



S-CO-SP-UDOT-2025-18763
Manizales, jueves 05 de junio de 2025

Señor(a)
ANÓNIMO
Solicitante
Correo Electrónico: No registra
La ciudad

Asunto: Respuesta a Derecho de Petición, continuidad del trámite relacionado con solicitud de suspensión total del tránsito de vehículos de carga pesada en el sector de Maltería, interpuesto mediante GED Virtual E-CO-2025-15828

En atención a su solicitud y con el fin de dar respuesta a esta, me permito manifestarle que esta secretaría, emitió el informe I-CO-SP-2025-2509 del 27 de febrero del año en curso, relacionado con actividad de Servicio de Parquero en un predio identificado con ficha catastral No. 1700101080000081001000000000, localizado en el Km 14 Sector Maltería Lo 3, antigua Zona Franca, resultado de la visita técnica adelantada por parte de personal adscrito a esta dependencia.

Dicho informe fue remitido a la Secretaría del Interior con el fin de que, dentro del marco de las funciones asignadas a ese Despacho, se adelantara el ejercicio de Vigilancia y Control del establecimiento localizado en el Sector de Maltería.

En este caso, es de aclarar que se logra identificar plenamente el sitio en el sector de Maltería en donde se encuentra el parqueadero objeto de la denuncia. Lo anterior, se corroboró con la información contenida en las comunicaciones emitidas por parte del Equipo Técnico de Vigilancia y control urbanístico, adscrito a la Secretaría del Interior, con oficio I-CO-SINT-UC-CU-2025-2219 y de la Secretaría de Infraestructura, con oficio I-CO-SINF-2025-2782

Se anexa a esta comunicación el informe inicialmente relacionado, para su conocimiento.

Atentamente,

JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación.

Anexo: Oficio I-CO-SP-2025-2509, Once (11) folios

Proyectó: Luis Augusto Aristizábal Villegas, Técnico Operativo, Secretaría de Planeación
Revisó: Angélica Patricia Sánchez Rodríguez, Profesional Especializado, Secretaría de Planeación.



I-CO-SP-2025-2509

Manizales, jueves 27 de febrero de 2025

Doctora

PAULA ANDREA SÁNCHEZ GUTIÉRREZ

Secretaria de Despacho

Secretaría del Interior

Dirección: Centro Administrativo Municipal CAM, Calle 19 # 21 - 44

Correo Electrónico: paulaandrea.sanchez@manizales.gov.co

Teléfono: +57(606) 892 80 00

Ciudad.

Asunto: Información relacionada con Actividad localizada en el KM 14 Sector Maltería, Solicitud de Concepto de Uso de Suelo de Actividad de SERVICIO DE PARQUEADERO

Le informo que se recibió en esta dependencia la solicitud de Concepto de Uso de Suelo para Establecimientos, por parte del señor LUIS ALEXANDER QUINTERO CUARTOS, identificado con cédula de ciudadanía No. 75094556, para un establecimiento comercial con Razón social **SIN DENOMINACIÓN**, en un predio identificado con ficha catastral No. 170010108000000810010000000000, localizado en el Km 14 Sector Maltería Lo 3, antigua Zona Franca, para una actividad comercial de **SERVICIO DE PARQUEADERO**, según solicitud, con Radicado **CAE 0122-25**.

Ahora bien, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política y en el artículo 29 de la Ley 1454 de 2011, le corresponde a los concejos municipales y distritales la reglamentación de los usos del suelo y la expedición de los planes de ordenamiento territorial.

Ello guarda plena relación con lo preceptuado en el párrafo del artículo 13 de la ley 1801 de 2016 que "Los Concejos Municipales y Distritales podrán establecer formas de control policial sobre las normas de ordenamiento territorial, **usos del suelo** y defensa del patrimonio ecológico y cultural."

Adicional a lo anterior, el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015 contiene la siguiente definición que debe ser tenida en cuenta en la aplicación de las normas urbanísticas y en las revisiones de los planes de ordenamiento territorial:

"Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido".

De esta manera, los usos del suelo en suelo urbano y rural, su definición, reglamentación y alcance deben ser determinados por los municipios o distritos en los planes de ordenamiento territorial. Para efectos de esta reglamentación, se deben atender las condiciones de cada territorio, siguiendo los lineamientos generales establecidos por el gobierno nacional en los aspectos ambiental y agrario, y en materia de ordenamiento del territorio.

El numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015 respecto a **Concepto de uso del suelo** contiene la siguiente definición:

“3. Concepto de uso del suelo. Es 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.”

Lo anterior se traduce en que el concepto de uso de suelo es un documento donde se informa qué uso se le podría dar a un inmueble según su ubicación geográfica, de conformidad con lo establecido en la norma vigente correspondiente.

Ahora bien, los conceptos de uso de suelo son un requisito necesario para la operación de establecimientos de comercio y la expedición de permisos ambientales, entre otros, y también son utilizados por particulares para conocer qué uso puede dársele a determinado inmueble, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la expedición del concepto; es decir, son el resultado de una consulta efectuada a la autoridad competente.

Ello permite al ciudadano verificar el cumplimiento de los requisitos para adelantar actividades económicas, contenidos en el artículo 87 de la ley 1801 de 2016, necesarios para la apertura de un establecimiento de comercio:

“ARTÍCULO 87. Requisitos para cumplir actividades económicas. Es obligatorio, para el ejercicio de cualquier actividad: comercial, industrial, de servicios, social, cultural, de recreación, de entretenimiento, de diversión; con o sin ánimo de lucro, o que siendo privadas, trasciendan a lo público; que se desarrolle o no a través de establecimientos abiertos o cerrados al público, además de los requisitos previstos en normas especiales, cumplir previamente a la iniciación de la actividad económica los siguientes requisitos:

1. Las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación.

2. Mantener vigente la matrícula mercantil de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción donde se desarrolle la actividad.

3. La comunicación de la apertura del establecimiento, al comandante de estación o subestación de Policía del lugar donde funciona el mismo, por el medio más expedito o idóneo, que para tal efecto establezca la Policía Nacional.

4. Para la comercialización de equipos terminales móviles se deberá contar con el permiso o autorización expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o su delegado.

(...)"

El concepto de uso de suelo, por su parte, no solamente no otorga ningún derecho a su solicitante ni al propietario del inmueble, sino que, adicionalmente, **no puede modificar derechos que hayan sido conferidos mediante una licencia**. Así las cosas, un concepto de uso de suelo es un dictamen meramente informativo y no vinculante del uso que la normatividad vigente establece para determinado inmueble, sin tener en cuenta sus usos anteriores.

Es de destacar que según el Acuerdo 0958 de 2 de agosto de 2017, Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, POT Vigente, en lo que concierne a la actividad comercial de **SERVICIO DE PARQUEADERO**, esta se encuentra definida dentro de las siguientes Tipologías de uso **SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)**

SERVICIOS AL VEHICULO PESADO (S-3)

Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga exceda tres (3) toneladas. Este grupo incluye los establecimientos destinados al servicio de diagnóstico, mantenimiento y parqueo.

CARACTERÍSTICAS

El servicio de mantenimiento puede prestar uno o varios de los siguientes servicios: lavado general o de motor; alineación de dirección y luces; chequeo del sistema eléctrico; rectificación de rines; sincronización electrónica; venta, reencauche y montaje de llantas; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos.

ACTIVIDADES

Pertencen a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIU VERSIÓN 4AC:

| | |
|---------|--|
| G452000 | Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. |
| G452001 | Latonería y pintura. |
| G452002 | Actividades de montaje y despinchado de llantas. |
| G452003 | Actividades de lavado y lustrado de vehículos automotores. |
| G452004 | Reparación eléctrica de automóviles. |
| G452005 | Servitecas. |
| S960901 | Estacionamiento o parqueaderos. |

| NIVEL DE IMPACTO | REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS | REQUERIMIENTOS GENERALES |
|------------------|---|--|
| ALTO | <p>Los parqueaderos deben cumplir con la siguiente normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El área mínima será de 400 m². <p>Los lavaderos deben cumplir con la siguiente normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Los lavaderos tradicionales de vehículos deben cumplir con los mismos requisitos para parqueaderos y adicionalmente cumplir con la normatividad ambiental vigente. ▪ Si utilizan nacimientos de aguas deben contar con concesión de aguas. ▪ Los lavaderos deberán contar con permiso de vertimientos aprobado por Corpocaldas. ▪ El área mínima será de 400 m². <p>Centro de Diagnóstico Automotor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cumplir con lo establecido en la Especificación Normativa Disponible END 36 sobre Centros de Diagnóstico Automotor y la Resolución 3500/2005 "Por la cual se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir los Centros de Diagnóstico Automotor para realizar las revisiones técnico-mecánica y de gases de los vehículos automotores que transiten por el territorio nacional". ▪ Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores. ▪ El acceso y la salida se darán de forma independiente. ▪ Deben contar como mínimo con 5 parqueaderos para vehículos, para funcionarios y visitantes. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cada actividad deberá cumplir con los requerimientos específicos. ▪ El acceso a cada una de las actividades se ubicará a mínimo 7 m de la esquina desde el punto de culminación de la curva del sardinel. ▪ No se permitirá la ocupación transitoria o permanente de la vía, andén, zona verde ni antejardín. ▪ Deben cumplir con las disposiciones sobre normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contempladas en la normatividad ambiental vigente. ▪ Forman parte de la actividad de parqueaderos los espacios conocidos como "patios", donde se ubican los vehículos que son decomisados por infringir leyes, normas de tránsito y otras que consideren las autoridades competentes en la materia. |

| USOS PERMITIDOS | | |
|------------------|---------------------|---|
| USOS PRINCIPALES | | |
| IM-3, IP-4, IE-5 | | |
| CODIGO | NIVEL DE IMPACTO | CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS |
| Vu | | En viviendas existentes se permiten actuaciones urbanísticas siempre y cuando se trate de vivienda unifamiliar. |
| | | En áreas de hasta 100 m ² se permite únicamente una (1) vivienda unifamiliar nueva. |
| C-1 | Bajo - Medio | |
| C-2 | Medio - Alto | |
| C-3 | Bajo-Medio-Alto | |
| C-4 | Medio-Alto | |
| C-5 | Bajo - Medio | |
| C-6 | Alto | |
| C-7 | Medio-Alto | |
| C-8 | Alto | |
| C-9 | Medio-Alto | |
| C-10 | Alto | |
| C-11 | Alto | |
| S-1 | Medio-Alto | |
| S-2 | Alto | |
| S-3 | Alto | |
| S-4 | Medio | |
| S-5 | Alto | |
| S-6 | Alto | |
| S-7 | Alto | |
| S-8 | Bajo - Medio - Alto | |
| S-9 | Medio-Alto | |
| S-10 | Alto | Requiere inscripción |
| S-11 | Alto | Únicamente se permiten los usos habituales ya establecidos, y los usos nuevos de acuerdo a los servicios de transporte. |
| S-12 | Bajo - Medio - Alto | |
| S-13 | Alto | |
| S-14 | Medio-Alto | Requiere edificación especializada |
| S-15 | Medio-Alto | |
| S-16 | Medio-Alto | |
| S-17 | Medio - Alto | |
| S-18 | Medio - Alto | |
| S-20 | Alto | Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se accion al Sistema de Movilidad |
| S-21 | Alto | |
| S-22 | Bajo | |
| S-23 | Bajo | |
| R-2 | Bajo - Medio - Alto | Solo se permite en predios con sus establecimientos. |
| R-4 | Alto | Solo se permite en predios con sus establecimientos. |
| R-5 | Medio - Alto | |
| R-4 | Bajo-Medio-Alto | |
| SGO-1 | Bajo - Medio | |
| SGO-2 | Alto | Requiere edificación especializada |
| K-1 | Medio - Alto | |
| K-2 | Alto | |
| K-3 | Medio-Alto | Requiere inscripción |
| U-1 | Medio-Alto | |
| SOA-1 | Bajo | |
| SOA-2 | Medio | |

OBSERVACIONES GENERALES

- Solo están los autorizados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todos los complementarios relativos a residual dentro de este ámbito normativo deben acogerse a lo que trata la Ley 1226/2008 y el Decreto 2976 de 2010.
- Los usos permitidos en la presente Ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo 25 de la Ley 1226/2008.

Frente a la Tipología, características y requerimientos de los usos del suelo urbano y de acuerdo con el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA, que hace parte del Acuerdo 0958 de 2017, Plan de Ordenamiento Territorial, POT Vigente Ficha de asignación de usos, correspondiente al ámbito Normativo AN-9 "USOS PRINCIPALES PERMITIDOS" y COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES", en donde se encuentra el predio objeto de la solicitud para un establecimiento de actividad comercial de "SERVICIO DE PARQUEADERO", según la solicitud con Radicado CAE 0122-25, en la Cámara de Comercio de Manizales, las actividades permitidas son las indicadas en la tabla precedente.

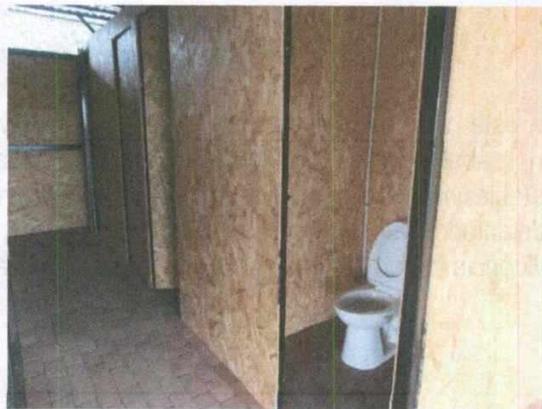
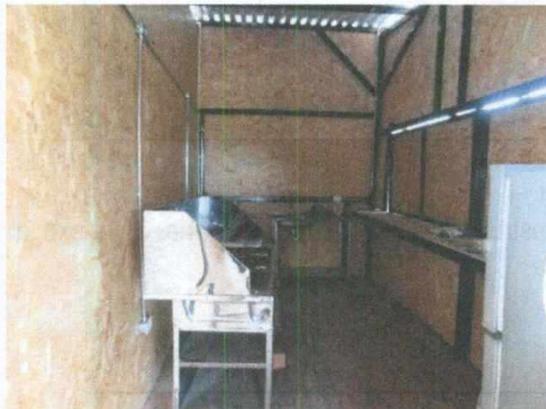
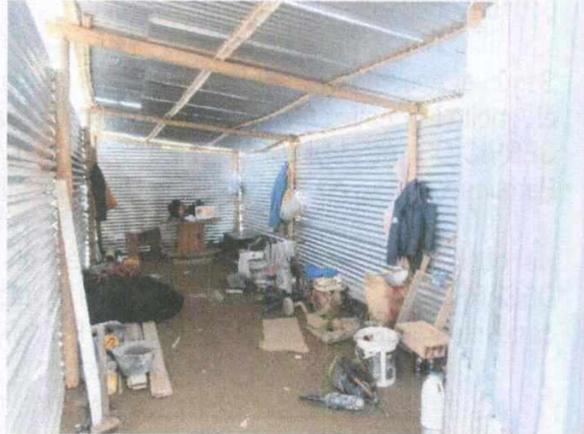
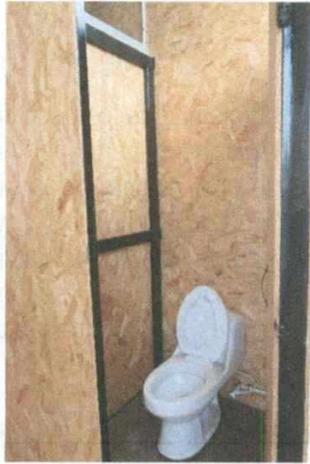
Una vez adelantada la visita al predio y realizada la consulta de la información Cartográfica Temática POT Urbano 2017-2031 (Sistema de Información Geográfica- Información Catastral Copyright MASORA, antes IGAC, se encuentra la siguiente información: Ficha Catastral 0101000000810010000000000.

Según el Acuerdo 0958 de 2017, Plan de Ordenamiento Territorial, POT Vigente, ubica al predio en el Ámbito Normativo AN 9. Con Tratamiento Urbanístico de DESARROLLO, en donde la tipología de SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3), con Código CIU: S96091 Estacionamientos o Parqueaderos, se encuentran como Uso compatible y/o Complementario.

No obstante, al encontrarse el predio en el Ámbito Normativo AN 9 cuyo tratamiento es de DESARROLLO, se debe tener en cuenta lo que determina el DTS Componente Urbano, que hace parte integral del Acuerdo 0958 de 2017, POT Vigente.

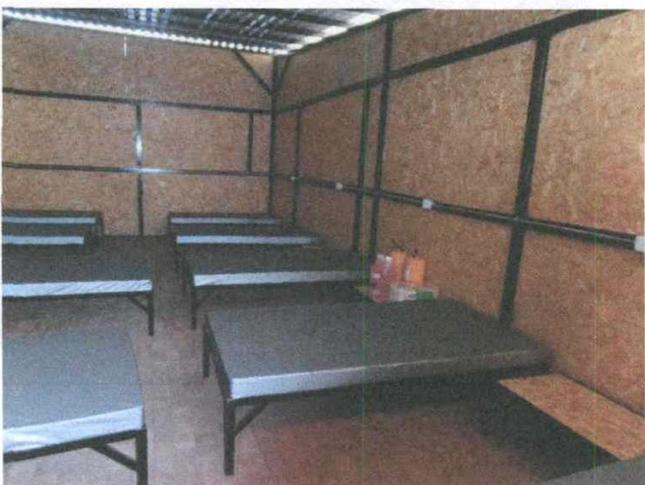
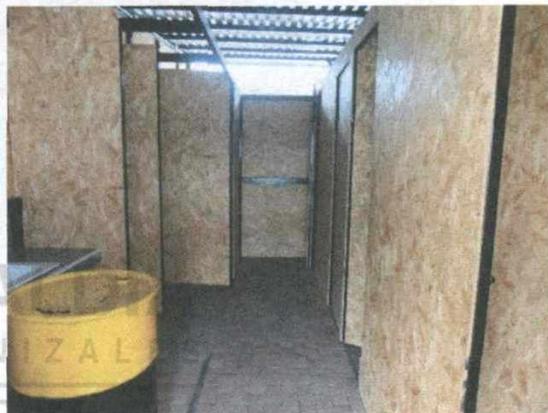
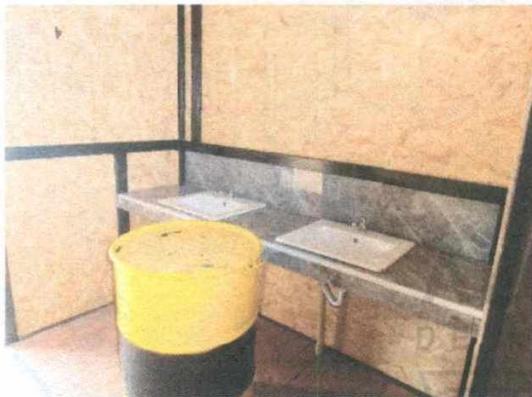
"2.4.2.1.4 TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana. Se someten a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto"

En este caso, le informamos que se adelantó visita por parte de Técnico Operativo Luis Augusto Aristizábal Villegas, con el fin de dar respuesta a la solicitud de Concepto de Uso de Suelo de Establecimientos Abiertos al público, al predio indicado en la solicitud, en donde al parecer se han adelantado intervenciones en el sitio, entre otros, una estructura en construcción liviana. Se anexa la evidencia fotográfica tomada en el momento de la visita.

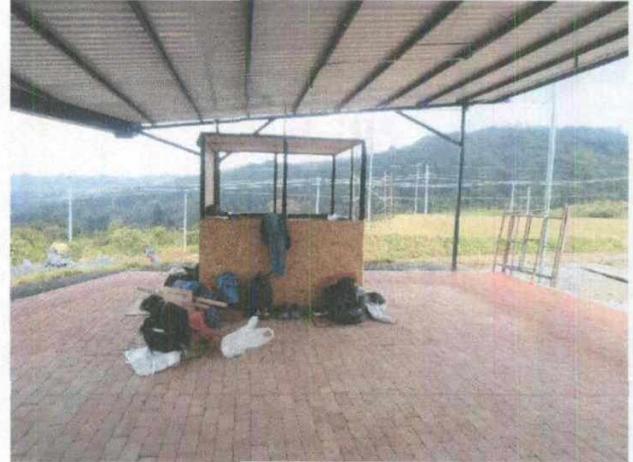




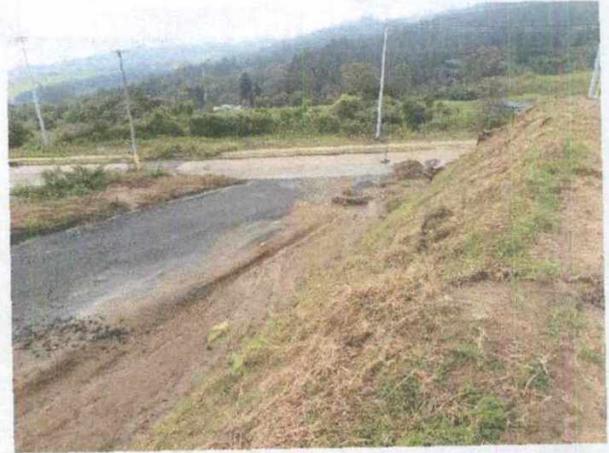
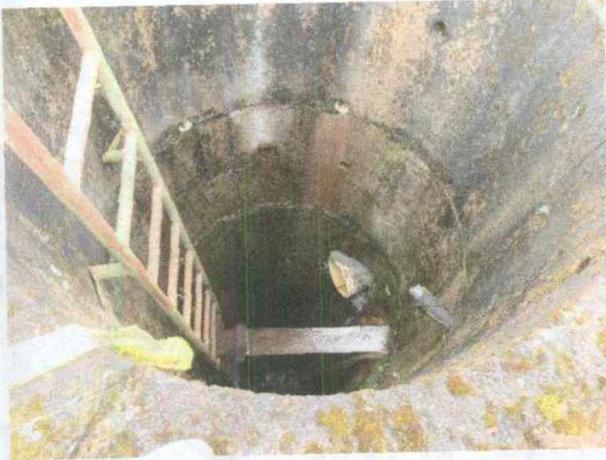
ALCALDÍA
DE MANIZALES



USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



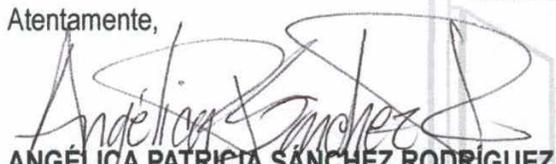




Importante resaltar que los usos que aparecen permitidos, deberán cumplir con los requisitos estipulados en las "Condiciones a las Tipologías de Usos", y con requerimientos establecidos para cada uso en el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, y por consiguiente se debe tener en cuenta lo establecido en el numeral 2.4.6 USOS DEL SUELO DE LA ESTRUCTURA URBANA, del Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte del POT, el cual contiene lo referente al CONTROL DE IMPACTOS, del numeral 2.4.6.7, entre otros.

Por lo anterior, consideramos que es importante informar a su Despacho con el fin de que, dentro del marco de las funciones asignadas a su Despacho, se adelante el ejercicio de Vigilancia y Control del establecimiento localizado en el Sector de Maltería.

Atentamente,



ANGÉLICA PATRICIA SÁNCHEZ RODRÍGUEZ
Profesional Especializado
Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
Secretaría de Planeación.

Proyectó: Luis Augusto Aristizábal Villegas, Técnico Operativo, Secretaría de Planeación