



RESOLUCIÓN No. 723 DE

16 ABR 2025

"Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial "Los Samanes", ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena"

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 1437 de 2011, el Decreto 1077 de 2015, y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política Nacional en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998, en su artículo 3° establecen que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, siendo deber de las autoridades coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado.

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 indicó que "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley."

Que el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012 y por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, estableció el procedimiento de adopción de planes parciales, el cual se encuentra reglamentado en los artículos 2.2.4.1.1. y subsiguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015.

4. Que el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015 define al instrumento de planificación 'Plan Parcial' de la siguiente forma:

Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. 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 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 numeral 1° del artículo 2.2.2.1.4.1.3 ibidem señaló que las actuaciones de urbanización en suelo de expansión urbana se deben adelantar "Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos".

Asimismo, el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del mismo decreto estableció que: "En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial."



RESOLUCIÓN No. _____ DE

"Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial "Los Samanes", ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena"

Que en el Distrito de Cartagena, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente se encuentra adoptado mediante Decreto Distrital N° 0977 de 2001, y los instrumentos que lo desarrollen, modifiquen y complementen.

Que en el Capítulo VIII, artículos 87 y s.s. del Decreto 0977 de 2001, se encuentra la reglamentación de los Planes Parciales como Elementos Estructurantes del territorio.

Que respecto a los Planes Parciales en el suelo clasificado como Expansión Urbana, el ARTÍCULO 92 del Decreto 0977 de 2001 indica lo siguiente:

ARTICULO 92: PLAN PARCIAL PARA LAS AREAS DE EXPANSION URBANA

Las tierras de expansión urbana para vivienda de interés social ubicadas al oriente de la Ciénaga de la Virgen no se incorporarán al desarrollo urbano hasta tanto no se urbanicen las áreas de desarrollo contenidas en el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social.

PARÁGRAFO 1: Dichas áreas podrán ser incorporadas con anterioridad, siempre y cuando los particulares interesados asuman los costos de la infraestructura necesaria, proceso que será concertado por los mismos con la Secretaría de Planeación Distrital.

PARÁGRAFO 2: Se exceptúan de esta condición el desarrollo residencial para la Villa Olímpica, en caso de que dentro del Plan Parcial "Parque Distrital de la Ciénaga de la Virgen" su localización se defina en área de expansión urbana.

PARAGRAFO 3: Los Planes Parciales en suelo urbano y de expansión urbana, delimitados en el Plano de Tratamientos del presente Plan, dada la complejidad y el tamaño del área de estos, se podrán elaborar y adoptar por etapas, siempre y cuando se mantenga la unidad de criterios y los objetivos planteados en el presente Plan.

Por otra parte, el artículo 122 de la norma ibidem señala que el Suelo de Expansión Distrital está constituido por la porción del territorio distrital destinada a la expansión urbana, y que, en concordancia con la ley 388 de 1997, todo el suelo de expansión se desarrollará mediante Planes Parciales, los cuales deberán ajustarse a los mandatos de la Ley mencionada y sus reglamentos.

Por otra parte, el artículo 272 ibidem establece que el suelo de expansión urbana se debe urbanizar únicamente mediante la figura de Plan Parcial, el cual incluirá según el mandato legal, por lo menos, los siguientes aspectos:

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

Asimismo, en los artículos 525 y s.s. del POT vigente se complementa la definición, las condiciones y el procedimiento que debe regirse para el estudio, la presentación y la aprobación de los Planes Parciales, tanto en suelo urbano como en suelo de EXPANSIÓN URBANA.

Que mediante radicado EXT-AMC-24-0145621 5 de noviembre de 2024, el señor **SANTIAGO BARÓN SOTO**, representante legal de la sociedad **INVERSIONES BASARI S.A.S** identificado con Nit 900.330.633-2, actuando en calidad de apoderado de **ALIANZA**



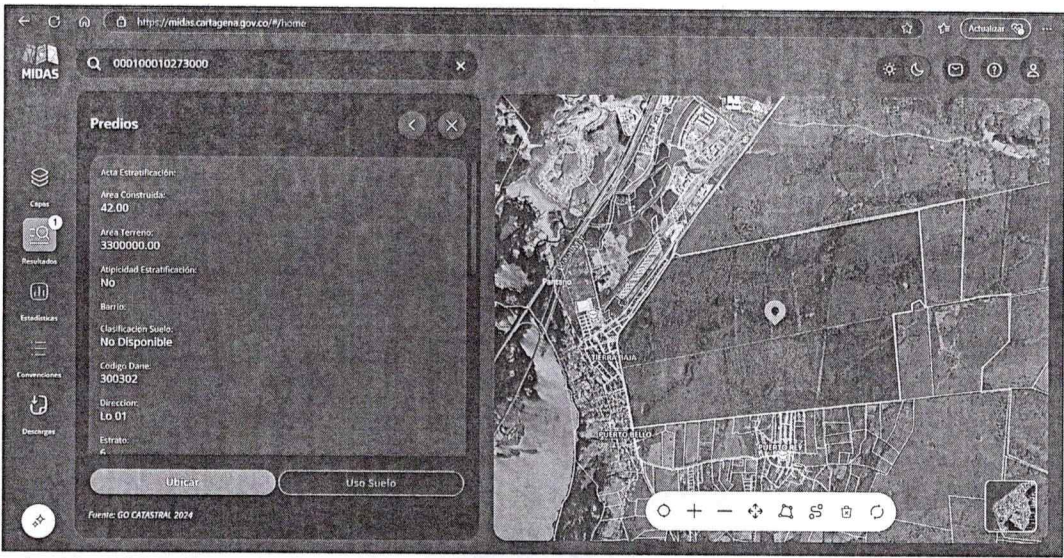
RESOLUCIÓN No. **3723** DE **16 ABR 2025**

“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial “Los Samanes”, ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena”

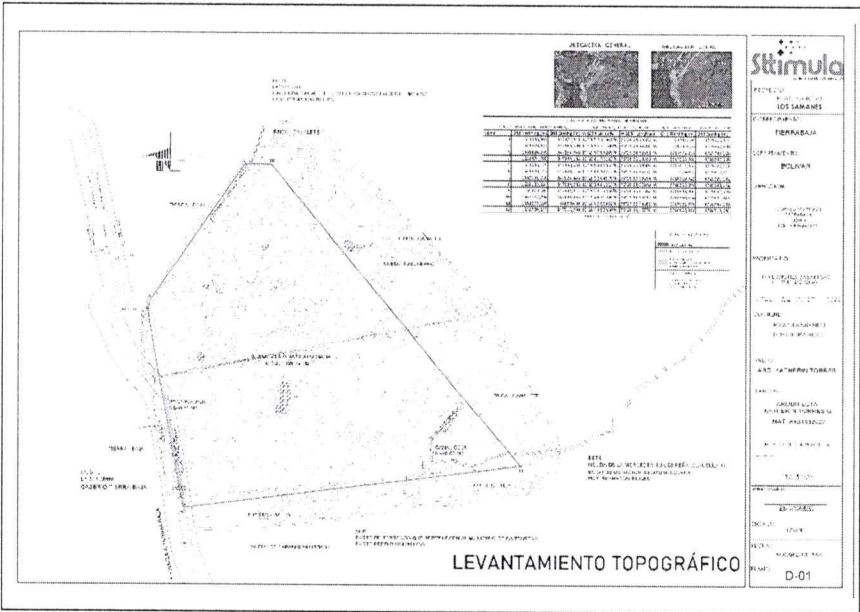
FIDUCIARIA S.A, vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LA MUELA, identificado con el número de NIT: 830.053.812-2, titular del derecho real de dominio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 060-75731 y la referencia catastral No. 000100010273000, denominado **Lote # 1 BAYUNCA**, presentó ante la Secretaría de Planeación el Plan Parcial denominado “ Los Samanes” según lo establecido por los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

En rasgos generales, la propuesta de Plan Parcial recae sobre una porción de un predio de la jurisdicción del Distrito de Cartagena, que se describe a continuación:

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACION DEL PREDIO	PROPIETARIO
060-75731	000100010273000	LOTE # 1 - BAYUNCA	FIDEICOMISO LA MUELA



Descripción: Ubicación georreferenciada del predio. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) - <https://midas.cartagena.gov.co/>.



Descripción: Levantamiento topográfico del área de propuesta de Plan Parcial ‘Los Samanes’ – Tomado del Documento Técnico de Soporte de la solicitud



"Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial "Los Samanes", ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena"

Dicho predio cuenta con un área total de 3.300.000,00 m2. Sin embargo, el área propuesta para el desarrollo de este es de 1.227.127,72 m2, que es el área del predio que se encuentra ubicada en Suelo de Expansión Urbana.

Que inicialmente, la propuesta de Plan Parcial se radicó con los siguientes documentos:

- **PLANOS DE DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

D-01_PLANO TOPOGRÁFICO
D-02_PLANO ESTADO ACTUAL
F-01_PLANTEAMIENTO URBANISTICO
F-02_ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL
F-03_COMPONENTE VIAL
F-04.1_SISTEMA DE ACUEDUCTO
F-04.2_SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL
F-04.3_SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO
F-04.4_SISTEMA DE ENERGIA
F-04.4.1_RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
F-05_USOS Y APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS
F-06_CESIONES Y AFECTACIONES
F-07_UNIDADES DE GESTION URBANISTICA
F-08_AREAS OBJETO DE PLUSVALIA
F-09_ETAPAS DE DESARROLLO

- **DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE**

COMPONENTE JURÍDICO

Documento de identidad del solicitante – 1 folio
3.2. Certificado de tradición y libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria 060-75731 – 3 folios
3.3. Escritura Pública N°3142 del 22 de diciembre de 2023, suscrita en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá D.C. – 12 folios
3.4. Poder especial, amplio y suficiente por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a INVERSIONES BASARI S.A.S. – 1 folio
3.5. Certificado de existencia y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., – 2 folios
3.6. Certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., – 3 folios
3.7. Certificado de existencia y representación legal de INVERSIONES BASARI S.A.S., – 3 folios
3.8. Respuesta y pronunciamiento sobre la solicitud de levantamiento de medida de utilidad pública sobre el predio objeto de la solicitud – 8 folios
3.9. Información sobre el profesional responsable de la solicitud – 5 folios
3.10. Relación de vecinos colindantes al predio objeto de la solicitud – 2 folios

- **COMPONENTE TÉCNICO**

Reparto de cargas y beneficios – 7 Folios
Estudio Ambiental Plan Parcial Los Samanes – 12 folios
Componente ambiental e Hidrológico, 212 Folios
Estudio Prefactibilidad Agua Potable – 19 folios
Estudio hidrológicos e hidráulicos Alcantarillado Sanitario - 19 folios
Informe Hidrológico e Hidráulicos Alcantarillado Pluvial – 39 Folios
Análisis hidrológico – 35 folios
Diseño hidráulico – 39 Folios



RESOLUCIÓN N^o 3723 DE

16 ABR 2025

*"Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial "Los Samanes",
ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena"*

Diseño Eléctrico – 20 Folios

Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado – 12 folios.

Factibilidad de servicio público de energía eléctrica – 2 folios.

Factibilidad de servicio público de gas natural – 2 folios.

- **PROYECTO DE DECRETO** – 32 folios.

Que hecha la revisión inicial de los documentos, mediante Oficio AMC-OFI-0174396-2024 de 9 de diciembre de 2024, y de conformidad con el citado artículo 7 de la Ley 1437 de 201 se requirió al solicitante para que complementara su solicitud conforme a la revisión inicial, y de acuerdo a unos documentos faltantes relacionados en dicho oficio.

Que mediante radicado No.EXT-AMC-24-0167894 de fecha 27 de diciembre de 2024, el señor **SANTIAGO BARÓN SOTO**, representate legal de la sociedad **INVERSIONES BASARI S.A.S** identificado con Nit 900.330.633-2, actuando en calidad de apoderado de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA MUELA**, identificado con el número de NIT: 830.053.812-2, titular del derecho real de dominio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 060-75731 y la referencia catastral No. 00-01-0001-0273-000, denominado **Lote # 1 BAYUNCA**, presentó la subsanación solicitada por la Secretaria de Planeación mediante oficio AMC-OFI-0174396-2024 del Plan Parcial denominado " Los Samanes" según lo establecido por los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, radicando y complementando los siguientes documentos:

- **PLANOS DE DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

- **CARTA CATASTRAL**

D-01_PLANO TOPOGRÁFICO

D-02_LOCALIZACION DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES PROYECTADOS Y EXISTENTES

F-01_PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL

F-02_ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

F-03_COMPONENTE VIAL

F-04.1_SISTEMA DE ACUEDUCTO

F-04.2_SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL

F-04.3_SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

F-04.4_SISTEMA DE ENERGIA

F-04.4.1_RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

F-05_USOS Y APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

F-06.1_CARGAS GENERALES URBANISTICAS

F-06.2_CARGAS LOCALES URBANISTICAS

F-07_UNIDADES DE GESTION URBANISTICA

F-08_AREAS OBJETO DE PLUSVALIA

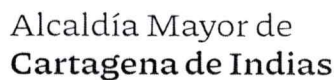
F-09_ETAPAS DE DESARROLLO

F-10_ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS

- **COMPONENTE TECNICO**

2.1 FACTIBILIDAD DE SERVICIO PÚBLICO DE ENERGIA ELECTRICA- 2 FOLIOS

2.2 FACTIBILIDAD DE SERVICIO PÚBLICO DE GAS NATURAL – 2 FOLIOS

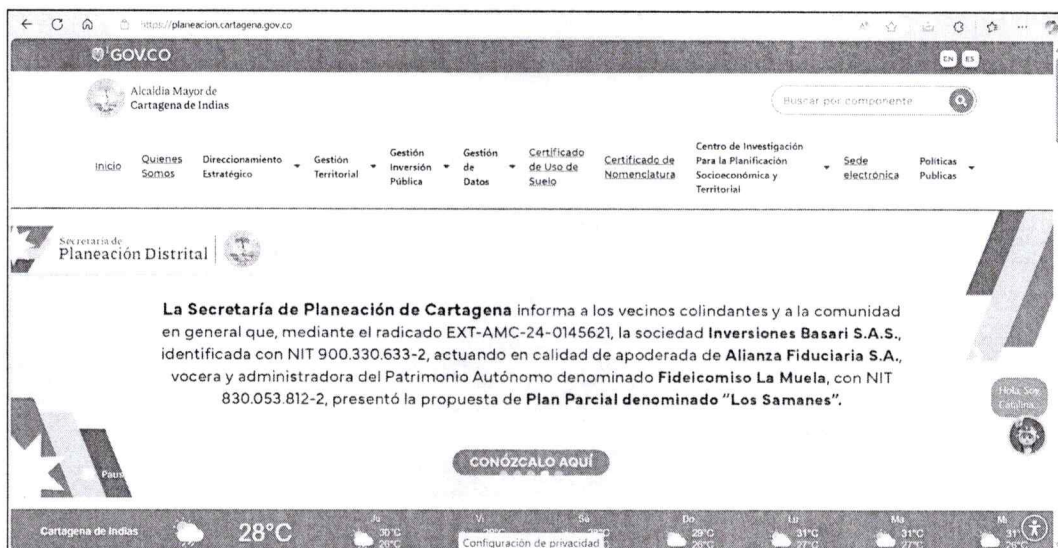


RESOLUCIÓN No. 3723 DE

16 ABR 2025

*“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial “Los Samanes”,
ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena”*

Que en cumplimiento del artículo 2.2.4.1.1.8. del Decreto N° 1077 de 2015, y con el objeto de garantizar una amplia socialización a vecinos colindantes del proyecto, y el resto de terceros e interesados que por alguna razón no hubieren tenido conocimiento hasta el momento de la propuesta de FORMULACIÓN DE PLAN PARCIAL, el día 07 de febrero de 2025 se realizó PUBLICACIÓN de un AVISO informativo en el Página Institucional de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias (<https://planeacion.cartagena.gov.co/samanes>,), así como la publicación de un edicto informativo sobre dicho plan parcial publicado el día jueves 16 de febrero de 2025 en el diario El Universal, tal y como consta en el expediente. En dichas publicaciones se informó a los vecinos colindantes, terceros interesados y a la comunidad en general, acerca del trámite destinado a la aprobación del PLAN PARCIAL “LOS SAMANES” en curso, y se invitó a participar a todo aquel que pudiera estar interesado en el mismo.

[illegible]



“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial “Los Samanes”,
ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena”

17:25, 7:47 a.m.

INVERSIONES BASSARI SAS El Universal Clasificados

EL UNIVERSAL

(<https://www.ElUniversalClasificados.com/>)

(<https://www.ElUniversalClasificados.com/>)

INVERSIONES BASSARI SAS

Código de aviso: 521721

CITACION A VECINOS LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIASINFORMA AVECINOS COLINDANTES Y COMUNIDAD EN GENERAL Que mediante radicado EXT-AMC-24-0145621, la sociedad INVERSIONES BASARI S.A.S identificada con Nit 900.330.633-2, actuando en calidad de apoderado de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LA MUELA, identificado con el número de NIT: 830.053.812-2, presentó ante la Secretaría de Planeación la propuesta de Plan Parcial denominado “Los Samanes”.En rasgos generales, la propuesta de Plan Parcial recae sobre una porción de un predio de la jurisdicción del Distrito de Cartagena, identificado con folio de matrícula N° 060-75731 y referencia catastral N° 000100010273000, denominado LOTE # 1 BAYUNCA. Dicho predio cuenta con un área total de 3.300.000,00 m2. Sin embargo, el área propuesta para el desarrollo de este es de 1.227.127,72 m2, que es el área del predio que se encuentra ubicada en Suelo de Expansión Urbana .En ese orden de ideas, y con el objeto de que los vecinos colindantes y la comunidad en general conozcan la propuesta y exprese sus recomendaciones y observaciones en los términos del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se le convoca a asistir a las oficinas de la Secretaría de Planeación Distrital, para obtener el contenido de la propuesta de Plan Parcial presentada. Las oficinas de la Secretaría de Planeación Distrital están ubicadas en El Barrio Manga, Calle 26 con Carrera 21 en la Casa Arcadia, a la cual se puede acudir de lunes a viernes de 08:00 a 12:00 A.M. o de 02:00 a 05:00 P.M. Atentamente,[Camilo Rey Sabagol Secretario de Planeación FEBRERO 16 2025

Que siguiendo lo dispuesto en el 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, esta Secretaría procedió a la revisión del proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación.

Los insumos aportados incluyen: el Documento Técnico de Soporte, cartografía y proyecto de decreto.

Análisis de la información aportada (suficiencia)

El estudio o análisis de suficiencia verifica si los contenidos de los documentos cumplen o no con lo estipulado para ser adoptados. Revisados los documentos listados en el numeral anterior se realizan las siguientes observaciones:

1. DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE	APORTA		OBSERVACIONES
	SÍ	NO	
Identificación o Certificado de Representación Legal	X		
Poder o Delegación	X		
2. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE			
2.1. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, en donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la respectiva Formulación.	X		
2.2. Presentación del planteamiento urbanístico, proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.	X		
2.3. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.	X		
2.4. Cuantificación general de la edificabilidad total,	X		



RESOLUCIÓN No. _____ DE

16 ABR 2025

“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial “Los Samanes”,
ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena”

según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.			
3. CARTOGRAFÍA EN ESCALAS 1:2000 O 1:5000			
3.1. Planos del diagnóstico			
3.1.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.	X		El plano aportado D-01 cumple con la escala exigida de 1:5000. En el plano señala el folio de matrícula inmobiliaria
3.1.2. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.	X		El plano aportado D-02 cumple con la escala exigida 1:2000 o 1:5000. Dentro del plano es clara la información de los sistemas estructurantes existentes y proyectados.
3.2. Planos normativos de la formulación			
3.2.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.	X		El plano aportado F-01 cumple con la escala exigida de 1:5000.
3.2.2. Plano de la red vial y perfiles Viales.	X		El plano aportado F-03 cumple con la escala de 1:5000.
3.2.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.	X		El plano aportado F-10 cumple con la escala de 1:5000.
3.2.4. Plano del trazado de las redes de servicios públicos	X		Los planos aportados F-04 cumplen con la escala exigida de 1:5000.
3.2.5. Plano de usos y Aprovechamientos Urbanísticos	X		El plano aportado F-05 cumple con la escala exigida de 1:5000.
3.2.6. Plano de asignación de cargas urbanísticas.	X		El plano aportado F-06.1 y F-06.2 cumple con la escala de 1:5000.
3.2.7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.	X		El plano aportado F-07 cumple con la escala exigida de 1:5000.
3.2.8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.	X		El plano aportado F-09 cumple con la escala exigida de 1:5000.
3.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.	X		El plano aportado F-08 cumple con la escala exigida de 1:5000.
3.2.10. Planos de la propuesta urbanística anexos al Decreto de adopción.	X		
3.3. Propuesta Proyecto de Decreto			
3.3.1. Propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.	X		
3.4. Proyecto de delimitación del área de planificación			



RESOLUCIÓN N^o 3723 DE 16 ABR 2025

“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial “Los Samanes”, ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena”

3.4.1. Proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.	X		
3.5. Proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística			
3.5.1. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.	X		
3.6. Factibilidad para extender o ampliar redes de servicios públicos			
3.6.1. Afina	X		Certificado de disponibilidad el certificado expedido el día 18 de diciembre de 2024 con vigencia de 6 meses.
3.6.2. Aguas de Cartagena S.A., E.S. P	X		Concepto técnico N° SURTI-COM S-2295522024 para consumo solicitado de 12.414 M3/H con presión entre 15-30 PSI Vigencia de certificado por 60 meses a partir del 01/08/2024.
3.6.3. Surtigas	X		Certificado de disponibilidad, el certificado expedido el día 11 de diciembre de 2024 con vigencia de 1 año.

Que en la revisión de los documentos allegados con la formulación del PLAN PARCIAL “LOS SAMANES”, esta Secretaría evidenció que la propuesta presentada se ajusta a las normas nacionales sobre la materia, así como a lo dispuesto frente a las normas aplicables definidas en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL vigente, por lo que se decidirá emitir CONCEPTO FAVORABLE en la parte resolutive de este acto administrativo, de conformidad con las especificaciones que se indicarán en el articulado correspondiente.

En consideración de lo anterior, esta autoridad,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: EMÍTASE concepto FAVORABLE DE VIABILIDAD a la FORMULACIÓN del PLAN PARCIAL “LOS SAMANES”, de conformidad con las previsiones consagradas por las Leyes 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena contenido en el Decreto 0977 de 2001, formulado sobre una porción del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 060-75731 y la referencia catastral No. 000100010273000, denominado **Lote # 1 BAYUNCA**, ubicado en SUELO DE EXPANSIÓN URBANA de jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, de conformidad con la parte considerativa de este acto administrativo.

El concepto favorable tiene el siguiente alcance:

- 1. Planteamiento urbanístico:** Se emite concepto favorable
- 2. Estructura ecológica principal:** Se emite concepto favorable, sin perjuicio de lo que al respecto determine la Autoridad Ambiental competente en la instancia de concertación de aspectos ambientales de la propuesta de Plan Parcial.



RESOLUCIÓN No. **3723** DE **16 ABR 2025**

"Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial "Los Samanes", ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena"

3. **Afectación por sistemas estructurantes:** Se emite concepto favorable.
4. **Propuesta de movilidad y transporte:** Se emite concepto favorable.
5. **Propuesta de espacio público:** Se emite concepto favorable.
6. **Propuesta de servicios públicos:** Se emite concepto favorable, en el entendido que la propuesta estará siempre cobijada a las condiciones técnicas y de infraestructura que al respecto establezcan las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, en los términos de la Ley 142 de 1994 y el Decreto 1077 de 2015.
7. **Norma específica de usos:** Se emite concepto favorable, en el entendido que las fichas normativas de las áreas de actividad residencial serán las adoptadas en la Circular N° 10 de 2013, y las de áreas de actividad Mixta 2, serán las establecidas para el Uso de Suelo Mixto 2 establecido en el Cuadro Normativo N° 7 del POT "REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION"
8. **Estrategias de Gestión:** Se emite concepto favorable.

ARTÍCULO SEGUNDO. DELIMITACION Y APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL: Las disposiciones contenidas en la presente parte resolutive son aplicables al área propuesta para el desarrollo del PLAN PARCIAL "LOS SAMANES", correspondiente a 1.227.127,72 m2, que es el área del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 060-75731 y la referencia catastral No. 000100010273000, denominado Lote # 1 BAYUNCA que se encuentra ubicada en Suelo de Expansión Urbana.

ARTICULO TERCERO: IMPOSIBILIDAD DE PRESENTAR OTRAS PROPUESTAS EN EL ÁREA DEL PROYECTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre el área de delimitación del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LOS SAMANES", no se podrán adelantar otros proyectos de Planes Parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

ARTÍCULO CUARTO: REMISIÓN PARA CONCERTACIÓN AMBIENTAL. Una vez en firme la presente resolución, **REMÍTASE** la misma a la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE, para proceder con lo de su competencia y dar paso a la etapa de concertación ambiental, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 2.2.4.1.2.2 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO QUINTO: AJUSTES, PRECISIONES O ACLARACIONES: En el Decreto de adopción del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LOS SAMANES" se podrá realizar los ajustes, precisiones o aclaraciones en áreas, valores o acuerdos que sean necesarios para su adecuada ejecución, siempre y cuando no afecten los temas concertados en la etapa de concertación ambiental.

ARTICULO SEXTO: NOTIFICACION. Notifíquese personalmente a la sociedad comercial **INVERSIONES BASARI S.A.S** identificado con Nit 900.330.633-2, en calidad de apoderado de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**, vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA MUELA**, identificado con el número de NIT: 830.053.812 del contenido de la presente decisión de conformidad con los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

RESOLUCIÓN No. **3723** DE

*“Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto Plan Parcial “Los Samanes”,
ubicado en Suelo de Expansión Urbana del Distrito de Cartagena”*

ARTICULO SEPTIMO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición ante la Secretaría de Planeación, y el de apelación ante el Despacho del señor Alcalde Distrital, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dado en Cartagena de Indias, _____

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

CAMILO REY SABOGAL
Secretario de Planeación Distrital de Cartagena

16 APR 2025

Proyectó: Germán González Torres - Asesor Jurídico Externo SPD

Revisó: Claudia Velásquez Palacio - Profesional Universitario SPD

Vo. Bo.: Paola Saladén Sánchez - Asesora Jurídica Externa SPD