



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

**DATOS DE LA SOLICITUD**

<b>Radicado</b>	GENA/CUS/25/000001681
<b>Nombre solicitante</b>	ANDRÉS CERTAIN
<b>Correo electrónico</b>	andrescertain@hotmail.es

**DATOS DEL PREDIO**

<b>Referencia Catastral No.</b>	000100021548000
<b>Dirección</b>	Manzanillo Lo 1
<b>Barrio</b>	Zona Rural De La Boquilla
<b>Clasificación suelo</b>	Suelo Suburbano
<b>Tratamiento Urbanístico</b>	Suelo Suburbano

De conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el Plano de Formulación Urbana 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan o complementan, la Secretaría de Planeación Distrital se permite informar al interesado sobre el uso del suelo del predio identificado anteriormente teniendo en cuenta lo siguiente:

<b>Actividad consultada</b>	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR
<b>Uso del Suelo</b>	SUELO SUBURBANO
<b>Categoría de Uso</b>	PRINCIPAL
<b>Tipo de establecimiento</b>	RESIDENCIAL

**USO RESIDENCIAL:**

En los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura más altillo, 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 Bayunca – Pontezuela se regirán por las normas establecidas para el suelo rural suburbano.

**DECRETO 3600 DEL 2007, ARTÍCULO 9**

*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."*





*El presente concepto de uso del suelo se expide para predio 000100021548000 en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. el 6/10/2025, según numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su petionario 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,



ARÍA DE  
ACIÓN

---

**Camilo Rey Sabogal**  
**Secretario de Planeación**

