



GUIA PARA REALIZAR LA CONSULTA USO DE SUELO



Lo primero que debemos aclarar es que la constitución política en su artículo 333 establece el derecho a la libertad económica y al desarrollo a la iniciativa privada, eso que significa? Que es el estado quien nos está diciendo, hagan empresa, monten empresas, creen puestos de trabajo, etc., etc., Pero, esa libertad que nos da la constitución política, no es una libertad absoluta, que significa eso?? Que el estado puede y tiene la obligación de intervenir en esa creación o en esa libertad económica, en esa creación de empresa. Porque tiene que intervenir el estado? Por el tema del interés común, por el tema del interés social, el interés ambiental y el patrimonio cultural de la nación. Esto significa entonces que no puede ser que el día de mañana unos empresarios quieran hacer un gran centro comercial dentro del templo histórico en Villa del Rosario o quieran montar un puesto o un negocio X en la mitad del parque Santander en Cúcuta o dentro de las murallas de Cartagena, o en la plaza de Bolívar en Bogotá, afectando el patrimonio cultural de la nación; por eso es que el estado debe intervenir.

La ley 232 en su artículo segundo establece unos requisitos obligatorios, cuáles?? Todo lo que tiene que ver con el uso de suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación, destinación, el tema sanitario, el pago de derechos de autor, el tema del registro mercantil y la notificación a planeación de cada municipio.

En el artículo segundo, literal A de la ley 232 dice, cumplir con las normas referentes al uso de suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente al respectivo municipio.

Éste es el error más común de todos los empresarios. Nadie critica que tengamos iniciativa y montemos mañana una panadería, una droguería, un supermercado, etc., etc., simplemente que cuando se quiere montar un negocio tenemos la mala costumbre que primero alquilamos el local, se hacen las adecuaciones, la inauguración de la empresa; cualquiera que sea panadería, tienda, droguería con todos los bombos y platillos y después que el negocio está en funcionamiento van a las oficinas de planeación municipal a solicitar el permiso o verificar el tipo de uso de suelo que se puede hacer en ese local. Todo después de haber montado toda la parafernalia y haber incurrido en gastos e inversiones para la apertura del establecimiento comercial ya abierto al público.

La oficina de planeación municipal le dice: “Señor! El plan de ordenamiento territorial, (P.O.T.) establece que en esa cuadra en particular, en ese local donde usted está no puede funcionar ese supermercado, o esa droguería, o esa carnicería, o esa discoteca o el negocio que usted ya ha instalado en ese sitio”, por eso es que el primer consejo que NO DEBEMOS OLVIDAR es:

“ANTES DE QUE USTED HAGA INVERSIONES, ANTES DE QUE ALQUILE UN LOCAL, ANTES DE QUE COMPRE UN LOCAL, ANTES DE QUE INVIERTA PLATA EN LA INSTALACIÓN LOCATIVA O YA HACIENDO APERTURA DE UN NEGOCIO X ABIERTO AL PÚBLICO,

Averigüe completamente que usos de suelo o que actividades comerciales se pueden realizar en ese sitio en particular en la oficina de planeación de su ciudad. Para Cúcuta esa información también se puede conseguir en los Centros de Atención Empresarial CAE ubicados en cualquiera de las sedes de la Cámara de Comercio o consultar el portal nacional www.crearempresa.com.co en la sesión CONSULTAS”

PROCESO DE CONSULTA DE USO DE SUELO A TRAVES DEL PORTAL DE CREACION DE EMPRESAS

A continuación mostraremos el proceso paso a paso de cómo se realiza la consulta de uso de suelo a través de nuestro portal de creación de empresas – www.crearempresa.com.co

1. Entramos al portal de creación de empresa, digitando la dirección anteriormente citada, donde se muestra la siguiente imagen.

The screenshot shows the homepage of the 'Portal Nacional de creación de empresas' (www.crearempresa.com.co). The header includes the website name, the IFC logo, and navigation links: Inicio, Mapa del sitio, Ayuda, Preguntas Frecuentes, and Contacto. A sidebar on the left lists the 'Proceso para crear empresa' steps: 1. Consulta, 2. Diligenciamiento, and 3. Formalización. Below this is a 'Guía visual de los pasos para crear empresa' link and an 'importante:' section with a login form (Usuario, Contraseña) and a selection for 'Módulo desea Entrar' (Extranet or Intranet). The main content area features a '¡Bienvenido!' message and a description of the process. At the bottom, three numbered steps are highlighted: 1. Consulta, 2. Diligenciamiento, and 3. Formalización. A blue arrow points from the '1. Consulta' step in the main content to a larger, detailed view of the '1. Consulta' step at the bottom of the page.

1. Consulta

Las consultas previas a la creación de su empresa le ayudarán a dar inicio rápido al trámite.

- Consulta de tipo de empresa
- Consulta de nombre
- Consulta de marca
- Consulta de actividad económica
- Consulta de uso de suelo
- Simulador de pagos

2. Diligenciamiento

Decida el tipo de empresa que va a crear, diligencie el formulario en línea y cree el registro ante la Cámara de Comercio de su elección.

- Realizar inscripción del RUT
- Elaborar documento de constitución
- Diligenciar formulario de Registro Único Empresarial

3. Formalización

Diligenciados los documentos, conozca el estado de sus procesos y diríjase a la Cámara de Comercio de la ciudad donde vaya a constituirse.

- Impresión
- Pasos a seguir
- Estado del proceso

2. Damos clic en la sección de Consulta.

3. La siguiente imagen nos muestra las opciones que podremos utilizar dentro de Consulta.

- [Consulta de tipo de empresa](#)
- [Consulta de nombre](#)
- [Consulta de marca](#)
- [Consulta de actividad económica](#)
- [Consulta de uso de suelo](#)
- [Simulador de pagos](#)
- [Guía para acceder al beneficio - Gradualidad en el pago de parafiscales -](#)

4. En esta guía nos referiremos a la **Consulta de uso de suelo** y sobre esta opción damos clic.

- [Consulta de uso de suelo](#)

5. Allí debemos seleccionar el domicilio o ubicación donde funcionará su empresa, escoja primero el departamento y luego el municipio, y dar clic en **Consultar uso de Suelo**.



Consulta De Uso de Suelos

A partir de la vigencia del decreto 1879 de 2008, el certificado de usos de suelo no es requisito para la apertura de un establecimiento de comercio. Para su funcionamiento debe cumplir con las normas de uso de suelo. [ver artículos](#)

Seleccione en el siguiente listado la ubicación de su empresa y haga clic sobre el botón Consultar

NOTA: Algunas consultas abrirán el portal del sitio correspondiente en una nueva ventana.

NORTE DE SANTANDER CUCUTA

Consultar Uso de Suelo

Regresar

Un clic

6. Automáticamente se abre una ventana alterna (*para ello el navegador no debe tener activa la opción de bloqueo de ventanas emergentes*), donde se escoge nuevamente el departamento y la ciudad del domicilio de la empresa. Damos clic en **Aceptar**.



Seleccione el Departamento: Norte de Santander
Seleccione el Municipio: Cucuta

Aceptar

Un clic

7. Aquí el usuario se encontrará con 6 opciones de consulta:

- Una **Actividad Económica** en una **Dirección** determinada.
- Actividades permitidas en una **Dirección** específica del municipio.
- Una **Actividad Económica** específica en una **Cédula Catastral** determinada.
- Actividades permitidas en una **Cédula Catastral** determinada.
- Para una **Actividad Económica** (CIU) encontrar las áreas que lo soportan.
- Para un Tipo de uso de suelo encontrar las **Actividades Económicas** (CIU) que soporta.

8. Detallemos la primera opción, la cual es la más común en su uso:

- Al seleccionar la primera: “Una **Actividad Económica** en una **Dirección** determinada”, se activan dos opciones en la parte inferior: **Dirección** y **Actividad Económica**.

El **Informativo Usos del Suelo** permite la búsqueda de información concerniente a los usos del suelo para:

- Una **Actividad Económica** en una **Dirección** determinada.
- Actividades permitidas en una **Dirección** específica del municipio.
- Una **Actividad Económica** específica en una **Cédula Catastral** determinada.
- Actividades permitidas en una **Cédula Catastral** determinada.
- Para una **Actividad Económica** (CIU) encontrar las áreas que lo soportan.
- Para un Tipo de uso de suelo encontrar las **Actividades Económicas** (CIU) que soporta.



Dirección:	<input type="text"/>	<input type="button" value="Generar Dirección"/>
Actividad Económica	<input type="text"/>	Descripción <input type="text"/>
		<input type="button" value="Consultar"/>

Damos clic en **Generar Dirección**, en donde digitaremos la nomenclatura (*Técnica empleada para identificar las vías, edificaciones y lotes de una forma sistemática y ordenada*) detallada de nuestra dirección, teniendo en cuenta la opción escogida en el área de **Buscar por**: Número de vía, Nombre de vía o por Barrio.

Antes de explicar cómo se realiza la consulta, recordemos algunos términos importantes para entender y realizar de la mejor manera este proceso:

Dirección: Esta compuesta por la vía, la placa y el apéndice o interior, si lo tiene la propiedad.

Vía: Es la Calle (C), Carrera (K), Avenida (Av.), Circular (V), Circunvalar (Cv), Diagonal (Dg.) o Transversal (Tv.) sobre la cual se encuentra ubicado el inmueble.

Numeración de las vías: Número secuencial de la vía constituida por un número de dos dígitos acompañado, opcionalmente por un literal de hasta dos letras o un Bis.

Apéndice o interior de la vía: Es un número que diferencia varias propiedades que tienen la misma entrada común.

Orientación de la vía: Es una referencia geográfica de la ubicación del predio basándose en los puntos cardinales (*Norte, Sur, Este u Oeste*).

Cruce o crucero: En la mayoría de los casos toda vía se intercepta con otras dos, la menor de estas es la que hace las veces de cruce o crucero, ejemplo: toda calle se encuentra en medio de dos avenidas, la menor denominación se considera como el cruce.

Placa: Es aquella compuesta por el número del cruce o crucero, y la distancia aproximada que hay del cruce o crucero hasta el acceso del inmueble.

Número: Es el segundo número de la placa, e indica la distancia aproximada que hay desde el crucero hasta la entrada principal del inmueble.

Ahora sí, miremos, cada una de estas opciones:

a- **Buscar por: Numero de Vía**, allí damos clic en **Dirección** o en **Generar Dirección** y nos muestra lo siguiente:

Generador de Direcciones

Buscar por:

Número Vía

Nombre Vía

Barrio

Tipo Vía	Nro Vía	Apéndice Vía	Orientación Vía	Nro Cruce	Apéndice Cruce	Orientación Cruce	Nro Placa	Nro Interior
Calle	46	A	Sur	49			80	
Avenida				con				
Avenida		A	Norte					
Calle		B	Sur					
Carrera		BIS	Oeste					
Circular		C	Este					
Circunvalar		D	NorOeste					
Diagonal		E	NorEste					
Transversal		F	SurOeste					
		G	SurEste					
		H						
		I						
		J						
		K						
		L						
		M						
		BB						

Detallemos dos ejemplos de nomenclatura:

i) Calle 7 N° 8 – 64, Br. El Llano, se especificaría así:

Buscar por:
Número Vía
Nombre Vía
Barrio

Tipo Vía	Nro Vía	Apéndice Vía	Orientación Vía	Nro Cruce	Apéndice Cruce	Orientación Cruce	Nro Placa	Nro Interior
Calle	46	A	Sur	49			80	
Calle	7			con 8			64	

Dirección generada

ii) Av. 9A N° 0AN – 24, Br Pueblo Nuevo, se especificaría así:

Buscar por:
Número Vía
Nombre Vía
Barrio

Tipo Vía	Nro Vía	Apéndice Vía	Orientación Vía	Nro Cruce	Apéndice Cruce	Orientación Cruce	Nro Placa	Nro Interior
Calle	46	A	Sur	49			80	
Avenida	9	A		con 0	A	Norte	24	

Dirección generada


[Regresar](#) 
[Ejemplos](#)

** La última casilla Nro. Interior es de uso opcional, normalmente NO la tendremos en cuenta.*

Luego de establecida la Dirección damos clic en regresar y pasamos a definir la **Actividad Económica**, allí damos clic:

[Dirección:](#)

[Actividad Económica](#) Descripción


Un clic

Y nos muestra

Si conoce el Código de la Actividad Económica (CIIU) dígitelo, sino puede introducir una o varias palabras que la describan (Favor no utilizar tildes ni caracteres especiales):

Búsqueda por Código CIIU:

Búsqueda por palabra clave:

[Buscar](#)

[Regresar](#)

Se digita el Código CIIU de la actividad el cual consta de una letra y seis dígitos (*aquí no se tiene en cuenta la letra solamente los números*).
Recuerde que en la sección de **Consultas** puede buscar el Código de su Actividad Mercantil.

Se digita una palabra clave que defina puntualmente la actividad económica o alguna relacionada con esta actividad y damos clic sobre el Código conveniente.

Digitamos o escogemos una sola opción y damos clic en **Buscar**. Al visualizar los resultados obtenidos seleccionamos dando clic sobre el código de mi actividad comercial.

Ejemplo de búsqueda para una actividad de Venta de Viveres.

Si conoce el Código de la Actividad Económica (CIIU) dígitelo, sino puede introducir una o varias palabras que la describan (Favor no utilizar tildes ni caracteres especiales):


Búsqueda por Código CIIU:

Búsqueda por palabra clave:

[Buscar](#)

[Regresar](#)

Resultado de la búsqueda

Código	Actividad	Descripción
521100  <small>Un clic</small>	Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco	Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco

Por Código CIIU

Si conoce el Código de la Actividad Económica (CIIU) dígitelo, sino puede introducir una o varias palabras que la describan (Favor no utilizar tildes ni caracteres especiales):


Búsqueda por Código CIIU:

Búsqueda por palabra clave:

[Buscar](#)

[Regresar](#)

Resultado de la búsqueda


Código	Actividad	Descripción
521100  <small>Un clic</small>	Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco	Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco
521102	Comercio al por menor de viveres y abarrotes en otros tipos de establecimientos no especializados	Comercio al por menor de viveres y abarrotes en otros tipos de establecimientos no especializados
521900	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco

Por Palabra Clave

Teniendo en cuenta estas dos cosas: **Dirección** y **Actividad Económica** en la ventana principal de Consulta, damos clic en **Consultar** para obtener el resultado de mi consulta.

[Dirección:](#)

[Actividad Económica](#) Descripción


Un clic

- b- **Buscar por: Nombre de Vía**, se hace casi el mismo proceso anterior solamente que al dar clic en generar dirección, no detallaremos la primera parte de la Nomenclatura, sino que le definiremos el nombre con el cual es conocida la vía. El resto del proceso es similar al punto a-.

Generador de Direcciones

Buscar por:

Número Vía

Nombre Vía

Barrio

Nombre Vía	Nro Cruce	Apéndice Cruce	Orientación Cruce	Nro Placa	Nro Interior
San Juan	49			80	
con <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dirección:

[Regresar](#) [Ejemplos](#)

Por ejemplo:
Avenida Gran Colombia
Autopista San Antonio
Vía al Cementerio

- c- **Buscar por: Barrio**, También se hace casi el mismo proceso del punto a-, solamente que al dar clic en generar dirección, no detallaremos la primera parte de la Nomenclatura, sino que le definiremos el nombre del Barrio en el que se encuentra ubicado

el establecimiento, allí se muestra una casilla de nomenclatura nueva llamada Manzana, por si dentro de este Barrio lleva este indicador. El resto del proceso es similar al punto a-.

Generador de Direcciones

Número
Vía
Nombre
Vía

Barrio

Barrio	Manzana	Apendice Cruce	Orientacion Cruce	Placa
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
GAITAN				
SAN JOSE				
CIRCUNVALACION				
ALFONSO LOPEZ				
CAMILO TORRES				
LA CABRERA				
URBANIZACION LA AURORA				
PUENTE BARCO				
MAGDALENA				
SANTANDER				
JOSE ANTONIO GALAN				
CUBEROS NIÑO				
SANTO DOMINGO				
SAN RAFAEL				
SANTANDER				
CONDOMINIO EL RESUMEN				
LAS MALVINAS				
CALLEJON				
LA SEXTA				

Dentro de las demás opciones de consulta hay dos datos diferentes que se deben tener en cuenta dependiendo de la opción a utilizar.

El **Informativo Usos del Suelo** permite la búsqueda de información concerniente a los usos del suelo para:

- Una **Actividad Económica** en una **Dirección** determinada.
- Actividades permitidas en una **Dirección** específica del municipio.
- Una **Actividad Económica** específica en una **Cédula Catastral** determinada.
- Actividades permitidas en una **Cédula Catastral** determinada.
- Para una **Actividad Económica** (CIIU) encontrar las áreas que lo soportan.
- Para un Tipo de uso de suelo encontrar las **Actividades Económicas** (CIIU) que soporta.

[Cédula Catastral \(opción 3 o 4\) y Tipo de uso de suelo \(opción 6\).](#)

REFERENCIA CATASTRAL

El número predial está conformado por 15 caracteres y nos facilita la localización geográfica de un predio por medio de un número formado por varios códigos que permitan su identificación y sistematización.

NUMERO PREDIAL														
TIPO AVALUO		SECTOR		MANZANA O VEREDA				PREDIO				MEJORA O PROP HORIZONTAL		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

TIPO DE AVALÚO: Son los dos primeros caracteres e indica si el predio es urbano o rural.

En la zona urbana se codifica la cabecera municipal con 01. Las demás localizaciones que se reconozcan como urbanas, tales como corregimientos, inspecciones, etc., se codifican con 02, 03, 04, etc.

En la zona rural las dos primeras cifras son 00 para todos los casos.

SECTOR: Corresponde al número del sector que tiene el predio dentro del municipio, La numeración de sectores es independiente entre el área Urbana y Rural. Generalmente se coloca los números en que se encuentra dividido el municipio por zonas.

MANZANA O VEREDA: Indican el número de la manzana (si es predio urbano) o al número de la vereda (si es predio rural) dentro del respectivo sector.

PREDIO: Nos indica el número asignado al predio dentro de cada manzana o vereda.

MEJORA O PROPIEDAD HORIZONTAL: Identifica la condición del predio, si es un predio de propiedad individual, de una mejora (construcciones en predio ajeno) o de un predio en régimen de propiedad horizontal o condominio, de la siguiente manera:

- Predio sin ninguna condición de propiedad, se identifica con ceros (000).
- Para cada mejora se asigna un número de orden de la mejora dentro del predio; 001, 002, 003...9999
- Para todos los predios con un mismo condominio se escribe el número del condominio dentro de la manzana o vereda, ejemplo: 801 para el primer condominio, 802 para el segundo condominio, 803 para el tercero y así sucesivamente hasta 999.
- Para todos los predios de una propiedad horizontal, apartamentos, locales, consultorios, garajes, etc., se escribe el número de propiedad horizontal dentro de la manzana o vereda, ejemplo: 901 para el primer edificio, 902 para el segundo edificio, 903 para el tercero y así sucesivamente hasta 999.