



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

DECRETO N° 187

29 MAY 2025

"POR LA CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL EL MANANTIAL ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO DISTRITAL 120 DE 2018, MODIFICADO POR EL DECRETO 543 DE 2019 Y EL DECRETO 071 DE 2022"

EL ALCALDE DISTRITAL DE SANTA MARTA

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el parágrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3° de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de fines esenciales, entre ellos: "2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".

Que conforme al artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, aplicables a áreas determinadas del suelo urbano y de expansión urbana, de conformidad con las normas urbanísticas generales.

Que el parágrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, establece que el ajuste o modificación de planes parciales deberá circunscribirse exclusivamente a los aspectos solicitados de manera expresa y escrita, con fundamento en la reglamentación vigente al momento de la aprobación del plan, salvo manifestación contraria del interesado.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.4.1.3.1, desarrolla los procedimientos de formulación, revisión, concertación y adopción de planes parciales, reiterando que los ajustes deben limitarse a los aspectos objeto de modificación.

Que el Plan Parcial El Manantial fue adoptado mediante el Decreto Distrital 120 del 5 de mayo de 2018, modificado por los Decretos Distritales 543 del 31 de diciembre de 2019 y 071 del 5 de mayo de 2022, con el fin de optimizar los aprovechamientos urbanísticos y simplificar la gestión predial dentro del marco normativo del Distrito de Santa Marta.

Que la presente modificación se limita exclusivamente a la Unidad de Gestión n.º 5 del Plan Parcial El Manantial y tiene como objeto ajustar la estrategia de cumplimiento de la carga urbanística de equipamientos, sin alterar el reparto equitativo de cargas y beneficios, ni las condiciones generales de cesión, edificabilidad o uso del suelo.

Que el Decreto N° 071 del 05 de mayo de 2022 definió en su ARTÍCULO PRIMERO: Modifíquese el Artículo Cuarto del Decreto 120 de 2018, el cual quedará así: Cuadro de áreas del plan Parcial El Manantial:

Cuadro de áreas Decreto N°071 del 05 de mayo de 2022	
Área Bruta	552.361,40



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

187

29 MAY 2025

Suelo no objeto de reparto	59.887,44
Sorrento	41.485,65
Servidumbres	4.235,12
Predios Gobernación	420,30
Proyecto Bello Horizonte	13.746,38
Área Bruta Suelo Objeto de Reparto	492.473,96
Cargas Generales	0,00
Área Neta Urbanizable	492.473,96
Total cargas locales ámbito plan	217.465,82
Espacio público ámbito plan	84.339,93
Equipamientos	39.685,29
Espacio público fuera del ámbito del plan	14.417,79
Vías	79.022,82
Área Útil	289.425,93
Vivienda de interés Prioritario	57.885,19

Y que esta modificación nuevamente modifica el cuadro de áreas por los cambios en la unidad de gestión n°5 y la forma de cumplir con la obligación urbanística del equipamiento da como resultado el siguiente cuadro:

Cuadro de áreas propuesta modificación	
Área Bruta	552.361,40
Suelo no objeto de reparto	59.887,44
Sorrento	41.485,65
Servidumbres	4.235,12
Predios Gobernación	420,30
Proyecto Bello Horizonte	13.746,38
Área Bruta Suelo Objeto de Reparto	492.473,96
Cargas Generales	0,00
Área Neta Urbanizable	492.473,96
Total, cargas locales ámbito plan	217.465,82
Espacio público ámbito plan	84.339,93
Equipamientos	38.343,19

124



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

187

29 MAY 2025

Equipamiento a compensar con construcción del equipamiento (unidad de gestión n° 5)	1.342,10
Espacio público fuera del ámbito del plan	14.417,79
Vías	79.022,82
Área Útil	289.425,93
Vivienda de interés Prioritario	57.885,19

Que el Decreto N° 071 del 05 de mayo de 2022 definió en su ARTÍCULO CUARTO.: Modificar el Artículo Vigésimo Cuarto del Decreto Distrital 120 de 2018, modificado por el Artículo Cuarto del 543 de 2019, el cual quedará así: Cargas Urbanísticas. Se establecen las siguientes cargas urbanísticas por cada unidad de gestión:

Unidad Gestión	%	Predios	Tipo	Costos urbanismo (vías-EP)		Costos urbanismo (Redes servicios públicos)		Total costos urbanización
				Total Vías	\$ 12.588.664.163,90	Acueducto-Alcantarillado	\$ 19.980.000.000,00	
				Total Ep y EQ	\$ 9.168.992.777,14	SUDS Pluvial	\$ 8.500.000.000,00	
				m2 Via	\$ 160.000,00	Eléctrico	\$ 6.660.000.000,00	
				M2 EP	\$ 100.000,00	Total	\$ 35.140.000.000,00	
UG-1	1,44%	A	Via	2.191,49	\$ 350.637.999,24	UG-1	\$ 505.415.755,00	\$ 936.960.977,78
			EP	809,07	\$ 80.907.223,54			
			EQ	0,00	\$ -			
			Util	4.078,37	\$ -			
UG-2	12,97%	B	Via	10.496,50	\$ 1.679.440.495,19	UG-2	\$ 4.559.074.066,89	\$ 7.338.586.568,09
			EP	11.000,72	\$ 1.100.072.006,01			
			EQ	6.181,80	\$ -			
			Util	36.176,05	\$ -			
UG-3	1,11%	C	Via	823,84	\$ 131.814.330,34	UG-3	\$ 389.247.114,66	\$ 636.556.871,21
			EP	0	\$ -			
			EQ	0	\$ -			
			Util	2.212,71	\$ -			
		D	Via	0	\$ -			
			EP	0	\$ -			
			EQ	0	\$ -			
			Util	115,20	\$ -			
		E	Via	0	\$ -			
			EP	0	\$ -			

24



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

187

29 MAY 2025

Unidad Gestión	%	Predios	Tipo	Costos urbanismo (vías-EP)		Costos urbanismo (Redes servicios públicos)		Total costos urbanización
				Total Vías	\$ 12.588.664.163,90	Acueducto-Alcantarillado	\$ 19.980.000.000,00	
				Total Ep y EQ	\$ 9.168.992.777,14	SUDS - Pluvial	\$ 8.500.000.000,00	
				m2 Via	\$ 160.000,00	Eléctrico	\$ 6.660.000.000,00	
				M2 EP	\$ 100.000,00	Total	\$ 35.140.000.000,00	
			EQ	0	\$ -			
			Util	147,92				
		F	Via	474,42	\$ 75.907.519,15			
			EP	0	\$ -			
			EQ	0	\$ -			
			Util	1.239,84				
		G	Via	247,42	\$ 39.587.907,05			
			EP	0	\$ -			
			EQ	0	\$ -			
			Util	98,61				
	UG-4	I	Via	8.220,57	\$ 1.315.291.853,18	UG-4	\$ 3.573.346.125,07	\$ 5.907.518.978,25
			EP	10.188,81	\$ 1.018.881.000,00			
			EQ	0	\$ -			
			Util	31.639,44				
	UG-5	J	Via	3.129,01	\$ 500.642.309,31	UG-5	\$ 1.892.083.697,18	\$ 2.458.377.568,82
			EP	656,52	\$ 65.651.562,33			
			EQ	7.485,11	\$ -			
			Util	15.230,16				
	UG-6	K	Via	25.940,99	\$ 4.150.558.254,64	UG-6	\$ 8.290.161.410,86	\$ 15.159.181.065,51
			EP	19.834,61	\$ 1.983.461.400,00			
			EQ	4.908,94	\$ 735.000.000,00			
			Util	65.428,69				
	UG-7	L	Via	6.176,08	\$ 988.172.153,07	UG-7	\$ 3.365.116.368,54	\$ 4.854.707.826,58
			EP	5.014,19	\$ 501.419.304,97			
			EQ	8.416,08	\$ -			
			Util	27.525,97				
	UG-8	M	Via	951,40	\$ 152.223.941,30	UG-8	\$ 511.982.382,45	\$ 863.317.148,08
			EP	1.991,11	\$ 199.110.824,34			
			EQ	0	\$ -			



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

187
29 MAY 2025

Unidad Gestión	%	Predios	Tipo	Costos urbanismo (vías-EP)		Costos urbanismo (Redes servicios públicos)		Total costos urbanización
				Total Vías	\$ 12.588.664.163,90	Acueducto-Alcantarillado	\$ 19.980.000.000,00	
				Total Ep y EQ	\$ 9.168.992.777,14	SUDS _ Pluvial	\$ 8.500.000.000,00	
				m2 Via	\$ 160.000,00	Eléctrico	\$ 6.660.000.000,00	
				M2 EP	\$ 100.000,00	Total	\$ 35.140.000.000,00	\$ 56.897.656.941,04
UG-9	1,76%	M'	Util	3.098,30				
			Via	0	\$ -			
			EP	0	\$ -			
			EQ	0	\$ -			
			Util	1.130,09				
		N'	Via	1.496,49	\$ 239.437.951,68	UG-9	\$ 617.124.727,03	\$ 1.091.577.404,83
			EP	1.879,68	\$ 187.967.541,80			
			EQ	0	\$ -			
			Util	4.807,13				
			Via	17,04	\$ 2.726.662,12			
UG-10	1,75%	O	EP	443,21	\$ 44.320.522,19	UG-10	\$ 614.779.956,67	\$ 1.193.370.263,34
			EQ	0	\$ -			
			Util	0,00				
			Via	3.611,02	\$ 577.763.712,61			
UG-11	5,01%	P	EP	8,27	\$ 826.594,06	UG-11	\$ 1.759.509.049,30	\$ 2.901.507.367,08
			EQ	0	\$ -			
			Util	4.991,41				
			Via	1.577,47	\$ 252.395.783,83			
		Q	EP	5.314,01	\$ 531.401.135,96			
			EQ	0	\$ -			
			Util	10.086,98				
			Via	903,68	\$ 144.589.317,84			
UG-12	5,84%	R	EP	2.136,12	\$ 213.612.080,15	UG-12	\$ 2.053.158.279,88	\$ 3.324.701.929,79
			EQ	0	\$ -			
			Util	4.625,68				
			Via	1.689,49	\$ 270.318.876,64			

29



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

1 8 7



29 MAY 2025

Unidad Gestión	%	Predios	Tipo	Costos urbanismo (vías-EP)		Costos urbanismo (Redes servicios públicos)		Total costos urbanización
				Total Vías	\$ 12.588.664.163,90	Acueducto-Alcantarillado	\$ 19.980.000.000,00	
				Total Ep y EQ	\$ 9.168.992.777,14	SUDS - Pluvial	\$ 8.500.000.000,00	
				m2 Via	\$ 160.000,00	Eléctrico	\$ 6.660.000.000,00	
				M2 EP	\$ 100.000,00	Total	\$ 35.140.000.000,00	\$ 56.897.656.941,04
UG-13	6,07%	S	Via	1.063,84	\$ 170.213.669,32	UG-13	\$ 2.132.378.239,20	\$ 2.714.882.832,52
			EP	4.122,91	\$ 412.290.924,00			
			EQ	6.931,07	\$			
			Util	17.748,60				
UG-14	5,18%	T	Via	4.852,28	\$ 776.364.077,86	UG-14	\$ 1.820.258.689,58	\$ 2.926.566.628,97
			EP	3.299,44	\$ 329.943.861,53			
			EQ	0	\$			
			Util	12.138,79				
		T'	Via	0	\$			
			EP	0	\$			
			EQ	0	\$			
			Util	5.204,32				
UG-15	3,56%	V	Via	1.275,13	\$ 204.021.181,94	UG-15	\$ 1.249.810.500,31	\$ 2.168.487.385,12
			EP	2.881,00	\$ 288.100.100,59			
			EQ	0	\$			
			Util	8.072,36				
		V'	Via	758,06	\$ 121.289.449,72			
			EP	1.018,85	\$ 101.885.435,50			
			EQ	0	\$			
			Util	247,25				
		U	Via	1.271,13	\$ 203.380.717,06			
			EP	0	\$			
			EQ	0	\$			
			Util	1.981,24				
UG-16	5,14%	W	Via	1.511,79	\$ 241.886.000,80	UG-16	\$ 1.806.553.637,38	\$ 2.421.356.125,08
			EP	3.729,16	\$ 372.916.486,90			
			EQ	5.384,91	\$			
			Util	14.676,99				

201



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

187

29 MAY 2025

Y que esta modificación solamente modifica las áreas de la unidad de gestión n° 5 en lo referente a la obligación urbanística de equipamientos de la siguiente manera:

UNIDAD DE GESTIÓN	ELEMENTO		ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2)
UG-5	Via		3.129,01
	Espacio Público		656,52
	Equipamiento	Cesión suelo	6.143,01
		Cesión compensación construcción equipamiento	1.342,10
	Útil		15.230,16

Que dicha modificación consiste en la redistribución de la carga urbanística de equipamientos, manteniéndose un área de cesión efectiva en suelo urbanizado de 6.405,36 m², e incorporando una compensación en especie mediante la construcción de un equipamiento deportivo en un área equivalente a 1.075,75 m², con un valor estimado a precios constantes de 2025 de \$280.582.493,80, conforme a los criterios establecidos en el artículo noveno del Decreto 071 de 2022 y el cálculo del IPC acumulado para los años 2022 a 2024.

Que la solicitud de modificación fue radicada por la Constructora Jiménez ante la Secretaría de Planeación Distrital el día 05 de mayo de 2025, con número de radicación 3113, adjuntando el documento técnico de soporte, la cartografía modificada, el cuadro de áreas propuesto y la justificación jurídica y urbanística de la modificación de la Unidad de Gestión n.º 5.

Que la Secretaría de Planeación Distrital, en el ejercicio de sus competencias, revisó integralmente la propuesta, verificando el cumplimiento de los requisitos documentales, normativos y técnicos exigidos por la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, concluyendo que la modificación solicitada se ajusta a la normativa vigente y se encuentra debidamente sustentada.

Que la Secretaría de Planeación Distrital, en ejercicio de sus funciones legales, verificó que la modificación propuesta cumple con los requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la normativa urbanística distrital, sin que se requiera concertación ambiental, toda vez que no se alteran los aspectos ambientales previamente concertados mediante Resolución 0877 del 3 de abril de 2018.

Que con fundamento en el análisis del déficit de equipamientos en el sector sur de Santa Marta, y en atención al principio de función social de la propiedad, se considera procedente autorizar la materialización de la compensación mediante obra, garantizando así el cumplimiento efectivo de la función pública del urbanismo.

Que la presente modificación se limita exclusivamente a la Unidad de Gestión n.º 5 del Plan Parcial El Manantial y tiene como objeto ajustar la estrategia de cumplimiento de la carga urbanística de equipamientos, sin alterar el reparto equitativo de cargas y beneficios, ni las condiciones generales de cesión, edificabilidad o uso del suelo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario y en el marco de las competencias legales del Distrito de Santa Marta,

En mérito de lo expuesto,



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

187

29 MAY 2025

DECRETA:

Artículo 1. Documentos del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 3 del Decreto Distrital 120 de 2018, adicionando el Anexo 1A correspondiente al Documento Técnico de Soporte de la presente modificación y el plano denominado Unidad de gestión n.º 05, los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

Artículo 2. Modificación cuadro de áreas. Modifíquese el artículo cuarto del Decreto 120 de 2018, modificado por el artículo 1 de Decreto 071 de 2022, el cual quedará así:

**Artículo cuarto. Cuadro de áreas. Las áreas generales del Plan Parcial El Manantial son las descritas a continuación:*

Cuadro de áreas propuesta modificación	
Área Bruta	552.361,40
Suelo no objeto de reparto	59.887,44
Sorrento	41.485,65
Servidumbres	4.235,12
Predios Gobernación	420,30
Proyecto Bello Horizonte	13.746,38
Área Bruta Suelo Objeto de Reparto	492.473,96
Cargas Generales	0,00
Área Neta Urbanizable	492.473,96
Total, cargas locales ámbito plan	217.465,82
Espacio público ámbito plan	84.339,93
Equipamientos	38.343,19
Equipamiento a compensar con construcción del equipamiento (unidad de gestión n.º 5)	1.342,10
Espacio público fuera del ámbito del plan	14.417,79
Vías	79.022,82
Área Útil	289.425,93
Vivienda de interés Prioritario	57.885,19

PARÁGRAFO 1. Los cuadros de áreas contenidos en este artículo son indicativos, por tanto, podrán ser ajustados por precisión de procedimientos catastrales y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas, siempre y cuando se conserven las características de localización de las áreas, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial. Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano(a), de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique

24



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

187
29 MAY 2025

o sustituya. En cualquier caso, los ajustes de áreas no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias.

Artículo 3. Modificar el artículo vigésimo cuarto del Decreto Distrital 120 de 2018, modificado por el artículo 4 del Decreto Distrital 071 de 2022, únicamente en lo que respecta a la Unidad de Gestión n.º 5, y adicionar un párrafo, el cual quedará así:

UNIDAD DE GESTIÓN	ELEMENTO		ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2)
UG-5	Via		3.129,01
	Espacio Público		656,52
	Equipamiento	Cesión suelo	6.143,01
		Cesión compensación construcción equipamiento	1.342,10
	Útil		15.230,16

Artículo 4. Adicionar Decreto Distrital 120 de 2018 con el artículo el artículo vigésimo quinto A, el cual quedará así:

"Artículo vigésimo quinto A. Cesión de compensación para la construcción de equipamiento. El valor a pagar por concepto de compensación para la construcción del equipamiento correspondiente a la Unidad de Gestión N° 5 del Plan Parcial El Manantial asciende a la suma de trescientos cuarenta y nueve millones ochocientos sesenta y cinco (\$349.865.338,50) moneda corriente, calculado con base en el valor residual del metro cuadrado de suelo sin cargas urbanísticas establecido en el artículo noveno del Decreto Distrital 071 de 2022 y actualizado a precios constantes del año 2025.

Dicho valor corresponde a un área total de 1.342,10 m², y deberá ser invertido en su totalidad en la construcción de un equipamiento deportivo, como parte del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Unidad de Gestión n.º 5.

Para efectos del cumplimiento de esta obligación, el interesado deberá radicar ante la Secretaría de Planeación Distrital, en un plazo no mayor a un (1) mes contado a partir de la adopción del presente Decreto, y como requisito previo para la expedición de licencias urbanísticas, el diseño arquitectónico y el presupuesto detallado del equipamiento, los cuales deberán ser aprobados por la entidad competente.

El equipamiento a construir será de uso deportivo y deberá cumplir con los estándares técnicos y urbanísticos vigentes.

La construcción del equipamiento deberá realizarse en un plazo máximo de un (1) año contado a partir de la expedición de la licencia de construcción, siendo condición indispensable para la habilitación de los usos del proyecto inmobiliario en la Unidad de Gestión n.º 5.

Artículo 5. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

187

29 MAY 2025

Dado en Santa Marta, a los doce (12) días del mes de mayo de dos mil veinticinco (2025).


CARLOS ALBERTO PINEDO CUELLO
Alcalde Distrital


PATRICIA CALCEDO LAFAURIE
Secretaria de Planeación Distrital

REVISÓ: WILSON LÓPEZ -P.E.- CONTRATISTA

REVISÓ: RAFAEL ROJAS MATOS -DIRECTOR JURÍDICO DISTRICTAL







Promotor: Constructora Jimenez

Contenido:

Plano Plan Parcial Manantial

LEYENDA

- Ámbito Plan Parcial Manantial
- Urbos
- Avellan
- Conexión y servicios
- Espacio público
- Equipamiento
- Calzada
- Separador

CONVENCIONES

- Troncal del Centro
- Proyectos alternativos

Firma del Representante Legal
Constructora Jimenez

[Firma]

Firma Alcalde del Distrito Turístico,
Cultural e Histórico de Santa María

[Firma]
Carlos Prieto Cordero

Sistema de Coordenadas:
MAGNA 860348 / Origen Nacional
WGS 8677 Authority: EPSG

Datos información espacial:

Proyección: Transversa_Mercator
Falso Norte: 5000000
Falso Oeste: 2000000
Datum: MAGNA
Longitud de origen: -73.0
Latitud de origen: 4.0
Unidades: metros

Escala del Plan Parcial: 1:2.300

Escala de la UDS: 1:700

