CONCEPTO USO DEL SUELO
(29 DE ENERO DE 2025)

1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

PROPIETARIO:	MARIA DE JESUS ORJUELA BOHORQUEZ
NÚMERO CATASTRAL:	25491010000000015000600000000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	156-67297
DIRECCIÓN:	KR 3 5 37
VEREDA O BARRIO:	LA BIENVENIDA
LOCALIZACION:	MUNICIPIO NOCAIMA
ÁREA APROXIMADA:	260.40 M2

2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Según el archivo histórico digital que se tiene en la Secretaría de Planeación, Infraestructura y Proyectos No se observa licencia urbanística alguna.

3. USO

En concordancia con el Decreto N° 072 de 2011 "Por Medio del cual se Adoptan la Revisión y Ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de NOCAIMA (Cundinamarca) y se Modifica Parcialmente el Acuerdo No. 038 de 2000", el predio objeto del presente concepto de uso del suelo se localiza en área de zonificación de USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (ZUCS) bajo las siguientes consideraciones:

ARTÍCULO 53. ZONAS URBANAS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (ZUCS). Son aquellas en donde el uso principal es el expendio, compraventa o distribución de bienes o mercancías, tanto al por mayor como al por menor, y las dedicadas a satisfacer necesidades de la comunidad mediante la realización de actividades como expendio de bebidas y comidas; servicio de restaurante, cafés, hoteles, casas de huéspedes, moteles, amoblados, transporte y aparcaderos, formas de intermediación comercial, tales como el corretaje, la comisión, los mandatos y la compraventa y administración de inmuebles; servicios de publicidad, interventoría, construcción y urbanización, radio y televisión, clubes sociales, sitios de recreación, salones de belleza, peluquería, portería, servicios funerarios, talleres de reparaciones eléctricas, mecánicas, auto mobiliarias y afines, lavado, limpieza y teñido, salas de cine y arrendamiento de películas y de todo tipo de reproducciones que contenga audio y video, negocios de compraventa con pacto de retroventa, servicios de consultoría profesional prestados a través de sociedades regulares o de hecho, las análogas a estas, y las demás definidas como tales por el Código de Comercio.

ARTÍCULO 54. USOS PARA ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS. Para la zona de comercio, se establecen los siguientes usos:

1. USOS

USOS PARA LAS ZONAS DE COMERCIO DE MEDIANO IMPACTO	
Uso principal	Comercio Grupo 1 y 2.
Usos compatibles	Institucional Grupo 3, Comercio Grupo 3
Usos condicionados	Comercio Grupo 4 y 5, Institucional Grupo 1 y 2, vivienda de densidad media (aplica para vivienda unifamiliar y bifamiliar)
Usos prohibidos	Comercio Grupo 6, Institucional Grupo 4, Industria, vivienda de densidad alta (multifamiliar).

Artículo 49. GRUPOS DE USO INSTITUCIONAL. Los establecimientos Institucionales, de acuerdo con sus características, se clasificarán en los siguientes Grupos:

GRUPO 1

Son establecimientos compatibles con el uso residencial en razón a su bajo impacto social, urbanístico y ambiental, con servicio de carácter local.

- **Educacional:** escuelas primarias
- **Asistenciales:** guarderías, jardines infantiles, sala cunas, asilos, Centros Geriátricos.
- **Culturales y de culto:** capillas, salones comunales o múltiples
- **Seguridad:** centros de atención inmediata de la Policía y Defensa Civil

GRUPO 2

Son instalaciones que por su carácter y magnitud e impacto sobre el espacio público no deben mezclarse con el uso residencial, aun cuando pueden localizarse en su cercanía, producen impacto en el tráfico urbano.

- **Educacional:** colegios de educación secundaria, institutos técnicos especializados, ciudadelas educativas, centros de educación para adultos
- **Asistenciales:** puestos de salud
- **Culturales y de culto:** centros y clubes culturales-recreativos, bibliotecas públicas, iglesias, templos, casas curales, centros parroquiales y centros de culto.
- **Seguridad:** puestos de policía
- **Administrativos:** oficinas judiciales, de Comisarías, notarias y similares, y oficinas descentralizadas de la administración.

GRUPO 3

Establecimientos considerados especiales, son incompatibles con el uso residencial dado el alto impacto social que producen, su localización debe estar precedida de la certificación de uso del suelo, expedida por la Oficina de Planeación y Obras Públicas.

- **Educacional:** Universidades
- **Asistenciales:** Instituciones prestadoras de salud,
- **Culturales y de culto:** Casas de cultura, auditorios, teatros, museos.
- **Seguridad:** estaciones de bomberos
- **Administrativos:** centro administrativo municipal, casas de justicia, y similares

GRUPO 4

Establecimientos de interés institucional, considerados especiales, incompatibles con el uso residencial dado el alto impacto social, urbanístico y ambiental que produce, su localización debe estar precedida de la certificación de uso del suelo y concepto expedidos por la Oficina de Planeación y Obras Públicas

- **Mercadeo y abastecimiento:** plaza de mercado, centro de acopio, plaza de ferias.
- **Otros:** terminal de transporte terrestre, subestaciones de energía.
- **Culturales y de culto:** cementerios
- **Seguridad:** cárceles, instalaciones militares

Artículo 50. GRUPOS DE USO DE COMERCIO Y SERVICIOS. Los establecimientos Comerciales y de Servicios, de acuerdo con sus características, se clasificarán en los siguientes Grupos:

GRUPO 1

Comercio complementario a la vivienda, que producen un bajo impacto sobre el espacio urbano, no requieren áreas de cargue y descargue.

- Alimentos, víveres y bebidas de uso diario al detal, establecimientos tipo tienda.
- Artículos farmacéuticos, de tocador y aseo personal
- Artículos de papelería y librería al detal
- Artículos de uso variado, misceláneas
- Artículos de fotografía: revelado, impresión, equipos y accesorios y material fotográfico
- Personales: salones de belleza, peluquerías, floristerías
- Alimenticios: ventas de pan, fuentes de soda, cafeterías, heladerías, fruterías, cigarrerías.
- Artículos de lujo joyas, relojes y porcelanas
- Venta de repuestos eléctricos y electrónicos
- Bicicleterias
- Venta de artesanías

- Varios: reparación de calzado, sastrería, modistería, marquetería, chance y lotería.

GRUPO 2

Establecimientos que generan algún impacto urbano, como congestionamiento en el tráfico al necesitar zonas de cargue y descargue, ruidos u olores pero sin causar gran impacto ambiental.

- Expendios de carne, graneros, pescaderías, charcutería, supermercados
- Venta de Textiles al detal: ropa confeccionada, telas
- Artículos para el hogar: venta de muebles, electrodomésticos, artículos de limpieza
- Artículos de cuero: zapatos, carteras y otros
- Artículos de ferretería al detal
- Venta de artículos funerarios, funerarias y salas de velación
- Exhibiciones y venta de vehículos y autopartes
- Monta llantas
- Hostales, posadas.
- Recreativos: bolos, billares.
- Personales: academias de gimnasia
- Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, artículos eléctricos y electrónicos
- Financieros y bancarios: Bancos, cajas de ahorro, seguros, corporaciones, finca raíz, cajeros automáticos, agencias de viaje
- Alimentos: restaurantes, asaderos, pescaderías, cafeterías, pizzerías, comidas rápidas, Parqueaderos
- Cabinas telefónicas, Internet
- Profesionales: consultorios médicos, odontológicos, oficinas de abogados, arquitectos, ingenieros y otras actividades profesionales.

GRUPO 3

Establecimientos que en razón a la magnitud de sus instalaciones tienen un alto impacto sobre el espacio público urbano, normalmente requieren de espacio de estacionamiento y de cargue y requieren de una localización especial

- Distribución mayorista de alimentos y bebidas
- Depósitos de medicamentos e insumos hospitalarios al por mayor
- Exhibición venta reparación y mantenimiento de maquinaria pesada
- Distribución de productos agroquímicos y veterinarios
- Talleres de ornamentación
- Compra venta de café.
- Lavado de autos
- Depósitos de chatarra
- Canchas de tejo
- Turísticos: Hoteles, aparta-hoteles.
- Salas de Cine

GRUPO 4

Establecimientos que por razón de su actividad ocasionan serias molestias y alto impacto urbano y social, por lo cual son incompatibles con la vivienda y tienen normalmente requieren de espacio de estacionamiento y de cargue y requieren de una localización especial:

- Aserraderos
- Talleres de metalmecánica
- Estaciones de combustible y servicios, distribuidores de aceites y lubricantes, reparación y mantenimiento de vehículos, y servitecas.
- Venta de gas domiciliario y vehicular
- Depósitos de materiales para la construcción
- Ferreterías y distribución de pinturas al por mayor

GRUPO 5

Constituido por actividades de comercio y servicios complementarias a la actividad turística del Municipio

- Salas de galería de arte, café libros.

- Centro de convenciones
- Restaurantes especializados para el turismo
- Proyectos integrales turísticos

Servicios recreativos solo se localizan en suelo de expansión urbana ubicada en el plano No.

- Recreativos: discotecas, tabernas, bares, casinos

GRUPO 6

Comercio de alto impacto social:

- Casas de lenocinio, estaderos tipo Motel, Grilles, Wisquerías, espectáculos de Streep-tess y similares
- Polvorerías

Los usos prohibidos son aquellos ***incompatibles*** con el uso principal de la zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Los usos que no especificados como principales, compatibles o condicionados en cada zona, se consideran prohibidos, articulo 15 decreto 072 de 2011 Ajuste al esquema de ordenamiento territorial de Nocaima.

NOTA. CÓDIGO DE POLICIA. Acorde con la entrada en vigor de la Ley 1801 de 2016, se deberá tener presente para el desarrollo de las actividades lo expresado en el artículo 84 relacionado con el perímetro de impacto de la actividad económica.

El presente concepto se expide en la Secretaría de Planeación, Infraestructura y Proyectos, a los 29 días del mes de ENERO del año 2025.

ING. JOSÉ FELIPE FLÓREZ LAVERDE
Secretario de Planeación, Infraestructura y Proyectos

ACTIVIDAD	RESPONSABLE	FIRMA
Proyectó	Dora Julia Veloza Roa / Secretaria de Planeación, Infraestructura y Proyectos	
Revisó y aprobó	Ing. José Felipe Flórez Laverde / Secretario de Planeación, Infraestructura y Proyectos	