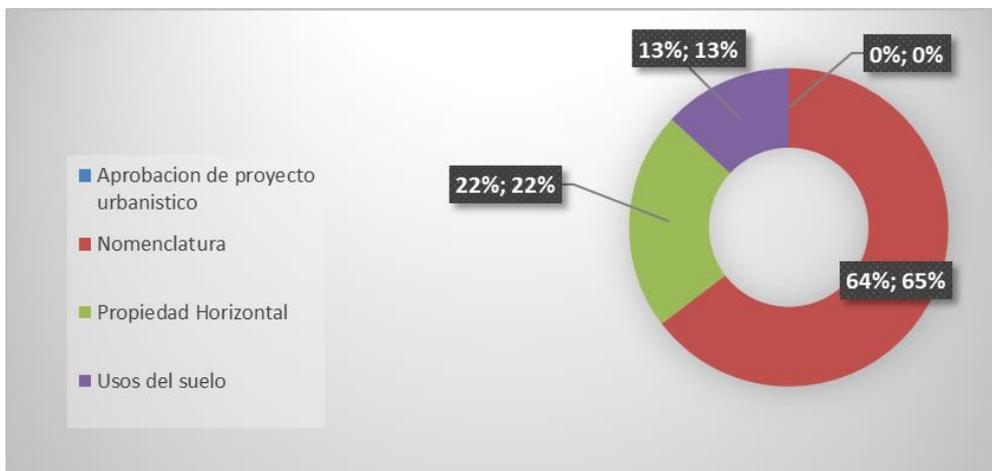
Grafica 20 Licenciamientos 2018 fuente: curaduría urbana no.2



Grafica 21 21 Porcentaje de licenciamientos 2018 fuente: curaduría urbana no.2

Tipologia de tramite	Cantidad	
Aprobacion de proyecto urbanistico	1	0%
Nomenclatura	82	64%
Propiedad Horizontal	28	22%
Usos del suelo	16	13%

Grafica 22 Tramites 2018 fuente: curaduría urbana no.2



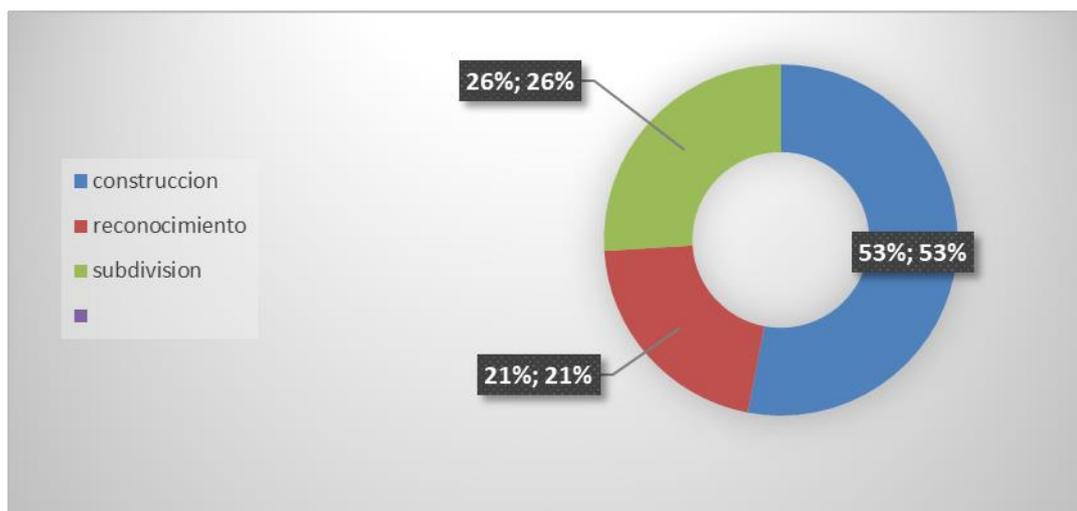
Grafica 23 Porcentaje de tramites 2018 fuente: curaduría urbana no.2

13.2 Licenciamientos y tramites vigencia 2017.

Durante el 2017, la curaduría urbana No. 2 se expidieron un total de 124 licencias entre los periodos que comprendes enero hasta diciembre.

Tipología de licencia	Modalidad	cantidad	
		Numero	Porcentaje
Construccion	Ampliacion	66	53%
	Obra nueva		
	Modificacion		
	Cerramiento		
	Adecuacion		
Reconocimiento	Acto de reconocimiento de la existencia de una edificacion	26	21%
Subdivision	Subdivision Rural	32	26%
	Subdivision Urbana Reloteo		

Grafica 24 Licenciamientos 2017curaduria urbana no2 fuente: curaduría urbana no.1

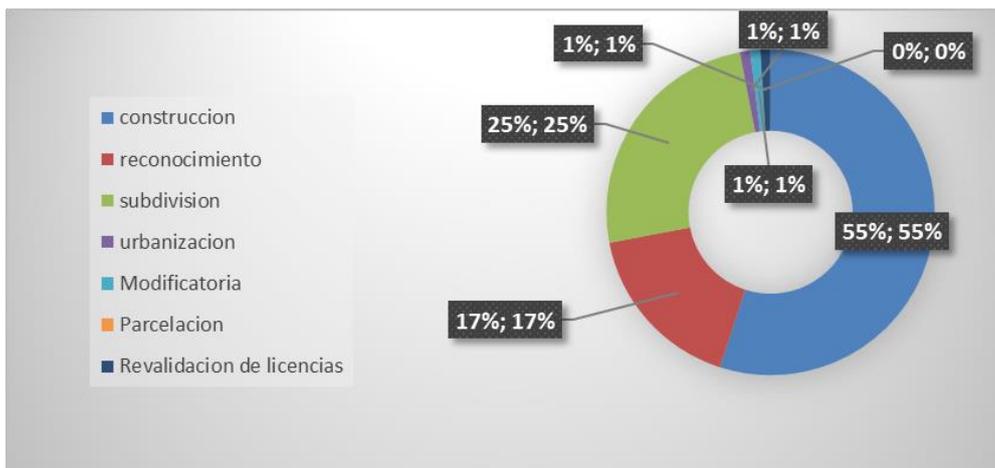


Grafica 25 Porcentaje de licenciamiento 2017 fuentes: curaduría urbana no.2

13.3 Curaduría urbana no 1 vigencia 2018

Durante la vigencia 2018, la Curaduría Urbana N° 1, expidió un total de 408 Licencias.

Tipología de licencia	Modalidad	cantidad	
		Numero	Porcentaje
Construccion	Ampliacion	266	55%
	Obra nueva		
	Modificacion		
	Cerramiento		
	Adecuacion		
Reconocimiento	Acto de reconocimiento de la existencia de una edificacion	82	17%
Subdivision	Subdivision Rural	120	25%
	Subdivision Urbana Reloteo		
Urbanizacion	Urbanizacion de terrenos	5	1%
modificatoria	modificatoria	7	1%
Parcelacion	Parcelacion de terrenos	2	0%
Revalidacion de licencias	Revalidacion	4	1%
Prorroga	Desarrollo	13	3%



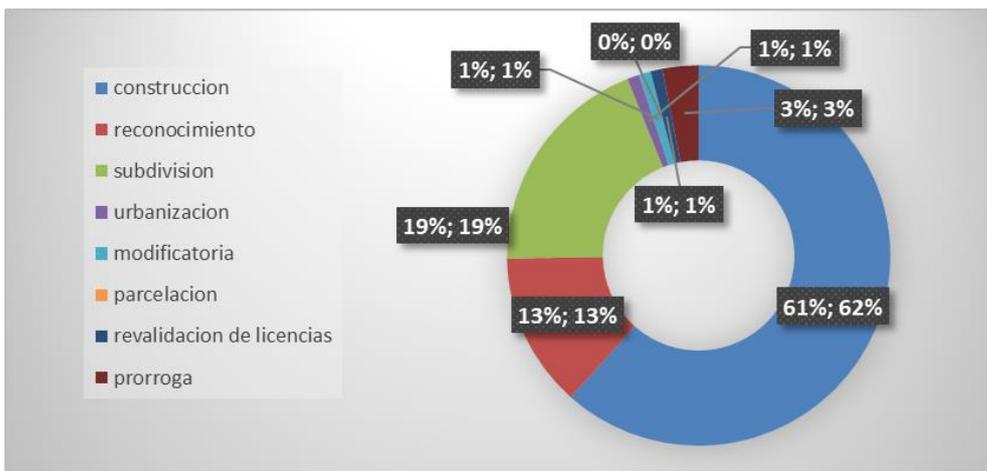
Grafica 27 Porcentaje de licenciamientos 2018 fuente: curaduría urbana no.1

13.4 Licenciamientos y tramites vigencia 2017.

Durante la vigencia 2017, la Curaduría Urbana N° 1, expidió un total de 462 licencias (Grafica 27).

Tipología de licencia	Modalidad	cantidad	
		Numero	Porcentaje
Construccion	Ampliacion	283	61%
	Obra nueva		
	Modificacion		
	Cerramiento		
	Adecuacion		
Reconocimiento	Acto de reconocimiento de la existencia de una edificacion	61	13%
Subdivision	Subdivision Rural	89	19%
	Subdivision Urbana Reloteo		
Urbanizacion	Urbanizacion de terrenos	4	1%
modificatoria	modificatoria	6	1%
Parcelacion	Parcelacion de terrenos	1	0%
Revalidacion de licencias	Revalidacion	5	1%
Prorroga	Desarrollo	13	3%
Total de licencias		462	100%

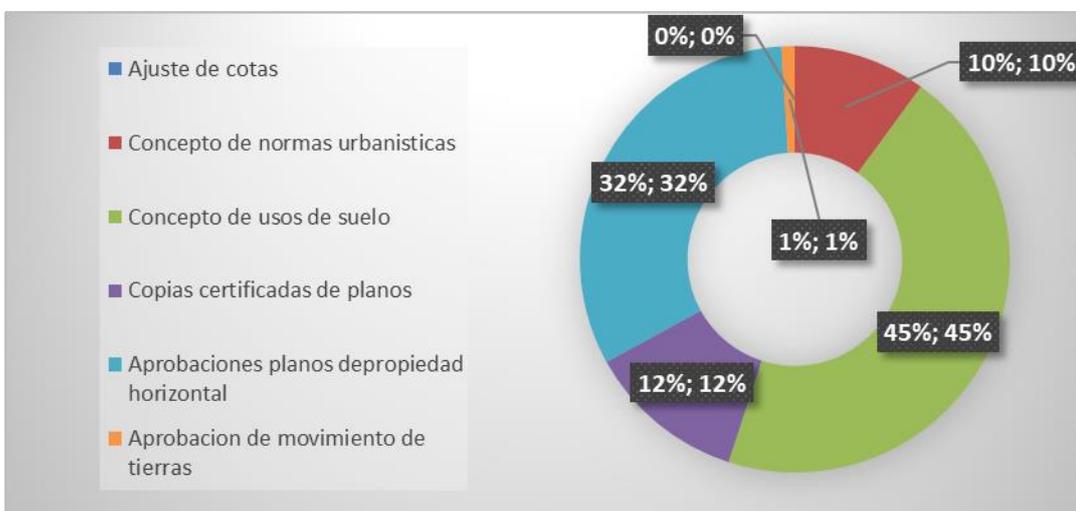
Grafica 28 licenciamientos 2017 curaduría urbana no. 1 fuente: curaduría urbana no.1



Grafica 29 Porcentaje de licenciamientos 2017 fuente: curaduría urbana no.1

Tipología de tramite	Cantidad	
Ajuste de cotas	0	0%
Concepto de normas urbanisticas	18	10%
Concepto de usos de suelo	79	45%
Copias certificadas de planos	22	12%
Aprobaciones planos de propiedad horizontal	56	32%
Aprobacion de movimiento de tierras	2	1%

Grafica 30 Tramites 2017 curaduría urbana no.1



Grafica 31 31 Porcentajes de tramites 2017 fuente: curaduría urbana no.1

14 Procesos de los tramites de uso de suelo de san José de Cúcuta.

Los procesos de tramites en planeación y la curaduría urbana es un proceso que se efectúa para otorgar licencias, aprobaciones y conceptos, los cuales tienen una determinante específica. El concepto de usos de suelos es un dictamen el cual se efectúan en las curadurías urbanas o la secretaria de planeación municipal, esto para informar al solicitante sobre los usos permitidos en un predio y o edificación, las cuales cuenta con unas normas específicas orientadas por el plan de ordenamiento territorial (POT).



15 tramites por día en el municipio de San José de Cúcuta



3,660 tramites por año en el Municipio de San José de Cúcuta



Mas de 1800 tramites de Concepto de Uso de suelo al año

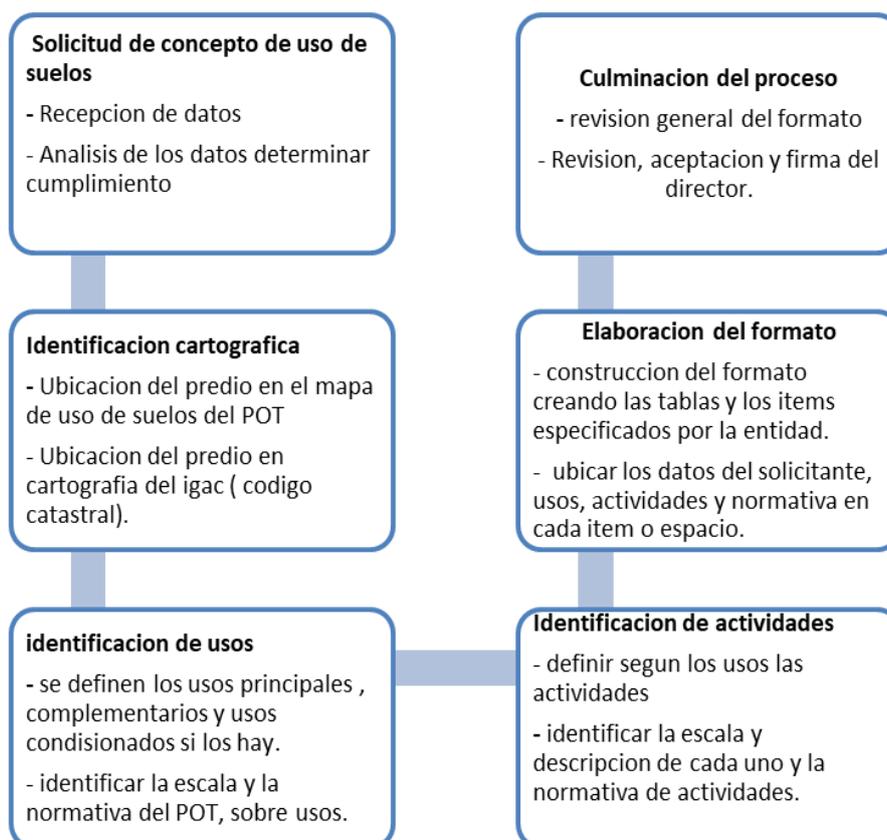
La tramitología en el marco del uso de suelo en las entidades se evidencia con un número de tramites anuales que ronda los 3,660, siendo un proceso con gran número de actividad esto genera que los tiempos de respuesta no sean acordes en muchos casos lo que

genera un represamiento en los tramites que llegan a tomar 133 días requeridos para dar respuesta a estos.

Tabla 4 Tiempo promedio de tramites de uso de suelo fuente: planeación de san José de Cúcuta.

TRAMITE	Tiempo Promedio máximo que debería durar el Trámite (días)	Tiempo Del Tramite que dura actualmente (Días)
Obtención de licencia de construcción	27 días – 35 días	De 1 a 3 meses
Concepto de Uso de Suelo	25 días – 33 días	De 1 a 3 meses
Certificado de Permiso de Ocupación	16 días – 20 días	De 1 a 3 meses

Los tiempos varían según el procedimiento la dificultad y la disponibilidad de estos para la generación de certificados, conceptos y o licencias.



Como se muestra en la gráfica, (Grafica 33). El proceso de concepto de uso de suelo se desarrolla con los siguientes pasos para poder generar la respuesta sobre el predio a solicitar el cual tiene como duración este trámite de 25 a 60 días hábiles.

El proceso cuenta con dificultades debido a tener más de 1800 solicitudes de concepto de usos de suelo en los que participan un personal de 4 personas con un horario de trabajo de 8 horas, los cuales el personal es de primer empleo, es decir debe realizarse una capacitación por medio del director o directora previa para relacionarse con el proceso, llevando a tener una demora e inconvenientes que influyen en los tiempos de respuesta de los tramites.

Además de esto los resultados de la observación muestran que los formatos son diligenciados de cero cada vez que se solicita un concepto de uso de suelo, lo que evidencia una falta de sistematización que permita reducir el desarrollo continuo de los mismos formatos seguidamente.

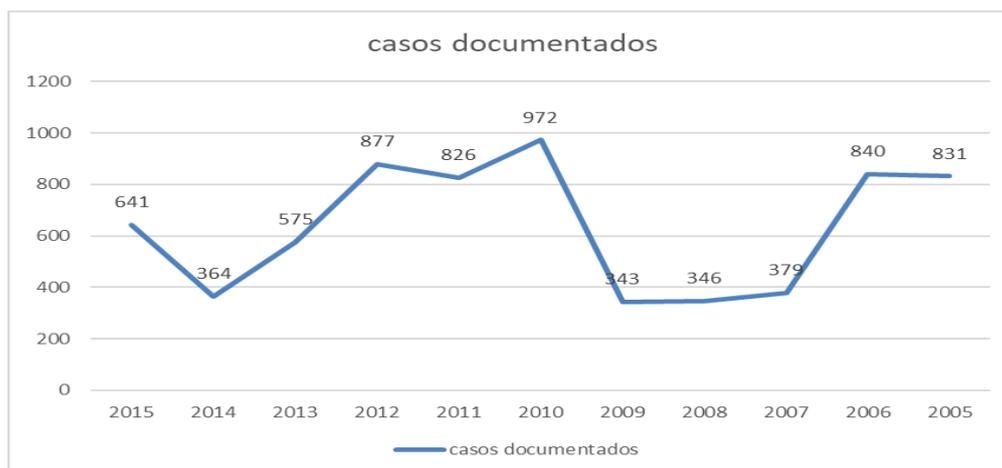
15 Infracciones urbanísticas en el municipio de san José de Cúcuta.

En el municipio delimitando el polígono urbano se determina unos elementos infraccionarlos de las normas urbanísticas en las construcciones el cual no solo generar cambios en la trama urbana, sino que representan un riesgo para toda la población

Según el (Diario la Opinión 2017), principales problemas es que no se cuentan con permisos, es decir sin licencia de construcción, otros problemas importantes encontrados en planeación son construcción fuera del polígono predial, invasión del espacio público, edificaciones con amenazas de caída y la contaminación por el exceso de ruido.

En datos generales en reciben en la oficina de planeación una cifra cercana de 24 quejas o procesos entorno a la actividad ilegal o irregularidades en las mismas.

Desde el 2003 hasta el 2018 se han reportado una cifra cercana a más de 9250 casos de irregularidades, los cuales se presentan en la secretaria de gobierno, convivencia y seguridad ciudadana, inspecciones de policías locales, planeación.



Grafica 34 Antecedentes De Casos Registrados Fuente: Diario La Opinión.

Desde 2016 y 2017 se han cerrado alrededor de más de 70 establecimientos denunciados, pero muchos de los casos son solucionados por la policía el cual no se tiene cifras exactas de casos solucionados en relación con casos denunciados.

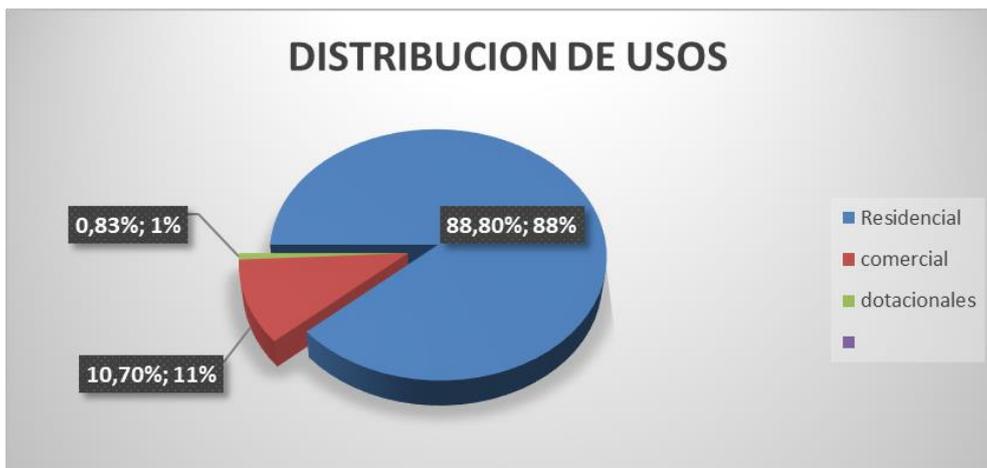
En 2015 de las 641 caso denunciados se reportaron solo 4 tramites de pago de multas cerca a los 417,700 y 34 tramites con un valor de 3,000,000. Esto evidencia una falta de control y de autoridad por parte de las entidades correspondiente para que se haga cumplir la ley entorno a la construcción.

16 Análisis de usos del suelo en san José de Cúcuta.

Como Parte De la investigación, Se Realiza Un diagnostico General Tomando El polígono Urbano Del Municipio, Que Sirve Como Insumo De Apoyo al Análisis De las Comunas Y Para Tener Datos Generales Que Permitan Ampliar El Desarrollo bibliográfico, cartográfico Y Estadístico de la investigación y la cual permita en un futuro lograr desarrollar más a fondo en otros trabajos investigativos.

16.1 Distribución de suelos urbanos en el municipio de san José de Cúcuta.

En el área metropolitana del municipio de san José de Cúcuta se presentan las siguientes dinámicas entorno a las actividades.



Grafica 35 Distribución de usos generales fuente: interventoría del POT 2017.

La Actividad que predomina en el área Perimetral del Municipio de Cúcuta es de la residencial y las otras actividades se presentan en la cartografía de manera disgregada por el área urbana.

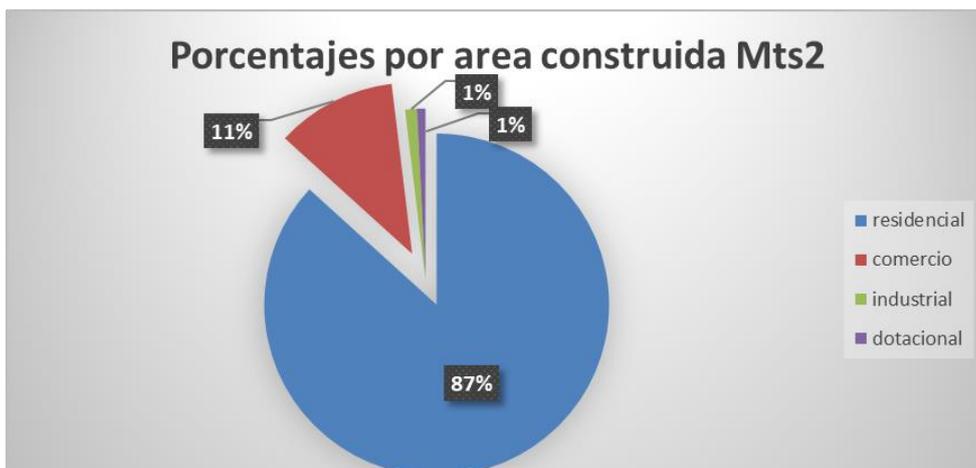
La actividad comercial representa un 10,7% referente al número de predios por destinación de dicha actividad, su pilar de máxima concentración están en ubicaciones Avenida 7, Avenida Bogotá, prados del Este.

Los dotacionales representan un 0,3% referente al número de predios por destinación de dicha actividad, con puntos de máxima agrupación Autopista atalaya, Comuneros.

El industrial representa un 0,2 referente al número de predios por destinación de dicha actividad, visibles en el Barrio Higuerón.



Grafica 36 Área construida por usos en mts2 fuente: IGAC.



Grafica 37 Porcentaje de área construida en mts 2 fuente: IGAC.

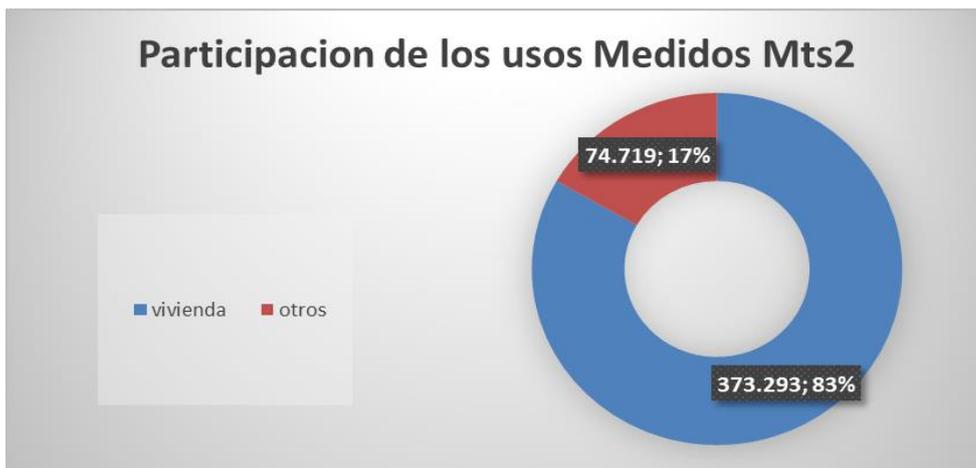
Se evidencia los usos por destinación en el área urbana por metros cuadrados construidos son:

1. Residencial con 23.096.622 M2.
2. Comercial con 3.021.192 M2
3. Industrial con 298.680 M2
4. Dotacional 214.664 M2

Con un total de área construida del 26.631.158 Mts2.

16.2 Área construida 2016

Según análisis evidenciados del DANE las cifras en torno a las áreas construidas culminadas son:



Grafica 38 Participación de los usos medidos en mts2 fuente DANE.

Se evidencia la participación de la vivienda con un 373,293 Mts2 el cual es el 83% referentes a otros usos que representan el 17% con un 74,719 Mts2.



Grafica 39 39 Participación de los usos representados en porcentajes fuente: DANE 2016

La actividad con más participación está destinada al educativo con un 31%, y al de comercio con un 19% frente a las actividades de salud, administrativos.

El crecimiento del municipio se tiene en cuenta las estadísticas entorno a los licenciamientos y la actividad de vivienda evidenciando unas dinámicas anuales.



Grafica 40 Unidades Licenciadas anualmente municipio de cúcuta fuente: DANE Licenciamientos Por municipios.

Se denota que no presenta una dinámica por más de 4 años, sino que es muy variable, frente a los años anteriores, como el 2017 frente al 2010 que era el más bajo hay 734 unidades licenciadas de diferencia, lo cual representa una reducción importante de este año.

17 Actividades de uso del suelo

17.1 Actividad comercial

Clasificación de tipologías predominantes en el municipio entorno a las actividades económicas y su participación, según datos de la cámara de comercio denota una tendencia al comercio por menor de las otras tipologías comerciales. (Grafica 41). La mayor concentración la tiene la comuna 1, que varía entre 30 y 499 establecimientos por hectárea.

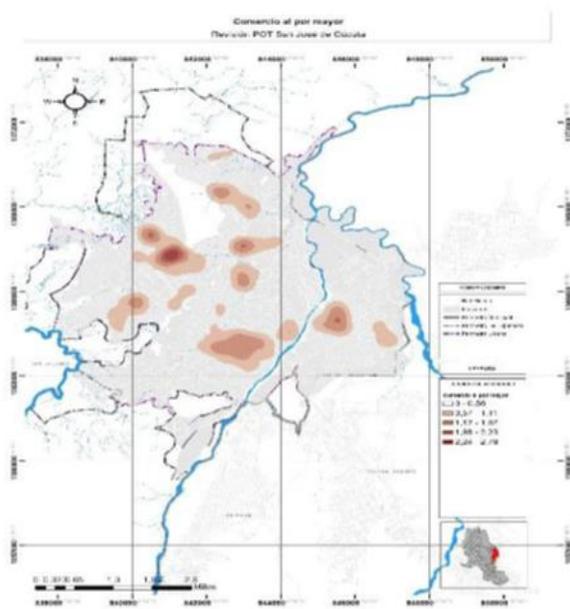
- Densidad de 1 a 5 establecimientos por hectárea.



Grafica 41 Participación por tipologías. Fuente: DANE

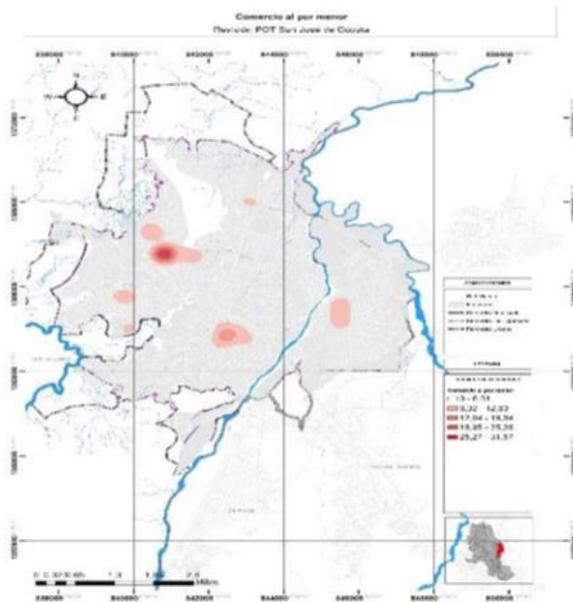
17.2 Concentraciones específicas de los clústers comerciales.

17.2.1 Comercio al por menor.



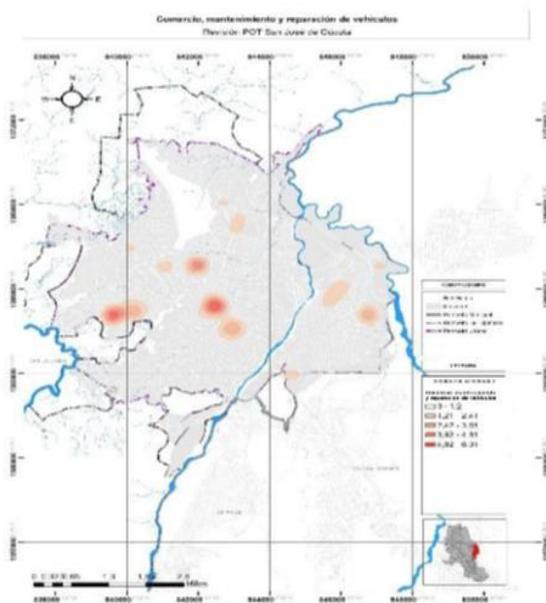
Motilones, Comuneros, La Sexta,
Diagonal Santander.

17.2.2 Comercio al por mayor



Panamericano, Aeropuerto, El Bosque, Comuneros, La Laguna, Barrio Latino, La Sexta Y La Playa, San Luis, Y Torcoroma, Doña Nidia, Desierto, Desierto, Ospina Pérez.

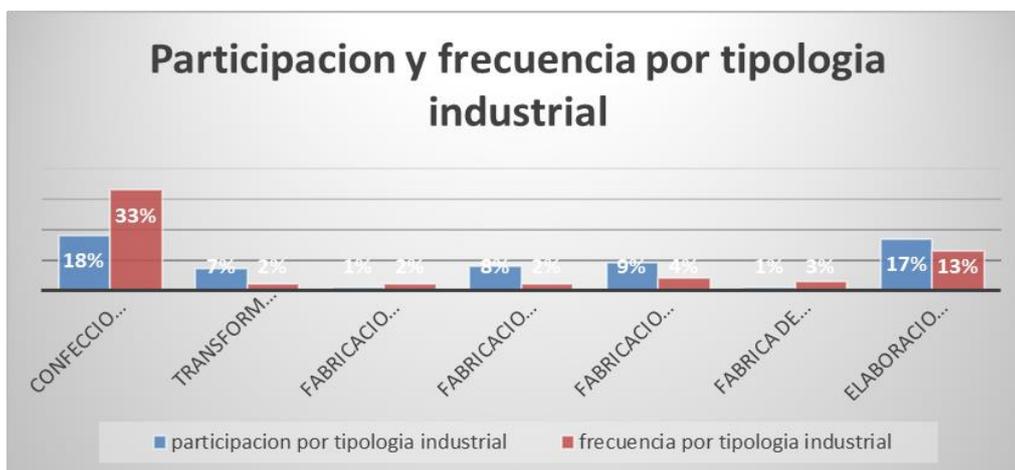
17.2.3 Comercio denominado mantenimiento y reparación de vehículos.



La Merced, La Sexta, Doña Nidia, Cerro La Cruz.

17.3 Actividad de uso industrial

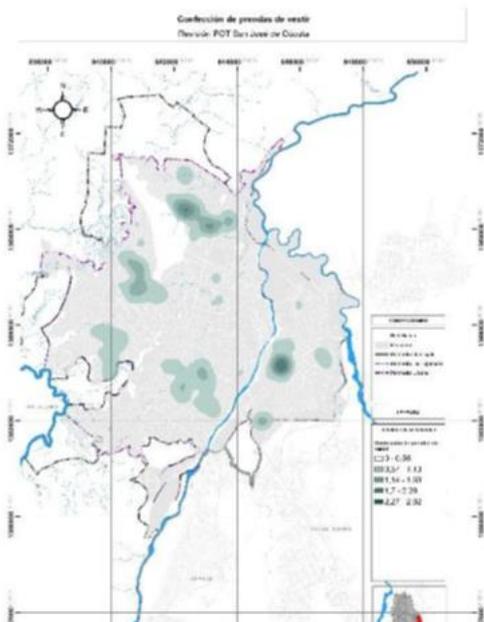
- 23% industria de curtido y adobo de cueros y fabricación de artículos con cuero.
- 18% prendas de vestir.
- 17% productos alimenticios y bebidas.}
- 9% fabricación de muebles.
- 7% productos de madera
- 8% productos de metal
- 1% sustancias y productos químicos.



Se destaca la tipología de industria textilera y la elaboración de artículos con ese material lo que denota una dinámica hacia ese sector, después en segundo lugar la industria con más predominancia se encuentra la elaboración de productos alimenticios con un 17% de participación y frecuencia del 13%, según el DANE, la industria creció directamente en estas actividades industriales hasta un 33% entorno a la industria textilera y un 13% a las actividades relacionadas con los productos alimenticios. Y otras empresas difieren avances

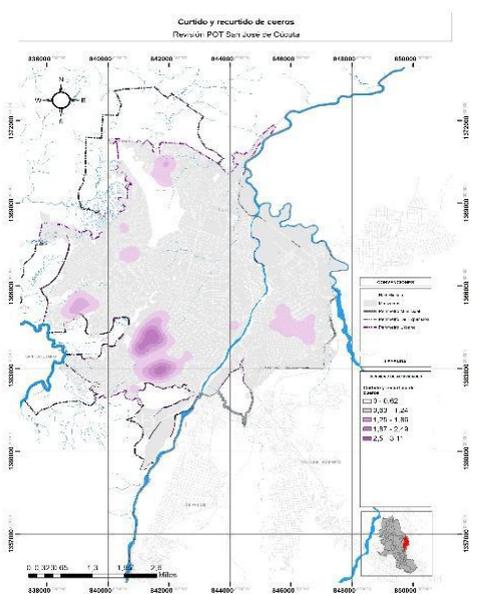
entre 5% como la fabricación de productos de metal y las siguientes con un porcentaje de 4% o menos. (Grafica 42).

17.3.1 Concentración de tipos de actividad.



Barrios Panamericano, Toledo Plata, El Salado, Comuneros, Motilones, San Luis, Torcoroma, Santa Teresita Y Libertad, La Sexta, Latino Y El Contenido.

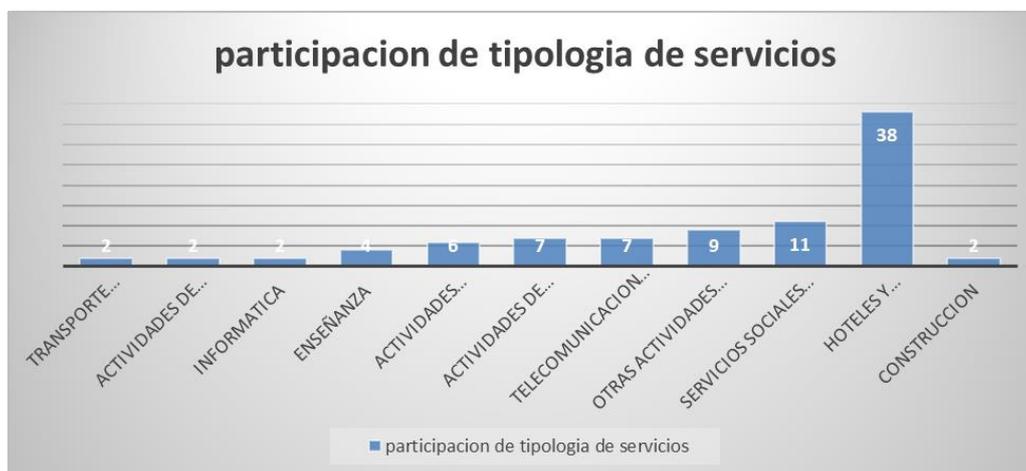
17.3.2 Curtido y recurtido de cueros.



Aeropuerto, Toledo Plata, Comuneros, - El Rodeo, Juana Rangel, El Dorado, Minuto De Dios - Cundinamarca, San Miguel, Alfonso López.

17.4 Actividades de usos de suelo de servicios.

- 0 – 5 establecimientos por hectárea
- Comuna 1 – rango de 30 a 83 establecimientos por hectárea.
- Otras comunas – 10 a 30 establecimientos por hectárea.



Grafica 43 Participación de tipología de servicios fuente: interventoría del pot 2017.

La mayor participación de servicios es la hotelera con un 38% y los de los servicios sociales con un 11%. Grafica 43).

18 Base de predios caracterizados por zonas homogéneas según POT, para concepto de uso de suelo.

Tabla 5 Predios sujetos aprobación de Uso de Suelos

Corredores – vías: Arteriales
Formato 1
Diagonal Santander
Diagonal Santander — Avenida al Aeropuerto — Avenida 3
Autopista Atalaya
Autopista a San Antonio
Avenida Pinar del Rio - Sector Redoma Carlos Ramírez Paris

Avenida Demetrio Mendoza — Vía San Luis Ureña

Avenida Canal Bogotá - Anillos viales

Avenida Libertadores

Vía Antigua al Ferrocarril

Calle 8 y Calle 11 entre Avenida O - Diagonal Santander,

Calles 5 -Diagonal Santander - Avenida Cero

Calles 25, 26, 27 del Barrio Belén entre Calles 25 y 36

Formato 2

Anillo Vial Oriental

el Anillo Vial Occidental

Formato 3

Avenida al Aeropuerto - Redoma Terminal - Redoma Aeropuerto

Avenida Camilo Daza - Redoma Aeropuerto - Aeropuerto Camilo Daza

Avenida 7 o Panamericana - Redoma Aeropuerto - Redoma Anillo Vial

Vía Cúcuta San Faustino - Redoma Anillo Vial

Corredores – vías: Zonales

Formato 1

Avenida Cero desde Avenida Pinar del Río - Avenida Canal Bogotá.

Avenida Gran Colombia

Avenida 11E desde Avenida Libertadores - Avenida Canal Bogotá

Avenida 11E desde Avenida Libertadores - Avenida Canal Bogotá

Av.4E - Avenida Gran Colombia enlace Avenida 0 - Calle 6

Avenida Rotaria - Avenida Pinar del Río y Autopista a San Antonio - suelos de expansión

(Determinadas en el Plan Parcial Las Lomas I)

Calle 11 entre Avenida Cero y Diagonal Santander

Formato 2

Avenida 3E - Canal Bogotá - Calle 2N y por la Calle 1 - Calle 3 Barrio La Ceiba

Avenida 9E desde Avenida Libertadores hasta Calle 8N Ceiba II

Calle 13 entre Avenida Cero y Avenida Libertadores

Formato 3

Calle 8N - Avenida Libertadores - Puente La Gazapa - vía la Gazapa hasta empalme con Anillo Vial Oriental

Calle de los Pinos - Avenida Cero hasta Avenida 11E

Calles 2N - 4N entre Avenida 11E - Avenida Libertadores

Calle 1 o 2 tos Faroles" - Avenida Cero hasta encuentro con UFPS

Avenida 1E - Calle 11 - Calle 21

Calle 15 - Avenida O y Libertadores

Calle 18 - Avenida ay Libertadores

Formato 4

Avenida 2 del barrio Aeropuerto - la Calle 24 del barrio Virgilio Barco - Avenida O del barrio Virgilio Barco y Trigal del Norte - Calle OB se convierte en Avenida 1 del barrio Trigal del Norte y su enlace con vía Cúcuta- Puerto Santander

Avenida Las Américas - Avenida Camilo Daza - Autopista Atalaya (2 conectores), y su prolongación - Nuevo Horizonte El Rodeo, Barrio La Victoria

Avenida 1 - Avenida 5 de los barrios Claret, Motilones y Ospina Pérez

Calle 25 entre Avenida 1 Avenida 5 - barrios Ospina Pérez - Buenos Aires

Calle O y Calle 5N paralelas al paseo rojo y negro

Avenida Kennedy - Autopista Atalaya hasta B. Palmeras

Conectores entre Calle 5N y Avenida Kennedy - 1. Avenida 22 A de los barrios Atalaya primera etapa y Palmeras continuando

al sur se denomina Calle 9 de los barrios Niña Ceci, Siete de Agosto Belisario

Betancourt, Horizonte, El Dorado, Minuto de Dios y Juan Pablo II - Avenida 21 de los barrios Atalaya primera etapa, Cúcuta 75, Palmeras, continuando al su se denomina Calle 2 de los barrios 7 de Agosto, Carlos Ramírez Paris, Niña Ceci y Doña Nidia.

Avenida 17 de los barrios Atalaya primera etapa, La Victoria, Cúcuta 75, Los Almendros

Avenida 0 de los barrios Comuneros, Chapinero

Calle 8 del barrio Chapinero

Avenida Canal Bogotá y la Avenida Kennedy

via Avenida Demetrio Mendoza

San Martín-Chivaras Antiguo Apto de Lanza, excepción zonas en condición de riesgo.

Barrios Bogotá-San Mateo-Bellavista-La Libertad — Avenida 11 desde Autopista a San Antonio - la Calle 15° del Barrio La Libertad

Avenidas 15, 16 y 17 desde área determinada como límites con zonas en condición de riesgo recorriendo Barrio Calle Aguas Calientes hasta llegar a la Cl. 17 que comunica con Urbanización Aniversario I.

Calle 15 A Barrio La Libertad - la Avenida 11 - Avenida 17 Barrio Aguas Calientes.

Calle 17 desde la Av. 15 Barrio Aguas Calientes - Avenida 22 Barrio Valle Esther

Corredor Avenida 18 — Av. 19 Barrio Aniversario II-Valle Esther — La Unión

zona de corredor vial sector Avenida Demetrio Mendoza, siguiendo por calle 18 — 18 A - encuentro con Avenida 17

Avenida Demetrio Mendoza — Autopista San Antonio- Anillo Vial Oriental - Vía

Antigua a San Antonio — limite Municipal en linderos con Villa del Rosario.

Formato 5

Avenida Libertadores, -Cenabastos - Anillo Vial Oriental (Vía Cenabastos)

Avenida Libertadores pasando por un costado de la Zona Franca - Urbanización Santa Inés hasta encontrar la vía que comunica la vta Antigua al Ferrocarril con la Vía a Cenabastos

vía Antigua al Ferrocarril con vía a Cenabastos y siguiendo hasta su encuentro con proyecto prolongación Canal Bogotá y su vía paralela por dicho costado.

vía Antigua al Ferrocarril con vía a Cenabastos - proyecto prolongación Canal Bogotá y su vía paralela por dicho costado.

Formato 6

Avenida 4 - Calle 4N hasta Avenida Libertadores, pasando por UDES y UNILIBRE

Calle 20N - Avenida Canal Bogotá - Avenida al Aeropuerto

Avenida 3 - Avenida Libertadores - Calle de deslinde con vía principal de Acceso a la Universidad Libre

Calle 9N - Avenida Canal Bogotá - Avenida al Aeropuerto costado zona residencial Urb. El Bosque

Avenida 3E - Diagonal Santander hasta Avenida Gran Colombia

Avenida 4E - Diagonal Santander - Avenida Gran Colombia

Zona residencial – ZR 1

 Formato único

La rivera

Mirador campestre – acuarela – conjunto plenitud – San isidro – The rivers towers –
conjunto cerrado portobello – edificio el lago

Transversal san Antonio – calle 18 – pinar del rio

 Zona residencial – ZR 2

Pinar de rio – Av 0 – CII17

Barrio blanco

Av 0 -CII 18 – CII 15

Av 0 -CII 15 – CII 13

Lleras restrepo – Av 0

Barrio popular – Av Gran Colombia – CII los faroles – Av 9E

Quinta Bosch – Av 0 – Av 9E

La castellana – Av 0 – Av 3E

Ceiba 2 – canal Bogotá – CII 8N – Av 9E

CII 6 N – 5N – CII 5AN – CII 4AN – C 4INT – CII 3 INT – CII 2 INT – CII 1 INT – CII 4 INT – CII 3
INT – CII 3 – CII 0 – Av Libertadores

Parques residenciales 1 – parques residenciales 2 – Parque real – Prados 1 – Prados 2 -Las Almeidas –
Primaveral – Condado de castillas – El portal – Valparaíso suite – San Eduardo

Av Libertadores – CASD – Urb Santalucia – La esperanza – Alcalá – Condominio Trigal del norte –
Santa elena – Niza – Niza zona norte – Urbanización nueva Niza – Vegas de rio

 Zona residencial – zr 3

Formato unico

Pinar de rio – Av 0 – CII17

Av 0 -Cll 18 – Cll 15

Av 0 -Cll 15 – Cll 13

Lleras restrepo – Av 0

Barrio popular – Av Gran Colombia – Cll los faroles – Av 9E

Quinta Bosch – Av. 0 – Av. 9E

La castellana – Av. 0 – Av. 3E

Ceiba 2 – canal Bogotá – Cll 8N – Av 9E

Cll 6 N – 5N – Cll 5AN – Cll 4AN – C 4INT – Cll 3 INT – Cll 2 INT – Cll 1 INT –
Cll 4 INT – Cll 3 INT – Cll 3 – Cll 0 – Av Libertadores

Parques residenciales 1 – parques residenciales 2 – Parque real – Prados 1 – Prados 2
-Las Almeidas – Primavera – Condado de castillas – El portal – Valparaíso suite –

San Eduardo

Av. Libertadores – CASD – Urb Santalucia – La esperanza – Alcalá – Condominio
Trigal del norte – Santa elena – Niza – Niza zona norte – Urbanización nueva Niza –
Vegas de rio

Zona Residencial – ZR4

Formato único

Usos tipo Zr – 4 destinados en la cartografía usos de suelo del Plan de ordenamiento territorial de San José de Cúcuta.

Zona Central

Formato 1

Diagonal Santander - - Avenida 0 - Calle 13- Avenida 12 – Canal Bogotá

Formato 2

Calle 2N Barrio La Merced en linderos con Sena Pescadero - Avenida al Aeropuerto
- Avenida Bogotá – Avenida 12 - Canal Bogotá - Avenida 10

Formato 3

Calle 2N Barrio La Merced en linderos con Sena Pescadero - Avenida al Aeropuerto
- Avenida Bogotá – Avenida 12 - Canal Bogotá - Avenida 10

Zona Industrial

Formato 1

Embotelladora Coca — Cola

vía Boconó entre zona múltiple y ZR-3

Zona lindero Tasajero

Formato 2

la Zona industrial Urbana

Zonas de actividad institucional o dotacional

Formato 1

Terminal de transporte y de carga – vía puerto Santander

Formato 2

Terrenos Cenabastos – terrenos zona franca

Formato 3

Sedes Univ. Libre – francisco de paula – Univ. de Santander – Univ. Santander –
Univ., Nariño – Univ., Simón Bolívar.

Sedes - SENA en Barrios Pescadero - Ciudadela del Calzado Sector Prados del Norte
- SENA Atalaya - Tecnológico de Cúcuta en Atalaya.

Colegio Santo Ángel

Colegio Calasanz Cúcuta

los Colegios inem y Municipal

institucional educativo en inmediaciones a la Embotelladora Coca Cola

Grupo Mecanizado Maza.

Colegio Integrado Juan Atalaya

Infraestructura de Mega colegios.

Formato 4

Manzanas en que se ubican instalaciones Hospital Erasmo Meóz - edificaciones del
Antiguo Instituto de Seguros Sociales - Policlínico de Atalaya - Centros de Salud y
Puestos de salud del Municipio

Clínicas y demás establecimientos de salud existentes en el municipio y las que
Instalen legamente

Formato 5

Predio donde se localiza el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses.

Formato 6

Avenida 3E y 4E entre la Diagonal S/der y la Avenida Gran Colombia

Manzana 049 Sector 04 Barrio Comuneros

Manzanas que se aprecian en el Mapa de Zonas de Actividad

Formato 7

Grupo Mecanizado No. 5 Maza

Fiscalía, CTI

Palacio de Justicia

Oficinas de Juzgados

Terrenos requeridos para infraestructuras de servicios de seguridad

Zonas Múltiples

Formato 1

Sector comprendido entre Avenidas 10 y 12, Calle 17 — vía al Cementerio Central hasta su

encuentro con Canal Bogotá — Avenida 20 hasta límites con zonas en condición de riesgo

(comprende parte del Barrio El Contento, San Miguel, Loma de Bolívar)

Formato 2

Sector comprendido entre Calle 7N (límite con zona industrial) — Sector Central y Avenida Canal

Bogotá — Avenida al Aeropuerto, excepto manzanas influenciadas por otras zonas de actividad

Formato 3

Libre-Avenida al Aeropuerto y límite con Coliseo Eustorgio Colmenares Baptista — Urbanización El

Bosque

Sector comprendido entre Calle 8 N (límite con zona industrial) — Vía acceso principal a Universidad

Formato 4

Sector comprendido entre las manzanas ubicadas en Calle 20 y Calle 16 - Avenida 6 - Avenida 4

Prados del Norte

Formato 5

Manzanas ubicadas sobre corredor Avenida Aeropuerto margen izquierda- Avenida 8 — Avenida

Camilo Daza y Avenida al Concejo;

Manzanas influenciadas por corredor Avenida Camilo Daza, incluye manzanas sector Calle 6 Barrio

Panamericano

Manzanas ubicadas sobre corredor Avenida Panamericana desde Redoma Aeropuerto hasta zonas

en condición de riesgo y límite con vía antigua al Ferrocarril (Avenida 5 entre

Avenida Libertadores y su encuentro con Avenida Panamericana)

Formato 6

Terrenos ubicados entre Anillo Vial Oriental — Vía a Cenabastos - Prolongación vía de comunicación de vía a Cenabastos con Prolongación Canal Bogotá

Formato 7

Terrenos ubicados entre Anillo Vial Oriental — Río Pamplonita — Límite Perímetro Urbano

Formato 8

Terrenos ubicados entre Anillo Vial Oriental - Urbanización Nuevo Escobal — La Campiña – límite perímetro urbano

Formato 9

Terrenos ubicados entre Anillo Vial Oriental — Ronda del Río Táchira y Zonas Residenciales Tipo ZR-3

Formato 10

Terrenos ubicados en el sector denominado La Monitora en barrios San Mateo — Avenida 11 — en limite municipal con Villa del Rosario

Formato 11

Sector desarrollado entre Autopista a San Antonio — Vía Pinar del Río y Vía de conexión entre dichos corredores viales en límites con suelo de expansión urbana (sector Centro Comercial Mayorista)

Formato 12

Terrenos ubicados entre Colegio Integrado de Juan Atalaya y Calle 8N, entre Avenidas 3 y 5

Barrio Claret

Formato 13

Manzana ubicada

Avenida 2E, inc.

entre Corredores Calles 6 y 8 entre Diagonal Santander, Avenida O y corredores viales que dan por las manzanas

Formato 14

Sector comprendido entre Avenida Canal Bogotá — Avenida 2 - Avenida Libertadores — Calle 20N (Centro Comercial)

19 Formatos para tramites de concepto de uso de suelo actual

Formatos bases de unificados usos y actividades de suelo caracterizado para la tramitología del concepto de uso de suelos en el polígono urbano del municipio por las entidades planeación del municipio de Cúcuta y la curaduría urbana No. 2, el cual contiene los ítems diligenciados de usos, normas, actividades, descripción de conceptos.

Un total de 40 formatos base los cuales se dejan los ítems necesarios para que la entidad diligencie según el predio y la persona que realiza la solicitud, ya que son datos variables que no se pueden intuir (ver anexo 7).

20 Formato base propuesta de sistematización del proceso de expedición de concepto de uso de suelo.

Sección 1:

 Alcaldía San José de Cúcuta	SECRETARIA DE PLANEACION	Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Código:
Macroproceso:	Proceso:	Fecha:
		Subproceso:

San José de Cúcuta

Uso establecido		Dirección:	
De		Numero Catastral	
Nombre		Referencia	
Correo Electrónico			

ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta "Adopción y Aplicación.

Adopción. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificatorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012).

Tipo	Grupo	Escala	Actividad	Descripción
DOTACIONAL	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal	PRINCIPAL	
		Zonal		
		Municipal		

LA ACTIVIDAD QUE SE ENCUENTRA RELACIONADA DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO.

USO DOTACIONAL

La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos. Para aquellas edificaciones o inmuebles que la administración municipal requiera para el adecuado desarrollo de programas y estén viabilizados, se articularan con el objetivo de consolidar el servicio

Atentamente;

Arq. INGRID LUCIA MORE ROMERO
Subdirectora Desarrollo Físico y Ambiental
Departamento Administrativo de Planeación

Ing. YADIRA RODRIGUEZ MORENO
Profesional Universitario
Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró: Arq. FABIAN ALEXANDER VERA MOLINA.

"Cúcuta 2050, Una Estrategia de Todos"
Palacio Municipal Calle 11 No. 5-49 Piso 2 Oficina 205. Telf. 5833939

Página Web: www.cucuta-nortedesantander.gov.co Email: planeacion@cucuta-nortedesantander.gov.co

Figura 28 Formato de propuesta de sistematización del proceso de Concepto De Uso De Suelos.

Sección 2:

 Alcaldía San José de Cúcuta	SECRETARIA DE PLANEACION	Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Código:
		Fecha:
Macroproceso:	Proceso:	Subproceso:

Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano: Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes actividades de usos de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:

Usos permitidos: Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, así como aquellos complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.

Usos condicionados: Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos permitidos y condiciones por área de actividad, puede permitirse.

Usos prohibidos: Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.

Actividades existentes. Son aquellos que se encontraban en pleno funcionamiento, cuya actividad se ha desarrollado de manera continua, lo cual se acredita con documentos legales a nivel municipal u otros que permitan evidenciar su operación en el sitio; adicionalmente para el caso de establecimientos que vienen operando desde antes de la vigencia de la Ley 232 de 1995, se acreditan con el certificado de uso del suelo o licencia de funcionamiento. En cuanto a las actividades existentes, se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas en relación con lo anterior precisando que se debe acreditar ante las autoridades que lo requieran con los soportes documentales correspondientes.

Usos existentes prohibidos o incompatibles: Son los que existen en una zona de actividad pero no están de acuerdo con la vocación predominante, y por tanto, generan efectos negativos no mitigables sobre los usos consolidados o previstos como permitidos. Por tanto, no pueden funcionar en un área determinada por su incompatibilidad con los usos citados.

Así, del análisis de un uso existente se podrá determinar su categoría como prohibido, caso en que la Administración Municipal deberá tomar la decisión administrativa de no tolerar su permanencia por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos, cualesquiera que estos sean, quedando bajo la potestad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, exigir el respectivo plan de cierre, abandono y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

Usos ya establecidos prohibidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso a actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de

"Cúcuta 2050, Una Estrategia de Todos"
Palacio Municipal Calle 11 No. 5-49 Piso 2 Oficina 205. Telf. 5833939

Página Web: www.cucuta-nortedesantander.gov.co Email: planeacion@cucuta-nortedesantander.gov.co

Figura 29 Sección 2: Formato de propuesta de sistematización del proceso De Concepto De Uso De Suelos.

Sección 3:

 Alcaldía San José de Cúcuta	SECRETARIA DE PLANEACION	Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Código:
		Fecha:
Macroproceso:	Proceso:	Subproceso:

presente que debe proceder a reubicar la actividad en zonas apropiadas para dicha actividad, y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.

Para los casos de que trata este artículo solo se permitirá reformas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como prohibidas estén causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa presentación por parte del interesado de un plan de abandono, plan de cierre y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

Escala o cobertura del uso: estas se graduarán en las siguientes escalas: Zonal, local, y metropolitana.

Escala de Impactos: estas se graduarán en las siguientes escalas: **Bajo impacto**, corresponde a actividades pasivas y contemplativas que se pueden desarrollar al interior de las unidades inmobiliarias y áreas donde se permite la prolongación de las actividades económicas (antejardines); **Medio Impacto**, corresponde a actividades económicas frecuentes y ocasionales que permiten medianas aglomeraciones; **Alto Impacto**, corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.
- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

Parágrafo 3. En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinantes contenidas en dicho Plan.

Parágrafo 4. En lo referente a las rondas hídricas existentes en el Municipio de San José de Cúcuta, que no hayan sido definidas por parte de la Autoridad Ambiental competente, como determinante ambiental; mientras se realiza el acotamiento de las demás rondas hídricas, deberá tramitarse el concepto de delimitación de la ronda de río y la cota máxima de inundación ante la autoridad ambiental competente.

Figura 30 Sección 3: Formato de propuesta de sistematización del proceso de Concepto De Uso De Suelos.

21 Discusión

Al analizar la información sobre usos de suelo del municipio y tramites en las entidades sobre concepto de usos y licenciamientos, se identificaron algunos elementos que no coincidían en el POT, los cuales se notan en los anexos 3.1 del plan de ordenamiento territorial, usos establecidos por área de actividad y zona en el cual algunos usos no concuerdan con las actividades en el anexo 3.2, Categorías de uso con actividad, lo cual puede generar errores en el trámite.

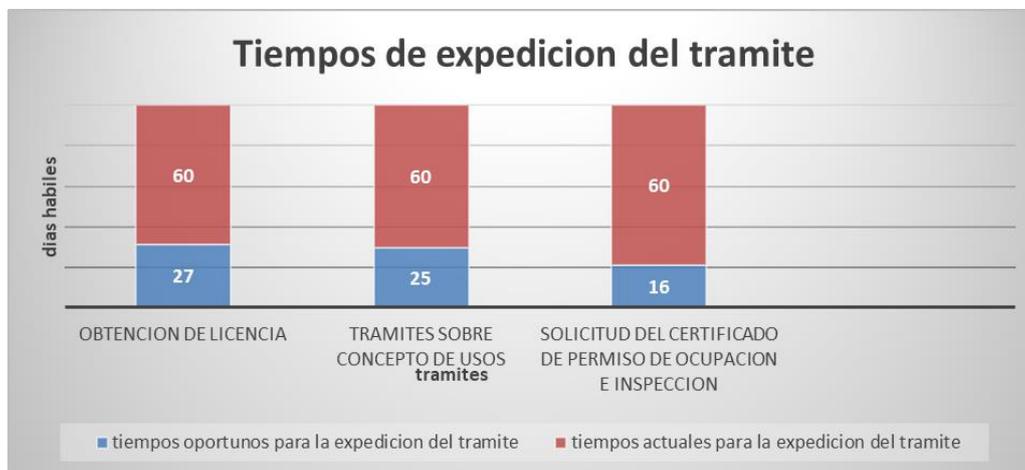
Por otro lado, se identificaron los elementos de licenciamiento de las entidades los cuales se evidencia el promedio de tramites que se generan y cuanto es el tiempo estimado de los mismos. Información base sobre el municipio y de las comunas 1 y 2 sobre licenciamientos y lo relacionado con el uso de suelo que sirvió como base contextual e informática que apporto al desarrollo de los formatos y que sirve en un futuro para posibles investigaciones y o para ser informativo para procesos relacionados.

Consecutivamente se logró generar los 40 formatos para expedición de los tramites de Concepto de Uso de suelo en el municipio de San José de Cúcuta y un formato base que desarrollara un proceso a futuro como propuesta para la expedición de Concepto de Usos de Suelo de los predios del municipio.

Este capítulo contemplo algunos resultados obtenidos durante la investigación y la pasantía en la curaduría urbana No.2, que responden a las preguntas problematizadoras planteados.

- ¿Es optimo el estado actual de los procesos para la expedición del concepto del uso de suelos según la norma vigente para los predios localizados en el municipio de San José de Cúcuta?

El proceso actual sobre tramites de concepto de uso de suelos con una cantidad de ellos equivalentes a 3,660 anual, teniendo como una duración variable entre 35 a 60 días para dar respuesta a la solicitud, llevando a tener un máximo de duración de alrededor de 100 días.



Grafica 44 Tiempo de expedición de tramites. fuente: planeación y la curaduría no.2.

Esto evidencia que el estado no es óptimo para la expedición de tramites de uso de suelos y con ello el concepto de usos del municipio, debido a que las demoras del proceso generan inconformidad de los usuarios que esperan respuesta para desarrollar sus actividades conforme a la ley.

Además de ello carece de una sistematización, infraestructura y personal para desarrollar un óptimo proceso que permita tiempo de respuesta cortos y que se pueda apoyar con tecnologías de la información, esto como respuesta a tener alternativas a la presencialidad en repetidas ocasiones de los solicitantes, logrando que sea más cómodo y seguro. (Grafica 44).

22 Recursos

22.1 Plan de trabajo

Tabla 6 Plan de trabajo Curaduría Urbana No.2.

Plan de trabajo pasantía Curaduría Urbana No.2			
Meta	Actividad	Responsable	Insumos técnicos

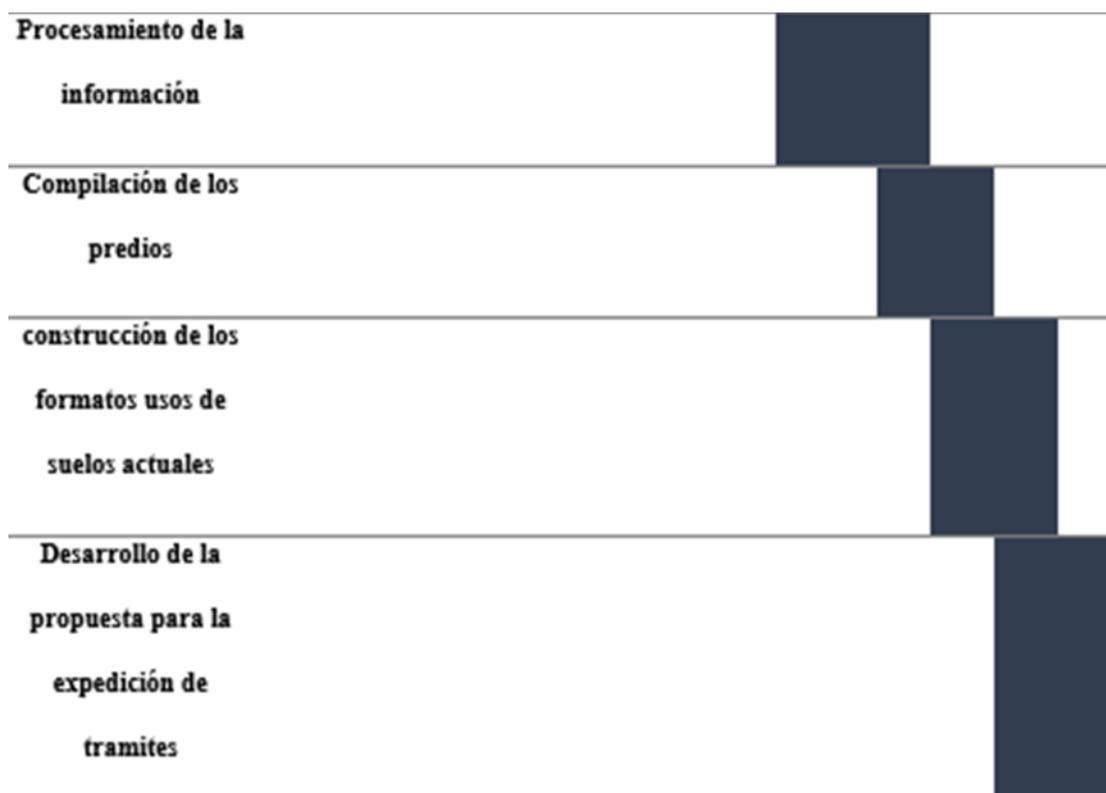
Inducción, presentación y conocimientos previos.	Reconocer los procesos de las entidades, como función, personal áreas. Obtener	Director y Co - director de la pasantía	-Block de notas
Obtención de documentos e información	información, datos, problemática y estado de manera bibliográfica, cartográfica y presencial de las entidades.	Director y Co - director de la pasantía	-Fichas de trabajo. - Computador personal. - Grabadora de voz. - Insumos para entrevista. -USB.
Segunda entrega al director de la pasantía	Segundo informe para revisión y corrección.	Director de la pasantía	-USB
Análisis, ajustes y compilación de la información	Se analiza todos los elementos bibliográficos, cartográficos auditivos obteniendo datos, cifras, información determinante para la investigación.	Director de la pasantía	-Computador de la entidad -Computador personal -Excel, Word -fichas de trabajo -Reproductor de audio
Procesamiento de la información	Se generan los productos con la información ya analizada.	Director de la pasantía	-Computador de la entidad -Computador personal -Excel, Word -fichas de trabajo -Reproductor de audio
Proceso de compilación de los predios	Se analizan las cartografías de uso de suelos y de la geolocalización de IGAC para ir	Director de la pasantía	Computador de la entidad -Computador personal -Acceso a internet

	compilando una agrupación de predios por usos		-Excel
construcción de los formatos usos de suelos actuales	Se construye los formatos con los ítems diligenciados con la caracterización del POT como objetivo de la entidad.	Director de la pasantía	-Word --Computador personal
Desarrollo de la propuesta para la expedición de tramites	Se formula una propuesta para la expedición de concepto de uso de suelos.	Director de la pasantía	--Computador personal -Excel
Compilación final del producto de la investigación y pasantía.	Se componen toda la información, detalles de la investigación y los productos en un solo documento para la revisión del director y entrega al plan de estudios	Director de la pasantía	--Computador personal -Word

22.2 Cronograma de actividades

Tabla 7 Cronograma de actividades

	Fecha de inicio				Fecha inicio de la pasantía											
	15/11/2020				07/02/2020											
Tiempo	Diciembre				febrero				marzo				abril			
Actividad	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Inducción, presentación y conocimientos previos.	■	■														
Obtención de documentos e información					■	■	■	■	■	■	■	■				
Segunda entrega al director de la pasantía									■							
Análisis, ajustes y compilación de la información										■	■	■				



23 Conclusiones

Este tipo de análisis documental de la información obtenida en verificación de esta proporcionada por las entidades y de las bibliográficas y cartográficas utilizadas sobre uso de suelos y tramites, sirvieron para lograr información base documental y para proyectar la elaboración de formatos sobre concepto de uso de suelos para tramites en las entidades.

La identificación de usos en el municipio actuales se realizó de manera general y focalizada, arrojando resultados porcentuales sobre usos del suelo, dinámicas de vivienda, áreas de uso, actividades predominantes. En las comunas 1 y 2 se tiene información sobre sus usos y detalles de ubicación. Lo cual la identificación de estos datos de uso de suelos sirve de insumo bibliográfico para futuras investigaciones y o productos referentes.

Se pudo referenciar los tramites generados por las entidades, identificando el número de estos procesos, las tipologías y se identifica la problemática actual de los tramites que se desarrollan en las mismas, esto gracias a la entrevista con los directores de las entidades y a la

herramienta visual efectuados en la cotidianidad logrando datos de primera mano sobre las actividades, además se identifica el número de uso no normado de las construcciones en el polígono urbano del municipio.

Mediante el análisis cartográfico con la metodología visual, se obtuvo como resultado la agrupación de predios según su uso normado por el Plan de Ordenamiento Territorial de San José de Cúcuta, definido para en el polígono urbano municipal logrando un insumo para las zonas de actividad definidas en la propuesta para formatos de concepto de uso de suelos actuales.

Mediante la aplicación de herramientas de EXCEL y WORD, con la información previamente analizada, se utilizan como insumo para el producto generado de formatos de uso de suelos actuales y un formato base como propuesta al desarrollo de trámites referentes al uso de suelo de manera virtual, en el marco de la sistematización a futuro de los procesos de concepto de usos de suelo y licenciamientos en las entidades de control territorial.

24 Recomendaciones

La problemática de los tramites sobre concepto de uso de suelos en las entidades requiere lograr un replanteamiento sobre las herramientas, mecanismos y técnicas, dado que las cifras de la problemática sugieren que el crecimiento de ellos es inevitable y a su vez impacta en el desarrollo del territorio.

La ciudad va encaminada a un crecimiento a su vez se desarrollan cada día nuevas actividades lo que genera que los tramites referentes al territorio se acrecienta de manera que la solución no se debe realizar en el marco de más contratación de personal o rigurosidad del trámite, sino mejorar los sistemas de atención y de sistematización que permita la transformación de servicios en las entidades, esto se inclinaría a un desarrollo a mediano y largo plazo.

Al deber realizarse un desarrollo institucional regional que permita que las entidades con aportes del gobierno logren mejorar los mecanismos para la gestión territorial normados por la ley, que logre generar concepto de uso de suelos y licenciamientos permitiendo mejorar o solucionar las necesidades de los tramites sobre uso de suelo en el municipio.

Debe tenerse en cuenta que el desarrollo de los procesos no solo en el marco territorial, se debe utilizar las herramientas TIC, como herramienta al procesamiento y digitalización de la información, así transformar las entidades y los servicios que ofrece a la población.

El plan de ordenamiento territorial debe tener un nivel de detalle el cual contemple la actividad territorial en el municipio y permita alternativas de ordenamiento del territorio y un sistema que proteja las zonas que estén en riesgo de ser invadidas sin control, y así permita tener más precisión en la gestión de usos y actividades del Municipio de Norte de Santander.

25 Referencias bibliográficas

- ✓ Acuña, V. (2000) “*La zonificación y el uso de suelo*”. 1-2. Doi:
<http://www.ipdu.pe/documentos/articulos/zonificacionyusodesuelo.pdf>
- ✓ Alcaldía de san José de Cúcuta. (2010). “*Ajuste y revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta*”.
- ✓ Alcaldía municipal de San José de Cúcuta, (2019). Acuerdo No.002. *Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del plan de ordenamiento territorial del municipio de san José de Cúcuta*. 220- 281. Doi: <http://www.cucuta-nortedesantander.gov.co/noticias/plan-de-ordenamiento-territorial-375845>
- ✓ Aleksey Herrera Robles. (2004). Límites Legales Y Ejercicio De Las Competencias Administrativas Por Parte De Los Curadores Urbanos. *LAS CURADURIAS URBANAS*, 142-145. Doi: <file:///C:/Users/Fabian/Downloads/Dialnet-LasCuraduriasUrbanas-2347412.pdf>
- ✓ Carlos Arturo Monje. (2011). Guía Didáctica. *METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION CUANTITATIVA Y CUALITATIVA*.
- ✓ Baena, Guillermina 1986. (1986). *Manual para elaborar trabajos de investigación documental*.
- ✓ Burbano, R. & Basante, D. (2013) Actualización de la zonificación del uso de suelo urbano en el municipio de Pasto. *Tesis de grado universidad de Nariño*. Doi: <http://biblioteca.udenar.edu.co:8085/atenea/biblioteca/85969.pdf> .
- ✓ Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta. (2019). Uso de Suelo (mapa). Escala 1:20.000. San José de Cúcuta. *Revisión ordinaria plan de ordenamiento territorial*.

- ✓ Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta. (2019). Comunas (mapa). Escala 1:20.000. San José de Cúcuta. *Revisión ordinaria plan de ordenamiento territorial*.
- ✓ Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta. (2019). Barrios (mapa). Escala 1:20.000. San José de Cúcuta. *Revisión ordinaria plan de ordenamiento territorial*.
- ✓ DANE. (2016). ICER.INFORME DE COYUNTURA ECONOMICA REGIONAL. *Departamento De Norte de Santander*. 21-57.
Doi:https://www.dane.gov.co/files/icer/2015/ICER_Norte_de_Santander2015.pdf
- ✓ Jean Javier García. (2016). 9 mil denuncias por infracciones urbanísticas en 14 años en Cúcuta. *Diario la Opinión*. Doi : <https://www.laopinion.com.co/cucuta/9-mil-denuncias-por-infracciones-urbanisticas-en-14-anos-en-cucuta-109471#OP>
- ✓ Echebarria, M. (2003) La planificación urbana sostenible. *Univ. del País Vasco. Fac. de CC. Económicas y Empresariales*. Pág. 649. Doi: <http://www.euskomedia.org/PDFAnlt/zainak/24/06430660.pdf>.
- ✓ FENALCO. (2013). Qué es un plan de ordenamiento territorial y para qué sirve. Doi: <http://www.fenalcobolivar.com/desarrollo-sectorial/que-es-un-plan-de-ordenamiento-territorial-y-para-que-sirve-1487>.
- ✓ García Estarrona (2008). EL PROCESO DE EXPANSIÓN URBANA Y SU IMPACTO EN EL USO DE SUELO Y VEGETACIÓN DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, HIHUAHUA. *Tesis de Maestría*. Doi : <https://www.colef.mx/posgrado/wp-content/uploads/2009/10/TESIS-Garcia-Estarron-Erika-Julietta.pdf>
- ✓ Granado, A. & López, M. (2008). *Los instrumentos del planteamiento urbanístico en la ley 388 de 1997. Arquitectura, Ciudad y Entorno*. Pag 74. Doi: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/5635/4_LUISM-CAROLINA.pdf?sequence=1.

- ✓ IGAC (2017). Elaboración de estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. 11-13. Doi:
<http://igacnet2.igac.gov.co/intranet/UserFiles/File/procedimientos/procedimientos%202008/2017/M51400-01%2017V1Elaboracion%20del%20estudio%20de%20zonas%20homogeneas%20fisicas%20y%20geoeconomicas.pdf>
- ✓ Interventoría del POT. (2017). Diagnóstico Del Componente Urbano. *Proceso De Revisión Ordinaria Del Plan De Ordenamiento Territorial -POT*. 173- 250. Doi:
<http://www.cucuta-nortedesantander.gov.co/tema/pot-980890>
- ✓ IGAC. (1998). Guía simplificada para la elaboración del plan de ordenamiento territorial municipal. 15-19. Doi: https://www.mpl.ird.fr/crea/taller-colombia/FAO/AGLL/pdfdocs/guia_sim.pdf.
- ✓ Lungo, M. Smolka, M. (2005). Suelos y grandes proyectos urbanos. *Lincoln Institute*. Doi: <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/suelo-grandes-proyectos-urbanos>
- ✓ Pita Fernández, S., Pertegas Diaz, S. (2002). investigación cuantitativa y Cualitativa. *Unidad de epidemiología clínica y Bioestadística*. 1-4. Doi:
https://31343ca0-a-62cb3a1a-sites.googlegroups.com/site/edgarivanarizmendigomezab/classroom-news/asignaciondetareavirtualopsecuixtapansabado15dejunio/cuanti_cuali2%20Fern%C3%A1ndez.pdf?attachauth=ANoY7cpdJ234o614Ngei0NvdzoqxuypicLr12kesQ6HauXXoxEgEXpnACpbAn9Fr9Nh2A1C8kJMj3xi_xaG4q5NnhEGYX_KoaZAM2uUAYv4xdfkdv7Jus88cSXsIJBtnGClFJ-bGDBwcvOs_wqjDCu8VGTdveZ7UAYny4C-MRJo79CAb1nzkHGes_wYBuHMNkxMpEnYnFfjIk_yvDprd8ThaxYqSeGiGbrNPq_wOaNLohdyoDM6Ij6W3cTxb49vIZkYHL6A6RAbn5EcVgk2k01cjA2pISy32Z2E0Ps

9bwE3Iamy0sKPqXZWD-

b9mnt11ikBOaSZFhpU1CAXdt7OaOs41slOAcXMciPbm_5rvq3sK22GijMytHMA%

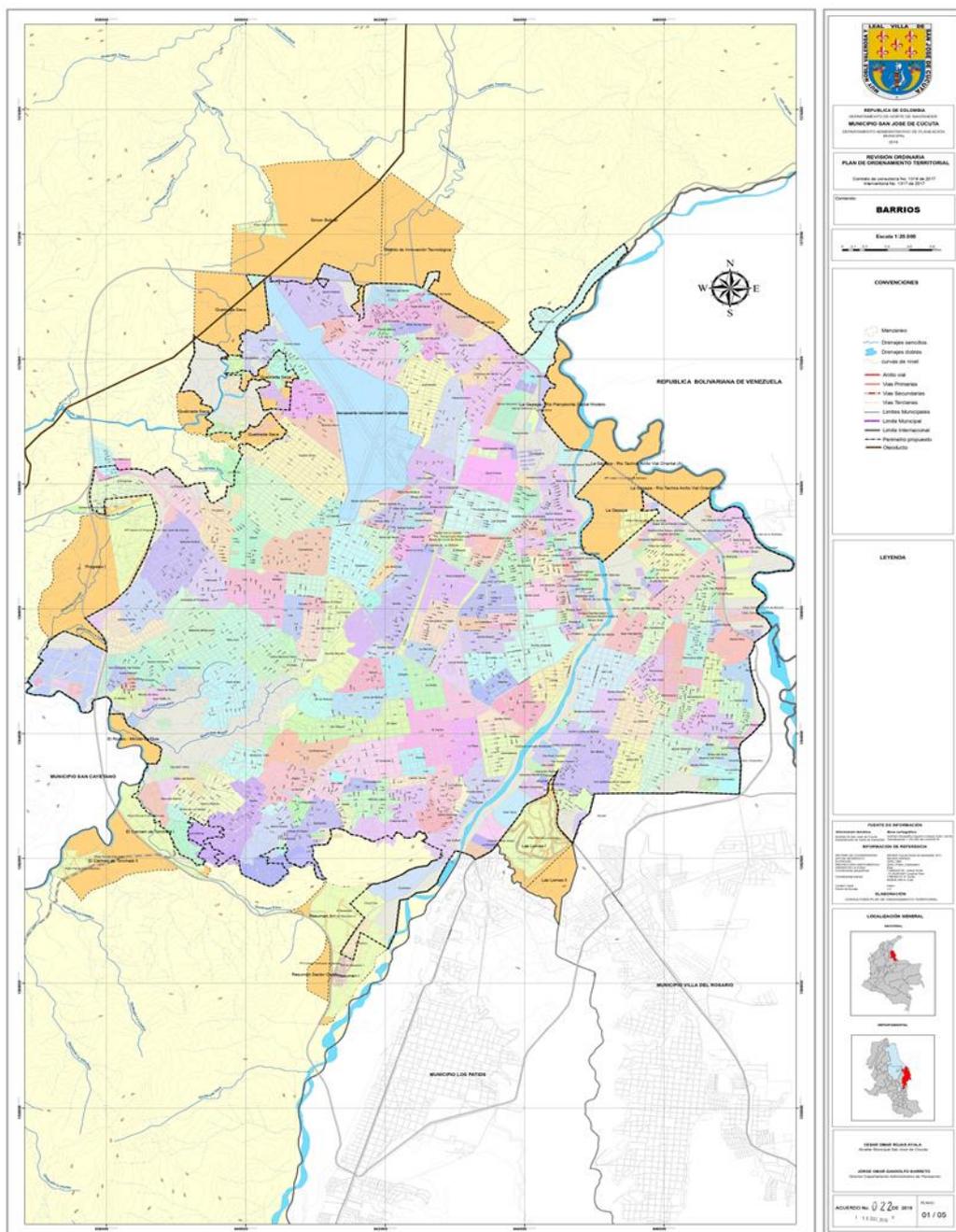
3D&attredirects=0

✓ PRI, (2004). Clasificación y usos generales del suelo. *Corporación Promotora para el desarrollo integral 2007, clasificación y usos generales del suelo*. 2-21. Doi:

http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/capitulo2_formulaci%C3

[%B3n.pdf](#)

Anexo 3:



Anexo 3 3 Mapa de barrios San José de Cúcuta POT 2019

Anexo 4:



Anexo 5:

1. En que consiste el concepto de uso de suelos.
2. Que elementos son los más importantes para expedir el concepto de usos de suelos
3. Quienes pueden solicitarlos
4. ¿Es importante conocer los usos del suelo, en este caso el concepto que se da?
5. ¿Cuáles son las preocupaciones entorno al trámite de concepto de usos del suelo?
6. ¿Cuál es el promedio de concepto de usos a diario y el de un año?
7. ¿el personal y la infraestructura actual está preparada para brindar una total eficiencia en el área del entorno al trámite?
8. ¿Como se garantiza el cumplimiento de los usos y las actividades?
9. ¿Le preocupa el plan de ordenamiento actual?
10. ¿Como cree que se podría solucionar las dificultades entorno al proceso y el trámite?
11. ¿Qué tan importante es desarrollar el mejoramiento de los tramites?

Anexo 6:

FICHA DE TRABAJO
Comentario
Idea u observación: Usos del Municipio = Formatos = INSUMO.
Autor: Acuerdo No. 22 de 2019 Pag:
Título: Anexo 31

FICHA DE TRABAJO
Comentario
Idea u observación: Mapas de uso = (Forma) importante fase inco Formatos. = (Mapas).
Autor: Acuerdo No. 22. 2019 Pag:
Título: Mapa 31

FICHA DE TRABAJO
Comentario
Idea u observación: Actividades detallada = insumo formatos = Municipio
Autor: Acuerdo No 22 de 2019 Pag:
Título: Anexo 32.

FICHA DE TRABAJO
Comentario
Idea u observación: Informe cuidado = Complemento por entidad preguntar si es inexistente ----- -----
Autor: Contraloría Pag: x
Título: Reuson de cuentas Ed

<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Comentario</p>	<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Comentario</p>
<p>Idea u observación: Presenta planteamiento sobre zonificación territorial, división - Regulación de usos.</p> <p>Autor: Percy Acuña Pag:</p> <p>Título: la zonificación y el uso de suelos.</p>	<p>Idea u observación: Estadísticas sobre licenciamiento Importante</p> <p>Autor: Dore Pag: 206</p> <p>Título: </p>
<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Comentario</p>	<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Comentario</p>
<p>Idea u observación: Infracciones sobre usos y licenciamientos urbanos, cuanta Complementar entrevista planeación</p> <p>Autor: Jean Javier - palma Pag:</p> <p>Título: 9 mil denuncias osv</p>	<p>Idea u observación: Zonas Homogéneas Referencia para concepto agrupación de predios</p> <p>Autor: IGAC Pag:</p> <p>Título: Elaboración de</p>

Anexo 7:

<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Resumen</p>	<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Resumen</p>
<p>Autor: interuventario</p> <p>Título: Reunion del Pot pág.: 105</p> <p>Resumen presenta datos sobre estado publico en el Municipio el cual sirve para extraer datos.</p>	<p>Autor: interuventario</p> <p>Título: Reunion (Pot) pág.: 102</p> <p>Resumen datos sobre Actividades se representa en el doc como cadenas productiva</p>
<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Resumen</p>	<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Resumen</p>
<p>Autor: interuventario</p> <p>Título: Reunion Pot pág.: 114</p> <p>Resumen datos sobre equipamientos del Municipio = datos importantes</p>	<p>Autor: Curaduría No 2.</p> <p>Título: Audio M03 pág.:</p> <p>Resumen elementos importantes para la elaboración de formularios</p>

<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Resumen</p>	<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Resumen</p>
<p>Autor: inventaria</p> <p>Título: Revisión del (Pot) pág.:</p> <p>Resumen datos precisos de vivienda específica, de las UP-US. Y datos sobre licenciamientos.</p>	<p>Autor: planeación Auto Mup</p> <p>Título: Área física y Ambi. pág.:</p> <p>Resumen aproximación de los problemas del trámite sobre concepto de uso.</p>
<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Resumen</p>	<p style="text-align: center;">FICHA DE TRABAJO</p> <p style="text-align: center;">Resumen</p>
<p>Autor: inventaria</p> <p>Título: Revisión (Pot) pág.:</p> <p>Resumen datos sobre licenciamientos y construcción - usos</p>	<p>Autor: planeación</p> <p>Título: Área física y Ambi. pág.:</p> <p>Resumen problemática sobre infracciones, usos, en el Municipio.</p>

Anexo 8

	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión:
		Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

San José de Cúcuta, de 2020

DE:
 PARA:
 CORREO ELECTRÓNICO:
 REFERENCIA: **Solicitud de Concepto de Uso de Suelo, radicado virtual #**
 CODIGO DE VERIFICACION DE LA SOLIDITUD: **Verifique la autenticidad del presente concepto ingresando a la página de la Alcaldía de San José de Cúcuta a consultar el trámite del documento, digitando el código de verificación**

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	

Plano predial convenio de actualización catastral IGAC 4167/2011. Predio

Plano 17. ZONAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URBANO Predio

LAS ACTIVIDADES QUE NO SE ENCUENTRAN RELACIONADAS DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO, SE CONSIDERAN PROHIBIDAS.

ZONA DE ACTIVIDAD: Definición de asignación de uso por área de actividad	AREA DE ACTIVIDAD: ÁREAS Y CORREDORES DE COMERCIO Y SERVICIOS
<p>ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"</p> <p>Artículo 1. Adopción y Aplicación. Adopción. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificadorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012). Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta los siguientes documentos anexos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona. Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad <p>Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano: Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio. - Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.</p>	

Anexo 8 Formato áreas corredores de comercio y servicios

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 “Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados” y Anexo 3.2 “Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas”.

1. Comercial y de servicios			
Área de actividad	ÁREAS Y CORREDORES DE COMERCIO Y SERVICIOS		
Zona	<p>Áreas identificadas en el Mapa Nro. 31 Usos del Suelo Urbano, que están influenciadas por los Corredores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diagonal Santander, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Sector comprendido entre corredores viales Diagonal Santander — Avenida al Aeropuerto — Avenida 3 - Autopista Atalaya, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Autopista a San Antonio en límites del Municipio de San José de Cúcuta - Avenida Pinar del Río desde límite municipal hasta Sector Redoma Carlos Ramírez París, incluye manzanas influenciadas por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Avenida Demetrio Mendoza — Vía San Luis Ureña, incluyen manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Avenida Canal Bogotá, incluye conexiones proyectadas hasta Anillos viales, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Avenida Libertadores, incluye manzanas influenciadas directamente por el uso del corredor vial, que se aprecian en Mapa - Vía Antigua al Ferrocarril. - Sector comprendido entre corredores viales Calle 8 y Calle 11 entre Avenida O y Diagonal Santander, incluye los corredores viales ubicados en dicho sector - Sector comprendido entre las Calles 5 -Diagonal Santander - Avenida Cero - Calles 25, 26, 27 del Barrio Belén entre Calles 25 y 36 - Manzanas que se aprecian en Mapa de Zonas de Actividad como corredores arteriales 		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
		USO DOMESTICO	Vecinal y zonal
	Comercial	COMERCIO GENERAL	Zonal, Metropolitana
		COMERCIO ASOCIADO AL SECTOR AUTOMOTRIZ *No se permitirá esta actividad para un área de (8) ocho manzanas alrededor del Parque Santander; y colindantes a áreas de tipo dotacionales, salud, educación y las previstas en las normas particulares para edificaciones.	Vecinal, Zonal y metropolitana
	Servicios	PARQUEADERO	Vecinal, Zonal
		CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal, Zonal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal, Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal, Zonal
		ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Vecinal, Zonal y Metropolitana
		INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	Vecinal, Zonal, Metropolitana
		ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal, Zonal
	Dotacional	EDUCACION	Vecinal, Zonal, Metropolitana
		SALUD	Vecinal, Zonal, Metropolitana
		CENTROS DE CULTO	Vecinal, Zonal
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal, Zonal y Metropolitana
USOS COMPLEMENTARIOS	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	Tipo ZR3 o ZR4 según se ubique

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

USOS CONDICIONADOS	Comercial	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal, Metropolitana
		COMERCIO DE LICORES *Excepto en los predios colindantes a unidades de uso institucional educativo o salud *Se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas, para aquellos establecimientos que se encuentren en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.	Vecinal, zonal (bajo impacto)
		VENTAS DE VIVERES Y ABARROTOS	Zonal
	Servicios	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO *Excepto en los predios colindantes a unidades de uso institucional educativo o salud. *Se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas, para aquellos establecimientos que se encuentren en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.	Vecinal, Zonal (Bajo Impacto), y Urbano (Solamente se permitirá la actividad de venta y consumo de bebidas alcohólicas para discotecas, grilles, estaderos y clubes nocturno, y únicamente en el área del Centro Comercial Bolívar — Se observará el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y las normas que regulan el espacio público de
		AGENCIAS DE VIAJES	Zonal
		ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal, Zonal, Metropolitana
		SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal
		SERVICIOS SOCIALES	Vecinal, Zonal y Metropolitana
	Dotacional	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal, Zonal y Metropolitana
		ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal
		OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES	Metropolitana
		DE SEGURIDAD	Vecinal, Zonal
		SERVICIOS PUBLICOS	Oficinas de servicios públicos e infraestructura
		RECREATIVOS PUBLICOS	Vecinal, Zonal, Metropolitana
	Industria	ARRTESANAL	Bajo impacto
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo, Medio Impacto
		FABRICACION DE MUEBLES	Bajo, Medio Impacto
		CALZADO	Bajo Impacto
		INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACIÓN	Bajo Impacto
	Servicios	ALOJAMIENTO Y HOTELES	Metropolitana

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

ACTIVIDAD PRINCIPAL			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
COMERCIAL	USO DOMESTICO	Vecinal	<ul style="list-style-type: none"> -Cigarrillos, dulces, confitería en general -Ventas de productos de cacharrería, bisutería, hilos y similares. -Expendio de productos de panadería -Salsamentarías -Ventas de misceláneas y variedades, juguetería - Expendios de medicamentos, droguerías de escala local, perfumería, cosméticos. -Salones de belleza, barberías, estética capilar, SPA -Servicios de reparación de prendas de vestir (clínica de ropa), calzado -Almacenes de confecciones - Ventas al detal de artículos de aseo y limpieza del hogar -Librerías, papelerías, servicios de fotocopiado -Oficinas de servicios profesionales y personales, servicios de asesorías de trabajos y tareas -Locales menores para el servicio de lavado de prendas de vestir, alfombras, lencerías. -locales de servicio de café internet y video-juegos recreativos permitidos -Alquiler de ropa -Servicios de mensajería -Consultorios médicos individuales, odontológicos y laboratorios clínicos, ópticas -Venta de chance y lotería. -Bodegas, dispensarios o depósitos de medicamentos, artículos de perfumería - cosméticos. -Servicios de alquiler de elementos para banquetes y recepciones -Servicios personales en general: servicios ópticos, fotográficos.
		Zonal	<ul style="list-style-type: none"> -Talleres de diseño y alta costura -Almacenes de ventas de confecciones, telas, tejidos, textiles, prendas de vestir, sombreros, lencería, carteras, bolsos, calzado, artículos de cueros, plásticos, sintéticos -Floristerías, ventas de plantas, viveros, materas -Ventas de accesorios para el hogar, artículos eléctricos y repuestos -Venta de artículos de herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, aldabas, pasadores, herrajes, motores eléctricos pequeños, cautines, varillas para soldadura y similares, accesorios para instalaciones eléctricas o telefónicas. -Artículos para cinematografías, fotografía y similares. -Pequeños depósitos de mercancías y de productos que no sean perecederos -Servicio de copias heliográficas, laminados e impresión de membretes y tarjetas, pequeños talleres de screen y diseño gráfico. -Alquiler de maquinaria menor y equipo de oficina, computadores, servicios técnicos de reparación y mantenimiento de enseres domésticos, tapizado de muebles -Salones de reuniones - Talleres de screen y artes gráficas con secciones. - Ventas de artículos deportivos por departamentos. - Tipografías. Talleres de Servicios Livianos: Servicios mixtos comerciales y para el consumidor de reparación de maquinarias menores, lavadoras, neveras, cerrajería, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras y televisores, equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas, cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeterías, estufas, hornos livianos, cortinas, persianas, muebles, servicios menores de plomería y de instalaciones eléctricas, elementos para publicidad visual., servicio de Talleres de reparación de artículos eléctricos y electrónicos, electrodomésticos, reparación de bicicletas <p>Las actividades previstas en la tipología Uso Doméstico de Escala Local</p>

		CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: Fecha:
Macroproceso		Proceso:	Subproceso:
	COMERCIO GENERAL	Zonal	Cerrajería, vidriería, marquetería, ferreterías menores (depósitos de materiales), griferías, accesorios de plomería, maquinaria liviana -Ventas de repuestos y accesorios livianos para maquinaria agrícola y especializada, repuestos de vehículos automotores y motos -Almacenes de electrodomésticos, muebles para el hogar, artículos usados, empaques, plásticos, artículos de cuero, sintéticos -Ventas de antigüedades, objetos de arte, decoraciones, ventas de cuadros, estatuas, porcelanas -Ventas de artículos y accesorios médicos -Ventas de artículos de viaje (maletas, bolsos), empaques Comercio general Zonal -Ventas de bicicletas, equipos de deporte, jugueterías, alfombras, utensilios de cocina, , -Ventas de artículos religiosos, Adornos metálicos, Placas, Lápidas -Ventas de instrumentos musicales -Ventas de accesorios y adornos para modistería -Ventas de alfombras, tapetes, cortinas, muebles -Ventas de equipos de oficina y repuestos -Ventas de artículos livianos de uso doméstico -Ventas de accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas -Ventas de cueros y pieles curtidas -Empaques, fibras, retales, encerados -Mangueras, tuberías menores de plástico o caucho, monturas, encauchados y accesorios, ventas de telas, plásticos para tapicería, artículos de fibra o madera -Gimnasios
	COMERCIO GENERAL	Metropolitana	Almacenes de comercialización de productos requeridos para la construcción de edificaciones y obras civiles en general: -Ferreterías con ventas por secciones. -Pinturas, barnices, lacas, resinas, gomas. -Materiales eléctricos. -Depósitos de materiales de construcción, agregados, Hierros, láminas. -Ventas de aparatos sanitarios, cerámicas, revestimientos, enchapes, pisos en general. -Bloques, ladrillos, tabletas, tejas, pisos. -Ventas de vidrios, espejos, lozas, pedernales, marcos. -Ventas de puertas. - Maderas. -Artículos en bronce, yeso, adornos metálicos, placas, pasamanos, biseles. Comercialización de insumos industriales y agropecuarios: Insecticidas, Abonos y alimentos para animales, Artículos para trabajo en el campo. Comercialización de artículos en general: -Muñequería y artículos plásticos en general. -Ventas de equipos de topografía, geodesia y agrimensura. -Equipos y reactivos para laboratorios. -Artículos ortopédicos. -Peleterías, ventas de tela para tapicería, pieles y cueros curtidos, comercialización de pegantes, cierres, fibras, espumas, plásticos. -Servicios de Bodegaje y almacenamiento de mercancías, materias primas y toda clase de productos que no generen contaminación o impacto negativo en la zona.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	COMERCIO ASOCIADO AL SECTOR AUTOMOTRIZ	Vecinal	Locales menores de talleres de reparación de vehículos livianos y motocicletas Salas de ventas de vehículos de escala local.
		Zonal	Almacenes de repuestos, autopartes, artículos, piezas, accesorios, lujos, lubricantes y artículos de limpieza, forros, accesorios para adornar vehículos, Ventas de alarmas y medidas de seguridad, ventas de llantas o neumáticos nuevos o usados. -Diagnosticentro, lubricentros, servitecas, servicios de alineación y balanceo. -Servicios de lavado de vehículos. -Servicios de montallantas, -Talleres especializados de reparación de automotores, motos y maquinaria: sincronización, latonería y pintura, balanceo, alineación, cambio llantas. -Salas de menor escala de Exhibición y comercialización de vehículos automotores -Ventas de maquinaria de construcción, agrícola e industrial. - Ventas de Motores y plantas eléctricas. -Servicios medios de reparación y mantenimiento de Equipo Industrial y especializado: Actividades que se desarrollan en establecimientos en los que predomina el servicio de reparación y mantenimiento de equipos industriales tales como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipos de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales. -Talleres de reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes para maquinaria, así como labores de soldadura, niquelado, figurado de hierros, vulcanización y cromado
		Metropolitana	Concesionarios, compra y venta de todo tipo de vehículos, Diagnosticentro, Estaciones de Servicios
SERVICIO	PARQUEADEROS	Vecinal	Servicios de Parqueaderos de vehículos livianos y motos
		Zonal	Parqueo de vehículos en superficie y/o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.
	CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal	Fuentes de soda, cafetería, lonchería, Heladería, comidas rápidas, ventas de pasteles, dulces, similares
		Zonal	Restaurantes, asaderos, casa de banquetes y eventos, desayunaderos.
	SERVICIO DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal	Salones de Belleza, Peluquería, Barberías
		Zonal	locales especializados de Belleza, Spa's, servicios de tratamientos de belleza, faciales, corporales. Academias de Modelaje
	SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal	Consultorio veterinario individual y/o peluquería animal, droguería veterinaria, ventas de alimentos concentrados al detal y ventas de accesorios para animales domésticos al detal.
		Zonal	Clínicas veterinarias, guarderías animales y centros veterinarios (grupo de 2 ó más consultorios), Vecinal exclusivo de peluquerías para animales y ventas de artículos veterinarios. -Ventas de animales domésticos (pájaros, peces, conejos, perros, gatos); - Ventas de alimentos y adornos asociados al por mayor.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

DOTACIONAL	ENTRETENIMIENTO ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Vecinal	Internet, servicio personal al público de telefonía, video tiendas	
		Zonal	Salas de cine Clubes sociales y campestres Bibliotecas, galerías de arte, teatros, auditorios, y otras actividades culturales. Academia de formación deportiva, centros deportivos, establecimientos de enseñanza recreativa (pasarela, modelaje, judo, ping-pong, taekwondo, etc) Academias de enseñanza musical Instalaciones deportivas, escenarios especiales de esparcimiento público.	
		Metropolitana	Museos, jardín botánico, casa de la cultura Estadios, Coliseos, Complejos deportivos con equipamientos, circos, zoológicos, Parques de diversiones, juegos mecánicos	
		INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	Vecinal	Servicios auxiliares de la intermediación financiera, gestión de planes de seguros generales, cajero automático.
			Zonal	Casas matrices de intermediación monetaria, bancos, corporaciones o cooperativas financieras, compañías de financiamiento comercial, bolsa, fiducia, crédito, casas de cambio, banca de 2 piso, actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera,
			Metropolitana	establecimiento y gestión de planes de seguros, de pensiones y cesantías, oficinas de finca raíz.
		ESPECIALIZADOS , PROFESIONALES Y TÉCNICOS	Vecinal	Oficinas individuales de consultorías y profesiones liberales, servicios técnicos, consultorio individual oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos.
			Zonal	Oficinas administrativas de EPS, Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, sindicatos, organizaciones políticas, fondos de empleados
		EDUCACION	Vecinal	Educación no formal, escuelas en general, escuelas especializadas, jardines infantiles, guarderías, educación básica primaria, colegios, centros de enseñanza media diversificada, centros culturales barriales, centros educacionales barriales.
	Zonal		Colegios, Universidades, Institutos de Capacitación tecnológica, SENA, museos, bibliotecas, salas de concierto y teatro para representaciones escénicas	
	Metropolitana		Centros de formación con relevancia metropolitana: Educación básica secundaria, Educación media académica, Educación Superior, Formación técnica y profesional, Centros tecnológicos.	
	SALUD		Vecinal	Primer Nivel de Atención o asistenciales básicos, centros de primeros auxilios, centros médicos de máximo tres consultorios de medicina y/o odontológicos, centros y puestos de salud, apoyo diagnóstico y laboratorio clínico, radiología, laboratorio clínico, apoyo terapéutico y especializado sin internación, consultorios médicos
			Zonal	Segundo nivel de atención, Hospitales nivel 2, Clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación, Institutos de rehabilitación física, consultorios o clínicas en agrupaciones, centros médicos de más de tres consultorios de medicina y/o odontológicos, IPS, EPS.
			Metropolitana	Tercer nivel de atención, Hospitales Nivel 3, Clínicas, Sanatorios y otras instituciones de salud con internación.
	CENTROS DE CULTO	VECINAL/ZONAL	Iglesias, templos religiosos, casas parroquiales, centros de culto, capillas, osarios dentro de centros de culto, centros de grupos de oración.	
	Vecinal	Polideportivos		

	Versión:	
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	
	Fecha:	
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Zonal	Actividades deportivas, piscinas, escuelas de formación deportiva, canchas públicas o privadas, gimnasios.
	Metropolitana	Clubes deportivos y recreativos.

ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES
COMERCIO	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal	para trabajo en el campo, productos alimenticios, café, productos manufacturados, sacos, talegos para envases o empaques de cualquier material, partes para la industria del calzado, artículos para el culto religioso (placas, lápidas, adornos metálicos) -Alquiler y venta de andamios, estructuras metálicas y de madera. Elementos prefabricados, elaboración de puertas, ventanas, rejas, cerraduras y mallas metálicas. Ventas de grasas, solventes, combustible, asfalto. Implementos agrícolas, para granjas avícolas y de ganadería Insecticidas. Maderas aserradas y laminadas. Materiales y agregados de construcción, tuberías. Materiales nuevos, metales, alambres y cables. Motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, torres de separación, hornos, materiales combustibles y refractarios. Papeles y cartones en resmas, rollos, bobinas. Productos químicos, materias primas industriales. Repuestos y accesorios para maquinaria agrícola, industrial y de construcción. Vehículos para navegación, repuestos y accesorios.
		Metropolitana	Productos químicos, farmacéuticos y medicinales, materiales para construcción, vidrios, materiales de fontanería, productos intermedios (piedras preciosas y semipreciosas, abrasivos, naturales, etc) desperdicios y desechos, materiales reciclables no agropecuarios (no incluye actividades de reciclaje) maquinaria y equipo, ferretería, bodegas de almacenamiento.
	COMERCIO DE LICORES	Vecinal	Cigarrerías, expendio de licor al detal sin consumo en el establecimiento o sus áreas adyacentes.
		Zonal	Estancos, agencias de licores, expendio de licores. (con consumo en sitio - bajo impacto)
	VENTAS DE VÍVERES Y ABARROTOS	Zonal	-Supermercados (ventas al detal de artículos de la canasta familiar por secciones).
SERVICIOS	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO O *EXCEPTO EN LOS PREDIOS COLINDANTES A UNIDADES DE USO RESIDENCIAL, INSTITUCIONAL EDUCATIVO O SALUD*	Vecinal	Locales de servicios de juegos electrónicos permitidos (Prohibido juegos con máquinas paga monedas y/o similares), salones de karaoke Academias de formación deportiva y enseñanza recreativa -Salones de juegos de billares y pools, Casinos, bingos, salones de juegos de suerte y azar. -Servicios de canchas de tejo, mini tejo, bolas criollas, bolo y similares -Cafés, Café-Conciertos
		Zonal	
	ACTIVIDADES AGENCIAS DE VIAJES	Zonal	Agencias de viajes y turismo, oficina de renta de automóviles.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)	Zonal	Apartahoteles, Casas de huéspedes, hostales (renta de camas con servicios compartidos mayor a 1 día), Hoteles
	MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	Zonal	Mantenimiento, reparación, latonería, pintura, taller de mecánica.
		Metropolitana	Mantenimiento industrial, reparación de maquinaria y equipo pesado.
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	Metropolitana	Oficina y/o alquiler de equipo de transporte terrestre, aéreo, equipo y maquinaria agropecuario, forestal, construcción, ingeniería civil.
	SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal	Oficinas administrativas y venta de servicios funerarios ⁴ , exequiales y de velación
DOTACIONAL	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal	Orfanatos, Asilos, Hogares personas discapacitadas, centros de atención grupos vulnerables (mujer, familia, niñez, juventud, tercera edad, discapacitados), centro de rehabilitación y atención social, centros geriátricos.
		Zonal	Guardería pública, Hogares o Centros de Bienestar Familiar Centros asistenciales a nivel de comunas.
		Metropolitana	Centro de bienestar familiar de nivel regional. Manicomios, institutos de protección al menor
	Servicio A La Comunidad	Vecinal	Clubes deportivos y recreativos.
		Zonal	Cruz roja, Defensa civil, oficinas o sedes principales o descentralizadas de atención al público a nivel de comunas o sectores, Notarías, Curadurías Urbanas, Defensoría del Pueblo, Juzgados, Tribunales.
		Metropolitana	Estaciones de Bomberos, Áreas requeridas para la Administración Pública Empresas de servicios públicos Consulados Centros administrativos nacionales, municipales, departamentales o metropolitanos Centrales de servicios públicos o equipamientos e infraestructuras de carácter local
	ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal	Sala de velación, servicios funerarios.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES	Metropolitana	Centros de convenciones. Puerto Terrestre
	DE SEGURIDAD	Vecinal	CAIS, Puestos de Policía, Inspección de policía
		Zonal	Servicios administrativos de seguridad, Estaciones de Policía, Edificaciones especializadas en servicios de seguridad, Fiscalía, Palacio de Justicia, Policía Nacional,
	SERVICIOS PÚBLICOS		Oficinas de servicios públicos e Infraestructuras
	RECREATIVOS PÚBLICOS	Vecinal, Zonal, Metropolitana	Hacen parte de esta tipología, aquellos espacios públicos o privados que sean afectados a públicos por sus características especiales, que permiten el disfrute colectivo y la recreación sea esta activa o pasiva (Áreas Verdes o de amortiguamiento), tales como: Parques naturales, bosques, reservas forestales, Jardines, Retiros alledaños a las corrientes naturales de agua, Retiros de protección a monumentos y obras de arte, Retiros de aislamiento, Zonas de cesión Tipo I destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos, Plazas públicas, Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998.
INDUSTRIA	ARTESANAL	Bajo Impacto De Escala Comunal	Fabricación de productos de panadería. Elaboración de alimentos. Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña. Fabricación de productos de madera y corcho. Fabricación de joyas y artículos conexos. Fabricación de instrumentos de música. Producción de artesanías, porcelanas.
	CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto	Pequeñas fábricas y confección de prendas de vestir, accesorios, lencería, artículos confeccionados con materias textiles, artículos de punto y ganchillo, cordelería, tapices y alfombras, excepto prendas de pieles. No se autorizan actividad de tinturado.
		Impacto Medio	Fábrica y confección de prendas de vestir que requieren instalaciones y maquinaria especializada
	FABRICACION DE MUEBLES	Bajo / Medio Impacto	Talleres menores de ebanistería y fabricación de muebles y accesorios. Talleres especializados de fabricación de muebles
	CALZADO	Bajo Impacto	Fabricación de suelas y calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico.
INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACIÓN	Bajo Impacto	Fabricación de dulces, Pequeñas industrias familiares de envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes.	

ACTIVIDADES RESTRINGIDAS			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
SERVICIOS		Metropolitana	Residencias, moteles, amoblados (Servicios por horas, actividades no permitidas en zonas residenciales, Estaderos.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

USO COMERCIAL
Las siguientes categorías de usos podrán ser actualizadas y se podrán incluir nuevas categorías de acuerdo con lo compatibilidad de usos, y se facultará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dicho proceso.
USO DOTACIONAL
<p>La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos.</p> <p>Para aquellas edificaciones o inmuebles que la administración municipal requiera para el adecuado desarrollo de programas y estén viabilizados, se articularan con el objetivo de consolidar el servicio.</p> <p>La categoría de uso dotacional que se establezca no prohíbe la posibilidad para desarrollar actividades de uso mixto, siempre y cuando no se den escenarios de usos incompatibles. Sin embargo, se restringe el uso dotacional en inmuebles residenciales. Para el desarrollo de inmuebles residenciales con usos dotacionales deberá contar con instalaciones apropiadas y que cumplan con las normas determinadas, con el objetivo que no se genere alto impacto por la actividad a desarrollar.</p>
USO INDUSTRIAL
<p>Se entiende por uso industrial, el proceso de transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.</p> <p>Las distintas tipologías de actividades industriales que se desarrollen deberán ser compatibles con los usos asignados en la zona, de acuerdo con los usos y tratamientos predominantes. Pero, no se podrá desarrollar actividad de industria transformadora a gran escala o industria extractiva en suelo de expansión o suelo urbano del municipio.</p> <p>Se reconocerán las situaciones jurídicas consolidadas de industria existente que deberán implementar acciones y medidas correctivas.</p>
USOS RECREATIVOS
<p>Se entiende por uso recreativo la actividad destinada a los fines recreativos, de ocio y de esparcimiento, y podrán desarrollarse en áreas privadas y públicas.</p> <p>Estos usos recreativos podrán desarrollarse en suelo urbano que cumplan con los requerimientos para la prestación del servicio.</p> <p>- Categoría (1) Uso Recreativo</p> <p>La categoría (1) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva (áreas verdes o de amortiguamiento)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parques naturales, bosques, reservas forestales. Retiros alejados a las corrientes naturales de agua. • Retiros de separación entre edificaciones • Retiros de protección a monumentos y obras de arte. • Retiros de aislamiento • Zonas de cesión Tipo 1 destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos • Plazas públicas • Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complemente, sustituya o modifique. <p>- Categoría (2) Uso Recreativo</p> <p>La categoría (2) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva, y cuentan con espacios acondicionados para su funcionamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clubes sociales y campestres y centros deportivos. • Escenarios especiales de esparcimiento público.
USOS NO CONTEMPLADOS
Los demás usos que no se hayan contemplado en el presente anexo, la autoridad responsable para enriquecer dicha categoría será solo a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD CON LAS TIPOLOGIAS Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ASI:	De conformidad con el Artículo 167 del Acuerdo 022 de 2019
<p>Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano: Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes actividades de usos de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:</p> <p>Usos permitidos: Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, así como aquellos complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.</p> <p>Usos condicionados: Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos permitidos y condiciones por área de actividad, puede permitirse.</p> <p>Usos prohibidos: Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.</p> <p>Actividades existentes. Son aquellos que se encontraban en pleno funcionamiento, cuya actividad se ha desarrollado de manera continua, lo cual se acredita con documentos legales a nivel municipal u otros que permitan evidenciar su operación en el sitio; adicionalmente para el caso de establecimientos que vienen operando desde antes de la vigencia de la Ley 232 de 1995, se acreditan con el certificado de uso del suelo o licencia de funcionamiento. En cuanto a las actividades existentes, se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas en relación con lo anterior precisando que se debe acreditar ante las autoridades que lo requieran con los soportes documentales correspondientes.</p> <p>Usos existentes prohibidos o incompatibles: Son los que existen en una zona de actividad pero no están de acuerdo con la vocación predominante, y por tanto, generan efectos negativos no mitigables sobre los usos consolidados o previstos como permitidos. Por tanto, no pueden funcionar en un área determinada por su incompatibilidad con los usos citados.</p> <p>Así, del análisis de un uso existente se podrá determinar su categoría como prohibido, caso en que la Administración Municipal deberá tomar la decisión administrativa de no tolerar su permanencia por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos, cualesquiera que estos sean, quedando bajo la potestad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, exigir el respectivo plan de cierre, abandono y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.</p> <p>Usos ya establecidos prohibidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso a actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe proceder a reubicar la actividad en zonas apropiadas para dicha actividad, y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.</p> <p>Para los casos de que trata este artículo solo se permitirá reformas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.</p> <p>Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como prohibidas estén causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa presentación por parte del interesado de un plan de abandono, plan de cierre y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.</p> <p>Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.</p> <p>Escala o cobertura del uso: estas se graduarán en las siguientes escalas: Zonal, local, y metropolitana.</p> <p>Escala de Impactos: estas se graduarán en las siguientes escalas: Bajo impacto, corresponde a actividades pasivas y contemplativas que se pueden desarrollar al interior de las unidades inmobiliarias y áreas donde se permite la prolongación de las actividades económicas (antejardines); Medio Impacto, corresponde a actividades económicas frecuentes y ocasionales que permiten medianas aglomeraciones; Alto Impacto, corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.</p>	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

Parágrafo 3. En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinantes contenidas en dicho Plan.

Parágrafo 4. En lo referente a las rondas hídricas existentes en el Municipio de San José de Cúcuta, que no hayan sido definidas por parte de la Autoridad Ambiental competente, como determinante ambiental; mientras se realiza el acotamiento de las demás rondas hídricas, deberá tramitarse el concepto de delimitación de la ronda de río y la cota máxima de inundación ante la autoridad ambiental competente.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

<p>un área determinada por su incompatibilidad con los usos citados.</p> <p>Así, del análisis de un uso existente se podrá determinar su categoría como prohibido, caso en que la Administración Municipal deberá tomar la decisión administrativa de no tolerar su permanencia por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos, cualesquiera que estos sean, quedando bajo la potestad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, exigir el respectivo plan de cierre, abandono y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.</p> <p>Usos ya establecidos prohibidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso a actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe proceder a reubicar la actividad en zonas apropiadas para dicha actividad, y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.</p> <p>Para los casos de que trata este artículo solo se permitirá reformas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.</p> <p>Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como prohibidas estén causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa presentación por parte del interesado de un plan de abandono, plan de cierre y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.</p> <p>Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.</p> <p>Escala o cobertura del uso: estas se graduarán en las siguientes escalas: Zonal, local, y metropolitana.</p> <p>Escala de Impactos: estas se graduarán en las siguientes escalas: Bajo impacto, corresponde a actividades pasivas y contemplativas que se pueden desarrollar al interior de las unidades inmobiliarias y áreas donde se permite la prolongación de las actividades económicas (antejardines); Medio Impacto, corresponde a actividades económicas frecuentes y ocasionales que permiten medianas aglomeraciones; Alto Impacto, corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.</p> <p>Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados. - Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas. <p>Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".</p> <p>Parágrafo 3. En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinantes contenidas en dicho Plan.</p> <p>Parágrafo 4. En lo referente a las rondas hídricas existentes en el Municipio de San José de Cúcuta, que no hayan sido definidas por parte de la Autoridad Ambiental competente, como determinante ambiental; mientras se realiza el acotamiento de las demás rondas hídricas, deberá tramitarse el concepto de delimitación de la ronda de río y la cota máxima de inundación ante la autoridad ambiental competente.</p>

Anexo 9

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

San José de Cúcuta,

DE:

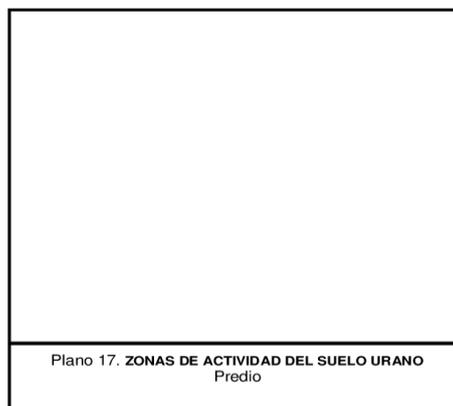
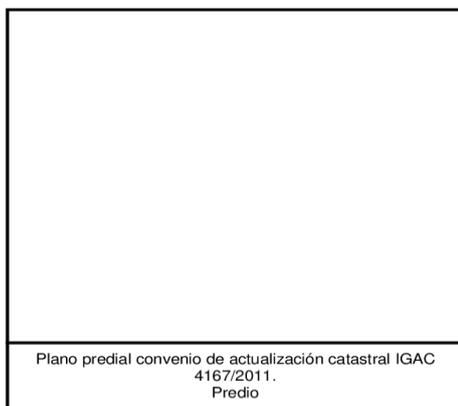
PARA:

CORREO ELECTRÓNICO:

REFERENCIA: **Solicitud de Concepto de Uso de Suelo, radicado virtual #**

CODIGO DE VERIFICACION DE LA SOLIDITUD: Verifique la autenticidad del presente concepto ingresando a la página de la Alcaldía de San José de Cúcuta a consultar el trámite del documento, digitando el código de verificación

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	



LAS ACTIVIDADES QUE NO SE ENCUENTRAN RELACIONADAS DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO, SE CONSIDERAN PROHIBIDAS.

ZONA DE ACTIVIDAD: <i>Definición de asignación de uso por área de actividad</i>	AREA DE ACTIVIDAD: CORREDOR ZONAL
<p>ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 “Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”</p> <p>Artículo 1. Adopción y Aplicación. Adopción. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificatorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012). Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta los siguientes documentos anexos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona. Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad 	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su vecinalización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

1. Comercial y de servicios

Área de actividad	CORREDORES ZONALES			
Zona	<p>Áreas identificadas en el Mapa Nro 31 Usos del Suelo Urbano, que están influenciadas por los Corredores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avenida Cero desde Avenida Pinar del Río hasta Avenida Canal Bogotá. - Avenida Gran Colombia - Avenida 11E desde Avenida Libertadores hasta Avenida Canal Bogotá - Corredor que parte de la Av.4E desde Avenida Gran Colombia que enlaza con la Avenida Cero pasando por la Calle 6 - Avenida Rotaria entre Avenida Pinar del Río y Autopista a San Antonio, por suelos de expansión (Determinadas en el Plan Parcial Las Lomas I) - Calle 11 entre Avenida Cero y Diagonal Santander 			
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala	
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR La de actividad residencial	Tipo ZR-2.	
	Comercio	USO DOMESTICO		Vecinal y zonal
		COMERCIO GENERAL		Zonal, Metropolitana
		COMERCIO AL POR MAYOR		Zonal
		COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ		Vecinal, Zonal, Metropolitana
		COMERCIO DE LICORES *Excepto en el área de influencia que adopta en el presente acuerdo a predios colindantes a usos residenciales o institucionales de tipo educativo y/o salud		Vecinal, zonal
		AGRUPACIONES COMERCIALES		Vecinal, Zonal, Metropolitana
		VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES		Zonal
	Servicios	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO. *Excepto en los predios colindantes a unidades de uso institucional en educación o salud. *Se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas, para aquellos establecimientos que se encuentren en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.		Vecinal (bajo impacto)
		PARQUEADERO		Vecinal, Zonal
		CAFETERÍAS RESTAURANTES		Vecinal, Zonal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL		Vecinal, Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS		Vecinal, Zonal
		ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES		Zonal
		ALOJAMIENTO Y HOTELES		Zonal
		ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS		Vecinal, Zonal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES		Vecinal, Zonal, Metropolitana
		INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		Vecinal y zonal
		ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS		Vecinal, Zonal
Dotacional		EDUCACION		Vecinal, Zonal y Metropolitana
		SALUD		Zonal, Urbano y Metropolitana
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS		Vecinal, Zonal y Metropolitana	
	SERVICIO A LA COMUNIDAD		Vecinal, Zonal y Metropolitana	
	RECREATIVOS PUBLICOS		Vecinal, Zonal y Metropolitana	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

USOS COMPLEMENTARIO S	Servicio	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	Zonal
		SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal
	Dotacional	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal, Zonal y Metropolitana
		CENTROS DE CULTO	Vecinal, Zonal
		ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal
		DE SEGURIDAD	Vecinal, Zonal
	Industria	ARTESANAL	Bajo Impacto
		CONFECCIONES DE PRENDAS DE VESTIR	Bajo impacto
		FABRICACION DE MUEBLES	Bajo Impacto
		CALZADO	Bajo Impacto
		INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo impacto

CATEGORIAS DE USOS CON ACTIVIDAD SEGÚN EL ANEXO 3.2. No 022 DE 19 DIC 2019

Para la Actividad **CORREDORES ZONALES**, que están influenciadas por los Corredores:

- Avenida Cero desde Avenida Pinar del Río hasta Avenida Canal Bogotá.
- Avenida Gran Colombia
- Avenida 11E desde Avenida Libertadores hasta Avenida Canal Bogotá
- Corredor que parte de la Av.4E desde Avenida Gran Colombia que enlaza con la Avenida Cero pasando por la Calle 6
- Avenida Rotaria entre Avenida Pinar del Río y Autopista a San Antonio, por suelos de expansión (Determinadas en el Plan Parcial Las Lomas I)
- Calle 11 entre Avenida Cero y Diagonal Santander

Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

ACTIVIDAD PRINCIPAL

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
COMERCIO	VIVIENDA	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR ZR-2	La de actividad residencial Tipo

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	USO DOMESTICO	Vecinal	<ul style="list-style-type: none"> -Cigarrillos, dulces, confitería en general -Ventas de productos de cacharrería, bisutería, hilos y similares. -Expendio de productos de panadería. -Salsamentarías -Ventas de misceláneas y variedades, juguetería -Expendios de medicamentos, droguerías de escala vecinal, perfumería, cosméticos. -Salones de belleza, barberías, estética capilar, SPA -Servicios de reparación de prendas de vestir (clínica de ropa), calzado. -Almacenes de confecciones. - Ventas al detal de artículos de aseo y limpieza del hogar -Librerías, papelerías, servicios de fotocopiado -Oficinas de servicios profesionales y personales, servicios de asesorías de trabajos y tareas. -Vecinales menores para el servicio de lavado de prendas de vestir, alfombras, lencerías. -Vecinales de servicio de video-juegos recreativos permitidos -Consultorios médicos individuales, odontológicos y laboratorios clínicos, ópticas. -Servicios personales en general: servicios ópticos, fotográficos
		Zonal	<ul style="list-style-type: none"> -Talleres de diseño y alta costura -Almacenes de ventas de confecciones, telas, tejidos, textiles, prendas de vestir, sombreros, lencería, carteras, bolsos, calzado, artículos de cueros, plásticos, sintéticos -Alquiler de ropa -Bodegas, dispensarios o depósitos de medicamentos, artículos de perfumería - cosméticos. -Venta de chance y lotería. -Servicios de mensajería -Distribución de periódicos y revistas -Floristerías, ventas de plantas, viveros, materas -Ventas de accesorios para el hogar, artículos eléctricos y repuestos -Venta de artículos de herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, aldabas, pasadores, herrajes, motores eléctricos pequeños, cautines, varillas para soldadura y similares, accesorios para instalaciones eléctricas o telefónicas. -Artículos para cinematografías, fotografía y similares. -Pequeños depósitos de mercancías y de productos que no sean perecederos. -Servicio de copias heliográficas, laminados e impresión de membretes y tarjetas, pequeños talleres de screen y diseño gráfico. -Servicios de alquiler de elementos para banquetes y recepciones -Alquiler de maquinaria menor y equipo de oficina, computadores, servicios técnicos de reparación y mantenimiento de enseres domésticos, tapizado de muebles -Salones de reuniones - Talleres de screen y artes gráficas con secciones. - Ventas de artículos deportivos por departamentos. - Tipografías. Talleres de Servicios Livianos: Servicios mixtos comerciales y para el consumidor de reparación de maquinarias menores, lavadoras, neveras, cerrajería, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras y televisores, equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas, cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeterías, estufas, hornos livianos, cortinas, persianas, muebles, servicios menores de plomería y de instalaciones eléctricas, elementos para publicidad visual., servicio de Talleres de reparación de artículos eléctricos y electrónicos, electrodomésticos, reparación de bicicletas Las actividades previstas en la tipología Uso Doméstico de Escala Vecinal
	COMERCIO GENERAL	Zonal	<ul style="list-style-type: none"> -Joyería, relojería -Ventas de muebles y equipos de oficina, computadores y software, equipos científicos y fotográficos, equipo óptico y de precisión -Comercio al por menor de productos: odontológicos, cosméticos -Almacenes de electrodomésticos, muebles para el hogar, artículos usados, empaques, plásticos, artículos de cuero, sintéticos

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

			<ul style="list-style-type: none"> -Ventas de antigüedades, objetos de arte, decoraciones, ventas de cuadros, estatuas, porcelanas -Ventas de artículos y accesorios médicos -Ventas de discos, compact, cintas de audio y video -Ventas de artículos de viaje (maletas, bolsos), empaques -Ventas de bicicletas, equipos de deporte, jugueterías, alfombras, utensilios de cocina, -Ventas de artículos religiosos, Adornos metálicos, Placas, Lápidas -Ventas de instrumentos musicales -Ventas de accesorios y adornos para modistería -Ventas de alfombras, tapetes, cortinas, muebles -Ventas de equipos de oficina y repuestos -Ventas de artículos livianos de uso doméstico -Ventas de accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas -Ventas de cueros y pieles curtidas -Empaques, fibras, retales, encerados -Mangueras, tuberías menores de plástico o caucho, monturas, encauchados y accesorios, vendas de telas, plásticos para tapicería, artículos de fibra o madera -Gimnasios
	Metropolitana		<ul style="list-style-type: none"> Almacenes de comercialización de productos requeridos para la construcción de edificaciones y obras civiles en general: -Ferreterías con ventas por secciones. -Pinturas, barnices, lacas, resinas, gomas. -Materiales eléctricos. -Depósitos de materiales de construcción, agregados, Hierros, láminas. -Ventas de aparatos sanitarios, cerámicas, revestimientos, enchapes, pisos en general. -Bloques, ladrillos, tabletas, tejas, pisos. -Ventas de vidrios, espejos, lozas, pedernales, marcos. -Ventas de puertas. - Maderas. -Artículos en bronce, yeso, adornos metálicos, placas, pasamanos, biseles. -Comercialización de insumos industriales y agropecuarios: Insecticidas, Abonos y alimentos para animales, Artículos para trabajo en el campo. -Comercialización de artículos en general: -Muñequería y artículos plásticos en general. -Ventas de equipos de topografía, geodesia y agrimensura. -Equipos y reactivos para laboratorios. -Artículos ortopédicos. -Peleterías, ventas de tela para tapicería, pieles y cueros curtidos, comercialización de pegantes, cierres, fibras, espumas, plásticos. - Servicios de Bodegaje y almacenamiento de mercancías, materias primas y toda clase de productos que no generen contaminación o impacto negativo en la zona.
COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal		<ul style="list-style-type: none"> Establecimientos con almacenamiento anexo con comercio al por mayor y al detal) de productos agrícolas, silvícolas, insecticidas, abonos y alimentos para animales, artículos para trabajo en el campo, productos alimenticios, café, productos manufacturados, sacos, talegos para envases o empaques de cualquier material, partes para la industria del calzado, artículos para el culto religioso (placas, lápidas, adornos metálicos) -Alquiler y venta de andamios, estructuras metálicas y de madera. Elementos prefabricados, elaboración de puertas, ventanas, rejas, cerraduras y mallas metálicas. Ventas de grasas, solventes, combustible, asfalto

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal	<p>Implementos agrícolas, para granjas avícolas y de ganadería</p> <p>Insecticidas.</p> <p>Maderas aserradas y laminadas.</p> <p>Materiales y agregados de construcción, tuberías.</p> <p>Materiales nuevos, metales, alambres y cables.</p> <p>Motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, torres de separación, hornos, materiales combustibles y refractarios.</p> <p>Papeles y cartones en resmas, rollos, bobinas.</p> <p>Productos químicos, materias primas industriales.</p> <p>Repuestos y accesorios para maquinaria agrícola, industrial y de construcción.</p> <p>Vehículos para navegación, repuestos y accesorios.</p>
	COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Vecinal	<p>Vecinales menores de talleres de reparación de vehículos livianos y motocicletas</p> <p>Salas de ventas de vehículos de escala vecinal</p>
		Zonal	<p>-Almacenes de repuestos, autopartes, artículos, piezas, accesorios, lujos, lubricantes y artículos de limpieza, forros, accesorios para adornar vehículos, Ventas de alarmas y medidas de seguridad, ventas de llantas o neumáticos nuevos o usados.</p> <p>-Diagnosticentro, lubricentros, servitecas, servicios de alineación y balanceo.</p> <p>-Servicios de lavado de vehículos.</p> <p>-Servicios de montallantas,</p> <p>-Talleres especializados de reparación de automotores, motos y maquinaria: sincronización, latonería y pintura, balanceo, alineación, cambio llantas.</p> <p>-Salas de menor escala de Exhibición y comercialización de vehículos automotores.</p> <p>-Ventas de maquinaria de construcción, agrícola e industrial.</p> <p>- Ventas de Motores y plantas eléctricas.</p> <p>-Servicios medios de reparación y mantenimiento de Equipo Industrial y especializado:</p>
			<p>Actividades que se desarrollan en establecimientos en los que predomina el servicio de reparación y mantenimiento de equipos industriales tales como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipos de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales.</p> <p>-Talleres de reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes para maquinaria, así como labores de soldadura, niquelado, figurado de hierros, vulcanización y cromado.</p>
		Metropolitano	<p>Concesionarios, compra y venta de todo tipo de vehículos,</p> <p>Diagnosticentro, Estaciones de Servicios</p>
	COMERCIO DE LICORES	Vecinal	<p>Cigarrerías, expendio de licor al detal sin consumo en el establecimiento o sus áreas adyacentes.</p>
		Zonal	<p>Estancos, agencias de licores, expendio de licores. (con consumo en sitio - bajo impacto)</p>
	AGRUPACIONES COMERCIALES	Vecinal	<p>Edificaciones de uso comercial conformadas por locales o unidades en que se comercializan productos de consumo generalizado o prestan servicios vecinales</p>
		Zonal	<p>-Edificaciones en altura que cuentan con locales comerciales y zonas comunes de integración, sometidas o no a régimen de propiedad horizontal.</p> <p>-Pasajes y galerías comerciales</p> <p>-Agrupaciones o condominios comerciales</p>
		Metropolitana	<p>-Almacenes de cadena o tiendas por Departamentos</p> <p>-Grandes superficies</p> <p>-Supermercados mayores a 2000 m2</p> <p>-Centros comerciales</p>

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	VENTAS DE VÍVERES Y ABARROTES	Zonal	-Supermercados (ventas al detal de artículos de la canasta familiar por secciones).
SERVICIOS	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO DE IMPACTO SOCIAL	Vecinal	Vecinales de servicios de juegos electrónicos permitidos, salones de karaoke. Academias de formación deportiva y enseñanza recreativa
	PARQUEADEROS	Vecinal	Servicios de Parquederos de vehículos livianos y motos
		Zonal	Parqueo de vehículos en superficie y/o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.
	CAFETERIAS RESTAURANTES	Vecinal	Fuentes de soda, cafetería, lonchería, Heladería, comidas rápidas, ventas de pasteles, dulces, similares
		Zonal	Restaurantes, asaderos, casa de banquetes y eventos, desayunaderos.
	SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal	Salones de Belleza, Peluquería, Barberías
		Zonal	locales especializados de Belleza, Spa's, servicios de tratamientos de belleza, faciales, corporales. Academias de Modelaje.
	SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal	Consultorio veterinario individual y/o peluquería animal, droguería veterinaria, ventas de alimentos concentrados al detal y ventas de accesorios para animales domésticos al detal.
		Zonal	Clinicas veterinarias, guarderías animales y centros veterinarios (grupo de 2 ó más consultorios), local exclusivo de peluquerías para animales y ventas de artículos veterinarios. -Ventas de animales domésticos (pájaros, peces, conejos, perros, gatos); - Ventas de alimentos y adornos asociados al por mayor.
	ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	Zonal	Agencias de viajes y turismo, oficina de renta de automóviles.
ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)	Zonal	Apartahoteles, Casas de huéspedes, hostales (renta de camas con servicios compartidos mayor a 1 día), Hoteles.	
	Vecinal	Internet, servicio personal al público de telefonía, videotiendas	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	ENTRETIENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Zonal	Salas de cine Clubes sociales y campestres Bibliotecas, galerías de arte, teatros, auditorios, y otras actividades culturales. Academia de formación deportiva, centros deportivos, establecimientos de enseñanza recreativa (pasarela, modelaje, judo, ping-pong, taekwondo, etc) Academias de enseñanza musical Instalaciones deportivas, escenarios especiales de esparcimiento público.
	CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal	Entrega a domicilios y mensajería, actividades postales y correo
		Zonal	Servicios telefónicos, radio, televisión y otras actividades de agencias de noticias, telecomunicaciones, servicio de transmisión e intercambio de datos.
		Metropolitana	Antenas y equipos de comunicación.
	INTERMEDIACION FINANCIERA	Vecinal	Servicios auxiliares de la intermediación financiera, gestión de planes de seguros generales, cajero automático.
		Zonal	Casas matrices de intermediación monetaria, bancos, corporaciones o cooperativas financieras, compañías de financiamiento comercial, bolsa, fiducia, crédito, casas de cambio, banca de 2 piso, actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera, establecimiento y gestión de planes de seguros, de pensiones y cesantías, oficinas de finca raíz.
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal	Oficinas individuales de consultorías y profesiones liberales, servicios técnicos, consultorio individual oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos.
		Zonal	Oficinas administrativas de EPS, Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, sindicatos, organizaciones políticas, fondos de empleados
DOTACIONAL	EDUCACION	Vecinal	Educación no formal, escuelas en general, escuelas especializadas, jardines infantiles, guarderías, educación básica primaria, colegios, centros de enseñanza media diversificada, centros culturales barriales, centros educacionales barriales.
		Zonal	Colegios, Universidades, Institutos de Capacitación tecnológica, SENA, museos, bibliotecas, salas de concierto y teatro para representaciones escénicas
		Metropolitana	Centros de formación con relevancia metropolitana: Educación básica secundaria, Educación media académica, Educación Superior, Formación técnica y profesional, Centros tecnológicos.
	SALUD	Zonal	Segundo nivel de atención, Hospitales nivel 2, Clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación, Institutos de rehabilitación física, consultorios o clínicas en agrupaciones, centros médicos de más de tres consultorios de medicina y/o odontológicos, IPS, EPS.
		Urbano	
		Metropolitana	Tercer nivel de atención, Hospitales Nivel 3, Clínicas, Sanatorios y otras instituciones de salud con internación.
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal	Polideportivos

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

		Zonal	Actividades deportivas, piscinas, escuelas de formación deportiva, canchas públicas o privadas, gimnasios.
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal	Clubes deportivos y recreativos
		Zonal	Cruz Roja, Defensa civil, oficinas o sedes principales o descentralizadas de atención al público a nivel de comunas o sectores, Notarías, Curadurías Urbanas, Defensoría del Pueblo, Juzgados, Tribunales.
		Metropolitana	Estaciones de Bomberos, Áreas requeridas para la Administración Pública Empresas de servicios públicos Consulados Centros administrativos nacionales, municipales, departamentales o metropolitanos Centrales de servicios públicos o equipamientos e infraestructuras de carácter local
	RECREATIVOS PUBLICOS	Vecinal Zonal Metropolitana	Hacen parte de esta tipología, aquellos espacios públicos o privados que sean afectados a públicos por sus características especiales, que permiten el disfrute colectivo y la recreación sea esta activa o pasiva (Áreas Verdes o de amortiguamiento), tales como: Parques naturales, bosques, reservas forestales, Jardines, Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua, Retiros de protección a monumentos y obras de arte, Retiros de aislamiento, Zonas de cesión Tipo I destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos, Plazas públicas, Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998.
ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
SERVICIOS	MANTENIMIENTO O Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	Zonal	Mantenimiento, Reparación, Latonería, pintura, taller de mecánica.
	SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal	Oficinas administrativas y venta de servicios funerarios, exequiales y de velación
DOTACIONAL	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal	Orfanatos, Asilos, Hogares personas discapacitadas, centros de atención grupos vulnerables (mujer, familia, niñez, juventud, tercera edad, discapacitados), centro de rehabilitación y atención social, centros geriátricos.
		Zonal	Guardería pública, Hogares o Centros de Bienestar Familiar Centros asistenciales a nivel de comunas.
		Metropolitana	Centro de bienestar familiar de nivel regional. Manicomios, institutos de protección al menor
	CENTROS DE CULTO	Vecinal/Zonal	Iglesias, templos religiosos, casas parroquiales, centros de culto, capillas, osarios dentro de centros de culto, centros de grupos de oración.
	ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal	Sala de velación, servicios funerarios.
DE SEGURIDAD	Vecinal	CAIS, Puestos de Policía, Inspección de policía	
	Zonal	Servicios administrativos de seguridad, Estaciones de Policía, Edificaciones especializadas en servicios de seguridad, Fiscalía, Palacio de Justicia, Policía Nacional,	
INDUSTRIA	ARTESANAL.	Bajo Impacto De Escala Comunal	Fabricación de productos de panadería. Elaboración de alimentos. Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña. Fabricación de productos de madera y corcho.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

		Fabricación de joyas y artículos conexos. Fabricación de instrumentos de música. Producción de artesanías, porcelanas.
CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto	Pequeñas fábricas y confección de prendas de vestir, accesorios, lencería, artículos confeccionados con materias textiles, artículos de punto y ganchillo, cordelería, tapices y alfombras, excepto prendas de pieles. No se autorizan actividad de tinturado.
FABRICACION DE MUEBLES	Bajo Impacto	Talleres menores de ebanistería y fabricación de muebles y accesorios.
CALZADO	Bajo Impacto	Fabricación de suelas y calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico.
INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACIÓN	Bajo Impacto	Fabricación de dulces, Pequeñas industrias familiares de envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes.
USO COMERCIAL		
Las siguientes categorías de usos podrán ser actualizadas y se podrán incluir nuevas categorías de acuerdo con lo compatibilidad de usos, y se facultará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dicho proceso.		
USO DOTACIONAL		
<p>La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos.</p> <p>Para aquellas edificaciones o inmuebles que la administración municipal requiera para el adecuado desarrollo de programas y estén viabilizados, se articularan con el objetivo de consolidar el servicio.</p> <p>La categoría de uso dotacional que se establezca no prohíbe la posibilidad para desarrollar actividades de uso mixto, siempre y cuando no se den escenarios de usos incompatibles. Sin embargo, se restringe el uso dotacional en inmuebles residenciales. Para el desarrollo de inmuebles residenciales con usos dotacionales deberá contar con instalaciones apropiadas y que cumplan con las normas determinadas, con el objetivo que no se genere alto impacto por la actividad a desarrollar.</p>		
USO INDUSTRIAL		
<p>Se entiende por uso industrial, el proceso de transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.</p> <p>Las distintas tipologías de actividades industriales que se desarrollen deberán ser compatibles con los usos asignados en la zona, de acuerdo con los usos y tratamientos predominantes. Pero, no se podrá desarrollar actividad de industria transformadora a gran escala o industria extractiva en suelo de expansión o suelo urbano del municipio.</p> <p>Se reconocerán las situaciones jurídicas consolidadas de industria existente que deberán implementar acciones y medidas correctivas.</p>		
USOS RECREATIVOS		
<p>Se entiende por uso recreativo la actividad destinada a los fines recreativos, de ocio y de esparcimiento, y podrán desarrollarse en áreas privadas y públicas.</p> <p>Estos usos recreativos podrán desarrollarse en suelo urbano que cumplan con los requerimientos para la prestación del servicio.</p> <p>- Categoría (1) Uso Recreativo</p> <p>La categoría (1) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva (áreas verdes o de amortiguamiento)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parques naturales, bosques, reservas forestales. • Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua. 		

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

<ul style="list-style-type: none"> • Retiros de separación entre edificaciones • Retiros de protección a monumentos y obras de arte. • Retiros de aislamiento • Zonas de cesión Tipo 1 destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos • Plazas públicas • Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complemente, sustituya o modifique. - Categoría (2) Uso Recreativo <p>La categoría (2) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva, y cuentan con espacios acondicionados para su funcionamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clubes sociales y campestres y centros deportivos. • Escenarios especiales de esparcimiento público. 	
USOS NO CONTEMPLADOS	
Los demás usos que no se hayan contemplado en el presente anexo, la autoridad responsable para enriquecer dicha categoría será solo a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.	
<i>CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD CON LAS TIPOLOGIAS Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ASÍ:</i>	<i>De conformidad con el Artículo 167 del Acuerdo 022 de 2019</i>
<p>Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano: Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes actividades de usos de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:</p> <p>Usos permitidos: Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, así como aquellos complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.</p> <p>Usos condicionados: Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos permitidos y condiciones por área de actividad, puede permitirse.</p> <p>Usos prohibidos: Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.</p> <p>Actividades existentes. Son aquellos que se encontraban en pleno funcionamiento, cuya actividad se ha desarrollado de manera continua, lo cual se acredita con documentos legales a nivel municipal u otros que permitan evidenciar su operación en el sitio; adicionalmente para el caso de establecimientos que vienen operando desde antes de la vigencia de la Ley 232 de 1995, se acreditan con el certificado de uso del suelo o licencia de funcionamiento. En cuanto a las actividades existentes, se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas en relación con lo anterior precisando que se debe acreditar ante las autoridades que lo requieran con los soportes documentales correspondientes.</p> <p>Usos existentes prohibidos o incompatibles: Son los que existen en una zona de actividad pero no están de acuerdo con la vocación predominante, y por tanto, generan efectos negativos no mitigables sobre los usos consolidados o previstos como permitidos. Por tanto, no pueden funcionar en un área determinada por su incompatibilidad con los usos citados.</p> <p>Así, del análisis de un uso existente se podrá determinar su categoría como prohibido, caso en que la Administración Municipal deberá tomar la decisión administrativa de no tolerar su permanencia por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos, cualesquiera que estos sean, quedando bajo la potestad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, exigir el respectivo plan de cierre, abandono y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.</p> <p>Usos ya establecidos prohibidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso a actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe proceder a reubicar la actividad en zonas apropiadas para dicha actividad, y cumplir con los requisitos establecidos en el presente</p>	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.

Para los casos de que trata este artículo solo se permitirá reformas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como prohibidas estén causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa presentación por parte del interesado de un plan de abandono, plan de cierre y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

Escala o cobertura del uso: estas se graduarán en las siguientes escalas: Zonal, local, y metropolitana.

Escala de Impactos: estas se graduarán en las siguientes escalas: **Bajo impacto**, corresponde a actividades pasivas y contemplativas que se pueden desarrollar al interior de las unidades inmobiliarias y áreas donde se permite la prolongación de las actividades económicas (antejardines); **Medio Impacto**, corresponde a actividades económicas frecuentes y ocasionales que permiten medianas aglomeraciones; **Alto Impacto**, corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

Parágrafo 3. En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinantes contenidas en dicho Plan.

Parágrafo 4. En lo referente a las rondas hídricas existentes en el Municipio de San José de Cúcuta, que no hayan sido definidas por parte de la Autoridad Ambiental competente, como determinante ambiental; mientras se realiza el acotamiento de las demás rondas hídricas, deberá tramitarse el concepto de delimitación de la ronda de río y la cota máxima de inundación ante la autoridad ambiental competente.

Anexo 10

	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión:
		Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

San José de Cúcuta,

DE:
 PARA:
 CORREO ELECTRÓNICO:
 REFERENCIA:
 CODIGO DE VERIFICACION DE LA SOLIDITUD

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	

Plano predial convenio de actualización catastral IGAC 4167/2011. Predio

Plano 17. ZONAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URBANO Predio

LAS ACTIVIDADES QUE NO SE ENCUENTRAN RELACIONADAS DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO, SE CONSIDERAN PROHIBIDAS.

ZONA DE ACTIVIDAD : <i>Definición de asignación de uso por área de actividad</i>	AREA DE ACTIVIDAD : RESIDENCIAL TIPO ZR-1
<p>ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"</p> <p>Artículo 1. Adopción y Aplicación. Adopción. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificatorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012). Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta los siguientes documentos anexos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona. Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad <p>Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano: Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.</p>	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

5.Residencial			
Área de actividad	Área de actividad residencial tipo ZR-1		
USOS APLICAN PARA:	Manzanas determinadas con área de actividad residencial tipo ZR-1 y se evidencia en el Mapa Nro 31 Usos de suelo urbano		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	
	VIVIENDA	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO ZR-1. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.	
	DOTACIONAL	RECREATIVOS PUBLICOS	
USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIO	USO DOMESTICO AGRUPACIONES COMERCIALES VENTAS DE VIVERES Y ABARROTOS	
	SERVICIOS	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Vecinal
		PARQUEADEROS	Vecinal
		CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal, zonal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal, Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal
		ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	Zonal
		ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Vecinal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal
		ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal, Zonal
	DOTACIONAL	EDUCACION	Vecinal, Zonal
		SALUD	Vecinal, Zonal
		SERVICIOS SOCIALES	Vecinal, Zonal
		CENTROS DE CULTO	Vecinal
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal, Zonal
		SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal
	INDUSTRIA	DE SEGURIDAD	Vecinal
		ARTESANAL: Solo fabricación de productos de panadería, elaboración de alimentos, fabricación de joyas y productos conexos, productos de artesanías y porcelanas	Bajo impacto
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
	ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto	
	La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.O.T, se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros.		
	Por petición de la comunidad organizada se podrán decretar zonas de uso exclusivo residencial, lo cual se deberá hacer constar mediante Decreto reglamentario. Los usos complementarios se permitirán solo cuando las edificaciones donde se pretendan desarrollar cumplan con las normas aplicables para los usos propuestos.		

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

CATEGORIAS DE USOS CON ACTIVIDAD SEGÚN EL ANEXO3.2. No 022 DE 19 DIC 2019	Para el Areas de Actividad TIPO ZR-1	AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL
---	---	---------------------------	--------------------

Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

ACTIVIDAD PRINCIPAL

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
DOTACIONAL	RECREATIVOS PÚBLICOS	Urbano / Metropolitano	Hacen parte de esta tipología, aquellos espacios públicos o privados que sean afectados a públicos por sus características especiales, que permiten el disfrute colectivo y la recreación sea esta activa o pasiva (Áreas Verdes o de amortiguamiento), tales como: Parques naturales, bosques, reservas forestales, Jardines, Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua, Retiros de protección a monumentos y obras de arte, Retiros de aislamiento, Zonas de cesión Tipo I destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos, Plazas públicas, Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 o la norma que la sustituya, complemente o modifique.

ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA

COMERCIAL	USO DOMESTICO	Vecinal	<ul style="list-style-type: none"> -Cigarrillos, dulces, confitería en general -Ventas de productos de cacharrería, bisutería, hilos y similares. -Expendio de productos de panadería -Salsamentarías -Ventas de misceláneas y variedades, juguetería - Expendios de medicamentos, droguerías de escala local, perfumería, cosméticos. -Salones de belleza, barberías, estética capilar, SPA -Servicios de reparación de prendas de vestir (clínica de ropa), calzado -Almacenes de confecciones - Ventas al detal de artículos de aseo y limpieza del hogar -Librerías, papelerías, servicios de fotocopiado -Oficinas de servicios profesionales y personales, servicios de asesorías de trabajos y tareas -Locales menores para el servicio de lavado de prendas de vestir, alfombras, lencerías. -locales de servicio de café internet y video-juegos recreativos permitidos -Alquiler de ropa -Servicios de mensajería -Consultorios médicos individuales, odontológicos y laboratorios clínicos, ópticas -Venta de chance y lotería. -Bodegas, dispensarios o depósitos de medicamentos, artículos de perfumería - cosméticos. -Servicios de alquiler de elementos para banquetes y recepciones -Servicios personales en general: servicios ópticos, fotográficos.
-----------	---------------	---------	---

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

		Zonal	<p>-Talleres de diseño y alta costura</p> <p>-Almacenes de ventas de confecciones, telas, tejidos, textiles, prendas de vestir, sombreros, lencería, carteras, bolsos, calzado, artículos de cueros, plásticos, sintéticos</p> <p>-Floristerías, ventas de plantas, viveros, materas</p> <p>-Ventas de accesorios para el hogar, artículos eléctricos y repuestos</p> <p>-Venta de artículos de herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, aldabas, pasadores, herrajes, motores eléctricos pequeños, cautines, varillas para soldadura y similares, accesorios para instalaciones eléctricas o telefónicas.</p> <p>-Artículos para cinematografías, fotografía y similares.</p> <p>-Pequeños depósitos de mercancías y de productos que no sean perecederos.</p> <p>-Servicio de copias heliográficas, laminados e impresión de membretes y tarjetas, pequeños talleres de screen y diseño gráfico.</p> <p>-Alquiler de maquinaria menor y equipo de oficina, computadores, servicios técnicos de reparación y mantenimiento de enseres domésticos, tapizado de muebles</p> <p>-Salones de reuniones</p> <p>- Talleres de screen y artes gráficas con secciones.</p> <p>- Ventas de artículos deportivos por departamentos.</p> <p>- Tipografías.</p> <p>Talleres de Servicios Livianos: Servicios mixtos comerciales y para el consumidor de reparación de maquinarias menores, lavadoras, neveras, cerrajería, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras y televisores, equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas, cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeterías, estufas, hornos livianos, cortinas, persianas, muebles, servicios menores de plomería y de instalaciones eléctricas, elementos para publicidad visual, servicio de Talleres de reparación de artículos eléctricos y electrónicos, electrodomésticos, reparación de bicicletas.</p> <p>Las actividades previstas en la tipología Uso Doméstico de Escala Local</p> <p>-Joyería, relojería</p> <p>-Ventas de muebles y equipos de oficina, computadores y software, equipos científicos y fotográficos, equipo óptico y de precisión.</p> <p>-Comercio al por menor de productos: odontológicos, cosméticos</p>
	AGRUPACIONES COMERCIALES	Vecinal	Edificaciones de uso comercial conformadas por locales o unidades en que se comercializan productos de consumo generalizado o prestan servicios locales
		Zonal	<p>-Edificaciones en altura que cuentan con locales comerciales y zonas comunes de integración, sometidas o no a régimen de propiedad horizontal.</p> <p>-Pasajes y galerías comerciales</p> <p>-Agrupaciones o condominios comerciales</p>
	VENTAS DE VÍVERES Y ABARROTES	Vecinal	<p>-Tiendas Mixtas, misceláneas fuentes de soda, abastos (micro mercados), (se prohíbe el expendio para consumo en sitio de bebidas alcohólicas).</p> <p>-Expendios al detal de granos, víveres, alimentos en general, frutas, verduras, carnes, pescados, productos lácteos, huevos, salsamentaría, carnes empacadas</p>
		Zonal	-Supermercados (ventas al detal de artículos de la canasta familiar por secciones).
SERVICIOS	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Vecinal	<p>Locales de servicios de juegos electrónicos permitidos (Prohibido juegos con máquinas paga monedas y/o similares) , salones de karaoke</p> <p>Academias de formación deportiva y enseñanza recreativa</p>
	PARQUEADEROS	Vecinal	Servicios de Parqueaderos de vehículos livianos y motos
	CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal	Fuentes de soda, cafetería, lonchería, Heladería, comidas rápidas, ventas de pasteles, dulces, similares
		Vecinal	Salones de Belleza, Peluquería, Barberías

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	SERVICIO DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Zonal	Locales especializados de Belleza, Spa's, servicios de tratamientos de belleza, faciales, corporales
	SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal	Consultorio veterinario individual y/o peluquería animal, droguería veterinaria, ventas de alimentos concentrados al detal y ventas de accesorios para animales domésticos al detal.
	ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	Zonal	Agencias de viajes y turismo, oficina de renta de automóviles.
	ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)	Zonal	Aparta hoteles, Casas de huéspedes, hostales (renta de camas con servicios compartidos mayor a 1 día), Hoteles
	ENTRETENIMIENTO ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Vecinal	Internet, servicio personal al público de telefonía, video tiendas
	CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal	Entrega a domicilios y mensajería, actividades postales y correo
	ESPECIALIZADOS PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	Vecinal	Oficinas individuales de consultorias y profesiones liberales, servicios técnicos, consultorio individual oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos.
		Zonal	Oficinas administrativas de EPS, Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, sindicatos, organizaciones políticas, fondos de empleados
DOTACIONAL	EDUCACIÓN	Vecinal	Educación no formal, escuelas en general, escuelas especializadas, jardines infantiles, guarderías, educación básica primaria, colegios, centros de enseñanza media diversificada, centros culturales barriales, centros educacionales barriales.
		Zonal	Colegios, Universidades, Institutos de Capacitación tecnológica, SENA, museos, bibliotecas, salas de concierto y teatro para representaciones escénicas
	SALUD	Vecinal	Primer Nivel de Atención o asistenciales básicos, centros de primeros auxilios, centros médicos de máximo tres consultorios de medicina y/o odontológicos, centros y puestos de salud, apoyo diagnóstico y laboratorios clínicos, radiología, laboratorios clínicos especializados, apoyo terapéutico y especializado sin internación, consultorios médicos.
		Zonal	Segundo nivel de atención, Hospitales nivel 2, Clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación, Institutos de rehabilitación física, consultorios o clínicas en agrupaciones, centros médicos de más de tres consultorios de medicina y/o odontológicos, PS., EPS.
	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal	Orfanatos, Asilos, Hogares personas discapacitadas, centros de atención grupos vulnerables (mujer, familia, niñez, juventud, tercera edad, discapacitados), centro de rehabilitación y atención social, centros geriátricos.
		Zonal	Guardería pública, Hogares o Centros de Bienestar Familiar Centros asistenciales a nivel de comunas

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	CENTROS DE CULTO	Vecinal / Zonal	Iglesias, templos religiosos, casas parroquiales, centros de culto, capillas, osarios dentro de centros de culto, centros de grupos de oración.
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal	Polideportivos
		Zonal	Actividades deportivas, piscinas, escuelas de formación deportiva, canchas públicas o privadas, gimnasios.
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal	Clubes deportivos y recreativos.
	DE SEGURIDAD	Vecinal	CAIS, Puestos de Policía, Inspección de policía
INDUSTRIA	ARTESANAL	Bajo impacto de escala comunal	Fabricación de productos de panadería. Elaboración de alimentos. Fabricación de joyas y productos conexos. Producción de artesanías, porcelanas.
	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo impacto	Pequeñas fábricas y confección de prendas de vestir, accesorios, lencería, artículos confeccionados con materias textiles, artículos de punto y ganchillo, cordelería, tapices y alfombras, excepto prendas de pieles. No se autorizan actividad de tinturado.
	ACTIVIDADES DE EDICIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN E GRABACIONES	Bajo / Medio impacto	Actividades relaciones con la edición e impresión en menor escala, artes gráficas, litografías. Actividades relaciones con la edición e impresión, artes gráficas en mayor escala.

USO COMERCIAL

Las siguientes categorías de usos podrán ser actualizadas y se podrán incluir nuevas categorías de acuerdo con lo compatibilidad de usos, y se facultará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dicho proceso.

La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos.

USO DOTACIONAL

Para aquellas edificaciones o inmuebles que la administración municipal requiera para el adecuado desarrollo de programas y estén viabilizados, se articularan con el objetivo de consolidar el servicio.

La categoría de uso dotacional que se establezca no prohíbe la posibilidad para desarrollar actividades de uso mixto, siempre y cuando no se den escenarios de usos incompatibles. Sin embargo, se restringe el uso dotacional en inmuebles residenciales. Para el desarrollo de inmuebles residenciales con usos dotacionales deberá contar con instalaciones apropiadas y que cumplan con las normas determinadas, con el objetivo que no se genere alto impacto por la actividad a desarrollar.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

USO INDUSTRIAL
<p>Se entiende por uso industrial, el proceso de transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.</p> <p>Las distintas tipologías de actividades industriales que se desarrollen deberán ser compatibles con los usos asignados en la zona, de acuerdo con los usos y tratamientos predominantes. Pero, no se podrá desarrollar actividad de industria transformadora a gran escala o industria extractiva en suelo de expansión o suelo urbano del municipio.</p> <p>Se reconocerán las situaciones jurídicas consolidadas de industria existente que deberán implementar acciones y medidas correctivas.</p>
USOS RECREATIVOS
<p>Se entiende por uso recreativo la actividad destinada a los fines recreativos, de ocio y de esparcimiento, y podrán desarrollarse en áreas privadas y públicas.</p> <p>Estos usos recreativos podrán desarrollarse en suelo urbano que cumplan con los requerimientos para la prestación del servicio.</p> <p>- Categoría (1) Uso Recreativo</p> <p>La categoría (1) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva (áreas verdes o de amortiguamiento)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parques naturales, bosques, reservas forestales. • Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua. • Retiros de separación entre edificaciones • Retiros de protección a monumentos y obras de arte. • Retiros de aislamiento • Zonas de cesión Tipo 1 destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos • Plazas públicas • Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complemente, sustituya o modifique. <p>- Categoría (2) Uso Recreativo</p> <p>La categoría (2) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva, y cuentan con espacios acondicionados para su funcionamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clubes sociales y campestres y centros deportivos. • Escenarios especiales de esparcimiento público.
USOS NO CONTEMPLADOS
<p>Los demás usos que no se hayan contemplado en el presente anexo, la autoridad responsable para enriquecer dicha categoría será solo a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.</p>

CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD CON LAS TIPOLOGIAS Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ASÍ:	<i>De conformidad con el Artículo 167 del Acuerdo 022 de 2019</i>
<p>Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano: Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes actividades de usos de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:</p> <p>Usos permitidos: Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, así como aquellos complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.</p> <p>Usos condicionados: Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos permitidos y condiciones por área de actividad, puede permitirse.</p> <p>Usos prohibidos: Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.</p> <p>Actividades existentes. Son aquellos que se encontraban en pleno funcionamiento, cuya actividad se ha desarrollado de manera continua, lo cual se acredita con documentos legales a nivel municipal u otros que permitan evidenciar su operación en el sitio; adicionalmente para el caso de establecimientos que vienen operando desde antes de la vigencia de la Ley 232 de 1995, se acreditan con el certificado de uso del suelo o licencia de funcionamiento. En cuanto a las actividades existentes, se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas en relación con lo anterior precisando que se debe acreditar ante las autoridades que lo requieran con los soportes documentales correspondientes.</p>	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Usos existentes prohibidos o incompatibles: Son los que existen en una zona de actividad pero no están de acuerdo con la vocación predominante, y por tanto, generan efectos negativos no mitigables sobre los usos consolidados o previstos como permitidos. Por tanto, no pueden funcionar en un área determinada por su incompatibilidad con los usos citados.

Así, del análisis de un uso existente se podrá determinar su categoría como prohibido, caso en que la Administración Municipal deberá tomar la decisión administrativa de no tolerar su permanencia por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos, cualesquiera que estos sean, quedando bajo la potestad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, exigir el respectivo plan de cierre, abandono y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

Usos ya establecidos prohibidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso a actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe proceder a reubicar la actividad en zonas apropiadas para dicha actividad, y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.

Para los casos de que trata este artículo solo se permitirá reformas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como prohibidas estén causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa presentación por parte del interesado de un plan de abandono, plan de cierre y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

Escala o cobertura del uso: estas se graduarán en las siguientes escalas: Zonal, local, y metropolitana.

Escala de Impactos: estas se graduarán en las siguientes escalas: **Bajo impacto**, corresponde a actividades pasivas y contemplativas que se pueden desarrollar al interior de las unidades inmobiliarias y áreas donde se permite la prolongación de las actividades económicas (antejardines); **Medio Impacto**, corresponde a actividades económicas frecuentes y ocasionales que permiten medianas aglomeraciones; **Alto Impacto**, corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

Parágrafo 3. En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinantes contenidas en dicho Plan.

Parágrafo 4. En lo referente a las rondas hídricas existentes en el Municipio de San José de Cúcuta, que no hayan sido definidas por parte de la Autoridad Ambiental competente, como determinante ambiental; mientras se realiza el acotamiento de las demás rondas hídricas, deberá tramitarse el concepto de delimitación de la ronda de río y la cota máxima de inundación ante la autoridad ambiental competente.

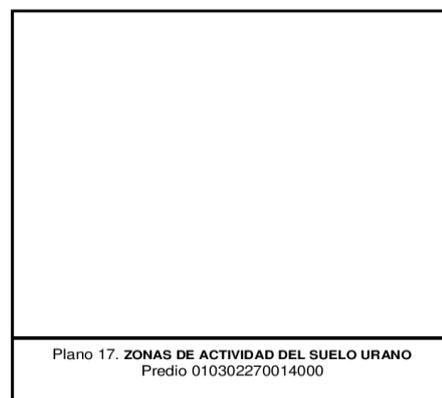
Anexo 11

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

San José de Cúcuta, de 2020

DE:
 PARA:
 CORREO ELECTRÓNICO:
 REFERENCIA: Solicitud de Concepto de Uso de Suelo, radicado virtual #
 CODIGO DE VERIFICACION DE LA SOLIDITUD: Verifique la autenticidad del presente concepto ingresando a la página de la Alcaldía de San José de Cúcuta a consultar el trámite del documento, digitando el código de verificación

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	



LAS ACTIVIDADES QUE NO SE ENCUENTRAN RELACIONADAS DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO, SE CONSIDERAN PROHIBIDAS.

ZONA DE ACTIVIDAD : Definición de asignación de uso por área de actividad	AREA DE ACTIVIDAD : ZONA CENTRAL
<p>ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"</p> <p>Artículo 1. Adopción y Aplicación. Adopción. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificadorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012). Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta los siguientes documentos anexos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona. Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad <p>Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano: Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio. - Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados. Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo</p>	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

1. Comercial y de servicios				
Área de actividad	ZONA CENTRAL			
Zona	Áreas identificadas en el Mapa Nro 31 Usos del Suelo Urbano, que están influenciadas por los Corredores: Manzanas ubicadas entre: Diagonal Santander - Avenida 0 - Calle 13- Avenida 12 – Canal Bogotá			
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala	
	Residencial	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar Tipo ZR-3 Vivienda de Interés Social		
	Comercial	USO DOMESTICO		Vecinal y zonal
		COMERCIO GENERAL		Zonal, Metropolitana
		COMERCIO AL POR MAYOR		Zonal y metropolitana
		COMERCIO ASOCIADO AL SECTOR AUTOMOTRIZ *No se permitirá esta actividad para un área de (8) ocho manzanas alrededor del Parque Santander; y colindantes a áreas de tipo dotacionales, salud, educación y las previstas en las normas particulares para edificaciones.		Vecinal , Zonal y metropolitana
		COMERCIO DE LICORES		Vecinal , Zonal
		AGRUPACIONES COMERCIALES		Vecinal , Zonal, Metropolitana
	Servicios	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO		Vecinal
		PARQUEADERO		Vecinal ,Zonal, Metropolitana
		CAFETERÍAS RESTAURANTES		Vecinal , Zonal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL		Vecinal
		ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES		Zonal
		ALOJAMIENTO Y HOTELES		Zonal
		ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS		Vecinal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES		Vecinal , Zonal
		INTERMEDIACIÓN FINANCIERA		Vecinal y zonal
		ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS (OFICINAS)		Vecinal y zonal
		Dotacional	SERVICIOS SOCIALES	
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS			Vecinal , Zonal y Metropolitana
	SERVICIO A LA COMUNIDAD			Vecinal , Zonal, Metropolitana
	DE SEGURIDAD			Vecinal , Zonal, Metropolitana
	Industrial	RECREATIVOS PUBLICOS		Vecinal , Zonal, Metropolitana
		ARTESANAL		Bajo Impacto
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES		Bajo y Medio Impacto
		FABRICACIÓN DE MUEBLES		Bajo impacto
		ACTIVIDADES DE EDICIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES		Bajo y Medio impacto
CALZADO			Bajo Impacto	
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercial	VENTAS DE VÍVERES Y ABARROTOS	Zonal	
	Servicio (*No se autoriza en predios colindantes con usos residenciales o dotacionales)	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO		Zonal, Metropolitana (*)
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL		Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS		Vecinal , Zonal
		ALOJAMIENTO Y HOTELES		Metropolitana
	ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS		Zonal	
USOS COMPLEMENTARIOS	Uso	Tipo	Escala	
	Servicio	CORREO Y TELECOMUNICACIONES		Metropolitana

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

(*No se autoriza en predios colindantes con usos residenciales o dotacionales)	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPOS PESADOS	Zonal
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS OFICINAS)	Metropolitana
	SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal
	EDUCACION	Vecinal , Zonal y Metropolitana
	SALUD	Vecinal , Zonal y Metropolitana
	CENTROS DE CULTO	Vecinal /Zonal
	ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal
Industria	INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACION	Bajo impacto
En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados cosecheros o mercados campesinos.		

CATEGORIAS DE USOS CON ACTIVIDAD SEGÚN EL ANEXO3.2. No 022 DE 19 DIC 2019	Para el Areas de Actividad ZONA CENTRAL , Áreas que están influenciadas por los Corredores: Manzanas ubicadas dentro del cuadrante delimitado por: Diagonal Santander - Avenida 0 - Calle 13- Avenida 12 – Canal Bogotá, se define la siguiente clasificación :
Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:	
<p>Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.</p> <p>- Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.</p> <p>Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 “Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados” y Anexo 3.2 “Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas”.</p>	

ACTIVIDAD PRINCIPAL			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
COMERCIAL	USO DOMESTICO	Vecinal	-Cigarrillos, dulces, confitería en general -Ventas de productos de cacharrería, bisutería, hilos y similares. -Expendio de productos de panadería -Salsamentarías -Ventas de misceláneas y variedades, juguetería - Expendios de medicamentos, droguerías de escala local, perfumería, cosméticos. -Salones de belleza, barberías, estética capilar, SPA -Servicios de reparación de prendas de vestir (clínica de ropa), calzado -Almacenes de confecciones - Ventas al detal de artículos de aseo y limpieza del hogar -Librerías, papelerías, servicios de fotocopiado -Oficinas de servicios profesionales y personales, servicios de asesorías de trabajos y tareas -Locales menores para el servicio de lavado de prendas de vestir, alfombras, lencerías. -locales de servicio de café internet y video-juegos recreativos permitidos -Alquiler de ropa -Servicios de mensajería -Consultorios médicos individuales, odontológicos y laboratorios clínicos, ópticas -Venta de chance y lotería. -Bodegas, dispensarios o depósitos de medicamentos, artículos de perfumería - cosméticos. -Servicios de alquiler de elementos para banquetes y recepciones -Servicios personales en general: servicios ópticos, fotográficos.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
COMERCIAL	USO DOMESTICO	Zonal	<ul style="list-style-type: none"> -Talleres de diseño y alta costura -Almacenes de ventas de confecciones, telas, tejidos, textiles, prendas de vestir, sombreros, lencería, carteras, bolsos, calzado, artículos de cueros, plásticos, sintéticos -Floristerías, ventas de plantas, viveros, materas -Ventas de accesorios para el hogar, artículos eléctricos y repuestos -Venta de artículos de herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, aldabas, pasadores, herrajes, motores eléctricos pequeños, cautines, varillas para soldadura y similares, accesorios para instalaciones eléctricas o telefónicas. -Artículos para cinematografías, fotografía y similares. -Pequeños depósitos de mercancías y de productos que no sean perecederos -Servicio de copias heliográficas, laminados e impresión de membretes y tarjetas, pequeños talleres de screen y diseño gráfico. -Alquiler de maquinaria menor y equipo de oficina, computadores, servicios técnicos de reparación y mantenimiento de enseres domésticos, tapizado de muebles -Salones de reuniones - Talleres de screen y artes gráficas con secciones. - Ventas de artículos deportivos por departamentos. - Tipografías. <p>Talleres de Servicios Livianos: Servicios mixtos comerciales y para el consumidor de reparación de maquinarias menores, lavadoras, neveras, cerrajería, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras y televisores, equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas, cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeterías, estufas, hornos livianos, cortinas, persianas, muebles, servicios menores de plomería y de instalaciones eléctricas, elementos para publicidad visual, servicio de Talleres de reparación de artículos eléctricos y electrónicos, electrodomésticos, reparación de bicicletas</p> <p>Las actividades previstas en la tipología Uso Doméstico de Escala Local</p>
COMERCIO	COMERCIO GENERAL	Zonal	<ul style="list-style-type: none"> -Joyería, relojería -Ventas de muebles y equipos de oficina, computadores y software, equipos científicos y fotográficos, equipo óptico y de precisión. -Comercio al por menor de productos: odontológicos, cosméticos -Cerrajería, vidriería, marquería, ferreterías menores (depósitos de materiales), griferías, accesorios de plomería, maquinaria liviana -Ventas de repuestos y accesorios livianos para maquinaria agrícola y especializada, repuestos de vehículos automotores y motos -Almacenes de electrodomésticos, muebles para el hogar, artículos usados, empaques, plásticos, artículos de cuero, sintéticos. -Ventas de antigüedades, objetos de arte, decoraciones, ventas de cuadros, estatuas, porcelanas -Ventas de artículos y accesorios médicos -Ventas de artículos de viaje (maletas, bolsos), empaques -Ventas de bicicletas, equipos de deporte, jugueterías, alfombras, utensilios de cocina, -Ventas de artículos religiosos, Adornos metálicos, Placas, Lápidas -Ventas de instrumentos musicales -Ventas de accesorios y adornos para modistería -Ventas de alfombras, tapetes, cortinas, muebles -Ventas de equipos de oficina y repuestos -Ventas de artículos livianos de uso doméstico -Ventas de accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas -Ventas de cueros y pieles curtidas -Empaques, fibras, retales, encerados -Mangueras, tuberías menores de plástico o caucho, monturas, encauchados y accesorios, ventas de telas, plásticos para tapicería, artículos de fibra o madera -Gimnasios

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
-------------	-------	--------	----------------------------

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

COMERCIO	COMERCIO GENERAL	Metropolitana	<p>Almacenes de comercialización de productos requeridos para la construcción de edificaciones y obras civiles en general:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ferreterías con ventas por secciones. -Pinturas, barnices, lacas, resinas, gomas. -Materiales eléctricos. -Depósitos de materiales de construcción, agregados, Hierros, láminas. -Ventas de aparatos sanitarios, cerámicas, revestimientos, enchapes, pisos en general. -Bloques, ladrillos, tabletas, tejas, pisos. -Ventas de vidrios, espejos, lozas, pedernales, marcos. -Ventas de puertas. - Maderas. -Artículos en bronce, yeso, adornos metálicos, placas, pasamanos, biseles. <p>Comercialización de insumos industriales y agropecuarios: Insecticidas, Abonos y alimentos para animales, Artículos para trabajo en el campo.</p> <p>Comercialización de artículos en general:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Muñequería y artículos plásticos en general. -Ventas de equipos de topografía, geodesia y agrimensura. -Equipos y reactivos para laboratorios. -Artículos ortopédicos. -Peleterías, ventas de tela para tapicería, pieles y cueros curtidos, comercialización de pegantes, cierres, fibras, espumas, plásticos. -Servicios de Bodegaje y almacenamiento de mercancías, materias primas y toda clase de productos que no generen contaminación o impacto negativo en la zona.
		Zonal	<p>Establecimientos con almacenamiento anexo con comercio al por mayor y al detal) de productos agrícolas, silvícolas, insecticidas, abonos y alimentos para animales, artículos para trabajo en el campo, productos alimenticios, café, productos manufacturados, sacos, talegos para envases o empaques de cualquier material, partes para la industria del calzado, artículos para el culto religioso (placas, lápidas, adornos metálicos)</p> <ul style="list-style-type: none"> -Alquiler y venta de andamios, estructuras metálicas y de madera. Elementos prefabricados, elaboración de puertas, ventanas, rejas, cerraduras y mallas metálicas. Ventas de grasas, solventes, combustible, asfalto. Implementos agrícolas, para granjas avícolas y de ganadería Insecticidas. Maderas aserradas y laminadas. Materiales y agregados de construcción, tuberías. Materiales nuevos, metales, alambres y cables. Motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, torres de separación, hornos, materiales combustibles y refractarios. Papeles y cartones en resmas, rollos, bobinas. Productos químicos, materias primas industriales. Repuestos y accesorios para maquinaria agrícola, industrial y de construcción. Vehículos para navegación, repuestos y accesorios.
	Metropolitano	<p>Comercialización de productos químicos, farmacéuticos y medicinales, materiales para construcción, vidrios, materiales de fontanería, abrasivos, maquinaria y equipo, ferretería, bodegas de almacenamiento, entre otros.</p>	
	COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHICULOS *No se permitirá esta actividad para un área de (8) ocho manzanas alrededor del Parque Santander; y colindantes a áreas de tipo dotacionales, salud, educación y las previstas en las normas particulares para edificaciones.	Vecinal	<p>Locales menores de talleres de reparación de vehículos livianos y motocicletas</p> <p>Salas de ventas de vehículos de escala local.</p>
	Zonal	<ul style="list-style-type: none"> -Almacenes de repuestos, autopartes, artículos, piezas, accesorios, lujos, lubricantes y artículos de limpieza, forros, accesorios para adornar vehículos, Ventas de alarmas y medidas de seguridad, ventas de llantas o neumáticos nuevos o usados. -Diagnosticentro, lubricentros, servitecas, servicios de alineación y balanceo. -Servicios de lavado de vehículos. -Servicios de montallantas, -Talleres especializados de reparación de automotores, motos y maquinaria: sincronización, latonería y pintura, balanceo, alineación, cambio llantas. -Salas de menor escala de Exhibición y comercialización de vehículos automotores 	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
COMERCIO	COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHICULOS *No se permitirá esta actividad para un área de (8) ocho manzanas alrededor del Parque Santander; y colindantes a áreas de tipo dotacionales, salud, educación y las previstas en las normas particulares para edificaciones.	Zonal	-Ventas de maquinaria de construcción, agrícola e industrial. - Ventas de Motores y plantas eléctricas. -Servicios medios de reparación y mantenimiento de Equipo Industrial y especializado: Actividades que se desarrollan en establecimientos en los que predomina el servicio de reparación y mantenimiento de equipos industriales tales como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipos de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales. -Talleres de reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes para maquinaria, así como labores de soldadura, niquelado, figurado de hierros, vulcanización y cromado
		Metropolitana	Concesionarios, compra y venta de todo tipo de vehículos, Diagnosticentro, Estaciones de Servicios
	comercio de licores	Vecinal	Estanco, expendio de licor al detal sin consumo en el establecimiento o sus áreas adyacentes.
		Zonal	Estancos, agencias de licores, expendio de licores. (con consumo en sitio - bajo impacto)
	agrupaciones comerciales	Vecinal	Edificaciones de uso comercial conformadas por locales o unidades en que se comercializan productos de consumo generalizado o prestan servicios locales
		Zonal	-Edificaciones en altura que cuentan con locales comerciales y zonas comunes de integración, sometidas o no a régimen de propiedad horizontal. -Pasajes y galerías comerciales -Agrupaciones o condominios comerciales
		Metropolitana	-Almacenes de cadena o tiendas por departamentos -Grandes superficies -Supermercados -Centros comerciales
SERVICIOS	Actividades de esparcimiento	Vecinal	Locales de servicios de juegos electrónicos permitidos (Prohibido juegos con máquinas paga monedas y/o similares) , salones de karaoke Academias de formación deportiva y enseñanza recreativa
	parqueaderos	Vecinal	Servicios de Parqueaderos de vehículos livianos y motos
		Zonal	Parqueo de vehículos en superficie y/o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.
		Metropolitana	Parqueo de vehículos en superficie y/o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas, incluye vehículos de carga pesada.
	cafeterías restaurantes	Vecinal	Fuentes de soda, cafetería, lonchería, Heladería, comidas rápidas, ventas de pasteles, dulces, similares
		Zonal	Restaurantes, asaderos, casa de banquetes y eventos, desayunaderos.
	servicio de belleza y cuidado corporal	Vecinal	Salones de Belleza, Peluquería, Barberías
	actividades de agencias de viajes	Zonal	Agencias de viajes y turismo, oficina de renta de automóviles.
alojamiento y hoteles (NTSH 006)	Zonal	Aparta hoteles, Casas de huéspedes, hostales (renta de camas con servicios compartidos mayor a 1 día), Hoteles	
entretenimiento actividades culturales y deportivas	Vecinal	Internet, servicio personal al público de telefonía, video tiendas	

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
SERVICIOS	correo y	Vecinal	Entrega a domicilios y mensajería, actividades postales y correo

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

DOTACIONAL	tele comunicaciones	Zonal	Servicios telefónicos, radio, televisión y otras actividades de agencias de noticias, telecomunicaciones, servicio de transmisión e intercambio de datos.
	intermediación financiera	Vecinal	Servicios auxiliares de la intermediación financiera, gestión de planes de seguros generales, cajero automático.
		Zonal	Casas matrices de intermediación monetaria, bancos, corporaciones o cooperativas financieras, compañías de financiamiento comercial, bolsa, fiducia, crédito, casas de cambio, banca de 2 piso, actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera,
	especializados, profesionales y técnicos (oficinas)	Vecinal	Oficinas individuales de consultorías y profesiones liberales, servicios técnicos, consultorio individual oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos.
		Zonal	Oficinas administrativas de EPS, Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, sindicatos, organizaciones políticas, fondos de empleados
	servicios sociales	Vecinal	Orfanatos, Asilos, Hogares personas discapacitadas, centros de atención grupos vulnerables (mujer, familia, niñez, juventud, tercera edad, discapacitados), centro de rehabilitación y atención social, centros geriátricos.
		Zonal	Guardería pública, Hogares o Centros de Bienestar Familiar Centros asistenciales a nivel de comunas
		Metropolitana	Centro de bienestar familiar de nivel regional. Manicomios, institutos de protección al menor
	actividades deportivas	Vecinal	Polideportivos
		Zonal	Actividades deportivas, piscinas, escuelas de formación deportiva, canchas públicas o privadas, gimnasios.
Metropolitana			
servicio a la comunidad	Vecinal	Clubes deportivos y recreativos.	
	Zonal	Cruz roja, Defensa civil, oficinas o sedes principales o descentralizadas de atención al público a nivel de comunas o sectores, Notarías, Curadurías Urbanas, Defensoría del Pueblo, Juzgados, Tribunales.	
	Metropolitana	Estaciones de Bomberos, Áreas requeridas para la Administración Pública Empresas de servicios públicos Consulados Centros administrativos nacionales, municipales, departamentales o metropolitanos Centrales de servicios públicos o equipamientos e infraestructuras de carácter local	
de seguridad	Vecinal	CAIS, Puestos de Policía, Inspección de policía	
	Zonal	Servicios administrativos de seguridad, Estaciones de Policía, Edificaciones especializadas en servicios de seguridad, Fiscalía, Palacio de Justicia, Policía Nacional,	
	Metropolitana	Instalaciones y Guarniciones militares y de Policía, Cárceles, Centros Correccionales Ejército Nacional	
recreativos públicos	Urbano / Metropolitano	Hacen parte de esta tipología, aquellos espacios públicos o privados que sean afectados a públicos por sus características especiales, que permiten el disfrute colectivo y la recreación sea esta activa o pasiva (Áreas Verdes o de amortiguamiento), tales como: Parques naturales, bosques, reservas forestales, Jardines, Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua, Retiros de protección a monumentos y obras de arte, Retiros de aislamiento, Zonas de cesión Tipo I destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos, Plazas públicas, Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 o la norma que la sustituya, complemente o modifique.	
industria	Artesanal	Bajo impacto de escala comunal	Fabricación de productos de panadería. Elaboración de alimentos. Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña. Fabricación de productos de madera y corcho. Fabricación de joyas y artículos conexos. Fabricación de instrumentos de música. Producción de artesanías, porcelanas.
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
industria	Confección de prendas de vestir y similares	Bajo impacto	Pequeñas fábricas y confección de prendas de vestir, accesorios, lencería, artículos confeccionados con materias textiles, artículos de punto y ganchillo, cordelería, tapices y alfombras, excepto prendas de pieles. No se autorizan actividad de tinturado.
		Impacto medio	Fábrica y confección de prendas de vestir que requieren instalaciones y maquinaria especializada

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

		Fábrica y confección de prendas de vestir que requieren instalaciones y maquinaria especializada, conllevando además el uso de tinturas o químicos
Fabricación de muebles	Bajo impacto	Talleres menores de ebanistería y fabricación de muebles y accesorios. Talleres especializados de fabricación de muebles
actividades de edición e impresión y reproducción e grabaciones	Bajo / Medio impacto	Actividades relaciones con la edición e impresión en menor escala, artes gráficas, litografías. Actividades relaciones con la edición e impresión, artes gráficas en mayor escala.
calzado	Bajo / Medio impacto	Fabricación de suelas y calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico. Industrias especializadas en fabricación de calzado, incluye caucho vulcanizado, moldeado o de plástico

ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
COMERCIO	VENTAS DE VÍVERES Y ABARROTES	Zonal	-Supermercados (ventas al detal de artículos de la canasta familiar por secciones).
SERVICIOS	Actividades de esparcimiento (*No se autoriza en predios colindantes con usos residenciales o dotacionales)	Zonal	-Salones de juegos de billares y poodles, Casinos, bingos, salones de juegos de suerte y azar. -Servicios de canchas de tejo, mini tejo, bolas criollas, bolo y similares -Cafés, Café-Conciertos
		Metropolitana	-Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (discotecas, grilles, estaderos, y clubes nocturnos) -Servicios sexuales (Únicamente establecimientos que prestan servicios sexuales, con situaciones jurídicas consolidadas dentro del cuadrante del área comprendida entre Calle 3 y Calle 5 entre Avenida 7 y Avenida 8; se considerarán como usos existentes, y esta actividad se debe prestar en condiciones de voluntad y dignidad, y cumplir estrictamente con normas de salubridad y obligaciones establecidas en Código sustantivo de trabajo).
	servicio de belleza y cuidado corporal	Zonal	Locales especializados de Belleza, Spa's, servicios de tratamientos de belleza, faciales, corporales
	servicios veterinarios	Vecinal	Consultorio veterinario individual y/o peluquería animal, droguería veterinaria, ventas de alimentos concentrados al detal y ventas de accesorios para animales domésticos al detal.
		Zonal	Clinicas veterinarias, guarderías animales y centros veterinarios (grupo de 2 ó más consultorios), local exclusivo de peluquerías para animales y ventas de artículos veterinarios, -Ventas de animales domésticos (pájaros, peces, conejos, perros, gatos); - Ventas de alimentos y adornos asociados al por mayor.
	alojamiento y hoteles (NTSH 006)	Metropolitana	Residencias, moteles, amoblados (Servicios por horas), actividades no permitidas en zonas residenciales, Estaderos.
	entretenimiento actividades culturales y deportivas	Zonal	Salas de cine Clubes sociales y campestres Bibliotecas, galerías de arte, teatros, auditorios, y otras actividades culturales Academia de formación deportiva, centros deportivos, establecimientos de enseñanza recreativa (pasarela, modelaje, judo, ping-pong, taekwondo, etc) Academias de enseñanza musical Instalaciones deportivas, escenarios especiales de esparcimiento público
correo y tele comunicaciones	Metropolitana	Antenas y equipos de comunicación.	

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
SERVICIOS	mantenimiento y reparación de vehículos, partes, piezas y	Zonal	Mantenimiento, reparación, latonería, pintura, taller de mecánica.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	maquinaria y equipo pesado		
	especializados, profesionales y técnicos (oficinas)	metropolitana	Oficina y/o alquiler de equipo de transporte terrestre, aéreo, equipo y maquinaria agropecuario, forestal, construcción, ingeniería civil.
	servicios funerarios	Zonal	Oficinas administrativas y venta de servicios funerarios, exequiales y de velación
DOTACIONAL	Educación	Vecinal	Educación no formal, escuelas en general, escuelas especializadas, jardines infantiles, guarderías, educación básica primaria, colegios, centros de enseñanza media diversificada, centros culturales barriales, centros educacionales barriales.
		Zonal	Colegios, Universidades, Institutos de Capacitación tecnológica, SENA, museos, bibliotecas, salas de concierto y teatro para representaciones escénicas
		Metropolitana	Centros de formación con relevancia metropolitana: Educación básica secundaria, Educación media académica, Educación Superior, Formación técnica y profesional, Centros tecnológicos.
	salud	Vecinal	Primer Nivel de Atención o asistenciales básicos, centros de primeros auxilios, centros médicos de máximo tres consultorios de medicina y/o odontológicos, centros y puestos de salud, apoyo diagnóstico y laboratorios clínicos, radiología, laboratorios clínicos especializados, apoyo terapéutico y especializado sin internación, consultorios médicos.
		Zonal	Segundo nivel de atención, Hospitales nivel 2, Clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación, Institutos de rehabilitación física, consultorios o clínicas en agrupaciones, centros médicos de más de tres consultorios de medicina y/o odontológicos, IPS., EPS.
		Metropolitana	Tercer nivel de atención, Hospitales Nivel 3, Clínicas, Sanatorios y otras instituciones de salud con internación.
	Centros de culto	Vecinal / Zonal	Iglesias, templos religiosos, casas parroquiales, centros de culto, capillas, osarios dentro de centros de culto, centros de grupos de oración.
actividades funerarias y pompas fúnebres	Zonal	Sala de velación, servicios, funerarios.	
industria	industrias familiares de envasado y conservación	Bajo impacto	Fabricación de dulces, Pequeñas industrias familiares de envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes.

USO COMERCIAL

Las siguientes categorías de usos podrán ser actualizadas y se podrán incluir nuevas categorías de acuerdo con lo compatibilidad de usos, y se facultará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dicho proceso.

USO DOTACIONAL

La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos.

Para aquellas edificaciones o inmuebles que la administración municipal requiera para el adecuado desarrollo de programas y estén viabilizados, se articularan con el objetivo de consolidar el servicio.

La categoría de uso dotacional que se establezca no prohíbe la posibilidad para desarrollar actividades de uso mixto, siempre y cuando no se den escenarios de usos incompatibles. Sin embargo, se restringe el uso dotacional en inmuebles residenciales. Para el desarrollo de inmuebles residenciales con usos dotacionales deberá contar con instalaciones apropiadas y que cumplan con las normas determinadas, con el objetivo que no se genere alto impacto por la actividad a desarrollar.

USO INDUSTRIAL

Se entiende por uso industrial, el proceso de transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.

Las distintas tipologías de actividades industriales que se desarrollen deberán ser compatibles con los usos asignados en la zona, de acuerdo con los usos y tratamientos predominantes. Pero, no se podrá desarrollar actividad de industria transformadora a gran escala o industria extractiva en suelo de expansión o suelo urbano del municipio.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

<p>Se reconocerán las situaciones jurídicas consolidadas de industria existente que deberán implementar acciones y medidas correctivas.</p> <p>USOS RECREATIVOS</p> <p>Se entiende por uso recreativo la actividad destinada a los fines recreativos, de ocio y de esparcimiento, y podrán desarrollarse en áreas privadas y públicas.</p> <p>Estos usos recreativos podrán desarrollarse en suelo urbano que cumplan con los requerimientos para la prestación del servicio.</p> <p>- Categoría (1) Uso Recreativo</p> <p>La categoría (1) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva (áreas verdes o de amortiguamiento)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parques naturales, bosques, reservas forestales. • Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua. • Retiros de separación entre edificaciones • Retiros de protección a monumentos y obras de arte. • Retiros de aislamiento • Zonas de cesión Tipo 1 destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos • Plazas públicas • Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complemente, sustituya o modifique. <p>- Categoría (2) Uso Recreativo</p> <p>La categoría (2) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva, y cuentan con espacios acondicionados para su funcionamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clubes sociales y campestres y centros deportivos. • Escenarios especiales de esparcimiento público. <p style="text-align: center;">USOS NO CONTEMPLADOS</p> <p>Los demás usos que no se hayan contemplado en el presente anexo, la autoridad responsable para enriquecer dicha categoría será solo a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.</p>
--

<i>CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD CON LAS TIPOLOGIAS Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ASÍ:</i>	<i>De conformidad con el Artículo 167 del Acuerdo 022 de 2019</i>
<p>Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano: Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes actividades de usos de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:</p> <p>Usos permitidos: Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, así como aquellos complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.</p> <p>Usos condicionados: Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos permitidos y condiciones por área de actividad, puede permitirse.</p> <p>Usos prohibidos: Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.</p> <p>Actividades existentes. Son aquellos que se encontraban en pleno funcionamiento, cuya actividad se ha desarrollado de manera continua, lo cual se acredita con documentos legales a nivel municipal u otros que permitan evidenciar su operación en el sitio; adicionalmente para el caso de establecimientos que vienen operando desde antes de la vigencia de la Ley 232 de 1995, se acreditan con el certificado de uso del suelo o licencia de funcionamiento. En cuanto a las actividades existentes, se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas en relación con lo anterior precisando que se debe acreditar ante las autoridades que lo requieran con los soportes documentales correspondientes.</p> <p>Usos existentes prohibidos o incompatibles: Son los que existen en una zona de actividad pero no están de acuerdo con la vocación predominante, y por tanto, generan efectos negativos no mitigables sobre los usos consolidados o previstos como permitidos. Por tanto, no pueden funcionar en un área determinada por su incompatibilidad con los usos citados.</p> <p>Así, del análisis de un uso existente se podrá determinar su categoría como prohibido, caso en que la Administración Municipal deberá tomar la decisión administrativa de no tolerar su permanencia por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos, cualesquiera que estos sean, quedando bajo la potestad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, exigir el respectivo plan de cierre, abandono y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El</p>	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

Usos ya establecidos prohibidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso a actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe proceder a reubicar la actividad en zonas apropiadas para dicha actividad, y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.

Para los casos de que trata este artículo solo se permitirá reformas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como prohibidas estén causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa presentación por parte del interesado de un plan de abandono, plan de cierre y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

Escala o cobertura del uso: estas se graduarán en las siguientes escalas: Zonal, local, y metropolitana.

Escala de Impactos: estas se graduarán en las siguientes escalas: **Bajo impacto**, corresponde a actividades pasivas y contemplativas que se pueden desarrollar al interior de las unidades inmobiliarias y áreas donde se permite la prolongación de las actividades económicas (antejardines); **Medio Impacto**, corresponde a actividades económicas frecuentes y ocasionales que permiten medianas aglomeraciones; **Alto Impacto**, corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

Parágrafo 3. En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinantes contenidas en dicho Plan.

Parágrafo 4. En lo referente a las rondas hídricas existentes en el Municipio de San José de Cúcuta, que no hayan sido definidas por parte de la Autoridad Ambiental competente, como determinante ambiental; mientras se realiza el acotamiento de las demás rondas hídricas, deberá tramitarse el concepto de delimitación de la ronda de río y la cota máxima de inundación ante la autoridad ambiental competente.

Anexo 12

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

San José de Cúcuta,

DE:

PARA:

CORREO ELECTRÓNICO:

REFERENCIA: **Solicitud de Concepto de Uso de Suelo, radicado virtual #**

CODIGO DE VERIFICACION DE LA SOLIDITUD: Verifique la autenticidad del presente concepto ingresando a la página de la Alcaldía de San José de Cúcuta a consultar el trámite del documento, digitando el código de verificación

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	

Plano predial convenio de actualización catastral IGAC 4167/2011. Predio

Plano 17. ZONAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URBANO Predio

LAS ACTIVIDADES QUE NO SE ENCUENTRAN RELACIONADAS DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO, SE CONSIDERAN PROHIBIDAS.

ZONA DE ACTIVIDAD: <i>Definición de asignación de uso por área de actividad</i>	AREA DE ACTIVIDAD: ZONA INDUSTRIAL URBANA
<p>ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"</p> <p>Artículo 1. Adopción y Aplicación. Adopción. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificadorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012). Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta los siguientes documentos anexos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona. Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad 	

Anexo 13

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

San José de Cúcuta,

DE:

PARA:

CORREO ELECTRÓNICO:

REFERENCIA: **Solicitud de Concepto de Uso de Suelo, radicado virtual #**

CODIGO DE VERIFICACION DE LA SOLIDIDAD: Verifique la autenticidad del presente concepto ingresando a la página de la Alcaldía de San José de Cúcuta a consultar el trámite del documento, digitando el código de verificación.

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	

Plano predial convenio de actualización catastral IGAC 4167/2011. Predio

Plano 17. ZONAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URANO Predio

LAS ACTIVIDADES QUE NO SE ENCUENTRAN RELACIONADAS DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO, SE CONSIDERAN PROHIBIDAS.

ZONA DE ACTIVIDAD: <i>Definición de asignación de uso por área de actividad</i>	AREA DE ACTIVIDAD: ZONA MULTIPLE
<p>ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"</p> <p>Artículo 1. Adopción y Aplicación. Adopción. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificadorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012). Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta los siguientes documentos anexas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona. Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad 	

Anexo 13 Formato zonas múltiples

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

ACTIVIDAD PRINCIPAL

VIVIENDA	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	tipo ZR3	
COMERCIO	USO DOMESTICO	Vecinal	<ul style="list-style-type: none"> -Cigarrillos, dulces, confitería en general -Ventas de productos de cacharrería, bisutería, hilos y similares. -Expendio de productos de panadería. -Salsamentarías -Ventas de misceláneas y variedades, juguetería Expendios de medicamentos, droguerías de escala local, perfumería, cosméticos. -Salones de belleza, barberías, estética capilar, SPA -Servicios de reparación de prendas de vestir (clínica de ropa), calzado -Almacenes de confecciones - Ventas al detal de artículos de aseo y limpieza del hogar -Librerías, papelerías, servicios de fotocopiado -Oficinas de servicios profesionales y personales, servicios de asesorías de trabajos y tareas -Locales menores para el servicio de lavado de prendas de vestir, alfombras, lencerías. locales de servicio de café internet y video - juegos recreativos permitidos -Alquiler de ropa -Servicios de mensajería -Consultorios médicos individuales, odontológicos y laboratorios clínicos, ópticas -Venta de chance y lotería. -Bodegas, dispensarios o depósitos de medicamentos, artículos de perfumería - cosméticos. -Servicios de alquiler de elementos para banquetes y recepciones -Servicios personales en general: servicios ópticos, fotográficos.

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

	CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal	Entrega a domicilios y mensajería, actividades postales y correo	
		Zonal	Servicios telefónicos, radio, televisión y otras actividades de agencias de noticias, telecomunicaciones, servicio de transmisión e intercambio de datos.	
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	Vecinal	Oficinas individuales de consultorías y profesiones liberales, servicios técnicos, consultorio individual oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos.	
		Zonal	Oficinas administrativas de EPS, Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, sindicatos, organizaciones políticas, fondos de Empleados	
DOTACIONAL	SALUD	Vecinal	Primer Nivel de Atención o asistenciales básicos, centros de primeros auxilios, centros médicos de máximo tres consultorios de medicina y/o odontológicos, centros y puestos de salud, apoyo diagnóstico y laboratorios clínicos, radiología, laboratorios clínicos especializados, apoyo terapéutico y especializado sin internación, consultorios médicos.	
		Zonal	Segundo nivel de atención, Hospitales nivel 2, Clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación, Institutos de rehabilitación física, consultorios o clínicas en agrupaciones, centros médicos de más de tres consultorios de medicina y/o odontológicos, PS., EPS.	
		Metropolitano	Tercer nivel de atención, Hospitales Nivel 3, Clínicas, Sanatorios y otras instituciones de salud con internación.	
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal	Actividades deportivas, piscinas, escuelas de formación deportiva, canchas públicas o privadas, gimnasios.	
		Zonal	Actividades deportivas, piscinas, escuelas de formación deportiva, canchas públicas o privadas, gimnasios.	
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal	Clubes deportivos y recreativos.	
		Zonal	Cruz roja, Defensa civil, oficinas o sedes principales o descentralizadas de atención al público a nivel de comunas o sectores, Notarías, Curadurías Urbanas, Defensoría del Pueblo, Juzgados, Tribunales.	
	RECREATIVO PUBLICO	Urbano/ Metropolitano	Hacen parte de esta tipología, aquellos espacios públicos o privados que sean afectados a públicos por sus características especiales, que permiten el disfrute colectivo y la recreación sea esta activa o pasiva (Áreas Verdes o de mortiguamiento), tales como: Parques naturales, bosques, reservas forestales, Jardines, Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua, Retiros de protección a monumentos y obras de arte, Retiros de aislamiento, Zonas de cesión Tipo I destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos, Plazas públicas, Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 o la norma que la sustituya, mplemente o modifique.	
	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA			
	TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	
VIVIENDA	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR TIPO ZR - 2			
COMERCIO	COMERCIO GENERAL		Joyería, relojería -Ventas de muebles y equipos de oficina, computadores y software, equipos científicos y fotográficos, equipo óptico y de precisión. -Comercio al por menor de productos: odontológicos, cosméticos	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:			
<p>Parágrafo 1: Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su vecinalización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.</p> <p>- Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.</p> <p>Parágrafo 2: Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".</p>			
1. Comercial y de servicios			
Área de actividad		ZONA MULTIPLE	
Zona		Áreas identificadas en el Mapa Nro 31 Usos del Suelo Urbano, que están influenciadas por los Corredores: Sector comprendido entre la Calle 11 y Calle 13 entre Avenida O y 3E, incluye manzana en forma triangular sobre calle 13	
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Comercio	USO DOMESTICO	Vecinal y zonal
		VENTAS DE VIVERES Y ABARROTÉS	Vecinal, Zonal
	Servicios	PARQUEADERO	Vecinal, Zonal
		CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal, Zonal
		ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	Zonal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal, Zonal
		ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES	Vecinal, Zonal
	Dotacional	EDUCACION	Vecinal, Zonal, Metropolitana
		SALUD	Vecinal, Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal, Zonal
		SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal, Zonal
			RECREATIVOS PUBLICOS
USOS COMPLEMENTARIOS	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR TIPO ZR - 2	
	Comercio	COMERCIO GENERAL	Zonal
		COMERCIO DE LICORES	Vecinal
	Servicios	AGRUPACIONES COMERCIALES	Vecinal, Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal, Zonal
		ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal
		ENTRETENIMIENTO	Vecinal, Zonal
	Dotacional	INTERMEDIACION FINANCIERA	Vecinal, Zonal
		EDUCACION	Vecinal
		SERVICIOS SOCIALES	Vecinal
		CENTROS DE CULTO	Vecinal
		SERVICIOS A LA COMUNIDAD	Metropolitana
	Industria	DE SEGURIDAD	Vecinal
		CONFECCIONES DE PRENDAS DE VESTIR	Bajo impacto
ACTIVIDADES DE EDICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES		Bajo impacto	
CATEGORIAS DE USOS CON ACTIVIDAD SEGÚN EL ANEXO 3.2. No 022 DE 19 DIC 2019		Para la Actividad ZONA MULTIPLE, que están influenciadas por los Corredores: Sector comprendido entre la Calle 11 y Calle 13 entre Avenida O y 3E, incluye manzana en forma triangular sobre calle 13	
Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:			

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

		Zonal	<ul style="list-style-type: none"> -Talleres de diseño y alta costura -Almacenes de ventas de confecciones, telas, tejidos, textiles, prendas de vestir, sombreros, lencería, carteras, bolsos, calzado, artículos de cueros, plásticos, sintéticos -Alquiler de ropa -Bodegas, dispensarios o depósitos de medicamentos, artículos de perfumería - cosméticos. -Venta de chance y lotería. -Servicios de mensajería -Distribución de periódicos y revistas -Floristerías, ventas de plantas, viveros, materas -Ventas de accesorios para el hogar, artículos eléctricos y repuestos -Venta de artículos de herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, aldabas, pasadores, herrajes, motores eléctricos pequeños, cautines, varillas para soldadura y similares, accesorios para instalaciones eléctricas o telefónicas. -Artículos para cinematografías, fotografía y similares. -Pequeños depósitos de mercancías y de productos que no sean perecederos. -Servicio de copias heliográficas, laminados e impresión de membretes y tarjetas, pequeños talleres de screen y diseño gráfico. -Servicios de alquiler de elementos para banquetes y recepciones -Alquiler de maquinaria menor y equipo de oficina, computadores, servicios técnicos de reparación y mantenimiento de enseres domésticos, tapizado de muebles -Salones de reuniones - Talleres de screen y artes gráficas con secciones. - Ventas de artículos deportivos por departamentos. - Tipografías. <p>Talleres de Servicios Livianos: Servicios mixtos comerciales y para el consumidor de reparación de maquinarias menores, lavadoras, neveras, cerrajería, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras y televisores, equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas, cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeterías, estufas, hornos livianos, cortinas, persianas, muebles, servicios menores de plomería y de instalaciones eléctricas, elementos para publicidad visual., servicio de Talleres de reparación de artículos eléctricos y electrónicos, electrodomésticos, reparación de bicicletas</p> <p>Las actividades previstas en la tipología Uso Doméstico de Escala local</p>
	VENTA DE VIVERES Y ABARROTES	Vecinal	<p>Tiendas Mixtas, misceláneas fuentes de soda, abastos (micro mercados), (se prohíbe el expendio para consumo en sitio de bebidas alcohólicas).</p> <ul style="list-style-type: none"> -Expendios al detal de granos, viveres, alimentos en general, frutas, verduras, carnes, pescados, productos lácteos, huevos, salsamentaría, carnes empacadas
		Zonal	-Supermercados (ventas al detal de artículos de la canasta familiar por secciones)
SERVICIOS	PARQUEADEROS	Vecinal	Servicios de Parqueaderos de vehículos livianos y motos
		Zonal	Parqueo de vehículos en superficie y/o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.
	CAFETERIAS RESTAURANTES	Vecinal	Fuentes de soda, cafetería, lonchería, Heladería, comidas rápidas, ventas de pasteles, dulces, similares
	SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal	Salones de Belleza, Peluquería, Barberías
		Zonal	Locales especializados de Belleza, Spa's, servicios de tratamientos de belleza, faciales, corporales Academias de Modelaje
ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	Zonal	Agencias de viajes y turismo, oficina de renta de automóviles.	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

			<ul style="list-style-type: none"> -Cerrajería, vidriería, marquetería, ferreterías menores (depósitos de materiales), griferías, accesorios de plomería, maquinaria liviana -Ventas de repuestos y accesorios livianos para maquinaria agrícola y especializada, repuestos de vehículos automotores y motos -Almacenes de electrodomésticos, muebles para el hogar, artículos usados, empaques, plásticos, artículos de cuero, sintéticos -Ventas de antigüedades, objetos de arte, decoraciones, ventas de cuadros, estatuas, porcelanas -Ventas de artículos y accesorios médicos -Ventas de artículos de viaje (maletas, bolsos), empaques Ventas de bicicletas, equipos de deporte, jugueterías, alfombras, utensilios de cocina, , -Ventas de artículos religiosos, Adornos metálicos, Placas, Lápidas -Ventas de instrumentos musicales -Ventas de accesorios y adornos para modistería -Ventas de alfombras, tapetes, cortinas, muebles -Ventas de equipos de oficina y repuestos -Ventas de artículos livianos de uso doméstico -Ventas de accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas -Ventas de cueros y pieles curtidas -Empaques, fibras, retales, encerados -Mangueras, tuberías menores de plástico o caucho, monturas, encauchados y accesorios, ventas de telas, plásticos para tapicería, artículos de fibra o madera -Gimnasios
	COMERCIO DE LICORES	Vecinal	Estanco, expendio de licor al detal sin consumo en el establecimiento o sus áreas adyacentes.
	AGRUPACIONES COMERCIALES	Vecinal	Edificaciones de uso comercial conformadas por locales o unidades en que se comercializan productos de consumo generalizado o prestan servicios locales
		Zonal	-Edificaciones en altura que cuentan con locales comerciales y zonas comunes de integración, sometidas o no a régimen de propiedad horizontal. -Pasajes y galerías comerciales -Agrupaciones o condominios comerciales
SERVICIOS	SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal	Consultorio veterinario individual y/o peluquería animal, droguería veterinaria, ventas de alimentos concentrados al detal y ventas de accesorios para animales domésticos al detal.
		Zonal	Clínicas veterinarias, guarderías animales y centros veterinarios (grupo de 2 ó más consultorios), local exclusivo de peluquerías para animales y ventas de artículos veterinarios, -Ventas de animales domésticos (pájaros, peces, conejos, perros, gatos); - Ventas de alimentos y adornos asociados al por mayor.
	ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal	Aparta hoteles, Casas de huéspedes, hostales (renta de camas con servicios compartidos mayor a 1 día), Hoteles
	ENTRETENIMIENTO O ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Vecinal	Internet, servicio personal al público de telefonía, video tiendas
Zonal		Salas de cine Clubes sociales y campestres Bibliotecas, galerías de arte, teatros, auditorios, y otras actividades culturales Academia de formación deportiva, centros deportivos; establecimientos de enseñanza recreativa (pasarela, modelaje, judo, ping-pong, taekwondo, etc) Academias de enseñanza musical	

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

			Instalaciones deportivas, escenarios especiales de esparcimiento público
	INTERMEDIACION FINANCIERA	Vecinal	Servicios auxiliares de la intermediación financiera, gestión de planes de seguros generales, cajero automático.
		Zonal	Casas matrices de intermediación monetaria, bancos, corporaciones o cooperativas financieras, compañías de financiamiento comercial, bolsa, fiducia, crédito, casas de cambio, banca de 2 piso, actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera.
DOTACIONAL	EDUCACION	Vecinal	Educación no formal, escuelas en general, escuelas especializadas, jardines infantiles, guarderías, educación básica primaria, colegios, centros de enseñanza media diversificada, centros culturales barriales, centros educacionales barriales.
	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal	Orfanatos, Asilos, Hogares personas discapacitadas, centros de atención grupos vulnerables (mujer, familia, niñez, juventud, tercera edad, discapacitados), centro de rehabilitación y atención social, centros geriátricos.
	CENTROS DE CULTO	Vecinal / Zonal	Iglesias, templos religiosos, casas parroquiales, centros de culto, capillas, osarios dentro de centros de culto, centros de grupos de oración.
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Metropolitana	Estaciones de Bomberos, Áreas requeridas para la Administración Pública Empresas de servicios públicos Consulados Centros administrativos nacionales, municipales, departamentales o metropolitanos Centrales de servicios públicos o equipamientos e infraestructuras de carácter local
	DE SEGURIDAD	Vecinal	CAIS, Puestos de Policía, Inspección de policía
INDUSTRIA	CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto	Pequeñas fábricas y confección de prendas de vestir, accesorios, lencería, artículos confeccionados con materias textiles, artículos de punto y ganchillo, cordelería, tapices y alfombras, excepto prendas de pieles. No se autorizan actividad de tinturado
	ACTIVIDADES DE EDICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto	Actividades relaciones con la edición e impresión en menor escala, artes gráficas, litografías. Actividades relaciones con la edición e impresión, artes gráficas en mayor escala.
USO COMERCIAL			
Las siguientes categorías de usos podrán ser actualizadas y se podrán incluir nuevas categorías de acuerdo con lo compatibilidad de usos, y se facultará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dicho proceso.			
USO DOTACIONAL			
La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos. Para aquellas edificaciones o inmuebles que la administración municipal requiera para el adecuado desarrollo de programas y estén viabilizados, se articularan con el objetivo de consolidar el servicio.			
La categoría de uso dotacional que se establezca no prohíbe la posibilidad para desarrollar actividades de uso mixto, siempre y cuando no se den escenarios de usos incompatibles. Sin embargo, se restringe el uso dotacional en inmuebles residenciales. Para el desarrollo de inmuebles residenciales con usos dotacionales deberá contar con instalaciones apropiadas y que cumplan con las normas determinadas, con el objetivo que no se genere alto impacto por la actividad a desarrollar.			
USO INDUSTRIAL			
Se entiende por uso industrial, el proceso de transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.			
Las distintas tipologías de actividades industriales que se desarrollen deberán ser compatibles con los usos asignados en la zona, de acuerdo con los usos y tratamientos predominantes. Pero, no se podrá desarrollar actividad de industria transformadora a gran escala o industria extractiva en suelo de expansión o suelo urbano del municipio.			

		Versión:
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Fecha:
Macroproceso	Proceso:	Subproceso:

Se reconocerán las situaciones jurídicas consolidadas de industria existente que deberán implementar acciones y medidas correctivas.	
USOS RECREATIVOS	
Se entiende por uso recreativo la actividad destinada a los fines recreativos, de ocio y de esparcimiento, y podrán desarrollarse en áreas privadas y públicas.	
Estos usos recreativos podrán desarrollarse en suelo urbano que cumplan con los requerimientos para la prestación del servicio.	
- Categoría (1) Uso Recreativo	
La categoría (1) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva (áreas verdes o de amortiguamiento)	
<ul style="list-style-type: none"> • Parques naturales, bosques, reservas forestales. • Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua. • Retiros de separación entre edificaciones • Retiros de protección a monumentos y obras de arte. • Retiros de aislamiento • Zonas de cesión Tipo 1 destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos • Plazas públicas • Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complementa, sustituya o modifique. 	
- Categoría (2) Uso Recreativo	
La categoría (2) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva, y cuentan con espacios acondicionados para su funcionamiento	
<ul style="list-style-type: none"> • Clubes sociales y campestres y centros deportivos. • Escenarios especiales de esparcimiento público. 	
USOS NO CONTEMPLADOS	
Los demás usos que no se hayan contemplado en el presente anexo, la autoridad responsable para enriquecer dicha categoría será solo a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.	
<i>CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD CON LAS TIPOLOGIAS Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ASÍ:</i>	<i>De conformidad con el Artículo 167 del Acuerdo 022 de 2019</i>
<p>Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano: Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes actividades de usos de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:</p> <p>Usos permitidos: Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, así como aquellos complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.</p> <p>Usos condicionados: Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos permitidos y condiciones por área de actividad, puede permitirse.</p> <p>Usos prohibidos: Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.</p> <p>Actividades existentes. Son aquellos que se encontraban en pleno funcionamiento, cuya actividad se ha desarrollado de manera continua, lo cual se acredita con documentos legales a nivel municipal u otros que permitan evidenciar su operación en el sitio; adicionalmente para el caso de establecimientos que vienen operando desde antes de la vigencia de la Ley 232 de 1995, se acreditan con el certificado de uso del suelo o licencia de funcionamiento. En cuanto a las actividades existentes, se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas en relación con lo anterior precisando que se debe acreditar ante las autoridades que lo requieran con los soportes documentales correspondientes.</p> <p>Usos existentes prohibidos o incompatibles: Son los que existen en una zona de actividad pero no están de acuerdo con la vocación predominante, y por tanto, generan efectos negativos no mitigables sobre los usos consolidados o previstos como permitidos. Por tanto, no pueden funcionar en</p>	