



DECRETO No. 0270 de 2015

23 FEB 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

### EL ALCALDE MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en especial las que le confieren los artículos 311 y 315 de la Constitución Política, la ley 388 de 1997, Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, el Decreto Distrital 0977 de 2001, el Acuerdo 033 de 2007, y en especial el numeral 5° del artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012 y el Decreto 1478 de 2013,

#### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 311 de la Constitución Política, al municipio le corresponde, entre otras funciones, construir las obras que demande el progreso local y ordenar el desarrollo de su territorio.

Que igual mandato, se consagra en el artículo 3° de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 6° de la ley 1551 de 2012, cuando dispone que son funciones del municipio, entre otros, promover el mejoramiento económico y social de los habitantes del respectivo municipio, fomentando la industria nacional, el comercio y el consumo interno en sus territorios de conformidad con la legislación vigente para estas materias; además, promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal; impulsar mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el desarrollo local a través de figuras de integración y asociación que armonicen sus planes de desarrollo con las demás entidades territoriales, generando economías de escala que promuevan la competitividad; impulsar el crecimiento económico, la sostenibilidad fiscal, la equidad social y la sostenibilidad ambiental, para garantizar adecuadas condiciones de vida de la población.

Que para ordenar el territorio municipal y distrital el Gobierno Nacional expidió la Ley 388 de 1997 denominada Ley Desarrollo Territorial, la cual tiene entre sus objetivos el establecimiento de mecanismos para que el municipio, en ejercicio de su autonomía, promueva su ordenamiento, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes; garantice que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

Que la norma ibidem, dispone que ordenamiento del territorio distrital, en el caso que nos ocupa, es la complementación de la planificación económica y social con la dimensión territorial, la racionalización de las intervenciones sobre el territorio y la orientación de su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

- a) *La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.*
- b) *El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.*
- c) *La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.*

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 por mandato del numeral 4º del artículo 7º de la citada Ley de Desarrollo Territorial, es de competencia de los municipios y distritos formular y adoptar los planes de ordenamiento de su territorio, y de manera específica reglamentar los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las normas vigentes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

Que la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territoriales, en porciones determinadas del territorio urbano, de expansión urbana para definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

Que de acuerdo con el inciso 2º numeral 5º del artículo 2º del Decreto 2181 de 2006, mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T Y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias" obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

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 en cumplimiento del mandato anterior, el Distrito T. y C. de Cartagena de Indias adopta, mediante el Decreto 0977 de 2001- el cual tiene fuerza de Acuerdo- su Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, en su artículo 53 modificado por el artículo 6º del Acuerdo 033 de 2007, definió los suelos de expansión urbana del Distrito, en cuya delimitación se encuentra inserto el suelo de expansión industrial.

Que igualmente, la norma citada en su artículo 272 establece que las operaciones urbanas en suelo de expansión se debe urbanizar únicamente mediante la figura de Plan Parcial, el cual incluirá según el mandato legal, por lo menos:

1. La delimitación y características del área de la operación.
2. La definición precisa de los objetivos, y de las directrices urbanísticas.
3. Las normas urbanísticas específicas.
4. La definición y trazado del espacio público y las vías.
5. Las demás necesarias para completar el planeamiento.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo.

Que el citado artículo dispone que las áreas no desarrolladas localizadas en suelo de expansión, podrán ser incorporadas al suelo urbano, con el cumplimiento de las disposiciones sobre urbanización establecidas en estas normas y de acuerdo con las provisiones de infraestructura de servicios públicos básicos derivadas de los planes de expansión de la ciudad, lo cual es concordante con lo señalado en el artículo 31 del Decreto 2181 de 2006.

Que asimismo, el artículo 526 del Decreto 0977 de 2001 establece que los planes parciales se aplicarán en todas las áreas de expansión urbana; suelo, en el que se encuentra el suelo de expansión industrial, conforme al artículo 53 del Plan de Ordenamiento Territorial, modificado por el Acuerdo 033 de 2007.

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chabacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

DECRETO No. 0270 de 2015  
23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

Que el Plan de Ordenamiento Territorial, en su artículo 530 señala:

"OBLIGATORIEDAD DE LOS PLANES PARCIALES.

(...)

**PARAGRAFO:** Lo anterior, sin perjuicio de que los Planes Parciales de que aquí se trata sean propuestos ante las autoridades de planeación distrital para su aprobación o concertación correspondientes, por parte de personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo, caso en el cual la administración distrital deberá proceder a integrar dichas iniciativas a la ejecución de acciones y concertación de la reglamentación referida a ellos." (resalto fuera del texto).

Que el Plan Parcial "ABOCOL", es de iniciativa privada, que inició con la radicación de solicitud de determinantes ante la Secretaría de Planeación, por parte de MARIA CRISTINA PAREJA CRISMAT en calidad de representante legal suplente de la empresa Abonos Colombianos S.A. "Abocol S.A.", bajo el procedimiento establecido en el Decreto 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

Que la Secretaría de Planeación Distrital, se pronunció sobre las determinantes urbanísticas mediante resolución No 0663 del 18 de abril de 2012 "Por el cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "Abocol", en suelo de expansión Industrial", cuya vigencia, en ese momento, fue de doce(12) meses en los términos del parágrafo del artículo 6° del Decreto 2181 de 2006; norma, que fue modificada por el artículo 3° del decreto 1478 de 2013.

Que igualmente a éstas determinantes urbanísticas se incorporaron las ambientales, que fueron solicitadas a la Corporación Autónoma Regional del Dique "CARDIQUE"; entidad, que se pronunció mediante Oficio 003176 de fecha 28 de junio de 2012 las cuales sirvieron de base para la concertación ambiental de que tratan los artículos 5° y 6° del decreto 1478 de 2013 en la etapa respectiva.

Que la representante legal de la empresa Abonos Colombianos S.A. "Abocol S.A.", radicó ante la Secretaría de Planeación Distrital la formulación del Plan Parcial mediante Código EXT-AMC-120088932 de diciembre 6 de 2012 y que se contiene en Escritura Pública No 3595 del 2 de diciembre de 2013, otorgada ante la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Cartagena, en los términos del artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el artículo 27 de la ley 388 de 1997, el Decreto 2181 de 2006, 4300 de 2007, en cumplimiento

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS D T Y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD

DECRETO No. 0270 de 2015  
23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias" del mandato del artículo 5º del Decreto 1478 de 2013, que modificó el artículo 9º del Decreto 2181 de 2006.

Que de acuerdo con la revisión técnica efectuada mediante oficio AMC-OFI 0064305-2014, suscrito por las Arquitecta Ana Caro y Ana Galván, la propuesta de formulación del plan parcial se ajusta a los lineamientos y directrices contenidas en la resolución 0663 del 18 de abril de 2012, cumple con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento, el Acuerdo 033 de 2007 y los términos establecidos en el Decreto 1478 de 2013.

Que de acuerdo con la formulación del proyecto urbanístico, que se contiene en la Escritura Pública No 3595 del 2 de Diciembre de 2013, en el Documento Técnico de Soporte encontramos que el área total del plan parcial es de 260.360,37 metros cuadrados, lo que equivale a 26 hectáreas con trescientos sesenta, treinta y siete metros cuadrados (360,37 m2), y lo conforma un solo predio.

Que el cálculo de área neta y área útil del predio objeto del Plan Parcial "ABOCOL" en el suelo de expansión industrial, resulta de descontar del área bruta las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos existentes y el área resultante de restarle al área neta urbanizable el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización. En este caso, el Área Neta Urbanizable (ANU) es 256.940,037 metros 2 y su área útil es de 205.552,37 metros2; área objeto del cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios, como se señala en el siguiente cuadro:

ITEMS	AREA TOTAL	%
AREA BRUTA	260.360,37	100%
AFECTACIÓN SERVIDUMBRE ECOPETROL	3.420	1,31%
AREA NETA URBANIZABLE	256.940.037	98,69%
AREA UTIL	205.552,37	78,95%

Que igualmente, se protocolizaron los siguientes documentos:

DECRETO No. 0270 de 2015  
23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

- a) Solicitud de factibilidad de servicios a Aguas de Cartagena, en fecha 29 de julio de 2011. Copia de la respuesta mediante radicado TE 15-SOT22984-2010, en fecha Marzo 15 de 2011 de la empresa Aguas de Cartagena.
- b) Solicitud de servicio de gas, en fecha febrero 22 de 2010. Copia de la respuesta mediante radicado No. 1-08-2011, en fecha septiembre 23 de 2011 de la empresa de Surtigas.
- c) Solicitud de factibilidad de servicio de energía en fecha julio 07 de 2011. Copia de la respuesta mediante radicado No. DE-188-2011, en fecha Noviembre 28 de 2011 de la empresa de Electricaribe.
- d) Oficio AMC-OFI 0025062-2001 donde se solicita factibilidad de servicios de recolección de residuos sólidos con fecha 29-07-2011. Respuesta de URBASER mediante comunicado Urb-4661-08-2011 del 24 de agosto de 2011

Viabilidad de servicios públicos: Las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos, según consta en los respectivos documentos de soporte del presente plan.

Que igualmente, se confrontó en el documento de protocolización del plan parcial lo siguiente:

1. Delimitación del Plan Parcial: El área bruta o total del lote corresponde a 260.360,37 m<sup>2</sup>, y se identifica con la referencia catastral No. 00-02-0001-1022-000 y la Matricula Inmobiliaria 060-59030. Limita: Por el costado Norte con predios de ECOPETROL, al oriente colinda con predios de Inversiones Cascabel; por el costado Occidente con predios de inversiones Cospique, Holosa, Dexton y por el costado sur con Hacienda Ganadera la Europa, y se localiza en suelo de expansión industrial del Distrito de acuerdo con el artículo 51 del decreto 0977 de 2001 y 033 de 2007. En esta delimitación se fijaron las determinantes para su formulación, se expuso el régimen normativo aplicable, se hizo referencia a los niveles de reparto de cargas y beneficios, al proceso participativo y al procedimiento para la formulación y adopción del plan parcial.
2. Memoria justificativa, y sus condiciones de partida y criterios de diseño, en donde se explican las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del mismo, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas para la formulación del mismo.
3. Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados;
4. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto;

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D T Y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

5. Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
6. La propuesta de Decreto.

Además de la cartografía de diagnóstico y formulación exigida a escala, por el artículo 6° del Decreto 2181 de 2006.

Que mediante oficio AMC-OFI-0017359-2014 de fecha marzo 7 de 2014, en cumplimiento del artículo 5° y 6° del decreto 1478 de 2013, la Secretaría de Planeación Distrital remitió a la Corporación Autónoma Regional del Dique-CARDIQUE la documentación del Plan a efectos de adelantar la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales; proceso, que culminó con la expedición de la Resolución No 1272 del 26 de septiembre de 2014 "POR EL CUAL SE DECLARA CONCLUIDO EL PROCESO DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUELO DE EXPANSIÓN INDUSTRIAL ABOCOL S.A. Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", de la cual hace parte el Acta Final de Concertación de fecha julio 30 de 2014, que para todos los efectos se entienden integrados a éste decreto.

Que dentro del trámite del Plan Parcial se agotó el proceso de información pública, citando a propietarios y vecinos colindantes en los términos establecidos en el artículo 8° del Decreto 2181 de 2006 mediante publicación efectuada el día 28 de octubre de 2014 en el periódico el Universal de esta ciudad y el oficio AMC-OFI-0089084, que se entienden incorporados a éste acto administrativo. Dentro de este proceso no se presentó ningún tipo de observación ni recomendación tal como consta en el acta de fecha 31 de octubre de 2014, que, igualmente, se entiende que hace parte del presente acto administrativo.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 184 del Decreto -Ley 019 de 2012- los usos y el tratamiento del suelo asignado en el área de planificación, se encuentran conforme con la clasificación general de usos y tratamientos establecidos en el Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se consigna en el Informe Técnico No AMC-OFI-0064305- 2014, dando cumplimiento a lo preceptuado en el Parágrafo del artículo 1° del Decreto 2181 de 2006 que reza:

*"Los planes parciales no podrán, en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial que desarrollan y complementan".*

Que en relación con la configuración de algún hecho generador de plusvalía, el artículo 533 del Decreto 0977 de 2001 señala las zonas beneficiarias de las acciones que generan plusvalía; además, de establecer "que los planes parciales deben establecer nuevas áreas

DECRETO No. 0270 de 2015  
23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias" de generación de plusvalía o señalar nuevas zonas beneficiarias... que para este plan se encuentran descritas en el Plano PF-09, que hace parte de la cartografía oficial del mismo.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo 3° del artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012, la vigencia del plan parcial que se señale en este decreto no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

Que por estar el área objeto de planificación en suelo de expansión industrial, no se exigen los porcentajes establecidos por el inciso 1° del artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y 4° del 075 de 2013, para Vivienda de Interés Social y Prioritario.

Que el Acuerdo 033 de 2007, que modificó excepcionalmente el Plan de Ordenamiento Territorial, en el proceso de consulta democrática y de la participación comunal de que tratan los artículos 4° y 22 de la ley 388 de 1997, se acordó que para el desarrollo de los suelos de expansión urbana para uso industrial el Distrito adelantará los planes parciales, en respeto al reparto equitativo de las cargas y los beneficios, tal como lo señalan las normas vigentes.

Que respecto al reparto equitativo de cargas y beneficios, para garantizar el desarrollo seguro y sostenible de los suelos de expansión industrial, el citado Acuerdo dispuso prevenir los riesgos tecnológicos que origine la nueva industria y su impacto en el medio ambiente, garantizar el desarrollo económico y social de los pobladores del corregimiento de Pasacaballos, permitiendo que gran parte de los recursos económicos y de oportunidades que genere el desarrollo industrial de estos suelos de expansión sean invertidos en su gente.

Que en el documento de formulación contenido en la Escritura Pública No 3595 de 2 de diciembre de 2013, establece, en relación con el desarrollo económico y social de los pobladores de Pasacaballos, que el área identificada en el plano PF-6 (de equipamiento de servicios, conforme al parágrafo del artículo 392 del Plan de Ordenamiento Territorial), se destinan quince (15) mil metros cuadrados a atender las necesidades señaladas en los componentes discriminados en el literal a) del parágrafo 1° del artículo 6° del Acuerdo 033 de 2007.

Que de conformidad con los términos establecidos en el Decreto 019 de 2012 y en especial lo establecido por el artículo 8° del Decreto 1478 de 2013, que modificó el **artículo 16 del Decreto número 2181 de 2006**, subrogado por el artículo 4° del Decreto número 4300 de 2007, corresponde al Alcalde adoptar los planes parciales, mediante decreto

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO. SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD



DECRETO No. 0270 de 2015  
23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

Que de acuerdo con las consideraciones anteriormente expuestas,

**DECRETA:**

**TITULO I  
CAPITULO ÚNICO**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º. OBJETO.** Adoptase el plan parcial "ABOCOL", sujeto a Tratamiento de Desarrollo, ubicado en el suelo definido como de expansión Industrial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias por el Decreto 0977 de 2001 y el Acuerdo 033 de 2007, como instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Cartagena de Indias.

**PARAGRAFO.** Cada vez que en este decreto se haga alusión al plan, se entenderá que se refiere al plan parcial "ABOCOL".

**Artículo 2º. DOCUMENTOS SOPORTE DEL PRESENTE DECRETO** Los documentos soportes del presente Decreto y que hacen parte integral del mismo son los señalados en los siguientes numerales:

Numeral 1. Todos Los documentos que se radicaron con la solicitud de determinantes

Numeral 2. La Resolución No 0663 del 18 de abril de 2012.

Numeral 3. Oficio 003176 de fecha 28 de junio de 2012 de las determinantes ambientales, expedidas por Cardique.

Numeral 4. Escritura Pública 3595 del 3 de diciembre de 2013, otorgada ante la Notaria 3ª del Circulo Notarial de Cartagena, que protocoliza el Silencio Administrativo Positivo.

Numeral 5. Viabilidad de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, Acueducto, Alcantarillado; Gas, Energía.

*Secretaría de Planeación Distrital*

*Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78*

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T.Y.C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

DECRETO No. 0270 de 2015  
23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

Numeral 6. Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial, bajo las exigencias del artículo 4º del decreto 1478 de 2013 que modificó el artículo 7º del Decreto 2181 de 2006, así:

6.1. La cartografía oficial del Plan, que se protocolizan, compuesta por los siguientes planos:

TIPO	ITEM	PLANO N°	CONTENIDO	ESCALA	FORMATO
Planos de Diagnostico	1	PD 1	Plano de Localización	1=5000	100 x 70
	2	PD 2 (1/2)	Plano de Levantamiento	1=2000	70 x 50
	3	PD 2 (2/2)	Unidades Prediales	1=2000	70 x 50
	4	PD 3	Carta Catastral IGAC	1=25000	
	5	PD 4	Sistemas Estructurantes Vías y Redes de Servicio	1=7500	100 x 70
Planos De Formulación	6	PF 1	Propuesta Urbana	1=2000	70 x 50
	7	PF 2	Espacio Público y Equipamiento	1=2000	70 x 50
	8	PF 4	Redes de Servicios Públicos	1=2000	70 x 50
	9	PF 5	Usos y Aprovechamiento	1=2000	70 x 50
	10	PF 6	Asignación de Cargas Urbanísticas	1=2000	70 x 50
	11	PF 7	Delimitación de Unidades de Gestión	1=2000	70 x 50
	12	PF 8	Etapas de Desarrollo	1=2000	70 x 50
	13	PF 9	Plusvalía	1=2000	70 x 50

- 6.2. Oficio EXT-AMC No AMC-OFI-0064305- 2014.
- 6.3. Resolución No 1272 del 26 de septiembre de 2014 "POR EL CUAL SE DECLARA CONCLUIDO EL PROCESO DE CONCERTACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUELO DE EXPANSIÓN INDUSTRIAL ABOCOL S.A. Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", de la cual hace parte el Acta Final de Concertación de fecha julio 30 de 2014, proveniente de CARDIQUE
- 6.4. Publicación de la Convocatoria Pública propietarios y vecinos colindantes.
- 6.5. Acta de reunión de información pública de fecha 31 de octubre de 2014.
- 6.6. Los demás documentos relacionados en la parte considerativa de este acto.
- 6.7. Avalúo del predio
- 6.8. Estudio geotécnico.

**PARAGRAFO PRIMERO:** De acuerdo a lo establecido en el artículo 190 del Decreto 019 de 2012, cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el presente decreto y la

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansión industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

impacto que por sus características permitan la ubicación de actividades que desarrollen el intercambio comercial nacional e internacional, generar divisas para la ciudad y empleos calificados y no calificados que redunden en beneficio de la población cartagenera y en el mejoramiento de la calidad de vida de los mismos y a posicionar al Distrito de Cartagena como la primera ciudad industrial del país.

- 7.2. Prever el desarrollo equilibrado y coherente del suelo, debe contribuir a la generación de equipamientos a los pobladores de Pasacaballos, espacios públicos de carácter distrital, zonal y local, como parques, plazas, generación de la infraestructura vial y su inserción al sistema vial estructurante de la ciudad.

**PARAGRAFO.** El sistema a desarrollar, parte del modelo estratégico establecido por el conjunto de determinantes señaladas para el área objeto de la intervención, como lo son los elementos artificiales, las vías.

**Artículo 8. DELIMITACION DEL PLAN:** El área total del Plan es de 260.360,37 metros cuadrados; cabida superficial que conforma el predio de referencia catastral No. 00-02-0001-1022-000 y de Matrícula Inmobiliaria 060-59030. Limita Por el costado Norte con predios de ECOPETROL, al oriente colinda con predios de Inversiones Cascabel; por el costado Occidente con predios de inversiones Cospique, Holosa, Dexton y por el costado sur con Hacienda Ganadera, y se ubica en suelo de expansión industrial de acuerdo con dispuesto en el artículo 51 del Decreto 0977 de 2001, modificado por el Acuerdo 033 de 2007. Sobre ésta delimitación se fijaron las determinantes para su formulación, se expuso el régimen normativo aplicable (sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad), el aprovechamiento de los espacios privados, se señalaron las obligaciones urbanísticas, se hizo referencia a los niveles de reparto de cargas y beneficios y la generación de la participación en plusvalía que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación. El área del Plan Parcial se encuentra dentro de las siguientes coordenadas:

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", ubicado en el suelo de expansion industrial del d.t. y c. de Cartagena de Indias"

COORDENADAS LOTE I		
Nº	NORTE	ESTE
L_01	1632151,44	845442,13
L_02	1632170,24	845404,51
L_03	1632170,67	845424,75
L_04	1632180,43	845398,78
L_05	1632180,73	845378,13
L_06	1632184,17	845365,04
L_07	1632183,26	845359,17
L_08	1632185,36	845391,15
L_09	1632187,25	845315,27
L_10	1632187,02	845305,35
L_11	1632187,25	844750,30
L_12	1632187,52	844762,38
L_13	1632188,53	844724,07
L_14	1632185,91	844716,56
L_15	1632191,27	844705,14
L_16	1632194,74	844692,61
L_17	1632195,75	844697,74
L_18	1632148,08	844697,08
L_19	1632190,93	844687,14
L_20	1631943,78	844696,96
L_21	1631921,1	844695,50
L_22	1631934,74	844694,02
L_23	1631955,08	844694,75
L_24	1631932,22	844694,05
L_25	1631932,35	844731,74

L_26	1631935,04	844737,75
L_27	1631934,73	844848,46
L_28	1631934,73	844878,60
L_29	1631934,84	844861,73
L_30	1631935,08	844923,82
L_31	1631935,26	844948,08
L_32	1631935,14	844971,70
L_33	1631934,49	845044,22
L_34	1631934,45	845070,98
L_35	1631934,38	845100,30
L_36	1631933,88	845111,98
L_37	1631932,94	845192,75
L_38	1631932,52	845221,55
L_39	1631932,37	845233,15
L_40	1631932,22	845259,23
L_41	1631932,13	845277,40
L_42	1631930,75	845410,38
L_43	1631931,08	845438,46
L_44	1631934,86	845438,48
L_45	1631933,65	845438,72
L_46	1631931,69	845438,45
L_47	1632021,17	845445,16
L_48	1632971,84	845440,55
L_49	1632195,32	845441,53

**Artículo 9º: CONFORMACION DEL PLAN:** El área de intervención se compone de una Unidad de Gestión que constituye un proyecto o un planteamiento urbanístico único, el cual se podrá desarrollar por etapas, conforme se establece en el Plano PF/7 y PF/ 8.

CONFORMACION DE LA UNIDAD DE GESTION			
UNIDAD	DE	Lote	Area Bruta
			Porcentajes

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

GESTION			
TOTAL	No.00-02-0001-1022-000	260.360,37 mts 2	100%

TÍTULO III  
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO I  
SISTEMAS ESTRUCTURANTES

**ARTICULO 10º: ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACION.** Teniendo en cuenta que el Plan de Ordenamiento Territorial no identifica los elementos del sistema estructurante natural del área de planificación del presente plan parcial, forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios, según el Decreto 0977 de 2001, los sistemas artificiales que se encuentran identificados en el Plano PD 4-Sistemas Estructurantes Vías y Redes de Servicios-, que se tendrán en cuenta en la ejecución del presente plan, en su inserción y articulación con el resto del área del denominado suelo de expansión industrial, las cuales se identifican en el siguiente artículo.

**Artículo 11º. COMPONENTES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL.** El sistema estructurante artificial del presente Plan en relación con la ciudad y la región, se compone de las vías arterias que tienen una influencia directa sobre el área de planificación, identificadas en el Plano PD 4-Sistemas Estructurantes Vías y Redes de Servicios:

En el área anteriormente señalada, se identifican cuatro vías a diferentes escalas, de acuerdo a su jerarquía establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, así:

**11.1. Variante Mamonal –Gambote:** Vía estructural del orden nacional –Clasificada como V-1, tiene como función principal la de conducir el transporte de carga pesada con destino a la Zona Industrial en forma rápida y sin entrar al casco urbano de la ciudad de Cartagena, la cual genera una movilidad de vehículos del orden regional y nacional, creando ventajas comparativas para la instalación de actividades industriales y de comercialización a escala regional en esa zona.

**11.2. CORREDOR VIAL:** Vía de acceso Rápido a la variante: Vía arterial V 2C, comunica la zona industrial del Distrito con la zona portuaria y el centro de la ciudad,



23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

cuyas especificaciones se encuentran descritas en el artículo 134, numeral 2º del Plan de Ordenamiento Territorial.

**11.3. Conector corredor vial- variante Mamonal Gambote-Corredor de Carga** (Segunda Transversal Mamonal-Intersección 46-47-artículo 135 POT; Plano PFU 3E/5): Clasificada como una Vía V2C arterial, cuyas especificaciones se encuentran descritas en el artículo 134 , numeral 2º del Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial.

**11.4. Vía Pasacaballos- Rocha:** Clasificada como una vía colectora (V3), cuyas especificaciones se encuentran descritas en el artículo 134 , numeral 3º del Plan de Ordenamiento Territorial, la cual se conecta con la Vía Barú (también clasificada por INVIAS, según código 72659 como parte de la RED TERCIARIA Y FERREA).

**PARAGRAFO PRIMERO.** Las vías a que se hace alusión en el presente artículo se consideran estructurantes del suelo distrital, de los suelos de expansión industrial y del presente plan, de acuerdo con lo preceptuado por el Plan de Ordenamiento Territorial; éstas, servirán de base para estructurar dicho suelo en cumplimiento del artículo 131 del Plan de Ordenamiento Territorial.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** La financiación y la construcción de las vías V2 y V3, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 400 del Decreto 0977 de 2001 y al párrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 12º. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** En el suelo de expansión industrial, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial-Plano PFG 1B/5 y la Resolución 1272 del 26 de septiembre de 2014, expedida por CARDIQUE, no se identificaron elementos ambientales estructurantes, ni suelos de protección.

De conformidad con lo anterior, dentro de la zona objeto del presente plan parcial y su área de influencia, no se encuentran áreas significativas que ameriten conservación y protección.

**PARAGRAFO.** Para todos los efectos, los elementos ambientales se sujetarán a lo dispuesto en la normatividad expedida por la autoridad ambiental, especialmente con la



**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

vegetación de baja altura existente con predominio de extensas franjas de rastrojo bajo y medio localizada al extremo sureste del predio y un grupo de árboles de mediano desarrollo que al ser removidos deberán compensarse conforme a lo establecido en el Decreto 1791 de 1996.

**Artículo 13°. RED DE ESPACIOS PÚBLICOS, ZONAS VERDES, PARQUES Y AFECTACIONES.** La red de espacios públicos está conformada por el conjunto de áreas y elementos que componen los elementos constitutivos del sistema artificial como las vías, los equipamientos de servicio y las zonas verdes, los cuales tienen las siguientes áreas y afectaciones:

ITEMS	AREA TOTAL	DISTRIBUCION FRENTE AL AREA BRUTA	DISTRIBUCION FRENTE AL AREA NETA URBANIZABLE
AREA TOTAL DEL LOTE	260.360,37	100%	
AFECTACIÓN SERVIDUMBRE ECOPEPETROL	3420	1,31%	
AREA NETA URBANIZABLE	256.940,37	98,69%	100,0%
AREAS PUBLICAS	51.388,00	19,74%	20,0%
ZONAS VERDES Y VIAS Y PROVISION DE SERVICISO PUBLICOS	36.388,00	13,98%	14,2%
EQUIPAMIENTOS	15.000,00	5,76%	5,8%
AREA PRIVADA (Área útil)	205.552,37	78,95%	80,0%

**Artículo 14°: SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO** - El sistema de espacio público se encuentra conformado por las áreas de cesión gratuita destinadas a lo siguiente:

- 14.1. Equipamientos de servicio,
- 14.2. Barreras verdes de amortiguación ambiental (franja ambiental de diez (10) metros sobre el perímetro del área bruta del plan (Plano PF 3-7),
- 14.3. Zonas verdes y vías locales,
- 14.4. Aislamiento o antejardín de los 10 metros sobre cada de uno de los linderos exigidos y señalados en el Cuadro de Reglamentación del presente plan, calculado sobre su área útil





CARTAGENA

DECRETO No. 0270 de 2014

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

14.5. Las demás vías y espacios públicos de urbanización que se generen con desarrollo de la Unidad de Gestión.

**Artículo 15º ANDENES, ALAMEDAS Y NORMAS PEATONALES.** Los andenes y alamedas deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por el Artículo 155 y 240 del Decreto 0977 de 2001 y deberán cumplir con las normas sobre accesibilidad según la Ley 361 de 1997, decreto 1538 de 1997 y demás normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 16º. SISTEMA VIAL.** El Sistema Vial del plan se compone de las vías estructurantes señaladas en el artículo 11 del presente Decreto y por las vías internas de urbanización que se contengan en el diseño urbanístico de la Unidad de Gestión, garantizando el adecuado funcionamiento vial, su inserción con los sistemas estructurantes descritos, y la suficiente maniobrabilidad para el desarrollo del uso industrial.

## CAPITULO II AREAS DE CESION Y OBLIGACIONES URBANISTICAS

**Artículo 17º. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** De conformidad con el artículo 392 Decreto 0977 de 2001 las cesiones públicas obligatorias incluyen, entre otros aspectos: las zonas verdes, vías y equipamientos a escala y complementarios de la actividad industrial, que corresponden al 20% del área neta urbanizable para el uso Industrial.

Las áreas de cesión pública obligatoria corresponden a 51.388,00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente forma:

El 40% para equipamiento comunal público de servicios, esto es 15.000,00 metros cuadrados, y un área de 36.388,00 metros cuadrados para zonas verdes y vías, las cuales se encuentran definidas en el Plano PF/6/10

El área de cesión del 20% del área neta a urbanizar será entregada al Distrito por el promotor, previa comunicación a la Secretaría de Planeación Distrital una vez se haya urbanizado la Unidad de Gestión, o proporcionalmente de acuerdo con el desarrollo de cada una de las etapas de la Unidad de Gestión o anticipadamente, mediante escritura pública, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del decreto 1469 de 2010.



ALCALDÍA MAJOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000966500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

La incorporación de las áreas públicas, la entrega material y la entrega anticipada de cesiones se sujetará a lo dispuesto en los artículos 57, 58, 59 del decreto 1469 de 2010.

Al momento de diseñar o desarrollar la Unidad de Gestión y/o cada una de sus etapas se garantizará la accesibilidad a la urbanización a través de las vías internas, número de parqueaderos internos y externos, áreas comunes, zonas verdes, aislamientos, las áreas para la provisión de los servicios públicos y demás elementos del espacio público conforme lo dispone el Plan de Ordenamiento Territorial. Así mismo, el área destinada para la provisión de los servicios públicos.

**Parágrafo:** En relación con los estacionamientos de los establecimientos públicos y privados se sujetará a lo contenido en las normas específicas establecidas en el Cuadro de Reglamentación que rige el plan Parcial.

En todo caso deberá garantizarse el espacio suficiente para maniobra de cargue y descargue en el espacio privado, sin ocupación del espacio público

**Artículo 19°. AREAS DE CESIÓN PUBLICA EN LA UNIDAD DE GESTION.** En el diseño de la Unidad de Gestión y/o Unidad de Actuación Urbanística se determinarán de manera precisa los porcentajes obligatorios que corresponden a los espacios públicos tales como los equipamientos comunales de servicios, vías, zonas verdes y complementarios a la actividad industrial.

**PARAGRAFO PRIMERO.** La localización de las áreas de cesión pública deberán estar de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 393 del Plan de Ordenamiento Territorial, el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, y las condiciones para su entrega, en concordancia con lo señalado en el artículo 31 del Decreto 2181 de 2006.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En todos los proyectos urbanísticos del tratamiento de desarrollo, deberá preverse la continuidad en la malla vial local, de tal manera que exista conexión entre los desarrollos urbanísticos y la malla vial intermedia y principal.

En desarrollo del artículo 353 del decreto 0977 de 2001, la Secretaria de Planeación Distrital deberá señalar en los planos topográficos la demarcación en los mismos que garanticen la continuidad de la malla vial local.





DECRETO No. 0270 de 2014  
23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

**Artículo 20º: OBLIGACION DE CONSTRUIR LOS EQUIPAMIENTOS.** La obligación de construir los equipamientos correspondientes a este plan se sujeta a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, y demás normas complementarias.

Las zonas verdes señaladas en el Plano No PF3/7 de conformidad con el artículo 392 del decreto 0977 de 2001 deberán entregarse empedradas y arborizadas. La arborización se hará con especies nativas y debe ubicarse un árbol por cada cinco (5) metros de andén.

En todo caso, al momento de solicitar la licencia de construcción se cuantificará en forma precisa la obligación correspondiente, acorde con los metros cuadrados de construcción para otros usos que se proyecten realizar. El suelo que ocupará el equipamiento de servicios será totalmente público y cedido mediante escritura pública al Distrito de Cartagena.

**Artículo 21º: SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** La factibilidad técnica para extender o ampliar las redes de los servicios públicos se encuentra garantizada por la entidad prestadora de los mismos, en los términos contenidos en los conceptos que se discriminan a continuación y que hacen parte integral de este acto administrativo, lo que se tendrá en cuenta para la expedición de las licencias urbanísticas que se otorguen con base en el presente plan parcial:

- 21.1. **Acueducto:** El servicio de acueducto cuenta con factibilidad para el suministro de agua cruda al plan parcial ABOCOL, mediante Concepto Técnico N° TE 15-SOT22984-2010, en fecha Marzo 15 de 2011. El plan parcial deberá proyectar y construir infraestructura de acueducto y alcantarillado cubriendo todos sus frentes sobre vía pública, hasta los sitios que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado del Distrito de Cartagena determine en la etapa de Especificaciones Técnicas Particulares.
- 21.2. **Alcantarillado:** Mediante Concepto Técnico N° TE 15-SOT22984-2010, en fecha Marzo 15 de 2011 la empresa Aguas de Cartagena señaló: el proyecto debe contar con una solución alterna que permita la disposición adecuada de sus aguas servidas, debidamente aprobada por la autoridad ambiental competente y la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios (Decreto 302 de 2002)
- 21.3. **Energía Eléctrica:** El servicio de energía para el proyecto del plan parcial, cuenta con certificado de disponibilidad de energía eléctrica, contenido en el consecutivo "DE-188-2011, en fecha Noviembre 28 de 2011 en el cual Electricaribe certifica



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.E.Y.C.

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

que existe disponibilidad del sistema eléctrico, para atender el plan parcial. Adicionalmente, para otorgar factibilidad para un punto de conexión se deben cumplir los requisitos exigidos por Electricaribe y la norma RETIE.

**21.4. Gas Natural:** La empresa Promigas suministrará el servicio de gas para el proyecto del plan parcial, mediante la suscripción de un contrato transporte en firme, autorizado por Comisión de Regulación de Energía y gas-, según Concepto "1-08-2011, en fecha septiembre 23 de 2011",

**21.5. Alcantarillado pluvial.** El drenaje de las aguas lluvias del Plan Parcial, se ceñirá a lo determinado por CARDIQUE, en Resolución 1272 del 26 de septiembre de 2014, y en los aspectos no regulados por esta entidad se ajustará a lo preceptuado en el decreto 0977 de 2001, que dispone que el urbanizador deberá ceñirse a las normas establecidas en el Anexo D del Documento Ras-98(D1) o la que modifique o la sustituya -Aspectos generales de los sistemas de recolección y evacuación de aguas a residuales y pluviales; D2 Redes de Recolectores; D4 Redes del sistema de alcantarillado pluvial; D6 Estructuras complementarias; D8 Operación, control y seguimiento y hasta tanto se expida el Plan Maestro de Drenajes Pluviales -al cual deberán articularse-, los urbanizadores quienes deberán cumplir con lo siguiente:

- 21.5.1. Se construirán redes de colectores de agua pluvial en canales abiertos; las redes subterráneas sólo se utilizarán para los tramos iniciales de las redes secundarias y en sectores de alta pendiente.
- 21.5.2. Todos los canales proyectados en la red de drenaje deben ser revestidos en concreto.
- 21.5.3. Para conectar redes secundarias a redes primarias del Distrito, se debe solicitar autorización a la Secretaría de Infraestructura del Distrito, indicando las características del área por drenar y de las redes proyectadas, con la memoria técnica de los diseños.
- 21.5.4. El proyecto técnico de la red de drenaje debe contar con autorización, licencia o permiso de las autoridades ambientales pertinentes.
- 21.5.5. Los canales de ancho superior menor de 1,50 metros deben ser cubiertos con placas de concreto de ancho máximo de 1,0 metro; cada 20 metros la placa correspondiente debe contar con anillos para facilitar su retiro y mantenimiento de los canales.
- 21.5.6. Los canales con ancho superior a 1,50 metros deben contar con una franja paralela y adyacente libre, de mínimo 3 metros, que permita el acceso de personal y equipos para la limpieza y mantenimiento de las estructuras.



23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

21.5.7. En caso de ser necesarios los colectores subterráneos, se deben colocar sumideros o imbornales en todas las esquinas, equipados con dispositivos o cajas adjuntas para facilitar la limpieza y mantenimiento.

21.5.8. Se deberán colocar señales preventivas cada 50 metros indicando la presencia del canal abierto y precauciones especiales según la vecindad adyacente, para garantizar la seguridad de los vecinos y la limpieza del canal.

21.5.9. Una vez finalizada la obra de construcción de la red, se debe solicitar la supervisión y aprobación de la Secretaria de Infraestructura del Distrito.

**PARAGRAFO PRIMERO.** La disposición de redes de los servicios públicos se encuentra contenida en el plano PF 4 la cual hace parte integral de la cartografía del plan parcial. En todo caso, se dará cumplimiento a los reglamentos específicos, según el servicio de que se trate, y la construcción de las redes de conexión de servicios públicos domiciliarios se registrará por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, la ley 143 de 1994 y sus reglamentos o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** En todo caso, la recolección y disposición final de residuos sólidos se hará conforme lo establecido en las regulaciones vigentes sobre la prestación de este servicio, y el inciso 2° del artículo 60 del Decreto 0977 de 2001.

**PARAGRAFO TERCERO.** Para los vertimientos industriales el desarrollador del proyecto deberá presentar una solución específica, según las normas vigentes y/o el Plan de Manejo Ambiental aprobado por la autoridad competente.

**Artículo 22°. RESERVA DE LA INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA.** La reserva de la infraestructura complementaria se ceñirá a lo dispuesto en el artículo 63 del Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso, no podrán instalarse en las áreas de cesión de las urbanizaciones y deberán contar con franjas de amortiguación y protección según el servicio de que se trate.

#### TITULO IV

**IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL ORDEN MUNICIPAL O DISTRITAL, SEÑALANDO LAS CONDICIONES DE MANEJO Y LOS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN QUE ASEGUREN LA CONSERVACIÓN DE LOS MISMOS.**



**23 FEB. 2015**

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**CAPITULO ÚNICO  
SUELOS DE PROTECCION**

**Artículo 23º: SUELOS DE PROTECCION:** En el área delimitada del Plan no se identificaron suelos de protección ambiental y Cultural. En todo caso, en materia ambiental se ceñirán a lo estipulado en la Resolución No1272 del 26 de septiembre de 2014 de septiembre de 2014, expedida por la Corporación Autónoma Regional del Dique-CARDIQUE.

**TÍTULO V  
SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO**

**CAPÍTULO I  
SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS**

**Artículo 24º : SUELO PRIVADO.** El suelo privado del Plan se encuentra constituido por el área útil, de conformidad con los parámetros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, como se observa en la siguiente tabla:

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

ITEMS	AREA TOTAL	DISTRIBUCION FRENTE AL AREA BRUTA	DISTRIBUCION FRENTE AL AREA NETA URBANIZABLE
AREA TOTAL DEL LOTE	260.360,37	100%	
AFECCIÓN SERVIDUMBRE ECOPETROL	3420	1,31%	
AREA NETA URBANIZABLE	256.940,37	98,69%	100,0%
AREAS PUBLICAS	51.388,00	19,74%	20,0%
ZONAS VERDES	36.388,00	13,98%	14,2%
EQUIPAMIENTOS	15.000,00	5,76%	5,8%
AREA PRIVADA o AREA UTIL	205.552,37	78,95%	80,0%





DECRETO No. 0270 de 2014

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

**Artículo 25°. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, Y/O DE GESTIÓN URBANÍSTICA.** Para el desarrollo del presente plan parcial se determinó una sola Unidad de Gestión, estructurada para el cumplimiento del conjunto de cargas de cesión obligatoria gratuita para zonas verdes, infraestructura, equipamiento de servicios, provisión de servicios públicos y las establecidas en el Acuerdo 033 de 2007.

Esta Unidad de Actuación Urbanística y/o Gestión Urbanística se encuentra delimitada en el Plano PF/7 que hace parte de la Cartografía oficial del presente acto administrativo.

De conformidad con el artículo 18 del Decreto 2181 de 2006, para el desarrollo de la unidad de gestión deberá obtener una única licencia de urbanización, definida en el artículo 4º del decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, tal como lo dispone el artículo 48 ibídem.

El desarrollo de la Unidad Gestión se divide en dos (2) etapas distribuidas como lo indica la siguiente tabla, según el plano PF/ 8:

CUADRO DE AREAS		
DESCRIPCION	AREA	%
ETAPA DE DESARROLLO 1	241940.37	92.93%
ETAPA DE DESARROLLO 2	15000.00	5.76%
TOTAL AREA BRUTA	260360.37	100.00%

**PARAGRAFO PRIMERO.** El desarrollo de las etapas de que trata el presente artículo se sujeta a lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto 1469 de 2010.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Previa a la radicación del proyecto para el desarrollo de la Unidad de Gestión ante la Curaduría Urbana respectiva, se deberá presentar ante la Secretaría de Planeación, para su aprobación, el diseño de la Unidad de Gestión Urbanística con el fin de verificar el cumplimiento de las normas y obligaciones contenidas en el presente decreto.



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6601092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

En caso de que el plan se deba desarrollar por Unidades de Actuación Urbanística, se sujetará al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el decreto 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

**Artículo 26°. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN:** Las normas urbanísticas del plan se establecen de acuerdo con el tamaño o magnitud de sus operaciones y el impacto urbanístico y ambiental destinados a la actividad Industrial 3, Comercial 3 y Portuario 3 como uso principal, de acuerdo con lo definido para cada una de éstas actividades los artículos 253, 260 y 264 del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 27°. NORMAS ESPECÍFICAS DEL PLAN:** En relación con los usos, índices de ocupación, de construcción, área y frente mínimo de lote, altura, volumetría, antejardín, aislamientos, estacionamientos, patio interior, se regirá por lo señalado en la siguiente tabla:

Las actividades que se pueden desarrollar en la Unidad de Gestión es Mixta 5, así:

USOS	MIXTO 5
PRINCIPAL	Industrial 3-Comercial 3, Portuario 3
COMPATIBLE	Institucional 3, 4 -Industrial 2
COMPLEMENTARIO	Portuario 1 y 2 - Comercio 4
RESTRINGIDO	Portuario 4- Comercial 2, Industrial 1, Institucional 1 y 2
PROHIBIDO	Residencial - Turístico - Comercio 1-Portuario 1

**NORMAS URBANISTICAS PARA LAS ACTIVIDADES COMERCIAL 3, INDUSTRIAL Y PORTUARIO 3: INTENSIDADES DE USO; ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN; RETIROS, AISLAMIENTOS, EMPATES Y ALTURAS:**

**CUADRO DE REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL 3 :**

	COMERCIAL 3
--	-------------



23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO	<p>Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios.</p> <p>Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.</li> <li>• Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados.</li> <li>• Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.</li> <li>• No son compatibles con el uso residencial.</li> </ul>
VENTA DE BIENES	<p>Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas.</p> <p><i>Puntos frios- Servitecas- Chatarrerías-Estanco-Taller de Motos-lavautos</i></p> <p>Almacenaje y depósito de contenedores.</p>
VENTA DE SERVICIOS	<p>Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras.</p> <p>Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores.</p> <p>Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc.</p> <p>Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería.</p> <p>Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos.</p> <p>Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares.</p>
REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS	<p>Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.</p> <p>REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.</p> <p>CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos; Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.</p>
AREA LIBRE	
1 PISO	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
2 PISOS	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
AREA Y FRENTE MINIMOS	<p>Área mínima Lote 250 m2</p> <p>Frente mínimo 10 m.</p>
ALTURA MAXIMA	



**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

	No podrá ser mayor a 2 pisos Se homologan los indicadores para altura máxima. Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte, según la Circular. No. 2 de 2004.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.4 Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte. Según la Circular. No. 2 de 2004.
AISLAMIENTOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por cada 50m <sup>2</sup> de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 ms de la rasante en el eje de la vía.
ÁREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO	15 m <sup>2</sup> dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

En lo que se relaciona con el depósito y almacenamiento para contenedores enmarcado en la actividad Comercial 3, se deben cumplir con las siguientes especificaciones técnicas y de seguridad, así:

1. Índice de ocupación de 0.5 es decir máximo el 50% del área del lote.
2. Aislamientos por todos los lados (perimetral) del lote a una distancia directamente proporcional a una vez y media la altura de la primera fila de contenedores, la cual agrupara hasta 3 (tres) contenedores en altura como máximo.
3. Al interior del predio los contenedores se agruparan en forma escalonada y piramidal aumentando 1 (uno) por fila hasta alcanzar una altura máxima de 6 (seis).
4. Como requerimiento arquitectónico de accesibilidad deberá contar con bahía de espera o vía de acceso independiente o diferente a las vías determinadas por el plan vial.
5. Área mínima de lote: 10.0000 M2 (metros cuadrados).
6. Generar áreas de maniobras y estacionamientos diferentes al área de ubicación de los contenedores.

**CUADRO DE REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL 3**



23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

		INDUSTRIAL 3
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	<p>Es aquella que por su alto impacto ambiental, urbanístico y magnitud considerable debe localizarse distante a los sectores residenciales y comerciales y presentan las siguientes características:</p> <p>Requieren para su buen funcionamiento edificaciones especializadas y elementos o equipos para el control de contaminación por ruidos, olores, vapores o efluentes líquidos contaminantes.</p> <p>Requieren condiciones de espacio público especiales que faciliten la circulación de vehículos pesados y provean las necesarias franjas de protección ambiental y aislamientos.</p> <p>Requieren formas específicas de infraestructura y prestación de los Serv. Púb. Para su buen funcionamiento y control de efluentes contaminantes.</p> <p>Son incompatibles con las demás actividades urbanas debido a su alto impacto, solo se permiten en sectores especializados denominados agrupaciones o complejos industriales.</p> <p>DEF.: Son aquellas que utilizan materia prima que, por sus propiedades físicas, biológicas, térmicas y/o radioactivas, después de ser procesadas y/o manipuladas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos o gaseosos en concentraciones y cantidades suficientes a ser susceptible de causar perjuicio a la salud de la comunidad, la ciudad o el ambiente.</p> <p>Cervecería; procesadoras de pescado; Procesadoras de sal y azúcar; Álcalis e industria de cloro; Textiles; Destilerías; Industrias lecheras; Fábrica de grasas y jabones; Industria de papel y pulpa; Industria de cuero; Fabricación de metales; Lavanderías; Fabricación de cementos; Plaguicidas; Mataderos; Ensamble de automóviles; Fabrica de pinturas; Fábrica de plásticos; Fábrica de colas y pegantes; Fabricación de vidrios y productos de vidrio en general; Industrias de aluminio; Industria de fertilizantes Nitrogenados; Asbesto; Acero; Explosivos; Plantas de Energía con carbón; Planta de energía nuclear; Descereziación y fermentación de café; Muelles carboníferos; Productos farmacéuticos; Grasas y jabones; Fabricación de llantas; Plantas de Coke; Refinería de petróleo.</p>	
NORMAS COMUNES AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>La industria extractiva por su alto impacto ambiental queda prohibida al interior de los suelos urbanos y de expansión urbana.</li> <li>Las disposiciones relativas al tratamiento de desechos, salud ocupacional, seguridad industrial, emisiones y vertimientos serán las establecidas por las autoridades ambientales y demás instituciones competentes</li> </ul>	
AREA DE OCUPACIÓN	Hasta un 50% del área del lote	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	AML.: 2500 M2 FM.: 40 M	
ALTURA Y NÚMERO DE PISOS	Hasta 3 pisos en edificios de administración y operativos. En caso de construirse mezanine o segundo piso, deberá localizarse sobre la fachada principal y su profundidad no excederá 8.0 mts.	
AREA DE CONSTRUCCIÓN	Hasta el 100% del área del lote	
AISLAMIENTOS		
ANTEJARDIN	10 m. Sobre cada uno de los linderos	
PATIO INTERIOR	Deberá tener 42 m2 de área mínima con 6 m. mínimo en el lado menor.	
	Se destinará el 15% del área total del lote para fines de cargue, descargue y estacionamiento.	



23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	Deberá proveerse 2 cupos de estacionamientos privados por establecimiento y un cupo para visitantes por cada 2 cupos privados, y deberá garantizarse suficiente espacio para maniobra de cargue y descargue sin ocupación del espacio público.
<b>AREA MINIMA DE ESTABLECIMIENTO</b>	El área mínima construida no podrá ser inferior a 50m <sup>2</sup> por establecimiento. Deberá incluirse por lo menos dos unidades sanitarias con ducha, sanitario y lavamanos, o en su defecto una unidad sanitaria y espacio suficiente para vestier de damas y caballeros.

**CUADRO DE REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD PORTUARIA 3 :**

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	ACTIVIDAD PORTUARIA 3
<p><b>Puerto:</b> Es el conjunto de elementos físicos que incluyen obras, canales de acceso, instalaciones y servicios que permiten aprovechar el área frente a la costa o ribera de un río en condiciones favorables para realizar operaciones de cargue y descargue de toda clase de naves, intercambio de mercancías entre tráfico terrestre, marítimo y/o fluvial. Dentro del puerto quedan los terminales portuarios, muelles y embarcaderos. (Art. 5 Ley 1 de 1991).</p>	<p><b>CLASIFICACION:</b> Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.</p>
<p><b>NORMAS COMUNES AREAS DE ACTIVIDAD PORTUARIA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las normas de construcción de muelles, puertos y obras marítimas, son las establecidas por el Ministerio de Transporte y la Dirección Marítima DIMAR, o las entidades que hagan sus veces. Deberán contar con la licencia y/o permiso de las autoridades ambientales competentes.</li> <li>El uso portuario se clasifica de acuerdo a la clase de servicio portuario que prestan las instalaciones, edificaciones, terminales y muelles en dos grupos: Públicos: cuando el servicio del muelle se ofrece sin restricción a cualquier usuario. Privados: los que solamente podrán ser utilizados por el titular de la concesión para las mercancías del rol de su actividad comercial o industrial.</li> </ul>

Las actividades establecidas para los usos compatibles, complementarios y restringidos se sujetarán a lo dispuesto en los Cuadros de Reglamentación respectivos del Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que los complementen y en el Acuerdo 045 de 1989.





DECRETO No. 0270 de 2014  
23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

En el caso del uso restringido se sujetará a lo previsto para tal efecto en la Circular No 2 de 2002.

**PARAGRAFO:** El Uso que no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario, restringido se entenderá prohibido, de conformidad numeral 8 del artículo 2º del decreto 4065 de 2008.

**Artículo 28. AREA MINIMA DE LOTE.** El área mínima de Lote es de 2.500 metros 2 para el suelo Industrial por lo que no se permitirá la subdivisión del predio por debajo de esta. Para los demás usos principales el área mínima de Urbanización se sujeta a lo señalado por el Plan de Ordenamiento Territorial y en este decreto.

**Artículo 29: CERRAMIENTOS.** Los cerramientos se regulan según lo indicado por el decreto 1469 de 2010, y en el artículo 239 del decreto 0977 de 2001.

**PARAGRAFO PRIMERO.** En todo caso, el cerramiento definitivo podrá realizarse con cercas vivas, de especies vegetales de la región, para la sostenibilidad y compatibilidad con el medio ambiente.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanización podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana y cumplan con las condiciones señaladas en este artículo.

**PARAGRAFO.** No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, controles ambientales y vías públicas, una vez sean entregados al Distrito.

## CAPÍTULO II REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 30º. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS APLICADO AL PRESENTE PLAN.** Teniendo en cuenta que el suelo objeto del plan parcial cuenta con un único propietario, Abonos Colombianos S.A. "Abocol S.A.", no se requiere un reparto equitativo entre propietarios u actores. En el estudio de cargas y beneficios que asume el promotor se establece la viabilidad financiera para la totalidad del Plan, que se encuentra



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.T.Y.C.

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



DECRETO No. 0270 de 2014

23 FEB, 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

discriminada en el Documento Técnico de Soporte de que trata el artículo 2 del presente decreto.

**Artículo 31°. ASUNCION DE CARGAS:** De conformidad con lo señalado en el Decreto 0977 de 2001, los componentes generales establecidos en el Acuerdo 033 de 2007 y en la Resolución 1272 del 26 de septiembre de 2014, expedida por CARDIQUE, las cargas generales y las cargas locales generadas por el plan parcial, se encuentran establecidas en el Plano PF/6.

**Artículo 32°. CARGAS GENERALES Y LOCALES:** En el presente Plan, las cargas generales están representadas por las afectaciones de las tuberías de conducción de ECOPETROL y cargas locales correspondientes a la localización de, equipamientos, vías y zonas verdes la cual cuenta con las siguientes áreas, y se localizan en el plano PF6:

	PREDIO 1
MATRICULA	060-59030
REFERENCIA PREDIAL	00-02-0001-1022-000
AREA TOTAL	260.360,37 M2
AFECTACIÓN DE SERVIDUMBRE	3.420,00 M2
CARGA Z. VERDE	36.388,00 M2
CARGA EQUIPAMIENTOS	15.000,00 M2
TOTAL CARGAS LOCALES	51.412,00 M2
ÁREA VENDIBLE o AREA UTIL	205.552,37 M2

**Artículo 33. COMPONENTES DEL ACUERDO 033 DE 2007, EN RELACION CON LA POBLACION DE PASACABALLOS.**

Para el cumplimiento de los componentes establecidos en el Acuerdo 033 de 2007, que deben ser invertidas en el corregimiento de Pasacaballos el promotor deberá entregar el valor equivalente a quince mil metros cuadrados (15.000 m2) que se encuentra identificada con el Plano No. PF-6. Dicho valor será determinado por un perito evaluador registrado en la Lonja de Propiedad Raíz o por el Instituto Agustín Codazzi-IGAC, teniendo en cuenta el método de comparación o de mercado, establecido en la resolución 620 de 2008 y en el decreto 1420 de 1998 o aquellas normas que los modifiquen o sustituyan.



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS DE Y C

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



DECRETO No. 0270 de 2014

23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

El Distrito priorizará de acuerdo con los componentes establecidos en el artículo 6° del Acuerdo 033 de 2007, la inversión de los recursos en razón a las necesidades de la población beneficiaria del corregimiento de Pasacaballos, previa concertación o consulta previa con estas comunidades, de acuerdo con la certificación expedida por el Ministerio del Interior.

El área de cesión del 40% descrita será entregada al Distrito por el promotor, previa comunicación a la Secretaría de Planeación, una vez se haya urbanizado la Unidad de Gestión y/o Unidad de Actuación Urbanística, en desarrollo cada una las etapas en que se adelante el plan parcial o anticipadamente como lo establece el Decreto 1469 de 2010.

Para el esquema de transferencia del valor de los suelos a que se refiere este artículo se implementará un mecanismo basado en la celebración de un contrato de fiducia mercantil irrevocable, los cuales están encaminados al cumplimiento efectivo de las obligaciones a cargo de los desarrolladores de los suelos con destino al corregimiento de Pasacaballos, cuyo proceso será adelantado por el Secretario de Planeación o el que haga sus veces

El Distrito de Cartagena, a través de la Secretaría de Planeación hará las comunicaciones respectivas a la comunidad de Pasacaballos para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

**TÍTULO VI  
MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN,  
PROGRAMA DE EJECUCIÓN.**

**CAPÍTULO I  
ACCIONES URBANISTICAS Y LICENCIAS**

**Artículo 34°. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** Los propietarios de los inmuebles ubicados en la unidad de gestión deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la unidad. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la unidad.



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

DECRETO No. 0270 de 2014

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

La Unidad de Gestión podrá desarrollarse por etapas en los términos del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Artículo 35°: CARGAS LOCALES:** Corresponden a cesiones para vías, equipamientos y zonas verdes más los costos de urbanizar el lote que se aprecia en la tabla siguiente:

	PREDIO 1
MATRICULA	060-59030
REFERENCIA PREDIAL	00-02-0001-1022-000
AREA TOTAL	260.360,37 M2
AFECTACIÓN DE SERVIDUMBRE	3.420,00 M2
CARGA Z. VERDE	36.388,00 M2
CARGA EQUIPAMIENTOS	15.000,00 M2
TOTAL CARGAS LOCALES	51.412,00 M2
ÁREA VENDIBLE	205.552,37 M2

**Artículo 36°: BENEFICIOS:** Son beneficios urbanísticos objeto del aprovechamiento del suelo asignados por el Plan, entendiéndose por tales los metros cuadrados de edificación autorizados, teniendo en consideración los usos previstos. El cálculo bruto del beneficio, se hizo mediante la valoración de la carga local a precios de mercado actual, descontándolo al beneficio que se obtiene de la venta de las zonas privadas así:

	VALOR	LOTE 1
AREA VENDIBLE m2		205.552,37 M2
TOTAL BENEFICIO	\$ 120.000,00	\$ 24.666.284.400,00
Área Carga Total m2		3.420,00 M2
Total Carga Urbanística	\$ 40.000,00	\$ 2.055.520.000,00
Costo de Urbanismo	\$ 60.000,00	\$15.621.622.200,00
CARGA TOTAL		\$17.677.142.200,00
BENEFICIO FINAL		\$ 6.989.142.200,00
% BENEFICIO BRUTO		28%



23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

IMPUESTO DE RENTA 33%		\$2.306.416.926,00
BENEFICIO NETO		\$4.682.725.274,00
% BENEFICIO NETO		9,35%

**Artículo 37°. PLUSVALIA.** Los predios objeto de este instrumento de gestión, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, están afectados por plusvalía por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión industrial - artículo 533.

La liquidación del efecto plusvalía, se sujeta a lo dispuesto en el decreto distrital 0583 de 2008.

Corresponderá a la Secretaría de Hacienda Distrital su cobro en los términos de las normas distritales pertinentes, el artículo 9° del Decreto 4065 de 2008 y el artículo 181 del Decreto-Ley, que modificó el artículo 83 de la ley 388 de 1997.

**PARAGRAFO.** Hace parte integral de este decreto los avalúos correspondiente al predio que conforma el Plan Parcial de acuerdo

con la ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998, la Resolución No 620 de 2008 y aquellas normas que la modifiquen o sustituyan. Plano No PF/9 que hace parte de la cartografía oficial de este acto administrativo.

## CAPÍTULO II GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 38°. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** La formulación y presentación del presente plan parcial es de iniciativa privada, por lo tanto la gestión del mismo corresponde al propietario del predio, los cuales han sido suficientemente informados como consta en el documento de soporte técnico y quienes podrán delegarla en particulares o constituir cualquier tipo de sociedad o asociación que asuma la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en el presente Decreto.

**Artículo 39°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La Unidad de Gestión delimitada en el artículo 8 del presente Decreto podrán constituirse en unidades de actuación urbanística en los términos de la Ley 388 de 1997, 2181 de 2006 y 4300 de 2007.





DECRETO No. 0270 de 2014

23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

**Artículo 40°. SEGUIMIENTO.** La Secretaría de Planeación Distrital le corresponderá realizar el seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente plan parcial y para tal efecto será la responsable velar por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto.

**PARÁGRAFO:** En caso que la administración distrital se niegue a recibir las zonas de cesión dentro del término de vigencia de la licencia, las mismas podrán ser entregadas con posterioridad en las mismas condiciones en que fueron aprobadas.

La negativa de la administración distrital constituye renuencia para efectos de la aplicación de la Ley 393 de 1997, en los términos del artículo 116 de la ley 388 de 1997

**Artículo 41°. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.** El Cronograma de ejecución del plan será incorporado al presente decreto una vez se inicie la ejecución Unidad de Gestión, el cual deberá ser radicado ante la Secretaría de Planeación del Distrito, para los efectos señalados en el artículo 37 de este Decreto.

#### TITULO VI. DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 42°. PORCENTAJES DE VIS Y VIP:** De conformidad con lo establecido en el decreto en el artículo 46 de la ley 1537 de 2012 y 075 de 2013, no hay obligatoriedad de establecer porcentajes para VIP y VIS, en suelos Industriales.

**Artículo 43°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES:** Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación de la unidad de gestión y/o actuación urbanística, además de cumplir con los lineamientos ambientales señalados en este decreto, también deberá cumplir lo establecido en la Resolución No1272 de 2014 y demás requerimientos de las autoridades ambientales competentes. En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 2820 de 2010 y 2041 de 2014 o la norma que la modifique o sustituya.

**Artículo 44°. LICENCIA DE INTERVENCIÓN U OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:** Las obras a ejecutar en el plan que se encuentren en el espacio público no requerirán de la respectiva licencia de intervención u ocupación del espacio público, incluyendo aquellas que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con los demás



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

Centro Diagonal 30 No. 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



DECRETO No. 0270 de 2014

23 FEB. 2015

**"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"**

vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito, tal como lo dispone el artículo 30 del Decreto 2181 de 2006.

**Artículo 45°. REMISIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Los aspectos no regulados en el presente decreto se sujetaran a lo establecida en el Decreto 0977 de 2001 y Acuerdo 083 De 2007.

**Artículo 46°. AJUSTES AL PLAN.** En caso de requerirse el ajuste del presente plan, éste se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste, necesario para el desarrollo del respectivo plan.

La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

**Artículo 47°. AUTORIDADES COMPETENTES PARA ADELANTAR TRAMITES URBANISTICOS.** Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y el documento técnico de soporte.

En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

**Artículo 48°. LICENCIAS:** La solicitud y expedición de licencias se registrá por las normas vigentes señaladas en este Decreto, en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Artículo 49°. TRAMITE DE APROBACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN.** De conformidad con el artículo 184 del Decreto 019 de 201 el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co

DECRETO No. 0270 de 2014

23 FEB. 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "ABOCOL", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSION INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"

**Artículo 50º.** La Incorporación al perímetro urbano del área objeto del plan parcial se entenderá cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el decreto 1469 de 2010, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 51º. VIGENCIAS Y DEROGATORIA:** El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

La vigencia del presente plan será de cincuenta (50) años y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan por escrito a la nueva reglamentación.

Dado en Cartagena a los 23 FEB 2015 de 2015

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

DIONISIO FERNANDO VELEZ TRUJILLO  
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Vo.Bo. JAIME RAMÍREZ PINERES  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Vo.Bo. Dolly González Espinosa  
Secretaria de Planeación Distrital

Proyecto.

Sara Lunal Roldán  
Asesores Jurídicos Externos  
Secretaria de Planeación

Ana Caro/Ana Galván/Ivan Castro  
Arquitectos Especialistas  
Secretaria de Planeación

Francisco Castillo  
Biólogo  
Secretaria de Planeación

