



Oficio AMC-OFI-0038724-2025

Señor
DANIEL SEBASTIÁN CONTRERAS ORTIZ
DIRECTOR DE ANALÍTICA, ALISTAMIENTO Y VALORACIÓN (A)
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS
Correo: jmunoz@saesas.gov.co
Teléfono: +573004615883
E.S.D

Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD DE CONCEPTO NORMATIVO DE SUELO PARA LOS
PREDIOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 060-152339, 060-152340 Y 060-152341
(Radicado EXT-AMC-25-0024964)

Cordial saludo,

Por medio de la presente y de la manera más respetuosa, acude ante su despacho el suscrito Secretario de Planeación Distrital, con el objeto de atender la petición de la referencia, mediante la cual solicita lo siguiente:

Concepto de uso del suelo completo y detallado, en donde se especifique con precisión los siguientes aspectos: usos permitidos, edificabilidad permitida como número de pisos, densidades, índice de ocupación y construcción, aislamientos, antejardín, cesiones publicas exigidas, aprovechamientos urbanísticos adicionales para su desarrollo, servidumbres de energía eléctrica, retiros por cuerpos de agua, zonas de amenaza, reserva vial para futuras vías, entre otros.

[illegible]

Conforme a lo anterior, este despacho se pronuncia en los siguientes términos:

De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plano de Usos PFU 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan, los predios objeto de la solicitud presentan la siguiente reglamentación de USO DE SUELO:

DIRECCION	FOLIO	REFERENCIA CATASTRAL	CLASIFICACION DE SUELO	USO DE SUELO
COSTA LINDA LO 2A	060-152339	13001000100000002088800000000	SUBURBANO	SUBURBANO
COSTA LINDA LO 3A	060-152340	13001000100000002096400000000	SUBURBANO	SUBURBANO
COSTA LINDA LO 4A	060-152341	13001000100000002096300000000	SUBURBANO	SUBURBANO



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=PF8jFSxs8MeTUbMXZqOY9XMGTD%2B2Q42gsA8Lt%2BRMWa8%3D

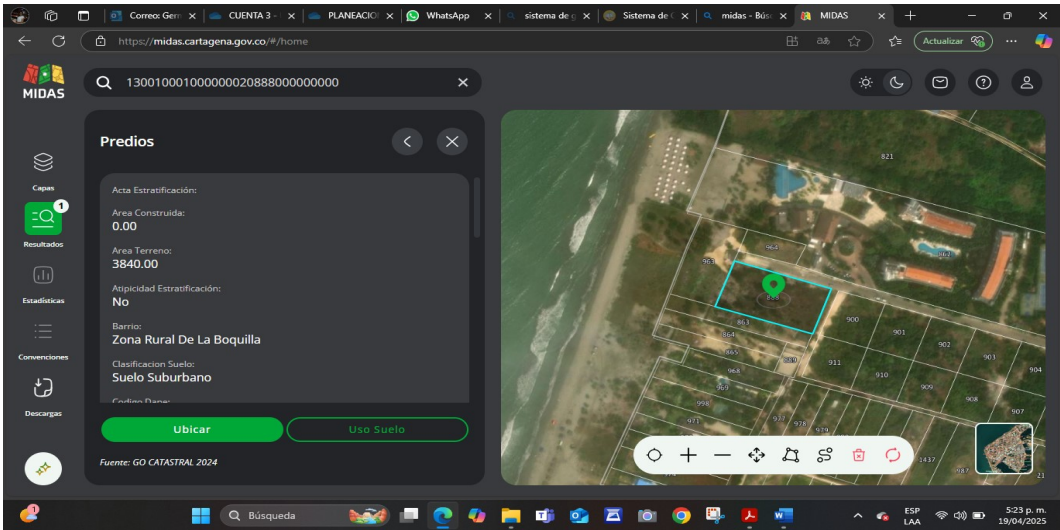


Imagen No. 1 – Localización del predio identificado con la Referencia Catastral No. 130010001000000020888000000000. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelos - MIDAS <https://midas.cartagena.gov.co/#/home>

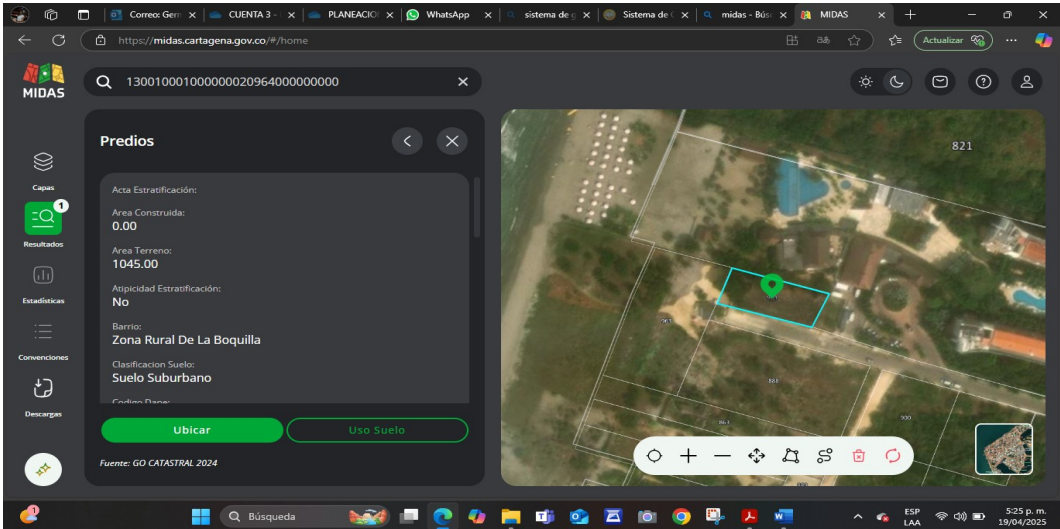


Imagen No. 2 – Localización del predio identificado con la Referencia Catastral No. 130010001000000020964000000000. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelos - MIDAS <https://midas.cartagena.gov.co/#/home>

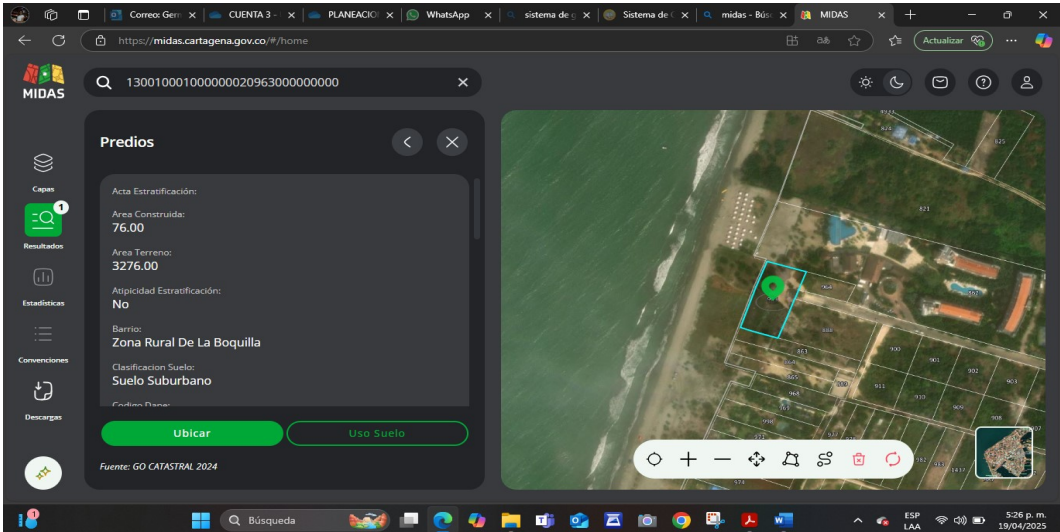


Imagen No. 3 – Localización del predio identificado con la Referencia Catastral No. 130010001000000020963000000000. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelos - MIDAS <https://midas.cartagena.gov.co/#/home>

Respecto a la normatividad urbanística de usos de suelo aplicable al Suelo Suburbano,



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=PF8jFSxs8MeTUbMXZqOY9XMGTD%2B2Q42gsA8Lt%2BRMWa8%3D



tenemos los siguientes artículos del Plan de Ordenamiento Territorial vigente:

ARTICULO 293: SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO. Constituyen suelo suburbano del distrito las áreas ubicadas dentro de su suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso en la intensidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

1. Suelo suburbano en el área rural de la zona norte.

Se clasifican dentro de esta categoría los suelos rurales delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo, PFG 5/5, que conforman una franja definida por el borde litoral del Mar Caribe, con ancho variable, de acuerdo con los límites de las zonas de protección: Acuífero de Arroyo Grande y otros arroyos.

**SUB CAPITULO I
DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO
ARTICULO 311: ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO.** Se encuentra reglamentada en el Cuadro No. 8 titulado “ Áreas de Actividad en Suelo Rural Suburbano”

AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO
CUADRO No. 8

Hoja 1 de 1

DESARROLLO TURISTICO EN LA ZONA NORTE Y BARÚ.

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.

En las zonas de desarrollo turístico de Zona Norte y la isla de Barú: Los establecimientos destinados a tales fines, deberán cumplir las disposiciones que para su funcionamiento establezcan las autoridades competentes.

USOS	ACTIVIDAD SUBURBANA
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2
RESTRINGIDO	Institucional 4; Jardines, Cementerios
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4
Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1
	AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2
	AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3
AREA LIBRE	90%
ASILAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
ESTACIONAMIENTOS	Para residenciales mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficinas: mínimo 1 sitio por cada 50 m ² de zona comercial Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m ² de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.

USO RESIDENCIAL:

En los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura mas altito, con el fin de permitir mayor flexibilidad en los diseños arquitectónicos, siempre y cuando se cumpla con los aislamientos establecidos en el presente Acuerdo. En ningún caso se podrá exceder el índice de construcción establecido.

Las áreas destinadas a campos de golf podrán ser utilizadas como área libre del proyecto.

Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bayuncas-Portiguales se regirán por las normas establecidas para el suelo rural suburbano.

DECRETO No. 0877 de 2001

"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"

En todo caso, y para mejor interpretación de las distintas clasificaciones de actividades y sus descripciones, se anexa a esta respuesta la totalidad de los cuadros normativos que contienen las actividades que incluyen los distintos usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Todo lo anterior se encuentra supeditado a lo establecido en el artículo 2.2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, que indica lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.2.2.2.1 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:

1. Determinación del umbral máximo de suburbanización. Los municipios y distritos deberán determinar el umbral máximo de suburbanización, teniendo en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.

En todo caso, en el proceso de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible, de acuerdo con las características ambientales del territorio, podrán establecer las condiciones para que los municipios adopten un umbral más restrictivo y definirán las densidades máximas a las que se sujetará el desarrollo de los suelos suburbanos. La definición del umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento, será objeto de modificación.

2. Unidad mínima de actuación. En el componente rural de los planes de



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=PF8jFSxs8MeTUbMXZqOY9XMGTD%2B2Q42gsA8Lt%2BRMWa8%3D>



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.

3. Definición de usos. Cada uno de los usos permitidos en suelo rural suburbano debe contar con la definición de su escala o intensidad de uso, localización y definición de usos principales, complementarios, compatibles, condicionados y prohibidos, así como las densidades e índices máximos de ocupación y construcción y demás contenidos urbanísticos y ambientales que permitan su desarrollo, respetando la vocación del suelo rural.

Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

(Decreto 3600 de 2007, artículo [9](#))

PARÁGRAFO. 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.

(Decreto 4066 de 2008, artículo [2](#))

El presente concepto de uso del suelo se expide en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. , 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, y 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,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyecto: Sofia Margarita Blanco Blanco Asesor Externo *SPB* MB

Revisó: Isabel M. Polo Bahoque P.E código 222 Grado 41. *IPB*

Revisó: Germán González - Asesor Jurídico Externo *SPD* SPD

Vo. Bo.: Paola Saladén - Asesora Jurídica Externa *SPB* SPB



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=PF8jFSxs8MeTUbMXZqOY9XMGTd%2B2Q42gsA8Lt%2BRMWa8%3D



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **20254400078031**
Fecha: 24-02-2025

Bogotá, Febrero 2025

Señores:
Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena
planeacion@cartagena.gov.co
Cartagena, Colombia Barrio Manga, Calle 26 con Carrera 21 - Casa Arcadia
Cartagena, - Bolívar

Asunto: Solicitud Concepto de Uso de suelo para los predios con Matriculas inmobiliarias No. 060-152339, 060-152340 y 060-152341

Respetados Señores:

De acuerdo con lo establecido por la Ley 1708 de 2014, modificada y adicionada por la Ley 1849 de 2017 y sus Decretos reglamentarios esto es el Decreto 2135 de 2015 y el Decreto 1760 de 2019, esta Sociedad con el objetivo de conformar y entregar al estado un inventario real y actualizado de los bienes que por encontrarse vinculados a trámites con fines de extinción del derecho de dominio hacen parte del inventario del FRISCO, solicita su colaboración con los siguientes temas:

Actualmente, se está llevando a cabo estudio técnico sobre la solicitud de destinación definitiva de los predios relacionados en este oficio a la INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA MAYOR DE CARTAGENA. Con el propósito de garantizar la correcta aplicación de la normatividad vigente en cuanto a usos y potencial de edificabilidad, solicitamos concepto de uso del suelo completo y detallado, en donde se especifique con precisión los siguientes aspectos: usos permitidos, edificabilidad permitida como número de pisos, densidades, índice de ocupación y construcción, aislamientos, antejardín, cesiones publicas exigidas, aprovechamientos urbanísticos adicionales para su desarrollo, servidumbres de energía eléctrica, retiros por cuerpos de agua, zonas de amenaza, reserva vial para futuras vías, entre otros.

Los predios son los siguientes:

Dirección General: Cra 7 # 32 - 42 - PBX 7431444
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132
Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A - 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=PF8jFSxs8MeTUbMXZqOY9XMGTD%2B2Q42gsA8Lt%2BRMWa8%3D



Continuación



Página 2 de 2

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL
COSTA LINDA LO 2A	060-152339	13001000100000002088800 0000000
COSTA LINDA LO 3A	060-152340	13001000100000002096400 0000000
COSTA LINDA LO 4A	060-152341	13001000100000002096300 0000000

Cordialmente,
CONTRERAS ORTIZ DANIEL SEBASTIAN
Firmado digitalmente por CONTRERAS ORTIZ DANIEL SEBASTIAN
Fecha: 2025.03.03 10:26:35 -05'00'
Daniel Sebastián Contreras Ortiz
Director de Analítica, Alistamiento y Valoración (A)

Elaboró: JUAN DAVID MUÑOZ FIGUEROA
Revisó: EDWIN EFREN MANRIQUE DIAZ
Aprobó: JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA

ARCHIVO: 440.237.01

Dirección General: Carrera 7 # 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768
Medellin: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132
Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A – 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co

