

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	055	FECHA	01 NOV 2024	PÁGINA	1 de 4

POR MEDIO DE LA CUAL SE COMUNICA Y ORDENA LA REUBICACIÓN DE ACTIVIDADES ESTABLECIDAS Y CLASIFICADOS COMO PROHIBIDAS, EN ZONAS APROPIADAS PARA SU EJERCICIO, EN CUMPLIMIENTO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA (ACUERDO 022 DE 2019).

El director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de San José de Cúcuta

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 388 de 1.997, el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la ley 2079 de 2021 y

CONSIDERANDO

Que, la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural"*.

Que, el artículo 38 ibidem establece que *"(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (...)"*

Que, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que, el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 establece que *"(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

Que: mediante Acuerdo 083 de 17 de enero de 2.001, el Municipio de San José de Cúcuta, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, instrumento normativo que fue modificado excepcionalmente mediante Acuerdo 089 del 30 de diciembre de 2.011, Acuerdos 028 de 2012 *"Por el cual se ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial, se incorpora el suelo de expansión urbana al perímetro Urbano del Municipio de San José de Cúcuta, se Declara el Desarrollo y Construcción prioritaria los predios incorporados y se modifican el Acuerdo 083 de 2001 y el Acuerdo 089 de 2011"* Acuerdo 020 de 2013 *"Por el cual se modifica los artículo 1 y 5 del Acuerdo 028 de julio de 2012"* Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019 *"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"*.

Que: el Decreto Nacional 1077 de 2015, numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones, establece que los conceptos de uso del suelo, corresponden al 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"* (el subrayado es fuera de texto).

Que: el Acuerdo 022 de 2019 en su artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano, establece que: 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:

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	055	FECHA	01 NOV 2024	PÁGINA	2 de 4

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 (...)

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 feneamiento 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 (...)

Que, según el Mapa N. 31 de cartografía POT denominado **USOS DEL SUELO URBANO**, el predio con dirección **A 8 5 50 BR EL LLANO**, e identificación catastral **5400101070000007001100000000**, se encuentra afectado por la siguiente área de actividad de suelo urbano: usos comerciales y de servicios- áreas de actividad central en un 99.8%. (concepto de uso de suelos **CUS-0757-2024** de fecha 30 de agosto de 2024-DAPM).

PARAGRAFO 1. Las actividades que no se encuentren relacionadas dentro de este documento para la zona de actividad en la cual se ubica el predio, se consideran prohibidas. Que, según el uso de suelos mencionado anteriormente, la actividad ya establecida no cumple con la clasificación, condición específica para su funcionamiento, ni asignación de uso a actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicada.

1. COMERCIAL Y DE SERVICIOS				
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA CENTRAL			
ZONA	Áreas identificadas en el Mapa Nro 31 Usos del Suelo Urbano. Sector comprendido por Calle 2ª Barrio La Merced en Banderes con Sma Pescadero- zona de actividad múltiple- Avenida al Aeropuerto-Avenida Rogotá - Avenida 12 siguiendo por Canal Bogotá hasta encontrar la Avenida 10			
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala	
	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR TIPO ZR 3, VIS		VECINAL Y ZONAL
		USO DOMÉSTICO		VECINAL Y ZONAL
	COMERCIAL	COMERCIO GENERAL		ZONAL, METROPOLITANA
		COMERCIO AL POR MAYOR		ZONAL Y METROPOLITANA
		COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHICULOS		VECINAL, ZONAL Y METROPOLITANA
		COMERCIO DE LICORES		VECINAL, ZONAL
		AGRUPACIONES COMERCIALES		VECINAL, ZONAL, METROPOLITANA
	SERVICIOS	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO		VECINAL
		PARKING		VECINAL, ZONAL
		CAFETERIAS 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
		MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPOS PESADOS		ZONAL
INTERMEDIACIÓN FINANCIERA			VECINAL Y ZONAL	
ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)		VECINAL Y ZONAL		

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	055-	FECHA	01 NOV 2024	PÁGINA	3 de 4

Que, según informe técnico No. L-030 de fecha 14 de marzo de 2024- Ing. LINA MARIA ROJAS AGELVIS, Se realiza la revisión de las coordenadas para constatar la ubicación del inmueble y se localiza el lugar exacto donde funciona dicho establecimiento en la plataforma SIG – ArgGis enterprise alcaldía de San José de Cúcuta, donde se identifica el predio con código catastral 010700070011000, con dirección catastral A 8 5 50 BR EL LLANO, de acuerdo a la información contenida en la página de la Alcaldía de San José de Cúcuta en el módulo predial figura registro a nombre de PEDRO JOSE MORALES GARNICA, donde se observa varios establecimientos sobre el inmueble sin desenglobe.

Coordenadas Geográficas	Latitud: 7.890881	Longitud: -77.508017
Establecimiento con Razón Social	JHOEL Y VICTORIA	
Propietario o encargado del Establecimiento	JEAN CARLOS ARROYO GARCIA	
Dirección Catastral	A 8 5 50 BR EL LLANO	
Uso del Suelo Presentado	CUS – 0495 – 2022 DE FECHA 17/05/2022	
Licencia de Construcción o Adecuación	NO SE PRESENTA	
Uso del suelo urbano	ÁREAS DE ACTIVIDAD CENTRAL	

PARÁGRAFO 1. “Según Cámara de Comercio aportada para el predio, en el apartado CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ECONOMICAS CIIU, figura la ACTIVIDAD PRINCIPAL CODIGO CIIU: G4690 con descripción de la actividad económica reportada como: COMERCIO AL POR MAYOR NO ESPECIALIZADO, RECUPERACION DE MATERIALES”. (Informe técnico No. L-030 de fecha 14 de marzo de 2024- Ing. LINA MARIA ROJAS AGELVIS).

PARÁGRAFO 2. “Con respecto a la actividad económica denominada “RECUPERADORA”, se observa en sitio la ACUMULACIÓN DE ELEMENTOS USADOS Y CHATARRA, la Policía Nacional requirió los respectivos documentos de acuerdo a la Ley 1801 de 2016, siendo presentado por el señor JEAN CARLOS ARROYO GARCIA Concepto de uso de suelo CUS – 0495 – 2022 DE FECHA 17/05/2022 para el predio con identificación catastral 010700070011000; no se presenta licencia de adecuación expedida por la Curaduría Urbana”. (Informe técnico No. L-030 de fecha 14 de marzo de 2024- Ing. LINA MARIA ROJAS AGELVIS).

PARÁGRAFO 3. “Revisado concepto de Uso de Suelo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el Anexo 3.1 “Usos Establecidos por Área de Actividad y Zona” del POT, en las categorías de USO relacionados para esta zona, no se encuentra contemplada y/o descrita el tipo de actividad económica denominada “RECUPERADORA” para esta ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL”. (Informe técnico No. L-030 de fecha 14 de marzo de 2024- Ing. LINA MARIA ROJAS AGELVIS).

PARÁGRAFO 4. “Los conceptos de uso del suelo que expide el despacho no viabilizan el uso del suelo en un inmueble determinado, puesto que solo ilustra al particular con relación a las disposiciones que rigen el sector donde se ubica el predio, pero no da pronunciamiento sobre la idoneidad de la edificación para soportar el uso que se pretende desarrollar, esta idoneidad solo la acredita la correspondiente licencia de construcción o adecuación que expiden las entidades competentes, en este caso las Curadurías Urbanas de cada Municipio). (Fallo del Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Cuarta– marzo 01 de 2002)”. (Informe técnico No. L-030 de fecha 14 de marzo de 2024- Ing. LINA MARIA ROJAS AGELVIS).

Que: En mérito de lo anteriormente expuesto, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal,

RESUELVE

Artículo Primero: CONCEDER un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente resolución, para que el señor JEAN CARLOS ARROYO GARCIA, proceda a reubicar la actividad prohibida, en zonas apropiadas para su ejercicio, y cumplir con los requisitos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de San José de Cúcuta.

Artículo Segundo: NOTIFICAR personalmente, dentro de los (5) días siguientes a su expedición, el contenido de

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F1		
	RESOLUCIONES		Versión: 01		
			Fecha: 16/06/2022		
RESOLUCIÓN N°	055 -	FECHA	01 NOV 2024	PÁGINA	4 de 4

la presente resolución, a través del departamento administrativo de planeación, al señor **JEAN CARLOS ARROYO GARCIA**, identificado con la cédula No. 14032361, representante legal de la recuperadora Jhoel y victoria NIT. 700280245-7, dirección **A 8 5 50 BR EL LLANO**, o, en su defecto se surtirá la notificación de conformidad con lo establecido en el art 66 y siguientes de la ley 1437 de 2011.

Artículo Tercero: ADVERTIR que contra el presente acto administrativo procede recurso de reposición ante el departamento administrativo de planeación ubicado en la Calle 11 No. 5-49 Palacio Municipal – Piso 2 – oficina 205 de conformidad con el art 74 y 76 Ley 1437 de 2011.

Artículo Cuarto: DISPONER en la página web oficial de la Alcaldía de San José de Cúcuta, la publicación de la presente resolución.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


JUAN CARLOS BOCANEGRA CHACON
 Director Departamento Administrativo
 Planeación Municipal

ANEXOS.

CONCEPTO DE USO DE SUELOS. CUS-0757-2024.

INFORME TECNICO. L-030_2024116000059293.

OFICIO: zonas de la ciudad o sectores del Municipio habilitadas para la Actividad de aprovechamiento de residuos sólidos, reciclaje, bodegas entre otras, de acuerdo al POT vigente. (DCF-375. San José de Cúcuta, 14 de agosto de 2020. DAMP).