



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

EL ALCALDE DEL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA, en uso de sus facultades constitucionales, legales y en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el articulado 2.2.4.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la constitución política establece que "se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público y social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación: podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio."

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de "(...) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, "Per la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones, "establece como uno de los fines del ordenamiento del territorio el "(...) 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. ". Así mismo indica que, "El Ordenamiento del Territorio constituye una función pública", que tiene entre sus fines permitir a los habitantes el acceso a las vías públicas, la construcción de infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común: brindar atención a los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlos en áreas del interés común, propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, distribuir equitativamente las oportunidades y los beneficios del desarrollo y preservar el patrimonio cultural y natural.

Que, a su turno, el artículo 8 ibidem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: "(...) La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)" Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

Que de acuerdo con lo establecido por el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

Que el Decreto Nacional 2181 de 2000, modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, reglamento parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, concertación y adopción.

Que el artículo 125 y 126 del Acuerdo 011 de 2020, respectivamente, establecen las normas aplicables al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo; y las NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO URBANISTICO DE DESARROLLO Y SUELO DE EXPANSIÓN EN ÁMBITOS DE PLANES PARCIALES; precisándose que los planes parciales en tratamiento de desarrollo se clasifican de la siguiente forma: a) Planes Parciales de Expansión: En el suelo de expansión todo el desarrollo se tendrá que hacer a treves de planes parciales; b) Planes Parciales de Desarrollo: Son los planes parciales que se desarrollan en el suelo urbano en áreas con tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que el artículo 127° del Acuerdo 011 de 2020 establece que el Plan de Ordenamiento Territorial predelimitó los ámbitos de los planes parciales, en el proceso de formulación y adopción, y que en la etapa de solicitud de determinantes la secretaria de Planeación deberá estudiar los antecedentes en la zona sobre el proceso de desarrollo y adoptar esta pre-delimitación como definitiva o proponer una nueva que responda a los lineamientos de delimitación de planes parciales de las normas vigentes.

Que en relación con las áreas brutas que conforman el ámbito de aplicación del plan parcial y en caso de existir diferencias entre las áreas registradas y las áreas físicas, se tendrán para consideración del plan parcial San Pedro II, las áreas físicas-reales que, resulten del levantamiento topográfico respectivo.

Que el Artículo 128° PRIORIZACIÓN DE PLANES PARCIALES estableció los planes prioritarios para adopción están consignados en el plano FU-19 denominado Predelimitación de planes parciales y planes parciales priorizados, estos deberán tener prelación en su elaboración, dado que son los próximos a las áreas urbanas.

PARAGRAFO. En los planes parciales a que se refiere este Acuerdo deberán estar sometidos a las normas legales en su delimitación, aplicación y zonas o áreas permitidas.

Que el Artículo 129° definió que los planes parciales tratándose de suelos de expansión serán concertados por CORPAMAG en lo concerniente a los elementos ambientales y en los que colinde con la estructura ecológica principal o elementos de protección. Los planes parciales con suelo de desarrollo dentro del perímetro urbano serán concertados con la autoridad ambiental distrital (DADSA) en lo concerniente a los elementos ambientales y en los que colinde con la estructura ecológica principal o elementos de protección.

Que el Subcapítulo V, Sistemas de servicios público, estableció, en sus artículos:



"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

- artículo 82°. Componentes del Sistema de Acueducto.
- artículo 88°. Condiciones y Obligaciones del Sistema a cargo de los Desarrolladores Urbanos o Constructores.
- artículo 89°. obligaciones del sistema a cargo del operador y del distrito.
- artículo 90. Condiciones sistema de alcantarillado.
- artículo 91°. Priorización en la ampliación y aumento de la cobertura de la red.
- artículo 92°. Alcance de los instrumentos sectoriales.
- artículo 93°. Sistemas no convencionales de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

Que en los planes parciales de desarrollo o en el suelo de expansión se podrán plantear sistemas no convencionales de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

Que los sistemas no convencionales no tendrán que estar conectados a la red general, podrán ser independientes.

La administración y el mantenimiento de estos sistemas podrán ser operado por el Distrito a través de sus entidades.

- Artículo 94°. Sistema De Energía Eléctrica
- Artículo 95°. obligaciones del Sistema a cargo de los constructores o desarrolladores Urbanos
- Artículo 90°. obligaciones del Sistema a cargo del Distrito
- Artículo 97°. Soluciones de iluminación y energía solar con sistemas alternativos
- Artículo 98°. Redes de energía eléctrica y/o gas para áreas industriales.
- Artículo 99°. Sistema de telecomunicaciones.
- Artículo 100°. Obligaciones del sistema a cargo de los constructores o desarrolladores urbanos
- Artículo 101°. Obligaciones del Sistema a cargo del Distrito

Que el Subcapítulo VI, estableció la normas para el Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles - SUDS.

Artículo 102°. Sistema urbano de drenajes sostenible -SUDS,

Artículo 103°. Normas generales del Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles.

Artículo 104°. Creación del Sistema Urbano De Drenajes Sostenible -SUDS.

Que Comercial Internacional ARCAS S.A.S., Mauricio Enrique Arrieta Castañeda, Fernando Raúl Arrieta Castañeda, José Gregorio Arrieta Castañeda, Ricardo Andrés Arrieta Castañeda, Fernando Raúl Arrieta Charry, Beatriz Dolores Castañeda de Arrieta, son propietarios de los lotes con folio de matrícula 080-95462 LOTE 1, 080-87040 LOTE 2, 080-14062 LOTE 3, 080-14079 LOTE 4 Y en su calidad de propietarios otorgaron poder al Señor Mauricio Enrique Arrieta Castañeda para que actuara como promotor del Plan Parcial San Pedro II. (PPSP II)

Que mediante radicado CE 5770-2023 de fecha 28 de agosto de 2023, el promotor solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación la expedición del determinantes; y mediante oficio 3290, esta Secretaría expidió las determinantes para el Plan Parcial San Pedro II.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

Que mediante oficio CE5770-2023 de fecha 28 de agosto de 2023, el promotor solicitó la expedición de la viabilidad técnica e iniciar los procesos de concertación ambiental, socialización y adopción, aportando el Documento Técnico de Soporte (DTS), cartografía y demás documentos exigibles.

Que en cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia y participación, y en concordancia con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011, esta Secretaría realizó convocatoria e invitación a propietarios y vecinos para la jornada de socialización de la propuesta del Plan Parcial, llevada a cabo el día 26 de noviembre de 2023, según constancias y soportes obrantes en el expediente.

Que en la jornada de socialización indicada, se recibieron observaciones, inquietudes y recomendaciones por parte de propietarios y vecinos, quedando constancia de que dichas observaciones serían revisadas por el promotor y, de ser procedentes, incorporadas en ajustes al DTS y a la cartografía del Plan Parcial.

Que, en cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia y participación ciudadana, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011, la Secretaría de Planeación Distrital de Santa Marta adelantó la fase de información pública correspondiente a la formulación del Plan Parcial denominado "Plan Parcial San Pedro II", con el propósito de garantizar que los propietarios, vecinos y demás interesados conocieran el alcance de la propuesta urbanística y pudieran participar dentro del trámite respectivo.

Que, en desarrollo de dicha fase, la Secretaría de Planeación Distrital expidió y tramitó los avisos, comunicaciones e invitaciones correspondientes dirigidas a propietarios y vecinos del área de planificación del Plan Parcial San Pedro II, con el fin de convocarlos a la jornada de socialización de la propuesta, conforme a los requisitos previstos para este tipo de instrumentos de planificación intermedia.

Que la socialización del Plan Parcial San Pedro II tuvo por objeto presentar a los propietarios, vecinos e interesados los aspectos generales de la propuesta urbanística, sus componentes técnicos, normativos, ambientales y de gestión, así como las condiciones necesarias para continuar con las etapas de formulación, concertación y posterior adopción del instrumento.

Que, agotada la fase de información pública y revisados los documentos técnicos, jurídicos y urbanísticos aportados por el promotor, la Secretaría de Planeación Distrital expidió la Resolución No. 0015 del 12 de febrero de 2026, "Por medio de la cual se emite concepto de viabilidad técnica para continuar el trámite de formulación, concertación y adopción del Plan Parcial denominado Plan Parcial San Pedro II, y se dictan otras disposiciones".

Que mediante correo electrónico de fecha 12 de febrero de 2026, la Secretaría de Planeación Distrital remitió la Resolución No. 0015 del 12 de febrero de 2026 la Secretaría de Planeación Distrital dio viabilidad al proyecto urbanístico al promotor del Plan Parcial San Pedro II, así como al Departamento Administrativo Distrital de Sostenibilidad Ambiental – DADSA, para su conocimiento y fines pertinentes, con el objeto de continuar con el trámite correspondiente de concertación ambiental, en los términos previstos en la normativa urbanística aplicable.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

Que, conforme a lo anterior, se acredita que el Plan Parcial San Pedro II surtió la etapa de revisión técnica ante la Secretaría de Planeación Distrital y obtuvo concepto de viabilidad técnica para continuar con las fases subsiguientes de formulación, concertación ambiental y adopción, sin que dicho concepto constituya por sí solo la adopción definitiva del instrumento, sino una actuación previa dentro del procedimiento legalmente establecido.

Que mediante Oficio con número de expediente 2023023300002771 del 17 de julio de 2023 la Empresa de Servicios Públicos Air-e S.A.S. ESP expidió viabilidad para el servicio de energía eléctrica.

Que mediante Oficio radicado N3-2023-05304 del 17 de julio de 2023 la Empresa de Servicios Públicos del Distrito de Santa Marta ESSMAR, expidió factibilidad para el servicio público de Acueducto y Alcantarillado.

Que mediante Oficio con radicado No. 22-240-148703 del 6 de diciembre de 2022, la empresa de servicios públicos Gases del Caribe expidió factibilidad para el servicio público de gas domiciliario.

Que el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 establece que los resultados del proceso de concertación ambiental se consignaran en un Acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados.

Que teniendo en cuenta lo anterior, debemos señalar que mediante Acta del 30 de marzo de 2026 suscrita por el Alcalde Mayor del Distrito de Santa Marta y la Directora General del DADSA, se concertaron los asuntos exclusivamente relacionados con el componente ambiental del Plan Parcial denominado "Plan Parcial San Pedro II (PPSPII)", ubicado en suelo urbano con tratamiento de desarrollo en el Distrito de Santa Marta.

Que una vez revisado la cartografía y el DTS técnico de soporte, cumple con las normas del Acuerdo 011 de 2020 y la normativa Nacional vigente.

En mérito del expuesto,

DECRETA

Capítulo 1

Adopción, Contenido, Delimitación y áreas

Artículo 1. Adopción. El presente Decreto tiene como objeto adoptar el Plan Parcial San Pedro II (PPSPII), de conformidad con las consideraciones previamente planteadas.

Artículo 2. Ámbito del Plan Parcial. El ámbito del Plan Parcial San Pedro II fue definido por el Acuerdo 011 de 2020, con una extensión de 22.143,83 metros cuadrados. Dentro del ámbito configurado se encuentran los siguientes predios:



DECRETO N°

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

PREDIO	IDENTIFICADOR UNICO DEL LOTE CODIGO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA SEGÚN MATRICULA INMOBILIARIA	%
1	SIN INFORMACIÓN	080-95462	3.880,39	17,52
2	11001070012000	080-87040	11.840,00	53,47
3	110101070003000	080-14062	1.757,44	7,94
4	11001070004000	080-14079	4.666,00	21,07
		Area total	22.143,83	100,00

Parágrafo 1: El ámbito de aplicación del PPSPII, se precisó teniendo en cuenta el proceso de articulación adelantado entre el promotor y la Secretaria de Planeación Distrital.

Parágrafo 2: Los predios señalados en el presente articulo pueden variar como consecuencia de los actos jurídicos o actuaciones administrativas que se adelanten sobre los mismos, lo cual no afecta el ámbito, aplicación y disposiciones del presente Plan Parcial.

Parágrafo 3: Se aclara que, respecto a los folios de matrícula inmobiliaria 080-95462 Lote 1, 080-87040 Lote 2, 080-14062 Lote 3, 080-14079 Lote 4 y para efectos propios de este plan parcial, el área total de los predios corresponde a 22.143,83 M2, área registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, de los cuales en el Acuerdo 011 de 2020 asignó como suelo de PROTECCIÓN URBANO – ZONA DE RECARGA DE ACUÍFEROS Y SOBRE TRATAMIENTO DE DESARROLLO en un área equivalente a 22.143,83 m2.

Artículo 3. Documental del Plan. Hacen parte integrante del Plan Parcial San Pedro II (PPSPII) los siguientes documentos:

1. Resolución 0015 del 12 de febrero de 2026 expedida por la Secretaria de Planeación Distrital "Por la cual se otorga concepto favorable al Plan Parcial San Pedro II".
2. Acta de concertación ambiental de fecha 30 de marzo de 2026 suscrita por la Mayor del Distrito de Santa Marta y la Directora General de DADSA.
3. Certificados de libertad y tradición predios incluidos en el ámbito del Plan Parcial San Pedro II
4. Factibilidades Servicios públicos Domiciliarios otorgadas por: ESSMAR, Gases del Caribe y hoy Air-e.
5. Documento Diagnostico según Indicadores POT.
6. Documento Técnico de Soporte (DTS) de Formulación Plan Parcial.
7. Documento de línea de base y formulación ambiental del Plan Parcial (incluido Anexos).
8. Proyecto de decreto de adopción Plan Parcial San Pedro II.
9. Planimetría, consistente en:



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

No PLANO	NOMBRE	ESCALA
1.	PLANO GENERAL DE LOCALIZACION	1: 2.000
2.	PLANO CATRASTAL	1: 500
3.	UNIDADES DE GESTION Y/O ACTUACION POR ETAPAS	1: 500
4.	ESQUEMA ASIGNACION DE CARGAS URBANISTICAS	1: 500
5.	ESQUEMA DE ESPACIO PUBLICO	1: 500
5.	AREA UTIL - USOS DEL SUELO	1: 500
1.	INVENTARIO FORESTAL	1: 300
1.	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	1: 500
4.	DETALLE RED DE ILUMINACION EXTERNA	1: 350
7.	SISTEMA DE MOVILIDAD PERFILES VIALES	1: 500
8.	PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL	1: 500
3.	PLANTEAMIENTO RED DE ILUMINACION	1: 300
2.	DETALLE DE RED MEDIA ATENCION	INDICADAS
1.	PLANTEAMIENTO DE RED MEDIA ATENCION	1: 300
1.	PLANTEAMIENTO SISTEMA URBANO DE DRENAJE SOSTENIBLE GENERAL	1: 300
2.	DETALLE DE SISTEMA URBANO DE DRENAJE SOSTENIBLE GENERAL	1: 25
3.	PLANTEAMIENTO RED DE ACUEDUCTO GENERAL	1: 300
4.	DETALLE RED DE ACUEDUCTO	1: 25
8.	DETALLE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	INDICADAS
7.	DETALLE RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	1: 15
6.	PLANTEAMIENTO RED DE ALCANTARILLADO GENERAL	1: 300
5.	DETALLE POZO PROFUNDO Y CASETA DE CLORACION RED DE ACUEDUCTO	INDICADAS

10. Planteamiento sistema redes energía y alumbrado público

- Planimetría sistemas propuestos
- Documento resumen
- Memorias
- Presupuesto inversión

11. Planteamiento sistema redes hidro sanitarias

- Planimetría sistemas propuestos
- Documento resumen
- Memorias
- Presupuesto inversión

Artículo 4. Cuadro de Áreas. El PPSPII está configurado por las siguientes áreas:



25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	%
1.	Área Bruta	22.144	100%
2.	Cargas Generales	13.286	60,0%
3.	Área Neta	8.858	40,0%
3.1	área De manejo Diferenciado	3.880	
4.	Cargas Locales se estiman sobre 266 Unidades de vivienda	266	
4.1	Espacio publico(21,6 por unidad de vivienda)	1.148	13,0%
4.1.1	Total espacio publico in situ proyecto	1.483	6,7%
4.1.1.1	áreas verdes	155	0,7%
4.1.1.2	áreas peatonales	1.329	6,0%
4.2	Equipamiento	957	10,8%
4.2.1	Equipamiento in situ según norma	957	10,8%
4.2.2	Equipamiento in situ proyecto a Trasladar (Decreto 052 de Enero 2023)	957	10,8%
4.3	Vías (12% del ANU ,1.063 m2)	1.075	12,1%
4.3.1	Vías	712	8,0%
4.3.2	vía peatonal con paso vía vehicular restringida	363	4,1%
5.	Área Útil	8.858	40,0%
5.1	AREA VIP S/NORMA (ARTÍCULO 2.2.2.1.5.1.1 ley 1077 del 2015)	1.771	20,0%

Parágrafo 2: La vía de conexión desde la carrera 4 sentido Rodadero Ciénaga hasta el proyecto NO es una carga general del proyecto y No se ha contabilizado del total de las vías del plan.

Parágrafo 3: El equipamiento por fuera del ámbito son 957 m2, que corresponden a dos veces el setenta por ciento del espacio público según Norma POT.

Capitulo II Cargas Urbanísticas y Sistemas

Artículo 5. Espacio Público: El espacio público del plan suma 1.148 m2. Como indica el numeral IV del artículo 126 del Acuerdo 011 de 2020, POT 500 Años, "el área resultada del índice de espacio público podrá contabilizarse hasta en un máximo del 80% del suelo de espacio público y el 100% del suelo de equipamientos podrán ser trasladado a las zonas de recarga del acuífero dentro del ámbito del plan parcial. (PPSPII), las cuales deberán incorporarse al plan como cesiones de espacio público". En total dentro del ámbito del PPSPII las áreas de espacio público suman 1.483 m2 y conformado por las siguientes áreas:

ESTRUCTURACION	TOTAL	ETAPA 1	ETAPA 2
ÁREAS VERDES	155	155	-
ÁREAS PEATONALES	1.329	1.142	187
TOTAL, CESIONES ESPACIO PÚBLICO	1.483	1.297	187

Artículo 6. Lineamientos para el diseño Urbano del espacio público. La concepción y urbanización de los espacios públicos del Plan deberá contemplar lo indicado en el Artículo 126°. NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO URBANISTICO DE DESARROLLO Y SUELO.

Literal V. Geometría y localización de espacios públicos aplicables para planes parciales de desarrollo y suelo de expansión:



"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

- Deberán contemplar arborización como mínima en el 60% del total de estas, garantizando confort climático, el 40% restante serán zonas duras dedicadas a juegos o para actividades que requieran el montaje temporal de amoblamiento urbano. Al igual se debe considerar
- En el espacio público se podrán ubicar las bocas de los pozos de extracción de agua, las estructuras necesarias para su funcionamiento deberán estar integradas al diseño de estos espacios.
- El sistema urbano de drenajes deberá estar integrado al diseño de los espacios públicos, de manera que su funcionamiento no restrinja el uso del parque y no genere riesgo para los usuarios.
- En el espacio público se deberán plantar árboles con el fin de crear áreas con sombras en un porcentaje no menor al 60% de la superficie.

Parágrafo 1. La urbanización de los espacios públicos es una obligación del promotor y el diseño de estas áreas se adopta con el plan parcial tal como consta en el **Plano 9: Propuesta General**.

Artículo 7. Equipamientos. El Decreto 052 de enero 2023, señala con referencia a equipamientos que el "100% de área de equipamientos podrá trasladarse al suelo de protección que se encuentre determinado en otro predio". En ese orden, el área definida como suelo para equipamiento dentro del ámbito del Plan Parcial San Pedro II, asciende a 957 m², los cuales corresponden al 10.8% del área neta urbanizable. Su ubicación se define con posterioridad.

INDICADOR	TOTAL	ETAPA 1	ETAPA 2
CESIONES EQUIPAMIENTO	957	755	202

Artículo 8. Lineamientos para los equipamientos públicos colectivos. Los equipamientos podrán estructurarse en nodos que permita tener varios servicios en el mismo suelo, para ellos las actividades que allí se desarrollan deberán ser complementarias. Los siguientes lineamientos se deberán integrar al diseño:

- La ocupación máxima del 50%
- Deberán construir plazas o plazoletas en los accesos para mitigar los flujos, en una relación de 0,9 m² por cada usuario.
- No podrán construir muros perimetrales sólidos en una relación mayor a 30% lleno y mínima el 70% vacío.

Artículo 9. Sistema vial. El trazado y los perfiles viales están definidos en los Planos **No.7 Geometría de vías; 8.1: Planos Sistemas de vías; 8.2: Planos Sistemas de vías - Peatonales; y 8.3: Planos Sistemas de vías - Vehiculares.**

Se construirá la vía vehicular que comunica el Plan Parcial San Pedro II con el sector posterior (Ver plano de Propuesta Urbanística), la cual tendrá una longitud de 96.69 ml, con un área de **1.334 m²** que es equivalente al **4,8%** de vías para el plan, un tramo de vía peatonal con paso restringido vehicular con una longitud de **96 ml** y un área de **540 m²** correspondiente al **2,4 %** para un total de **21,2%**.



"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

Artículo 10. Lineamientos para el sistema vial. Los perfiles viales deberán contemplar las siguientes características:

- Los andenes deberán ser pavimentados con adoquines o losas de concreto permeable.
- Las especies que se deben plantar en los perfiles vi ales sobre los andenes con una distancia entre ellos máxima de 5 metros lineales, estas deberán ser especies nativas de hoja de perenne en un 70%. Se considera cumplida la obligación cuando los árboles superen una altura de 3.50 m.

Artículo 11. Sistema de Acueducto y Alcantarillado. El sistema de acueducto y alcantarillado deberá ser construido y ejecutado de acuerdo con los diseños aprobados en el DTS del Plan Parcial San Pedro II, referidos en la carpeta XX: Planteamiento Conceptual sistema redes hidro sanitarias y pluvial (Anexo 1: Planos Diseños; Anexo 2: Presupuestos; Anexo 3: Modelo WATERCAD; Anexo 4: KMZ; Anexo 5: Documento ESSMAR), previa expedición de la licencia de urbanismo. En el caso de las redes hidrosanitarias, estas se desarrollarán con observancia a la Certificación de Factibilidad expedida con radicado N 3-2023-05304 de ESSMAR.

Artículo 12. Sistema Urbano de Drenajes. El sistema Urbano de Drenajes deberá ser construido y ejecutado de acuerdo con los diseños aprobados en el DTS del Plan Parcial San Pedro II, referidos en la carpeta XX: Planteamiento Conceptual sistema redes hidro sanitarias y pluvial (Anexo 1: Planos Diseños: (26 Sistema de Riego; 27 Trazado de Canales) Anexo 2: Presupuestos; Anexo 3: Modelo WATERCAD; Anexo 4: KMZ; Anexo 5: Documento ESSMAR), previa expedición de la licencia de urbanismo.

Artículo 13. Cesiones anticipadas de cargas urbanísticas. Se podrán ceder al Distrito de manera anticipada las áreas de cargas urbanísticas obligatorias descritas en este capítulo sin que la cesión exima al promotor, desarrollador, constructor y/o propietarios de suelo de la obligación de urbanizar la misma.

Las áreas cedidas con anterioridad no deberán tramitar permisos de intervención de espacio público para adelantar su proceso de urbanización, sin embargo, deberán tramitar las licencias respectivas para el proceso de urbanización.

Parágrafo. Las cesiones anticipadas deberán cederse de forma concertada con la Secretaria Distrital de Planeación o la entidad distrital que se delegue para tal fin y se seguirá el procedimiento indicado para tal fin en el Artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015: Entrega anticipada de cesiones.

Artículo 14. Localización de espacio públicos. Al tenor de lo dispuesto en el artículo 126 Numerales V y VI del Acuerdo 011 de 2020, POT 500 Años, el área de localización de espacios públicos y de equipamientos deberá cumplir con la geometría y localización para lograr la distribución en cumplimiento de la norma.

Parágrafo. De acuerdo con el Decreto 052 de enero 2023 si el promotor y/o urbanizador opta por el traslado de la obligación de espacio público y equipamiento a suelo de tratamiento de desarrollo, estos deberán ser entregados con cesiones de espacio público en el marco de la aprobación en el presente Plan Parcial San Pedro II y los predios objeto de cesión deberán ser dotados y lo urbanizados por el desarrollador según las normas



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

contenidas en el Plan Parcial, el proceso de entrega al distrito se realizará a través de la Secretaría de Planeación Distrital y la Secretaría General de la Alcaldía Distrital según las normas y los plazos establecidos para tal efecto en el artículo 15 del presente plan parcial.

Artículo 15. Ejecución y Entrega de cargas urbanísticas. Se concluirá la obligación de urbanización de las cargas urbanísticas cuando se entreguen las cesiones urbanizadas a la Alcaldía Distrital a través de la Secretaría Distrital de Planeación, o a quien delegue para recibir estas áreas.

El procedimiento de entrega de cesiones se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7, Y las normas que lo complementen, modifiquen o adicionen. La normatividad en cita dispone:

Artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorpore con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que corresponden a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a treves de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

Artículo 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

PARAGRAFO 1. En el acto que otorgue la licencia se dejara manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

PARAGRAFO 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán: los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

Capítulo III Aprovechamientos Urbanísticos

Artículo 16. Aprovechamientos Urbanísticos. Los aprovechamientos urbanísticos están ligados a la densidad y a la tipología de densificación permitida por el POT en su Artículo 125 numeral I. El cálculo de las cargas urbanísticas se establece a partir del aprovechamiento de densidad máxima por hectárea bruta / tipología de densificación baja que permite una densidad de 320 unidades habitacionales. La densidad base del cálculo de cargas propuestas para el Plan Parcial San Pedro II es de 300 vivienda / hectárea neta, a continuación, se detalla el máximo de metros cuadrados de edificabilidad bruta desarrollable para cada manzana.



"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

Manzanas	Area Util	% Ocupación del Suelo (Art. 126 Num. IX)	Edificabilidad Bruta	Unidades
Mz-1	1.552	40%	3.104	11
Mz-2	5.439	40%	10.878	38
Mz-3	1.866	40%	15.678	142
TOTALES	8.857		29.660	191

Artículo 17. Normas sobre uso del suelo. Teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 126 del Acuerdo 011 de 2020 los usos residenciales se encuentran permitidos en la totalidad de las manzanas. Adicionalmente, a excepción de las manzanas destinadas para vivienda de interés social prioritario señaladas en el artículo 18 del presente decreto, se encuentran permitidos el siguiente grupo de actividades, en los términos que se exponen a continuación:

División	Grupo	Clase	Descripción
SECCIÓN A			AGRICULTURA, GANADERIA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA
		0113	Cultivo de hortalizas, raíces y tubérculos
		0121	Cultivo de frutas tropicales y subtropicales
		0125	Cultivo de flor de corte
		0127	Cultivo de plantas con las que se preparan bebidas
		0128	Cultivo de especias y de plantas aromáticas y medicinales
	013	0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)
32			Otras industrias manufactureras
	321	3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos
	322	3220	Fabricación de instrumentos musicales
	323	3230	Fabricación de artículos y equipo para la práctica del deporte
	324	3240	Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas
SECCIÓN D			SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO
35			Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
	351		Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica
		3511	Generación de energía eléctrica
		3512	Transmisión de energía eléctrica
		3513	Distribución de energía eléctrica
		3514	Comercialización de energía eléctrica
	352	3520	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías
	353	3530	Suministro de vapor y aire acondicionado
SECCIÓN E			DISTRIBUCIÓN DE AGUA, EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL
36			Captación, tratamiento y distribución de agua
	360	3600	Captación, tratamiento y distribución de agua
37			Evacuación y tratamiento de aguas residuales
SECCIÓN F			CONSTRUCCION
41			Construcción de edificios
	411		Construcción de edificios
		4111	Construcción de edificios residenciales
		4112	Construcción de edificios no residenciales
42			Obras de ingeniería civil
	421	4210	Construcción de carreteras y vías de ferrocarril
	422	4220	Construcción de proyectos de servicio público
	429	4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil
43			Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil
	431		Demolición y preparación del terreno
		4311	Demolición



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

	4312	Preparación del terreno
432		Instalaciones eléctricas, de fontanería y otras instalaciones especializadas
	4321	Instalaciones eléctricas
	4322	Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado
	4329	Otras instalaciones especializadas
433	4330	Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil
439	4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil
SECCIÓN G		COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR, REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS
45		Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios
	451	Comercio de vehículos automotores
	4511	Comercio de vehículos automotores nuevos
	4512	Comercio de vehículos automotores usados
	454	Comercio, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
	4541	Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
46		Comercio al por mayor y en comisión o por contrata, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas
	461	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata
	462	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias; animales vivos
	463	Comercio al por mayor de alimentos, bebidas y tabaco
	4631	Comercio al por mayor de productos alimenticios
	4632	Comercio al por mayor de bebidas y tabaco
	464	Comercio al por mayor de artículos y enseres domésticos (incluidas prendas de vestir)
	4641	Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico
	4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir
	4643	Comercio al por mayor de calzado
	4644	Comercio al por mayor de aparatos y equipo de uso doméstico
	4645	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador
	4649	Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p.
	465	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo
	4651	Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática
	4652	Comercio al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones
	4669	Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.
47		Comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles), excepto el de vehículos automotores y motocicletas
	471	Comercio al por menor en establecimientos no especializados
	4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco
	4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco
	472	Comercio al por menor de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco, en establecimientos especializados
	4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados
	4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados
	4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cármicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados
	4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados
	4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados
	474	Comercio al por menor de equipos de informática y de comunicaciones, en establecimientos especializados



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

	4741	Comercio al por menor de computadoras, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados
	4742	Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados
475		Comercio al por menor de otros enseres domésticos en establecimientos especializados
	4751	Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados
	4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados
	4753	Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados
	4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación
	4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico
	4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados
476		Comercio al por menor de artículos culturales y de entretenimiento, en establecimientos especializados
	4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados
	4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados
	4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados
477		Comercio al por menor de otros productos en establecimientos especializados
	4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados
	4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados.
	4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados
	4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados
	4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano
478		Comercio al por menor en puestos de venta móviles
	4781	Comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabaco, en puestos de venta móviles
	4782	Comercio al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado, en puestos de venta móviles
	4789	Comercio al por menor de otros productos en puestos de venta móviles
479		Comercio al por menor no realizado en establecimientos, puestos de venta o mercados
	4791	Comercio al por menor realizado a través de Internet
	4792	Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo
	4799	Otros tipos de comercio al por menor no realizado en establecimientos, puestos de venta o mercados.
SECCION II		TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO
49		Transporte terrestre; transporte por tuberías
	491	Transporte férreo
	4911	Transporte férreo de pasajeros
	4912	Transporte férreo de carga
492		Transporte terrestre público automotor
	4921	Transporte de pasajeros
	4922	Transporte mixto
	4923	Transporte de carga por carretera
493	4930	Transporte por tuberías
50		Transporte acuático
	501	Transporte marítimo y de cabotaje
	5011	Transporte de pasajeros marítimo y de cabotaje
	5012	Transporte de carga marítimo y de cabotaje
502		Transporte fluvial
	5021	Transporte fluvial de pasajeros
	5022	Transporte fluvial de carga



25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

51			Transporte aéreo
	511		Transporte aéreo de pasajeros
		5111	Transporte aéreo nacional de pasajeros
		5112	Transporte aéreo internacional de pasajeros
	512		Transporte aéreo de carga
		5121	Transporte aéreo nacional de carga
		5122	Transporte aéreo internacional de carga
52			Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
	521	5210	Almacenamiento y depósito
		5224	Manipulación de carga
		5229	Otras actividades complementarias al transporte
53			Correo y servicios de mensajería
	531	5310	Actividades postales nacionales
	532	5320	Actividades de mensajería
SECCION I			ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA
55			Alojamiento
	551		Actividades de alojamiento de estancias cortas
		5511	Alojamiento en hoteles
		5512	Alojamiento en apartahoteles
		5513	Alojamiento en centros vacacionales
		5514	Alojamiento rural
		5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes
	552	5520	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales
	553	5530	Servicio por horas
56			Actividades de servicios de comidas y bebidas
	561		Actividades de restaurantes, cafeterías y servicio móvil de comidas
		5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas
		5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas
		5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías
		5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.
	562		Actividades de catering para eventos y otros servicios de comidas
		5621	Catering para eventos
		5629	Actividades de otros servicios de comidas
	563	5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
SECCION J			INFORMACION Y COMUNICACIONES
58			Actividades de edición
	581		Edición de libros, publicaciones periódicas y otras actividades de edición
		5811	Edición de libros
		5812	Edición de directorios y listas de correo
		5813	Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas
		5819	Otros trabajos de edición
	582	5820	Edición de programas de informática (software)
59			Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión, grabación de sonido y edición de música
	591		Actividades de producción de películas cinematográficas, video y producción de programas, anuncios y comerciales de televisión
		5911	Actividades de producción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión
		5912	Actividades de posproducción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión
		5913	Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión
		5914	Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos
	592	5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música
60			Actividades de programación, transmisión y/o difusión
	601	6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora
	602	6020	Actividades de programación y transmisión de televisión



"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

62		Desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas), consultoría informática y actividades relacionadas
	620	Desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas), consultoría informática y actividades relacionadas
	6201	Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)
	6202	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas
	6209	Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos
63		Actividades de servicios de información
	631	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas: portales web
	6311	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas
	6312	Portales web
	639	Otras actividades de servicio de información
	6391	Actividades de agencias de noticias
	6399	Otras actividades de servicio de información n.c.p.
SECCIÓN K		ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS
64		Actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y de pensiones
	641	Intermediación monetaria
	6411	Banco Central
	6412	Bancos comerciales
	642	Otros tipos de intermediación monetaria
	6421	Actividades de las corporaciones financieras
	6422	Actividades de las compañías de financiamiento
	6423	Banca de segundo piso
	6424	Actividades de las cooperativas financieras
	643	Fideicomisos, fondos (incluye fondos de cesantías) y entidades financieras similares
	6431	Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares
	6432	Fondos de cesantías
	649	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones
	6491	Leasing financiero (arrendamiento financiero)
	6492	Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario
	6493	Actividades de compra de cartera o factoring
	6494	Otras actividades de distribución de fondos
	6499	Instituciones especiales oficiales
	6499	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.
65		Seguros (incluido el reaseguro), seguros sociales y fondos de pensiones, excepto la seguridad social
	651	Seguros y capitalización
	6511	Seguros generales
	6512	Seguros de vida
	6513	Reaseguros
	6514	Capitalización
	652	Servicios de seguros sociales de salud y riesgos profesionales
	6521	Servicios de seguros sociales de salud
	6522	Servicios de seguros sociales de riesgos profesionales
	653	Servicios de seguros sociales de pensiones
	6531	Régimen de prima media con prestación definida (RPM)
	6532	Régimen de ahorro individual (RAI)
66		Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros
	661	Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y pensiones
	6611	Administración de mercados financieros
	6612	Corretaje de valores y de contratos de productos básicos
	6613	Otras actividades relacionadas con el mercado de valores
	6614	Actividades de las casas de cambio



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

	6615	Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas
	6610	Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.
662		Actividades de servicios auxiliares de los servicios de seguros y pensiones
	6621	Actividades de agentes y corredores de seguros
	6629	Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares
663	6630	Actividades de administración de fondos
SECCIÓN L		ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
68		Actividades inmobiliarias
	681 6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
	682 6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
SECCIÓN M		ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS
69		Actividades jurídicas y de contabilidad
	691 6910	Actividades jurídicas
	692 6920	Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria
70		Actividades de administración empresarial, actividades de consultoría de gestión
	701 7010	Actividades de administración empresarial
	702 7020	Actividades de consultoría de gestión
71		Actividades de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos
	711 7110	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
72		Investigación científica y desarrollo
	722 7220	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades
73		Publicidad y estudios de mercado
	731 7310	Publicidad
	732 7320	Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública
74		Otras actividades profesionales, científicas y técnicas
	741 7410	Actividades especializadas de diseño
	742 7420	Actividades de fotografía
	749 7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.
75		Actividades veterinarias
	750 7500	Actividades veterinarias
SECCIÓN N		ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO
77		Actividades de alquiler y arrendamiento
	774 7740	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor
78		Actividades de empleo
	781 7810	Actividades de agencias de empleo
	782 7820	Actividades de agencias de empleo temporal
	783 7830	Otras actividades de suministro de recurso humano
80		Actividades de seguridad e investigación privada
	801 8010	Actividades de seguridad privada
	802 8020	Actividades de servicios de sistemas de seguridad
	803 8030	Actividades de detectives e investigadores privados
81		Actividades de servicios a edificios y paisajismo (jardines, zonas verdes)
	811 8110	Actividades combinadas de apoyo a instalaciones
	812	Actividades de limpieza
	8121	Limpieza general interior de edificios
	813 8130	Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexas
82		Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas
	821	Actividades administrativas y de apoyo de oficina
	8211	Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina
	8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina
	822 8220	Actividades de centros de llamadas (Call Center)
	823 8230	Organización de convenciones y eventos comerciales



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

	829	Actividades de servicios de apoyo a las empresas n.c.p.
	8291	Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia
	8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.
SECCION O		ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA, PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA
84		Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria
	841	Administración del Estado y aplicación de la política económica y social de la comunidad
	8411	Actividades legislativas de la administración pública
	8412	Actividades ejecutivas de la administración pública
	8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social
	8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica
	8415	Actividades de los otros órganos de control
	842	Prestación de servicios a la comunidad en general
	8421	Relaciones exteriores
	8422	Actividades de defensa
	8423	Orden público y actividades de seguridad
	8424	Administración de justicia
	843	8430 Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria
SECCION P		EDUCACIÓN
85		Educación
	851	Educación de la primera infancia, preescolar y básica primaria
	8511	Educación de la primera infancia
	8512	Educación preescolar
	8513	Educación básica primaria
	852	Educación secundaria y de formación laboral
	8521	Educación básica secundaria
	8522	Educación media académica
	8523	Educación media técnica y de formación laboral
	853	8530 Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación
	854	Educación superior
	8541	Educación técnica profesional
	8542	Educación tecnológica
	8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas
	8544	Educación de universidades
	855	Otros tipos de educación
	8551	Formación académica no formal
	8552	Enseñanza deportiva y recreativa
	8553	Enseñanza cultural
	8559	Otros tipos de educación n.c.p.
	856	8560 Actividades de apoyo a la educación
SECCION Q		ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL
86		Actividades de atención de la salud humana
	862	Actividades de práctica médica y odontológica, sin internación
	8621	Actividades de la práctica médica, sin internación
	8622	Actividades de la práctica odontológica
	869	Otras actividades de atención relacionadas con la salud humana
	8691	Actividades de apoyo diagnóstico
	8692	Actividades de apoyo terapéutico
	8699	Otras actividades de atención de la salud humana
87		Actividades de atención residencial medicalizada
	871	8710 Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general
	872	8720 Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas
	873	8730 Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

	879	8790	Otras actividades de atención en instituciones con alojamiento
88			Actividades de asistencia social sin alojamiento
	881	8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas
	889	8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento
SECCIÓN R			ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN
90			Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento
	900		Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento
		9001	Creación literaria
		9002	Creación musical
		9003	Creación teatral
		9004	Creación audiovisual
		9005	Artes plásticas y visuales
		9006	Actividades teatrales
		9007	Actividades de espectáculos musicales en vivo
		9008	Otras actividades de espectáculos en vivo
91			Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales
	910		Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales
		9101	Actividades de bibliotecas y archivos
		9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos
		9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales
92			Actividades de juegos de azar y apuestas
	920	9200	Actividades de juegos de azar y apuestas
93			Actividades deportivas y actividades recreativas y de esparcimiento
	931		Actividades deportivas
		9311	Gestión de instalaciones deportivas
		9312	Actividades de clubes deportivos
		9319	Otras actividades deportivas
	932		Otras actividades recreativas y de esparcimiento
		9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos
		9329	Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p.
SECCIÓN S			OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS
94			Actividades de asociaciones
	941		Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores,
			y asociaciones profesionales
		9411	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores
		9412	Actividades de asociaciones profesionales
	942	9420	Actividades de sindicatos de empleados
	949		Actividades de otras asociaciones
		9491	Actividades de asociaciones religiosas
		9492	Actividades de asociaciones políticas
		9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.
95			Mantenimiento y reparación de computadores, efectos personales y enseres domésticos
	951		Mantenimiento y reparación de computadores y equipo de comunicaciones
		9511	Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico
		9512	Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación
	952		Mantenimiento y reparación de efectos personales y enseres domésticos
		9521	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo
		9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería
95		9523	Reparación de calzado y artículos de cuero
		9524	Reparación de muebles y accesorios para el hogar
		9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos
96			Otras actividades de servicios personales
	960		Otras actividades de servicios personales
		9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel
		9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza
		9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

SECCION T			ACTIVIDADES DE LOS HOGARES INDIVIDUALES EN CALIDAD DE EMPLEADORES. ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES INDIVIDUALES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO
97			Actividades de los hogares individuales como empleadores de personal doméstico
	970	9700	Actividades de los hogares individuales como empleadores de personal doméstico
98			Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio
	981	9810	Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes para uso propio
	982	9820	Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de servicios para uso propio
SECCION U			ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ENTIDADES EXTRATERRITORIALES
99			Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales
	990	9900	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales

Parágrafo: Los bares, otros comercios y/o servicios que para su funcionamiento impliquen el uso de música deberán realizar obras de insonorización para contener en el interior el sonido. En ningún caso podrán superar los 50 decibeles de ruido.

Parágrafo 2: Las actividades relacionadas con la sección Q, división: 86 y 87, grupos: 869 y 871, podrán implantarse cuando no sobrepasen los 250 m2.

Artículo 18. Obligación VIP. Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Plan Parcial denominado Plan Parcial San Pedro II destina un área equivalente a 22.357 m2 de suelo útil para vivienda de interés prioritario, que corresponde al 20% del área útil residencial.

Dicha obligación se cumple al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 en las siguientes manzanas a las cuales se les asignó uso residencial para el desarrollo de las unidades VIP:

AREA VIP S/NORMA	20%	M2
Mz-3 Posible traslado (Decreto 052 de Enero 2023)	2	5438,8
ÁREA VIP PROPUESTA		5438,8

Parágrafo 1: De acuerdo con lo señalado en el Artículo 184 del Acuerdo 011 de 2020, se podrá destinar suelo para trasladar la obligación VIP prevista en el presente Artículo, una vez la Administración Distrital regie mente las condiciones para el traslado de porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritaria en tratamiento de desarrollo.

Parágrafo 2: Una vez reglamentado lo correspondiente, en caso de que el promotor y/o urbanizador, opte por el traslado de la obligación VIP, se podrán desarrollar, en las manzana 3, la totalidad de las actividades contempladas en el Artículo 17 del presente Decreto, en los términos y condiciones antes previstos.

Artículo 19. Áreas vendibles. En el siguiente cuadro se definen las áreas vendibles para los diferentes usos establecidos a partir de la tipología en densificación baja, a continuación, se detalla el máximo de metros cuadrados de edificabilidad por área vendible para cada manzana.



25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

Manzanas	Area Util	% Ocupación del Suelo (Art. 126 Num. IX)	Edificabilidad neta	Unidades
Mz-1	1.552	40%	2.173	11
Mz-2	5.439	40%	7.614	38
Mz-3	1.866	40%	10.974	142
TOTALES	8.857		20.762	191

Artículo 20. Estacionamientos. De conformidad con el numeral VI del artículo 125 del Acuerdo 011 de 2020, la obligación para estacionamientos aplicables al plan parcial Plan Parcial San Pedro II, son las siguientes:

Obligación mínima de estacionamientos	No se exige un número mínimo de estacionamientos
Máximo de estacionamientos por unidad vivienda con áreas menores a 120 m2	1 por vivienda
Máximo de estacionamientos por unidad de viviendas con áreas mayores superiores a 120 m2	2 por vivienda
Máximo de estacionamientos para servicios	1 por cada 80 m2 construidos
Máximo de estacionamientos para comercio	2 por cada 60 m2 construidos
Número máximo de pisos para estacionamientos en proyectos de vivienda	3 pisos en plataforma (Los tres pisos cuentan desde que se inician las plazas de estacionamientos)
Número máximo de pisos para estacionamientos en proyectos de oficinas y comercio	3 pisos en plataforma (Los tres pisos de plataforma siempre inician con el nivel del primer piso o acceso a edificio)
Sótanos	Permitidos
Semisótanos	Se permiten siempre y cuando el diseño arquitectónico permita que los accesos peatonales, locales comerciales y/o servicios del primer piso estén a nivel de la calle. Las rampas de acceso se deberán resolver al interior del predio y en ningún caso podrán alterar el nivel y continuidad del andén.

Parágrafo 1: Para los estacionamientos ubicados en áreas comerciales solo se podrán diseñar bahías de parqueo que tengan un solo acceso de entrada y de salida para todo el conjunto.

Parágrafo 2: Los estacionamientos para visitantes deberán resolverse al interior de cada proyecto, y no superar el total del 10% de los estacionamientos privados. No podrán resolverse estacionamientos individuales con accesos y salidas independientes sobre la calle. Los estacionamientos que tengas muros sobre la calle deberán tener fachadas comerciales mínimo en un 50% del total que colinda con el espacio público.



"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

Artículo 21. Configuración de la Calle y Cerramientos. El espacio que configuran los volúmenes será la calle, razón por la cual se busca que las edificaciones configuren el vado y limitar los cerramientos exteriores a las áreas que no están configurando los edificios. Para definir la ubicación de los inmuebles y los cerramientos se deben seguir las siguientes normas:

- Los inmuebles deberán estar ubicados en el borde de las áreas útiles, de manera que los primeros pisos de estos colinden con las áreas de antejardín.
- Los cerramientos que colindan con la calle se podrán construir entre inmuebles, terminando de configurar la fachada sobre el exterior de forma continua.
- Los cerramientos entre inmuebles deberán garantizar un mínimo del 70% de transparencia.

Artículo 22. Normativa aplicable al desarrollo de las etapas. Para el licenciamiento de los desarrollos contenidos en el plan se aplicarán los elementos de norma contenidos en los cuadros siguientes:

- 1) USOS: Los usos permitidos para las áreas del Plan Parcial son los indicados en el Artículo 17 del presente Decreto.
- 2) EDIFICABILIDAD: La edificabilidad está ligada a la densidad y a la tipología de densificación de acuerdo con lo señalado en el numeral 1 artículo 125 del Acuerdo 011 de 2020.
- 3) RETIROS

INDICADORES DE NORMA		
RETIROS		ML
ANTEJARDIN	5.00	ML
RETIRO LATERAL	4.00	ML
RETIRO POSTERIOR	4.00	ML
RETIRO ENTRE TORRES	8.00	ML

- 4) ESTACIONAMIENTOS:

INDICADORES DE NORMA		
ESTACIONAMIENTOS	INDICADOR	CONDICIONES
MAXIMO DE ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES RESIDENTES PARA VIVIENDAS CON ÁREAS MAYORES A 120 M2	2 POR CADA VIVIENDA	DEBEN SER PROVISTOS AL INTERIOR DEL PREDIO
MAXIMO ESTACIONAMIENTOS USO COMERCIAL	1 POR CADA 60 M2 CONSTRUIDOS	
MAXIMO ESTACIONAMIENTOS USO COMERCIAL	1 POR CADA 80 M2 CONSTRUIDOS	
NÚMERO MÁXIMO DE PISOS PARA ESTACIONAMIENTOS EN PROYECTOS DE OFICINAS Y COMERCIO	3 PISOS	



DECRETO N°

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

5) ALTURAS ENTRE PLACAS

ALTURA MÍNIMA ENTRE PLACA PISO	a. 3 METROS LINEALES PARA PROYECTOS NO VIS Y SERVICIOS b. 2.5 METROS LINEALES PARA PROYECTOS VIS Y VIP c. 4 METROS PARA PROYECTOS COMERCIALES
ALTURA MÁXIMA ENTRE PLACAS	a. 4 METROS LINEALES PARA PROYECTOS NO VIS b. DEFINIDO POR EL TIPO DE PRODUCTO INMOBILIARIO c. DEFINIDO POR EL PROYECTO COMERCIAL. LAS ALTURAS DE PROYECTOS COMERCIALES O QUE ESTEN CONTENIDAS EN PROYECTOS QUE MEZCLEN USOS EN ALTURAS NO PUEDEN SER MAYORES A 5 PISOS DEL TOTAL DEL PROYECTO
ALTURA MÁXIMA DE PLACAS EN PRIMEROS PISOS	a. 5 METROS LINEALES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA b. CUANDO LA LATURA SUPERE LOS 5 METROS LINEALES PARA PROYECTOS DE SERVICIOS O COMERCIALES, SE CONTRÁ COMO UN PISO ADICIONAL

6) CERRAMIENTOS

CERRAMIENTO PRIMER PISO	a. CON RELACIÓN AL ESPACIO PRIVADO AFECTO AL USO PÚBLICO CONFORMADO POR EL RETROCESO FRONTAL SOLO PODRÁN ADELANTAR CERRAMIENTOS VEGETALIZADOS, LOS CUALES DEBERÁN ESTAR ARBORIZADO Y SERÁ OBLIGACIÓN DE LA COPROPIEDAD SU MANTENIMIENTO. b. EL ESPACIO PRIVADO AFECTO AL USO PÚBLICO NO PODRÁ DESTINARSE PARA ZONAS DE ESTACIONAMIENTO
CERRAMIENTOS SOBRE ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA	SOBRE ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA LOS CERRAMEINTOS DEBERÁN SER VEGETALIZADOS, NO SE PODRÁN TENER CERRAMIENTOS CON REJAS O MALLAS

Capítulo IV

Reparto equitativo de cargas y beneficios

Artículo 23. Los costos de urbanización se derivan de las obligaciones urbanísticas y la construcción de sistemas urbanos que soportan los aprovechamientos urbanísticos del plan. El reparto se define de la siguiente manera:

- 1- **Equilibrio entre cargas locales y beneficio base:** en el cuadro siguiente se establecen los indicadores normativos que definen el aprovechamiento base, con el cual se soportan las cargas urbanísticas locales:



DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

Manzanas	Area Util	Edificabilidad Bruta	Unidades
Mz-1	1.552	3.104	11
Mz-2	5.439	10.878	38
Mz-3	1.866	15.678	142
TOTALES	8.857	29.660	191

a. Cargas urbanísticas

Cargas Totales

COSTOS	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	TOTALES PLAN
Valor base Tierra (área neta)	m2	8.858	420.000	3.720.163.440
Vías y espacio público				
Movimiento de tierra	m3	4.081	30.000	122.427.588
Vías Vehiculares (Incluye relleno)	m2	712	560.000	398.624.800
Áreas peatonales	m2	1.329	175.000	232.510.215
Andén vía restringida	m2	-	160.000	-
Áreas verdes	m2	155	95.000	14.695.880
ACUEDUCTO				
POZO (Incluye Prospección, Construcción caseta y boma)	GL	1	85.000.000	85.000.000
TUBERIA DE DESCARGA AGUA SOBRIANTE	GL	1	15.000.000	15.000.000
REDES DE ACUEDUCTO	GL	1	45.000.000	45.000.000
PTAD	GL	1	65.000.000	65.000.000
TANQUE ALMACENAMIENTO	GL	1	12.500.000	12.500.000
ALCANTARILLADO SANITARIO				
REDES DE ALCANTARILLADO	GL	1	55.000.000	55.000.000
PTAR (Incluye infiltración)	GL	1	35.000.000	35.000.000
ALCANTARILLADO AGUAS LLUVIAS				
TANQUES DE ALMACENAMIENTO (Incluye desarenadores)	GL	1	35.000.000	35.000.000
SUDOS	GL	1	125.000.000	125.000.000
TUBERIA DESCOLE	GL	1	7.500.000	7.500.000
SISTEMA DE RIEGO	GL	1	42.000.000	42.000.000
ALCANTARILLADO PLUVIAL				
RED PLUVIAL	ml	1	32.000.000	32.000.000
ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO				
RED DE ELECTRICIDAD	ML	450	356.000	160.200.000
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	ML	450	205.000	92.250.000
SUPLENCIA ENERGIA (Para Pozo y Bombas)	GL	1	42.000.000	42.000.000
Sub total Obras de urbanización	m2	8.857	182.527	1.616.709.483
Costos restauración ambiental				
Habilitación áreas zona de protección	m2	1.913	90.000,00	172.190.422
Subtotal. Costos restauración ambiental				172.190.422
Honorarios Derechos y costo financiero				
Honorarios diseño	%	1.616.709.483	4,00%	64.668.379
Gerencia de Proyecto	%	5.336.872.923	1,50%	80.053.094
Derechos y autorizaciones	%	5.336.872.923	1,75%	93.395.276
Comercialización y comisión venta	%	5.336.872.923	2,00%	106.737.458
Costo Financiero		1.152.972.267	10,00%	115.297.227
Subtotal. Honorarios Derechos y costo financiero				460.151.435
Total Inversión Urbanización	m2	8.857	253.919	2.249.051.340
Pre Inversión formulación Plan Parcial	m2	22.144	7.000	155.006.810
TOTAL COSTO PRODUCCION SUELO URBANIZADO	m2	8.857	691.428	6.124.221.590
Adquisición y urbanismo suelo VIP	m2	1.771	420.000	744.017.904
Valor total. venta suelo urbanizado				6.868.239.494
Valor venta promedio m2 suelo urbanizado				775.428

b. Reparto de Cargas Totales

El siguiente cuadro detalla el reparto total en el Plan Parcial San Pedro II:

MANZANAS	ÁREA ÚTIL	INGRESOS INMOBILIARIOS	% li	V. SUELO URBANIZADO	V. TOTAL CARGAS
Mz-1	1.552	16.823.368.258	11%	2.018.804.191	316.389.559
Mz-2	5.439	58.949.574.194	38%	7.073.948.903	1.108.638.264
Mz-3	1.866	80.715.177.290	52%	9.685.821.275	1.517.974.222
Totales	8.857	156.488.119.742	100%	18.778.574.369	2.943.002.044

Parágrafo. Los valores correspondientes a los costos de cargas deberán ser actualizadas tomando como referencia el monto equivalente en SMMV del día de la firma del Decreto de adopción del Plan, versus el monto en SMMV al momento del pago de las obligaciones.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO N° 229

25 MAY 2026

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

2- Equilibrio de cargas y beneficios entre Etapas de Ejecución

Las cesiones urbanísticas in situ se distribuyen porcentualmente entre las etapas de ejecución, estas corresponden al 33,5 % del área neta.

	TOTALES	ETAPA 1	ETAPA 2
NÚMERO DE UNIDADES	53	42	11

	TOTALES	ETAPA 1	ETAPA 2
CARGAS LOCALES			
ESPACIO PÚBLICO TOTAL SEGÚN NORMA	1.148	906	242
ESPACIO PÚBLICO IN SITU SEGÚN NORMA	1.159	725	194
TOTAL ESPACIO PÚBLICO IN SITU PROYECTO	1.483	1.203	280
ÁREAS VERDES	155	155	-
ÁREAS PEATONALES	1.329	1.049	280

	TOTALES	ETAPA 1	ETAPA 2
EQUIPAMIENTO TOTAL SEGÚN NORMA	957	755	202
EQUIPAMIENTO IN SITU SEGÚN NORMA	957	755	202
EQUIPAMIENTO A TRASLADAR (Decreto 052 de enero 2023)	957	755	202

	TOTALES	ETAPA 1	ETAPA 2
TOTAL MALLA VIAL	1.075	712	363
VÍAS	712	712	
VIA PEATONAL CON PASO VEHICULAR RESTRINGIDO	363		363

	TOTALES	ETAPA 1	ETAPA 2
TOTAL CESIONES IN SITU	2.558	1.915	643

ÁREA ÚTIL	8.858	6.991	1.886
	100%	78,9%	21,1%

CESIONES A TRASLADAR (DECRETO 052 DE ENERO 2023)	TOTALES	ETAPA 1	ETAPA 2
TRASLADO CESION EQUIPAMIENTO 100%	957	755	202

- a. Equilibrio cargas urbanísticas entre etapas, las cargas urbanísticas se reparten equitativamente entre las etapas, las cargas son proporcionales a la participación en los ingresos de cada etapa, lo que genera un resultado equivalente para cada etapa en términos porcentuales.

Parágrafo 1. Las cargas del Plan Parcial incluyen las áreas y los costos de la vía de conexión desde el Rodadero hasta el acceso al proyecto.



DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

i. Equilibrio en resultado (beneficios - cargas) entre etapas

INDICADOR	TOTALES	ETAPA 1	ETAPA 2
ÁREA ÚTIL	8.857	6.991	1.866
CARGAS	2.943.002.044	1.425.027.822	1.517.974.222
DISTRIBUCIÓN CARGAS EN %	100%	48%	52%
BENEFICIOS	18.778.574.369	9.092.753.094	9.685.821.275
DISTRIBUCIÓN EN %	100%	48%	52%

Artículo 24. Pago de Cargas urbanísticas. Como se indica previamente reparto de cargas y beneficios, las cargas están repartidas entre las manzanas y entre las etapas de ejecución, ellas se establecen respecto a la proporción de ingresos inmobiliarios (rendimiento) de la manzana respecto al total de ingresos.

Artículo 25. Compensación Entre Etapas. La compensación entre etapas se da por:

- 1. Cargas Urbanísticas:** dado que las cargas en términos monetarios se determinan proporcionalmente al beneficio inmobiliario de cada manzana y a su vez de cada etapa, no se generan compensaciones entre etapas por efecto de cargas.
- 2. Por Cesiones Urbanísticas:** dado que el diseño genera proporciones de cesiones urbanísticas diferentes para cada etapa, compensaciones, como se detalla en el cuadro siguiente:

	TOTALES	ETAPA 1	ETAPA 2
ÁREA NETA	8.858	6.991	1.866
DISTRIBUCIÓN ÁREA NETA ETAPAS	100,0%	78,9%	21,1%
UNIDADES HABITACIONALES	53	42	11
CARGAS	100%	48%	52%
ESPACIO PÚBLICO	1.483	1.203	280
EQUIPAMIENTO	957	755	202
MALLA VIAL	1.075	712	363
TOTAL CARGAS	2.558	1.915	643
AREA ÚTIL	8.858	6.991	1.866
DISTRIBUCIÓN ÁREA ÚTIL ENTRE ETAPAS	100%	74,9%	25,1%

DIFERENCIAL DE APROVECHAMIENTO EN %	0,0%	4,1%	-4,1%
DIFERENCIAL EN M2	-17,6 M2	360 M2	-360 M2

Parágrafo. INDEXACION PAGO DE CARGAS. El valor de las cargas indexado al momento de la materialización de estas, podrán efectuarse mediante aportes económicos los cuales serán consignados en la fiducia a crear para tal efecto; o mediante pago en especies u obras. Para este caso el Ente Gestor deberá convertir las obligaciones monetarias producto de las cargas, a su equivalente en volúmenes o etapas de obras relativas a las redes de servicios públicos domiciliarios, vialidad y/ o espacio público a construir.



DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

Capítulo V

Gestión del Plan

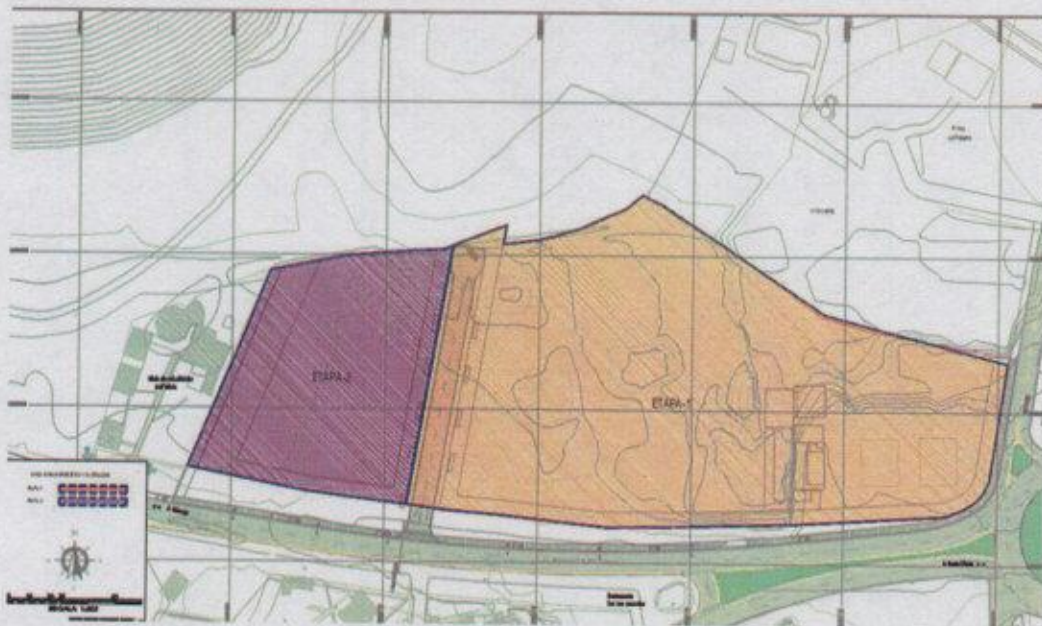
Artículo 26. Unidad de Gestión Urbanística. El Plan Parcial San Pedro II se estructura en una única unidad de gestión urbanística U.G.U, la cual se ejecutará en dos etapas, cada una según su respectiva delimitación.

Parágrafo. Antes de proceder al reajuste de tierras, se deberán desglosar las áreas de suelo rural y/o de protección de los predios que conforman las respectivas Etapas de ejecución,

Artículo 27: Delimitación de las etapas de ejecución. El plan se ejecutará en dos etapas principales, a las que les corresponde la siguiente delimitación:

Etapas 1: Esta etapa se encuentra conformada por las manzanas 1 y 2 del Plan Parcial San Pedro II, correspondientes a los usos de comercio y comercio-servicios, respectivamente. De acuerdo con el cuadro de áreas por manzana, la Manzana 1 cuenta con un área útil de 1.552 m² y la Manzana 2 con un área útil de 5.175 m², para un total de 6.727 m² de área útil en esta etapa. Su delimitación se encuentra contenida en el plano urbanístico del Plan Parcial, así como en la cartografía y coordenadas que hacen parte integral del presente instrumento.

Etapas 2: Esta etapa se encuentra conformada por la Manzana 3 del Plan Parcial San Pedro II, correspondiente al uso de servicios y vivienda No VIS. De acuerdo con el cuadro de áreas por manzana, la Manzana 3 cuenta con un área útil de 2.207 m². Su delimitación se encuentra contenida en el plano urbanístico del Plan Parcial, así como en la cartografía y coordenadas que hacen parte integral del presente instrumento.





25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

Artículo 28. Ente gestor. El plan contará con un ente gestor único para todas las Etapas, este deberá constituirse entre los propietarios de los predios que conforman el plan parcial o una empresa especializada en gerencia de proyectos urbanos, designada por el 50,1% de los propietarios del Plan. Este ente será el responsable de la gestión de este para la urbanización de las áreas de cesión y la entrega del suelo de cesiones.

Este ente será el responsable de la gestión de este para la urbanización de las áreas de cesión y la entrega del suelo de cesiones a la Alcaldía Distrital.

El ente será el responsable de la gestión del Plan y de la materialización de las obras correspondientes, principalmente, a cargas generales, lo cual incluye sin limitarse a ello

- o Contratación y aprobación de los diseños de las redes de Servicios públicos Domiciliarios, de parques y de vías.
- o Constitución de un encargo fiduciario para el manejo de los recursos destinados a la ejecución de las obras del Plan.
- o Contratación de las obras del plan, de los controles de calidad e interventorías requeridas.
- o Supervisión e interventoría para las cargas que sean pagadas en especie (obra)
- o Entrega de las redes de servicios públicos y del suelo de cesiones a las entidades competentes.
- o Certificar para efectos de licenciamientos, el pago de las cargas ya sean en especie
- o mediante certificación de la fiducia para los pagos monetarios de cargas.

Parágrafo, Teniendo en cuenta la existencia de un propietario único para cada una de las unidades de actuación urbanística y unidades de gestión delimitadas previamente y en caso de no existir acuerdo entre estos para la constitución de un ente gestor para la totalidad de unidades de actuación urbanística y de gestión, cada propietario podrá gestionar directa o a través de una empresa especializada en gerencia de proyectos urbanos sus respectivas unidades. Para ello podrá acudir directamente al procedimiento legal para la aprobación del respectivo proyecto urbanístico general y las licencias de urbanización respectivas.

Artículo 28. Certificación de Cargas. Las cargas podrán certificarse cuando se entreguen en especie y sean recibidas por la autoridad competente o a través del recaudo de dicha carga en un fidecomiso para las obras del plan.

Parágrafo 1. La Fiducia se constituirá inicialmente en observancia a la normatividad legal vigente y tendrá en cuenta si existe a la fecha de entrega o pago, las reglamentaciones que para el efecto debe expedir el Distrito de Santa Marta, según lo dispuesto en el Acuerdo 011 de 2020.

Parágrafo 2. El costo de las cargas urbanísticas podrá estar sujeto a modificaciones de acuerdo con las especificaciones técnicas relativas a la ejecución de las obras, en etapas posteriores a la formulación y adopción del Plan Parcial San Pedro II, sin la necesidad de la modificación de este.

Parágrafo 3. El valor estimado de las cargas deberá ser indexado al momento de la materialización de las obras, estas, podrán efectuarse mediante aportes económicos los cuales serán consignados en la fiducia a crear para tal efecto; o mediante pago en especie u obras, para este caso el Ente Gestor deberá convertir las obligaciones monetarias producto de las cargas, a su equivalente en volúmenes o etapas de obras relativas a las redes de Servicios Públicos Domiciliarios, vialidad y/ o espacio público a construir.



DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrolla San Pedro II"

Artículo 29. Participación Pública. El financiamiento de las cargas generales del Plan Parcial San Pedro II podrá acogerse a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 2079 del 14 de enero de 2021, "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat".

Capítulo VI

Licenciamiento

Artículo 30. El proyecto inicialmente deberá tramitar la aprobación del Proyecto Urbanístico General, PUG, y luego deberá licenciar las etapas y/o subetapas, de forma aleatoria, siempre y cuando se cumpla con las cargas urbanísticas contenidas en cada una de ellas.

Para el licenciamiento, se podrán establecer subetapas de licenciamiento, estas no pueden ser menores al 20% del área neta de la Etapas principales de ejecución del presente plan. Para proceder al licenciamiento de las etapas o subetapas, será requisito indispensable acreditar el pago de las cargas urbanísticas, según el siguiente esquema:

Licencia de urbanismo por etapas: Al momento de solicitar la primera licencia de urbanismo se deberá acreditar solo el pago de los costos de pre-inversión correspondientes al área a licenciar, producto de la formulación del Plan Parcial; este pago debe ser acreditado mediante paz y salvo expedido por el promotor, establecido en los considerandos del presente decreto.

Para las siguientes etapas, al momento de licenciar deberá acreditarse el pago y/o materialización de las obras correspondientes a las cargas urbanísticas de la etapa anterior.

Cuando la licencia de urbanismo corresponda a una etapa única, para el otorgamiento de la licencia será requisito acreditar el pago de los costos de pre-inversión correspondientes al área a licenciar, producto de la formulación del Plan Parcial. El pago y/o materialización de las obras correspondientes a las cargas urbanísticas de la etapa, será requisito para la obtención de los permisos de enajenación del suelo urbanizado y/o de las unidades inmobiliarias producidas.

Adicionalmente a lo indicado en los párrafos anteriores, las etapas en la urbanización y entrega de suelo de las cesiones deberán cumplir con los porcentajes establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 31. Etapas de cumplimiento de las cargas urbanísticas. Las etapas en la urbanización y entrega de suelo de las cesiones deberán cumplir con los siguientes porcentajes:

% de Área neta	% mínimo de áreas verdes y parques urbanizados	% Mínimo de la red vial construida	% de la red de servicios públicos
Hasta el 20% del área neta	20 % del área total de espacio público	El necesario para acceder a las áreas útiles objeto de la licencia	El necesario para abastecer los consumos de las áreas útiles objeto de la licencia
Hasta el 40% del área neta	20 % del área total de espacio público		
Hasta el 60% del área neta	20 % del área total de espacio público		
Hasta el 80% del área neta	20 % del área total de espacio público		
100% del área neta	100 % del área total de espacio público		



25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

Capítulo VII

Obligaciones generales del Urbanizador.

Artículo 32. Obligaciones generales del propietario y/o urbanizador. Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

1. Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito de Santa Marta las áreas de cesión públicas obligatorias destinadas a espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 011 de 2020, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio la secretaria general del Distrito de Santa Marta.
2. El propietario de los predios y el Distrito de Santa Marta podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento público en los términos de la Ley 388 de 1997 y del presente Decreto.
3. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
4. Ejecutar las obras de la malla vial cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señaladas por el Distrito y/o por la Secretaría de Movilidad Multimodal y Sostenible. Las redes y obras de infraestructura de servicios públicos se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y cumpliendo las especificaciones técnicas definidas por las entidades correspondientes.

Parágrafo 1. Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2. De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial.

Capítulo VIII

Disposiciones Finales

Artículo 33. Derogaciones. Este Decreto deroga todos los Actos Administrativos reglamentarios del POT dentro del ámbito del Plan Parcial San Pedro II.

Artículo 34. Vigencia. El Plan Parcial San Pedro II tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la fecha de publicación del decreto de adopción.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

25 MAY 2026

DECRETO N° 229

"Por el cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo San Pedro II"

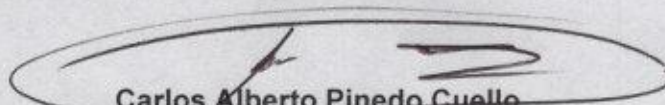
Parágrafo 1. El Plan Parcial podrá prorrogarse hasta por un término máximo de Diez (10) años. La prórroga deberá ser solicitada por el ente gestor y/o el promotor ante la Secretaría de Planeación Distrital, dentro de los seis (6) meses previos al vencimiento del plazo inicial señalado en el artículo anterior.

Artículo 35. Incorporación al Sistema de Información Geográfica. Una vez adoptado el presente Acto Administrativo, la Secretaría de Planeación Distrital deberá incorporar al Sistema de Información Geográfica - SIG del Distrito de Santa Marta la información cartográfica del presente plan. Para tal efecto, el promotor del plan parcial deberá enviar copia de la cartografía en formato digital compilado en una Geodatabase - GDB.

Artículo 36. Trámite de Ajustes al Plan Parcial San Pedro II. De requerirse el ajuste al Plan Parcial San Pedro II se efectuará en los términos del Parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 "únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".

Artículo 37. Publicación. El presente Decreto regirá a partir de la fecha de su publicación y de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011, y será publicado en la Gaceta Distrital en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Carlos Alberto Pinedo Cuello
Alcalde Distrital

Revisó: Patricia Lucia Caicedo Lafaurie
Secretario de Planeación Distrital

Revisó: Jose Rodolfo Martinez
Director Jurídico Distrital

Proyectó: Wilson López- Abogado, Contratista