



**ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS**  
**Secretaría de Planeación Distrital**  
**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**DATOS DE LA SOLICITUD**

<b>Radicado</b>	GENA/CUS/25/000000707
<b>Nombre solicitante</b>	INVERSIONES MAR Y PLAYA SAS
<b>Correo electrónico</b>	luckas40@gmail.com

**DATOS DEL PREDIO**

<b>Coordenada geográfica</b>	10.367155606225321,-75.55987480306045
<b>Isla</b>	TIERRA BOMBA
<b>Clasificación suelo</b>	SUELO SUBURBANO
<b>Tratamiento Urbanístico</b>	SUELO SUBURBANO

De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001 y los instrumentos que lo desarrollan, y con respecto al polígono del predio localizado con las coordenadas geográficas magnas sirgas aportadas por usted en la solicitud, así:



<b>COORDENADAS MAGNA SIRGAS ORIGEN UNICO NACIONAL - CTM12</b>		
<b>CUADRO DE COORDENADAS</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
GP1	4719744,693	2704788,521
GP2	4719772,815	2704775,056
GP3	4719776,747	2704773,507
GP4	4719840,854	2704759,208
GP5	4719853,246	2704756,586
GP6	4719859,204	2704754,322
GP7	4719871,477	2704741,93
GP8	4719872,337	2704739,056
GP9	4719838,22	2704637,936
GP10	4719693,346	2704732,49

El polígono del predio objeto de estudio fue localizado por nuestro Sistema de Información Geográfica - SIG, en el corregimiento de Tierra Bomba de la ciudad de Cartagena de Indias, este se encuentra sobre un suelo de actividad SUELO SUBURBANO, y sobre un suelo clasificado como SUELO SUBURBANO, con un área de 14160.96 m2 aproximadamente, según el Plano de CLASIFICACIÓN DEL SUELO PFG 5B/5 – POT.





**Imagen No. 1** – Localización del polígono del predio objeto de estudio. **Fuente:** SIGES Secretaria de Planeación Distrital

Igualmente, se permite informar que el Decreto 1077 de 2015 en el punto 2 del Artículo 2.2.2.2.1 nos dice:

**"ARTÍCULO 2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano.** Para el ordenamiento del suelo rural suburbano, el distrito o municipio deberá incluir en la adopción, revisión y/o modificación del plan de ordenamiento territorial lo siguiente:

(...)

**2. Unidad mínima de actuación.** En el componente rural de los planes de ordenamiento se definirá, para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los





predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. **En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.**

Las normas del componente rural del plan de ordenamiento o de las unidades de planificación rural, deberán señalar las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación. (...)"

Además, la norma nos menciona el Artículo 2 del Decreto 4066 de 2008, así: "Artículo 2. Adicionase el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 con el siguiente párrafo: "Párrafo. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. "

### CUADRO NO. 8 DEL POT – ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO

AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO																							
CUADRO No. 8																							
DESARROLLO TURISTICO EN LA ZONA NORTE Y BARRU.																							
<p>En los predios ubicados en las áreas de actividad industrial turística localizadas en Suelo Rural Suburbano, declaradas en este ordenamiento como zonas de Desarrollo Turístico Prioritario al tenor del artículo 18 de la Ley 300 de 1996, podrán desarrollarse proyectos de hotelería, vivienda campestre y/o condominios turísticos con la intensidad de uso autorizada para cada área de actividad según las normas que conforman este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. En este caso, con el fin de lograr un equilibrio con la situación del mercado para los efectos turísticos de que trata la Ley 300 de 1996, artículos 16 y 17, logrando mantener la competitividad del sector, el área potencial adicional de edificación a ser estimada en el cálculo de que trata el numeral 2 del artículo 6 del decreto 1599 de 1998, será la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que el propietario o promotor presenta ante las autoridades distritales y que se enmarque dentro de la nueva norma que se permite en la respectiva localización, y la cantidad de metros cuadrados de la norma anterior.</p> <p>En las zonas de desarrollo turístico de Zona Norte y la isla de Barrú: Los establecimientos destinados a tales fines, deberán cumplir las disposiciones que para su funcionamiento establezcan las autoridades competentes.</p>																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ACTIVIDAD SUBURBANA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>USOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PRINCIPAL</td> <td>Turística, Residencial, Vivienda temporal</td> </tr> <tr> <td>COMPATIBLE</td> <td>Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agrindustria</td> </tr> <tr> <td>COMPLEMENTARIO</td> <td>Institucional 1 y 2</td> </tr> <tr> <td>RESTRINGIDO</td> <td>Institucional 4, Jardines, Cementerios</td> </tr> <tr> <td>PROHIBIDO</td> <td>Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4</td> </tr> <tr> <td>Zona AREA Y FRENTE MINIMOS</td> <td> <p>AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1</p> <p>AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2</p> <p>AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3</p> </td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>ASILAMIENTOS</td> <td>10 m. mínimo en cada uno de los linderos</td> </tr> <tr> <td>ESTACIONAMIENTOS</td> <td>Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m<sup>2</sup> de zona comercial Para hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.</td> </tr> </tbody> </table>	ACTIVIDAD SUBURBANA		USOS		PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal	COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agrindustria	COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2	RESTRINGIDO	Institucional 4, Jardines, Cementerios	PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4	Zona AREA Y FRENTE MINIMOS	<p>AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1</p> <p>AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2</p> <p>AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3</p>	AREA LIBRE	90%	ASILAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos	ESTACIONAMIENTOS	Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m <sup>2</sup> de zona comercial Para hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m <sup>2</sup> de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.
ACTIVIDAD SUBURBANA																							
USOS																							
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal																						
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agrindustria																						
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2																						
RESTRINGIDO	Institucional 4, Jardines, Cementerios																						
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4																						
Zona AREA Y FRENTE MINIMOS	<p>AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1</p> <p>AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2</p> <p>AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3</p>																						
AREA LIBRE	90%																						
ASILAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos																						
ESTACIONAMIENTOS	Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m <sup>2</sup> de zona comercial Para hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m <sup>2</sup> de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.																						
USO RESIDENCIAL:	<p>En los lotes de más de 30 hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura mas allá, con el fin de permitir mayor flexibilidad en los diseños arquitectónicos, siempre y cuando se cumpla con los asilamientos establecidos en el presente Acuerdo. En ningún caso se podrá exceder el índice de construcción establecido.</p> <p>Las áreas destinadas a campos de golf podrán ser utilizadas como área libre del proyecto.</p> <p>Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bayunca-Portezuela se regirán por las normas establecidas para el suelo rural suburbano.</p>																						
DECRETO No. 0977 de 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"																							

Asimismo, en Plan de Ordenamiento Territorial, establece en su artículo 90 lo siguiente:

**"ARTICULO 90: PLAN PARCIAL DE LA ISLA DE TIERRA BOMBA.** El plan parcial de la Isla de Tierra Bomba comprende todo el territorio de la isla e incluye sus centros poblados. Dicho Plan Parcial se realizará por iniciativa del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias.

**A. OBJETIVO:** Garantizar el desarrollo sostenible de la Isla de Tierra Bomba, mediante la conservación del patrimonio cultural inmueble, la identidad y los valores de la población y sus recursos naturales de alto valor ambiental para permitir que los ingresos que reciba el distrito por el desarrollo turístico sostenible de la Isla sean invertidos en obras destinadas a desarrollo social.





**B. COMPONENTES:** Son componentes básicos de este plan los siguientes:

- Dotación de equipamientos, espacio público y servicios públicos de los centros poblados.
- Determinar el área de expansión urbana de Bocachica y los centros poblados, de manera que se permita valorar el patrimonio cultural y la articulación entre los diferentes centros poblados de la isla mediante recorridos ecológicos.
- La subdivisión predial para desarrollos turísticos no deberá ser en ningún caso inferior a 10 hectáreas.
- La identificación de los instrumentos de gestión requeridos para el desarrollo de las actuaciones.
- Definición concertada de los usos específicos de la zona institucional de propiedad de la Armada Nacional.

**ESTUDIOS PREVIOS:**

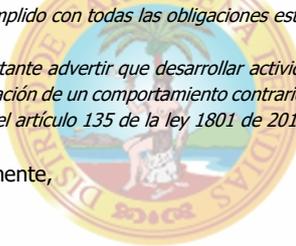
- Estudios ambientales para definir a nivel de precisión las áreas de protección ecológica y ambientales con sus recomendaciones de manejo.
- Estudios de riesgos naturales y vulnerabilidad.
- Inventario detallado del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
- Delimitación y estudio de títulos de la Isla"

El presente concepto de uso del suelo se expide para el predio con la referencia catastral No. 000060010004028 y Coordenadas Geográficas 10.367155606225321,-75.55987480306045 en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. el 22/04/2025, según numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento, tampoco consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, así como la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Es importante advertir que desarrollar actividades en un predio sin aprobación previa de licencia urbanística, autorización y/o permiso, implica la configuración de un comportamiento contrario a la integridad urbanística, el cual puede ser objeto de la aplicación de las medidas correctivas de que se trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.

Atentamente,



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

**Camilo Rey Sabogal**  
Secretario de Planeación

