



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

DATOS DE LA SOLICITUD

Radicado	GENA/CUS/25/000002008
Nombre solicitante	NESTOR VISBAL BENITOREBOLLO
Correo electrónico	nestor031106@hotmail.com

DATOS DEL PREDIO

Referencia Catastral No.	000100021250000
Dirección	T 9 9 200 Int
Barrio	Zona Rural De La Boquilla
Tratamiento Urbanístico	Manglar

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:

Uso del Suelo	ZONA VERDE DE PROTECCIÓN (MANGLARES) Y SUELO RURAL
----------------------	----------------------------------------------------

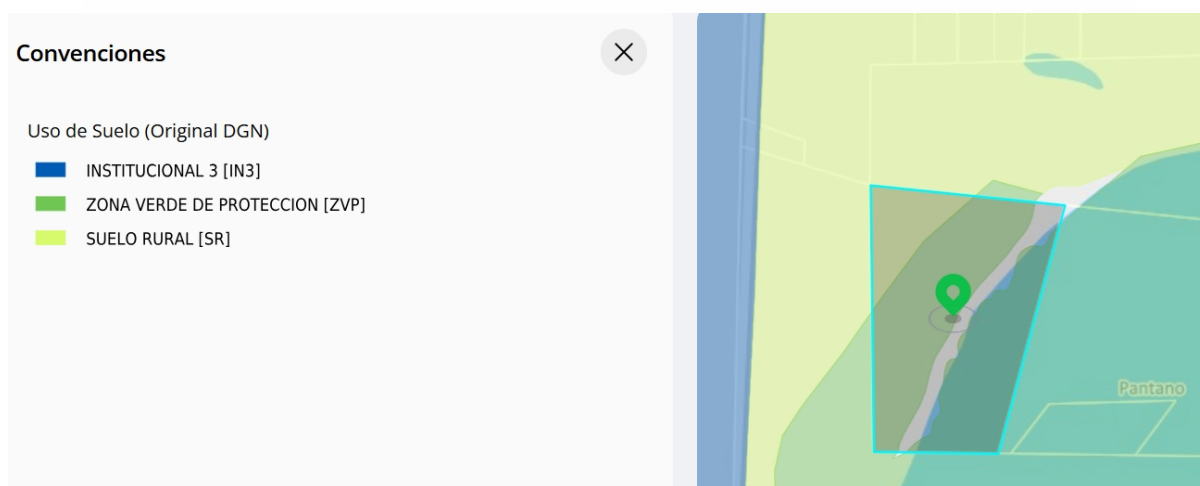


Imagen 01 – Localización del predio identificado con Referencia Catastral No. 000100021250000. **Fuente:** Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) <https://midas.cartagena.gov.co/>.





De conformidad con el artículo 52 del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 0977 de 2001) del Distrito, los instrumentos que lo desarrollan, el plano de protección PFU 1A DE 5, el predio objeto de estudio se encuentra localizado en **SUELO DE PROTECCIÓN**, teniendo en cuenta su ubicación en el borde sur de la ciénaga de la Virgen, a saber;

ARTICULO 52: DEL SUELO DE PROTECCION LOCALIZADO EN EL SUELO URBANO. *Hacen parte del suelo urbano del distrito las siguientes Áreas de Protección y Conservación de los recursos naturales y paisajísticos: Los bordes sur y occidental de la Ciénaga de Tesca o de la Virgen, de acuerdo con la delimitación que del Parque Distrital Ciénaga de la Virgen y señalados en el Plano de las áreas de protección.*

- **Énfasis por fuera del texto.**

Asimismo, el Decreto 0977 de 2001 (POT), dispone en su artículo 25 y 26 las normas aplicables a las áreas de protección, de la siguiente manera:

ARTICULO 25: IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DE LAS AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO Y MEDIDAS DE MANEJO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. *Son áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, todas las que están indicadas en el plano anteriormente citado, así:*

10. Zonas de manglar. Corresponde a las áreas ocupadas por manglar existentes a lo largo del litoral del Distrito, referenciadas en el estudio de zonificación realizado por Cardique en 1998, y aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente.

En el ámbito de la zona norte del distrito, en suelo rural y de expansión: Algunos sectores entre los Morros, Arroyo Grande y Palmarito, especialmente alrededor de los cuerpos de agua, como la Ciénaga de las Ventas.

En el ámbito de la Ciénaga de la Virgen: Todo el borde de la Ciénaga de la Virgen.

En el ámbito de la Bahía de Cartagena: El borde este de la Bahía de Cartagena, Zona de Mamonal y Manzanillo, Islas en la Bahía de Cartagena frente a Mamonal, Ciénaga de Coquito a la Carbonera, El Varadero, El borde Este de la Isla de Tierra Bomba, Los bordes del sistema de caños internos conectados a la Bahía de Cartagena, La orilla norte de Barú especialmente alrededor de las Ciénagas de la Isla de Barú; Cholón, Mohán, Portonaito y Vasquez.

En el ámbito de la Bahía de Barbacoas y Canal del Dique: Todo el borde de la Bahía de Barbacoas, desde Flamenquito, incluyendo el delta del Canal del Dique hasta los Caños de Matunilla y Lequerica, incluyendo las Ciénagas de





Arroyo Hondo y Arroyo de Plata. Continúa por la costa sur de la Isla de Barú, que asoma a la Bahía de Barbacoas.

En el ámbito de los territorios insulares: Los bordes de las islas de los Archipiélagos del Rosario y San Bernardo, especialmente Islas del Rosario.

ARTICULO 26: DE LAS NORMAS APLICABLES A LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. *Las diferentes áreas y/o zonas declaradas por este Decreto como de protección tendrán las restricciones de uso y desarrollo de actividades de tipo productivo indicadas en la ley ambiental, el código de los recursos naturales y protección del ambiente y normas reglamentarias o las que las modifiquen o sustituyan. Los suelos ubicados dentro de cada una de estas unidades no podrán ser motivo de acciones urbanísticas y por lo tanto en ningún momento podrán ser objeto de procesos que conlleven a la ubicación de actividad residencial. **El distrito desarrollará, por convenio con CARDIQUE y demás autoridades competentes los estudios detallados a fin de producir la cartografía a una escala de detalle en la cual aparecerán alinderados y afectados los suelos de protección correspondientes, con arreglo a las normas dispuestas por este Decreto.***

- **Énfasis por fuera del texto.**

Al respecto, teniendo en cuenta el acotamiento de la ronda hídrica de la Ciénaga de la Virgen adoptado por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique (CARDIQUE) cómo autoridad ambiental competente mediante la Resolución No. 0622 del 25 de junio de 2021, el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el área de protección aferente, la cual es considerada como norma de superior jerarquía y determinante ambiental.

Lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo tercero de la Resolución No. 0622 del 25 de junio de 2021, a saber:

ARTICULO TERCERO: *El acotamiento de la Ronda Hídrica de la ciénaga de la virgen y los cuerpos de agua internos de Cartagena, incluyendo la faja Paralela y el área de protección aferente, es norma de superior jerarquía y determinante ambiental, segundo lo dispuesto en los decretos 1076 y 1077 de 2015, así como también en la Ley 388 de 1997, para la armonización y concertación de los instrumentos de ordenamiento territorial que adopten las entidades territoriales.*

- **Énfasis por fuera del texto**

No obstante, la autoridad ambiental reconoce la existencia de situaciones particulares y concretas que hayan quedado en firme, las cuales evaluará en los términos del artículo cuarto de la precitada resolución:

ARTICULO CUARTO: *De conformidad con el artículo 2.2.3.2.3.3 del decreto 1076 de 2015, CARDIQUE evaluará las situaciones particulares y concretas*





que hayan quedado en firme y adoptará las decisiones a que haya lugar. En ese sentido, el proceso de acotamiento de la Ronda Hídrica de la Ciénaga de la Virgen y los Cuerpos de Agua Internos de Cartagena, se reconocen los Derechos Adquiridos por particulares conforme lo indica el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974, así como las situaciones jurídicas particulares y concretas consolidadas, es decir, aquellas que no son susceptibles de ser discutidos en vía administrativa y/o en vía jurisdiccional.

- **Énfasis por fuera del texto.**

En tal sentido, recomendamos que para una mayor información, precisión y claridad al respecto se consulte con la Corporación Autónoma del Canal del Dique (CARDIQUE), como autoridad ambiental competente en el materia.

El presente concepto de uso del suelo se expide para predio 000100021250000 en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. el 29/10/2025, según numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su petitionario 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,



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

