Secretaría de
Planeación Distrital

POT Cartagena de Indias

Diagnóstico

Plan de Ordenamiento Territorial
de Cartagena de Indias

Dimensión *Funcional*

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDÍAS

Dumek Turbay Paz
Alcalde

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación Distrital

EQUIPO DIAGNÓSTICO

Agustina Martínez Morelos
Albert Agualimpia Reales
Alejandro Yépez Arias
Alexander Duque Dávila
Álvaro Arroyo Arango
Beysis Sierra Altamar
Camilo Suárez Reyes
Clarena García Montes
Claudia López Marín
Claudia Velázquez Palacio
Diana Gil Cantor
Egling Meriño Gudiño
Elsa Agámez Navarro
Estefanía Navarro Monterroza
Germán González Torres
Gustavo González Figueroa
Iván Verbel Montes
Jairo Rodríguez Buelvas
Jerry Pardo Gómez
Jhonatan Ortiz Macea
Lilia Herrera Cervantes
Lucia Ochoa Flórez
Luís Cano Sedán
Luisa Niño Martínez
Mabel Jiménez Escalante
María Bernarda Pérez Carmona
Miguel Figueroa Loaiza
Natalia Arteaga Marrugo
Nely Álvarez Cárdenas
Pablo Alandete Costa
Yusnaira Caraballo Vega
Francisco Javier Jácome Liévano
Marisol Mendoza Bonilla
Sergio Piñeros Botero

Este documento ha sido creado por la Secretaría de Planeación distrital de Cartagena de Indias, 2025.

Contenido

4 DIAGNÓSTICO DIMENSIÓN FUNCIONAL 6

4.1 OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO 6
4.1.1 Disposiciones POT Vigente 6
4.1.2 Ocupación Urbana y Rural Actual 26
4.1.3 Regional: Identificación de la interdependencia en términos ambientales, funcionales y/o económicos respecto a otros municipios. 183
4.1.4 Caracterización de los asentamientos humanos rurales. 218
4.1.5 Referencias 314
4.2 VIVIENDA Y HABITAL. 320
4.2.1 Marco normativo 320
4.2.2 Vivienda 329
4.2.3 Déficit de vivienda en el Distrito 333
4.2.4 Déficit habitacional por centro poblado y rural disperso 386
4.2.5 Déficit habitacional por barrios 428
4.2.6 Tipologías de vivienda, licencias de construcción aprobadas y ocupación de las viviendas. 474
4.2.7 Asentamientos informales (asentamiento ilegal) 520
4.2.8 Providencias judiciales que obligan dar atención de vivienda en el Distrito 526
4.2.9 Macroproyectos y Planes Parciales adoptados: 529
4.2.10 Análisis cumplimiento de las disposiciones del Decreto 0977 de 2001 en materia de vivienda. 536
4.2.11 Metas del Acuerdo 139 de 2024 en materia de vivienda 540
4.2.12 Conclusiones 543
4.3 SERVICIOS PUBLICOS 550
4.3.1 Acueducto y alcantarillado 556
4.3.2 Perímetro sanitario 606
4.3.3 Energía eléctrica y alumbrado público 609
4.3.4 Gas Natural 623
4.3.5 Aseo 626

4.3.6 INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE PARA EL APROVECHAMIENTO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LOS EQUIPAMIENTOS INTERMEDIOS 633
4.3.7 INFRAESTRUCTURA Y CAPACIDAD DE SITIOS DE DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN. 633
4.4 INFRAESTRUCTURAS DEL SERVICIO DE COMUNICACIONES (TIC) 639
4.4.1 MARCO NORMATIVO 640
4.4.2 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE 641
4.5 ESPACIO PÚBLICO 648
4.5.1 MARCO NORMATIVO 649
4.5.2 MARCO CONCEPTUAL: ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO 654
4.5.3 ESTADO ACTUAL DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO 663
4.5.4 ESPACIO PÚBLICO TOTAL URBANO (EPTU) 663
4.5.5 ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO URBANO (EPE) 731
4.5.6 DÉFICIT CUANTITATIVO DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO URBANO 755
4.5.7 DÉFICIT CUALITATIVO DE ESPACIO PÚBLICO URBANO 758
4.5.8 ÁREAS CESIÓN Y ESPACIO PÚBLICO 782
4.5.9 ESPACIO PÚBLICO EN MACROPROYECTOS Y PLANES PARCIALES ADOPTADOS 785
4.5.10 APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO 790
4.5.11 ESPACIO PÚBLICO RURAL 798
4.5.12 ESPACIO PÚBLICO EN EL PLAN DE DESARROLLO 2024-2027 821
4.5.13 CONCLUSIONES GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO 828
4.5.14 REFERENCIAS 833
***4.6 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SISTEMA DE MOVILIDAD* 836**
4.6.1 MARCO NORMATIVO 836
4.6.2 PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS 844
4.6.3 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE TERRESTRE 855
4.6.4 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE AÉREO 880
4.6.5 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE ACUÁTICO 896
4.6.6 SISTEMA DE MOVILIDAD 915
4.6.7 REFERENCIAS 941
***4.7 EQUIPAMIENTOS* 945**
4.7.1 MARCO NORMATIVO 945

4.7.2 PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS 954
4.7.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 981
4.7.4 GENERACIÓN DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS 990
4.7.5 INVENTARIO DE EQUIPAMIENTOS 994
4.7.6 ARTICULACIÓN DE LOS SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS 1019
4.7.7 OFERTA Y COBERTURA DE EQUIPAMIENTOS 1020
4.7.8 PROXIMIDAD A EQUIPAMIENTOS 1048
4.7.9 CONDICIÓN DE PERMANENCIA DE LA FUNCIÓN DOTACIONAL PARA LOS EQUIPAMIENTOS 1051
4.7.10 RECOMENDACIONES GENERALES 1052
4.7.11 REFERENCIAS 1053
4.8 PATRIMONIO CULTURAL **1055**
4.8.1 DEFINICIÓN Y COMPONENTES DEL PATRIMONIO CULTURAL 1057
4.8.2 MARCO NORMATIVO 1063
4.8.3 PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL 1096
4.8.4 PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL 1127
4.8.5 PATRIMONIO NATURAL Y ARQUEOLÓGICO 1143
4.8.6 SISTEMA DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO 1168
4.8.7 REFERENCIAS 1173

4 DIAGNÓSTICO DIMENSIÓN FUNCIONAL

4.1 OCUPACIÓN ACTUAL DEL TERRITORIO

4.1.1 Disposiciones POT Vigente

La ocupación actual del territorio del Distrito de Cartagena debería estar en coherencia con las disposiciones establecidas en el Decreto 0977 de 2001, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias", y alinearse con el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) proyectado para el año 2011. Sin embargo, el desarrollo urbano y rural del Distrito en los últimos 24 años ha evidenciado diferencias entre lo normado y las transformaciones efectivas del territorio. En este sentido, la clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana y rural debe analizarse a la luz de las condiciones normativas previstas, pero también contrastarse con las dinámicas de ocupación y crecimiento, tanto formales como informales, que se han presentado durante la vigencia del Decreto. Esta comparación permitirá identificar las tensiones entre lo planificado y lo construido, así como los factores estructurales, ambientales, sociales, institucionales y económicos que han influido en el proceso de desarrollo territorial bajo el marco normativo actual.

Este análisis es fundamental para establecer una línea base que permita evaluar el desempeño del instrumento vigente y sustentar una propuesta de reconfiguración del modelo de ocupación territorial, ajustada a las realidades del territorio y sus desafíos, como la expansión desordenada, la informalidad, la presión sobre ecosistemas estratégicos y la necesidad de integración funcional entre las distintas piezas del Distrito.

Partiendo de esto, el Decreto 0977 de 2001, define en su Artículo 9, la visión de largo plazo de la siguiente manera:

> Una ciudad con prospectiva colectiva, con una sociedad comprometida con la conservación de su patrimonio natural, histórico y cultural. Una ciudad construida para la gente, con una gestión pública transparente y descentralizada, y reconocida internacionalmente como centro turístico, portuario, industrial y de negocios del área del Caribe. (p. 9)

De acuerdo con esta visión, el MOT, está compuesto a partir de los siguientes tres elementos:

Tabla 1. Elementos constituyentes del Modelo de Ocupación Territorial del Decreto 0977 de 2001

ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
SISTEMA NATURAL	Paisajes estratégicos del entorno natural de Cartagena se constituyen en los elementos dominantes de la morfología Distrital y que en conjunto le dan a la ciudad su carácter e identidad, los cuales son: • Mar Caribe, conforma el borde de la Ciudad. • Ciénaga de La Virgen. • Bahía de Cartagena y los caños internos que comunican estos dos cuerpos de agua. • Parque Natural Corales del Rosario y San Bernardo. • Bahía de Barbacoas. • Canal del Dique. • Cerro de La Popa y las Lomas de Marión, Zaragocilla y Albornoz. • Isla de Tierra Bomba y Barú.
ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	Son aquellos dentro de los cuales la ciudad se proyecta a nivel internacional y nacional (subregional e intradistrital), y dentro de los cuales se abren las posibilidades de relaciones y vínculos comerciales con las regiones pertenecientes a ellos, que habrán de desarrollarse a través o por medio de infraestructuras marítimas, fluviales, áreas y terrestres con los puertos o ciudades importes de los países y departamentos que hacen parte de ellos. Ámbitos que direccionan el Decreto 0977 de 2001: a) Internacional: Cuenca del Gran Caribe. Paisaje: Mar Caribe. Nodos: Ciudades principales de los países localizados en la cuenca del Gran Caribe y en la Costa Caribe Colombiana. b) Regional: Costa Caribe Colombiana y Archipiélago de San Andres y Providencia. Paisaje: Mar Territorial Colombiano y Región Caribe Colombiana. Nodos: Ciudades principales de los Departamentos de la Costa Caribe. Ámbitos que consolidan el Decreto 0977 de 2001: a) Subregional: Región Canal del Dique – Rio Magdalena – Bahía de Barbacoas y Región Zona Norte. Paisaje: Canal del Dique. Nodos: Pasacaballos, Turbana, Turbaco y Arjona hacia el sur. Bayunca, Clemencia, Santa Catalina, Santa Rosa, San Estanislao y Villanueva. Distrital: Cartagena Urbano-Rural: Paisaje: Bahía de Cartagena y Canal del Dique (Cartagena para el mundo): actividades económicas, turísticas, portuarias, industriales y de comercio exterior; y Ciénaga de La Virgen (Cartagena para sus ciudadanos): actividades urbanas. Nodos: Zona Urbana y Centros Poblados.
SISTEMA DE NODOS DEL DISTRITO	El tejido urbano y los centros poblados que se localizan en los suelos rurales y suburbanos conforman el sistema de nodos, los cuales son:

<table>
<tr><th>ELEMENTO</th><th>DESCRIPCIÓN</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td colspan="2">CENTROS POBLADOS</td></tr>
<tr><td>- La Boquilla</td><td>- La Europa</td></tr>
<tr><td>- Manzanillo del Mar</td><td>- Palmarito</td></tr>
<tr><td>- Tierra Baja</td><td>- Buenos Aires</td></tr>
<tr><td>- Puerto Rey</td><td>- Caño del Oro</td></tr>
<tr><td>- Palenquillo</td><td>- Tierra Bomba</td></tr>
<tr><td>- Barlovento</td><td>- Ararca</td></tr>
<tr><td>- Los Morros</td><td>- Punta Arena</td></tr>
<tr><td>- Zapatero</td><td>- Santa Ana</td></tr>
<tr><td>- Pontezuela</td><td>- Pasacaballos</td></tr>
<tr><td>- Bayunca</td><td>- Membrillal</td></tr>
<tr><td>- Punta Canoa</td><td>- Leticia</td></tr>
<tr><td>- Arroyo de Piedra</td><td>- El Recreo</td></tr>
<tr><td>- Arroyo Grande</td><td>- Piedrecitas</td></tr>
<tr><td>- Las Canoas</td><td>- Pueblo Nuevo</td></tr>
<tr><td>- Islas del Rosario</td><td>- San Bernardo</td></tr>
<tr><td>- Baru</td><td>- Isla Fuerte</td></tr>
<tr><td>- Bocachica</td><td></td></tr>
</table>

La unidad básica de ordenamiento es el barrio y se organiza en cuatro zonas que se estructuran a través de los elementos naturales, la malla vial y los espacios públicos. Cada una de las zonas urbanas tiene unas particularidades que le permiten ser identificadas entre sí, no solo por los elementos del paisaje urbano y su morfología, sino por sus características sociales y culturales. Estas zonas son:

• Zona Caribe o Zona Norte: Histórica y Cultural, se desarrolla en el territorio insular de la ciudad. Conformado por el Mar Caribe, la Bahía de Cartagena y el Sistema de Caños, Lagunas y Ciénagas. Tiene su origen en la ciudad fundacional que alberga el mayor porcentaje del patrimonio inmueble del Distrito y constituye la centralidad primaria de la ciudad. Se identifica por las actividades comerciales, turísticas y portuarias. Forma parte de ella el sistema orográfico del Cerro de la Popa.

• Zona Central: Se ubica en el territorio distrital y alberga barrios tradicionales de Cartagena. Se caracteriza por las actividades institucionales; educación, saludad, centros de investigación, entre otras. Adicionalmente se ubican las instalaciones de la Armada Nacional en la Isla de Manzanillo.

• Zona de la Virgen o Zona Suroriental: Se desarrolla en torno a la Ciénaga de La Virgen. La presencia de la unidad deportiva y las características de su población, inducen al fortalecimiento de las actividades culturales, deportivas y ecológicas, ligadas a la preservación del patrimonio intangible y de los recursos ambientales del territorio distrital.

• Zona Verde o Zona Sur Occidental: Es la zona con mayor crecimiento reciente. Los elementos ambientales fundamentales de esta zona son los Cerros de Albornoz. Sus desarrollos residenciales iniciales se caracterizan por el predominio de urbanizaciones. Se promueve su fortalecimiento con actividades de servicio de apoyo a los sectores productivos principalmente a la industria, actividades logísticas, de intercambio y comercialización.
</td></tr>
</table>

Nota: Construcción a partir del Artículo 13 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De igual forma, el MOT dispone en su Artículo 15, que para 2011 la población estaría asentada en el suelo urbano y de expansión, y la forma para habilitar estos suelos, seria a partir de los siguientes seis criterios:

1. La consolidación de las zonas urbanas mediante el aumento de la ocupación de acuerdo con la disponibilidad de servicios e infraestructura vial. (p. 19)
2. El mejoramiento integral de los barrios de origen informal. (p. 19)
3. El desarrollo de proyectos de vivienda de interés social dotados de equipamientos, espacio público y servicios públicos en las zonas urbanas y rurales. (p. 19)
4. La reubicación de las poblaciones en zonas con condición de amenaza y/o riesgos tecnológicos. (p. 19)
5. El fomento de la ocupación residencial del centro histórico en armonía con actividades comerciales y complementarias. (p. 19)
6. La orientación de los nuevos proyectos de vivienda hacia el nor-oriente de la ciudad, en torno a la Ciénaga de La Virgen con la ampliación de todos los servicios y la dotación de equipamiento y espacio público. (p. 19)

Así mismo, la distribución de la población estaría articulada con las actividades económicas en los distintos ámbitos geográficos del territorio de la siguiente manera:

- La actividad turística y comercial de los barrios de Bocagrande y el Laguito, y en la zona norte de la Ciénaga de La Virgen, complementándose con actividades recreativas y de equipamiento deportivo. (p. 19)
- En la Bahía de Cartagena desde Manga a Pasacaballos las actividades portuarias e industriales fortalecidas por el corredor logístico que las integra. Se habilitaría un área de expansión urbana para uso industrial en Mamonal, una vez se ocupen las áreas del territorio, disponibles para esta actividad. (p. 19)
- En el territorio insular de Baru y Tierrabomba las actividades turísticas y culturales enmarcadas en el desarrollo sostenible de la isla. (p. 19)
- La actividad comercial se consolida y desarrolla de forma desconcentrada mediante centralidades urbanas. (p. 19)

De este modo, el MOT establece las centralidades como áreas estratégicas donde convergen diversas actividades económicas. Estas centralidades, respaldadas por la infraestructura de transporte del Distrito, facilitan la accesibilidad de la población a bienes y servicios. Se clasificaron en tres urbanas, tres rurales y una ubicada en el suelo de expansión, las cuales se describen a continuación:

Tabla 2. Centralidades Urbanas, Rurales y del Suelo de Expansión del Decreto 0977 de 2001

CENTRALIDAD	NOMBRE	DESCRIPCIÓN
URBANA	Centro o Centralidad Primaria de la Ciudad	Integrada por el Centro Histórico, el sector de Chambacú, el barrio El Espinal, el Castillo de San Felipe y sus alrededores, incluyendo las lagunas de San Lázaro y Chambacú.
	Nueva Centralidad Zona Caribe-Santa Rita	Constituida partir del proceso de descentralización de la administración distrital y la instalación de la gerencia comunera de la Zona Caribe. Incluye el desarrollo de una plaza cívica conectada mediante una alameda con la zona institucional y cultural existente, además de áreas destinadas a la recreación y el entorno del mercado público de Santa Rita, una actividad terciaria que refuerza esta centralidad.
	Nueva Centralidad Comercial Los Ejecutivos – La Castellana – La Plazuela	La consolidación de las actividades generadas por los centros comerciales La Castellana, Los Ejecutivos y la Plazuela, la cual debe reforzarse con actividades institucionales, administrativas y financieras descentralizadas integradas a los servicios comerciales existentes. Se articula la Unidad Deportiva conformada por los estadios de futbol, beisbol, softbol, la Plaza de Toros y otros equipamientos deportivos.
RURAL	Centralidad Turística y Cultural de Bocachica	Comprende los fuertes y el conjunto arqueológico, las playas y recursos naturales, el centro poblado de Bocachica. La actividad central es el turismo sostenible. Forma parte la preservación de los centros poblados de la isla, la dotación de equipamientos para sus habitantes y de servicios complementarios para el desarrollo del turismo y la cultura, como fuente de empleo y desarrollo para los habitantes de toda la isla.
	Centralidad Agrícola y comercial Bayunca – Pontezuela	Localización estratégica de la que se deriva la constitución de un corredor que parte de Bayunca hacia Pontezuela, como eje integrador tanto de la via interregional como de las actividades urbanas y rurales. Esta centralidad se orienta a definir un centro de comercialización de productos agrícolas para la población rural como estímulo a esta actividad necesaria para la seguridad alimentaria a la población distrital. Su ubicación contigua a los terrenos agrícolas con potencialidad productiva y al mismo tiempo a los desarrollos turísticos y residenciales de la zona norte, garantiza la descentralización de la actividad de abastecimiento y comercialización de alimentos al futuro. El fortalecimiento de esta centralidad requiere la dotación de equipamientos de los centros poblados y en especial equipamientos educativos orientados a incrementar la capacidad técnica de las

CENTRALIDAD	NOMBRE	DESCRIPCIÓN
		actividades del sector primario en esta zona rural del distrito, asi como de los municipios vecinos.
	Centralidad Portuaria Multimodal de Pasacaballos	Su ubicación es el punto de unión del Canal del Dique y el rio Magdalena con la Bahía de Cartagena y el Corredor de Acceso Rápido a la Variante; Implica la potencialidad de desarrollo de esta centralidad portuaria con actividades logísticas de apoyo para estimular la comunicación fluvial de la ciudad, así como su uso para el desplazamiento y fomento de actividades turísticas y ecoturísticas. Para proteger las actividades residenciales del Centro Poblacional, la comunicación terrestre con la ciudad y la región debe generare a partir de una vía perimetral a su área de expansión urbana. Forman parte del fortalecimiento de esta centralidad la protección ambiental de los humedales y el control de la contaminación por diferentes fuentes.
SUELO DE EXPANSIÓN	Centralidad Turística, Comercial y Recreativa del Norte	La morfología de la ciudad permite que dos vías interregionales enmarquen el área urbana de Cartagena, en el borde litoral Caribe la Vía al Mar constituye el punto inicial del Parque Natural Ciénaga de La Virgen, elemento ambiental estructurante de la ciudad futura. Esta zona que forma parte del corregimiento de La Boquilla y se encuentra próxima al centro poblado principal, es al mismo tiempo el punto de unión y transición de la ciudad turística y los equipamientos recreativos y comerciales con los desarrollos residenciales para el 85% de la población al 2011. Inducir su desarrollo permitirá la creación de un nuevo polo generador de empleo y nuevas oportunidades para la población.

Nota. Construcción a partir de los Artículos 16 y 19 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Como parte de la estrategia para fortalecer las relaciones interregionales y lograr un ordenamiento integral del territorio distrital, se planteó la ubicación de equipamientos urbanos e interregionales sobre las vías nacionales en suelo rural y de expansión industrial. Estos equipamientos estarían destinados al comercio, el intercambio de alimentos, la gestión de carga, la prestación de servicios y otras actividades de alcance distrital, que conectaran con las zonas de expansión.

De igual forma se establecieron los siguientes proyectos estratégicos urbanos, para realizar actuaciones urbanísticas que permitieran consolidar el MOT:

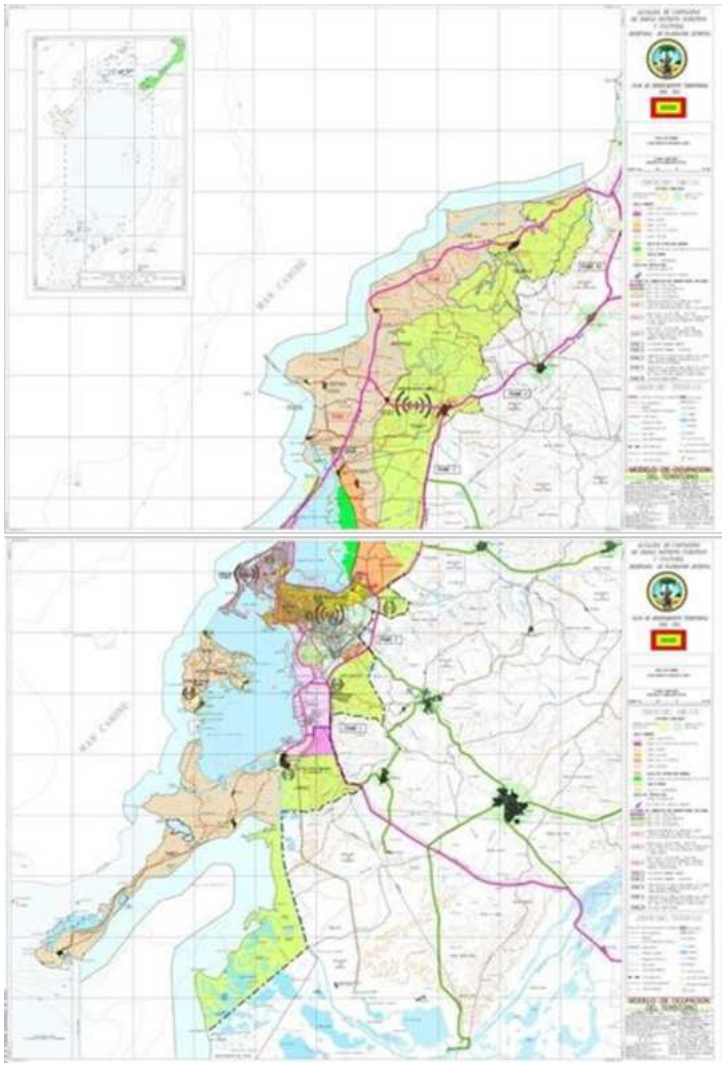
Tabla 3. Proyectos Estratégicos Urbanos del Decreto 0977 de 2001

PROYECTO	DESCRIPCIÓN
Descentralización de la Administración Distrital	La propuesta contemplaba la construcción de un equipamiento institucional en cada una de las cuatro zonas urbanas, con el propósito de descentralizar el sistema

PROYECTO	DESCRIPCIÓN
	gerencial de las comunas y corregimientos. Estos espacios urbanos estarían complementados por sedes administrativas de alcance zonal, orientadas a promover la renovación urbana y la transformación de la estructura espacial de la ciudad. Esto contribuiría a consolidar una imagen corporativa física que facilite la toma de decisiones entre el sector público, privado y las comunidades de cada zona y la destinación de recursos.
Corredor Logístico e Industrial de El Bosque	Comprendía la renovación de las zonas portuarias de Manga y El Bosque con la zona Industrial de Mamonal, a partir de la localización de actividades logísticas, comerciales, financieras y de soportes para los sectores productivos económicos a lo largo del corredor de acceso rápido a la variante.
Centro Tecnológico de Membrillal	Se proyectaba la construcción de un equipamiento educativo que apoyara a los sectores productivos relacionados con las actividades portuarias, industriales y de servicios logísticos. Este equipamiento estaría ubicado en la zona verde del área urbana del suroccidente, a una distancia equidistante del Centro Poblado de Pascaballos.
Sistema de Mercados	Se proponía descentralizar la actividad de abastecimiento de alimentos en la zona urbana a través de la construcción de cuatro plazas de mercado, una en cada una de las cuatro zonas definidas en el MOT, complementadas con mercados móviles. Asimismo, se planificaba la renovación urbana de Bazurto, transformándolo en un parque interactivo de cultura, ciencia y tecnología, que serviría como punto intermodal del sistema de transporte masivo y como nodo de actividades residenciales y comerciales, según lo establecido en el Plan de Renovación que se elaboraría.

Nota. Construcción a partir del Artículo 17 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Figura 1. Modelo de Ocupación Territorial (MOT) Vigente



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La Figura 1 presenta el MOT, a partir del cual se evidencia que la extensión representada del Distrito no abarca la totalidad de su territorio, al omitir en su cartografía a Isla Fuerte. Esta omisión refleja limitaciones en la concepción integral del territorio, lo que ha derivado en fallas estructurales en la planificación, gestión y atención de las áreas insulares y rurales. No obstante, se destaca un aspecto relevante: el sistema hídrico sí se incorpora dentro del MOT, representado por la Bahía de Cartagena, incluyendo además áreas aferentes más allá de la línea de costa, dentro de los límites de ocupación. Este hecho resalta la importancia del componente hídrico como elemento estructurante del ordenamiento territorial y como determinante en la forma en que se ha configurado la ocupación del suelo en el Distrito.

4.1.1.1 Análisis Expediente Distrital

De acuerdo con el Documento de Seguimiento y Evaluación de la Vigencia 2024, el cual analiza la articulación entre los contenidos estructurales del Decreto y su relación con la visión, objetivos, estrategias y proyectos definidos para su implementación, determino que se plantearon 190 proyectos para la ejecución del Decreto 0977 de 2001. Este análisis se basa en la articulación y coherencia entre los proyectos y la visión, de lo que se concluye que para el año 2024, 23 años después de la adopción, se han ejecutado 133 proyectos, lo cual constituye un 77,43%, mientras que 7 proyectos, equivalentes al 3,01% se encuentran en ejecución y 38 restantes (el 12,54%) están sin ejecutar y 12 proyectos no se tienen información (7,02%) como se muestra en la Tabla 4. Lo cual determina que hay una ejecución del 77,43% de los proyectos para consolidar el MOT propuesto para 2011.

Tabla 4. Programas y Proyectos del Decreto 0977 de 2001 por Temática

TEMATICAS	PROGRAMAS	PROYECTOS	EJECUTADOS	NO EJECUTADOS	EN EJECUCIÓN	SIN INFORMACIÓN	PORCETAJE DE PROYECTOS EJECUTADOS	PORCETAJE DE PROYECTOS NO EJECUTADOS	PORCETAJE DE PROYECTOS EN EJECUCION	PORCETAJE DE PROYECTOS SIN INFORMACIÓN
1. INFRAESTRUCTURA	5	32	26	1	2	3	81,25%	3,13%	6,25%	9,38%
2. DESCENTRALIZACION TERRITORIAL DE LA GESTION PUBLICA	1	1	1	0	0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE, CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEFENSA DEL PAISAJE	1	9	4	1	1	3	44,44%	11,11%	11,11%	33,33%
4. CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO	1	4	4	0	0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	8	13	12	1	0	0	92,31%	7,69%	0,00%	0,00%
6. MOVILIDAD Y ESPACIO PUBLICO	19	67	40	20	3	4	59,70%	29,85%	4,48%	5,97%
7. EQUIPAMIENTO	14	45	33	10	1	1	73,33%	22,22%	2,22%	2,22%
8. FORTALECIMIENTO DEL SISTEMA DE PLANEACION	5	19	13	5		1	68,42%	26,32%	0,00%	5,26%
TOTAL		**190**	**133**	**38**	**7**	**12**	**77,43%**	**12,54%**	**3,01%**	**7,02%**

Nota. Tomado del Documento de Seguimiento y Evaluación – Plan de Ordenamiento Territorial (Vigencia 2024). Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De la Tabla 4 se infiere que el Distrito ha concentrado la ejecución de proyectos en las temáticas de Movilidad y Espacio Público, así como de Equipamientos, ocupando el primer y segundo lugar. Estas líneas han sido priorizadas en las inversiones públicas, seguidas por Infraestructura y el Fortalecimiento del Sistema de Planeación. En contraste, se observa una menor ejecución en áreas como la Protección del Medio Ambiente, la Conservación de los Recursos Naturales y la Defensa del Paisaje, así como en la Conservación y Protección del Patrimonio y en la Descentralización Territorial de la Gestión Pública. Esto evidencia desequilibrios en la

implementación de políticas territoriales, particularmente en aspectos ambientales, culturales y de gobernanza local.

Así mismo, el análisis de suficiencia permite concluir que el Decreto 0977 de 2001 requiere la actualización de sus componentes general, urbano y rural, no solo debido al vencimiento de su vigencia de largo plazo (equivalente a tres periodos constitucionales), sino también por la expedición y modificación de nuevas disposiciones legales, técnicas y de política pública que regulan el ordenamiento territorial en el país. Estos cambios normativos y las dinámicas territoriales evidencian que el instrumento de planificación vigente no responde de manera adecuada a las necesidades actuales del Distrito, por lo cual se determina que su estado es de obsolescencia funcional y normativa.

De igual forma, se ha evidenciado problemáticas asociadas al crecimiento urbano no planificado en zonas con condiciones de amenaza por inundación y/o remoción en masa, así como procesos de urbanización en suelo rural, con índices de ocupación superiores a los permitidos por la Resolución 0944 de 2020[1] de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique (CARDIQUE) y el Decreto 3600 de 2007[2]. Estas dinámicas reflejan una sobreutilización del suelo y un desarrollo territorial desequilibrado.

De igual forma, se realizó una modificación excepcional en 2007, la cual fue anulada posteriormente por el Consejo de Estado. Seguido a esto, debido al vencimiento de su vigencia, se han realizado tres procesos de revisión y ajuste desde el año 2011, las cuales no han superado la etapa de concertación con las autoridades ambientales competente del Distrito, las cuales son CARDIQUE y el Establecimiento Publico Ambiental (EPA).

[1] Resolución N° 0944 del 14 de Diciembre de 2020 “Por la cual se identifican y compilan las Determinantes Ambientales para el Ordenamiento Territorial del Distrito y los Municipios de la Jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, a las que se refiere el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”

[2] Decreto 3600 del 20 de Septiembre de 2007 “Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.

Tabla 5. Procesos de adopción y actualización del Decreto 0977 de 2001

ACTO ADMINISTRATIVO	DESCRIPCION
Decreto 0977 del 20 de Noviembre 2001	Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias
Acuerdo 033 de 2007	Modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial anulado por el Consejo de Estado por no cumplir con los requisitos de formulación establecidos por la Ley 388 de 1997.
Proyecto de Acuerdo MEPOT 2011	Por medio del cual se modifica excepcionalmente el Decreto 0977. No fue concertado con CARDIQUE y EPA.
Proyecto de Acuerdo MEPOT 2015	Por medio del cual se modifica excepcionalmente el Decreto 0977. No fue concertado con CARDIQUE y EPA.
Proyecto de Acuerdo POT 2023-2035	Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Archivada la solicitud de concertación ambiental por parte de las autoridades ambientales competentes CARDIQUE y EPA.

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.1.2 Clasificación del Suelo

La extensión territorial del Distrito se compone de áreas de suelo continental e insular, que en conjunto suman un total de **63.870,63ha**. De esta superficie, el 83,95% corresponde a suelo rural, el 11,79% a suelo urbano y el 4,26% a suelo de expansión urbana, tal como se detalla en la siguiente tabla.

Tabla 6. Clasificación del Suelo

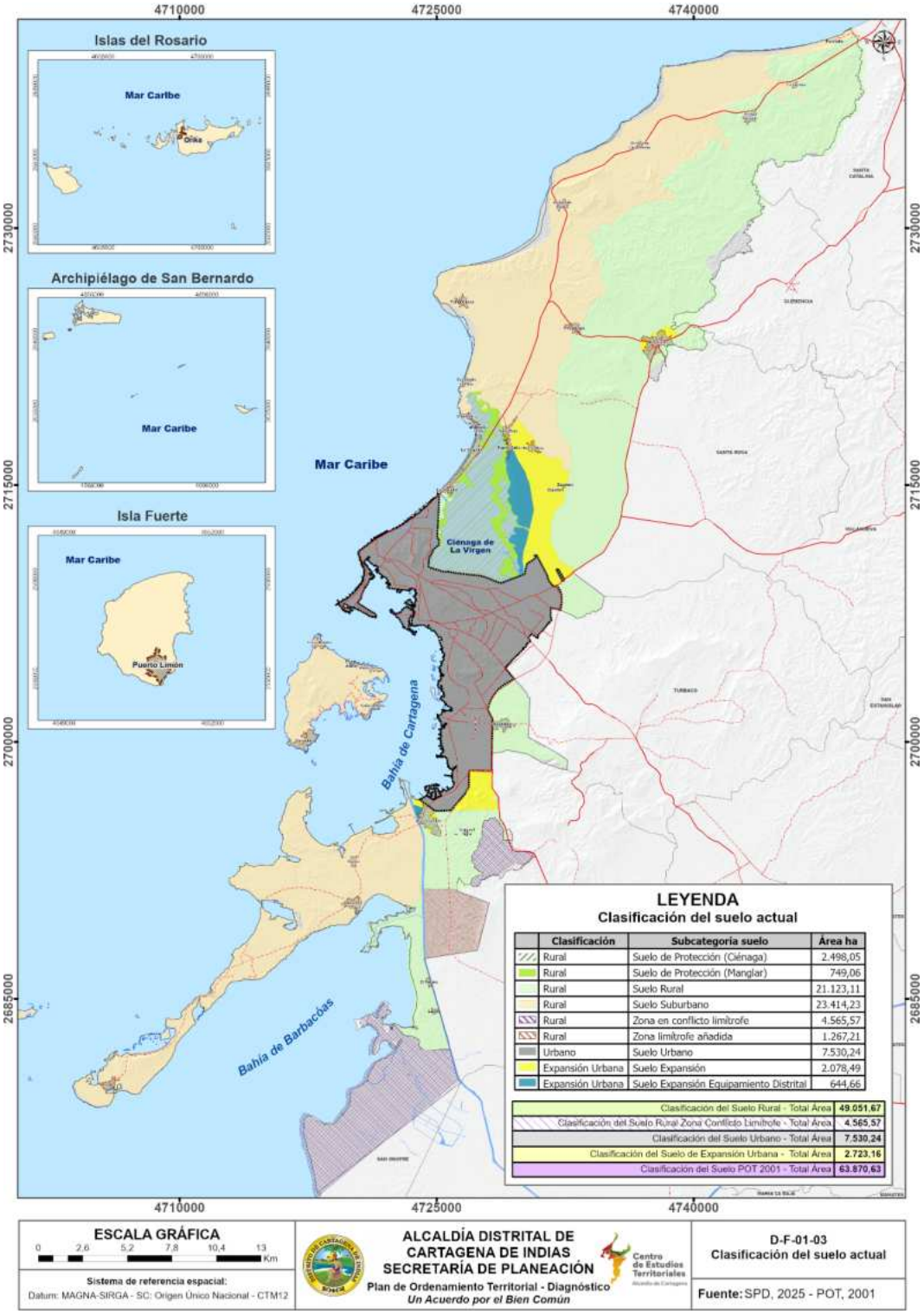
TIPO DE SUELO	ÁREA (ha)	PORCENTAJE
Urbano	7.530,24	11,79%
Expansión Urbana	2.723,16	4,26%
Rural	53.617,24	83,95%
TOTAL	**63.870,63**	**100,00%**

Nota. Construcción a partir de los Artículos 50, 53, 55 y 58 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Secretaría Planeación Distrital (2025).

El área del Distrito de Cartagena ha presentado variaciones con respecto a lo establecido en el Decreto 0977 de 2001, como resultado de factores físicos, jurídicos y técnicos. Debido a la ubicación geográfica del Distrito, su geomorfología y la dinámica de su línea de costa, han generado transformaciones territoriales asociadas a procesos naturales de erosión, sedimentación y cambios litorales. Sumado a esto, se han identificado zonas de conflictos limítrofes con

municipios colindantes, los cuales representan un aproximado de **4.565,57ha** que aún no han sido resueltos. Por estas razones, el análisis técnico de esta dimensión se aclara que pueden presentarse diferencias en las áreas expresadas y manejadas, en comparación con otras dimensiones del diagnóstico. Estas obedecen a las fuentes cartográficas utilizadas y a la base normativa correspondientes a los artículos 50, 53, 55 y 58 del Decreto 0977 de 2001.

Figura 2. Mapa D-F-01-03 Clasificación del Suelo Actual



Nota. Construcción a partir de los Artículos 50, 53, 55 y 58 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.1.2.1 Clasificación del Suelo Urbano

El Decreto 0977 de 2001, en su Artículo 50, establece que el suelo urbano del Distrito corresponde a la cabecera distrital, delimitada por un polígono de **7.530,24 ha**, de acuerdo con las coordenadas expresadas en dicho artículo. No obstante, se evidencia una imprecisión entre lo normado y la cartografía oficial del Decreto, en la cual se asigna clasificación de suelo urbano al sector de Cielo Mar y al centro poblado de La Boquilla, sin que estos se encuentren incorporados formalmente dentro del perímetro urbano vigente.

Esta inconsistencia ha generado vacíos normativos para la aplicación de la norma urbanística en dichos sectores, lo que ha derivado en acciones judiciales, especialmente en el caso del centro poblado de La Boquilla, donde se han visto vulnerados los derechos adquiridos del Consejo Comunitario Negro de La Boquilla, en el marco de su proceso de titulación colectiva.

Adicionalmente, el Artículo 51 del mismo Decreto establece que "constituyen suelo urbano de los centros poblados del Distrito el territorio de las cabeceras corregimentales de Bayunca, Bocachica, La Boquilla y Pasacaballos, compuesto por las manzanas conformadas e inscritas en el catastro distrital". Sin embargo, estas manzanas no se aportaron coordenadas oficiales ni polígonos verificables en el articulado, lo que ha impedido su adecuada identificación técnico-catastral y su validación jurídica hasta la fecha de elaboración del presente diagnóstico.

Cabe resaltar que la decisión de otorgar la categoría de suelo urbano a estos centros poblados, sin soporte cartográfico preciso ni la dotación mínima de servicios públicos, contradice su condición de ruralidad y ha generado conflictos territoriales con las comunidades étnicas asentadas, afectando la gobernanza del territorio y su autonomía.

4.1.1.2.2 Clasificación del Suelo de Expansión Urbana

El Artículo 53 del Decreto 0977 de 2001 delimitó un total de **2.723,16ha** como suelo de expansión urbana. Esta superficie se distribuye en cuatro subcategorías, definidas en función de las dinámicas urbanas del Distrito y conforme a las directrices establecidas en el MOT. La distribución es la siguiente:

- **Subcategoría 1:** Suelo de Expansión Urbana Residencial, con una superficie de **1.520,16ha**, localizadas en el costado oriental de la Ciénaga de La Virgen.

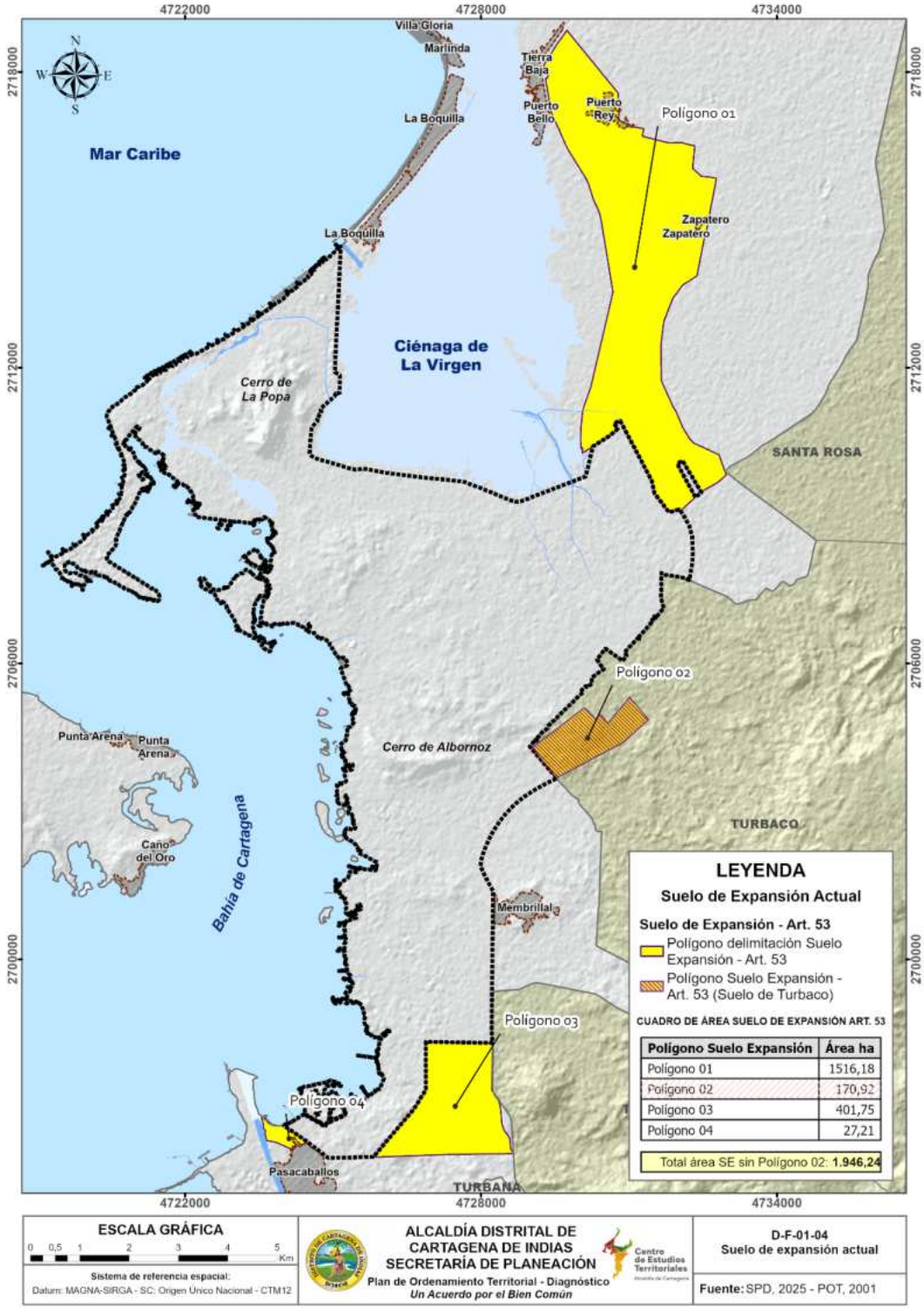
- **Subcategoría 2:** Suelo de Expansión para Equipamientos Distritales, con una extensión de **644,66ha,** igualmente localizadas sobre el costado oriental de la Ciénaga de La Virgen y el Centro Poblado de Pasacaballos.

- **Subcategoría 3:** Suelo de Expansión Industrial, que abarca **401,75ha**, ubicadas al sur de la zona industrial de Mamonal.

- **Subcategoría 4:** Suelo de Expansión Urbana Residencial, con **27,21ha** colindantes al Centro Poblado de Pasacaballos.

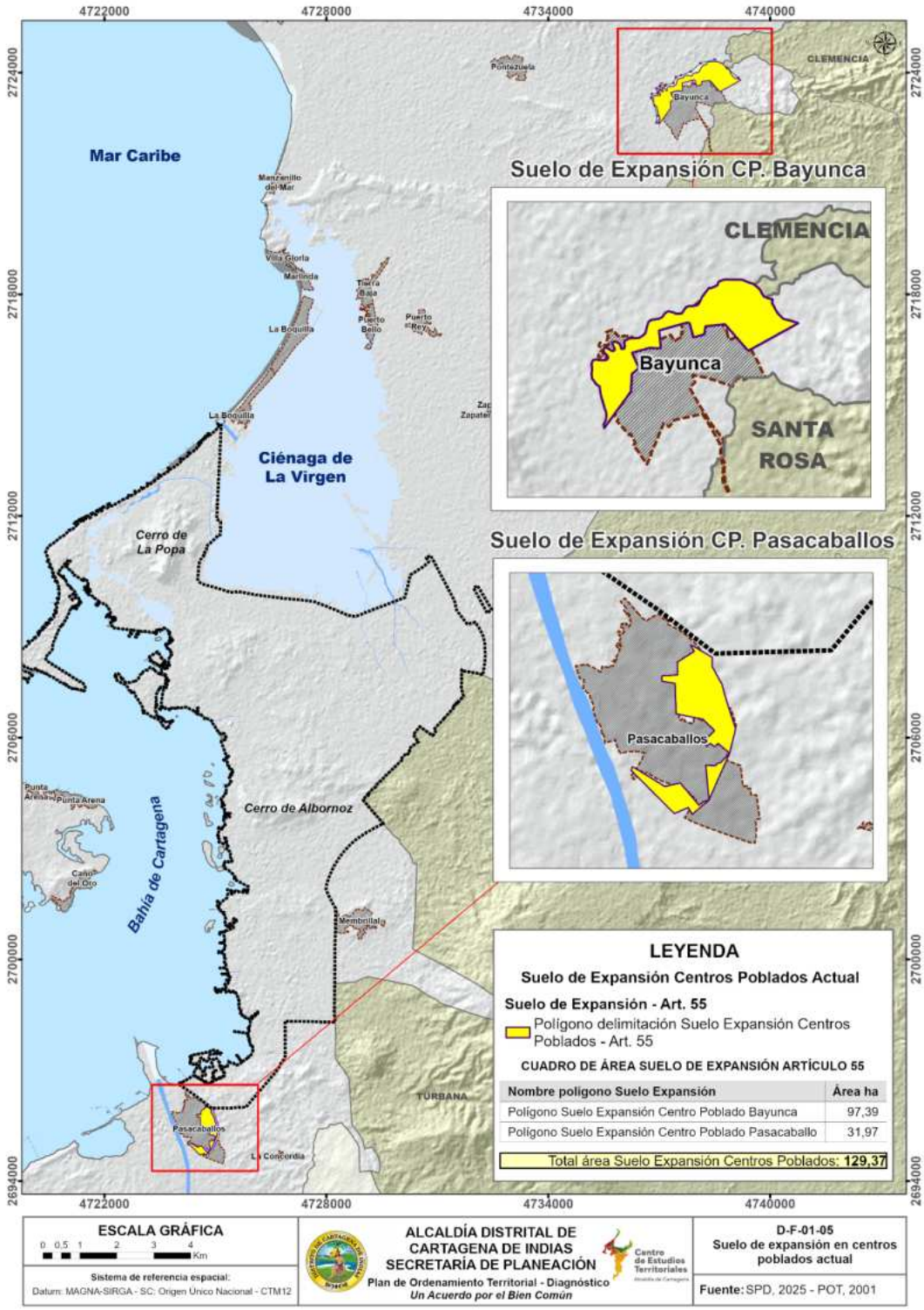
Adicionalmente, el Artículo 55 estableció **129,37ha** como suelo de expansión específicamente para los centros poblados de Bayunca y Pasacaballos, distribuidas de la siguiente forma: **97,39ha** para Bayunca y **31,97 ha** para Pasacaballos.

Figura 3. Mapa D-F-01-04 Suelo de Expansión Actual



Nota. Construcción a partir de los Artículos 53 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Figura 4. Mapa D-F-01-05 Suelo de Expansión Centros Poblados Actual



Nota. Construcción a partir del Artículo 55 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.1.2.3 Clasificación del Suelo Rural

El suelo rural está conformado por **53.617,24ha** como lo establece el Artículo 58 del Decreto 0977 de 2001 y lo define de la siguiente manera:

- En las unidades de geomorfología denominadas colinas y lomas del Corregimiento de Arroyo Grande localizada en el acuífero del mismo nombre. (p. 39)
- En el corregimiento de Bayunca, suelo al sur y norte del Centro Poblado comprendido entre el perímetro del suelo suburbano de Cartagena y la Carretera de la Cordialidad. (p. 39)
- Porción del territorio localizada entre la poligonal de suelo de expansión cercano a la variante de Cartagena, la Carretera de la Cordialidad y el perímetro del Distrito. (p.39)
- Porción de la región de Membrillal delimitada por la Variante y el perímetro distrital. (p. 39)
- Porción de territorio correspondiente al corregimiento de Pasacaballos al oriente y sur del Centro Poblado. (p. 39)
- El suelo distrital al sur de la bahía de Barbacoas comprendido entre el perímetro distrital, el Canal del Dique, y la línea que delimita con el departamento del Sucre. (p. 39)

Dentro de esta clasificación, se encuentra la categoría de suelo rural suburbano del Distrito, definido en el Artículo 56 del Decreto 0977 de 2001, el cual establece textualmente que:

> Las áreas ubicadas dentro de suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, garantizado el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. (p. 38)

Cabe resaltar que, de las **53.617,24ha** definidas en el año 2001 como parte del perímetro distrital, se ha identificado una variación asociada a conflictos limítrofes con municipios colindantes. Estas áreas en disputa suman **4.565,57ha**, por lo cual, para efectos de los cálculos y estimaciones relacionados con el suelo rural, se toma como base la superficie efectiva de

49.051,67ha, correspondiente al territorio sobre el cual el Distrito ejerce control efectivo y no presenta controversias de jurisdicción.

Un aspecto particular para resaltar es que el Decreto 0977 de 2001 clasifica como suelo rural suburbano a todas las islas del Distrito, lo cual resulta contradictorio, dado que estas presentan limitaciones estructurales para la prestación y el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Además, considerando la condición insular de estos territorios, definida por su carácter finito, sus restricciones físicas y ambientales, y sus condiciones urbanísticas precarias, no resulta adecuado dimensionarlos bajo la categoría de suelo rural suburbano, ya que dicha clasificación presupone dinámicas de transición rural-urbana que no corresponden a la realidad insular, donde las limitaciones para el desarrollo de infraestructura y servicios son mucho más marcadas.

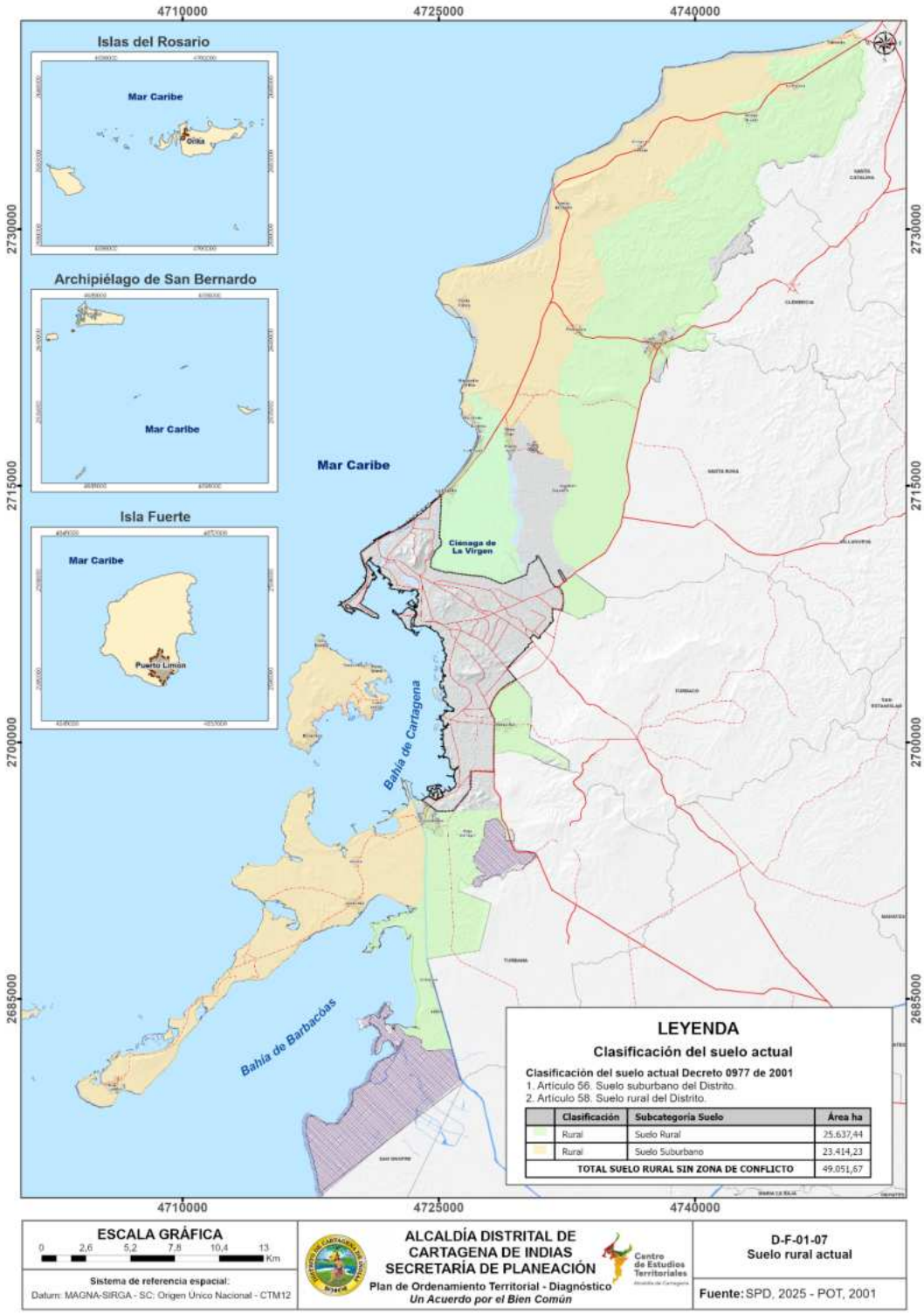
Siendo así como el suelo rural suburbano corresponde a un área de **23.414,23ha**, que incluyen la Isla de Tierra Bomba, la Península de Barú, el Archipiélago del Rosario y San Bernardo, Isla Fuerte y en general, todas aquellas islas localizadas en la Bahía de Cartagena y la Ciénaga de La Virgen, como también la Zona Norte del Distrito.

Tabla 7. Categorías del Suelo Rural del Distrito

CATEGORÍA	ÁREA (ha)	PORCENTAJE
Rural - Rural	25.637,44	43,88%
Suburbano	23.414,23	40,07%
TOTAL	**49.051,67**	**83,95%**

Nota. La caracterización y análisis del suelo rural suburbano se construye a partir de lo establecido en los Artículos 56 y 58 del Decreto 0977 de 2001**.** Para efectos de esta evaluación, se toma como base el 83,95% del territorio distrital correspondiente a suelo rural, considerando este porcentaje como si representara el 100% del suelo rural, dado que es la proporción definida en la clasificación del suelo del Distrito presentada en el Capítulo 4.1.2 Clasificación del Suelo.
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Figura 5. Mapa D-F-01-07 Suelo Rural del Distrito



Nota. Construcción a partir del Artículo 56 y 58 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.2 Ocupación Urbana y Rural Actual

La ocupación urbana y rural del Distrito debe partir de su geomorfología, ya que, como territorio costero que se extiende a lo largo del Mar Caribe, con 271,12 kilómetros de línea de costa, integrando áreas continentales e insulares conectadas por diversos ámbitos geográficos relacionados con el Mar Caribe. Esta particularidad determina las condiciones de los asentamientos rurales y de la aglomeración urbana en la forma en que se configura su estructura espacial urbana. Por lo cual, esta estructura se define por los elementos naturales, comprendidos entre la Bahía Interna, los cuerpos de agua de canales y lagunas, los humedales y el propio Mar Caribe.

Es así como el Distrito tiene una superficie de **63.982,33ha,** de las cuales **60.885,82ha** corresponden a la zona continental y **3.096,51ha** a la zona insular; correspondiendo a estas últimas el 4,83% del área total. Con base en estos mismos datos, se estimó que **7.583,47ha** correspondían a suelo urbano consolidado y **56.398,86ha** a suelo rural, dentro del cual se identifican a su vez 34 asentamientos humanos rurales, 29 de los cuales son Centros Poblados y 5 son asentamientos rurales dispersos.

De igual forma, la ocupación estará determinada por las disposiciones del Decreto 0977 de 2001, en cuanto a la clasificación del suelo, los contenidos estructurantes y la normativa definida para la urbanización del territorio y el desarrollo de las actividades ambientales, económicas, sociales y culturales.

4.1.2.1 Desarrollo del Suelo Urbano y de Expansión Urbana

4.1.2.1.1 Suelo Urbano

El Decreto 0977 de 2001 en el Artículo 50 establece que el suelo urbano está conformado por la cabecera Distrital, correspondiente a un polígono de **7.530,24ha**. Este suelo está delimitado por el Mar Caribe, la Bahía Interna y la Ciénaga de La Virgen, cuerpos de agua que han influido en la ocupación del territorio y en la configuración de su estructura espacial urbana.

Este patrón se originó en la época colonial, cuando la ciudad puerto comenzó a asentarse en un territorio rodeado de agua, delimitado por el Mar Caribe y el sistema de canales y lagunas

que alimentaban la Ciénaga de La Virgen. Esta localización estratégica respondía a los principios de la arquitectura militar, proporcionando defensa y protección frente a posibles ataques y a las leyes de indias. Además, el sistema orográfico del Cerro de la Popa complementaba el esquema defensivo natural, al ofrecer un punto elevado estratégico para el control del territorio. Esta configuración inicial sentó las bases del desarrollo urbano de Cartagena, que con el tiempo ha evolucionado en respuesta a las dinámicas sociales y económicas que han consolidado el desarrollo urbanístico.

A lo largo del tiempo, el crecimiento del suelo urbano del Distrito de se ha consolidado en torno a cuatro ejes estructurales, que en cierta medida han respetado la configuración natural del sistema orográfico y los cuerpos de agua, adaptándose también a las condiciones topográficas del territorio.

- **Eje Norte:** Se ha consolidado principalmente sobre la Vía al Mar, en los sectores del Centro Poblado de La Boquilla y Cielo Mar, configurando una pieza urbana con vocación turística y residencial de media y alta densidad, que es destinada principalmente a segunda vivienda y complejos hoteleros.

- **Eje Suroriental**: Esta zona ha sido receptora de procesos de ocupación informal, principalmente sobre la ronda hídrica de la Ciénaga de La Virgen, así como en las laderas del Cerro de Albornoz-Cospique y el Cerro de la Popa, elementos clave del sistema orográfico distrital. Estos sistemas naturales se han convertido en áreas de expansión no planificada, que están expuestas amenazas, como movimiento en masa, erosión y pérdida de servicios ecosistémicos. La ocupación en estas zonas se ve favorecida por la ausencia de control urbanístico efectivo y la falta de una gestión integral del riesgo.

- **Eje Vial de Conurbación:** Se presenta una tendencia a la densificación urbana sobre corredores estructurales como la Carretera de la Cordialidad y la vía Cartagena–Turbaco, donde se han desarrollado tanto urbanizaciones formales como informales. Este eje ha sido impulsado por instrumentos de planificación como el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social, así como por proyectos urbanísticos como Parque Heredia y el Macroproyecto de Interés Social Nacional – Ciudadela Bicentenario.

- **Eje Industrial y Portuario:** Comprende la franja costera entre la Sociedad Portuaria de Cartagena y el Centro Poblado de Pasacaballos, configurando un corredor industrial-portuario estratégico. Este eje se caracteriza por la presencia de infraestructura de gran escala, extensas áreas destinadas a actividades logísticas e industriales, y una trama urbana fragmentada que convive con zonas residenciales. La consolidación de estos usos ha transformado el territorio, requiriendo estrategias de articulación urbana y mitigación de impactos sobre el entorno urbano y ambiental, especialmente en la Bahía de Cartagena.

Los ejes estructurantes del territorio han consolidado piezas homogéneas dentro del suelo urbano, entendidas como áreas en las que predomina un determinado uso del suelo que configura la vocación y dinámica principal de dichos sectores. Es importante precisar que el término "homogéneo" no implica exclusividad de uso, sino la presencia dominante de una función territorial que orienta su desarrollo.

Estas piezas homogéneas responden a patrones de ocupación y organización funcional que reflejan procesos históricos de urbanización, transformación del suelo y concentración de actividades. Su identificación facilita la comprensión de la estructura territorial urbana. Con base en el análisis espacial, se identifican las siguientes piezas homogéneas, representadas en la Figura 6:

- **Residencial:** Representada en color amarillo, es la pieza predominante y abarca el 46,18 % del suelo urbano. Se caracteriza por concentrar la mayor parte de la población residente del Distrito, siendo el componente principal de la estructura urbana consolidada.

- **Industrial – Portuaria:** Abarca el 23,26 % del suelo urbano en color morado. Corresponde a las áreas donde se localizan los principales complejos portuarios, zonas industriales y logísticas, conformando un eje clave para la economía del Distrito.

- **Suelo Rural Suburbano:** Ocupa el 12,77 % del territorio en color ocre. Se caracteriza por desarrollos urbanísticos implantados en suelo rural con densidades superiores a las establecidas para este tipo de categoría y que son una extensión de la huella urbana del suelo urbano.

- **Servicios:** Corresponde al 4,29 % del suelo urbano en color rojo. Abarca sectores con alta concentración de actividades comerciales, turísticas, institucionales y financieras, en los cuales la función residencial ha perdido protagonismo, dando paso a usos intensivos del suelo orientados a la prestación de servicios.

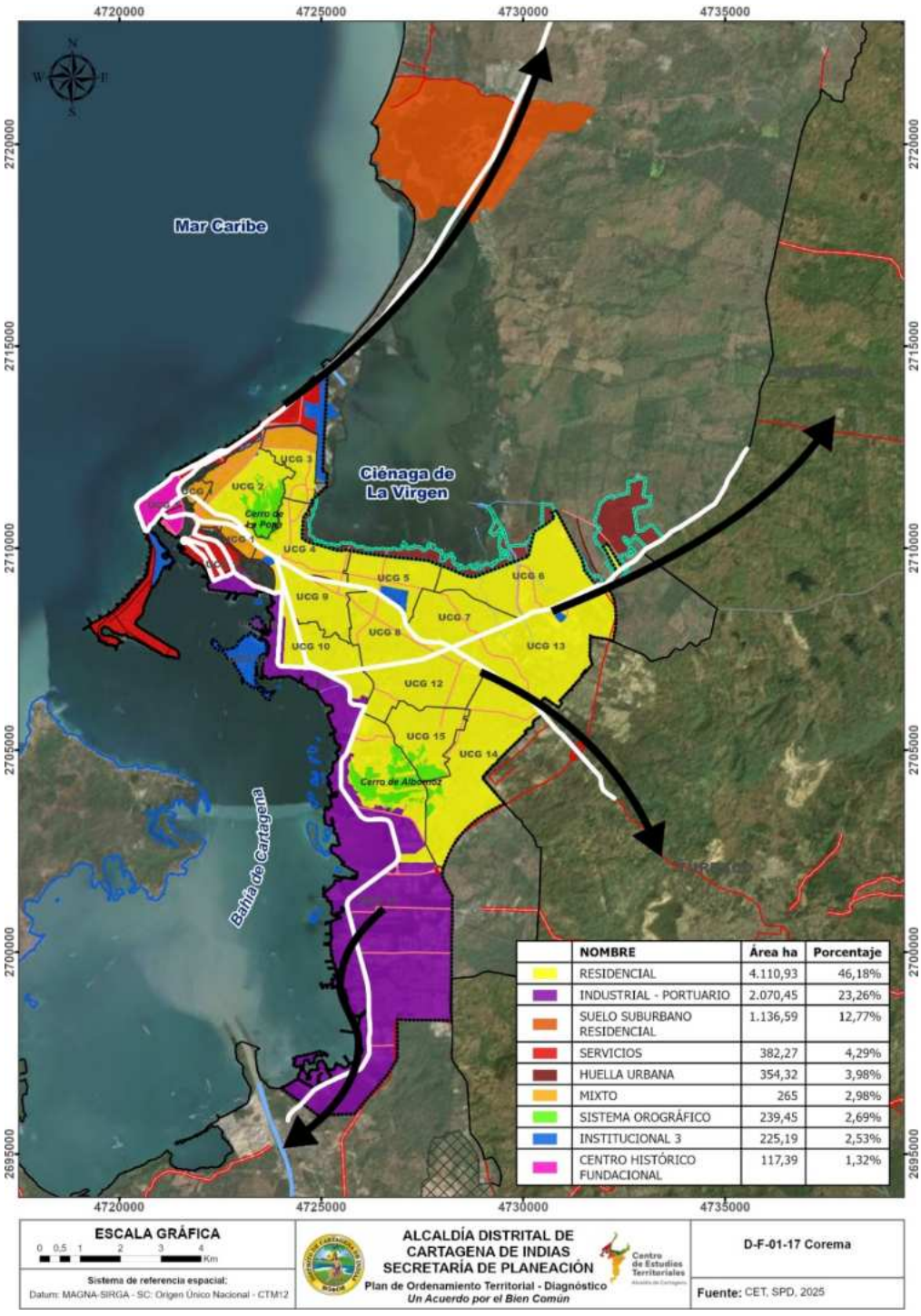
- **Mixto:** Representa el 2,98 % del suelo urbano en color naranja. Son áreas, en barrios tradicionales, donde persiste una combinación entre usos residenciales y actividades comerciales, institucionales o turísticas.

- **Sistema Orográfico:** Ocupa el 2,69 % del suelo urbano en color verde. Conformado por el Cerro de la Popa y el Cerro de Albornoz-Cospique. Los cuales han sido sujetos de procesos de urbanización informal sobre sus laderas.

- **Institucional:** Abarca el 2,53 % del territorio urbano en color azul. Comprende equipamientos de escala regional y nacional, tales como la Base Naval, la Escuela Naval de Cadetes, el Aeropuerto Rafael Núñez, la Terminal de Transporte y la Villa Olímpica. Estas piezas tienen un rol estratégico en la articulación funcional del Distrito.

- **Centro Histórico Fundacional:** Representa el 1,32% en color fucsia. Corresponde al núcleo fundacional que concentra la mayor actividad turística en el suelo urbano, pero donde también se tiene oferta institucional y de servicios, donde el uso residencial ha sido desplazado casi en su totalidad.

Figura 6. Corema de Piezas Homogéneas del Suelo Urbano



Nota. Construcción a partir del estudio de las dinámicas del destino del uso en los predios, los cuales fueron agrupados en piezas homogéneas según el uso principal caracterizado. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De igual forma, la Figura 6 representa la estructura espacial urbana actual, la cual evidencia un patrón de ocupación compacto caracterizado por la coexistencia de áreas residenciales, comerciales, industriales y portuarias con elementos de la estructura ecológica principal, particularmente cuerpos de agua como canales, lagunas y ciénagas que atraviesan la ciudad. No obstante, esta configuración territorial ha dado lugar a diversas problemáticas urbanas y ambientales, entre las que se destaca la fragmentación del tejido urbano, que limita la articulación funcional y física entre las diferentes piezas que componen el sistema urbano.

Una de las principales expresiones de esta fragmentación se presenta en el sector del Mercado de Bazurto, donde el territorio experimenta un efecto de "reloj de arena", debido al estrechamiento del suelo urbanizable en esa zona. Este fenómeno genera un cuello de botella urbano, dado que la pieza residencial de mayor extensión, localizada al sureste del Distrito, debe canalizar sus flujos de desplazamiento hacia el centro fundacional y las zonas de servicios y uso mixto localizadas en el borde costero del Mar Caribe.

Este tránsito obligado ocurre sobre un sistema vial altamente tensionado, cuyo eje estructurante es la avenida Pedro de Heredia, principal vía arteria de la ciudad. La falta de infraestructura alternativa, especialmente un sistema de transporte acuático sobre la Ciénaga de la Virgen y la Bahía de Cartagena limita las opciones de conectividad, agudizando los problemas de movilidad, accesibilidad y sostenibilidad del sistema urbano.

Asimismo, se presentan problemas de conectividad, tanto física como funcional, que limitan la integración del suelo urbano consolidado con los nuevos desarrollos de las periferias y la zona de conurbación con el municipio de Turbaco. Estas dinámicas se ven agravadas por el crecimiento urbano no planificado, el cual ha generado impactos sobre el ambiente, especialmente en zonas expuestas a fenómenos naturales de la Región Caribe. Entre ellos, se resalta el ascenso medio del nivel del mar, diapirismo de lodos, las inundaciones recurrentes por lluvias intensas y otros eventos hidrometeorológicos que incrementan la vulnerabilidad del territorio, afectando la sostenibilidad urbana y la resiliencia climática del Distrito.

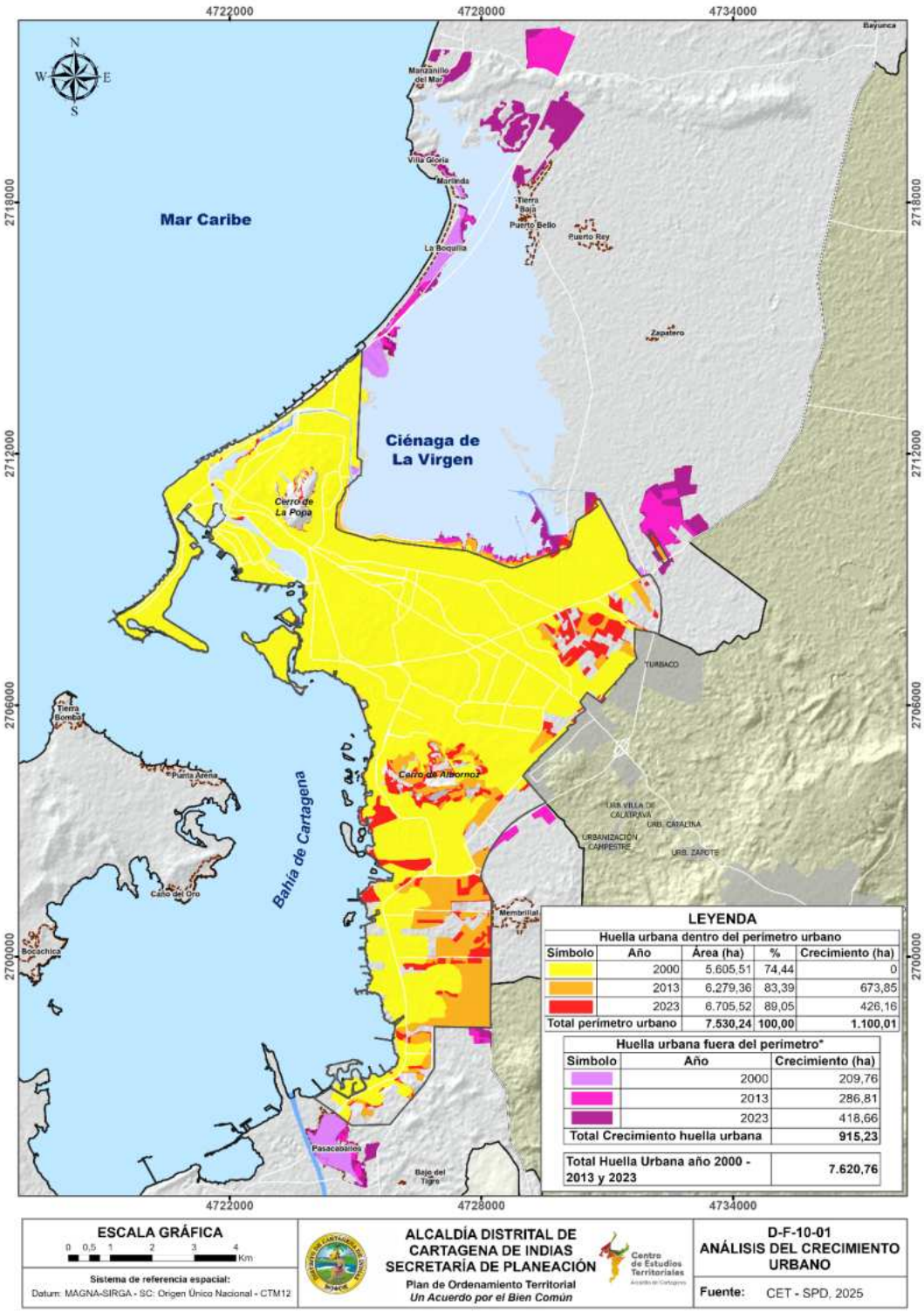
4.1.2.1.1.1 Huella Urbana y Dinámicas Poblaciones

El crecimiento urbano del Distrito ha superado los límites establecidos en el perímetro urbano del Figura 2 (Mapa D-F-01-03 "Clasificación del Suelo"), adoptado mediante el Artículo 50 de Decreto 0977 de 2001. Esta situación ha generado una expansión de la huella urbana, dando lugar a una ocupación continua del territorio que se exteniente sobre los suelos clasificados como rural-rural y rural suburbano. Esta condición ha generado vacíos normativos que dificultan el tratamiento técnico y jurídico de los asentamientos. Como resultado de este fenómeno, se ha identificado una superficie de **915,23 ha** de huella urbana por fuera del perímetro urbano, lo cual evidencia la necesidad de redefinir el mismo.

Para efectos de análisis, se entiende como crecimiento de la huella urbana aquel fenómeno de ocupación continua del territorio mediante trazas urbanas de origen formal e informal, que extienden el área urbana sobre los suelos colindantes al perímetro definido en 2001, generando un tejido construido que impide establecer una diferenciación clara entre suelo urbano y suelo rural. Este proceso se caracteriza por la consolidación de áreas con uso y morfología urbana sin una incorporación formal en los instrumentos de ordenamiento, lo que genera conflictos normativos y de gestión del territorio.

De igual forma, para el suelo urbano se identificó que han sido urbanizadas **1.100,01 ha** dentro del perímetro urbano, siendo así como para 2023 se tiene un total de **6.705,52 ha** de las **7.530,24 ha** definidas en el Articulo 50, lo que representa una urbanización del 89,05% del perímetro urbano.

Figura 7. Análisis de la Huella Urbana del Distrito



Nota. Construcción a partir de los de las fuentes de información Landsat 5 y 8, más ortofoto mosaico de 2022 y 2023. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La Figura 7 ilustra el análisis del crecimiento de la huella urbana del Distrito, representado mediante tres capas temporales diferenciadas por color, descritas a continuación.

- Huella urbana del año 2000, en color amarillo. Fuente de información imagen satelital Landsat 5 del año 2000.
- Huella urbana del año 2013, en color naranja. Fuente de información imagen satelital Landsat 8 del año 2013.
- Huella urbana del año 2023, en color rojo. Fuente de información ortofotomosaico del año 2023.

Estas capas evidencian la progresiva ocupación del suelo urbano a lo largo de los períodos analizados. Para el año 2000, la huella urbana correspondía a **5.605,51 ha**. En el año 2013, se registró un crecimiento de **673,85 ha**, alcanzando un total de **6.279,36 ha**. Posteriormente, entre 2013 y 2023, se sumaron **426,16 ha** adicionales, consolidando así una huella urbana de **6.705,52 ha.**

El análisis evidencia que el mayor crecimiento se registró entre los años 2000 y 2013, periodo en el cual se consolidaron áreas estratégicas para el desarrollo urbano como la zona industrial de Mamonal y el Triángulo de Desarrollo Social, zonas que contaban con condiciones propicias para su urbanización conforme al MOT. Asimismo, durante este periodo se impulsó la urbanización de diversos proyectos de vivienda de interés social (VIS), localizados en el sector conocido como Barrios Unidos, algunos de los cuales se desarrollaron dentro del perímetro urbano, mientras que otros se expandieron sobre suelo de expansión y suelo rural, especialmente en áreas donde se implantó el Macroproyecto de Interés Social Nacional – Ciudadela Bicentenario.

No obstante, el análisis también permite identificar procesos de urbanización informal que han afectado elementos de la Estructura Ecológica Principal, como el Cerro de la Popa, el Cerro de Albornoz-Cospique y el borde suroriental de la Ciénaga de La Virgen, áreas clasificadas como suelo de protección en el Decreto 0977 de 2001. Estas dinámicas han generado ocupación en zonas no aptas para el desarrollo urbano, con implicaciones ambientales, de riesgo y de legalidad.

Figura 8. Imagen Comparativa del Crecimiento de la Huella Urbana con el Perímetro Urbano

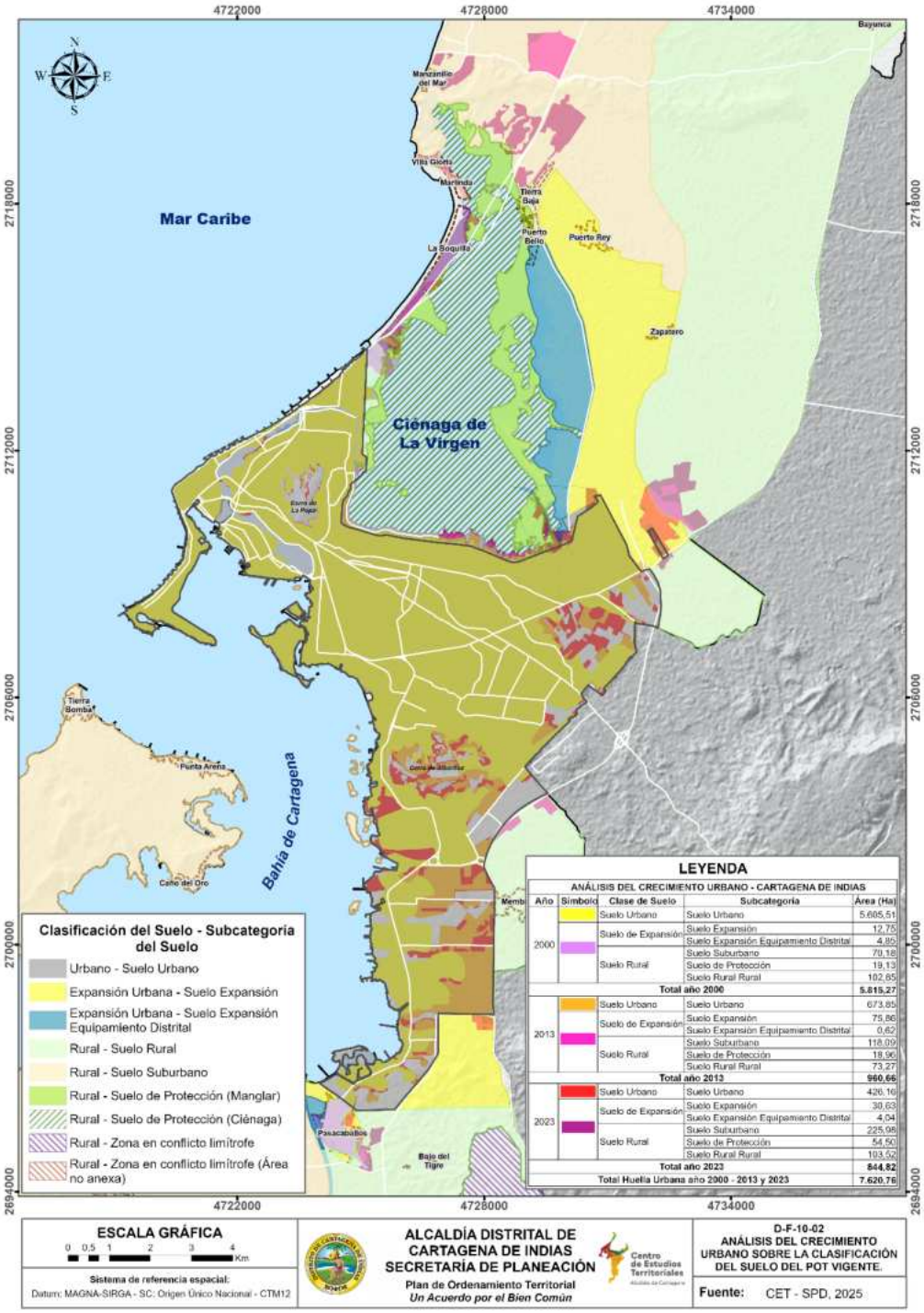


Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022, el polígono amarillo corresponde al perímetro urbano definido en el Artículo 50 del Decreto 0977 de 2001 y el polígono rojo evidencia las áreas que se han consolidado por fuera del perímetro urbano vigente. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La Figura 8 evidencia como sobre el borde suroriental, se ha consolidado una expansión urbana no planificada sobre la ronda hídrica de la Ciénaga de la Virgen, principalmente en los barrios de Olaya Herrera (en sus distintos sectores), Fredonia y Nuevo Paraíso, los cuales han experimentado un proceso de densificación sobre suelos de protección. De forma paralela, el desarrollo de proyectos urbanísticos, como Ciudadela La Paz, Colombiatón, Villas de Aranjuez, La India, Flor del Campo y el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Bicentenario, se ha dado sobre suelos clasificados como rural o de expansión urbana.

De igual forma, el análisis incorpora la variable del crecimiento de la huella urbana por fuera del perímetro urbano delimitado en el año 2001 y como se han integrado en las distintas clases del suelo, como se expresa en la Figura 9.

Figura 9. Análisis del Crecimiento de la Huella Urbana sobre la Clasificación del Suelo del Decreto 0977 de 2001



Nota. Construcción a partir de los de las fuentes de información Landsat 5 y 8, más ortofoto mosaico de 2022 y 2023 superpuesta con la clasificación del suelo del Decreto 0977 de 2001 definida en los Artículos 50, 53, 55 y 58. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La Figura 9 identifica de manera de manera temporal las capas relacionadas con el crecimiento de la huella urbana por fuera del perímetro urbano, descritas en los párrafos anteriores y representada en la Figura 7. Estas capas permiten visualizar la evolución espacial del desarrollo urbano y están representadas de la siguiente manera:

- Huella urbana del año 2000, representada en color morado. Fuente de información imagen satelital Landsat 5 del año 2000.
- Huella urbana del año 2013, representada en color fucsia. Fuente de información imagen satelital Landsat 8 del año 2013.
- Huella urbana del año 2023, representada en color púrpura. Fuente de información ortofotomosaico del año 2022.

El análisis del crecimiento de la huella urbana se representa en la siguiente tabla:

Tabla 8. Distribución de la Huella Urbana de los Años 2000, 2013 y 2023 por fuera del Perímetro Urbano en la Clasificación del Suelo del Decreto 0977 de 2001

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	AÑO 2000		AÑO 2013		AÑO 2023	
		ÁREA (Ha)	(%)	ÁREA (Ha)	(%)	ÁREA (Ha)	(%)
Suelo de Expansión	Suelo de Expansión	12,75	6,08%	75,86	26,45%	30,63	7,32%
	Suelo de Expansión – Equipamiento Distrital	4,85	2,31%	0,62	0,22%	4,04	0,96%
Suelo Rural	**Suelo Rural Surburbano**	**70,18**	**33,46%**	**118,09**	**41,18%**	**225,98**	**53,98%**
	Suelo Rural – Rural	**102,85**	**49,03%**	**73,27**	**25,55%**	**103,52**	**24,73%**
	Suelo de Protección (Ciénaga)	8,52	4,06%	7,72	2,69%	29,42	7,03%
	Suelo de Protección (Manglar)	10,61	5,06%	11,24	3,92%	25,08	5,99%
TOTAL		**209,76**	**100,00%**	**286,80**	**100,00%**	**418,67**	**100,00%**

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

El análisis multitemporal evidencia una tendencia marcada hacia la urbanización del suelo rural suburbano. Este tipo de suelo ha sido el principal receptor del crecimiento urbano durante los últimos 23 años, pasando de 70,18 ha en el año 2000 (33,46%) a 225,98 ha en 2023 (53,98%), lo que representa un incremento absoluto de 155,8 ha.

Este fenómeno responde a un patrón de ocupación del territorio concentrado en las áreas de transición entre lo rural y lo urbano, caracterizadas por su localización estratégica, relativa

disponibilidad de suelo y una menor regulación efectiva. La expansión en este tipo de suelo ha sido impulsada tanto por desarrollos formales como los proyectos urbanísticos de Serena del Mar y Barcelona de Indias, como por procesos informales, que se manifiestan en la consolidación de centros poblados como La Boquilla, Marlinda, Villa Gloria, Tierra Baja, cuyas trazas se integran funcional y morfológicamente al tejido urbano, a pesar de estar formalmente localizados en suelo rural suburbano.

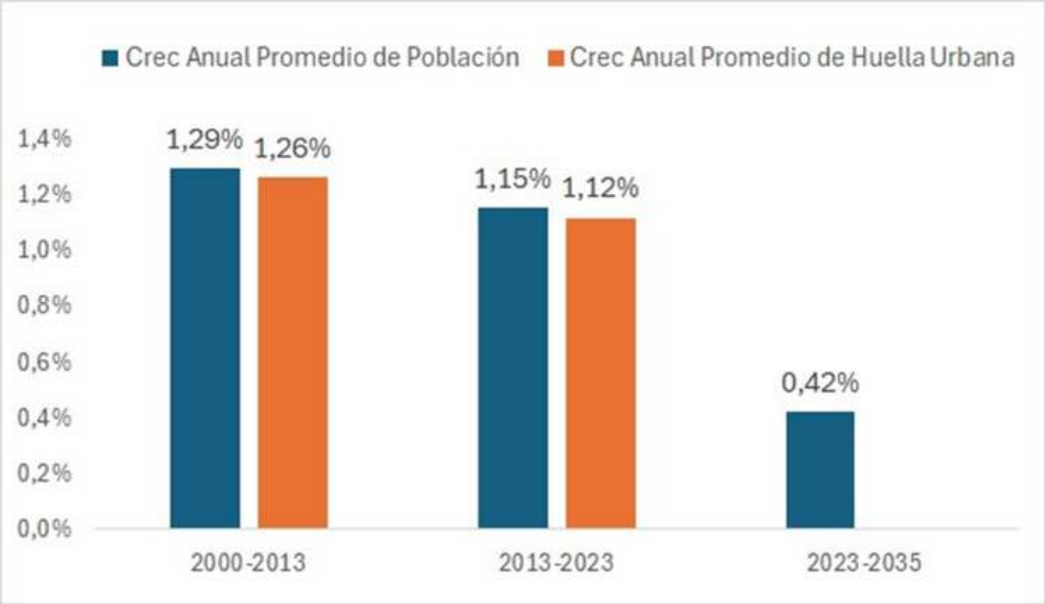
Esta expansión, genera problemáticas en materia de provisión de infraestructura, conectividad, servicios públicos y protección ambiental, lo que evidencia la necesidad de revisar los criterios de clasificación y manejo de estos suelos en el nuevo MOT. En ese sentido, el suelo rural suburbano se constituye como un espacio bisagra de transformación territorial, que hoy en día concentra características de un suelo urbano como centralidad rural y que requiere normativas para su planificación, control y gestión, orientadas a evitar su consolidación desordenada y a garantizar su adecuada articulación con la estructura urbana existente.

- **Dinámicas Poblacionales**

El crecimiento de la huella urbana ha estado relacionado con el incremento anual de la población, siendo la ocupación del suelo una respuesta a las demandas habitacionales y de servicios generadas por la expansión demográfica. De acuerdo con los datos oficiales del DANE, para el año 2001 Cartagena de Indias registraba una población de **787.731 habitantes**. Posteriormente, en el año 2013, la población aumentó en **123.683 habitantes**, alcanzando los **911.414 habitantes**. Finalmente, con base en proyecciones oficiales, se estimó que para el año 2024, Cartagena cuenta con una población total de **1.059.626 habitantes.** Este crecimiento poblacional representa un incremento absoluto de **271.895 habitantes** en el periodo comprendido entre 2001 y 2024, coincidiendo con la vigencia del Decreto 0977 de 2001.

En este contexto, la huella urbana del Distrito ha evolucionado en paralelo al crecimiento poblacional, consolidándose a través de la ocupación formal e informal del suelo. A continuación, se presenta la relación del crecimiento anual promedio de la población con la huella urbana.

Figura 10. Relación del Crecimiento Promedio de la Población con el Crecimiento Anual de la Huella Urbana



Nota. Fuente: Elaboración y cálculos Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE (2025)

La Figura 10 muestra una tendencia decreciente tanto en el crecimiento anual promedio de la población como en el crecimiento de la huella urbana, a lo largo de los tres periodos analizados. Para el periodo 2000–2013, la población presentó una tasa de crecimiento anual promedio de 1,29%, mientras que la huella urbana creció de manera similar con una tasa de 1,26%. Posteriormente, en el periodo 2013–2023, ambas tasas disminuyeron, registrando un 1,15% para la población y un 1,12% para la huella urbana. Estos comportamientos reflejan un crecimiento proporcional entre la expansión de la huella urbana y el incremento poblacional, lo cual indica que, históricamente, la ocupación del suelo ha estado estrechamente vinculada al crecimiento demográfico.

Para el periodo proyectado 2023–2035, se estima una tasa de crecimiento anual promedio de la población de 0,42%, evidenciando una disminución significativa por debajo de un dígito, lo que implica una tendencia hacia la estabilización poblacional del Distrito. Esta proyección sugiere que, de mantenerse esta relación proporcional, la huella urbana no se expandiría más allá de una tasa similar (0,40%) respecto a su superficie actual **7.513,46 ha** en 2024, para atender las necesidades habitacionales y funcionales del territorio. Para mayor detalle de las dinámicas

poblacionales pueden remitirse a la información presentada en el Documento Técnico de Soporte de la Dimensión Sociocultural.

4.1.2.1.1.2 Caracterización de las zonas urbanas

El detalle de la ocupación del suelo urbano lleva a analizar las distintas zonas de la ciudad de acuerdo con su estructura espacial urbana, identificando rasgos comunes asociados a la dimensión ambiental, socioeconómica y cultural. A partir de identificar la predominancia de actividades residenciales y actividades no residenciales, orienta sobre cómo abordar el análisis detallado de la ocupación urbana, al cual vale la pena contraponer las disposiciones normativas del Decreto 0977 de 2001, para así evaluar la ocupación e intensidad de las actividades que se han desarrollado en dichas áreas.

Los usos y actividades del suelo urbano y de expansión del Decreto 0977 de 2001, identifica seis grupos "de acuerdo al tipo de establecimiento requerido para su funcionamiento", Artículo 210:

> Residencial: aquel que se desarrolla en edificaciones destinadas a vivienda o habitación de una o más personas, que cuentan con las comodidades mínimas o esenciales para tal objeto, la actividad residencial se desarrolla en varias modalidades, de acuerdo con el tipo de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. (p. 55)
>
> Institucional: aquel que se adelanta en establecimientos destinados al funcionamiento de las instituciones nacionales, departamentales, municipales y locales que prestan los diferentes servicios y cumplen funciones constitucionales y legales requeridos para el soporte de todas las actividades de la población. (p. 55)
>
> Comercial: aquel que se adelanta en locales y/o edificaciones comerciales destinadas al intercambio mercantil de bienes y/o servicios. (p. 55)
>
> Industrial: aquel que se adelanta en locales, terrenos y/o edificaciones donde se realiza la extracción, explotación y/o transformación de materias primas y ocasionalmente el intercambio de los bienes producto de dichas operaciones. (p. 55)

> Turístico: aquel que se adelanta en locales, terrenos y/o edificaciones destinados a la industria turística, tal como lo establece y denomina la Ley. (p. 55)
>
> Portuario: aquel que se adelanta en establecimientos y muelles marítimos y fluviales que prestan servicios de atraque, cargue y descargue, mantenimiento y abastecimiento de las embarcaciones destinadas a la navegación marítima y/o fluvial, requeridos para el soporte de las actividades económicas de la ciudad (turismo, exportación e importación de materia prima y productos terminados, transporte, deportes náuticos) y de manera particular al complejo industrial de Mamonal. (p. 55)

Estos usos se asignan, por zonas urbanas, a partir de definir un sistema de áreas de actividad, que a su vez determina dos tipos: un área de actividad especializada, con un uso principal o predominante y la posibilidad de otros usos compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos; y un área de actividad mixta, que permite la mezcla de usos diferentes a partir de un uso principal o predominante (Artículos 212 a 214). Estas áreas de actividad regulan a su vez los usos, las áreas libres, las áreas y frentes mínimos de lotes, alturas, índices de ocupación y construcción, aislamientos, estacionamientos y número de pisos. Así, las densidades son el resultado de la aplicación de las reglas mencionadas.

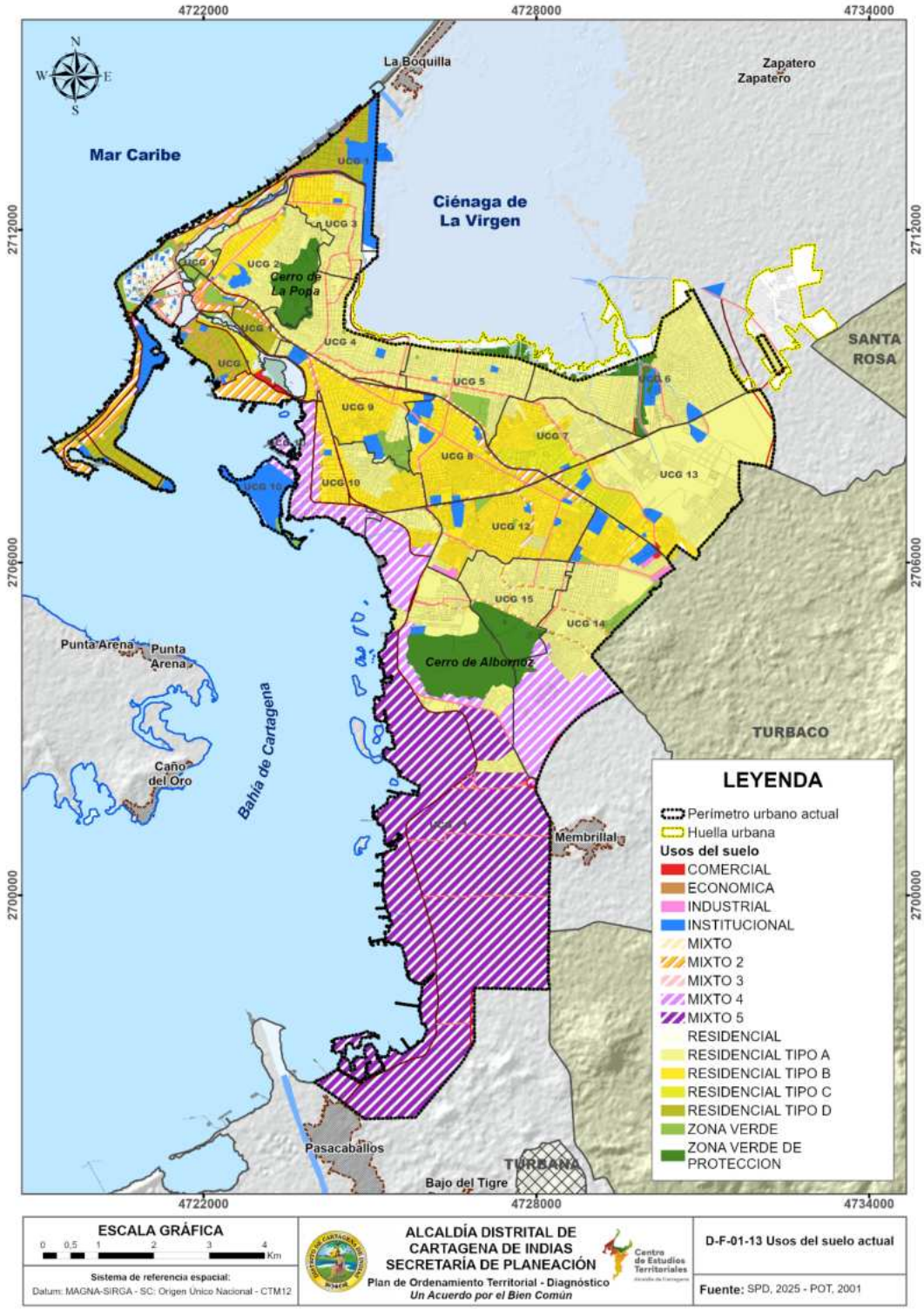
Ahora bien, cuando se trata de áreas de actividad especializada, con un uso principal o predominante, el Decreto 0977 de 2001 determina que el uso de vivienda, en las áreas de actividad residencial, esté tipificado según el tamaño de la unidad básica de vivienda, en cuatro tipos, A, B, C y D, desde las unidades básicas de 30 a 50m2, hasta las más amplias de 60 a 100m2, aplicables a vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Así mismo, para las áreas de actividad institucional, define una clasificación en cuatro grupos, de acuerdo con la escala de impacto del servicio que presten, entendida en términos de cobertura y/o radio de acción.

En cuanto a la actividad comercial, ésta se clasifica de acuerdo con su impacto urbanístico, mientras que las áreas de actividad turística, en suelo urbano, “implica actividades de recreación, esparcimiento y educación del visitante o turista”, por lo cual se desarrolla reglamentación específica para Barú, la zona norte, la Boquilla y Bocagrande; y se deja la reglamentación de esta actividad para Tierra Bomba, en la formulación de un futuro plan parcial. Para este último caso, es

importante resaltar que el Decreto 0977 de 2001 pretendió reglamentar el desarrollo de los suelos rurales suburbanos y rurales por medio de planes parciales, lo cual es contrario a la normativa nacional vigente.

El Decreto 0977 de 2001 identifica las áreas de actividad industrial y clasifica tres tipos de industria según su grado de homogeneidad, características físicas e impacto ambiental, social y urbanístico, mientras que la actividad portuaria se clasifica de acuerdo con el tamaño de las embarcaciones que atienden, la carga que movilizan y el servicio portuario que prestan. Finalmente, las áreas de actividad mixta se ubican a lo largo de corredores direccionados por el sistema vial principal y secundario y se clasifican en tres tipos.

Figura 11. Mapa D-F-01-13 Usos del Suelo Actual



Nota. Construcción a partir del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

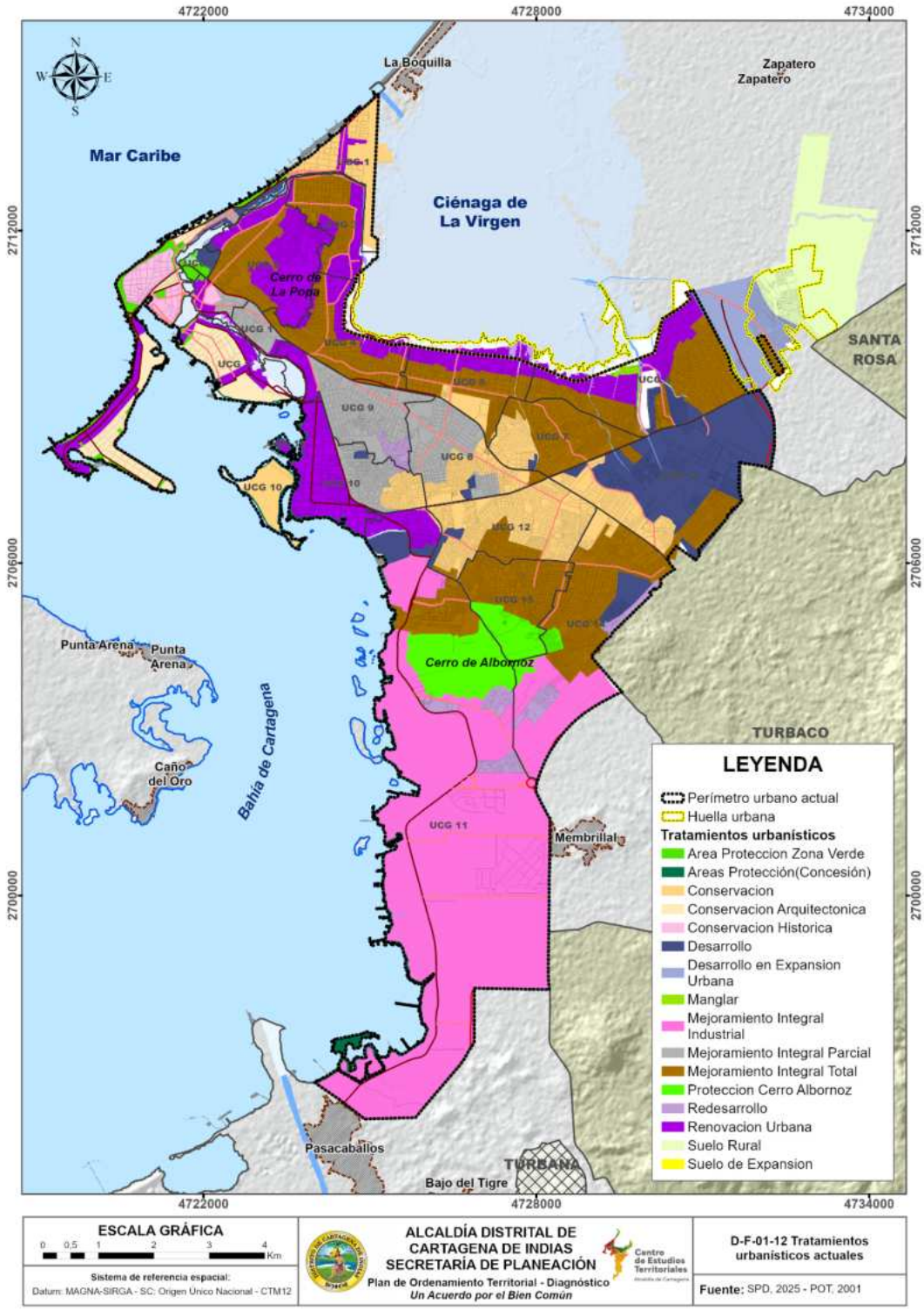
Complementario a la definición de usos del suelo y áreas de actividad, los tratamientos urbanísticos constituyen herramientas fundamentales para orientar las intervenciones sobre el territorio, al determinar el grado de consolidación de los sectores urbanos y el tipo de acción que debe emprenderse sobre el tejido urbano o rural. En el Decreto 0977 de 2001, se establecieron seis tratamientos urbanísticos, con sus respectivas modalidades: **conservación** (histórica y urbanística), **renovación urbana**, **mejoramiento integral** (con modalidades como parcial, total y para la zona industrial de Mamonal), **consolidación**, **redesarrollo** y **desarrollo** (tanto en suelo urbano como en suelo de expansión) expresadas en la Figura 12.

En cuanto al suelo rural, específicamente en la categoría de suelo rural suburbano, el Decreto definió tratamientos como:

- **Desarrollo:** tanto para parcelaciones como para la construcción de edificaciones y la localización de usos y actividades permitidas, incluyendo parcelaciones de predios rurales para vivienda campestre.
- **Mejoramiento Integral:** aplicado a territorios con necesidades de adecuación básica para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.
- **Conservación:** destinada a la protección de suelos de valor ambiental, paisajístico o cultural, como los de protección natural y cultural.

No obstante, es importante resaltar que estos tratamientos y sus modalidades, definidos en el Decreto 0977 de 2001, no se ajustan plenamente a los parámetros establecidos por el Decreto 1077 de 2015, que unificó la normatividad urbanística a nivel nacional y precisó los tratamientos aplicables al suelo urbano, de expansión y rural, incluyendo su alcance, marco jurídico y condiciones de aplicación.

Figura 12. Mapa D-F-01-12 Tratamientos Urbanísticos Actuales



Nota. Construcción a partir del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Esto ha conllevado a que la ocupación del suelo urbano se ha consolidado a partir del desarrollo de actividades predominantes así:

- **Zonas de Uso Mixto**, entre los que se encuentra el centro histórico, los corredores urbanos de actividad mixta y las áreas turísticas mezcladas con actividad residencial.
- **Zonas de Uso Residencial,** en varios niveles y distintas categorías, además de diferenciadas por sus características físicas, caracterizadas también por el poder adquisitivo de la población residente en: alta, media y baja.
- **Zonas de Asentamientos de Origen Informal**, referidos principalmente a las áreas con origen en invasiones, o urbanismo informal en áreas con amenaza y/o de importancia ambiental.
- **Zonas de Uso Institucional e Industrial**, que abarcan las áreas de los grandes equipamientos, las grandes superficies comerciales, los desarrollos industriales y las zonas de actividad portuaria.

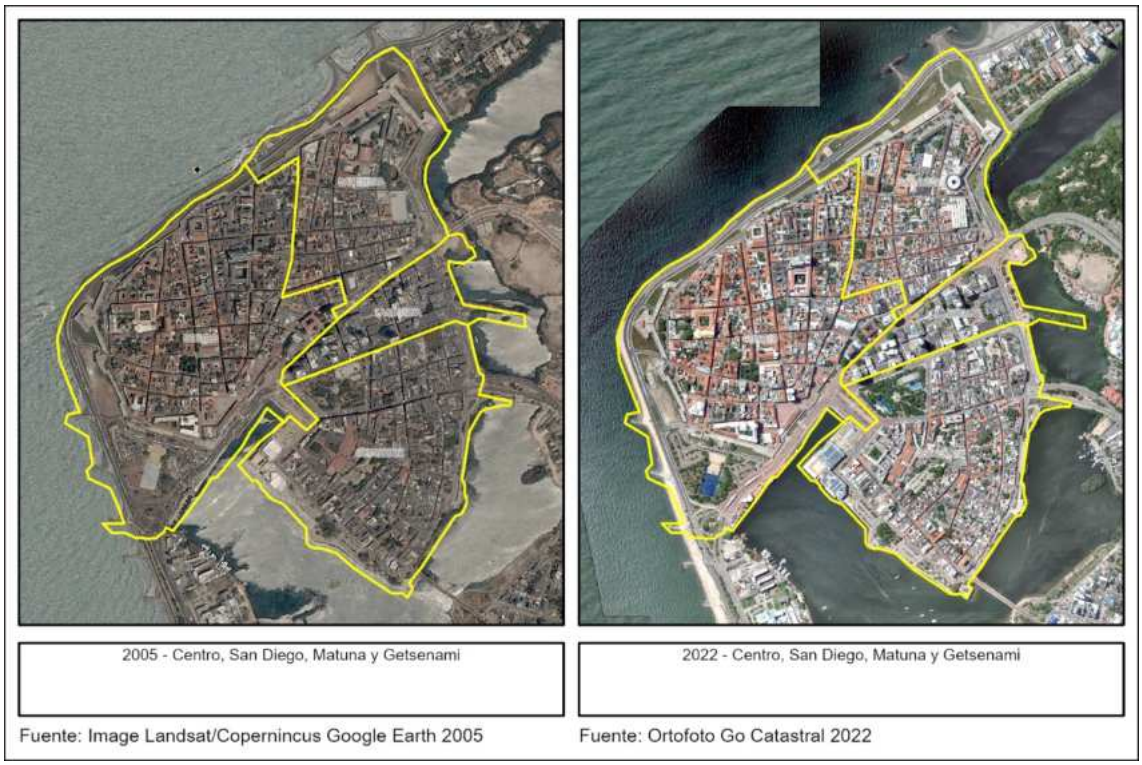
De acuerdo con esta zonificación, se procede a realizar un análisis de las diferentes zonas, en donde también se incluyen áreas que no están clasificadas como suelo urbano, pero que, por sus dinámicas urbanas y conurbación con el suelo urbano son abordadas en este apartado. Así mismo, las descripciones se acompañan de imágenes comparativas del crecimiento urbano, bajo un enfoque multitemporal donde se muestra la ocupación de la zona en un antes del año 2005 y otro con la imagen satelital y/o ortofomosaico reciente, que permite visualizar los cambios en las morfologías como respuesta al desarrollo urbano.

- **Zonas de Uso Mixto**
  - Centro Histórico

El Centro Histórico es una de las zonas con mayor mezcla de actividades, lo que ha llevado al predominio de usos mixtos en su estructura espacial urbana. Esta característica está vinculada a la herencia colonial de la ciudad, cuando Cartagena se consolidó como un puerto estratégico,

protegido un sistema de murallas. En esta zona convergen diversos usos, como comerciales de alto impacto, turísticos y también institucionales de escala urbana y regional. Sin embargo, esta dinámica ha generado procesos de segregación social, contribuyendo a la gentrificación y al desplazamiento progresivo de los usos residenciales tradicionales en barrios como Getsemaní, el Centro y San Diego.

Figura 13. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

El Decreto 0977 de 2001 define una reglamentación y delimitación del centro histórico, su área de influencia y la periferia histórica. En esta reglamentación se identifican los bienes que conforman el catálogo de monumentos distritales y nacionales. (Hoy denominados, Bienes de Interés Cultural). Se define en el listado de reglamentación predios, la tipología, categoría de intervención y uso de los inmuebles del Centro Histórico. Usos como institucional, residencial (estos dos con la posibilidad de usos secundarios), comercial y mixto y se definen los usos prohibidos. Se reglamentan aspectos de tipo de obra, elementos como fachadas (puertas, ventanas,

acabado de muros), volumetrías (balcones, vanos, alturas), tipologías, avisos permanentes, transitorios y vallas entre otros. Para la zona de La Matuna se reglamenta, principalmente, las alturas de las nuevas edificaciones por manzana y el uso mixto e institucional, igual que para la zona de la periférica histórica. Se identifican los bienes incluidos en el catálogo monumental distrital y nacional y sus áreas de influencia, para toda la zona se definen incentivos y sanciones que podrán ser aplicados a los inmuebles.

Entre los barrios del Centro y Getsemaní se encuentra una pieza de tejido urbano de características disímiles, conocido como la Matuna, cuya traza urbanística fue desarrollada en los años 1950's y responde a postulados modernos, en procura de generar un nuevo centro de negocios en el área del relleno del antiguo caño de San Anastasio.

En 1914, se contrató a la firma Pearson and Sons Limited, para que elaborara una propuesta de saneamiento de la ciudad. Entre las recomendaciones que presentó esa firma estaba la demolición del tramo de muralla entre la Torre del Reloj y el baluarte de San Pedro Mártir, así como el relleno del caño de San Anastasio en el sector de La Matuna por insalubre. Esas recomendaciones sirvieron como argumento adicional (o pretexto) para la demolición que se inició en 1916 (Meisel,1999). Dicho tejido, localizado sobre áreas "ganadas" a elementos de la estructura ecológica principal, irrumpe el tejido colonial característico de las áreas adyacentes.

Por último, el Decreto 0977 de 2001, establece que el reglamento del patrimonio inmueble deberá complementarse con posterioridad a la adopción. Por ello, desde 2007, la Alcaldía Mayor de Cartagena ha iniciado, en varias ocasiones, el proceso formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico y su zona de influencia (PEMP-CH) pero, a la fecha, no ha sido adoptado. El PEMP-CH deberá definir las condiciones normativas, administrativas, financieras, de gestión y de divulgación del Centro Histórico para la protección de los patrimonios integrados.

- El Laguito, Castillogrande y Bocagrande

Estas zonas se distinguen por la presencia de usos mixtos que combinan actividades comerciales, turísticas y residenciales. Este carácter mixto se refleja en edificaciones como torres de apartamentos, edificios hoteleros y oficinas. Además, en la entrada de estos barrios, se

encuentran emplazadas instalaciones de carácter institucional y militar, como el Hospital Naval de Cartagena, la estación de Bomberos, la Base ARC Bolivar, el Batallón de Infantería de Marina y el astillero de Coctemar. Estas infraestructuras ocupan extensas áreas y generan una interrupción en la trama urbana residencial de Bocagrande, configurando una pieza urbana de gran escala que se emplaza estratégicamente sobre la línea de costa interior de la Bahía.

Estos barrios se encuentran emplazados sobre una espina litoral que ha ganado terreno para la localización de edificaciones. Bajo el concepto de "ciudad jardín", sus vías se configuraron de forma paralela a la bahía y el Mar Caribe, con bloques residenciales organizados en una cuadrícula que incorpora bulevares y avenidas principales. Este desarrollo urbanístico ha dado lugar a edificios de uso mixto, como el complejo de Plaza Bocagrande, que combina una torre hotelera de la cadena Grand Hyatt, apartamentos y un centro comercial de plataforma, ejemplificando la mixtura de usos en la zona.

Figura 14. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Además, el perfil urbano de la zona se caracteriza por torres que alcanzan hasta 50 pisos de altura, con una altura promedio de entre 15 y 30 pisos en la mayoría de las edificaciones. Este crecimiento vertical refleja un desarrollo intensivo del suelo, consolidando el área como un espacio de alta densidad y usos mixtos. Sin embargo, a pesar de lo esperado, la densidad poblacional ha disminuido progresivamente debido a la migración del uso residencial hacia un uso predominantemente turístico, transformando la dinámica urbana y social de la zona.

- El Cabrero y Marbella

La expansión del Centro Histórico hacia el norte se consolidó inicialmente a lo largo del eje de la Calle Real del Cabrero, donde, durante las épocas Colonial y Republicana, se construyeron casas de tipología villa. Este desarrollo histórico define la vocación del barrio El Cabrero, que alberga Bienes Inmuebles de Interés Cultural (BIC), como la Ermita de Nuestra Señora de las Mercedes, el Parque Apolo y la Casa Rafael Núñez, entre otros. La presencia de estos bienes ha condicionado, en parte, el desarrollo urbanístico del barrio, contribuyendo a la preservación de su patrimonio.

No obstante, el barrio ha experimentado transformaciones en algunos predios, donde se han construido torres de vivienda multifamiliar. Este cambio ha ocurrido de forma gradual, marcando una transición hacia el barrio de Marbella, que se caracteriza por desarrollos de mayor densidad y altura. Esta transformación también responde a la construcción de la Avenida Santander, sobre la franja litoral del Mar Caribe, lo que incentivó la llegada de usos turísticos y comerciales. En esta área se han ubicado hoteles, restaurantes y cadenas de supermercados, diversificando los usos del suelo y modificando el paisaje residencial tradicional por torres de entre 15 y 30 pisos de altura. Las torres residenciales, además, se han emplazado sobre plataformas destinadas a parqueaderos, este diseño arquitectónico ha alterado el entorno urbano, afectando la relación del peatón con las viviendas y dificultando la conexión visual y funcional con el paisaje natural de la Laguna del Cabrero, como se ilustra en la Figura 15.

Figura 15. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Por otro lado, en el área que conecta Marbella con Torices, los desarrollos urbanísticos han avanzado sobre la ronda hídrica del Canal Juan Angola, mediante rellenos que han facilitado la edificación en terrenos no aptos. Esta situación ha generado un riesgo de inundación para los asentamientos en la zona, evidenciando la necesidad de una planificación sostenible, especialmente en torno a la protección y manejo de los cuerpos de agua del territorio.

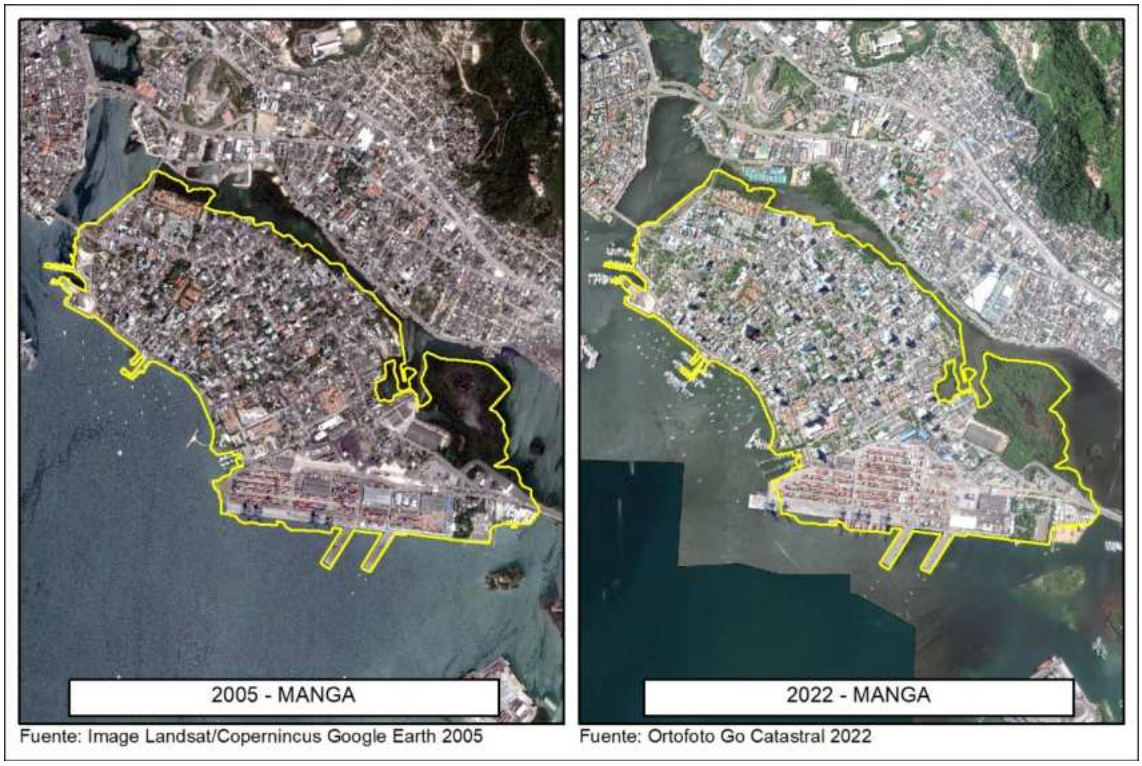
– Isla de Manga

Ligado al crecimiento histórico de la ciudad, la Calle Real de Manga fue un eje clave para el desarrollo urbanístico de la Isla de Manga, permitiendo durante la época republicana el asentamiento de casas de tipología villa. Estas residencias, habitadas por familias acomodadas, impulsaron la consolidación del barrio como una zona de alta relevancia urbana. Además, elementos históricos como el Fuerte del Pastelillo, que data de la época colonial, y el cementerio, añaden un importante valor patrimonial al barrio, sumada a otras casas villas con declaratoria como

Bienes Inmuebles de Interés Cultural (BIC). Estos bienes influyen en las acciones y actuaciones urbanísticas de la construcción de predios aledaños.

En las últimas décadas, el barrio ha experimentado una transformación urbanística, con un reemplazo progresivo de las viviendas unifamiliares por torres multifamiliares de entre 15 y 30 pisos. Sobre los ejes de la Calle Real de Manga y la Avenida Jiménez se han consolidado usos mixtos, que incluyen comercio de escala urbana, servicios empresariales y oficinas, y usos institucionales, entre los que destacan universidades como la Universidad Tecnológica de Bolívar y colegios como el Montessori, situados en las proximidades de estos corredores viales.

Figura 16. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La presencia institucional también se ve reforzada por la ubicación del Comando de la Policía de Manga, la DIAN y diversas oficinas y entidades distritales, especialmente hacia la parte sur de la Isla, donde se observa un incremento en altura de edificaciones destinadas a estos fines y hoteles. Esta diversificación de usos ha generado una fuerte mixtura funcional, pero también ha

originado problemáticas relacionadas con la infraestructura de transporte y movilidad, que actualmente no es suficiente para manejar el tráfico generado por la concentración de actividades de escala urbana, sumado a las cuatro vías de acceso principales a la Isla.

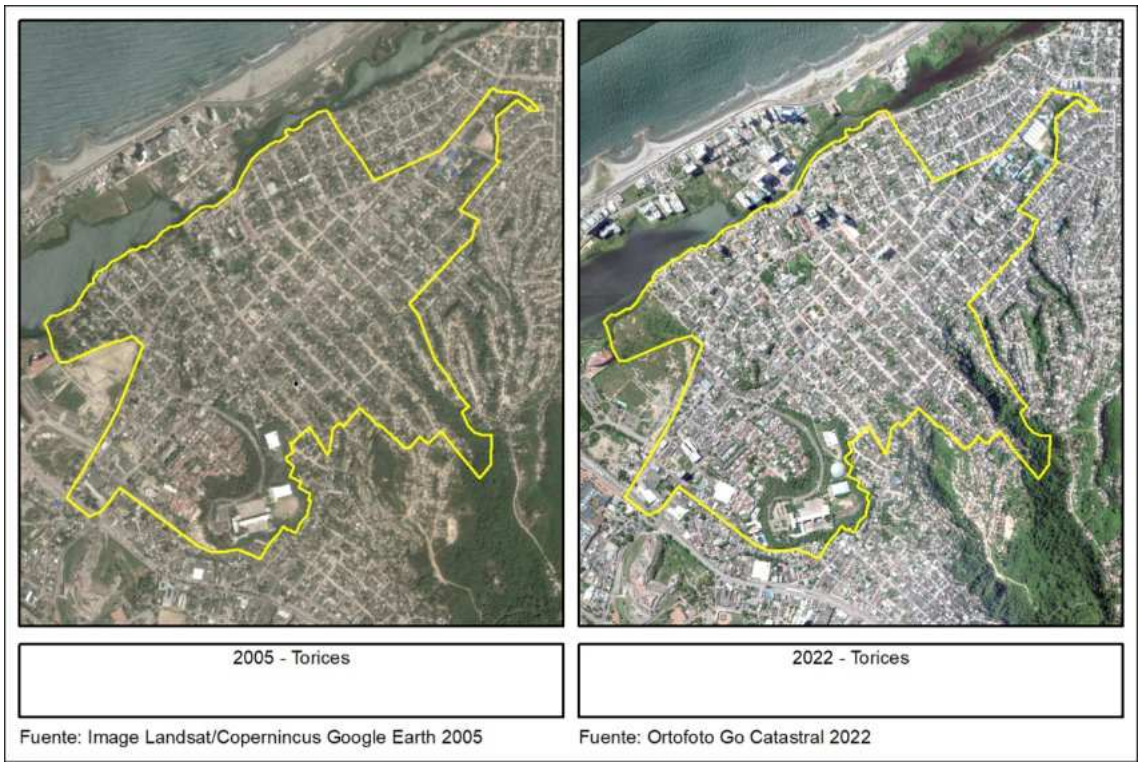
Por otro lado, la Sociedad Portuaria de Cartagena, localizada en el extremo sur de la Isla, actúa como un equipamiento de escala regional que recibe tanto carga internacional como cruceros turísticos. Su emplazamiento ha modificado parcialmente la traza urbana característica del barrio, al tiempo que contribuye significativamente a las actividades económicas y turísticas del Distrito.

– Torices

Este tradicional barrio ha experimentado una significativa transformación de sus unidades residenciales unifamiliares de un piso hacia edificios multifamiliares de 10 a 20 pisos, principalmente destinados a Vivienda de Interés Social (VIS). Sin embargo, se ha evidenciado que algunas de las unidades habitacionales se están rentando a servicios turísticos temporales (Airbnb), tendencia que se repite en las zonas residenciales del Distrito, especialmente a las que se encuentran próximas a zonas de interés turístico como son las playas y el centro histórico. Esta transformación ha conllevado a la densificación y cambio en el paisaje urbano, ocasionando diferentes problemáticas urbanas.

Estas edificaciones multifamiliares suelen implantarse en lotes originalmente destinados a viviendas unifamiliares, y en muchos casos superan un índice de ocupación del 0.7. Esto ocasiona que los edificios no dispongan de antejardines ni zonas de cesión para espacio público. Además, debido a la traza urbana del barrio, los andenes existentes, en su mayoría menores a 2 metros de ancho, son insuficientes para atender la demanda peatonal generada por los nuevos desarrollos. Este crecimiento también ha impactado la movilidad y el transporte en la zona. Las vías, predominantemente colectoras y algunas clasificadas como V-3, no cuentan con la capacidad para soportar el incremento en el flujo vehicular y peatonal, agravando los problemas de congestión.

Figura 17. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Adicionalmente, la urbanización informal ha afectado los afluentes y escorrentías del Cerro de la Popa y el Canal de Juan Angola, especialmente en sectores como La Unión-Torices. La ocupación indebida de la ronda hídrica de este canal representa una amenaza constante de inundación para las viviendas cercanas.

– Crespo

La estructura espacial urbana del barrio de Crespo está definida por cinco elementos, los cuales son: la línea de costa del Mar Caribe, la Avenida Santander, el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, el Canal Juan Angola y la bocana estabilizadora de la Ciénaga de La Virgen. Esta configuración ha llevado a que la traza urbana del barrio se adapte tanto a las condiciones naturales y artificiales del territorio.

El Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, ubicado dentro del barrio, desempeña un papel clave en la conectividad nacional e internacional, facilitando el tránsito de pasajeros hacia y desde Cartagena. Actualmente, cuenta con un Plan Maestro que proyecta la ampliación de su operación para 12 años. Sin embargo, su emplazamiento dentro de un barrio residencial genera impactos urbanísticos. Además, su proximidad a la Ciénaga de La Virgen limita su capacidad de expansión, lo que representa un desafío para atender el creciente flujo de pasajeros esperado, considerando que Cartagena es el principal destino turístico de Colombia.

El barrio refleja una dinámica similar a la de otras zonas descritas de la ciudad, con un proceso de densificación que ha transformado viviendas unifamiliares en edificios de apartamentos. No obstante, la altura de estas edificaciones está restringida debido a la cercanía del aeropuerto. Este cambio en la edificabilidad del suelo ha venido acompañado por la construcción de hoteles y comercios de escala urbana, alterando el paisaje tradicional del barrio. Asimismo, en Crespo se concentran actividades logísticas relacionadas con el funcionamiento del aeropuerto, lo que refuerza su carácter mixto y añade complejidad a su desarrollo urbano.

Figura 18. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Fuente: Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025

– Cielo Mar

Este sector presenta una particularidad en su desarrollo urbano, ya que esta zona se ha consolidado sobre dos extensiones geográficas distintas. La primera corresponde al área ubicada entre la línea de costa del Mar Caribe y la Vía al Mar, donde predominan complejos hoteleros y edificaciones destinadas a uso turístico. Aunque algunas de estas construcciones son de unidades residenciales, muchas terminan utilizándose para servicios temporales como Airbnb, consolidando un carácter de segunda vivienda, que se combina con usos comerciales.

La segunda extensión geográfica está representada por las áreas de suelo que han sido urbanizadas con edificios de vivienda multifamiliar en el suelo de protección la Ciénaga de La Virgen. Esta urbanización ha afectado la ronda hídrica y el ecosistema de manglar, lo que ha resultado en la pérdida de cobertura vegetal y valores ecosistémicos asociados a la ciénaga.

Cabe destacar que, de acuerdo con el Artículo 50 del Decreto 0977 de 2001, el Perímetro Urbano no incluye formalmente esta zona, a pesar de que su dinámica es urbana y no rural. Sin embargo, el análisis de este sector se incluye en este apartado dado que, por la morfología y continuidad de la traza urbana se configura como una extensión del suelo urbano. Además de las características tipológicas y de edificabilidad han llevado a una densidad que no corresponde a un suelo rural suburbano.

– Centro Poblado de La Boquilla

La descripción del Centro Poblado de La Boquilla se incluye en este apartado debido a que, según el Artículo 51 del Decreto 0977 de 2001, este territorio fue clasificado como suelo urbano. No obstante, como se ha mencionado anteriormente, esta asignación ha generado vacíos normativos en la interpretación de la norma urbanística aplicable, y ha derivado en controversias jurídicas que afectan directamente a la comunidad asentada en este territorio.

En el año 2012, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER expidió la Resolución N.º 0467 de 2012, "por la cual se adjudican en calidad de Tierras de las Comunidades Negras los terrenos baldíos rurales ocupados colectivamente por las comunidades negras integradas en el Consejo Comunitario de la Comunidad Negra del Gobierno Rural de La Boquilla*",* correspondiente a la Localidad de la Virgen y Turística del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar. Esta resolución adjudicó un globo de terreno de 39 hectáreas + 7.028 m^2.

Cabe resaltar que, conforme a lo establecido por la Ley 70 de 1993[3], los títulos colectivos adjudicados a comunidades negras sólo pueden darse en suelo clasificado como rural. Por tanto, la clasificación de La Boquilla como suelo urbano en el Decreto 0977 de 2001 generó una situación de vulnerabilidad jurídica, al entrar en contradicción con el marco normativo que protege los derechos territoriales de las comunidades étnicas.

Esta contradicción normativa tuvo implicaciones en 2020, cuando el Tribunal Administrativo de Bolívar anuló el título colectivo del consejo comunitario, argumentando que, según el Decreto 0977 de 2001, el área estaba clasificada como suelo urbano. Sin embargo, ese mismo año, la Secretaría de Planeación Distrital emitió un pronunciamiento aclarando que los predios de La Boquilla no estaban incorporados formalmente en el perímetro urbano.

Posteriormente, en el año 2025, el Consejo de Estado revocó la sentencia del Tribunal Administrativo y ratificó la clasificación de suelo rural, al comprobar técnicamente que La Boquilla no cumplía con los criterios establecidos para ser considerada como suelo urbano. Este pronunciamiento reafirmó la validez del título colectivo otorgado mediante la Resolución N.º 0467 de 2012. Este caso evidencia la necesidad de corregir las imprecisiones normativas y cartográficas del Decreto 0977 de 2001, garantizando la seguridad jurídica para las comunidades y coherencia en la clasificación del suelo.

[3] Ley 70 del 27 de Agosto de 1993 "Por el cual se desarrolla el artículo transitorio 55 de la Constitución Política".

Figura 19. Polígono de Titulación Colectiva del Centro Poblado de La Boquilla



Nota. Construcción a partir de la Resolución N.º 0467 de 2012. Fuente: Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER

El desarrollo urbanístico del Centro Poblado de La Boquilla se ha configurado sobre una barra litoral ubicada entre el Mar Caribe y la Ciénaga de la Virgen, lo que ha condicionado su estructura espacial y las dinámicas de ocupación del suelo. La morfología urbana del centro poblado presenta una traza vial paralela a la Vía al Mar, articulada por calles transversales que comunican sus diferentes sectores. Los usos predominantes corresponden a actividades residenciales y comerciales, con una marcada vocación turística, evidenciada en la presencia de infraestructura asociada al turismo comunitario.

No obstante, persisten importantes déficits de infraestructura urbana, ya que las vías internas no se encuentran pavimentadas en su totalidad, y se ha identificado la presencia de asentamientos informales localizados principalmente sobre la ronda hídrica y ecosistemas de manglar de la Ciénaga de la Virgen. A su vez, el centro poblado no cuenta con cobertura total de servicios públicos domiciliarios y presenta una limitada dotación de espacio público y

equipamientos colectivos, lo que restringe su funcionalidad urbana y la calidad de vida de sus habitantes.

Adicionalmente, al Centro Poblado de La Boquilla se le asignó el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral, y se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen, adoptado mediante el Decreto Distrital 063 de 2006, el cual contempla, entre otras acciones, la formulación de un plan parcial para este sector. Sin embargo, esta disposición normativa entra en contradicción con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, que señala que no es procedente la formulación de planes parciales en suelo rural, condición jurídica que aún conserva La Boquilla.

– Mercado de Bazurto

Los barrios Chino, Martínez Martelo y La Quinta tienen una relación directa con el uso comercial, jerarquizado por la presencia del Mercado de Bazurto, el principal centro de acopio y abastecimiento de bienes para el suelo urbano del Distrito. Este equipamiento, de escala regional, ha generado un impacto significativo sobre el uso residencial de la zona, transformando su dinámica urbana a un uso mixto.

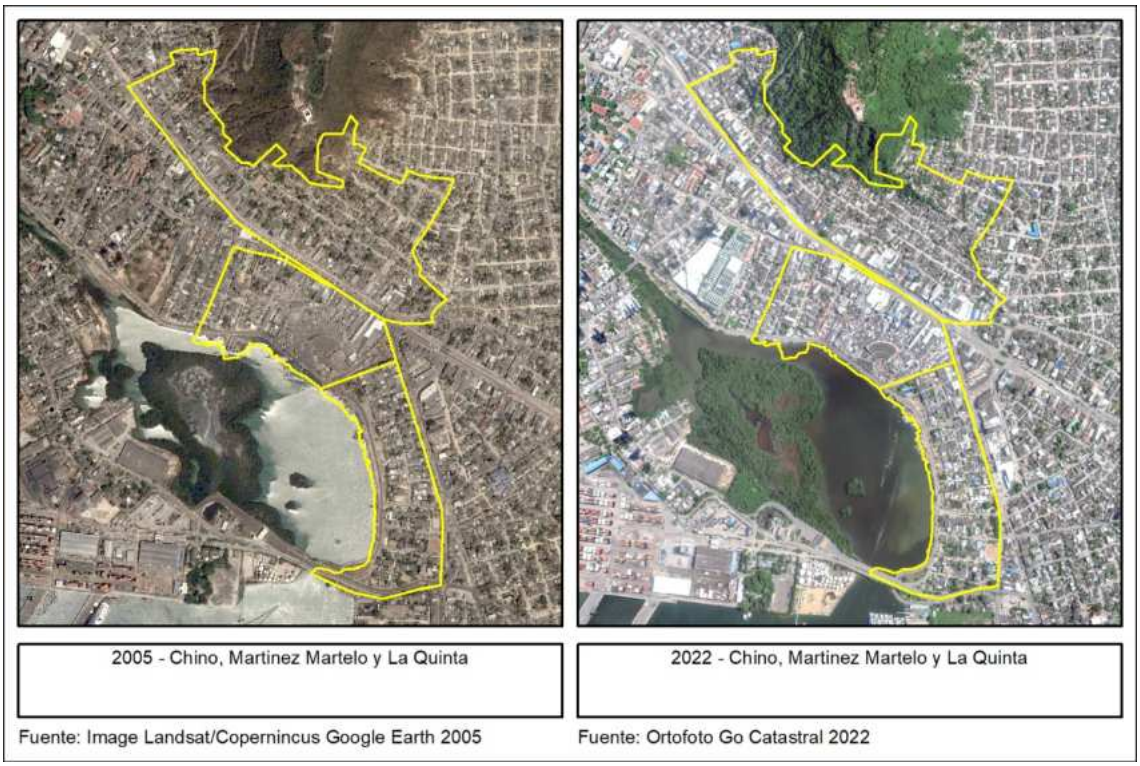
La operatividad del Mercado de Bazurto presenta serias limitaciones derivadas de su reducida accesibilidad y su insuficiente capacidad de operación, factores que han intensificado los conflictos asociados a la infraestructura de transporte y movilidad en su entorno inmediato. A estos problemas se suma la afectación ambiental sobre la Ciénaga de las Quintas, que actúa como cuerpo receptor de vertimientos líquidos y sólidos provenientes tanto de las actividades comerciales internas del mercado como de la operación informal de un punto de embarque y comercialización. En este último punto, las embarcaciones provenientes de la zona insular descargan mercancías, generando puntos satélites de comercialización que carecen de condiciones adecuadas para el manejo de cadenas de frío, especialmente en productos alimenticios, lo que incrementa los riesgos en la alternación de la calidad de los productos y el deterioro ambiental en la zona.

Adicionalmente, el Distrito afronta una sentencia judicial proferida por el Tribunal Administrativo de Bolívar, el 25 de noviembre de 2010, mediante la cual, por segunda vez, se

ordena la protección del derecho colectivo al equilibrio ecológico y se dispone que, en el marco del Plan Parcial de Renovación Urbana del Mercado de Bazurto, el Distrito de Cartagena debe adelantar los estudios necesarios para efectuar el traslado del mercado a otra zona de la ciudad, otorgando un plazo de ejecución de un (1) año. No obstante, el cumplimiento de esta sentencia no ha sido posible por diversos motivos de orden administrativo, técnico y presupuestal.

Sin embargo, es importante señalar que, dentro de los proyectos estratégicos contemplados en el Decreto 0977 de 2001, específicamente en el Artículo 17, se establece el Sistema de Mercados, cuyo objetivo es descentralizar la actividad de abastecimiento de alimentos mediante la definición de cuatro zonas de mercado en el territorio distrital, incluyendo el traslado del Mercado de Bazurto, proyecto que debe mantenerse como una prioridad en la planificación urbana del Distrito.

Figura 20. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

- **Zonas de Uso Residencial**

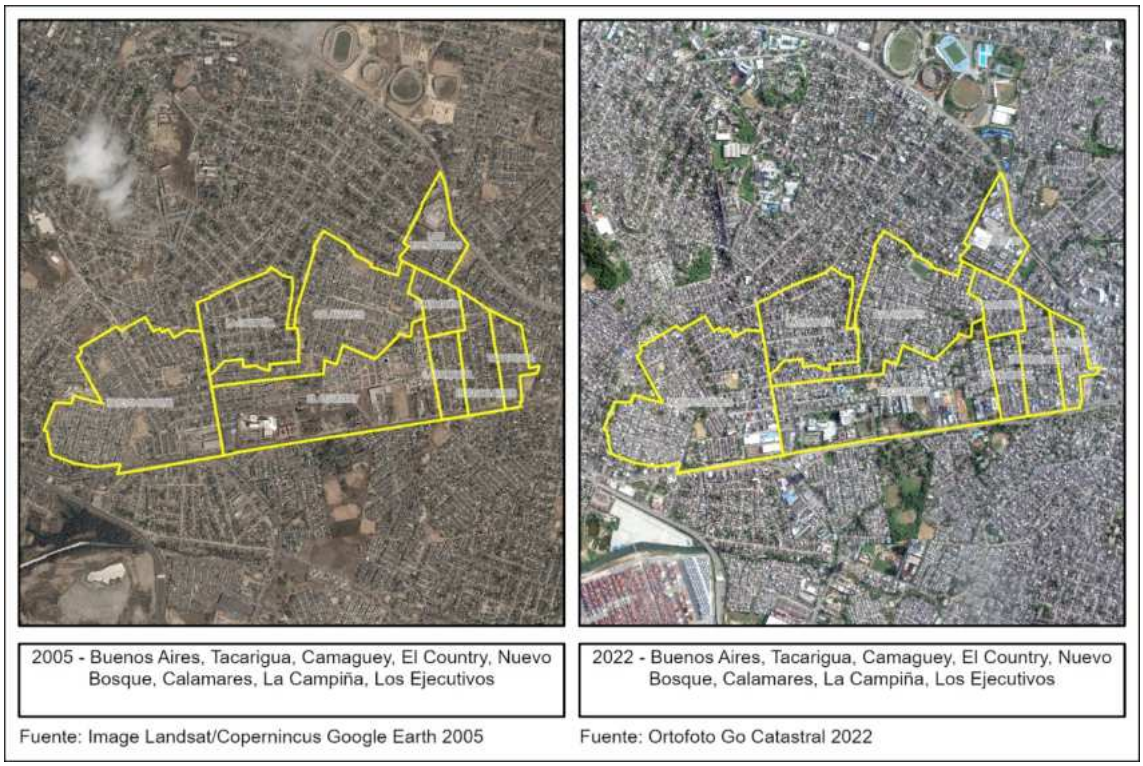
El uso residencial, según el Decreto 0977 de 2001, se clasifica en cuatro tipos: A, B, C y D, que incluyen viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares dentro de su categorización. Cabe resaltar, que el índice de construcción aumenta de acuerdo con el tipo, siendo así, como la mayor edificabilidad se presenta para el tipo C y D, donde el índice de construcción puede llegar hasta 2,4 dependiendo de las condiciones urbanas del predio a desarrollar y su ubicación, en cuanto a vías principales y secundarias. El desarrollo urbanístico del Distrito ha evidenciado un proceso de transformación, en la que predios de vivienda unifamiliar han sido reemplazados por edificaciones multifamiliares. Este cambio ha modificado el paisaje urbano de barrios tradicionales, dando lugar a torres de apartamentos y edificios de aproximadamente cinco, diez, veinte o más, dependiendo del sector.

Este proceso ha generado problemáticas asociadas a la capacidad de la infraestructura de servicios públicos. En las mesas de diálogo con la comunidad, los residentes han señalado que los sistemas de alcantarillado y acueducto se han visto sobrecargados debido al incremento en la densidad habitacional. Asimismo, la infraestructura de transporte y movilidad presenta deficiencias, ya que las calles se han convertido en espacios de estacionamiento y no pueden dar soporte a la demanda de movilidad de los nuevos usuarios, mientras que el espacio público se encuentra invadido por comercio informal o por el estacionamiento de vehículos en las vías o zonas públicas.

De igual manera, se han consolidado en unas zonas del suelo urbano, vivienda multifamiliar en conjuntos residenciales, de tipo Vivienda de Interés Social, que han sido adquiridas por residentes con ingresos económicos de estrato 3 o superior, y que, ante la baja exigencia de cuotas de parqueadero, se ha proliferado en las calles adyacentes a estos conjuntos el estacionamiento en vías públicas. Generando de esta manera, problemáticas para la movilidad y el transporte, como también de disfrute del espacio público como un derecho de ciudad.

- Nuevo Bosque, El Country, La Campiña, Calamares, Los Ejecutivos, Camaguey, La Troncal, Buenos Aires y Tacarigua

Figura 21. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Esta zona de la ciudad ha experimentado un cambio significativo en su patrón de urbanización, destacándose por la consolidación de edificios multifamiliares adyacentes a la Transversal 54. Esta área presenta una mezcla de comercios y servicios de escala urbana y zonal, lo que dinamiza e impulsa el desarrollo de las urbanizaciones. Estas características han convertido a la zona en un área de especial interés, debido a la densificación y al aumento de la población residencial.

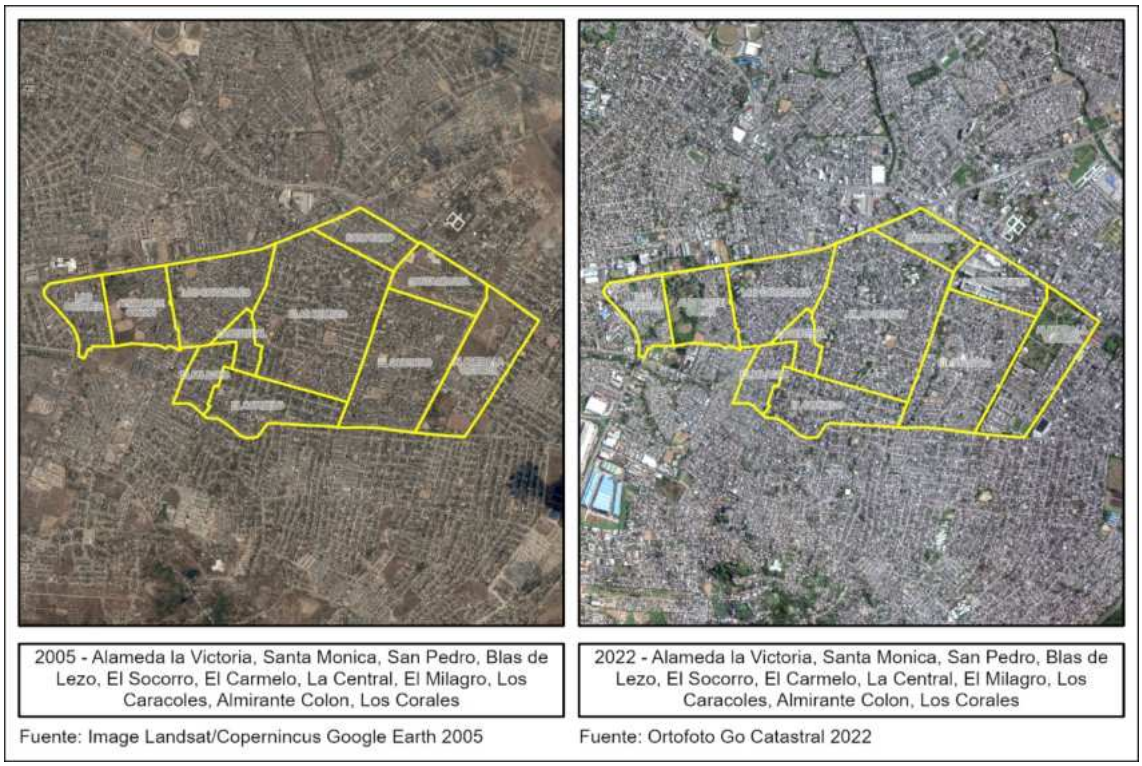
A lo largo de la Transversal 54, se encuentran equipamientos de escala regional que complementan la oferta urbana, como la Universidad del Sinú – Seccional Cartagena, plazas comerciales y la Clínica Blas de Lezo, los cuales fortalecen la funcionalidad de esta importante vía como un eje articulador de actividades económicas, educativas y de salud en el sector.

- El Campestre, Los Corales, Almirante Colon, Los Caracoles, El Milagro, La Central, El Carmelo, Blas de Lezo, San Pedro, Santa Mónica, El Socorro, Alameda la Victoria

Compartiendo características similares con otros barrios previamente mencionados, esta zona de la ciudad se distingue por extensos tejidos residenciales continuos, que han comenzado a experimentar cambios en términos de densificación. Barrios como El Campestre, Santa Mónica y Alameda La Victoria han sido testigos de la transformación de viviendas tradicionales hacia edificios multifamiliares de 10 a 20 pisos de altura. Esta tendencia ha definido un patrón de desarrollo centrado en urbanizaciones y condominios de apartamentos, muchos de los cuales se localizan en proximidad a vías arteriales (V-2) y vías secundarias (V-3).

En estas áreas también se encuentran centros comerciales, como La Plazuela, junto con equipamientos de escala urbana que aportan servicios educativos y comunitarios relevantes, entre ellos el Institución Educativa INEM José Manuel Rodríguez Torices y la Institución Educativa Soledad Acosta de Samper, como también del Cementerio de escala urbana Jardines de Cartagena, que genera un impacto urbanístico, estos equipamientos consolidad a esta zona como uno de los polos residenciales y de servicios.

Figura 22. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

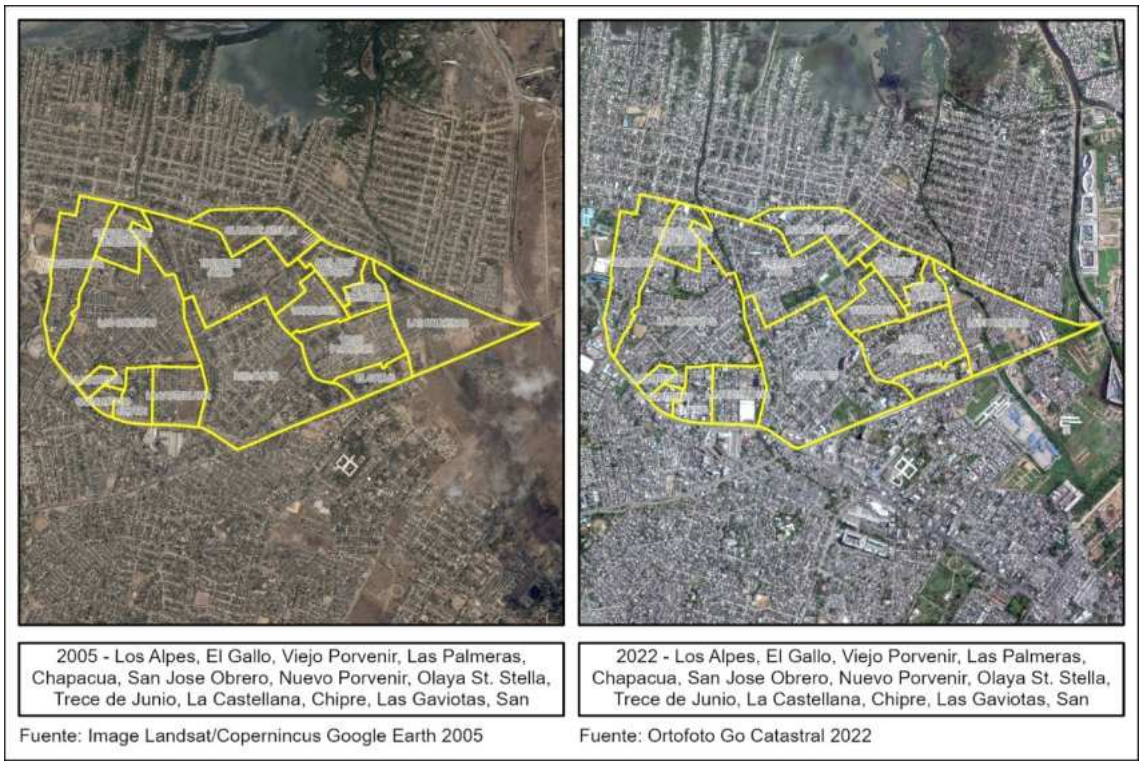
No obstante, una problemática recurrente es la insuficiencia de la infraestructura vial para soportar la creciente demanda de movilidad y transporte. Aunque el diseño original de estos barrios en algunos casos fue planificado, muchas de sus vías cuentan con un perfil angosto que dificulta el flujo vehicular y limita la capacidad de los sistemas de transporte público. Este hecho genera constantes congestionamientos y dificultades para acceder a los barrios, ya que gran parte de la movilidad se apoya en vías colectoras con perfiles reducidos.

- Chiquinquirá, Republica de Venezuela, Las Gaviotas, La Floresta, San Antonio, Chipre, La Castellana, Los Alpes, Trece de Junio, Olaya St. Stella, San Jose Obrero, Chapacua, Nuevo Porvenir, Viejo Porvenir, El Gallo y Las Palmeras

Hacia el costado nororiental de la Avenida Pedro de Heredia se encuentran barrios tradicionales como Las Gaviotas, La Castellana y Los Alpes. Estas zonas se han consolidado con un tejido residencial continuo, predominantemente de densidad media y baja, evidenciando una transición progresiva hacia las áreas próximas a la Ciénaga de La Virgen de baja densidad.

Una característica de esta área es la proximidad a las rondas de los canales Matute y Ricaurte, los cuales fragmentan el tejido urbano continuo y generan divisiones en las áreas residenciales, dificultando la conectividad interna entre los barrios. Al igual que en otras partes del Distrito, se observa un patrón de densificación hacia las vías principales de clasificación V-2 y V-3. Estas vías concentran la localización de equipamientos y comercios de escala urbana, lo que contribuye a dinamizar la zona y consolidarla como un polo residencial significativo de la zona urbana.

Figura 23. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

- Santa Lucia, La Concepción, Anita, Providencia, Villa Rosita, El Recreo, Ternera, San Jose de los Campanos, Parque Heredia, La Carolina y Ciudad Jardín

Esta zona de la Ciudad se caracteriza por ser parte del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social definido como contenido estructurante del Decreto 0977 de 2001, en su Artículo 89, “Plan Parcial para el Triángulo del Desarrollo Social”, que contempla lo siguiente:

> Corresponde al suelo colindante con la ciudad construida, que aún no ha sido urbanizado y que cuenta con redes primarias de servicios públicos. Se ubica en inmediaciones del terminal de transportes, en dirección oriente de la antigua carretera a Turbaco, entre La Cordialidad, la diagonal 32, el perímetro distrital y la variante de Cartagena. Por sus condiciones actuales deberá ser sometido a procesos de adecuación, en el sentido de

construir un sistema muy concebido de manejo de aguas pluviales y de tratamientos de los cauces que en él se ubican, en especial el Arroyo Matute y el Canal Calicanto. (p. 52)

a. Objetivos: Este Plan Parcial tiene como objetivos incorporar de forma planificada las áreas urbanizables en suelo urbano y destinadas a reducir el déficit cuantitativo de vivienda de interés social en el Distrito, acordes con la dotación de servicios públicos, espacio público y equipamiento y resolver en forma organizada y compatible con el desarrollo residencial de vivienda de interés social la dotación de equipamientos de carácter zonal e inter-regional. (p. 52)

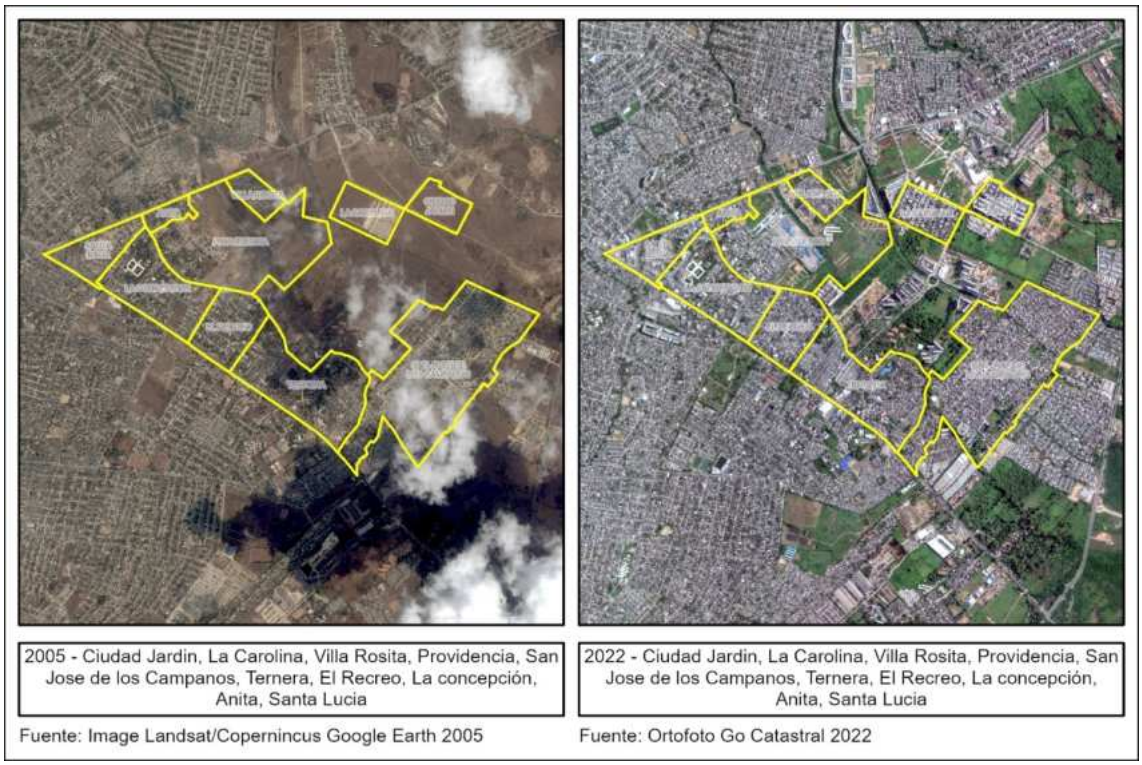
b. Componentes: Son componentes del Triángulo de Desarrollo Social los siguientes: el manejo de cuencas, la definición de las áreas destinadas a vivienda de interés social, el plan de manejo de drenajes pluviales, la determinación de espacio público a escala zonal, los usos para otras áreas de actividad, la construcción de la vía de Campaña y la determinación de equipamientos de integración urbano-regional. (p. 52)

Parágrafo 1: El Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social podrá elaborase por etapas, siempre y cuando se mantenga la unidad de criterios y los objetivos de desarrollo territorial que con el se persiguen. (p. 52)

Parágrafo 2: En ningún caso se podrán expedir licencias de urbanismo y de construcción en esta zona de la ciudad, hasta tanto se realice el Plan Parcial de conformidad con las disposiciones que rigen la materia. (p. 52)

De acuerdo con los lineamientos urbanísticos del Plan Parcial Triángulo del Desarrollo Social y con el expediente distrital, el área bruta de planificación abarca 6.395.057,91m² (equivalente a 639,50 ha), de las cuales 79.842,34 m² (7,98 ha) corresponden a la Terminal de Transportes. El área neta urbanizable comprende 4.117.575,73 m² (411,75 ha).

Figura 24. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

En estos suelos se han consolidado proyectos urbanísticos como Parque Heredia, un ejemplo de urbanismo planificado que contempla una traza urbana dividida en supermanzanas y lotes diseñados para albergar condominios residenciales. Estas supermanzanas están integradas por 6 a 8 torres, con alturas promedio de 10 a 15 pisos, lo que contribuye al desarrollo de esta área a través de edificaciones multifamiliares.

Además, el diseño urbano de Parque Heredia integra el manejo y protección de las zonas ambientales del Canal Matute y Canal Calicanto, alineándose con lo dispuesto en el Artículo 89 del Decreto 0977 de 2001. Este enfoque permite la puesta en valor de estas áreas protegidas dentro del desarrollo urbanístico, promoviendo un balance entre densificación y conservación ambiental. El proyecto también cumple con las disposiciones de cesiones urbanísticas establecidas en el Decreto 1077 de 2015, facilitando la habilitación de espacios públicos, como parques, áreas comerciales y terrenos reservados para futuros equipamientos.

No obstante, Parque Heredia enfrenta retos significativos en su objetivo original. Aunque fue concebido para atender el déficit cuantitativo de vivienda de interés social (VIS), una proporción considerable de las unidades residenciales ha sido adquirida por propietarios pertenecientes clase media y alta.

Este fenómeno también ha generado una ocupación indebida del espacio público, ya que este se utiliza como sitio de parqueo por parte de los residentes de Parque Heredia. La causa principal radica en la baja exigencia de parqueaderos privados en las unidades residenciales tipo VIS. La cantidad de parqueaderos prevista por norma resulta insuficiente para atender la demanda. Como consecuencia, los vehículos excedentes terminan estacionados en las vías internas, lo que afecta la movilidad y el tránsito en la zona, además de generar conflictos con el uso del espacio público. Este problema evidencia la necesidad de replantear las normas urbanísticas en cuanto a la provisión de parqueaderos en proyectos VIS.

Es importante precisar que, como se ha caracterizado anteriormente, la densificación en Cartagena tiende a desarrollarse próxima o adyacente a vías arteriales (V-2) y colectoras (V-3), habitualmente hacia la periferia de las piezas residenciales. Sin embargo, en Parque Heredia este proceso ocurre de forma inversa: la densificación se concentra en el interior de la pieza, generando una mayor población y demanda de bienes y servicios hacia su núcleo. Este patrón provoca que las vías de acceso, mayoritariamente locales (V-4), no tengan la capacidad suficiente para soportar el tráfico generado, ocasionando grandes congestiones y traumatismos. Este problema se agrava por la presencia de la Universidad de San Buenaventura, un equipamiento de escala regional que incrementa significativamente el flujo de población flotante debido a la afluencia diaria de estudiantes, docentes y personal administrativo.

De igual forma esta pieza de ciudad concentra importantes equipamientos de escala urbana y regional, entre ellos:

- El Patio Portal de Transcaribe, infraestructura estratégica para el sistema de transporte público masivo.
- La Terminal de Transporte de Cartagena, principal centro de conexión intermunicipal y regional.

- La Universidad de San Buenaventura, que contribuye al dinamismo académico y laboral en la zona.

En 2024, se inauguró el Centro Comercial Gran Manzana, un espacio comercial de escala urbana que ha dinamizado y descentralizado la oferta comercial de la ciudad. Este equipamiento busca replicar el impacto positivo que hoy tienen centralidades como Los Ejecutivos y Paseo de la Castellana.

En esta pieza urbana también se encuentran barrios de origen informal, como San José de los Campanos. Además, conviven barrios en procesos de consolidación derivados de actuaciones urbanísticas como planes parciales y licencias de urbanismo. Estas urbanizaciones, usualmente en bloques residenciales de 10 a 15 pisos, se integran al desarrollo de esta zona, aunque persisten áreas sin urbanizar.

Finalmente, existen extensiones de terreno pendientes por urbanizarse, las cuales deben ajustarse a los lineamientos del artículo 89 del Decreto 0977 de 2001, garantizando una planificación adecuada que contemple las necesidades de infraestructura, espacio público y equipamientos para el Distrito.

– La India, Flor del Campo, Urbanización Colombiaton, Villas de Aranjuez y Ciudad Bicentenario

Esta pieza de ciudad concentra los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) más significativos del Distrito. El Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudadela Bicentenario fue formulado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) mediante la Resolución 2362 de 2008 y ha sido objeto de ajustes normativos a través de las resoluciones 2538 de 2009, 2774 de 2010, 0361 de 2012 y 0725 de 2013. Su ejecución está a cargo de la Fundación Santo Domingo, como parte de una estrategia nacional orientada a reducir el déficit cuantitativo de vivienda en Colombia.

El proyecto abarca una superficie bruta total de 388 hectáreas, clasificadas como suelo de expansión urbana y rural, con un potencial total estimado de 68.000 unidades de vivienda, distribuidas en:

- 16.285 Viviendas de Interés Prioritario (VIP)
- 16.285 Viviendas de Interés Social (VIS)
- 32.568 Viviendas No VIS

A corte de 2025, se han urbanizado 85,67 ha, logrando la construcción de 7.058 unidades de vivienda, desarrolladas bajo tipologías unifamiliares y multifamiliares.

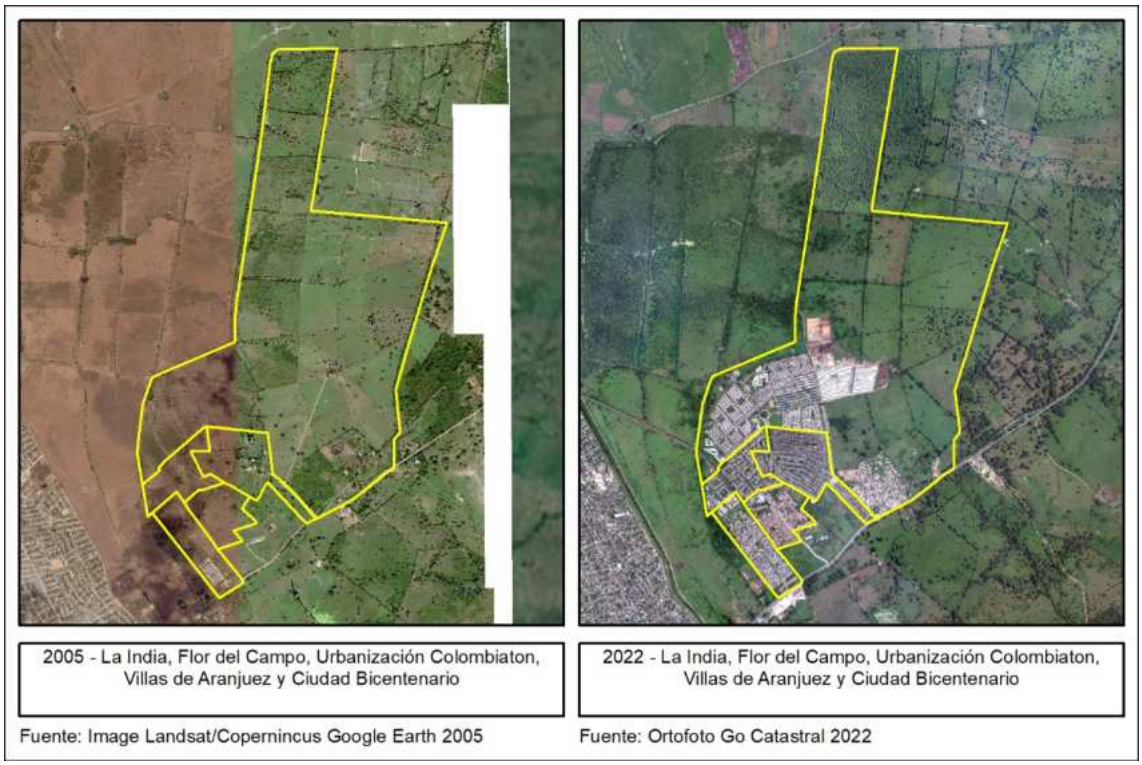
Actualmente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se encuentra en el proceso de modificación del Macroproyecto, con el objetivo de ajustar su estructura, alcances y proyecciones en función de los nuevos requerimientos de desarrollo urbano y las condiciones territoriales del Distrito. Sin embargo, la resolución que oficializa dicha modificación aún no ha sido firmada ni expedida, por lo que el proyecto sigue operando bajo las disposiciones de las resoluciones vigentes mencionadas.

Esta área también ha sido receptora de proyectos, tales como:

- Urbanización Colombiatón (Resolución Nº 0079 de 2005)
- Villa de Aranjuez
- Flor del Campo (Resoluciones Nº 0361 de 2012 y Nº 0725 de 2013)
- San Sebastián (Resoluciones N° 0239 de 2019, N° 0093 de 2021, N° 0079 de 2021, N° 0335 de 2022, N° 0266 de 2022)

Los cuales han consolidado este sector como un eje residencial relevante, pese a encontrarse fuera del perímetro urbano establecido en el Decreto 0977 de 2001. Estos desarrollos fueron impulsados como solución habitacional a situaciones de riesgo y vulnerabilidad de diversas comunidades.

Figura 25. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Sin embargo, durante las mesas de diagnóstico realizadas el 18 de noviembre de 2024, las comunidades residentes manifestaron una serie de problemáticas persistentes, entre las cuales se destacan:

- La falta de acceso a equipamientos básicos, particularmente en servicios educativos, de salud, seguridad y atención social.
- La desconexión con el sistema de transporte público, lo que limita su integración funcional con el resto del suelo urbano consolidado de Cartagena.
- La existencia de relaciones funcionales más fuertes con el municipio de Santa Rosa, debido a su ubicación periférica y la escasa articulación territorial con el centro urbano de la ciudad.

Asimismo, dentro del polígono del Macroproyecto Ciudadela Bicentenario, se localiza el asentamiento de origen informal de Magulla.

- **Zonas de Asentamientos de Origen Informal**

A partir de las dinámicas identificadas en el Distrito, los asentamientos de origen informal pueden clasificarse según el contexto y las circunstancias que impulsaron su formación, identificándose de esta forma cuatro tipos: el primero, los asentamientos sobre la estructura ecológica principal, el segundo, los próximos a zonas industriales, el tercero, en las periferias urbanas y, por último, en el suelo rural y de expansión urbana.

El primer tipo, se han consolidado en zonas de la estructura ecológica principal, destacándose los procesos de urbanización informal sobre las rondas hídricas de la Ciénaga de La Virgen y el Canal Juan Angola, así como la ocupación del sistema orográfico en el Cerro de la Popa, Lomas del Marión, y el Cerro de Albornoz-Cospique.

Esta situación genera un doble desafío, el primero, la urbanización de áreas que presentan susceptibilidad por inundaciones o movimiento en masa (remoción en masa), dado que se encuentran en suelos de protección que no se pueden urbanizar debido a las condiciones geográficas, ecosistémicas y ambientales, y el segundo, el impacto ambiental producido por la ocupación de estas zonas, degradando los ecosistemas y alterando las dinámicas naturales de los cuerpos de agua, rondas hídricas y las escorrentías. Incrementando los riesgos asociados al cambio climático y limitando la capacidad institucional para la restauración ecosistémica.

El segundo tipo son los asentamientos próximos a zonas industriales, entre los que se encuentran Albornoz, Puerta de Hierro, Arroz Barato, Policarpa, Villa Hermosa y Nelson Mandela, los cuales enfrentan impactos urbanísticos derivados de esta proximidad. Estos impactos se dan principalmente por la incompatibilidad entre los usos industriales y residenciales, los cuales generan:

- Afectación a las condiciones del Hábitat: La cercanía a industrias puede derivar en problemas de contaminación ambiental (aire, agua y del suelo) y riesgos tecnológicos para la salud de los habitantes.
- Fragmentación Urbana: La coexistencia de áreas residenciales e industriales sin zonificación ni lineamientos urbanísticos que garanticen la operatividad de la industria

genera barreras e impactos negativos. Las trazas urbanas de cada tipo no son compatibles, dificultando la dotación de infraestructura de transporte, movilidad y servicios públicos. Así mismo, se presenta una desconexión de la integración del tejido urbano.

El tercer tipo corresponde a los asentamientos en las periferias urbanas, principalmente aquellos ubicados en las zonas de conurbación con Turbaco, como son Nelson Mandela y San José de los Campanos, así como en el área del Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Bicentenario, donde se encuentra Magulla. Estos asentamientos enfrentan problemáticas asociadas a la falta de infraestructura de servicios públicos, la limitada accesibilidad al sistema de transporte masivo y la insuficiente dotación de espacio público y equipamientos.

El cuarto tipo son los asentamientos en suelo rural y de expansión urbana. Estos se desarrollan sobre áreas de protección y conservación ambiental, como Marlinda y Villa Gloria en la Ciénaga de Juan Polo y Ciénaga de La Virgen, así como en los centros poblados de Tierra Baja, Puerto Rey y Puerto Bello. En estas zonas, el crecimiento urbanístico se está concentrando en las áreas de manglar y ronda hídrica de la Ciénaga de La Virgen, generando problemáticas similares a las observadas en el primer tipo de asentamientos.

- **Asentamientos sobre la Estructura Ecológica Principal**

  – Cerro de La Popa

El Cerro de La Popa ha sido afectado por procesos de urbanización informal en sus laderas, especialmente en aquellas áreas que han superado la cota de 25 metros sobre el nivel del mar, definidas en el Articulo 25 “Identificación y localización de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del Distrito y medidas de Manejo de las Áreas de Protección”, numeral 3, en donde se establece como suelo de protección contemplando para su recuperación la formulación de un macroproyecto, el cual hasta la fecha de este diagnostico no se ha formulado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 126, "Estudios Complementarios", del Decreto 0977 de 2001, las áreas requieren estudios detallados que permitan determinar las condiciones del

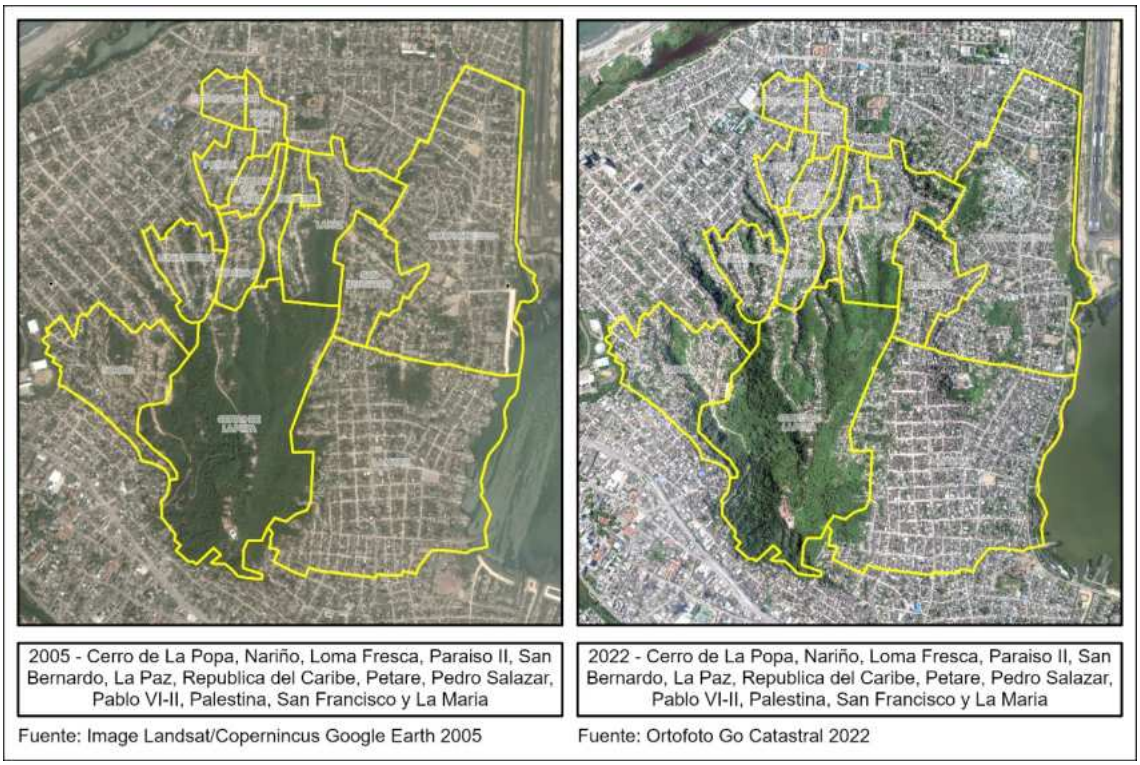
terreno y definir las medidas necesarias para garantizar su sostenibilidad y mitigar los riesgos asociados a la ocupación de estas zonas.

> Estas áreas serán objeto de los estudios necesarios para determinar su actual situación de riesgo frente a la amenaza de que se trata, por parte de la autoridad ambiental, a fin de que esta se pronuncie acerca de la necesidad o no de su reubicación y acerca de las condiciones técnica de prevención que se deberán imponer para el desarrollo de nuevos asentamientos humanos residenciales en el área de influencia. (p. 86)

De esta manera, se entiende que los asentamientos localizados por encima de la cota de 25 metros deben contar con estudios de detallados de riesgo por movimiento en masa para determinar las condiciones que permitan su habitabilidad y permanencia. Sin embargo, dichos estudios no se han llevado a cabo durante la vigencia del Decreto 0977 de 2001. Además, el artículo 98, "Recuperación Integral del Cerro de La Popa", contemplaba la implementación de un macroproyecto estructural de gestión territorial para esta área, pero hasta la fecha no ha sido formulado ni ejecutado, dejando sin atender las problemáticas asociadas a esta zona estratégica de la ciudad.

Los asentamientos más representativos sobre el Cerro son: San Francisco, Petare, Paraíso II, Loma Fresca, Palestina, Republica del Caribe y Nariño, que han ido densificándose y extendiéndose sobre las laderas.

Figura 26. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

– Lomas del Marion y Zaragocilla

La ocupación de esta zona se ha visto reflejada por los asentamientos de Altos de San Isidro, quienes se ven afectados por las escorrentías generadas por el Acueducto, sin embargo, estas afectaciones se derivan por la urbanización indebida de las laderas. De igual forma, se han consolidado los barrios de Junin, Jose Antonio Galán y las Brisas, quienes reciben mayor afectación.

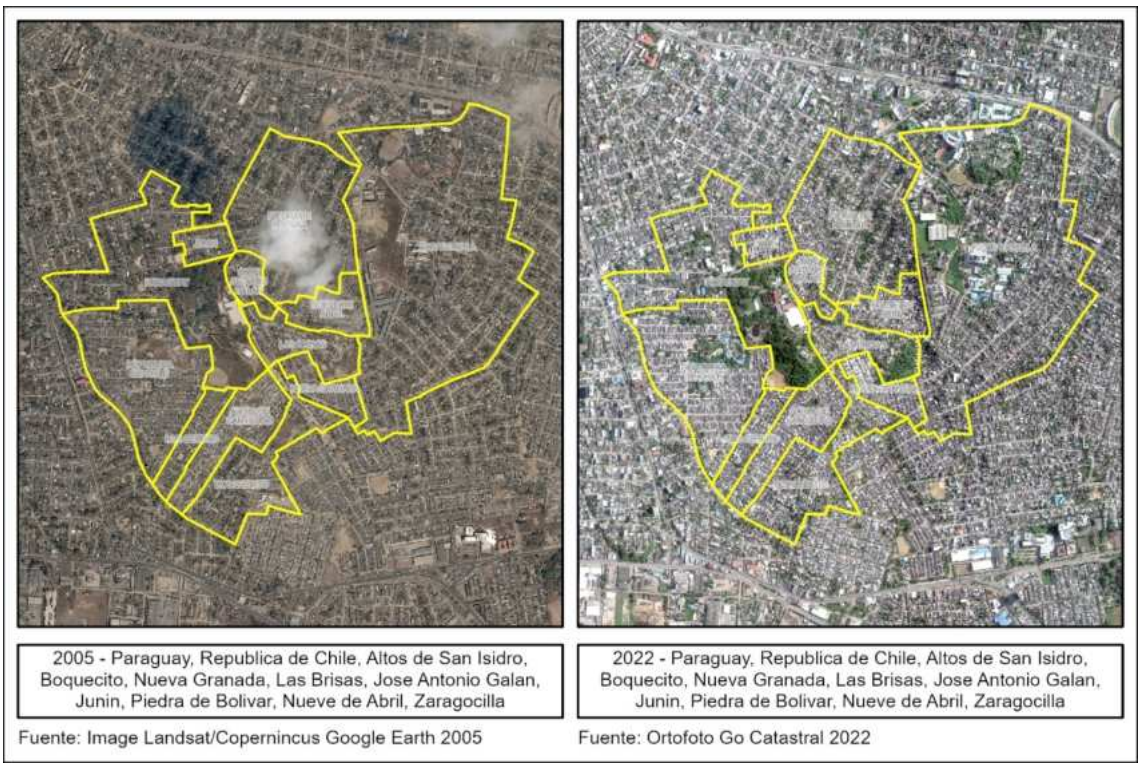
Para el ordenamiento de este sector el Decreto 0977 de 2001, define en su Artículo 88, el "Plan Parcial de Reordenamiento de La Loma Zaragocilla y Marion*",* cuyo objetivo principal es:

Prevenir las amenazas de deslizamiento y disminuir la vulnerabilidad del sector, mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la población residente, mediante la

definición de programas para el mejoramiento, la prevención y mitigación de riesgos y/o la restitución del uso natural de la zona. (p. 51)

Sin embargo, de acuerdo con el expediente distrital, este Plan Parcial no ha sido formulado ni ejecutado durante la vigencia del Decreto 0977 de 2001, lo que ha permitido que persistan las problemáticas urbanas y ambientales que dificultan una adecuada habitabilidad y el desarrollo sostenible del área. Esto ha afectado incluso la seguridad del sistema de acueducto, lo que puede derivar en riesgos para la población.

Figura 27. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

– Cerro de Albornoz-Cospique

La particularidad de este cerro radica en la convergencia de diversos factores que complican su urbanización. En primer lugar, se encuentran las áreas de importancia ecosistémica, como el Bosque Seco Tropical, que aún predominan, pero que se han ido perdiendo debido a los procesos

de urbanización informal, al antiguo relleno sanitario y a las zonas con susceptibilidad a remoción en masa. Estos factores dificultan su urbanización, sin embargo, debido a la necesidad de vivienda y a la existencia de áreas sin urbanizar dentro del suelo urbano, el cerro se ha convertido en un principal atractivo para los asentamientos de origen informal.

De acuerdo con las disposiciones del Decreto 0977 de 2001, se contempla para este sector los siguientes lineamientos urbanísticos:

Artículo 25. Identificación y localización de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del Distrito y medidas de manejo de las áreas de proyección.

- Parque de Henequén. Área comprendida entre el antiguo botadero y el relleno sanitario de Henequén y su respectiva zona de amortiguamiento o aislamiento, cuyo radio de extensión deberá ser certificado por la autoridad ambiental. El objetivo de la protección de esta área es la prevención de problemas sanitarios a la población y la restitución del paisaje en la zona urbana del distrito denominada como Zona Verde o Sur-occidental, mediante la recuperación ambiental, de los sitios ocupados por el botadero y el relleno, una vez este sea clausurado. (p. 24)

El Artículo 105. *"*Integración de la Dimensión Ambiental al Conjunto del Sistema Construido del Distrito, son políticas de corto plazo del componente urbano, las siguientes*:*

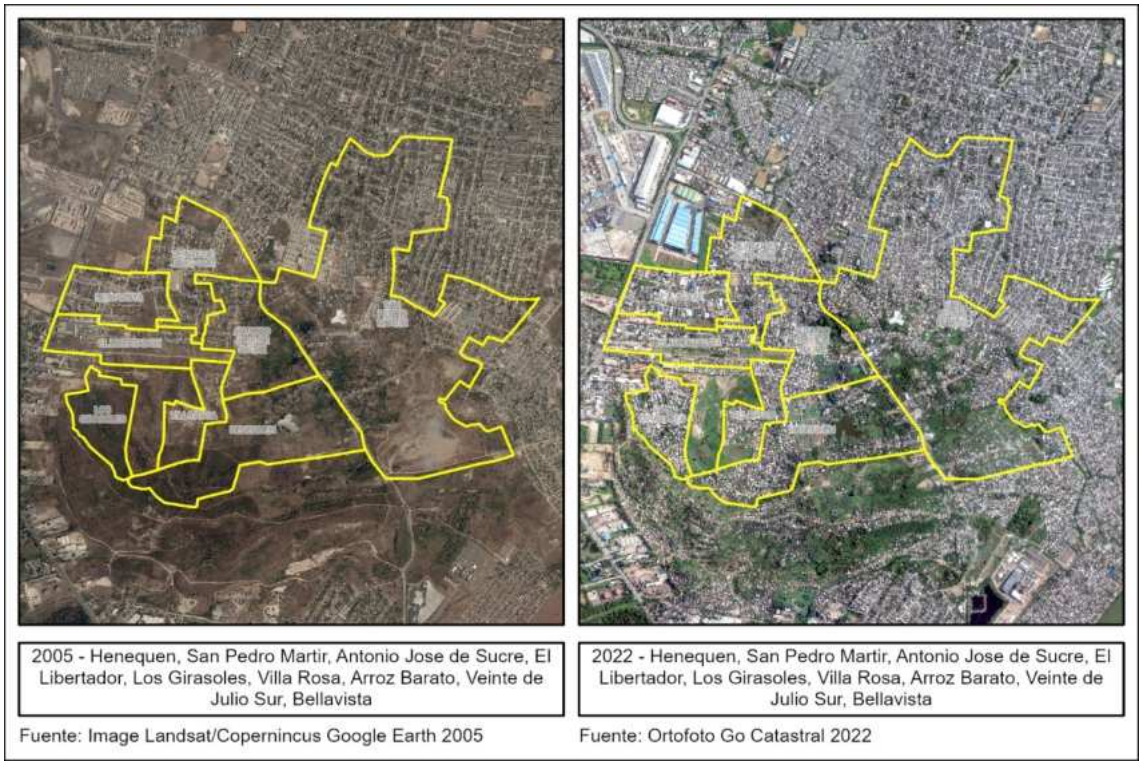
- Poner en práctica la clausura y posclausura del relleno sanitario de Henequén*".*

Sin embargo, los lineamientos urbanísticos establecidos no se han implementado hasta la fecha de este diagnóstico. Contrario a los objetivos del Decreto 0977 de 2001, esta zona verde destinada a la protección y conservación ha sido uno de los principales focos de crecimiento de asentamientos de origen informal. A pesar de las problemáticas existentes, como las afectaciones a la salud provocadas por los lixiviados del antiguo relleno sanitario, muchas personas siguen habitando la zona.

De igual forma, sobre este Cerro recae la sentencia del 16 de Febrero de 2009 proferida por el Juzgado Séptimo Administrativo del Circuito de Cartagena, donde resuelve amparar el derecho

colectivo a un ambiente sano de la comunidad de habitantes de la zona de influencia del relleno sanitario Henequén en la Ciudad de Cartagena y ordena al Distrito labores para la clausura y postclausura.

Figura 28. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

– Borde Suroriental Ciénaga de La Virgen

La Ciénaga de La Virgen es un humedal permanente abierto (boca de estabilizadora de Marea – Bocana) que ha experimentado una significativa degradación ambiental, particularmente en su borde suroriental. Esta zona comenzó a ser afectada en los años 50 por procesos de urbanización espontánea relacionados con asentamientos de origen informal y las problemáticas internas del País. Actualmente, además de estos asentamientos, se observan desarrollos planificados e incluso normativas informales impuestas por los habitantes del sector conocido como "Los Cuatro Palos", quienes dividen y lotean irregularmente las áreas en la Ciénaga para urbanizar.

Este proceso ha causado la pérdida de la lámina de agua de la Ciénaga y la disminución de sus servicios ecosistémicos, tanto ambientales como sociales. Las comunidades locales reconocen que la Ciénaga era una fuente productiva para su sustento. Sin embargo, la urbanización ha deteriorado su calidad de vida y el equilibrio ecológico de la zona.

Actualmente, la Ciénaga enfrenta problemas críticos como los vertimientos directos de aguas residuales, el ascenso del nivel del mar y la urbanización sobre áreas de bosque de manglar dentro de su ronda hídrica y de los canales urbanos que desembocan en ella. Estas dinámicas han alterado la relación de las comunidades con este elemento de la estructura ecológica principal. En lugar de percibirla como un recurso vital, muchas comunidades consideran ahora la Ciénaga como un obstáculo o amenaza para su hábitat, subestimando los servicios ecosistémicos esenciales que esta provee.

No obstante, se han realizado actuaciones urbanísticas para mitigar los procesos de urbanización informal, fomentar la creación de espacios públicos efectivos y mejorar la dotación de equipamientos. Estas actuaciones derivan del Artículo 96 del Decreto 0977 de 2001, que define el "Parque Distrital Ciénaga de La Virgen" como un elemento clave en el modelo de ocupación territorial". Entre los objetivos de este artículo destacan la construcción de la Vía Perimetral de La Ciénaga y su conexión con la malla vial nacional, el mejoramiento integral del hábitat de las comunidades asentadas, la contención del deterioro ambiental del cuerpo de agua, la prevención de riesgos por inundación, y el desarrollo de equipamientos estructurantes y espacios públicos que promuevan un desarrollo urbano sostenible.

Un hito importante en este contexto fue la construcción de 3,5 kilómetros de la Vía Perimetral en 2006, en el marco de los Juegos Centroamericanos y del Caribe. Esta obra, ejecutada en un único perfil, logró frenar el avance de asentamientos sobre la Ciénaga. Además, se articuló con las disposiciones del Decreto Distrital 063 de 2006, "Por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto 'Parque Distrital Ciénaga de La Virgen', como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones". Este decreto estableció lineamientos urbanísticos, ambientales y sociales para el ordenamiento del área, contribuyendo a una gestión integral que busca preservar el ecosistema.

Figura 29. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



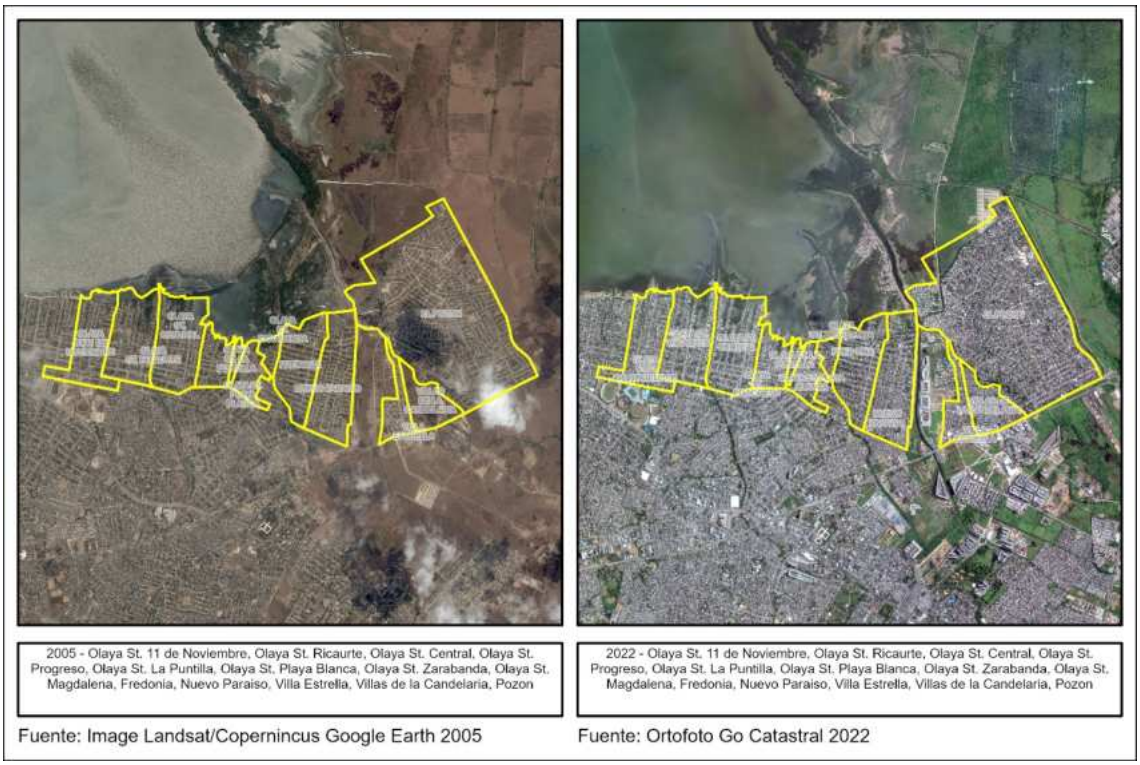
Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Como se evidencia en la Figura 29, la construcción de la Vía Perimetral marcó un cambio significativo en la morfología urbana de la Ciénaga de La Virgen. Esta intervención permitió la creación de 15 suelos generados (creados) sobre la Ciénaga, distribuidos en siete barrios: San Francisco, La María, La Esperanza, La Candelaria, Boston, República del Líbano y Olaya Sector Rafael Núñez. Este desarrollo representa un hito en los procesos de renovación urbana y la gestión del suelo, llevados a cabo con el respaldo del Gobierno Nacional en Cartagena de Indias.

En estos suelos generados (creados), que son el resultado de la construcción de la Vía Perimetral, se han implantado equipamientos de servicios básicos, como el Colegio Jorge Artel y el Jardín Infantil Social de la Ciénaga de La Virgen. Estas infraestructuras, construidas posteriormente a la vía, han contribuido al fortalecimiento de la oferta educativa y social en la zona, en línea con los objetivos establecidos en el Decreto Distrital 063 de 2006.

Figura 30. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

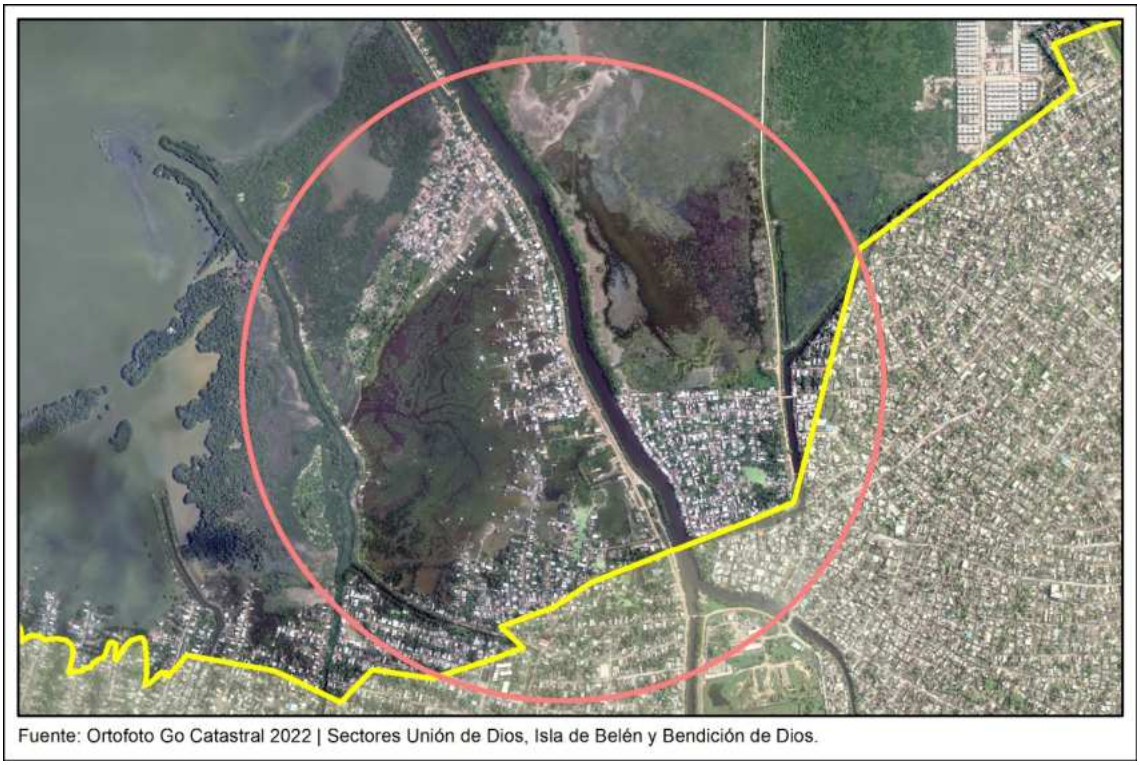
No obstante, la Vía Perimetral, proyectada como una Vía Arterial de 15 kilómetros aproximados de doble calzada para conectar el Barrio San Francisco con el Barrio El Pozón, solo tiene construidos 3.5 kilómetros en una única calzada. Esto deja un tramo pendiente de 10.5 kilómetros aproximados, cuya falta de ejecución ha generado impactos negativos en la gestión territorial y ambiental del área. La ausencia de una barrera física completa, como la vía proyectada, ha limitado el control sobre el crecimiento de asentamientos de origen informal en las zonas de protección ambiental de la Ciénaga, incluyendo el cuerpo de agua y los bosques de manglar. Esto ha facilitado la expansión no planificada y ha agravado la degradación ambiental, dificultando ordenamiento sostenible del territorio.

A pesar de que se han realizado estudios para el diseño y proyección del tramo faltante, su construcción sigue sin materializarse. Esta situación perpetúa los desafíos asociados al manejo del

territorio, afectando tanto la preservación de los ecosistemas estratégicos como el desarrollo urbano ordenado en esta zona del Distrito.

Barrios tradicionales como el Olaya, con sus diferentes sectores, Fredonia y Nuevo Paraíso han experimentado un crecimiento basado en procesos de urbanización espontánea sobre la Ciénaga de La Virgen. Este fenómeno se caracteriza por la aparición de tensores urbanos, que inician como intrusiones lineales en la lámina de agua, facilitando un proceso constructivo informal. El desarrollo comienza con la delimitación del lote utilizando cuatro palos, seguido del relleno progresivo con Residuos de Construcción y Demolición (RCD), lo que permite consolidar el terreno sobre el cuerpo de agua. Una vez alcanzada una cota superior al nivel del agua, se realiza el cerramiento con materiales precarios como palos, lonas y tejas de zinc. Posteriormente, estas estructuras son reemplazadas por materiales duraderos, como bloques de cemento y tejas de fibrocemento. Este proceso se intensifica durante la temporada seca, de diciembre a marzo, cuando el nivel del agua disminuye, facilitando las intervenciones urbanísticas en la Ciénaga.

Figura 31. Imagen de los Asentamientos de Origen Informal sobre el Canal Calicanto y Bosque de Manglar (Suelo de Protección)



Fuente: Ortofoto Go Catastral 2022 | Sectores Unión de Dios, Isla de Belén y Bendición de Dios.

Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Go Catastral para 2022. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La Figura 31 evidencia la dinámica que ha propiciado la consolidación de sectores urbanos en la zona norte de Fredonia y Nuevo Paraíso, donde han emergido asentamientos como Isla de Belén, La Unión de Dios y La Bendición de Dios. Estos asentamientos se localizan sobre zonas de bosque de manglar y del acotamiento de la ronda hídrica de la Ciénaga de la Virgen cuya gestión y protección recaen en la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique (CARDIQUE). Además, estas áreas han sobrepasado el perímetro urbano, lo que limita la capacidad del Distrito para atenderlas de manera integral y amplia los desafíos en la gestión ambiental y urbana.

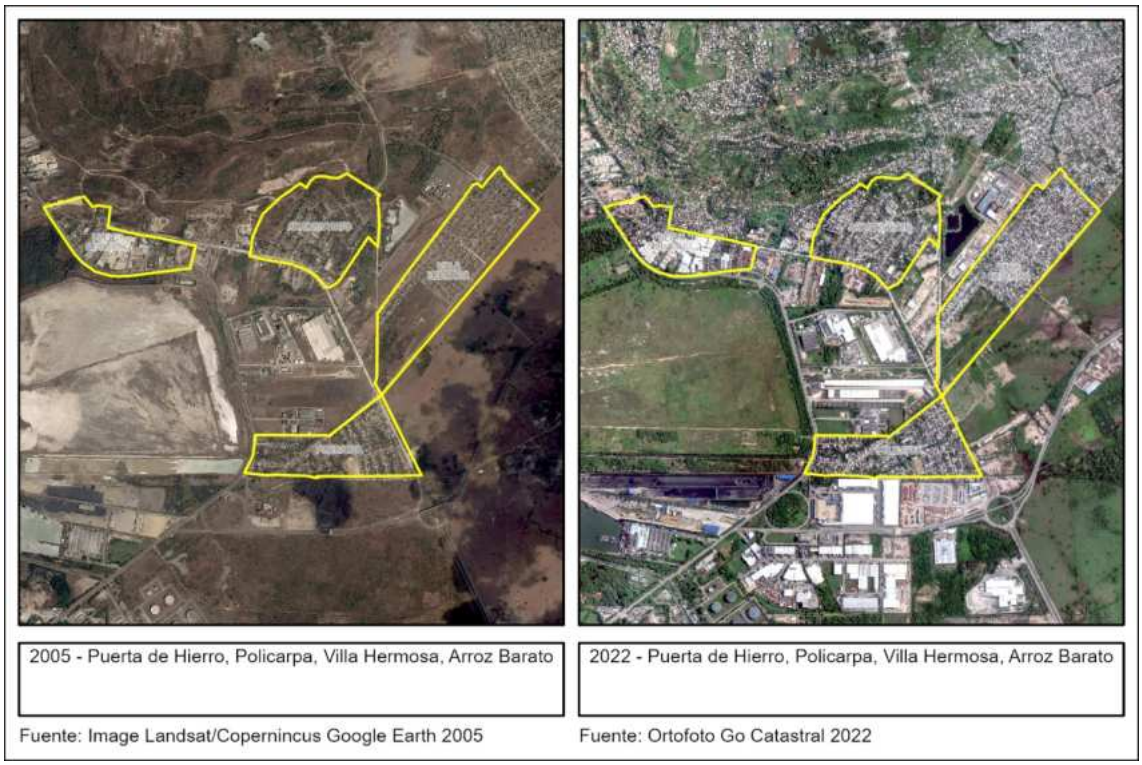
Por otra parte, todos los asentamientos mencionados están ubicados dentro de la ronda hídrica de la Ciénaga de La Virgen, delimitada mediante la Resolución No. 0622 del 25 de junio de 2021, “Por la cual se adopta el acotamiento de la ronda hídrica y sus elementos constituyentes en la Ciénaga de la Virgen y los cuerpos internos de Cartagena”. Este instrumento, como determinante de superior jerarquía, debe ser considerado en la planificación de esta área, que también se encuentra dentro de las zonas de bajamar bajo la jurisdicción de la Dirección General Marítima (DIMAR).

- **Asentamientos próximos a Zonas Industriales**

  – Albornoz, Puerta de Hierro, Arroz Barato, Villa Hermosa, Nelson Mandela y Policarpa

El crecimiento de los asentamientos de origen informal de Albornoz, Puerta de Hierro, Arroz Barato, Villa Hermosa y Policarpa, se ha desarrollado en áreas contiguas a zonas de alta intensidad industrial, destacándose entre ellas Termocandelaria y el Complejo Logístico del Caribe. Esta expansión urbana ha generado conflictos de uso del suelo y plantea serios desafíos de ordenamiento, debido a los impactos urbanísticos y ambientales que se derivan de la proximidad a actividades industriales, logísticas y portuarias.

Figura 32. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Entre los principales problemas identificados se encuentran los riesgos tecnológicos asociados, la exposición de la población a emisiones o accidentes industriales, y la incompatibilidad funcional entre la traza urbana residencial y las exigencias de operación de los sistemas logísticos e industriales. La configuración de estas áreas residenciales, con calles angostas y trama irregular, limita la accesibilidad, la seguridad y la eficiencia operativa del entorno productivo.

Por lo tanto, esta pieza de ciudad representa un núcleo de intervención que requiere la definición de medidas estructurales y normativas, orientadas a mitigar los impactos, reducir el riesgo y promover una reconfiguración territorial que integre criterios de habitabilidad, seguridad y sostenibilidad, en equilibrio con la vocación industrial y portuaria del sector.

Un hecho relevante es la legalización urbanística del barrio Arroz Barato, formalizada mediante el Decreto Distrital 0971 del 31 de marzo de 2025 “Por medio de la cual se legaliza

urbanísticamente el asentamiento humano de origen informal denominado Arroz Barato, ubicado en la Localidad Industrial y de La Bahía, y se dictan otras disposiciones", acto administrativo que reconoce oficialmente su estructura urbana. Esta legalización constituye un paso fundamental para viabilizar intervenciones de mejoramiento integral, orientadas a elevar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad del barrio.

El reconocimiento del trazado urbano existente permite al barrio acceder a actuaciones urbanísticas y de inversión pública o privada, facilitando la incorporación de servicios básicos, espacio público, equipamientos colectivos y soluciones de movilidad. Asimismo, la legalización establece una base normativa para avanzar hacia un desarrollo territorial más ordenado, en coherencia con las directrices del Decreto 0977 de 2001.

En contraposición, se encuentra el caso del barrio Villa Hermosa, que presenta uso del suelo mixto 4, el cual prohíbe el uso residencial. Esta condición normativa impide su legalización urbanística, dado que la reglamentación vigente no permite adelantar procesos de legalización en zonas donde el uso del suelo residencial no esté permitido.

- **Asentamientos en Zonas Periféricas**

Estos asentamientos se han desarrollado próximos o adyacentes a los ejes viales de conexión intermunicipal, destacándose especialmente la Carretera de la Cordialidad. En esta zona se encuentra la conurbación urbana entre Cartagena de Indias y el municipio de Turbaco, específicamente en el Barrio San José de los Campanos. Este hecho territorial genera una continuidad en la traza urbana que dificulta distinguir el límite entre la jurisdicción del Distrito y la del municipio de Turbaco.

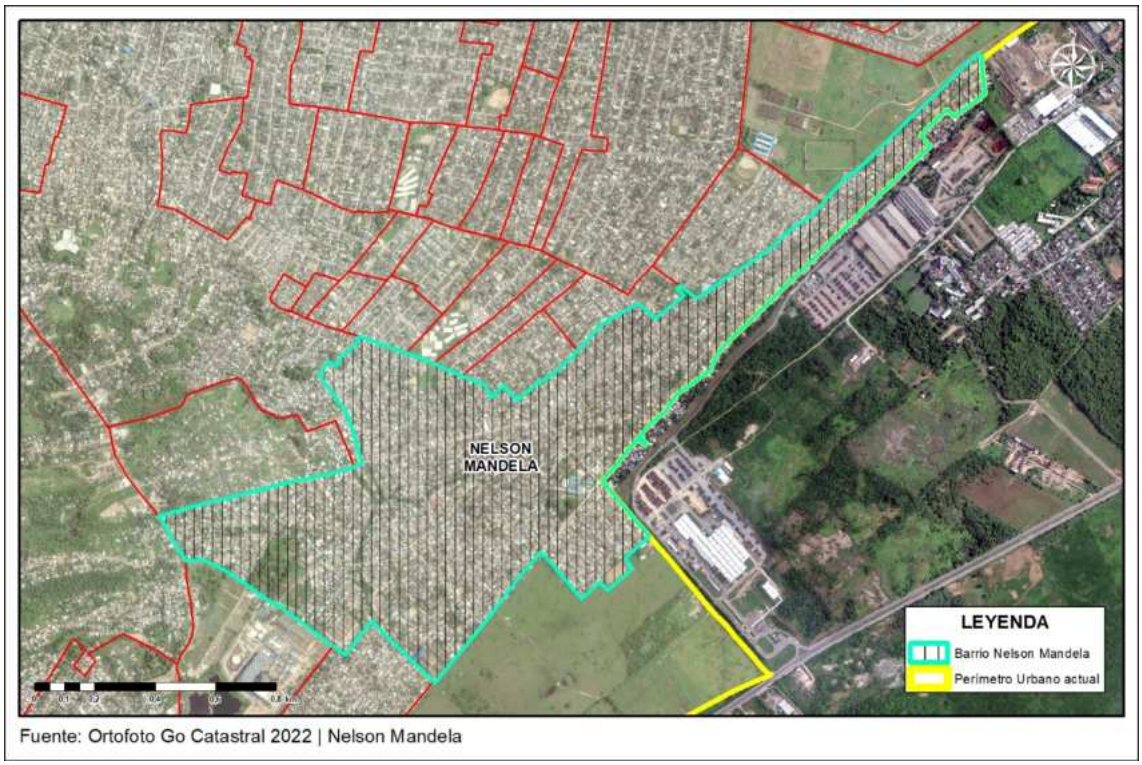
Figura 33. Barrio San José de los Campanos



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Go Catastral para 2022. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Por otra parte, se destaca el asentamiento del Barrio Nelson Mandela, ubicado en proximidad a varios enclaves industriales y al límite distrital, donde se presenta conflictos por uso del suelo, ya que se dispone de zonas residenciales sobre uso del suelo mixto 4, en el cual es prohibido el uso residencial.

Figura 34. Asentamientos de Origen Informal Nelson Mandela



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Go Catastral para 2022. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

- **Asentamientos en Suelo Rural y de Expansión Urbana**

Estos asentamientos se caracterizan por localizarse en zonas que contienen elementos importantes para la protección ambiental, como lo son las rondas hídricas, cauces permanentes, terrenos de bajamar y los bosques de manglar, siendo el resultado de procesos informales de urbanización que implican la deforestación del manglar, la alteración de la cuenca y la ocupación de áreas con alta susceptibilidad a inundaciones. Dos ejemplos claros son los Centros Poblados de Marlinda y Villa Gloria asentamientos de origen informal, ubicados entre la parte norte de la Ciénaga de Juan Polo, la cual forma parte de la Ciénaga de La Virgen y el Mar Caribe. En estas áreas se observa una ocupación informal de viviendas situadas sobre una barra litoral que parece estar creciendo debido al fenómeno de acreción.

Este caso particular se presentan dos problemáticas principales: por un lado, la ocupación indebida de terrenos de playa y/o bajamar; por otro, la alta amenaza derivada del fenómeno de

inundación, que por su ubicación particular entre el mar Caribe y la Ciénaga de Juan Polo, presenta incidencia en la inundación por eventos pluviales y fluviales, así como el ascenso medio del nivel del mar y la variabilidad del mar producida por mareas y oleaje.

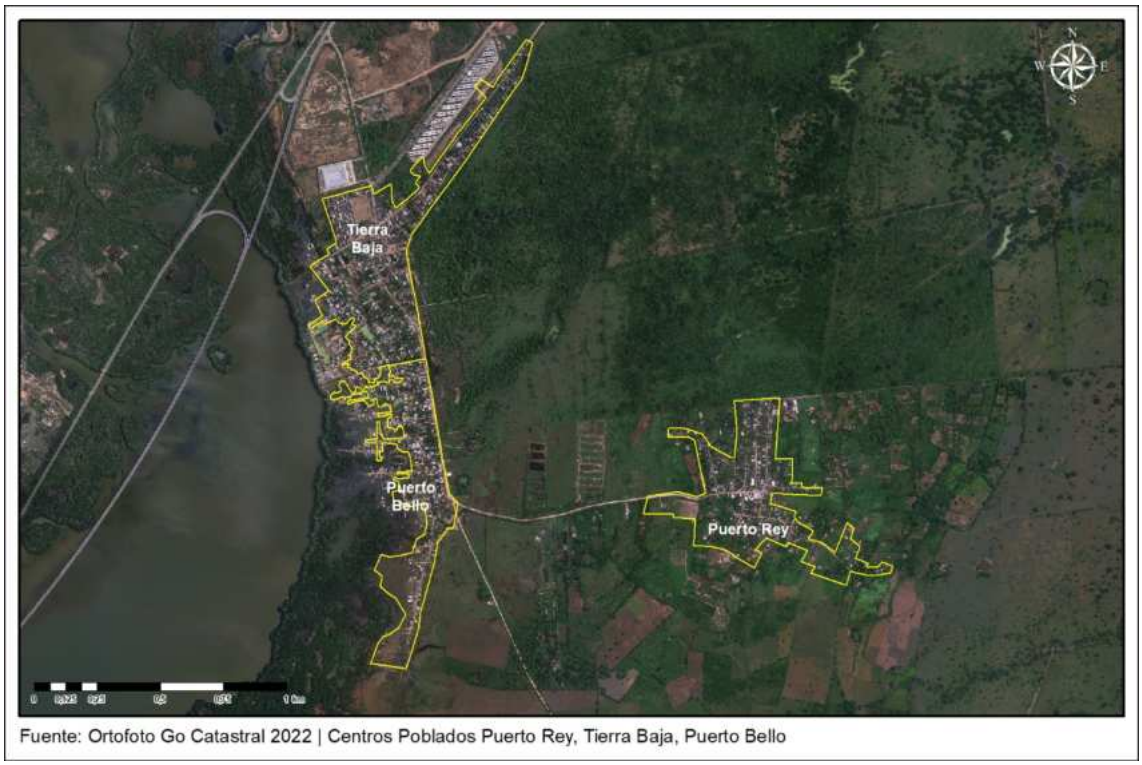
Figura 35. Asentamientos de Origen Informal Centros Poblados de Marlinda y Villa Gloria



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Go Catastral para 2022. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Asimismo, se destaca el crecimiento de los centros poblados de Tierra Baja, Puerto Bello y Puerto Rey sobre las áreas de bosque de manglar y ronda hídrica de la Ciénaga de La Virgen, lo que ha generado una alteración en las condiciones naturales, provocando la pérdida de servicios ecosistémicos para el equilibrio ambiental y el bienestar de las comunidades locales.

Figura 36. Centros Poblados de Tierra Baja y Puerto Rey-Puerto Bello



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Go Catastral para 2022. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

- **Zonas de Uso Institucional e Industrial**

Existe una relación directa entre la localización de grandes piezas urbanas sobre la línea de costa del Distrito, especialmente en lo que respecta a la ubicación de equipamientos de escala urbana y regional, así como de infraestructura portuaria, de transporte y movilidad. Además, estas áreas concentran enclaves petroquímicos, químicos, logísticos, astilleros y zonas francas. Esto ha llevado a que un 22,53% del suelo urbano esté destinado a estos usos, condicionando la configuración de la traza urbana. En algunos casos, estas actividades generan impactos urbanísticos debido a sus características y operatividad, llegando a fragmentar el territorio por sus grandes extensiones. No obstante, el uso de estos suelos es esencial para la economía del Distrito, ya que representan áreas altamente productivas que generan ingresos y empleos para la población.

Un hecho territorial relevante es la ubicación estratégica de infraestructuras de transporte en áreas adyacentes a cuerpos de agua. Por ejemplo, el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez,

localizado en el barrio de Crespo, se encuentra paralelo a la Ciénaga de La Virgen. Por otro lado, la Terminal de Cruceros está situada en la Isla de Manga, dentro de la Sociedad Portuaria de Cartagena. Asimismo, los principales terminales de carga y transporte marítimo, como Contecar y Puerto Bahía, tienen acceso directo a la bahía de Cartagena y al Canal del Dique, resaltando la interacción estratégica entre el sistema de transporte y los cuerpos de agua de la ciudad.

Además, otros equipamientos urbanos y regionales, como la Base Naval ARC Bolívar, el Hospital Naval, la estación de bomberos de Bocagrande, el muelle de La Bodeguita y el Centro de Convenciones, conforman una pieza estratégica que integra equipamientos de seguridad, infraestructura de transporte y recintos feriales. Estas infraestructuras no solo son fundamentales para la funcionalidad del Distrito, sino que también definen el paisaje urbano y la interacción de la ciudad con la bahía.

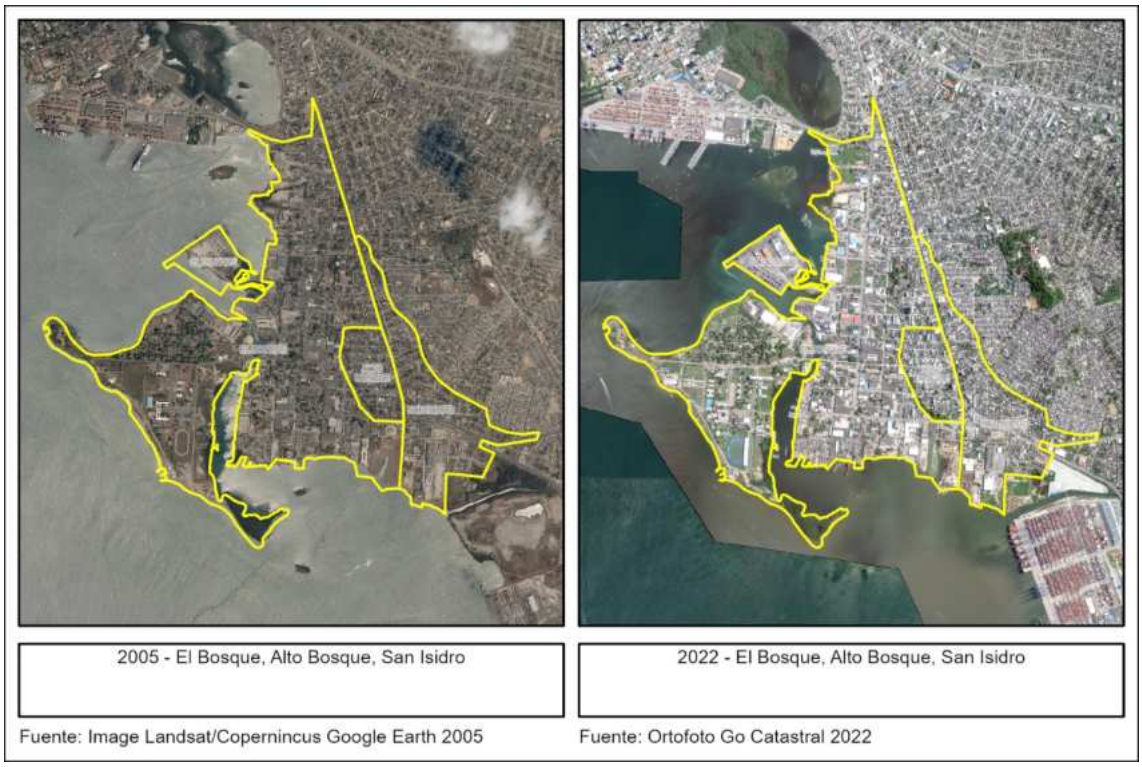
Figura 37. Imagen de los Equipamientos de Infraestructura y Básicos (Base Naval, Hospital Naval, Estación de Bomberos, Muelle de la Bodeguita y Centro de Convenciones)



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Go Catastral para 2022. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De acuerdo con estos hechos territoriales, a lo largo de una línea de costa de aproximadamente 20 kilómetros, que comienza al sur de la Isla de Manga y se extiende por los barrios El Bosque, Mamonal y la Zona Industrial, hasta el Centro Poblado de Pasacaballos, se localizan las principales empresas dedicadas a los sectores portuario e industrial, así como químico y petroquímico. Estas actividades generan piezas urbanas de gran extensión, necesarias para su operatividad, y en su mayoría presentan una ocupación media y de baja densidad.

Figura 38. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano



Fuente: Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Desde las instalaciones de la Sociedad Portuaria de Cartagena, tomando hacia el sur por el corredor de carga, se extiende una zona industrial de baja intensidad que ha tenido su origen desde la década de 1960, período en el cual se establecieron plantas como las de Postobón y Coca-Cola. En esta área, el uso del suelo predominante es mixto 4, especialmente hacia la línea de costa, lo que ha favorecido la localización de industrias asociadas a la actividad portuaria, logística y productiva.

De manera complementaria a estas dinámicas industriales, han proliferado también servicios de alto impacto con localización restringida, como moteles, discotecas y casas de lenocinio. Esta situación ha dado lugar a una mezcla de usos que conviven con zonas industriales y residenciales del barrio El Bosque, generando conflictos por incompatibilidad de actividades y afectaciones al entorno urbano y social.

A pesar de esta vocación industrial y productiva, se identifican áreas en las que algunas empresas han cesado sus operaciones, dejando espacios subutilizados o en desuso, lo que ha generado oportunidades para procesos de renovación urbana. Sin embargo, la normativa de usos vigente restringe la implementación de proyectos de carácter residencial en estas áreas, limitando su transformación y consolidación como sectores habitacionales, a pesar de su potencial y demanda creciente.

En la Isla de Manzanillo se localiza un conjunto de equipamientos institucionales de alta relevancia para el Distrito y el país, entre los que se destacan la Escuela Naval de Cadetes, la Casa de Huéspedes Ilustres y el Centro de Investigaciones Oceanográficas e Hidrográficas del Caribe, operado por la Dirección General Marítima DIMAR. La presencia de estos equipamientos responde, entre otros factores, a lo dispuesto en el Artículo 47 de la Ley 768 de 2002[4], mediante el cual se designa a Cartagena como sede alterna de la Presidencia de la República y del Ministerio de Relaciones Exteriores, así como espacio destinado para la creación y funcionamiento de un centro de estudios internacionales con enfoque en el área del Caribe. Esta condición ha permitido consolidar a la Isla de Manzanillo como un nodo estratégico para la investigación científica, la seguridad marítima y las relaciones internacionales en el contexto del Caribe colombiano.

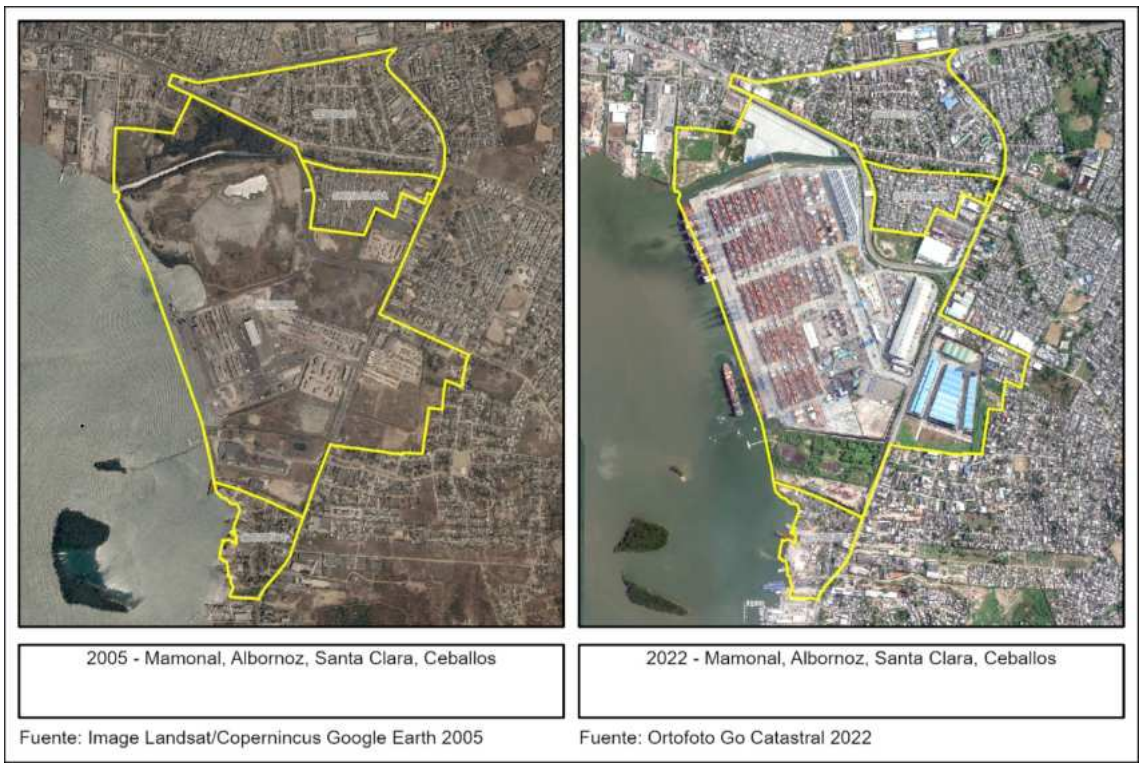
Sin embargo, se presenta impactos urbanísticos para la operatividad de la Isla de Manzanillo, ya que por las instalaciones militares y presidenciales, se requiere una logística para el tránsito y transporte, la cual se ve afectada por la actividad logística, portuaria e industrial sobre la línea de costa, ya que para acceder a la Isla solo se cuenta con una vía de acceso, la cual es

[4] Ley 768 de 2002 “por la cual se adopta el Régimen Político, Administrativo y Fiscal de los Distritos Portuario e Industrial de Barranquilla, Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y Turístico y Cultural e Historio de Santa Marta”

receptora de vehículos de carga que invaden el espacio público y no permiten el flujo vehicular, generando traumatismos para la zona.

A la altura de Ceballos, destaca el Terminal Portuario de Contecar, junto con una franja dedicada a actividades logísticas, astilleros y generación de energía mediante la Central Termocartagena. Por su parte, la Zona Industrial de Mamonal se extiende hasta Pasacaballos, albergando importantes infraestructuras como el Puerto de Mamonal y empresas de gran relevancia, entre ellas Ecopetrol, Grupo Argos, Reficar y otras vinculadas a la industria petroquímica.

Figura 39. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano de Contecar

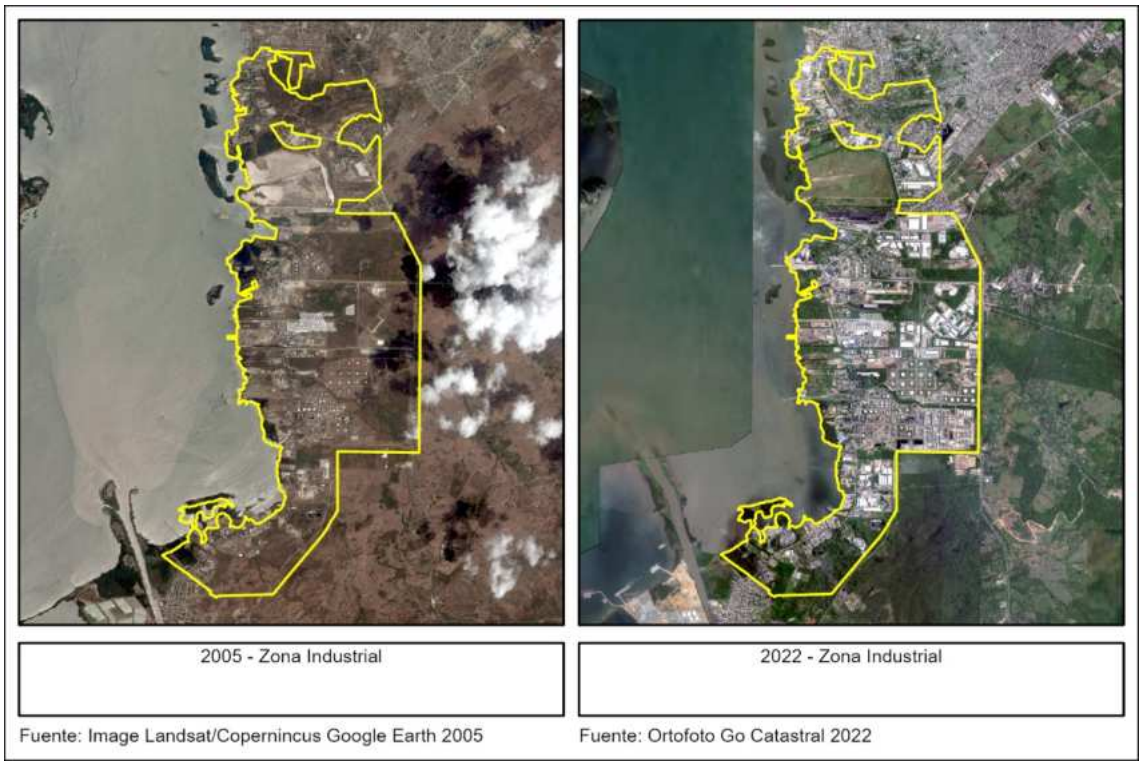


Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Es precisamente esta última pieza la que ha experimentado consolidación y desarrollo durante la vigencia del Decreto 0977 de 2001. Según lo identificado en el estudio de KOMOGU para la ANDI (2015), la Zona Industrial de Mamonal ha crecido gracias al desarrollo de nuevos proyectos y la ampliación de algunos ya existentes, destacándose el caso específico de la Refinería

de Cartagena (REFICAR). El año 2012 se identifica como el de mayor crecimiento en la zona, debido a la ampliación de la refinería y la construcción de Puerto Bahía, que se implantó en la desembocadura al margen izquierdo del Canal del Dique sobre la bahía, en un área de suelo rural suburbano.

Figura 40. Imagen Comparativa del Crecimiento Urbano de Mamonal



Nota. Análisis construido a partir de la Imagen de Google Earth para el año 2005 y de Go Catastral para 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Figura 41. Imagen Comparativa de Crecimiento Urbano Zona Industrial de Mamonal



Nota. Tomado del Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena y su efecto en el Desarrollo de la Zona Industrial. Fuente: KOMOGU Consultores, ANDI Seccional Bolívar (2015)

Conclusiones

- Las piezas de tejido residencial continuo presentan un patrón de densificación orientado hacia las vías arteriales y secundarias, las cuales facilitan la localización de equipamientos de escala urbana y regional, así como servicios como centros comerciales y plazoletas. Sin embargo, esta integración a la trama vial barrial enfrenta importantes desafíos, ya que la infraestructura vial existente no es suficiente para soportar la prestación eficiente del servicio público de transporte ni el constante flujo vehicular asociado a la densificación.

- El crecimiento urbano ha provocado un aumento significativo en el parque automotor. En muchos casos, el espacio público se utiliza como estacionamiento improvisado, agravando la problemática de movilidad y reduciendo el acceso a áreas comunes para la comunidad. Esta situación se ve exacerbada en proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS), los cuales suelen incluir cuotas de estacionamiento más reducidas en comparación con las Viviendas No VIS.

- Los asentamientos de origen informal en el Distrito pueden clasificarse en cuatro tipos: (i) aquellos ubicados sobre la estructura ecológica principal, (ii) los próximos a zonas industriales, (iii) los situados en las periferias urbanas y (iv) los desarrollados en suelo rural y de expansión

urbana. El primer tipo es el más vulnerable, ya que se encuentra en áreas con alta susceptibilidad a inundaciones y remoción en masa. Estas condiciones no solo dificultan la conexión a los servicios públicos básicos, sino que también limitan la posibilidad de mejorar el hábitat de las comunidades que allí residen y la restauración ecosistémica de la estructura ecológica principal. Una problemática común en todos los tipos de asentamientos es su desconexión con los sistemas estructurantes del Distrito, particularmente en lo que respecta al acceso al sistema de transporte público masivo. Además, se evidencia una carencia de equipamientos para servicios básicos y una insuficiente dotación de espacio público, factores esenciales para garantizar un entorno habitable y sostenible.

- El sistema orográfico y los cuerpos de agua cuentan con instrumentos de planificación intermedia para su ordenamiento, establecidos en el Artículo 93 del Decreto 0977 de 2001, titulado “Actuaciones Urbanas Integrales y Macroproyectos como Instrumentos Estructurales de Gestión”. Entre estos instrumentos destacan el Sistema Bahía de Cartagena – Canal del Dique, el Parque Distrital Ciénaga de La Virgen y la Recuperación Integral del Cerro de La Popa. Sin embargo, de estos solo se ha formulado el Decreto Distrital 063 de 2006, que reglamenta el "Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de La Virgen". A pesar de esta formulación, las actuaciones urbanísticas contenidas en el decreto no han sido adoptadas ni ejecutadas, lo que limita el alcance de los objetivos de ordenamiento y gestión de estos sistemas estratégicos.

- Sobre la línea de costa de la bahía del suelo urbano se concentran equipamientos estratégicos como infraestructura de transporte, abastecimiento, seguridad y recintos feriales de escala urbana y regional, esenciales para la funcionalidad del Distrito. Asimismo, en esta área se localizan infraestructuras portuarias, enclaves industriales petroquímicos, químicos, logísticos, zonas francas y astilleros, entre otros usos. El uso de estos suelos es crucial para la economía del Distrito y para consolidar el crecimiento económico de la ciudad.

- El uso del suelo destinado a las categorías Mixto Dos, Cuatro y Cinco, ubicadas principalmente sobre los 20 kilómetros aproximados de la línea de costa de la bahía de Cartagena, es el que ha presentado mayor desarrollo y crecimiento en cuanto a la ocupación del suelo urbano. Estas áreas han dado lugar a importantes industrias y puertos dedicados a actividades químicas,

petroquímicas, astilleros, logística y transporte de carga marítima. Este hecho territorial destaca las potencialidades del Distrito, posicionándolo como un clúster industrial de gran relevancia.

- Se ha identificado el desarrollo de usos residenciales en zonas calificadas como Mixto 4, cuya destinación principal es industrial y en las cuales el uso residencial está expresamente prohibido. Esta incompatibilidad genera impactos urbanísticos y de calidad de vida, especialmente por la proximidad de actividades industriales. Ejemplos relevantes incluyen los asentamientos El Zapatero y Cartagenita en el sector de El Bosque, así como Nelson Mandela y Villa Hermosa, próximos a Mamonal y Termocandelaria.

4.1.2.1.2 Suelo de Expansión Urbana

El Artículo 53 del Decreto 0977 de 2001 delimitó **2.078,49ha** como suelo de expansión urbana, asociados a la cabecera Distrital, sobre el costado oriental de la Ciénaga de La Virgen y al sur colindante a la zona industrial de Mamonal, de igual forma en el Articulo 55, se establecen suelos de expansión para los centros poblados de Bayunca y Pasacaballos. Cabe resaltar que la delimitación de los polígonos de expansión de los centros poblados no cumple con las condiciones normativas de la Ley 388 de 1997, sin embargo, fueron adoptados por medio de este acto administrativo.

El Decreto 0977 de 2001, le apostó por incentivar un modelo de crecimiento y expansión del suelo urbano que abarcara tres áreas específicas contiguas al suelo urbano. Estas áreas se materializan en los artículos 53, de la siguiente manera:

1. Suelo localizado al oriente de la Ciénaga de La Virgen, conformado por tres polígonos, el primero para la protección ambiental del cuerpo de agua y el bosque de manglar, el segundo de expansión para equipamientos distritales y el tercero, de expansión residencial. Estos lineamientos urbanísticos fueron reglamentados por medio del Acto Administrativo, Decreto Distrital 063 de 2006 “por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto “Parque Distrital Ciénaga de La Virgen” como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones”. Estableciendo la reglamentación

urbanística para el ordenamiento de esta área del Distrito, y que de acuerdo con el Artículo 7 del mencionado Decreto Distrital, tiene como objetivo general: (p. 36)

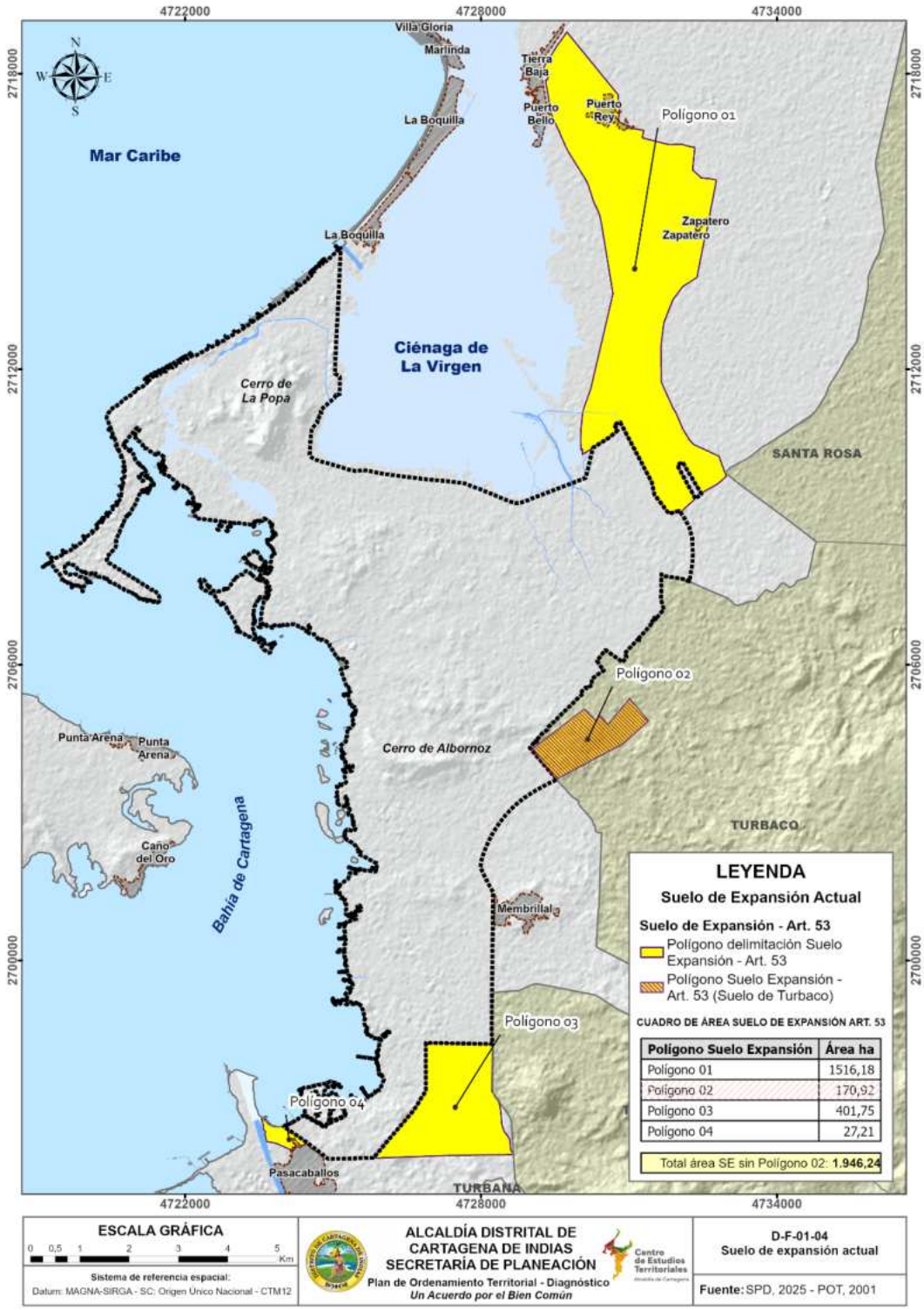
> El objetivo general del Macroproyecto es planificar los procesos de transformación y recuperación de la Ciénaga de La Virgen y de las áreas urbanas y de expansión urbanas aledañas, de manera que la Ciénaga se convierta a través de la creación del Parque Distrital del mismo nombre, en el eje estructurante del territorio actual y futuro de la ciudad de Cartagena, como principal acción de desarrollo del modelo de ordenamiento territorial adoptado por el P.O.T. (p. 36)

2. El punto inicial N° 61 se localiza en la Urbanización El Rodeo sobre la Carretera Troncal de Occidente. Se sigue por ésta hasta el punto 62 ubicado en la intersección de la variante Mamonal – Cartagena con la Troncal de Occidente en donde se toma rumbo suroeste y se sigue por la variante pasando por el punto 63 hasta encontrar el punto 64 ubicado en la intersección de la Variante Mamonal – Cartagena y el camino al asentamiento Nelson Mandela, luego se toma dirección noroeste por este camino hasta encontrar el punto 65 (Sector Las Vegas). Se sigue en sentido noreste hasta el punto 66, luego se bordea en línea quebrada la urbanización El Rodeo, pasando por los puntos 67, 68 y 69 hasta llegar al punto de partida o punto 61. (p. 36)

Cabe resaltar, que en 2004 fueron ajustados los limites distritales en relación con el municipio de Turbaco y, de conformidad con el nuevo limite, el polígono mencionado de expansión de la zona sur-oriente aledaño a la carretera Troncal de Occidente paso a la jurisdicción el municipio de Turbaco.

3. Localizado al sur de la zona industrial de Mamonal, esta área presenta una clara vocación para el desarrollo de industrias. Se destina específicamente a consolidar actividades económicas estratégicas vinculadas a sectores industriales, logísticos y de comercio. Su desarrollo responde a la necesidad de fortalecer el clúster industrial del Distrito y optimizar las áreas dedicadas a actividades productivas de alto impacto económico. (p. 36)

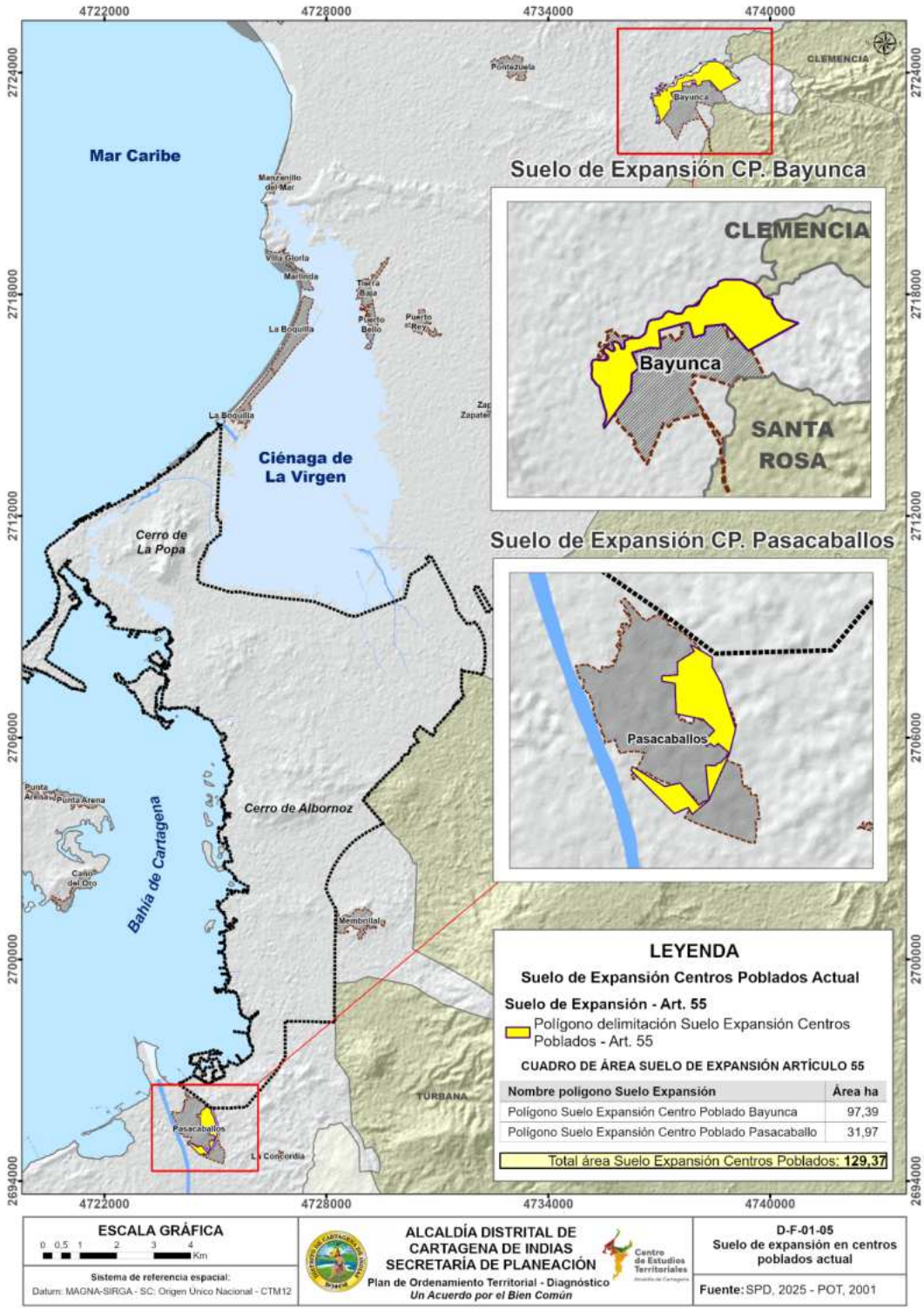
Figura 42. Mapa D-F-01-01 Suelo de Expansión Actual



Nota. Construcción a partir del Artículo 53 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Así mismo, se define en el Articulo 55, el suelo de expansión de los centros poblados del Distrito, determinando polígonos para los Centros Poblados de Bayunca y Pasacaballos, y donde expresa que los demás centros poblados del Distrito se consideran suburbanos.

Figura 43. Mapa D-F-01-05 Suelo de Expansión de los Centros Poblados



Nota. Construcción a partir del Artículo 55 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De acuerdo con estas premisas se procede a realizar el análisis del desarrollo del suelo de expansión urbana, de acuerdo con las áreas.

– Unidades de Expansión del Distrito A, B, C y D

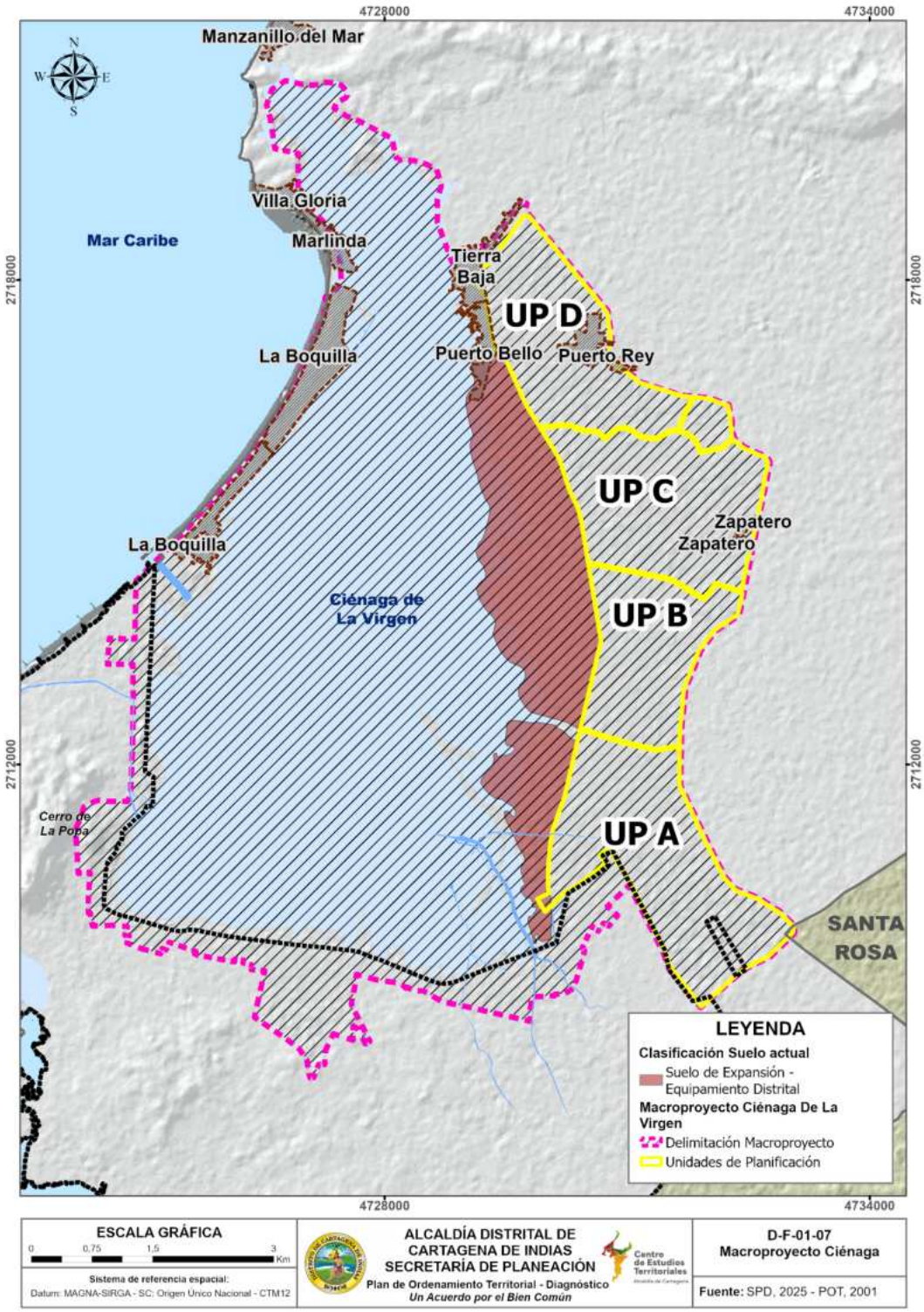
El Articulo 15 “Definición de Unidades de Planificación y Planes Parciales” del Decreto Distrital 063 de 2006, establece lo siguiente:

Para permitir la planificación del área de expansión urbana de Cartagena y su adecuada gestión, esta área se divide en cuatro unidades de planificación, cada una de las cuales se subdivide en planes parciales, de la siguiente manera:

- Unidad de Planificación A – Región de los Pozones que se compone de los Planes Parciales 1, 2, y 3. (p. 13)
- Unidad de Planificación B – Región intermedia que se desarrolla a partir de los Planes Parciales 1 y 2. (p. 13)
- Unidad de Planificación C – Región intermedia que contiene los Planes Parciales 1 y 2. (p. 13)
- Unidad de Planificación D – Región Alta Puerto Rey y Tierra Baja, que se desarrolla a partir de los Planes Parciales 1, 2 y 3. (p. 13)

Esta división en unidades de planificación tiene por objeto reunir para la planificación y gestión de un área tan extensa, territorios que comparten condiciones geográficas, hídricas, de tenencia de tierras y de requerimientos de infraestructura, los cuales permiten definirles procedimientos de reparto de cargas y de beneficios compartidos, así como diferenciar este proceso de expansión de la ciudad en cuatro etapas en el tiempo para lograr así una forma de programación del desarrollo y de las inversiones dependiendo de la capacidad de incorporar al mercado inmobiliario estas tierras y de ser dotadas urbanísticamente; esta programación deberá inicialmente agotar el desarrollo de la Unidad A, para poder proceder al desarrollo de las demás unidades de planificación. (p. 13)

Figura 44. Mapa D-F-01-07 Unidades de Planificación A, B, C y D del Distrito



Nota. Construcción a partir del Artículo 15 del Decreto Distrital 063 de 2006. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De acuerdo con el modelo planteado para la urbanización del suelo de expansión, se estableció que las unidades debían desarrollarse de forma cronológica, iniciando con la Unidad A, seguida por la Unidad B, hasta llegar a la Unidad D, con el propósito de distribuir de manera efectiva las cargas generales asociadas a los planes parciales y facilitar su ejecución. Sin embargo, durante la vigencia del Decreto 0977 de 2001, no se han materializado actuaciones urbanísticas correspondientes a la ejecución de los planes parciales. En consecuencia, la primera unidad de estos suelos, correspondiente a la Unidad A, no ha sido urbanizada, lo que ha generado un rezago en el cumplimiento de los objetivos del modelo de expansión urbana establecido en 2001.

Cabe destacar que, en 2022, se realizó una modificación al Decreto 063 de 2006 mediante el Decreto Distrital 1634 de 2022, denominado "Por el cual se modifica el Decreto 063 de 2006, relacionado con el 'Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de La Virgen localizado en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias'". Este acto administrativo introdujo cambios en los Artículos 3, 6, 15 y 28, además de derogar el Artículo 32. Uno de los cambios más relevantes fue la modificación del Artículo 15, que inicialmente establecía un desarrollo cronológico para las unidades de expansión A, B, C y D del Distrito. Con la nueva disposición, se permite formular, adoptar y ejecutar planes parciales sin la necesidad de seguir un orden simultáneo. Esto facilita la implementación de acciones urbanísticas y el desarrollo independiente de las unidades restantes, eliminando la restricción de correlación entre ellas.

El documento "Análisis Territoriales para Complementación del Expediente Distrital", realizado por la División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación Distrital en 2025, para este suelo de expansión se cuentan con los siguientes planes parciales adoptados:

Tabla 9. Planes Parciales Adoptados en Suelo de Expansión del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen

PLAN PARCIAL	ACTO ADMINISTRATIVO	POLIGÓNO MACROPROYECTO	ÁREA BRUTA		A.N.U (m2)	
			(m2)	Ha	(m2)	Ha
Alfa y Omega	Decreto 2209 de 2015	Suelo para Equipamientos	515.016,13	51,50	388.527,60	38,85

PLAN PARCIAL	ACTO ADMINISTRATIVO	POLIGÓNO MACROPROYECTO	ÁREA BRUTA		A.N.U (m2)	
			(m2)	Ha	(m2)	Ha
A1, A2 y A3 "La Rocca"	Decreto 0483 de 2022	Unidad de Planificación A – Región de los Pozones que se compone de los Planes Parciales 1, 2, y 3	4.405.602,40	440,56	3.412.455,60	341,25

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De los mencionados planes parciales, se destacan las siguientes particularidades: el Plan Parcial Alfa y Omega se encuentra localizado en un suelo clasificado como rural, de protección de bosque de manglar y de expansión para equipamientos, conforme a lo estipulado en el Decreto Distrital 063 de 2006. Este plan parcial fue adoptado en 2015 como resultado del cumplimiento de una orden judicial que permitió su inclusión dentro del suelo urbano, con la finalidad de destinar su área principalmente a usos residenciales, especialmente para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Sin embargo, a la fecha, no se han llevado a cabo actuaciones urbanísticas derivadas de su adopción.

Figura 45. Planes Parciales Adoptados en Suelo de Expansión del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen



Nota. Análisis a partir de la Imagen de Go Catastral 2022 y de los polígonos de los Planes Parciales Adoptados.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Asimismo, para el Plan Parcial de iniciativa privada A1, A2 y A3 "La Rocca", se cuenta con un Planteamiento Urbanístico cuyo objetivo principal es destinar el 40% del Área Neta Urbanizable (A.N.U.) a la construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP). Este propósito se complementa con la incorporación de usos comerciales e institucionales, como también la destinación de zonas verdes, en cumplimiento con las exigencias normativas para las cesiones públicas. Pese a ello, a pesar de las proyecciones y lineamientos establecidos, a la fecha de elaboración del presente diagnóstico, no se ha ejecutado ninguna de las Unidades de Actuación Urbanística contempladas en el plan parcial.

4.1.2.1.2.1 Suelo de Expansión Industrial

El Decreto 0977 de 2001 destina de suelo de expansión para uso y actividades industriales, como respuesta a las principales actividades económicas del Distrito. En esta zona se fomenta la

implantación de industrias de mediana y gran escala, con características que permitan garantizar bajas densidades de ocupación y adecuadas condiciones para la operatividad de estos usos. Este enfoque contribuye a dinamizar la economía local y regional, al tiempo que fortalece la competitividad del Distrito en el contexto nacional e internacional.

En este contexto, la zona suroriental de Mamonal contempla un polígono de suelo de expansión de **401,75 ha.** En dicha área se han formulado, adoptado y ejecutado los planes parciales de ABOCOL, Lote 35 y La Esperanza (ITACOL), mientras que Buenavista solo cuenta con decreto de adopción, cuyo uso predominante es industrial y comercial. Estas áreas presentan ocupaciones de baja densidad, dadas las características propias de sus actividades, con infraestructuras que incluyen construcciones destinadas a hoteles, áreas logísticas y espacios de bodegaje.

De acuerdo con el documento de Seguimiento y Evaluación 2025 de la Secretaría de Planeación Distrital, para este suelo de expansión se cuentan con los siguientes planes parciales adoptados:

Tabla 10. Planes Parciales Adoptados en el Suelo de Expansión Industrial

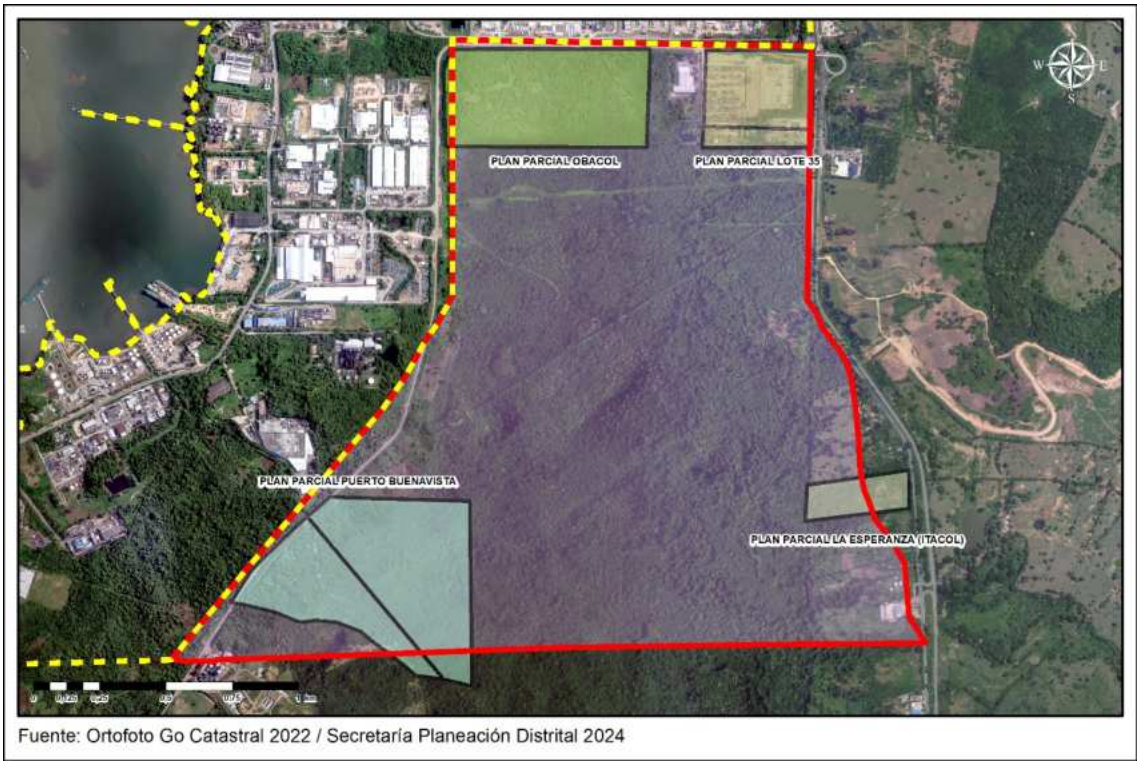
PLAN PARCIAL	ACTO ADMINISTRATIVO	ÁREA BRUTA		A.N.U (m2)	
		(m2)	ha	(m2)	ha
ABOCOL	Resolución 2158 de 2009 Decreto 1834 de 2015 Decreto 0270 de 2015	260.360,37	26,03	256.940,03	25,69
Lote 35	Decreto 1834 de 2015	141.726,55	14,17	128.854,26	12,88
La Esperanza (ITACOL)	Decreto 0409 de 2022	67.036,36	6,70	53.688,28	5,36
Buenavista	Decreto 1835 de 2015	420.419,73	42,04	382.032,18	38,20

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Cabe resaltar que los planes parciales mencionados Abocol, Lote 35 y La Esperanza (ITALCOL) han sido ejecutados y representan un hecho funcional de referencia para el territorio, ya que, como se evidenció anteriormente, el suelo de expansión urbana localizado contiguo a la Ciénaga de La Virgen no ha materializado sus planes parciales. En contraste, el suelo de expansión industrial ha logrado ejecutar los tres de los cuatro planes parciales adoptados, evidenciando una mejor gestión y desarrollo del suelo en comparación con el suelo residencial. Sin embargo, las

áreas destinadas a la expansión industrial son significativamente menores en comparación con el suelo de expansión residencial, ya que representan el 1,7% del total del suelo de expansión del Distrito. Este hecho pone de manifiesto la importancia de optimizar la planificación y gestión del suelo residencial, dado su mayor peso en el modelo territorial y su capacidad para satisfacer las demandas de vivienda de la población.

Figura 46. Localización de los Planes Parciales Adoptados en el Suelo de Expansión Industrial



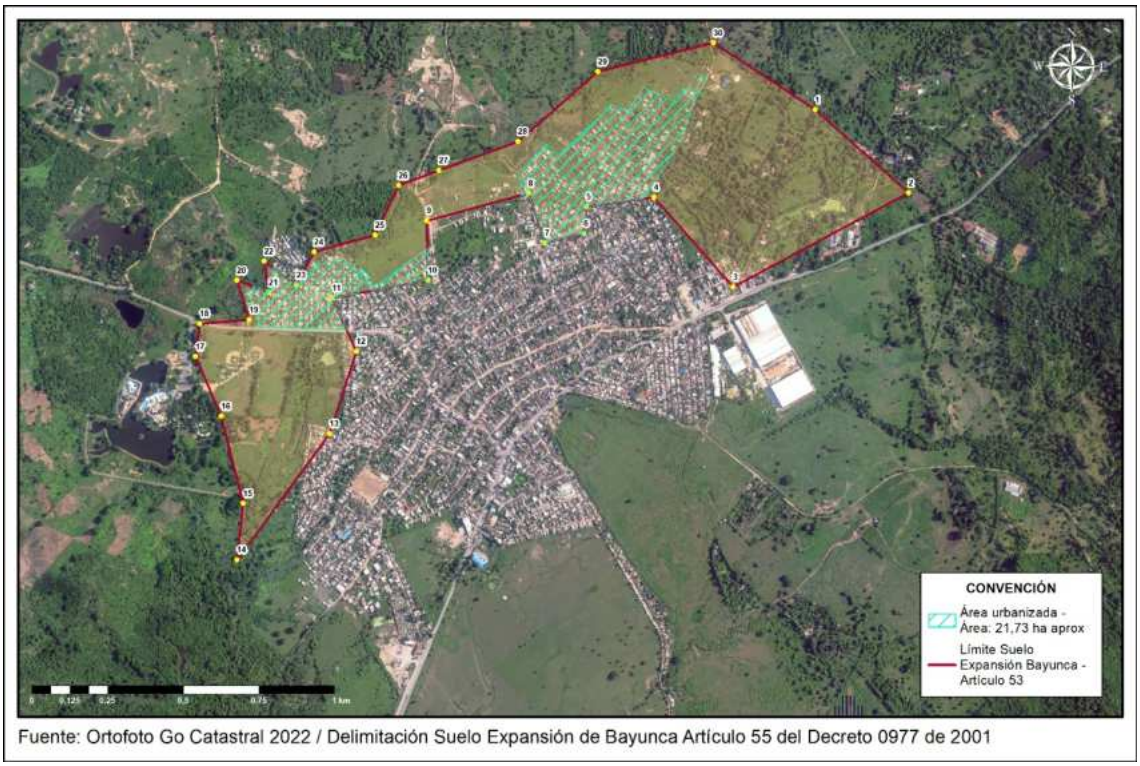
Nota. Análisis a partir de la Imagen de Go Catastral 2022 y de los polígonos de los Planes Parciales Adoptados.
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.2.1.2.2 Suelo de Expansión de los Centros Poblados

El Decreto 0977 de 2001 delimitó un total de **129,37ha** como suelo de expansión urbana en el entorno de los centros poblados de Pasacaballos y Bayunca, distribuidas en **31,9ha** para Pasacaballos y **97,39ha** para Bayunca. No obstante, hasta la fecha, en estas áreas no se han adoptado planes parciales que orienten y regulen el desarrollo urbanístico conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, lo que ha limitado su incorporación formal al proceso de urbanización.

Sin embargo, se ha evidenciado una ocupación espontánea en estos polígonos, originada tanto por procesos formales asociados a licencias de urbanismo, como por asentamientos de origen informal, los cuales han ido consolidando huella urbana de manera desarticulada. Esta dinámica ha derivado en una ocupación fragmentada que no responde al MOT planteado en el Decreto 0977 de 2001, lo que ha generado problemáticas en la provisión de servicios públicos, en la movilidad y en la consolidación de una estructura urbana ordenada**,** como se evidencia en la Figura 47 y Figura 48.

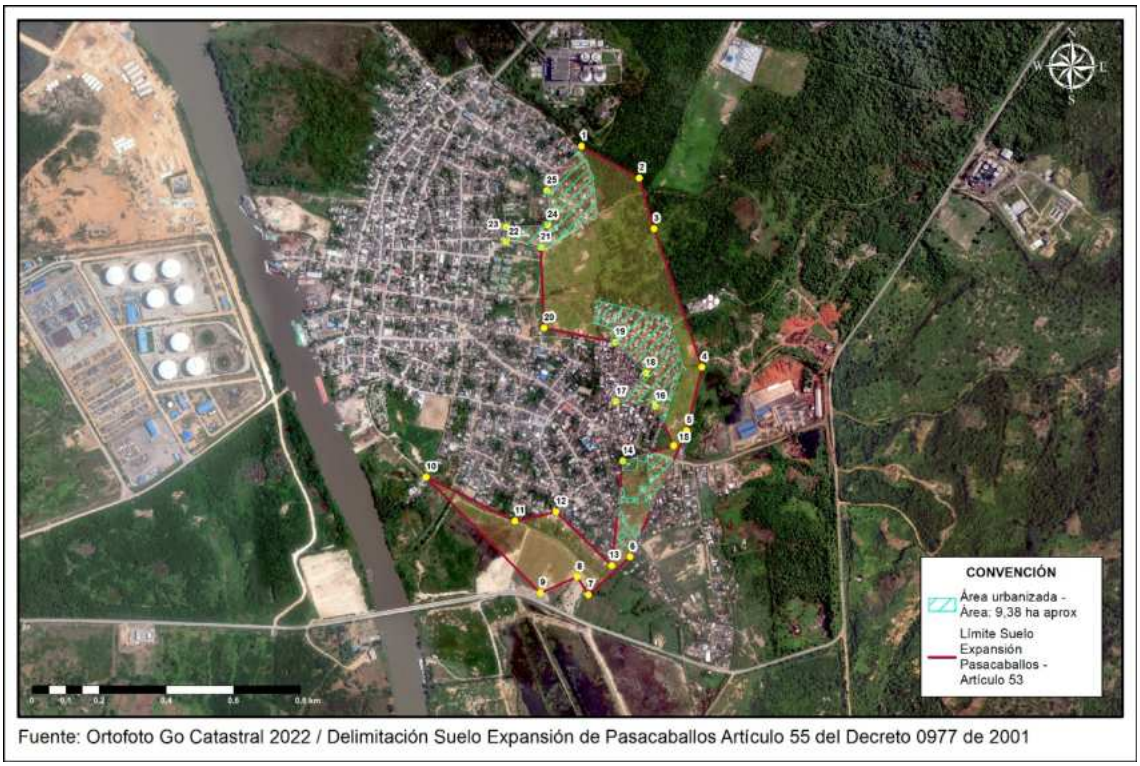
Figura 47. Suelo de Expansión Urbana del Centro Poblado de Bayunca



Nota. Construcción a partir del Artículo 53 del Decreto 0977 de 2001 y de la Imagen de Go Catastral 2022.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Figura 48. Suelo de Expansión Urbana del Centro Poblado de Pasacaballos



Nota. Construcción a partir del Artículo 53 del Decreto 0977 de 2001 y de la Imagen de Go Catastral 2022.
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De acuerdo con lo descrito, se procede a realizar el análisis de la ocupación de la huella urbana en los polígonos correspondientes al suelo de expansión de los centros poblados, con el propósito de que esta información sirva como insumo y base para el análisis de la urbanización del suelo de expansión urbana, el cual será desarrollado en el capítulo 4.2.1.3.

Tabla 11. Análisis del Suelo de Expansión Urbana del Centro Poblado de Bayunca

ÁREA BRUTA	Ha	PORCENTAJE
Suelo de Expansión Urbana	**97,39**	**100,00%**
Urbanizado (Crecimiento Huella Urbana)	21,73	22,31%
Urbanizable (Restante)	**75,66**	**77,69%**

Nota. La huella urbana corresponde a una aproximación realizada sobre la Imagen de Go Catastral 2022. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Tabla 12. Análisis del Suelo de Expansión Urbana del Centro Poblado de Pasacaballos

ÁREA BRUTA	Ha	PORCENTAJE
Suelo de Expansión Urbana	**31,97**	**100,00%**
Urbanizado (Crecimiento Huella Urbana)	9,38	29,34%
Urbanizable (Restante)	**22,59**	**70,66%**

Nota. La huella urbana corresponde a una aproximación realizada sobre la Imagen de Go Catastral 2022. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

El análisis permite inferir que los polígonos correspondientes al suelo de expansión urbana de los centros poblados presentan una ocupación por huella urbana que oscila entre el 20% y el 29% de su área total. En consecuencia, se estima que entre el 70% y el 77% de estos polígonos permanece disponible para procesos de urbanización.

4.1.2.1.3 Análisis de la Urbanización del Suelo de Expansión Urbana

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, se evidencia que en el Distrito se destinaron suelos de expansión urbana con cuatro categorías específicas:

- **Categoría 1:** Suelo de Expansión Urbana Residencial, con una superficie de **1.516,18ha**, localizadas en el costado oriental de la Ciénaga de La Virgen.
- **Categoría 2:** Suelo de Expansión para Equipamientos Distritales, con una extensión de **644,66ha,** igualmente localizadas sobre el costado oriental de la Ciénaga de La Virgen.
- **Categoría 3:** Suelo de Expansión Industrial, que abarca **401,75ha**, ubicadas al sur de la zona industrial de Mamonal.
- **Categoría 4:** Suelo de Expansión Urbana Residencial, con **27,21ha** colindantes al Centro Poblado de Pasacaballos.

Adicionalmente, el Artículo 55 estableció **129,37ha** como suelo de expansión específicamente para los centros poblados de Bayunca y Pasacaballos, distribuidas de la siguiente forma: **97,39ha** para Bayunca y **31,97 ha** para Pasacaballos.

Con base en las áreas disponibles para ser urbanizadas, y teniendo en cuenta los planes parciales que han sido adoptados y ejecutados, así como el crecimiento de la huella urbana que ya se evidencia sobre los polígonos de expansión, se realiza un análisis de la ocupación del suelo de expansión urbana. Este ejercicio permite identificar las diferencias en la gestión, aprovechamiento y desarrollo de estas áreas, las cuales responden directamente a la vocación específica de cada subcategoría de suelo definida en el Decreto 0977 de 2001.

El primer análisis corresponde a la urbanización del Suelo de Expansión Total del Distrito, sin discriminar su vocación ni localización. Es decir, se consideran de manera conjunta los polígonos determinados como suelo de expansión con vocación residencial y el denominado suelo de expansión industrial. Este análisis permitirá evidenciar el porcentaje de suelo que ha sido urbanizado, el porcentaje que aún está pendiente de urbanizarse, y el restante no gestionado. Los resultados se presentan en la Tabla 13.

Tabla 13. Urbanización del Suelo de Expansión Urbana del Distrito

ÁREA BRUTA	ha	PORCENTAJE
Suelo de Expansión Urbana	**2.723,16**	**100%**
Urbanizado (Planes Parciales Ejecutados)	46,91	1,7%
Urbanizado (Crecimiento de Huella Urbana)	70,59	2,6%
Por Urbanizar (Planes Parciales Adoptados sin Ejecutar)	534,10	19,6%
Urbanizable sin ninguna gestión del suelo (Restante)	**2.071,55**	**76,1%**

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De acuerdo con la Tabla 13, se establece que únicamente el **1,7%** del total de suelo de expansión urbana, equivalente a **46,91ha**, ha sido urbanizado mediante la adopción y ejecución de planes parciales, generando con ello la configuración de nuevas trazas urbanas formales dentro del territorio. Adicionalmente, se identifica que un **2,6%** del suelo, equivalente a **70,59ha**, ya presenta ocupación, resultado de procesos de urbanización asociados al crecimiento de la huella urbana. Este fenómeno sugiere que parte de dicho crecimiento ha respondido tanto a desarrollos con licencias de urbanismo como a ocupaciones de origen informal, sin una planificación integral que articule el desarrollo con la infraestructura y los servicios públicos.

Por su parte, un **19,6%** del suelo de expansión urbana, equivalente a **534,10ha**, cuenta con planes parciales debidamente adoptados; sin embargo, estos no han sido ejecutados durante la vigencia del Decreto 0977 de 2001, lo que refleja un rezago en la materialización de las proyecciones de crecimiento y desarrollo urbano contempladas en el MOT definido para el año 2011. Finalmente, se destaca que **2.071,55ha**, equivalentes al **76,1%** del suelo, permanecen disponibles para ser urbanizadas, sin que hasta la fecha de este diagnóstico (a corte 2025) se haya avanzado en la formulación y adopción de planes parciales que permitan su incorporación efectiva al proceso de desarrollo urbano ordenado del Distrito.

De igual forma, el **1,7%** del suelo urbanizado, equivalente a **46,91ha**, corresponde a la ejecución de los planes parciales localizados en el suelo de expansión industrial, específicamente en el polígono de Mamonal. Este dato permite inferir que la gestión de estos planes parciales ha sido, en cierta medida, más eficaz que la de aquellos localizados en el suelo de expansión urbana con vocación residencial. Sin embargo, surge la necesidad de realizar un segundo análisis, enfocado en determinar el porcentaje del suelo de expansión industrial que ha sido urbanizado y examinar su comportamiento en relación con las áreas destinadas a esta vocación específica. Este análisis permitirá comprender mejor las dinámicas de ocupación y la efectividad en la gestión de este tipo de suelos del Distrito.

Tabla 14. Urbanización del Suelo de Expansión Industrial del Distrito

ÁREA BRUTA	Ha	PORCENTAJE
Suelo de Expansión Industrial	**401,75**	**100,00%**
Urbanizado (Planes Parciales Ejecutados)	46,91	11,68%
Por Urbanizar (Planes Parciales Adoptados)	42,04	10,46%
Urbanizable sin ninguna gestión del suelo (Restante)	**312,80**	**77,86%**

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Como se evidencia en la Tabla 14, que de las **401,75ha**, se han urbanizado **46,91ha**, correspondientes al **11,68%** de este suelo. Teniendo en cuenta que los planes parciales fueron adoptados entre 2009, 2015 y 2022, se puede establecer que su ejecución ha sido efectiva.

El tercer análisis, corresponde al **19,6%, 534,10ha** del suelo que cuenta con planes parciales adoptados sin ejecutar, de los cuales **492,06ha** están localizados en el suelo de expansión urbana

con vocación residencial, que se distribuye entre los polígonos de las Unidades de Expansión A, B, C y D y de los Centros Poblados de Pasacaballos y Bayunca. Partiendo del hecho de que el área de planificación y gestión es mayor con respecto al suelo de expansión industrial y que además estos polígonos se habilitarían para usos residenciales, comerciales y dotacionales.

Tabla 15. Urbanización del Suelo de Expansión Residencial del Distrito

ÁREA BRUTA	Ha	PORCENTAJE
Suelo de Expansión Urbana	**1.676,74**	**100,00%**
Por Urbanizar (Planes Parciales Adoptados)	492,06	29,35%
Urbanizado (Huella Urbana)	39,48	2,35%
Urbanizable sin ninguna gestión del suelo (Restante)	**1.145,20**	**68,30%**

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De acuerdo con la Tabla 15, de las **1.676,74 ha**, el **2,35% (equivalente a 39,48 ha)** corresponde a suelo ya urbanizado a partir del crecimiento de la huella urbana. Por su parte, el **29,35% (492,06 ha)** cuenta con planes parciales adoptados que aún no han sido ejecutados. El **68,30% restante (1.145,20 ha)** permanece como suelo urbanizable sin planificación formal, lo que evidencia una baja ejecución frente a las proyecciones establecidas de crecimiento urbano.

Conclusiones

- Del suelo de expansión urbana del Distrito, se han urbanizado **46,91ha** de un total de **2.723,16ha**, lo que equivale al **1,7%.** Este desarrollo se ha materializado mediante la ejecución de planes parciales industriales, denominados así por su ubicación en el suelo de expansión industrial definido en el Decreto 0977 de 2001. Este hecho evidencia que la urbanización del suelo de expansión se ha llevado a cabo a través de actuaciones urbanísticas vinculadas al sector productivo industrial, resaltando el potencial estratégico de este suelo para atender la demanda futura de áreas productivas con vocación industrial. Estas áreas son fundamentales para impulsar la consolidación del tejido económico del Distrito y fortalecer su proyección de crecimiento.

- La gestión de los planes parciales en el suelo de expansión industrial ha demostrado ser más efectiva en comparación con los localizados en el suelo de expansión residencial. Por otro lado, los planes parciales con vocación residencial demandan una gestión más compleja y tiempos

más prolongados para su ejecución, debido al tamaño de las áreas involucradas y la magnitud de la oferta de vivienda que buscan generar.

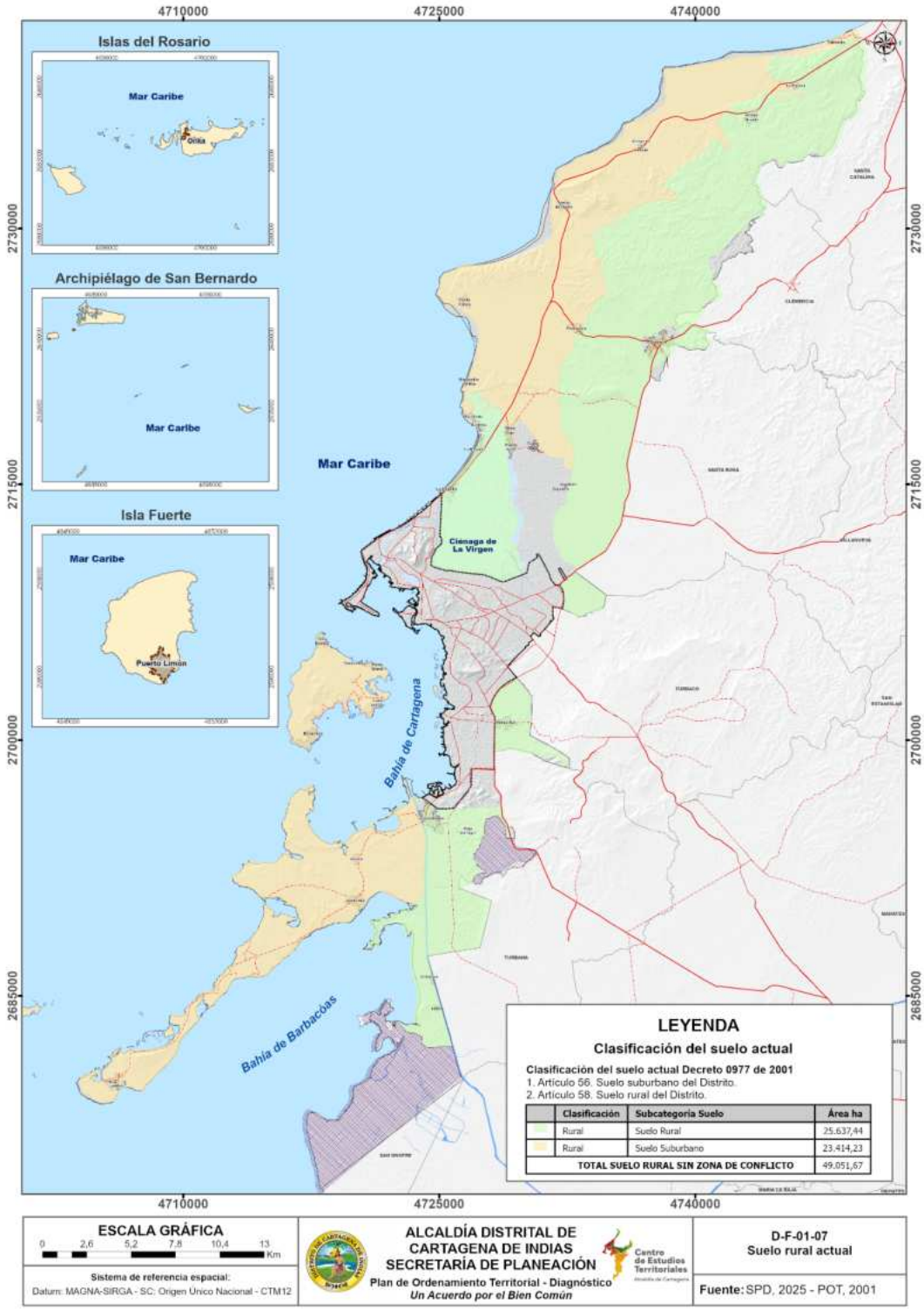
- Los planes parciales Alfa y Omega (2019) y A1, A2 y A3 “La Rocca” (2022), localizados en el suelo de expansión del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen, son de iniciativa privada. A pesar de contar con decretos de adopción, no se han ejecutado las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U) correspondientes. El uso principal de estos planes parciales es residencial, y se establece que el 40% del Área Neta Urbanizable (A.N.U) se destinará a la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) lo cual contribuirá a disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda.

- El Distrito cuenta con **2.071,55ha** de suelo de expansión urbana disponibles para su urbanización a la fecha de elaboración del presente diagnóstico (2025). Estas áreas tienen el potencial de generar la oferta de usos residenciales e industriales proyectada en el MOT hasta 2011. No obstante, se puede concluir que el ritmo de urbanización no ha alcanzado las expectativas iniciales. A 2025, solo se ha desarrollado el **1,7%** del suelo de expansión urbana, una cifra significativamente inferior al 100% proyectado. Este bajo porcentaje refleja que la proyección de los polígonos del suelo de expansión no respondió a las dinámicas inmobiliarias esperadas por la visión planteada en el Decreto 0977 de 2001.

4.1.2.2 Desarrollo del Suelo Rural

El Suelo Rural del Distrito, está constituido por **49.051,67ha**, distribuidas en dos categorías, **23.414,23ha** de Suelo Rural Suburbano y **25.637,44 ha** de Suelo Rural-Rural, como se evidencia en la Figura 49.

Figura 49. Mapa D-F-01-07 Suelo Rural del Distrito



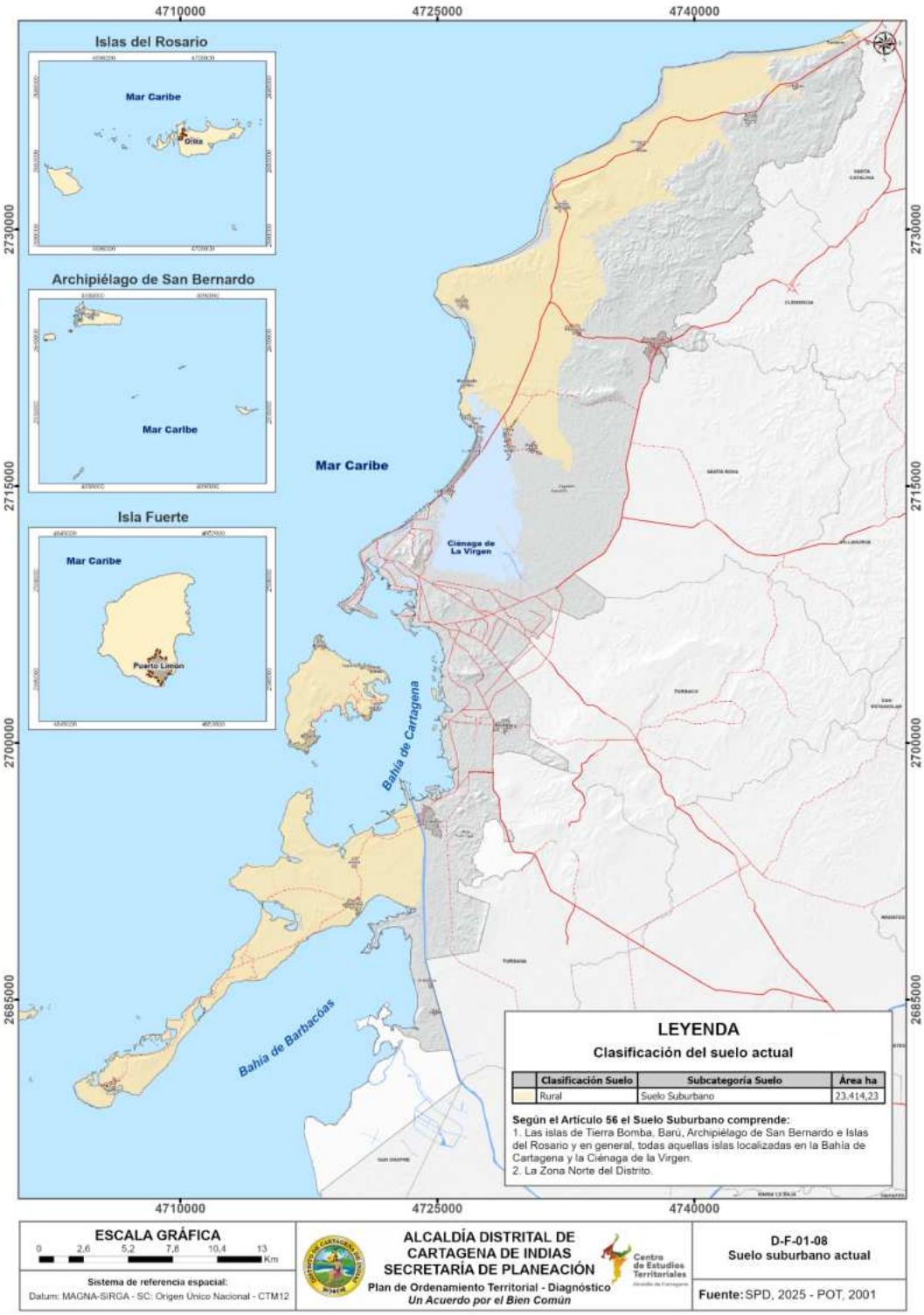
Nota. Construcción a partir de los Artículos 56 y 58 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.2.2.1 Suelo Rural Suburbano

El Decreto 0977 de 2001, en su Artículo 56 “del Suelo Suburbano del Distrito”, establece textualmente lo siguiente:

> Constituyen suelo suburbano del distrito las áreas ubicadas dentro de su suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. (p. 38)
>
> Hacen parte de este suelo los siguientes territorios: (p. 38)
>
> 1. Las Islas de Tierrabomba, Barú, Archipiélago de San Bernardo e Islas del Rosario y en general, todas aquellas localizadas en la Bahía de Cartagena y la Ciénaga de La Virgen. (p. 38)
> 2. La Zona Norte del Distrito, delimitada en el Plano de Clasificación del Suelo. (p. 38)

Figura 50. Mapa D-F-01-08 Suelo Rural Suburbano del Distrito



Nota. Construcción a partir del Artículo 56 del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De acuerdo con este artículo, se tiene una extensión de **23.414,23ha** de suelo rural suburbano distribuidos en la zona insular, conformada por la Isla de Tierra Bomba, los Archipiélagos de las Islas del Rosario y San Bernardo, e Isla Fuerte. Sin embargo, también se han delimitado algunos centros poblados rurales dentro de esta categoría.

El desarrollo del suelo rural suburbano se ha caracterizado por la aplicación de una normativa que permite densidades mayores a las establecidas en el Decreto 3600 de 2007[5] y en la Resolución No. 0944 del 14 de Diciembre de 2020[6] de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE. Esto se debe a que la reglamentación del suelo está sujeta a las disposiciones del Cuadro Reglamentario N° 8 del Decreto 0977 de 2001, así como al Acuerdo N° 14 de 1994[7]. La coexistencia de estas normativas ha generado vacíos normativos en la aplicación de las normas para los proyectos urbanísticos, lo que ha provocado la perdida de la identidad del suelo rural suburbano y ha facilitado su transformación urbanística.

Asimismo, el Distrito ha intentado establecer una reglamentación especial para la Zona Norte. En este contexto, en 2012 se adoptó el Decreto 1144 del 26 de julio de 2012, "por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo para suelo rural suburbano y el tratamiento de mejoramiento integral para los centros poblados rurales suburbanos de la Zona Norte, contenido en el Decreto No. 0977 de 2001". Esta medida representó un esfuerzo del Distrito por ordenar la zona mediante lineamientos urbanísticos que promovieran la unificación y consolidación del paisaje, evitando el desarrollo fragmentado de proyectos aislados, como Karibana y Barcelona de Indias, los cuales, en ese momento, no contemplaban la obligación de cesiones públicas. Sin embargo, dicho decreto fue derogado por el Decreto 1328 del 11 de septiembre de 2012, al argumentarse que violaba la normativa que pretendía reglamentar. En consecuencia, se determinó

[5] Decreto 3600 de 2007 “por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones”
[6] Resolución N° 0944 del 14 de Diciembre de 2020 “por la cual se identifican y compilan las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial del Distrito y los municipios de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, a las que se refiere el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”.
[7] Acuerdo 14 del 25 de Marzo de 1994 “por el cual se adopta el Plan Maestro de Ordenamiento Físico para la Isla de Barú y la Zona Norte de Cartagena, y se definen los parámetros para la elaboración de los Planes de Desarrollo e Inversiones para los sectores que conforman dichas zonas”.

que el Decreto 1144 de 2012 era contrario a la Constitución y la Ley, al haber excedido los límites del poder reglamentario.

Esto ha conllevado al desarrollo de un paisaje con vocación urbana, como se evidencia en sus tipologías constructivas y al número de viviendas desarrolladas por hectárea. Este fenómeno ha generado una transformación significativa del paisaje rural, evidenciando un proceso de *rurubanización*[8] en algunos lugares específicos, los cuales serán analizados más adelante. Asociados a este concepto, en la actualidad existen más de 1.000 ha que pueden considerarse como áreas urbanas difusas o áreas rurubanas, localizadas en suelo rural suburbano. Las cuales se pueden ejemplificar con los proyectos de Serena del Mar en la Zona Norte y de Punta Nativa en la Península de Barú.

Este hecho funcional plantea un escenario para el análisis del fenómeno de rurubanización del suelo rural suburbano. Un primer análisis corresponde a que el Acuerdo N° 14 de 1994, ha permitido este fenómeno, caracterizado por la consolidación de "islas de suelo urbano" desarrollado en predios de gran extensión. En estas áreas se construyen condominios campestres, centros comerciales, complejos residenciales con opción de aprovechamiento turístico y hotelero, así como equipamientos que transforman significativamente el paisaje, evidenciando el verdadero uso y aprovechamiento de este suelo. Además, estos desarrollos han comenzado a integrarse a los centros poblados rurales adyacentes, los cuales, en algunos casos, han quedado inmersos dentro de dichos proyectos urbanísticos, generando lo que parecen ser enclaves territoriales. Este fenómeno resalta la necesidad de un análisis más profundo sobre cómo estos desarrollos están redefiniendo las dinámicas territoriales y sociales en este suelo.

Cabe resaltar que el desarrollo y crecimiento de la Zona Norte constituye uno de los hechos funcionales de mayor relevancia en el Distrito. La dinámica inmobiliaria en esta área ha propiciado la consolidación de una nueva zona que, se considera parte del suelo urbano de Cartagena, pero que no cuenta con ningún acto administrativo que lo determine de esta manera. Este proceso ha sido impulsado por estrategias publicitarias que la promueven como "la ciudad soñada" y por la

[8] Neologismo que designa el proceso de urbanización desenfrenada del espacio rural, donde se entrelazan espacios rurales con zonas urbanizadas de carácter periférico. Se puede entender la rururbanización como el movimiento, o la aparición, de espacios de naturaleza urbana en espacios predominantemente rurales (Merlin, Choay et al. 2010).

concentración de equipamientos educativos y de salud, así como de centros comerciales y empresariales. Estas características han contribuido a consolidar la Zona Norte no solo como una centralidad, sino también como una extensión significativa de la huella urbana de Cartagena, transformando el territorio y sus dinámicas sociales y económicas.

Así mismo, estos desarrollos tienen como principal atractivo la integración paisajística con elementos naturales como cuerpos de agua y la creación de lagunas artificiales, así como la interacción con los bosques de manglar y bosque seco tropical. Estas intervenciones implican transformaciones en las condiciones naturales del entorno. Si bien algunas de estas modificaciones se realizan con permisos ambientales por CARDIQUE, es necesario evaluar el impacto acumulativo de estas actuaciones sobre la biodiversidad, los servicios ecosistémicos y la funcionalidad ambiental de la zona que se aborda en el Documento Técnico de Soporte de la Dimensión Ambiental.

El segundo análisis se centra en la Isla de Barú, donde, además de los desarrollos urbanísticos como condominios residenciales con servicios turísticos, instalaciones hoteleras y parcelaciones, se evidencia la sobreutilización de los terrenos de bajamar, playas y aguas marinas. Esta situación deriva tanto de las actividades turísticas intensivas como de la ocupación de estas zonas mediante construcciones permanentes, lo que genera impactos en los ecosistemas marino-costeros. Esta dinámica plantea desafíos en la gestión sostenible del territorio, dado que estas áreas, al formar parte de la estructura ecológica principal, son esenciales para la conservación de la biodiversidad, la protección contra la erosión costera y la prestación de los servicios ecosistémicos.

La tercera área de análisis se concentra en la zona insular, conformada por la Isla de Tierra Bomba, los Archipiélagos del Rosario y San Bernardo, e Isla Fuerte. Estas islas, clasificadas como suelo rural suburbano, enfrentan problemáticas derivadas de los procesos de urbanización de sus líneas de costa, donde se encuentran las zonas de bajamar, playas y aguas marinas. Como tambien del crecimiento de sus centros poblados en territorios finitos, sin posibilidad de expandirse. Además de la transformación física y ambiental de estas islas, las comunidades asentadas en estos territorios enfrentan dificultades para acceder a bienes y servicios básicos. Entre estas carencias se destacan la limitada provisión de infraestructura de servicios públicos, como agua potable, saneamiento básico y energía, y las deficiencias en la conectividad con el centro urbano de Cartagena de Indias.

En el caso específico del Archipiélago de San Bernardo e Isla Fuerte, se observa una dinámica particular: sus relaciones funcionales están más vinculadas a municipios de los departamentos de Córdoba y Sucre que al Distrito de Cartagena. Esto genera retos adicionales en términos de gobernanza y planeación territorial, ya que su atención y gestión dependen de la articulación entre diferentes entidades administrativas y niveles de gobierno.

4.1.2.2.1.1 Análisis Normativo del Suelo Rural Suburbano

- **Consideraciones Iniciales**

La regulación normativa del Suelo Rural Suburbano está definida por el Acuerdo N° 14 del 25 de marzo de 1994. Este acuerdo presenta una vigencia de 30 años ordenando el suelo rural suburbano y permitiendo su urbanización conforme a sus legislaciones normativas. Durante ese periodo el país ha avanzado en la regulación de múltiples aspectos que se encuentran definidos en la Ley 388 de 1997 y compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Adicionalmente, parte de estos han sido posteriormente reglamentados por decretos nacionales.

Entre las normas nacionales relativas al ordenamiento territorial que establecen un panorama totalmente distinto al que existía en 1994, vale resaltar las siguientes:

- La expedición de la Ley 1454 de 2011 "por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones". Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial – LOOT.

- La incorporación de los temas asociados a los riesgos de acuerdo con la Ley 1523 de 2012 "por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones", el Decreto 19 de 2012 "por el cual se dictan normas para suprimir o reformar, regulaciones, procedimientos y tramites innecesarios existentes en la Administración Pública" y el Decreto 1807 de 2014 "por el cual se reglamenta el artículo 189 del Decreto-Ley 019 de 2012 en lo relativo a la incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial y se dictan otras disposiciones", compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

- La incorporación de las nuevas medidas sobre manejo del suelo rural de acuerdo con Decreto 3600 de 2007 “por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones”, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

- La incorporación de suelo para la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) de acuerdo con el Decreto Nacional 1077 de 2015.

- La adopción de determinantes ambientales por parte de las autoridades ambientales competentes.

- Las modificaciones en materia de sanciones urbanísticas introducías por la Ley 1801 de 2016 “por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana”.

- Las nuevas medidas que modifican la formulación, estudio y adopción de planes parciales.

El Decreto 3600 de 2007 regula el suelo rural suburbano (Sección 2) incorporando conceptos que, de partida, no están acordes con lo dispuesto en el Acuerdo N° 14 de 1994. Basta decir que el Decreto 1077 de 2015 exige para esta categoría de suelo rural, entre otros temas:

- La determinación del umbral máximo de suburbanización y en consecuencia las densidades máximas a las que se sujete el desarrollo de este suelo.

- La unidad mínima de actuación para le ejecución de obras de parcelación que no puede ser inferior a 2 hectáreas.

- La definición de usos permitidos con su respectiva escala, intensidad de uso, localización, definición de usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos, así como las densidades e índices máximos de ocupación y construcción.

- Los corredores viales suburbanos asociados a las vías de primer orden y vías intermunicipales de segundo orden.

- Las condiciones de localización de proyectos comerciales mayores a 5.000 m2.
- Las condiciones de localización de los usos industriales, sus alturas máximas y normas volumétricas.
- Las normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios con área mayor a 5.000 m2 que solo se pueden localizar en áreas de actividad específicamente delimitadas cartográficamente en el POT. El índice de ocupación máximo del 30% del área del predio.
- El ordenamiento de los centros poblados rurales, sus sistemas generales, usos y cesiones para las diferentes actuaciones.

Los temas anteriormente mencionados exigen el ajuste de las normas del suelo rural suburbano que actualmente se encuentra delimitado y regulado tanto por el Decreto 0977 de 2001 y el Acuerdo N° 14 de 1994. A esto se suma la obligación de incorporar las determinantes ambientales expedidas por la CARDIQUE, mediante Resolución No. 0944 del 14 de diciembre de 2020, especialmente en lo que concierne al umbral máximo de suburbanización; la extensión máxima de los corredores viales suburbanos; los índices de ocupación; la definición de áreas mínimas de predios según actividades y la definición de densidades en suelo rural y rural suburbano.

Esto lleva a la revisión y ajuste del ajuste al MOT en razón al vencimiento de los contenidos de largo plazo, así como las notables diferencias del marco regulatorio actual respecto del marco vigente para 1994, implica una lectura de conjunto del territorio distrital, por lo que se hace necesario incluir el ámbito de ordenamiento del Acuerdo N° 14 de 1994 en los análisis técnicos que soporten decisiones fundamentales en relación con la protección del medio ambiente; la gestión del riesgo; la regulación del suelo rural, rural suburbano y urbano; la definición de sistemas generales y en especial de la factibilidad de prestación de servicios públicos y de servicios sociales; la definición de políticas, estrategias, proyectos y normas relacionados con población, vivienda y suelo; y la necesaria armonización entre los diferentes instrumentos de planeación y gestión del suelo.

- **Sobre el ámbito de planificación y su relación con el Decreto 0977 de 2001**

La reglamentación del uso del suelo en la Zona Norte y en la Península de Barú se encuentra condicionada por las disposiciones del Decreto 0977 de 2001 y el Acuerdo N° 14 de 1994. El primero, establece los Cuadros Reglamentarios N° 8 y 9, aplicables a estos territorios. En dichos cuadros se definen las Áreas de Actividad bajo la categoría de "Desarrollo Turístico", tal como lo estipula el Artículo 257 del mismo decreto, en el que se señala que: "La reglamentación para Barú y la Zona Norte está contenida en los cuadros No. 8 y 9, titulados 'Áreas de actividad en suelo rural suburbano' y 'Áreas de actividad en suelo rural', respectivamente." Como se evidencian en la Figura 51 y Figura 52.

Figura 51. Cuadro de Reglamentación No. 8. Áreas de Actividad en Suelo Rural Suburbano

	ACTIVIDAD SUBURBANA
USOS	
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2
RESTRINGIDO	Institucional 4: Jardines Cementerios
PROHIBIDO	Com.ercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4
Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1 AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2 AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3
AREA LIBRE	90%
AISLAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
ESTACIONAMIENTOS	Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m2 de zona comercial Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m2 de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.

Nota. Tomado del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Es así como, el cuadro No. 8 establece principalmente los usos permitidos; las áreas y frentes mínimos de los predios con su respectivo índice de ocupación (0,10 en todos los casos) y las alturas máximas permitidas asociadas a estos. Adicionalmente establece para el uso residencial que "en los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura más altillo" y que en ningún caso se puede exceder el índice de construcción establecido. El cuadro no hace referencia a densidades ni cesiones obligatorias.

Figura 52. Cuadro de Reglamentación No. 9, Áreas de Actividad Localizadas en Suelo Rural

	PARCELACIONES	ACTIVIDAD EN SUELO RURAL PRODUCTOR AGROINDUSTRIAL
USOS		
PRINCIPAL	Residencial Unifamiliar	Labores agrícolas, horticultura, floricultura y pasto, animales de labores, ganadería, aves de corral, apiarios, acuicultura, explotaciones forestales, camaroneras.
COMPLEMENTARIO	Vivienda Unifamiliar, Celaduría. Servicios comunales (cuarto de maquinas, basuras)	Portuario1, además bodegas, silos, establos, galpones, plantas de procesamiento de productos agrícolas, estanques artificiales.
COMPATIBLE	Institucional 4 – Jardines Cementerio	Vivienda unifamiliar, bodegas, silos, establos. Intensidad del uso compatible 75% del uso principal
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	AML: 100000 M2 (10 Ha) – FML: 50 Mts	AML: 10000 M2 – FM: 70 Mts
AREA MIN. DE LA PARCELA	AMP : 10000 M2 FM : 50 Mts	
AREA LIBRE	20 M2 de area libre x c/ 20 M2 de area Constr.	5 M2 de area libre x c/ 2 M2 de area Constr.
AREA LIBRE NO URBANIZABLE	Las establecidas en este reglamento para cesiones tipo A y tipo B.	
ALTURA MÁXIMA		
AISLAMIENTOS	10 Mts por cualquier lindero del lote	10 Mts por cualquier lindero del lote
CONDICIONES ESPECIALES DE LAS PARCELACIONES	Deberá asegurarse el acceso vehicular a cada una de las parcelas. No se permitirá la subdivisión de parcelas. El tamaño de las unidades agrícolas familiares está comprendido en el rango de 41 a 56 Hectáreas	
REGLAMENTACIÓN ESPECIAL	Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bayunca-Pontezuela se regirán por las normas establecidas en el presente Decreto para el suelo rural suburbano de la zona norte y Barú.	

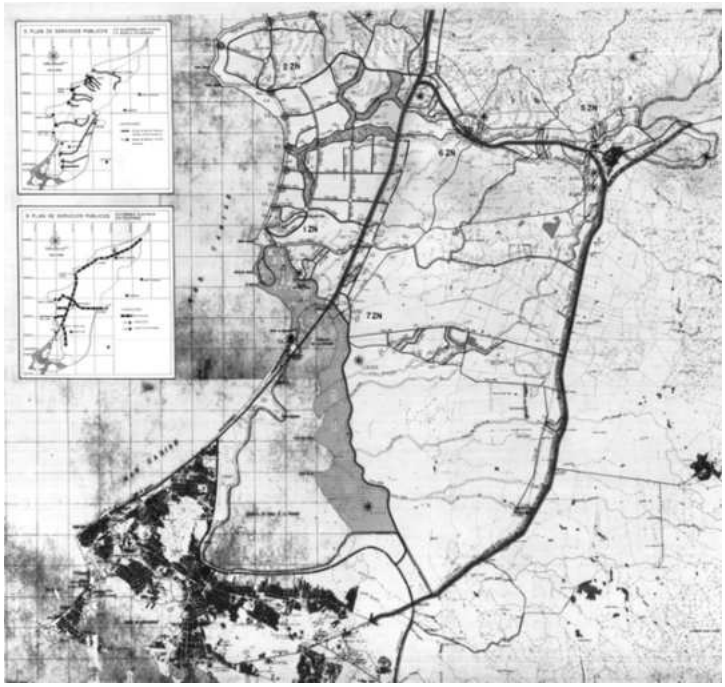
Nota. Tomado del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Por su parte, el cuadro No. 9 define, entre otros temas, los usos permitidos para parcelación, el área mínima de lote (10 ha) y de parcela (1 ha); el área libre (20m2 de área libre por cada 20 m2 de área construida). Es importante señalar que se establece la prohibición de subdividir las parcelas y hace referencia a la dimensión de la Unidad Agrícola Familiar- UAF (entre 41 ha y 56 ha).

Sumado a esta reglamentación, prevalece la aplicación del Acuerdo N° 14 de 1994 como instrumento rector del ámbito de planificación, sobre las disposiciones del Decreto 0977 de 2001. No obstante, se ha identificado que los polígonos de planificación definidos en ambos instrumentos presentan superposiciones y falta de articulación, particularmente en cuanto a la clasificación del suelo y los límites de las áreas reguladas.

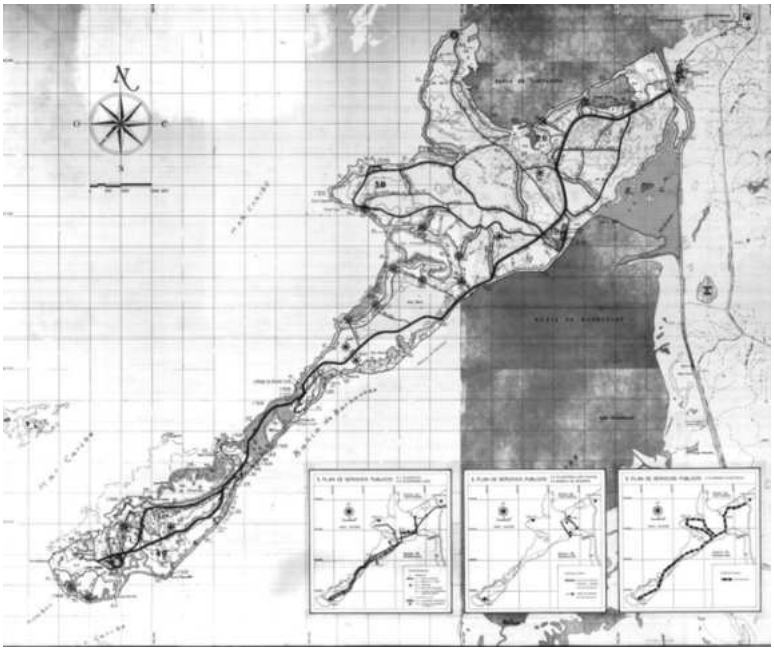
A pesar de esta desarticulación normativa, el Acuerdo N° 14 de 1994 ha sido el marco que, en la práctica, ha orientado el desarrollo del suelo rural suburbano del Distrito, siendo la base sobre la cual se han consolidado las actuaciones urbanísticas y los procesos de ocupación del territorio.

Figura 53. Ámbito de Planificación del Acuerdo N° 14 de 1994 en la Zona Norte, Estructura Urbana Propuesta



Nota. Tomado del Acuerdo N° 14 de 1994, Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Figura 54. Ámbito de Planificación del Acuerdo N° 14 de 1994 en la Península de Barú, Estructura Urbana Propuesta



Nota. Tomado del Acuerdo N° 14 de 1994, Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

El Acuerdo N° 14 de 1994 establece la malla vial para el ámbito de planificación del Distrito de Cartagena, incluyendo la definición de los perfiles viales para los distintos tipos de vías proyectadas. Sin embargo, en el Decreto 0977 de 2001, no se contempla de manera explícita esta malla vial ni sus especificaciones técnicas, lo que ha generado un vacío normativo en cuanto a la articulación de la red vial en el territorio distrital.

El Decreto 0977 de 2001 define para la Zona Norte, en el Artículo 295, como vía estructurante la Vía del Mar, mientras que para la Isla de Barú menciona que deben dejarse áreas de reserva respecto a la vía distrital que conecta este corregimiento con la aglomeración urbana de Cartagena y también se mencionan vías de segundo nivel de acceso a los centros poblados y a la propiedad pública y vías de tercer nivel, propias de las parcelaciones de condominios turísticos. En el mismo artículo se hace referencia a las cesiones tipo A (25% del área bruta que no se define claramente cómo se concreta) y las cesiones tipo B (20% del área bruta, que integra vías secundarias, equipamientos colectivos, espacios libres y zonas verdes). Vale decir que el articulado no precisa el cálculo específico de las cesiones ni de sus componentes.

Dentro del subcapítulo que se ocupa de las Áreas de Actividad en suelo rural suburbano, reglamentada en el Cuadro No. 8, antes presentado, se recalca que los lotes urbanizables deben tener como mínimo 1 ha. Así mismo el Decreto 0977 de 2001, asume allí (Artículo 313) las disposiciones del Acuerdo N° 14 de 1994 en lo que hace referencia a las equivalencias para la aplicación de uso hotelero y condominios turísticos, por cuanto establece que:

> La vivienda localizada en cada lote será hasta de 250 metros cuadrados, pudiéndose conformar en dos unidades habitacionales o cabañas que comparten un área de carácter comunitario con régimen de copropiedad. También será equivalente a tres habitaciones hoteleras que no pueden pasar de un volumen de construcción de 250 metros cuadrados, incluyendo sus respectivos servicios complementarios. (p. 3)

Figura 55. Tipos de Ocupación del Suelo Rural Suburbano



Fuente: © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

En todo caso, es claro que, como lo demuestran las imágenes satelitales, los efectos urbanísticos de los diferentes productos inmobiliarios son variados y que, aquellos proyectos extensivos con edificaciones en tipología de bloques tienen un impacto más notorio para el suelo rural suburbano en términos de endurecimiento del suelo y del paisaje con mayores densidades.

- **Sobre la desregulación del Suelo Rural Suburbano a la luz de la Regulación Nacional Vigente**

El Documento de Seguimiento y Evaluación del POT (vigencia 2024), reconoce en la tabla 14 que se enmarca en el Análisis de Suficiencia, que existen vacíos normativos en lo que hace referencia a aspectos relacionados con los centros poblados rurales y el sistema de equipamientos en suelo rural, entre otros. Al mismo tiempo indica que algunos temas que exige la regulación nacional vigente en relación con el componente rural sí se encuentran enunciados en el Decreto 0977 de 2001, como es el caso del suelo rural suburbano y los corredores viales suburbanos (artículo 293), la vivienda campestre (artículo 310 que remite al cuadro No. 9); la determinación del umbral máximo de suburbanización (artículo 311 que remite al cuadro No. 8), pero que en sentido estricto no se establece en los términos que exige la regulación nacional vigente; la unidad mínima de actuación; las normas de parcelación y edificabilidad; la definición de usos (todo esto en el artículo 311).

No obstante, el análisis cuantitativo referido a si estos temas se encuentran o no en el Decreto 0977 de 2001, no refleja plenamente el alto nivel de desregulación del suelo rural suburbano (por efecto de la metodología del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), que no solamente se remite a la definición de normas para el desarrollo predial (si bien estas presentan vacíos), sino que, también debe ocuparse de establecer la estructura de los sistemas generales y los instrumentos a través de los cuales sea posible aumentar el estándar urbanístico de esta categoría del suelo rural.

El mismo documento reconoce (tabla 15) respecto a las políticas del componente rural, que:

> Dado el cambio del territorio en su componente, así como en su demografía, estas políticas de consolidación de modelo de ocupación deben ser reevaluadas y verificadas conforme al nuevo modelo de ocupación que se adopte a partir de la realización de un nuevo diagnóstico territorial. (p. 34)

Al mismo tiempo, respecto a la identificación de las categorías del suelo rural indica (tabla 16) que:

> El transcurso del tiempo desde la expedición del POT vigente, el vencimiento de las metas y componentes a largo plazo, junto al desarrollo y crecimiento de la huella urbana, el suelo

> urbano y las áreas urbanizadas hacen necesario una revisión general de la categorización del suelo urbano, así como de las categorías del suelo rural, las cuales deben reconocer las realidades del territorio y adaptarse a su situación específica, priorizando la comunidad circundante. (p. 35)

Así mismo, en relación con la identificación de las categorías de desarrollo restringido, indica (tabla 18) que "cuentan con la misma reglamentación a partir del sistema de cuadros normativos reglamentarios, y no cuentan con una norma específica, la cual sería necesaria si en una revisión de POT se dejan categorías de desarrollo restringido en suelo rural".

Ante esta situación la Administración Distrital apeló a la expedición de circulares que, en algunos casos aclaran normas del Decreto 0977 de 2001 (Circular No. 1 de 2002 respecto a la máxima ocupación en suelo suburbano; Circular No. 1 de 2004 Aclaración del numeral 5 de la Circular No. 3 de 2002, referente a los centros poblados de las zonas rurales) o agregan nuevas (Circular No. 3 de 2002, respecto a las normas aplicables en centros poblados; Circular No. 2 de 2004, respecto a los servicios comerciales de apoyo en suelos rurales y suburbanos y aplicabilidad de los índices de construcción en la actividad turística).

También resulta relevante la Circular No. 1 de 2008 que trata de las áreas de actividad en suelo suburbano de Barú y la Zona Norte de Cartagena, que hace referencia al Cuadro No. 8 del POT y establece normas para otros aspectos propios del suelo rural suburbano.

- **Síntesis de los aspectos relevantes para el Suelo Rural Suburbano desde las Determinantes Ambientales expedidas por CARDIQUE mediante la Resolución N° 0944 de 2020**

Las determinantes ambientales son normas de superior jerarquía para los instrumentos de planeación que determina la Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, como es el caso de los Planes de Ordenamiento Territorial. En efecto, CARDIQUE establece determinantes del ordenamiento territorial en su jurisdicción mediante la Resolución No. 0944 de 2020. Estas determinantes se organizan en cuatro grupos referidos al medio natural; al medio trasformado; a la

gestión del riesgo y cambio climático; y a las densidades de ocupación en suelo rural y suburbanización.

En este sentido dentro del presente análisis es pertinente resaltar las siguientes determinantes del último grupo que se encuentran en el Capítulo V, Eje de densidades de ocupación del suelo rural:

- El artículo 23 define las determinantes referidas a las densidades de ocupación del suelo rural y la suburbanización que proceden de las disposiciones de la Ley 99 de 1993 y el Decreto nacional 3600 de 2007, "sobre las normas generales y las densidades máximas a las que deben sujetarse los propietarios de viviendas referidas a las densidades máximas de ocupación, extensión de corredores viales suburbanos y umbrales máximos de suburbanización."

- El parágrafo 1 de este artículo establece que:

  La definición de densidades de ocupación en suelo rural deberá ser definida por la corporación mediante estudios técnicos de soporte y acto administrativo que determine específicamente los máximos permitidos. Hasta tanto se determine con precisión, la densidad máxima de ocupación en suelo rural permitida de manera general en la jurisdicción, inclusive para las categorías de desarrollo restringido en suelo rural, será de 5 viviendas /ha. (p. 13)

- Por su parte, en el parágrafo 2 del mismo artículo se establece que:

  La definición de la extensión de los corredores viales suburbanos y la metodología para la definición del umbral máximo de suburbanización será definida por la corporación mediante estudios técnicos de soporte y acto administrativo que determine específicamente los máximos permitidos. Hasta tanto se determine con precisión, la extensión máxima de los corredores suburbanos en la jurisdicción no deberá superar los 5 km medidos desde el perímetro del suelo urbano. (p. 14)

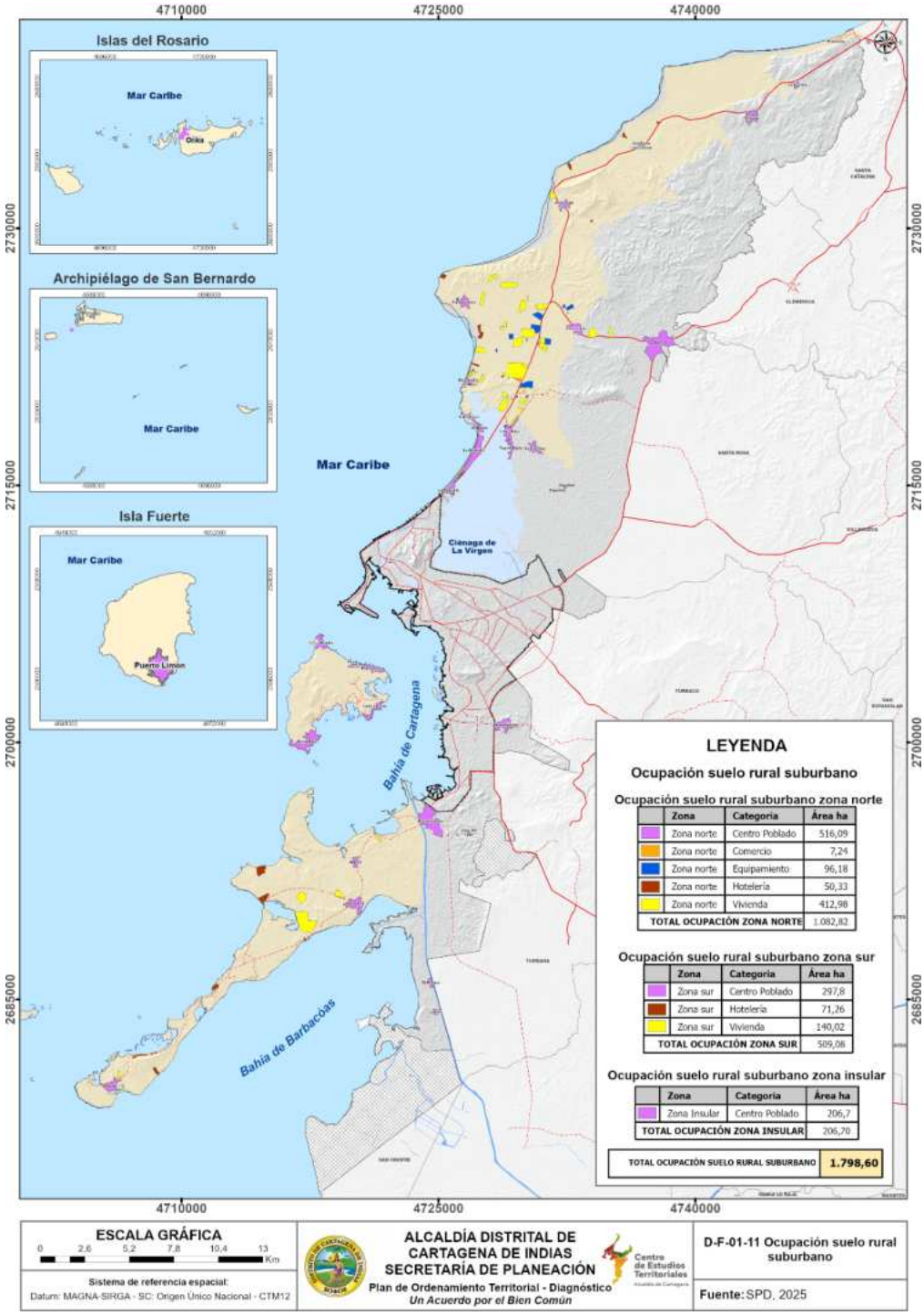
- El Capítulo VII que trata de las fichas técnicas de las determinantes ambientales las define y organiza en función de cada grupo.

- En al Capítulo IX, Disposiciones Finales se enuncian los documentos anexos a la resolución donde se encuentran las 34 fichas técnicas, así como cartografía y la guía técnica para la incorporación de las determinantes ambientales. Dentro de estas fichas técnicas se encuentran las fichas RR-DO-Densidades de ocupación y suburbanización 01 (Densidades de ocupación en el suelo rural) y 02 (Corredores viales suburbanos).

4.1.2.2.1.2 Huella Urbana del Suelo Rural Suburbano

Para el análisis se definieron tres zonas de acuerdo con las dinámicas rurales suburbanas, la primera corresponde a la zona norte que comprende el área que abarca la vía al mar, la segunda la zona sur caracterizada por la Isla de Barú y en tercer lugar la zona insular, lo cual se suma ocupación de suelo de **1.798,60 ha.**

Figura 56. Mapa D-F-01-11 Ocupación Suelo Rural Suburbano



Nota. Construcción a partir de las Licencias Urbanísticas y de Construcción aportadas por CAMACOL BOLIVAR 2025 y la correlación con la huella urbana efectiva de la implantación observada en Google Earth 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La Figura 56 presenta la huella urbana identificada en el suelo rural suburbano, el análisis permite reconocer los usos predominantes que se han consolidado en este tipo de suelo, así como la localización de los centros poblados. Para efectos de este estudio, los usos se clasificaron de la siguiente manera:

- **Comercio:** Hace referencia a proyectos urbanísticos con actividades económicas orientadas al comercio al por menor y mayor, generalmente vinculados a centralidades de escala regional, así como a ejes de movilidad estructurantes.

- **Equipamiento:** Corresponde a proyectos urbanísticos que albergan infraestructuras de salud, educación y equipamientos colectivos como colegios, universidades, hospitales y centros especializados, los cuales actúan como nodos de articulación funcional del territorio.

- **Vivienda:** Engloba proyectos de parcelación destinados a vivienda de baja densidad, generalmente unifamiliar. No obstante, en el Distrito se ha identificado el desarrollo de vivienda multifamiliar de hasta cinco pisos más altillo bajo la figura de vivienda campestre, en aplicación del Acuerdo 14 de 1994, lo que ha dado lugar a procesos de densificación del suelo rural suburbano.

- **Hotelería:** Incluye complejos hoteleros, centros recreacionales, clubes campestres y demás infraestructuras orientadas al ocio y el turismo, que han incidido directamente en el uso y transformación del suelo, en especial en zonas cercanas a cuerpos de agua o áreas paisajísticas.

Conforme al análisis, la zona norte concentra la mayor proporción de la ocupación, con **1.082,27 ha**, localizadas a lo largo del corredor de la Vía al Mar e integrando los centros poblados desde La Boquilla, Tierra Baja, Manzanillo del Mar, Punta Canoa hasta Palmarito, así como desarrollos inmobiliarios de gran escala como Serena del Mar y Barcelona de Indias. Esta área presenta una mezcla de usos, predominando el residencial con 412,98 ha, seguido por equipamientos (96,18 ha), comercio (72,24 ha) y hotelería (50,38 ha). La huella urbana de estos

proyectos y su articulación con la red vial principal han convertido esta franja en una centralidad rural con vocación urbana.

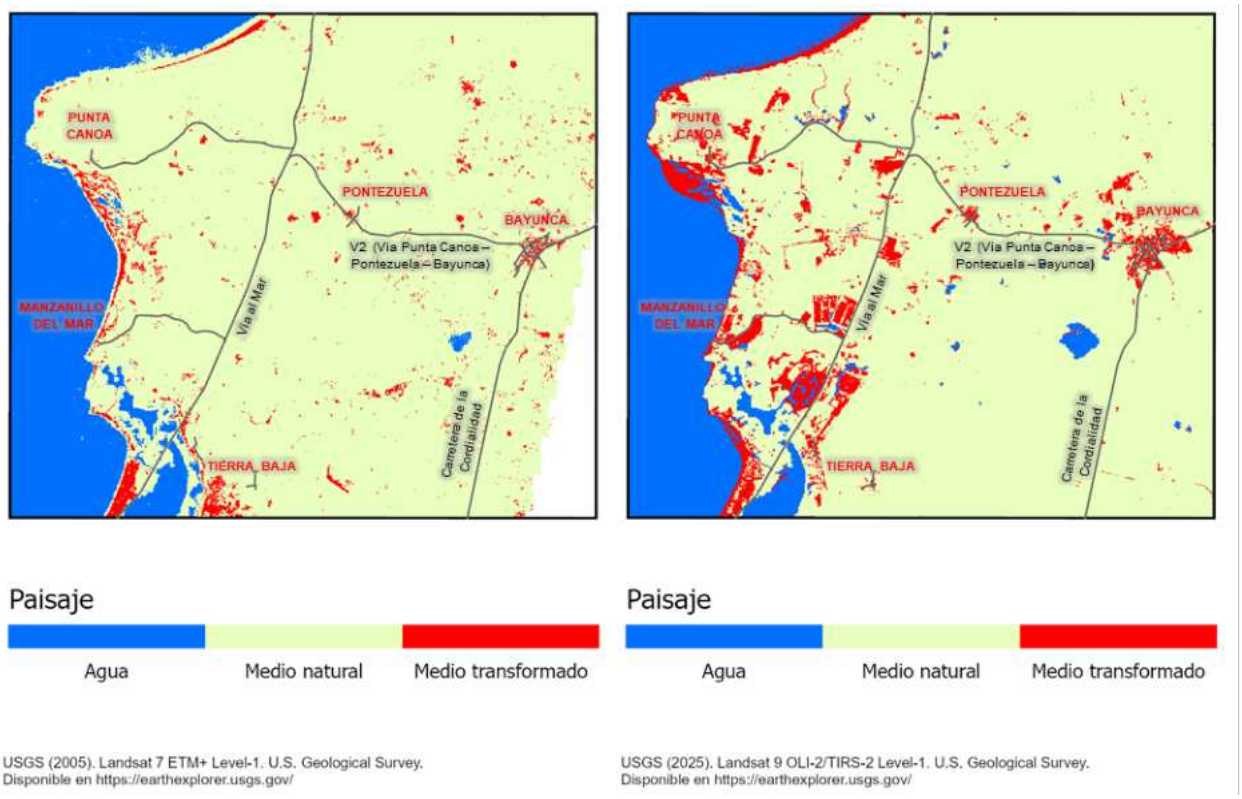
La zona sur, con **509,08 ha**, se extiende por la Isla de Barú. Sus usos se concentran en vivienda (248,78 ha), centros poblados (234,24 ha) y áreas de hotelería (26,06 ha), configurando un patrón de ocupación mixto con tendencias hacia actividades turísticas, aunque con menor densificación e infraestructura que la zona norte.

Por su parte, la zona insular, que comprende la Isla de Tierra Bomba, los Archipiélagos de las Islas del Rosario y San Bernardo e Isla Fuerte, presenta una ocupación total de **206,27 ha** destinadas a centros poblados. Aunque por la escala de análisis y la no disponibilidad de licencias urbanísticas y de construcción en la zona insular, no se identificaron otros usos como el de hotelería y vivienda, sin que esto quiera decir que en esta zona no se presenten estos usos.

- **Zona Norte**

Comprende el territorio que inicia después del sector de La Boquilla e incluye los centros poblados de Manzanillo del Mar, Tierra Baja, Puerto Rey, Punta Canoa, Pontezuela, Arroyo de Piedra, Arroyo de las Canoas, La Europa y Palmarito. Estos asentamientos se encuentran en zonas costeras y a lo largo de la Vía al Mar, corredor que conecta Cartagena con Barranquilla. En esta área se han desarrollado importantes proyectos urbanísticos, principalmente de usos hotelero, residencial y comercial, lo que ha transformado significativamente el paisaje y el entorno construido como se evidencia en la Figura 57.

Figura 57. Análisis de la Huella Urbana de la Zona Norte



Nota. Construcción a partir de las Imágenes de Google Earth para los años 2005 y 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025

Esta transformación del paisaje se ha caracterizado por la densificación de las zonas adyacentes a la Vía al Mar, donde se concentran implantaciones de gran extensión. Esto ha generado un aumento en los desplazamientos de la población entre la zona urbana de Cartagena y sus alrededores, además del tránsito diario de vehículos hacia Barranquilla. De igual forma, la vía secundaria que conecta los centros poblados de Punta Canoa, Pontezuela y Bayunca carece de un perfil vial adecuado para atender la creciente demanda de viajes. Asimismo, el patrón de desarrollo urbanístico presenta una configuración de islas urbanas sin una trama articuladora, distribuidas de manera fragmentada sobre el territorio, asemejándose a una colcha de retazos.

La Figura 57 evidencia la densificación del paisaje a través de las zonas rojas, las cuales han modificado las características del medio natural. También muestra la integración del agua en los desarrollos urbanísticos y destaca el patrón de densificación a lo largo de los ejes de conexión vial, especialmente en la Vía al Mar (Ruta 90). Este fenómeno debe ser considerado, ya que no es

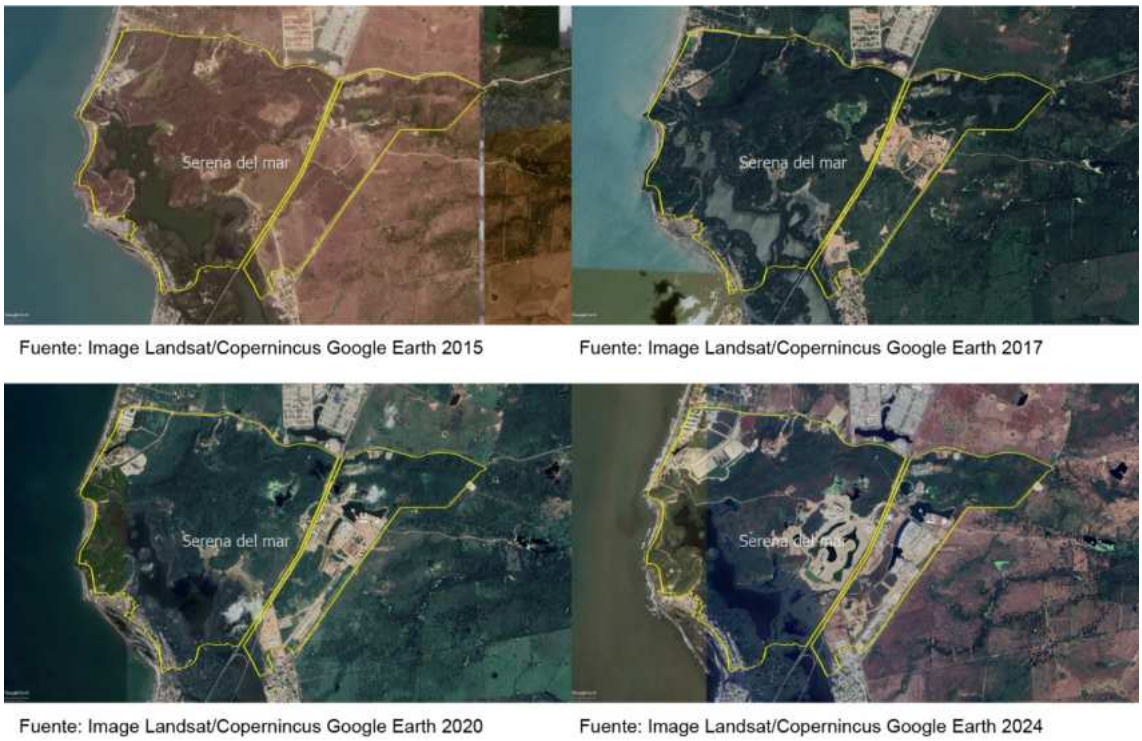
ideal consolidar el crecimiento urbano sobre una vía de orden nacional que no forma parte integral del Distrito y que por ende se deben generar otras vías principales para conectar este desarrollo con el suelo urbano.

Dentro de los desarrollos urbanísticos de esta zona se destaca Serena del Mar, como un referente clave por su implantación próxima al suelo urbano y por el proceso de urbanización, que marca un hito urbanístico para el Distrito. Como también, los proyectos de Barcelona de Indias y ahora reciente el proyecto de Azul de Arenas, que contempla la construcción del centro comercial más grande para Cartagena y que posiblemente fungirá en un futuro como un centro regional.

Serena del Mar

El proyecto urbanístico Serena del Mar abarca un área de planificación de 1.137 ha, concebida por una licencia de parcelación y está diseñado bajo principios de sostenibilidad por reconocidos líderes mundiales en urbanismo y paisajismo. Su desarrollo se basa en tres pilares fundamentales: pensado para el futuro, integrado a la naturaleza y con oportunidades para todos. Conocido como "La Ciudad Soñada", este proyecto fue concebido hace aproximadamente 10 años y se ubica en el kilómetro 8 de la Vía al Mar. Su plan urbanístico busca garantizar la calidad de vida a través de la integración de servicios en educación, salud, vivienda, recreación, comercio, negocios, cultura y turismo.

Figura 58. Hitos del Desarrollo Urbanístico del Proyecto de Serena del Mar



Nota. Construcción a partir de las Imágenes de Google Earth para los años 2015, 2017, 2020 y 2024. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Los precios de vivienda en este desarrollo oscilan entre $377.000.000 y $2.668.750.060[9], lo que evidencia una alta dinámica inmobiliaria en sectores de alto poder adquisitivo. No obstante, el proyecto contemplo áreas destinadas a Vivienda de Interés Social (VIS), así como zonas de cesión para equipamientos y áreas verdes, especialmente en proximidad a las comunidades de Tierra Baja y Manzanillo del Mar. Además, Serena del Mar cuenta con equipamientos de servicios básicos de escala regional, entre los que se destacan: Hospital Serena del Mar, administrado por la Fundación Santa Fe de Bogotá y el edificio de la Universidad de los Andes, un equipamiento multifuncional que alberga espacios para servicios empresariales como las oficinas de Celsia, Sura, Coosalud y la ANDI Seccional Bolívar.

[9] Referencias tomadas de la página web de Serena del Mar, https://serenadelmar.com.co/serena-del-mar/?utm_source=google_search&utm_medium=cpc&utm_campaign=Website+traffic-Leads-Cartagena&gad_source=1&gbraid=0AAAAAqMy6n3MFgSJRnS9DzfD8IRJfagCL&gclid=CjwKCAjwk43ABhBIEiwAvvMEB0oROT45j6N705M1CoPtH3S8pbLW2yD4IDb8RDl6JXpoYowt_MiMdRoCBxYQAvD_BwE , consultada el 15 de febrero de 2025.

Barcelona de Indias

Es un proyecto residencial diseñado en 2010, concebido como un conjunto cerrado de viviendas unifamiliares con lotes a partir de 600 m². Su ubicación estratégica permite una conectividad eficiente, situándose a 15 minutos del Centro Histórico y a 10 minutos del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez. El proyecto integra un parque central que cuenta con lagos, ciclorrutas, senderos peatonales y canchas múltiples, promoviendo la recreación y el bienestar de sus residentes.

Proyecto Azul d Arenas

Proyecto urbanístico que se desarrollará en tres etapas sobre una extensión de 206 ha, con la construcción prevista de 11.000 viviendas y 8 kilómetros de vías. Este desarrollo introduce innovaciones en el mercado inmobiliario, incluyendo el primer *Shopping Resort* del país, que integrará una *Crystal Lagoon* de 2,5 ha con áreas comerciales y espacios de recreación. *Kristal Malls Cartagena* apuesta por la renovación del entorno *retail* y de negocios, además de fortalecer la oferta de entretenimiento, turismo y gastronomía, convirtiéndose en un hito para la vida comercial de la ciudad.

En su primera etapa, este proyecto contempla dos desarrollos inmobiliarios: *Blue Ville*, con viviendas campestres, y *Kristal Blue*, con apartamentos. Ambos incorporan diseños arquitectónicos y paisajísticos de alto nivel, modernos y alineados con el concepto de *Crystal Lagoons*. Además, *Kristal Blue* se comercializa con la opción de alquiler a través de plataformas digitales como Booking, Airbnb y Expedia, bajo el modelo de unidades residenciales con normatividad turística. Este desarrollo presenta una mayor densidad, ya que sus edificaciones alcanzan los cinco pisos mas altillo de altura.

- **Isla de Barú**

El desarrollo de la isla esta caracterizado por el uso comercial asociado al aprovechamiento turístico de su línea de playa y de ecosistemas estratégicos, como la Ciénaga de los Vásquez, Ciénaga de Portonaito y de Cholón. Esto ha generado la transformación del paisaje natural y la

alteración de su ecosistema. Fenómenos como la ocupación indebida de zonas de baja mar en Playa Blanca, la sobreutilización de la Ciénaga de Cholón y la urbanización de las áreas adyacentes de la Ciénaga de Portonaito representan desafíos para el ordenamiento territorial. Además, en la isla existe una estructura vertical de actores como se presenta en la Tabla 16, con competencias sobre el ordenamiento y aprovechamiento del territorio, donde cada entidad ejerce autoridad dentro de su jurisdicción.

Tabla 16. Matriz de Actores con competencia en la Isla de Barú

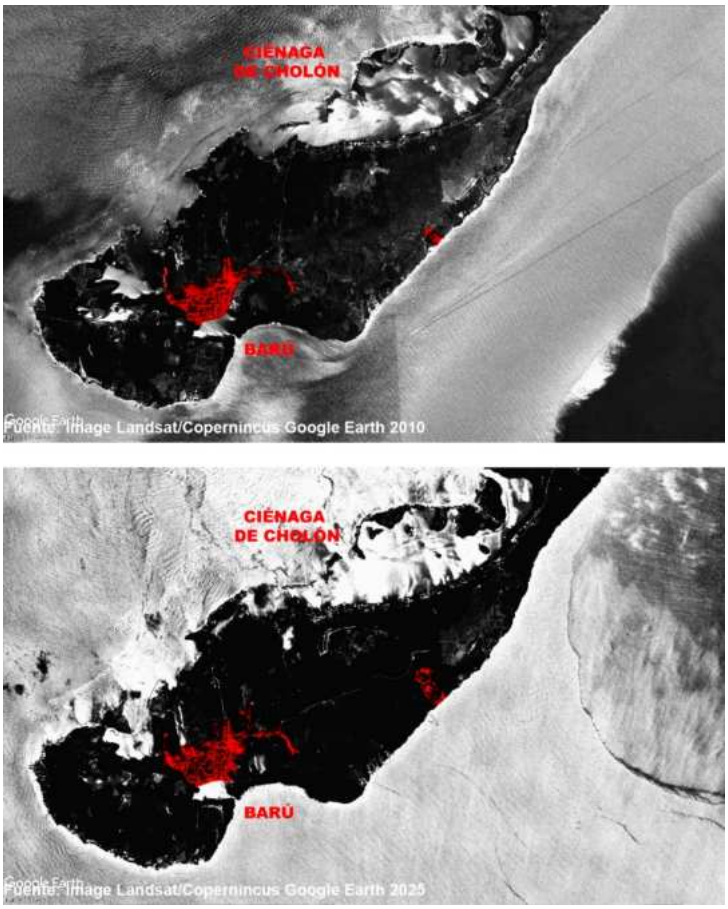
FUENTE	ACTO ADMINISTRATIVO	DESCRIPCIÓN
Dirección General Marítima y Portuaria - DIMAR	Decreto Ley 2324 de 1984 (18 de Septiembre 1984)	"por el cual se reorganiza la Dirección General Marítima y Portuaria"
Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias	Acuerdo 14 de 1994 (25 de Marzo de 1994)	"por el cual se adopta el Plan Maestro de Ordenamiento Físico para la Isla de Barú y la Zona Norte de Cartagena, y se definen los parámetros para la elaboración de los Planes de Desarrollo e Inversiones para los sectores que conforman dichas zonas"
Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias	Decreto 0977 de 2001 (20 de Noviembre de 2001)	"por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"
Parques Nacionales Naturales de Colombia	Resolución N° 0160 (Mayo 15 de 2020)	"por la cual se adopta el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo"
Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE	Resolución N° 0944 del 14 de Diciembre de 2020	"por la cual se identifican y compilan las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial del Distrito y los municipios de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, a las que se refiere el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones"
Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Resolución N° 0551 (25 de Mayo de 2022)	"por medio del cual se adopta el Modelo de Desarrollo Sostenible y el Plan de Manejo Ambiental del Área Marina Protegida de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo y se dictan otras disposiciones"

Nota. Construcción a partir de los Actos Administrativos. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La presencia de múltiples actores y normativas ha generado vacíos en su aplicación, lo que ha permitido el crecimiento informal de infraestructuras de servicios turísticos en áreas protegidas, zonas de bajamar y playas, debido a la falta de control efectivo. Las acciones policivas dependen de la intervención de las autoridades competentes y, en muchos casos, la demora en su implementación ha resultado en la pérdida de coberturas naturales y un aumento en la degradación de los ecosistemas.

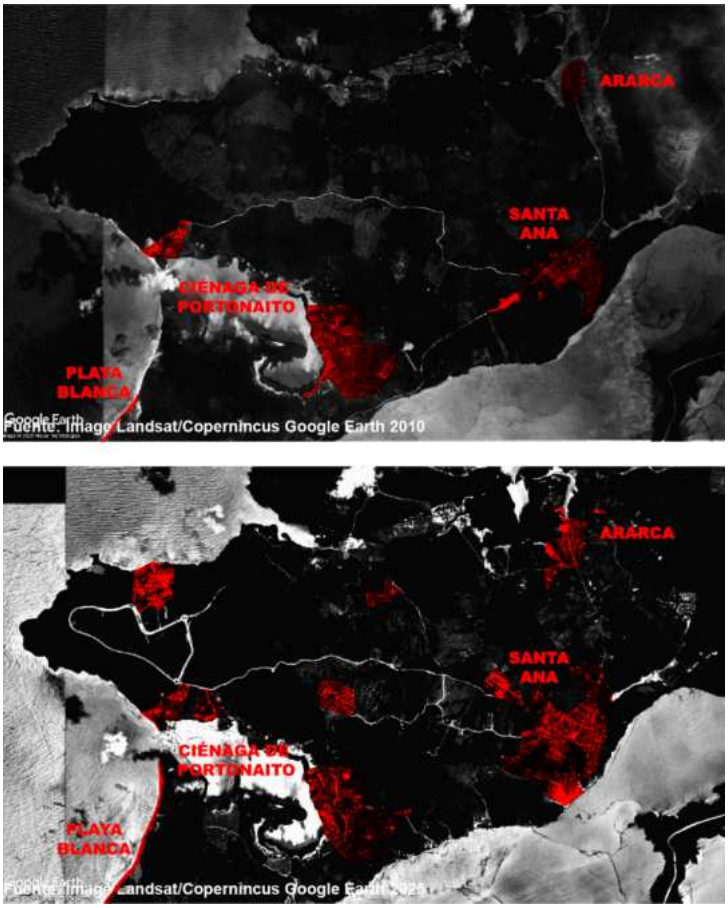
Asimismo, en la base de esta estructura de gobernanza se encuentra el capital social, representado por las asociaciones de pescadores, los consejos comunitarios y la población de los centros poblados de Santa Ana, Ararca y Barú. Estas comunidades, que habitan el territorio, enfrentan necesidades básicas insatisfechas debido a la ausencia de servicios públicos y urbanos.

Figura 59. Análisis del Desarrollo Urbano del Centro Poblado de Barú



Nota. Construcción a partir de las Imágenes de Google Earth para los años 2010 y 2025. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Figura 60. Análisis del Desarrollo Urbano de la Ciénaga de Portonaito, Proyecto Punta Nativa y los Centros Poblados de Santa Ana y Ararca



Nota. Construcción a partir de las Imágenes de Google Earth para los años 2010 y 2025. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La Figura 60, muestra como el desarrollo de los proyectos urbanísticos se ha concentrado en implantaciones de complejos hoteleros y turísticos, destacándose las áreas de los hoteles como el Decameron – Baru, Sofitel Calablanca, Las Islas Barú, Hotel Isla del Encanto. Al igual, de proyectos de vivienda campestres que tienen origen en licencias de parcelación. Estos desarrollos se han ido implantando sobre la vía que comunica a Pasacaballos con el Centro Poblado de Barú y la línea de costa, especialmente la noroccidental, concentrando un mayor uso del suelo sobre estas áreas. Cabe resaltar, que el perímetro de sanitario tampoco abarca la isla y los servicios públicos, en especial el agua potable es autogestionada por los desarrollos urbanísticos.

Además de estos desarrollos, la península también alberga la Sociedad Portuaria de Puerto Bahía, ubicada en el costado izquierdo de la desembocadura del Canal del Dique, la Sociedad Portuaria Mardique y el Callao. Estos puertos estratégicos desempeñan un papel clave en la actividad industrial y portuaria del Distrito, consolidándose como un nodo de infraestructura para el manejo de carga y un motor de crecimiento económico en la región.

Uno de los proyectos más destacados por su enfoque en el diseño paisajístico y la protección del bosque seco tropical, manglares y otros ecosistemas es Punta Nativa, ilustrado en la Figura 61, liderado por el Grupo Argos. Este desarrollo urbanístico tiene como objetivo promover el turismo sostenible, centrándose en la conservación y recuperación del medio ambiente.

Figura 61. Imagen del Proyecto Punta Nativa – Grupo Argos



Fuente: https://revistaaxxis.com.co/arquitectura/punta-nativa-un-paraiso-sostenible-al-sur-de-cartagena/.
Consultado el 20 de Febrero de 2025

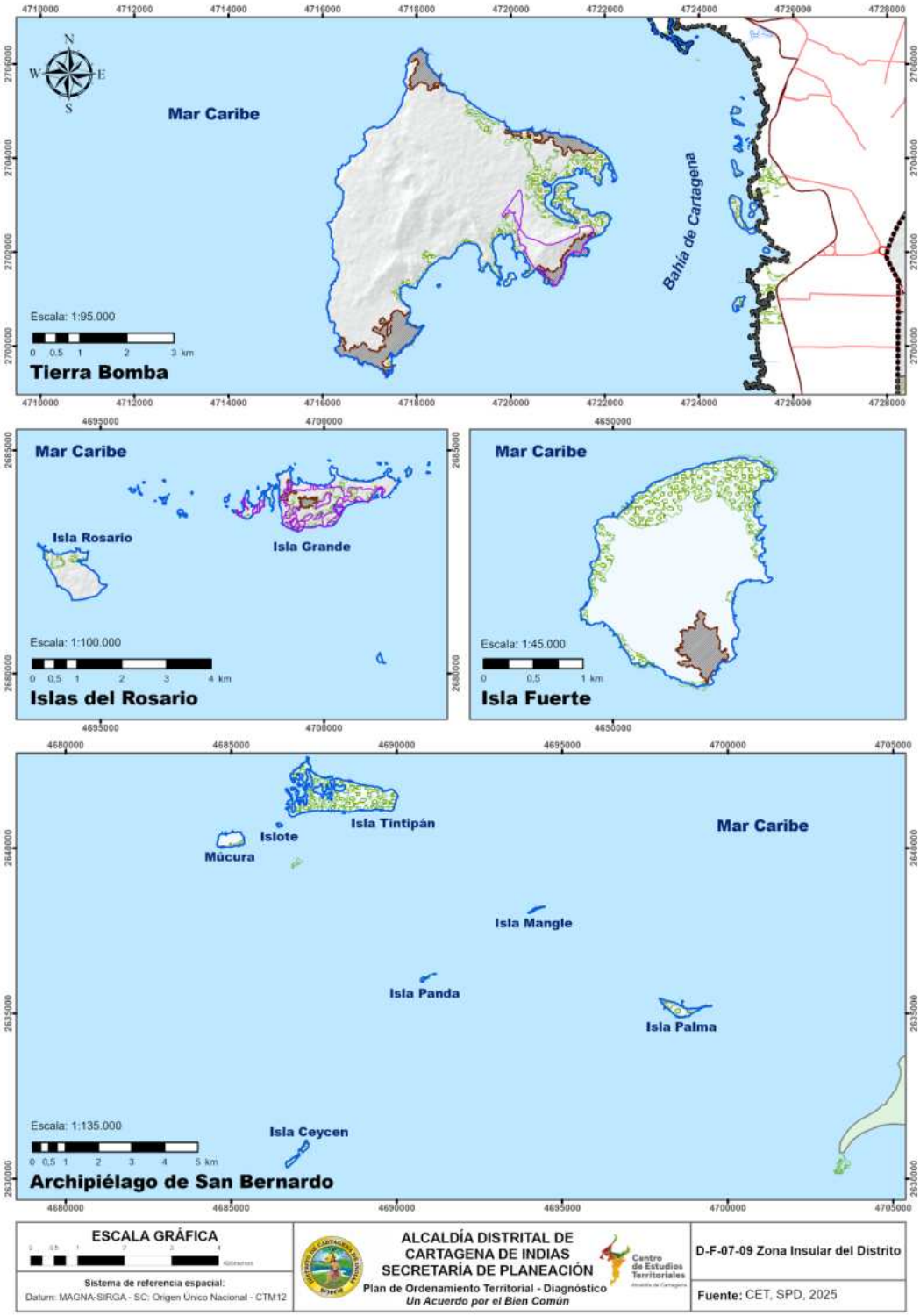
- **Zona Insular**

Este territorio, conformado por islas y archipiélagos, como se ilustra en Figura 62, alberga ecosistemas marino-costeros de gran importancia para el Distrito y representa uno de los principales polos de atracción turística de Cartagena. Sin embargo, también enfrenta importantes desafíos de planificación que requieren replantear el enfoque tradicional del ordenamiento territorial. Su estructura espacial y ubicación dificultan la prestación de servicios públicos y

urbanos, así como la presencia institucional, lo que limita la gobernanza y ha llevado a que las comunidades asentadas se organicen y autogestionen.

La descripción físico-espacial que se desarrolla en este apartado responde a una aproximación técnica correlacionada con los aportes de las comunidades que habitan el territorio y que fueron recolectadas en las mesas de participación realizadas en 2024 y 2025, con el fin de profundizar el análisis técnico con fuentes primarias.

Figura 62. Mapa D-F-07-09 Zona Insular del Distrito



Nota. Construcción a partir del Decreto 0977 de 2001. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Los territorios poseen riqueza étnica, reflejada en sus tradiciones y formas de habitar el espacio, donde la relación con el entorno trasciende la extensión del suelo emergido de las islas e integra el mar como parte fundamental de su identidad. Este vínculo se traduce en el concepto de *maritorio,* término utilizado por los habitantes de las islas y expresado en las mesas diagnósticas realizadas en la zona insular. El *maritorio* representa una concepción del territorio que va más allá del ámbito terrestre, trasladando la noción tradicional de habitar un espacio continental hacia una relación integral con el ecosistema marino-costero.

En el contexto de las Islas del Rosario y San Bernardo, las comunidades afrodescendientes utilizan el término *maritorio* para referirse al espacio marino y costero que ocupan ancestralmente. Este término representa una visión territorial que integra el mar como parte inseparable de su cultura, su historia, sus prácticas de subsistencia y sus formas tradicionales de ocupación y gobernanza. Su uso refleja una forma legítima de nombrar y resignificar el territorio desde los saberes propios y las relaciones espirituales y materiales con el entorno.

Sin embargo, desde la perspectiva técnica y jurídica, el término *maritorio* no está definido ni reconocido formalmente en los marcos normativos, jurisprudenciales ni en los instrumentos de planificación territorial y ambiental del país. No existe dentro de las categorías del ordenamiento territorial, ni en los sistemas de clasificación de usos del suelo, ni en la normativa ambiental, ni en la jurisprudencia constitucional o del Consejo de Estado.

En contraste, el término marino-costero sí cuenta con respaldo normativo, conceptual y político en Colombia. Aparece y se consolida en instrumentos como:

- La Política Nacional Ambiental para el Desarrollo Sostenible de los Espacios Oceánicos y las Zonas Costeras e Insulares de Colombia (2007).
- La Política Nacional del Océano y los Espacios Costeros (PNOEC), promovida por la Comisión Colombiana del Océano.
- El Documento CONPES 3990 de 2020, que define lineamientos estratégicos para la economía oceánica.

- El CONPES 4050 de 2021, que incluye lineamientos de planificación y ordenamiento en zonas costeras.

- La jurisprudencia de la Corte Constitucional, que ha protegido los derechos territoriales de comunidades étnicas en zonas costeras e insulares, pero siempre referida a territorios o espacios marino-costeros.

- Las guías metodológicas del DNP y el Ministerio de Ambiente para el ordenamiento territorial con enfoque marino-costero.

Por lo anterior, se propone que, en los instrumentos técnicos, jurídicos y de planificación se utilice el término "marino-costero" como categoría válida y operativa, que permite articular el enfoque ecosistémico, la gestión ambiental y el ordenamiento territorial en coherencia con la normativa vigente.

Al mismo tiempo, se recomienda reconocer el uso comunitario del término *maritorio* como expresión cultural y política, incorporándolo en los diagnósticos participativos, en los capítulos de caracterización étnica y sociocultural, y en los procesos de consulta y concertación, como un aporte al enfoque diferencial y a la gestión territorial intercultural.

De esta forma, el ordenamiento territorial debe incorporar variables que generalmente no se consideran en un territorio físico, dado que el agua no solo constituye el sustento diario de las comunidades, sino también su principal medio de articulación con las dinámicas funcionales de la aglomeración urbana de Cartagena.

Asimismo, la aglomeración urbana de Cartagena mantiene una relación directa con el concepto de *maritorio*, dado que las actividades turísticas, portuarias e industriales dependen de la Bahía para el transporte y flujo de pasajeros hacia la zona insular y del mundo. Este vínculo exige que la planificación incorpore el componente marino-costero, ya que dichas actividades requieren infraestructura de soporte tanto en el suelo urbano como en las islas. Esto evidencia la necesidad de que el modelo de planificación tradicional, propuesto en el Decreto 0977 de 2001, evolucione para integrar el *maritorio* como parte esencial del Distrito, articulando su ordenamiento con las autoridades marinas y costeras competentes.

Del mismo modo, las actividades marino-costeras no se limitan al tránsito de pasajeros y carga, sino que también incluyen las actividades productivas desarrolladas por los habitantes de las islas, principalmente la pesca y el turismo. En los últimos años, el turismo ha incorporado modalidades como el ecoturismo y prácticas orientadas a la conservación ambiental, reconociendo la importancia de proteger los ecosistemas para garantizar un desarrollo sostenible, que les permita habitar su territorio de forma armónica. No obstante, este territorio es altamente vulnerable a amenazas como la erosión costera, el aumento medio del nivel del mar y la intensificación de fenómenos naturales, consecuencias directas de la crisis climática. Ante este panorama, se requiere la implementación de proyectos de mitigación y adaptación que reduzcan los riesgos y fortalezcan la resiliencia del territorio.

Un factor fundamental para la planificación del territorio es la autonomía de las comunidades facultadas por la Ley 70 de 1993[10], la cual reconoce y garantiza los derechos territoriales, culturales, y de desarrollo económico y social de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, incluyendo su derecho a la propiedad colectiva de la tierra. Esta ley no solo valida su identidad cultural, sino que también les otorga herramientas para su desarrollo social, acceso a la educación, salud y otros servicios esenciales. Como resultado, estas comunidades se organizan a través de los Consejos Comunitarios de Comunidades Negras (CCCN), los cuales ejercen autonomía sobre sus territorios colectivos. En este marco, formulan planes de etnodesarrollo, instrumentos clave para ordenar el territorio conforme a sus costumbres e identidad cultural, asegurando que su planificación y gestión territorial respondan a sus necesidades y formas de vida.

Isla de Tierra Bomba

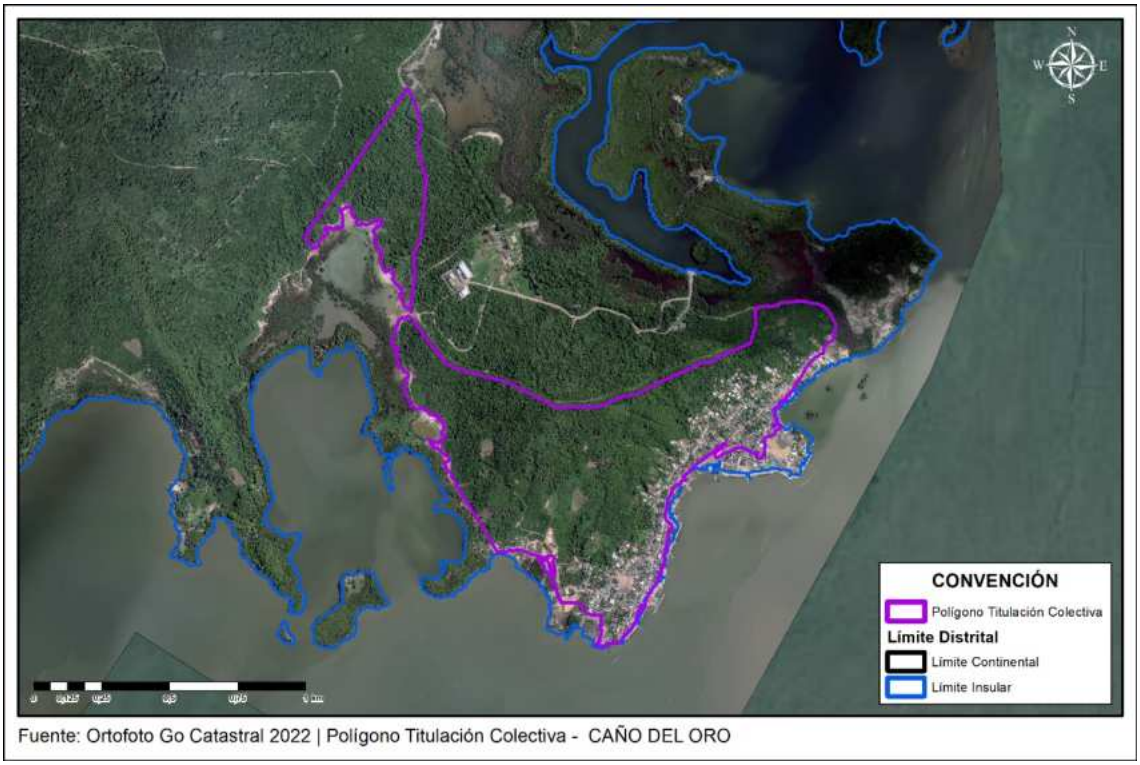
La isla más próxima al suelo urbano de Cartagena que mantiene relaciones funcionales con el Distrito, especialmente en la provisión de servicios públicos y urbanos. En ella se localizan los centros poblados de Tierra Bomba, Punta Arena, Caño del Oro y Bocachica, cuyos territorios están representados por Consejos Comunitarios de Comunidades Negras. Además, la Armada de Colombia cuenta con una instalación militar de ensenada Salada colindante con el centro poblado

[10] Ley 70 de 1993 “por la cual se desarrolla el artículo transitorio 55 de la Constitución Política”

de Caño del Oro, cabe resaltar, que este centro poblado cuenta con título colectivo emitido por la Agencia Nacional de Tierras (ANT) en 2017, por medio de la Resolución 1963 de 2017, que textualmente dice lo siguiente:

> Por la cual se adjudica en propiedad colectiva al Consejo Comunitario de Comunidades Negras de Caño del Oro, tres terrenos baldíos ubicados en la Isla de Tierra Bomba – Lazareto del Tercer Distrito, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, en calidad de Tierras de las Comunidades Negras, con una extensión de noventa y cuatro hectáreas + nueve mil cuatrocientos setenta cuatro metros cuadros (94 ha + 9474m2). (p. 1)

Figura 63. Polígono de la Titulación Colectiva del CCCN de Caño del Oro



Nota: Construcción a partir de la Resolución 1963 de 2017. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De acuerdo con la titulación colectiva, en la Isla convergen diversos actores institucionales y comunitarios con competencias sobre el ordenamiento territoria. Tal como se ha señalado

anteriormente, esta multiplicidad de actores puede derivar en vacíos normativos y superposición de competencias, afectando la claridad en la aplicación de políticas de ordenamiento y en la gestión integral del territorio.

Esta situación debilita la estructura de gobernanza local, lo que repercute en la pérdida de credibilidad institucional por parte de la comunidad y en la aparición de problemáticas asociadas al acceso oportuno y equitativo a bienes y servicios públicos. La falta de articulación interinstitucional limita la capacidad de respuesta ante las necesidades del territorio, particularmente en contextos insulares, donde las condiciones geográficas demandan soluciones de gestión diferenciadas y coordinadas.

Tabla 17. Matriz de Actores con competencia en la Isla de Tierra Bomba

FUENTE	ACTO ADMINISTRATIVO	DESCRIPCIÓN
Dirección General Marítima y Portuaria - DIMAR	Decreto Ley 2324 de 1984 (18 de Septiembre 1984)	"por el cual se reorganiza la Dirección General Marítima y Portuaria"
Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias	Decreto 0977 de 2001 (20 de Noviembre de 2001)	"por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"
Consejo Comunitario de Comunidades Negras de Caño del Oro	Resolución 1963 de 2017	"por la cual se adjudica en propiedad colectiva al Consejo Comunitario de Comunidades Negras de Caño del Oro, tres terrenos baldíos ubicados en la Isla de Tierra Bomba – Lazareto del Tercer Distrito, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, en calidad de Tierras de las Comunidades Negras, con una extensión de noventa y cuatro hectáreas + nueve mil cuatrocientos setenta cuatro metros cuadros (94 ha + 9474m2"
Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE	Resolución N° 0944 del 14 de Diciembre de 2020	"por la cual se identifican y compilan las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial del Distrito y los municipios de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, a las que se refiere el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones"

Nota. Construcción a partir de los Actos Administrativos. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Con una extensión de 20,04 km², la isla alberga ecosistemas estratégicos, como manglares y bosque seco tropical, además de zonas con potencial arqueológico debido a la presencia de patrimonio sumergido en su zona marino-costera. De igual forma, cuenta con patrimonio cultural material e inmaterial, representado en diversos Bienes de Interés Cultural distribuidos en la isla. Entre ellos destacan el Fuerte de San Fernando de Bocachica, la Batería Ángel San Rafael y el Fuerte Batería de San José, ubicados en las proximidades del centro poblado de Bocachica. En Caño del Oro, se encuentran las ruinas del Leprocomio de la Colina y de la República, que incluyen vestigios del antiguo hospital de leprosos, su iglesia y claustro, además de otros elementos históricos como hornos, aljibes y pozos. Adicionalmente, el Decreto 0977 de 2001, en su Artículo 86, reconoce como zona recreativa de escala distrital al Parque Arqueológico del Cacique Carex, ubicado en Bocachica. Sin embargo, este parque carece de intervenciones urbanísticas y adecuaciones que permitan su materialización y disfrute por parte de la comunidad y turistas.

En cuanto a los servicios públicos, los centros poblados cuentan con acceso a energía eléctrica y gas domiciliario, suministrados a través de cables submarinos y tuberías que se conectan desde Bocagrande con el centro poblado de Tierra Bomba y el Bosque con el centro poblado de Caño del Oro. También disponen del servicio de aseo, operado mediante centros de acopio en cada centro poblado. Sin embargo, carecen de suministro de agua potable y alcantarillado, ya que aún no se ha desarrollado la infraestructura necesaria en la isla para su prestación. No obstante, existe un proyecto para su conexión mediante tuberías submarinas.

Cabe mencionar que la prestación de estos servicios presenta falencias que afectan la calidad de vida en el territorio. Entre ellas, las fluctuaciones en el suministro de energía, la acumulación de residuos en el espacio público y el desabastecimiento de agua, que actualmente depende de un sistema de distribución a través de bongos y piletas comunitarias, cuyo servicio no es constante ni suficiente para cubrir las necesidades de la población. Así mismo, la Isla sufre por la contaminación de sus fuentes hídricas y de la erosión costera que se acentúa en el centro poblado de Punta Arena y que requiere estudios para determinar las obras de mitigación, ya que se ha ido perdiendo línea de playa y afectando las construcciones.

Una de las particularidades del ordenamiento de la Isla es la disposición establecida en el Artículo 90 del Decreto 0977 de 2001, que determina la formulación del Plan Parcial de la Isla de Tierra Bomba, contemplando el siguiente objetivo:

> a. Objetivo. Garantizar el desarrollo sostenible de la Isla de Tierra Bomba, mediante la conservación del patrimonio cultural inmueble, la identidad y los valores de la población y sus recursos naturales de alto valor ambiental para permitir que los ingresos que reciba el distrito por el desarrollo turístico sostenible de la Isla sean invertidos en obras destinadas a desarrollo social. (p. 52)

Esta disposición del Articulo 90 carece de procedencia, ya que, según lo establecido en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997:

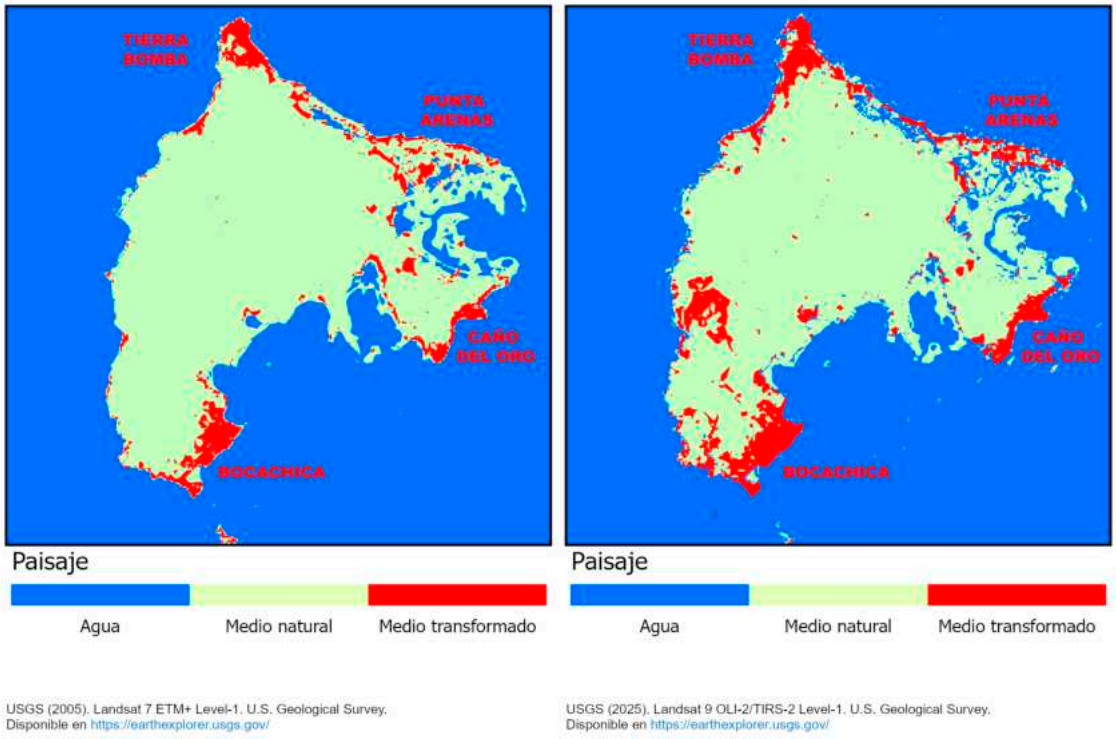
> Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en términos previstos en la presente Ley. (Subrayado fuera del texto) (p. 12)

Por lo tanto, como se evidencia en el apartado anterior, no es posible formular planes parciales en suelo rural suburbano, clasificación de suelo vigente para la Isla. Esto pone en evidencia un vacío normativo en el Decreto 0977 de 2001, al contradecir la Ley 388 de 1997.

Además de esta disposición, el Artículo 51 del Decreto 0977 de 2001 contemplaba la clasificación de suelo urbano para el centro poblado de Bocachica, delimitado por las manzanas conformadas e inscritas en el catastro distrital. Sin embargo, este registro no se mantuvo en el tiempo y, además, el crecimiento de la huella del centro poblado no ha sido determinado con precesión, lo que impide su diferenciación y reconocimiento.

Las principales actividades económicas de la isla están relacionadas al comercio turístico, en el que los pobladores se dedican a la prestación de diversos servicios, tales como operadores turísticos, lancheros, productores de artesanías, guías turísticos y masajistas. En los últimos años, se ha incorporado el ecoturismo y la oferta de prácticas ancestrales como parte del atractivo cultural de la zona. Por otro lado, la pesca sigue siendo una fuente de ingresos para la comunidad, aunque se ha visto afectada por la contaminación de la Bahía de Cartagena[11] y del Canal del Dique. Sin embargo, los pescadores mantienen una estrecha relación con el arrecife de Varadero, que representa un espacio productivo clave para su actividad.

Figura 64. Análisis del Desarrollo Urbano de la Isla de Tierra Bomba



Nota. Construcción a partir de las Imágenes de Google Earth para los años 2005 y 2025. Fuente: Centro de Estudios Territorial, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

En términos de ocupación del territorio, se observa un proceso acelerado de ocupación a lo largo de la línea de costa de los centros poblados, especialmente en la zona norte que es la más

[11] Wirth, K. et al (2019). Seasonal impacts on water quality in Cartagena Bay, Colombia. European Conference on Sustainability, Energy & the Environment.

próxima a la zona urbana de Cartagena. Este fenómeno responde tanto al crecimiento de las actividades residenciales de los consejos comunitarios, como al desarrollo de infraestructura turística, incluyendo clubes de playa, hostales, hoteles y condominios de vivienda campestre. Sin embargo, este crecimiento ha derivado en una sobreutilización del suelo y en la degradación de ecosistemas en ciertos puntos de la isla, lo que representa un desafío para su ordenamiento y sostenibilidad ambiental.

Archipiélago Islas del Rosario

El archipiélago está conformado por aproximadamente 31 islas ubicadas próximas a la Isla de Barú, específicamente frente al centro poblado de Barú. Se encuentra a 45 km al suroeste de la Bahía de Cartagena y a unos 5 km del extremo occidental de la Isla. Este territorio alberga uno de los atractivos naturales más importantes del Distrito, caracterizado por la presencia de ecosistemas estratégicos, como manglares y corales de profundidad, que hacen de este archipiélago un paraíso natural. Su ocupación ha estado marcada por la urbanización en islas como Isla Grande e Isleta, así como por el desarrollo de infraestructura hotelera en otras, entre ellas Isla del Pirata e Isla Arena. A su vez, existen islas consideradas intangibles, como Rosario y Tesoro, que han sido declaradas bajo protección del Parque Nacional Natural Corales del Rosario y de San Bernardo.

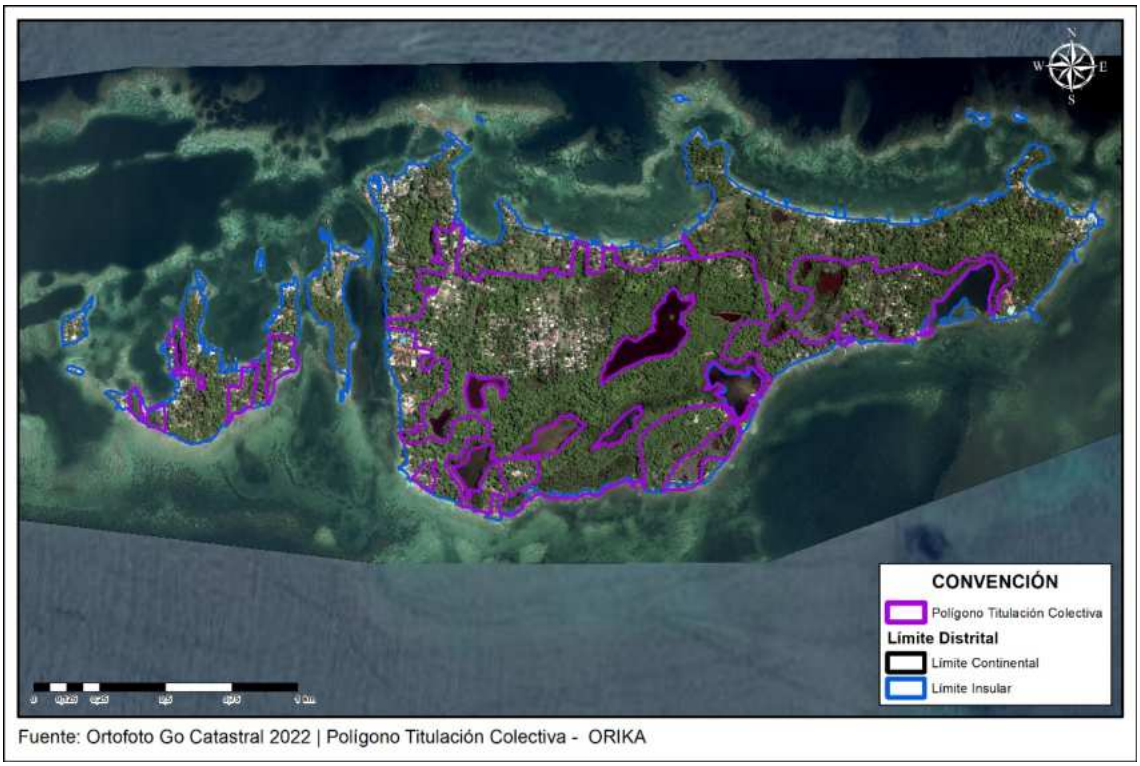
Este archipiélago mantiene una estrecha relación funcional con el suelo urbano de Cartagena y con el centro poblado de Barú, dada su proximidad. Como resultado, se genera un continuo intercambio de actividades económicas y de servicios sociales, especialmente aquellos relacionados con el turismo, consolidando su importancia dentro de la dinámica territorial del Distrito.

En el Archipiélago se encuentra la titulación colectiva del Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Islas del Rosario – Caserío Orika, otorgada por el INCODER mediante la Resolución 3393 de 2014[12], en cumpliendo a la sentencia T-680 del 2012. Esta adjudicación

[12] Resolución N° 3393 de 2014 del 8 de Mayo de 2014, por la cual se inaplican el artículo 107 de la Ley 110 de 1912; el articulo 19 numeral 9° del Decreto 1745 de 1995 y las Resoluciones números 04698 del 27 de septiembre de 1984 y 04393 de 15 de Septiembre de 1986 expedidas por el INCORA, y se adjudican en calidad de "TIERRAS DE LAS COMUNIDADES NEGRAS", los terrenos baldíos ocupados colectivamente por las Comunidades Negras organizadas en el CONSEJO COMUNITARIO DE COMUNIDADES NEGRAS DE LA UNIDAD COMUNERA DE GOBIERNO

comprende un total de 100 ha con 5.760m2 de terreno, distribuidos principalmente en Isla Grande e Isleta, lo que representa aproximadamente el 30% del territorio emergido del Archipiélago.

Figura 65. Polígono de la Titulación Colectiva del CCCN de Islas del Rosario – Caserio Orika



Nota. Construcción a partir de la Resolución 3393 de 2014. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Como resultado de la titulación colectiva el CCCN de Islas de Rosario se formuló el Plan de Etnodesarrollo entre 2015 y 2017. Este instrumento orienta el desarrollo desde el reconocimiento de sus costumbres ancestrales, garantizando la autonomía, identidad cultural y la preservación de sus tradiciones a través del uso y aprovechamiento sostenible del territorio[13]. Durante las mesas de participación diagnostica, la comunidad ha manifestado la necesidad de

RURAL ISLAS DEL ROSARIO CASERÍO DE ORIKA, ubicados en jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar.

[13] A B C de los Planes de Etnodesarrollo, Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras, Ministerio del Interior.

actualizar este plan y ha solicitado asistencia técnica por parte de la Secretaría de Planeación Distrital para este proceso.

Este Plan de Etnodesarrollo se configura como un instrumento de planificación que debe ser incorporado en el ordenamiento territorial con enfoque diferencial. Asimismo, al igual que en la Isla de Barú, en el Archipiélago se identifica una estructura vertical de actores con competencias sobre el ordenamiento y aprovechamiento del territorio, donde cada entidad ejerce autoridad dentro de su jurisdicción.

Tabla 18. Matriz de Actores con competencia en el Archipiélago de Islas del Rosario

ENTIDAD	ACTO ADMINISTRATIVO	DESCRIPCIÓN
Dirección General Marítima y Portuaria - DIMAR	Decreto Ley 2324 de 1984 (18 de Septiembre 1984)	"por el cual se reorganiza la Dirección General Marítima y Portuaria"
Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias	Decreto 0977 de 2001 (20 de Noviembre de 2001)	"por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"
Consejo Comunitario de Comunidades Negras de Islas del Rosario – Caserio Orika	Resolución 3393 de 2014	"por la cual se inaplican el artículo 107 de la Ley 110 de 1912; el articulo 19 numeral 9° del Decreto 1745 de 1995 y las Resoluciones 04698 del 27 de septiembre de 1984 y 04393 del 15 de Septiembre de 1986 expedidas por el INCORA, y se adjudican en calidad de "TIERRAS DE LAS COMUNIDADES NEGRAS", los terrenos baldíos ocupados colectivamente por las Comunidades Negras organizadas en el CONSEJO COMUNITARIO DE COMUNIDADES NEGRAS DE LA UNIDAD COMUNERA DE GOBIERNO RURAL ISLAS DEL ROSARIO CASERÍO DE ORIKA, ubicados en jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar"
Parques Nacionales Naturales de Colombia	Resolución 0160 (Mayo 15 de 2020)	"por la cual se adopta el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo"
Corporación Autónoma Regional	Resolución N° 0944 del 14 de Diciembre de 2020	"por la cual se identifican y compilan las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial del Distrito

ENTIDAD	ACTO ADMINISTRATIVO	DESCRIPCIÓN
del Canal del Dique - CARDIQUE		y los municipios de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, a las que se refiere el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones"
Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Resolución N° 0551 del 25 de Mayo de 2022	"por medio de la cual se adopta el Modelo de Desarrollo Sostenible y el Plan de Manejo Ambiental del Área Marina Protegida de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo y se dictan otras disposiciones"
Agencia Nacional de Tierras - ANT	Decreto 2363 del 7 de Diciembre de 2015	"por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y estructura"

Nota. Construcción a partir de los Actos Administrativos. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Esta multiplicidad de actores y normativas genera una concurrencia de competencias de Entidades Nacionales, Regionales y Locales lo que genera una planificación territorial fragmentada, dificultando el control sobre los procesos de urbanización de las islas y la aplicación de acciones policivas por parte de las autoridades competentes, especialmente para evitar la sobreutilización de los ecosistemas estratégicos y la perdida de estos por acciones antrópicas. Además, la gobernanza estatal, se torna frágil en la provisión de servicios públicos esenciales y en la oferta de infraestructura y servicios urbanos como salud, educación y vivienda entre otros, debido a la localización geográfica y la distancia del suelo continental. Esta situación ha llevado al Consejo Comunitario de la Comunidad Negra (CCCN) de Islas del Rosario a recurrir en ocasiones a vías de hecho para acceder a servicios básicos, lo que ha generado desconfianza y pérdida de credibilidad en la institucionalidad dentro del Archipiélago.

Ante este panorama, el CCCN de Islas del Rosario ha asumido un rol de liderazgo en la gestión de su territorio, demostrando una notable capacidad de autogobierno sobre su título colectivo. Esto ha llevado a establecer un compromiso con la sostenibilidad y el bienestar de la comunidad, a través de la organización espacial del centro poblado de Orika, la restauración de ecosistemas estratégicos y el fomento del turismo comunitario basado en el ecoturismo, evidenciando como se ha logrado articular la identidad cultural con el desarrollo económico, mediante, el fortalecimiento de las prácticas ancestrales y la promoción de negocios y emprendimientos nativos consolidan una estructura de autogestión que refuerza la cohesión social

y el sentido de pertenencia. Este hecho no solo garantiza la preservación del territorio, sino que también promueven un modelo de desarrollo basado en el equilibrio entre la conservación ambiental y la economía local.

Otro hecho esencial para la comunidad es su *maritorio* como parte integral de su relación histórica y sociocultural con el medio ambiente y que definen de la siguiente manera:

> La comunidad negra isleña de presencia ancestral en las Islas del Rosario, declara su posesión histórica y colectiva sobre una vasta área que bautizamos como MARITORIO ya que lo hemos usado ancestralmente en desarrollo continuo de nuestras prácticas tradicionales de producción, y que en esencia han sido nuestro hábitat. Nuestro territorio ancestral incluye una porción terrestre que abarca varias islas e islotes del que hacen parte del Archipiélago de las Islas del Rosario, y una gran porción submarina que abarca los bajos coralinos donde esta nuestros caladeros de pesca, abarcando un área al sur de 15 millas hasta el bajo Tortuga y al noroeste de 25 millas hasta el bajo de los frijolitos al Noroeste. Los nombres de dichos arrecifes de coral consignados en los mapas de navegación de la DIMAR son la prueba irrefutable de nuestra presencia ancestral en ellos, pues aún hoy conservan los nombres que nuestros abuelos les dieron. Por eso nosotros hablamos de MARITORIO pues gran parte del territorio que aprovechamos desde tiempos ancestrales se ubica en las cálidas aguas del mar Caribe[14].

Esta definición evidencia la estrecha relación de las comunidades asentadas en la zona insular con su territorio, una conexión que trasciende los límites geográficos tradicionales e integra el agua como un elemento esencial de su identidad y dinámica sociocultural. Se trata de una relación simbiótica y de codependencia, donde la historia, las prácticas ancestrales y la estructura social han permitido la sustentabilidad y productividad de las poblaciones. Este vínculo no solo determina su forma de habitar y aprovechar los recursos, sino que también representa un caso excepcional para comprender cómo las comunidades pueden armonizar con su entorno natural y construir modelos de desarrollo sostenibles basados en su cosmovisión y tradiciones.

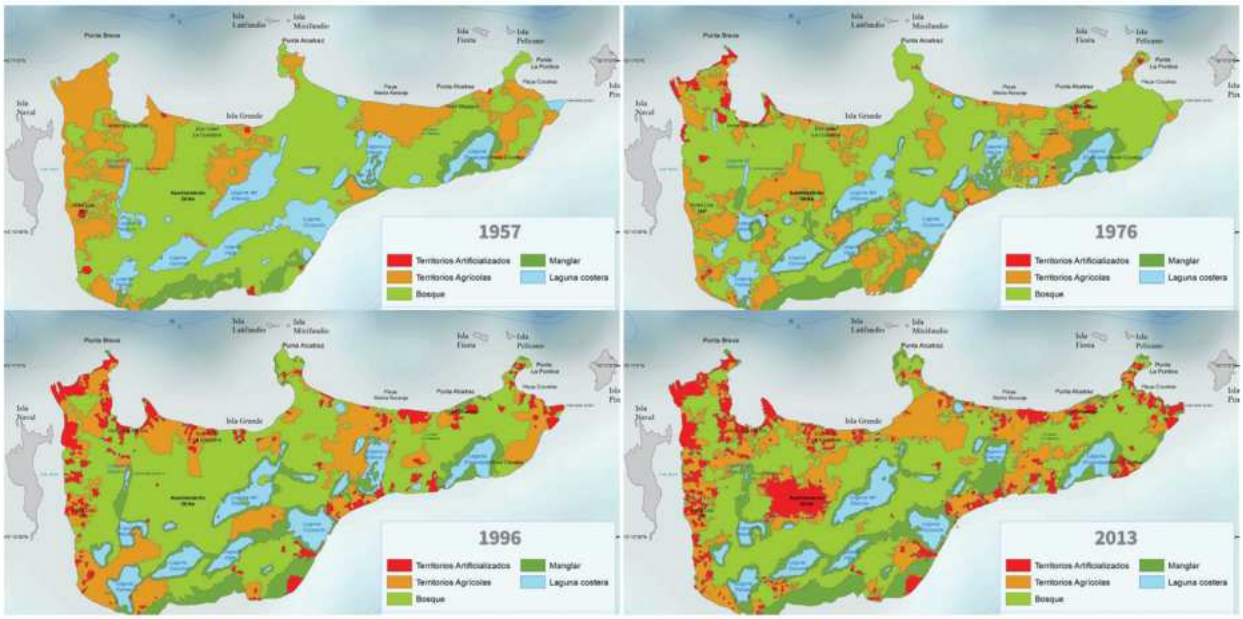
[14] Nuestro Maritorio, Consejo Comunitario Afrodescendiente Islas del Rosario, https://consejoislasdelrosario.com/maritorio/, consultado el 14 de Marzo de 2025

En términos de infraestructura y cobertura de servicios públicos, el Archipiélago enfrenta limitaciones, ya que carece de acceso a energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario, lo que afecta las condiciones de habitabilidad de la población. Sin embargo, cuenta con un sistema de recolección y manejo de residuos sólidos operado por Veolia, que dispone de un centro de acopio y transferencia para su disposición. En 2023, se inauguró una planta de ósmosis inversa con tecnología israelí para la desalinización de agua, con el objetivo de mejorar el acceso a este recurso en la comunidad. No obstante, durante las mesas de participación diagnóstica de 2025, la comunidad manifestó que la planta no ha cumplido su propósito, debido a que su mantenimiento y operación requieren personal técnico especializado, el cual no se encuentra disponible en la isla. Como resultado, el proyecto no ha sido exitoso en su implementación y no ha logrado garantizar el acceso continuo al agua potable.

La comunidad ha expresado que el abastecimiento de los servicios públicos debería realizarse a través de cables submarinos, dado que el archipiélago se encuentra a solo 5 km del Centro Poblado de Barú. Tomando como referencia la infraestructura existente en la Isla de Tierra Bomba, consideran que esta solución podría garantizar un suministro estable de agua potable, energía eléctrica y gas domiciliario. Igualmente, es importante destacar que la comunidad ha sido beneficiada por el proyecto de una central de generación híbrida solar-diésel, implementado en 2023 por el Ministerio de Minas y Energía. Esta iniciativa, aún en construcción, tiene como objetivo suministrar energía eléctrica a 400 hogares y beneficiar a aproximadamente 1.200 habitantes, representando un avance en la mejora de las condiciones energéticas del Archipiélago.

La urbanización del archipiélago ha estado marcada por el desarrollo de infraestructura turística, incluyendo hoteles, hostales y clubes de playa, así como por la expansión de la huella urbana del centro poblado al interior de Isla Grande. Este proceso ha generado una transformación significativa del territorio, con una creciente artificialización, especialmente en la línea de costa. El turismo ha aumentado considerablemente debido a la proximidad del archipiélago con el suelo urbano de Cartagena. Diariamente, llegan embarcaciones con turistas que participan en servicios de pasadía o en recorridos que visitan múltiples islas. Esta alta afluencia ha derivado en la sobreutilización de los ecosistemas marino-costeros y en una rápida modificación del entorno natural.

Figura 66. Cambios Históricos de Cobertura en Isla Grande



Fuente: Niño, L.M. & Posada, C. (2014). Planificación y ordenamiento territorial para las islas del Rosario y de Bernardo. Guía del curso. Cartagena de indias D.T. y C. 20 p.

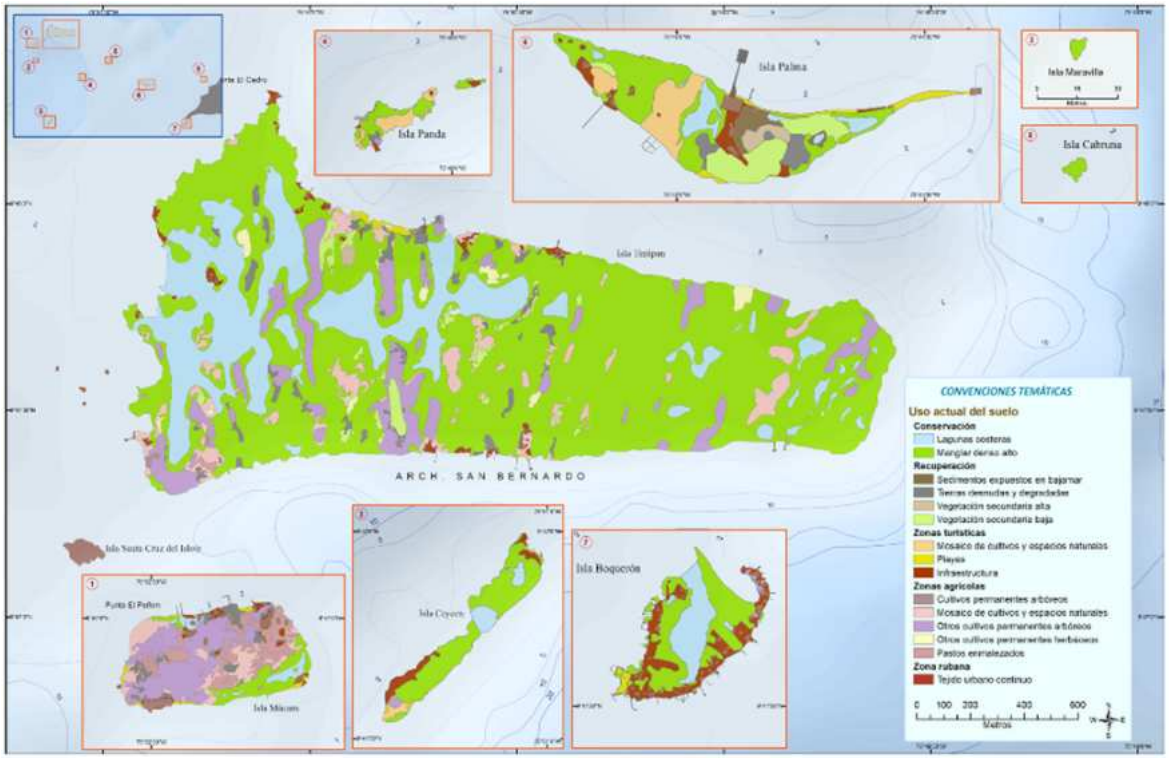
Como se evidencia en la Figura 66, el proceso de urbanización en la isla se intensificó a partir del año 1996, consolidándose formalmente como centro poblado de Orika hacia el año 2000. En la actualidad, este territorio alberga una población estimada de aproximadamente 1.200 habitantes. Este crecimiento ha generado impactos, principalmente por la ausencia de cobertura en servicios públicos domiciliarios, lo cual ha derivado en procesos de contaminación que afectan los ecosistemas marino-costeros. A ello se suma la intensificación de las actividades económicas relacionadas con el turismo, las cuales han acelerado la ocupación del suelo, incrementando la tasa de urbanización y profundizando los impactos ambientales en la isla.

Finalmente, el archipiélago enfrenta problemáticas similares a los de la zona insular en general, como la pérdida de cobertura vegetal, la vulnerabilidad ante la crisis climática, la erosión costera y el aumento medio del nivel del mar. Para abordar estos problemas, es necesario desarrollar estudios que permitan definir estrategias de mitigación y adaptación a corto, mediano y largo plazo.

Archipiélago de San Bernardo

Este archipiélago, conformado por el sistema de islas de Isla Boquerón, Isla Panda, Isla Cabruna, Isla Maravilla (extintas), Isla Múcura, Isla Tintipan, Santa Cruz del Islote, Isla Mangles, Isla Palma, e Isla Ceycén, junto con las formaciones coralinas que las rodean, constituye un ecosistema estratégico de alta biodiversidad. En las formaciones coralinas se encuentra el asentamiento del centro poblado de Santa Cruz del Islote, así como el hotel Casa del Agua y otras infraestructuras turísticas, que, debido a las condiciones del sustrato, carecen de capacidad portante para ser urbanizados.

Figura 67. Islas del Archipiélago de San Bernardo



Fuente: Atlas Ambiental de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo (2012)

Se ubica a 78 km de Cartagena lo que condiciona la conectividad del archipiélago, ya que el transporte marítimo es el único medio de acceso, con tiempos de navegación que varían entre dos y tres horas, dependiendo del tipo de embarcación. Esta situación genera problemáticas en la provisión de servicios públicos y el acceso a bienes y oportunidades para la población, lo que requiere estrategias de ordenamiento territorial que consideren la fragilidad ecológica del área y las necesidades de la comunidad.

Las islas habitadas del archipiélago son Múcura, Tintipán y Palma, esta última con una vocación principalmente turística. De igual forma, se encuentra el Centro Poblado de Santa Cruz del Islote asentada en un arrecife coralino y se organizan por medio de los Consejos Comunitarios de Comunidades Negras de Santa Cruz del Islote, quienes actúan como representantes y organizaciones base de sus territorios. De igual forma, el archipiélago se caracteriza por tener una gobernanza multiescalar, ya que, además de la jurisdicción Distrital, hace parte del área protegida del Parque Nacional Natural Corales del Rosario y San Bernardo, lo que implica la concurrencia de diversas entidades con competencias en la gestión ambiental, territorial y socioeconómica de la región. Esta multiplicidad de actores y normativas representa tanto un reto como una oportunidad para la planificación y el ordenamiento del territorio, dado que se requiere articular los intereses comunitarios con los lineamientos de conservación y las dinámicas turísticas de la zona.

Tabla 19. Matriz de Actores con competencia en el Archipiélago de San Bernardo

ENTIDAD	ACTO ADMINISTRATIVO	DESCRIPCIÓN
Dirección General Marítima y Portuaria – DIMAR	Decreto Ley 2324 de 1984 (18 de Septiembre 1984)	*"por el cual se reorganiza la Dirección General Marítima y Portuaria"* *Capitanía de Puerto 5 y Capitanía de Puerto 9*
Alcaldia Distrital de Cartagena de Indias	Decreto 0977 de 2001 (20 de Noviembre de 2001)	*"por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"*
Parques Nacionales Naturales de Colombia	Resolución N° 0160 (Mayo 15 de 2020)	*"por la cual se adopta el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo"*
Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE	Resolución N° 0944 del 14 de Diciembre de 2020	*"por la cual se identifican y compilan las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial del Distrito y los municipios de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, a las que se refiere el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones"*
Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Resolución N° 0551 del 25 de Mayo de 2022	*"por medio de la cual se adopta el Modelo de Desarrollo Sostenible y el Plan de Manejo Ambiental del Área Marina Protegida de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo y se dictan otras disposiciones"*

ENTIDAD	ACTO ADMINISTRATIVO	DESCRIPCIÓN
Agencia Nacional de Tierras - ANT	Decreto 2363 del 7 de Diciembre de 2015	"por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, ANT, se fija su objeto y estructura"

Nota. Construcción a partir de los Actos Administrativos. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Como se ha mencionado, la presencia de múltiples actores en la gestión ambiental y territorial del archipiélago ha generado vacíos normativos y una limitada gobernanza del territorio. A esto se suma la interdependencia funcional con los municipios y corregimientos del departamento de Sucre, como Rincón del Mar, Berrugas, Santiago de Tolú, Coveñas y San Antero, lo que se refleja en el acceso a bienes y servicios esenciales como educación, salud y comercio, así como en el constante flujo turístico entre estos centros poblados y el archipiélago.

Un aspecto clave de esta dinámica turística es su alcance más allá de Sucre, con una demanda significativa proveniente del departamento de Córdoba. Esta relación comercial y de servicios tiene como destino principal el archipiélago; sin embargo, la riqueza generada por esta actividad se refleja en mayor medida en las condiciones urbanísticas de los municipios continentales que en los centros poblados del archipiélago. Esto evidencia una marcada disparidad, que ha generado un desbalance en el uso y aprovechamiento del territorio marino-costero. En consecuencia, se presenta una sobreutilización de los ecosistemas marino-costeros sin una redistribución equitativa de los beneficios económicos, lo que refuerza la fragmentación territorial y las desigualdades en las condiciones de habitabilidad de las comunidades insulares.

Las comunidades han manifestado que existe una brecha significativa en las capacidades técnicas y económicas de los actores involucrados en la actividad turística. En particular, señalan que gran parte de los operadores turísticos provienen de los municipios de Sucre, lo que ocasiona que las ganancias generadas se concentren principalmente en estos municipios, mientras que el archipiélago recibe solo un remanente menor. Esto pone en evidencia la necesidad de abordar esta situación y, dentro del marco de competencias para el ordenamiento territorial, establecer esquemas asociativos territoriales que permitan equilibrar estas dinámicas y mejorar las condiciones de habitabilidad priorizando a las comunidades como principal actor. Ante este hecho, han optado por organizarse para ser operadores turísticos y prestar los servicios con enfoque diferencial, el turismo

comunitario y las practicas ancestrales son el exponente para la creación de rutas y experiencias propias que vinculan el ecosistema marino-costero y su aprovechamiento sostenible.

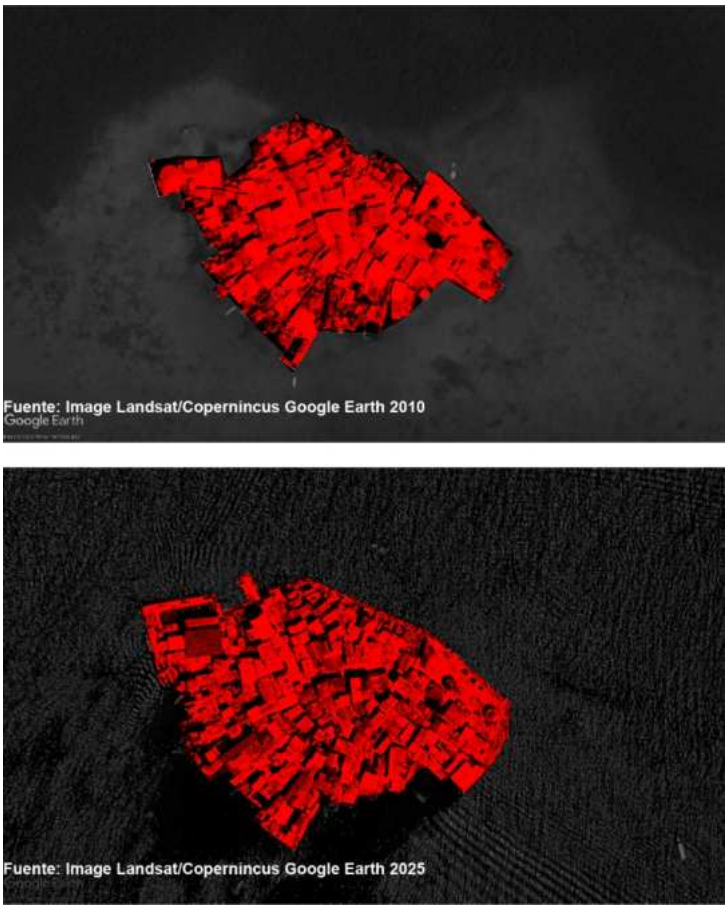
Asimismo, es importante destacar que del *maritorio* se entiende como el espacio donde se desarrollan las actividades marino-costeras que sustentan la habitabilidad de los centros poblados. En este territorio, el intercambio de bienes y servicios relacionados con el transporte de pasajeros, el turismo y la pesca es fundamental, especialmente entre las islas de Tintipán, Múcura y Santa Cruz del Islote. Cabe resaltar que algunos equipamientos, como el cementerio y el punto de centro de acopio de basuras, se encuentran en Tintipán, mientras que la oferta educativa se distribuye entre Santa Cruz del Islote e Isla Múcura. Además, las fuentes de empleo se concentran en las zonas de playa de las diferentes islas, lo que evidencia el dinamismo y la interdependencia dentro del archipiélago.

Santa Cruz del Islote

En cuanto a la urbanización de las islas, se tiene en primer lugar a Santa Cruz del Islote, centro poblado asentado sobre terrazas coralinas, que como se mencionó antes no son aptas para ser urbanizadas, por su baja capacidad portante. Sin embargo, allí se encuentra la mayor densidad poblacional del archipiélago, con aproximadamente 300[15] familias en una extensión de 15.338,97m2, habitando en casas de 1 a 3 pisos.

[15] Cifra otorgada por la Comunidad en la mesa de participación ciudadana del 5 de Marzo de 2025.

Figura 68. Análisis del Desarrollo Urbano del Centro Poblado de Santa Cruz del Islote



Nota. Construcción a partir de las Imágenes de Google Earth para los años 2010 y 2025. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Como se observa en la Figura 68, este territorio ha experimentado un crecimiento progresivo en su estructura espacial urbana, el cual se ha desarrollado mediante la práctica de relleno sobre la terraza coralina, con el fin de ganar espacio y habilitar nuevas áreas para la construcción de viviendas e infraestructura complementaria. La morfología urbana del Islote se caracteriza por una trama orgánica, resultado de un crecimiento espontáneo condicionado por las limitaciones físicas del entorno insular. Esta estructura se encuentra jerarquizada por un camino principal, que funciona como eje articulador de la movilidad peatonal y concentra la mayor parte de la oferta comercial y los equipamientos básicos y colectivos. Entre estos equipamientos destacan la Institución Etnoeducativa Archipiélago de San Bernardo, el Puesto de Salud y la Casa de la Cultura, los cuales constituyen la principal oferta institucional del Islote.

Sin embargo, estos equipamientos sufren un deterioro progresivo y la inestabilidad del terreno y como se evidencio en la visita realizada el 5 de Marzo de 2025, la Institución Etnoeducativa presenta fallas estructurales que impiden la prestación del servicio en jornada completa, afectando el derecho a la educación de los estudiantes. Ante esta situación, se han optado por dar clases en locaciones aledañas que no cumplen con las condiciones adecuadas de confort técnico y lumínico, además de generar hacinamiento en espacios reducidos.

Esta problemática refleja la realidad que enfrentan las comunidades, generando intermitencias en el acceso a la educación. Como solución, se plantea el traslado de la institución a Isla Múcura, debido a la falta de predios o lotes en el Islote que cumplan con los requerimientos normativos para su funcionamiento. En este escenario, la construcción de una nueva sede en Isla Múcura permitiría albergar la infraestructura educativa cumpliendo con la normativa vigente.

Asimismo, el espacio público enfrenta una ocupación indebida debido al alto flujo de turistas y al tránsito diario de los habitantes. Como consecuencia, la única cancha de fútbol disponible para actividades educativas y recreativas no puede ser utilizada de manera efectiva. En cuanto a la infraestructura de acceso, esta se limita a dos embarcaderos públicos: uno anexo a la Casa de la Cultura y otro ubicado en la zona conocida coloquialmente como "Supergiros".

En lo que respecta a la provisión de servicios públicos, se cuenta con una estación de paneles solares. Sin embargo, su funcionamiento es deficiente debido a la falta de mantenimiento y asistencia técnica especializada, lo que ocasiona fluctuaciones en el servicio, el cual solo está disponible durante la noche. Además, el crecimiento poblacional y el desarrollo urbanístico han incrementado la demanda de energía, superando la capacidad del sistema alternativo. Esta situación se agrava durante la temporada de lluvias, en los meses de octubre y noviembre, cuando la reducción en las horas de luz solar disminuye la eficiencia de las baterías.

Por otra parte, se carece de servicio de acueducto, alcantarillado y gas domiciliario. La recolección de residuos sólidos se realiza a través de un centro de acopio ubicado en un extremo del Islote, que se articula con el centro de acopio de Tintipán. No obstante, la frecuencia del servicio es irregular, lo que puede ocasionar la acumulación de basureros satélites en distintos puntos del territorio.

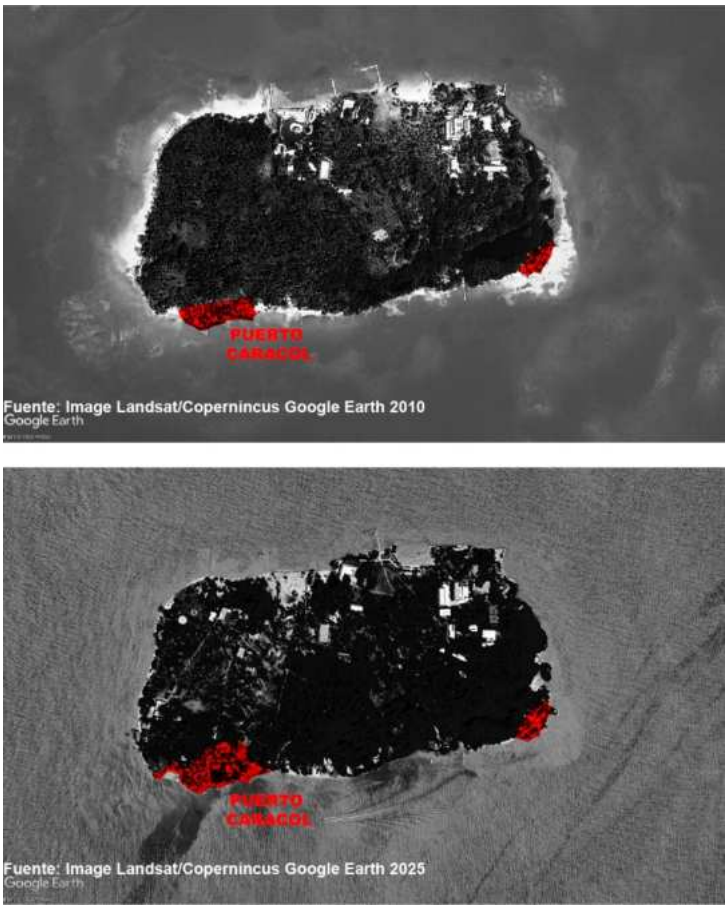
Además de las problemáticas mencionadas, la crisis climática ha intensificado los escenarios de amenaza y riesgo en el archipiélago. Esto se refleja en la mayor frecuencia de períodos prolongados de mar de leva, inundaciones recurrentes durante la época invernal y un acelerado proceso de erosión costera que afecta edificaciones e incluso compromete la estabilidad de la terraza coralina. Este panorama es especialmente crítico, ya que los estudios básicos de riesgo indican la amenaza de inundación por ascenso del nivel medio del mar. Como consecuencia, la habitabilidad del centro poblado se verá cada vez más comprometida, lo que plantea la necesidad de evaluar su reubicación dentro del archipiélago.

Por último, la principal actividad económica es el turismo, a través de la prestación de servicios relacionados con el ecoturismo, el empleo en hoteles de otras islas y la oferta de deportes acuáticos. Además, la pesca sigue siendo una actividad relevante, tanto para el consumo local como para su comercialización con otras islas.

Isla Múcura

La división espacial de la Isla se encuentra jerarquizada por tres hoteles que albergan los predios de mayor extensión, los cuales son Punta Faro, Múcura Club Hotel y Hotel Isla Múcura. El Centro Poblado de Puerto Caracol se emplaza sobre la línea de costa de la parte suroccidental de la Isla, en una extensión aproximada de 200m lineales, donde se concentran las viviendas y demás actividades de servicios con infraestructura turística. Una de las caracterizas para la urbanización del Centro Poblado ha sido el relleno de la línea de playa por medio con la utilización de caparazones de caracol para poder ganar territorio al mar y de esa manera expandir la huella urbana, como se evidencia en la Figura 69.

Figura 69. Análisis del Desarrollo Urbano del Centro Poblado de Puerto Caracol



Nota. Construcción a partir de las Imágenes de Google Earth para los años 2010 y 2025. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La traza urbana del Centro Poblado de Puerto Caracol se compone de dos calles paralelas a la línea de costa, sin una estructura definida y continua. Su configuración se ve interrumpida por las construcciones de viviendas y negocios, generando un patrón ortogonal pero discontinuo. Como resultado, algunos patios de las casas han sido apropiados como vías o caminos que conectan distintos puntos del centro poblado. Además, en ciertos casos, los segundos pisos de algunas edificaciones se extienden sobre lo que, en términos normativos, debería considerarse espacio público, lo que constituye una particularidad en la configuración urbana.

Dentro de sus principales problemáticas se encuentra la sobreutilización de la línea de costa y playas, la urbanización de zonas de baja mar y la ausencia en la cobertura de los servicios públicos. A pesar de contar con un sistema de paneles solares, su funcionamiento ha estado limitado

por la falta de mantenimiento y adecuación por profesionales especializados, lo que origino que la infraestructura se encuentre sin servicio y que recurran a seguir utilizando fuentes de energía a base de diésel produciendo un elevado costo del servicio. Adicionalmente, también se cuenta con la disposición de tanques de almacenamiento de agua, los cuales durante la época de sequía no almacenan la cantidad de agua suficiente para la población y no se cuenta con un aprovisionamiento constante por parte del Distrito.

Además, la oferta de equipamientos en el centro poblado se concentra principalmente en una sede de la Institución Etnoeducativa Archipiélago de San Bernardo, la cual consiste en una edificación que alberga un único salón de clases destinado a la atención de la población infantil. Este es el único equipamiento disponible en el centro poblado, lo que evidencia la deficiencia de infraestructura básica. Ante esta situación, la comunidad ha manifestado la necesidad de contar con un puesto de salud, una institución educativa con mayor cobertura y un centro de vida que permita atender de manera integral las necesidades básicas insatisfechas. Asimismo, el centro poblado dispone de una zona verde que incluye un parque infantil, el cual requiere acciones de mantenimiento y adecuación para garantizar su funcionalidad como espacio público efectivo.

En cuanto a la funcionalidad del Centro Poblado, se cuenta con una zona para la disposición de residuos sólidos y su separación en la fuente para un manejo integral de las basuras, como tambien de caminos ancestrales que comunican internamente la Isla, hacia los costados de línea de playa se concentran los desarrollos urbanísticos asociados a infraestructura turística y recibe la demanda de turistas que llegan a aprovechar del paisaje natural. Algunas partes de la isla presenta escenarios de erosión costera, en donde la comunidad expresa que la isla se está fragmentando en dos sectores, específicamente en la zona conocida como el Puente del Amor.

Isla de Tintipan

La isla, con una extensión aproximada de 2,3 km², es la de mayor tamaño dentro del Archipiélago de San Bernardo. Su territorio se encuentra conformado principalmente por sistemas de ciénagas lagunares y ecosistemas de bosque de manglar, condiciones que limitan su habitabilidad y restringen la posibilidad de provisión de servicios básicos y domiciliarios. Estas características han impedido la consolidación de un centro poblado formal en la Isla. No obstante,

la isla ha sido uno de los principales receptores de desarrollo turístico dentro del archipiélago, situación que ha derivado en la urbanización de franjas de playa y en la modificación de áreas de bosque de manglar, a partir de procesos de artificialización para la construcción de infraestructura turística, alterando así las dinámicas naturales y la integralidad de los ecosistemas.

A pesar de encontrarse dentro de la jurisdicción de Parques Nacionales Naturales de Colombia, la isla registra una elevada tasa de transformación del paisaje natural. Adicionalmente, en su línea de costa se localizan equipamientos como el cementerio del Archipiélago, el cual se encuentra en avanzado estado de deterioro, y un centro de acopio de residuos sólidos, ambos generadores de impactos ambientales debido a que el suelo presenta baja capacidad de soporte para este tipo de infraestructuras, lo que ha derivado en vertimientos y contaminación de su entorno. Pese a estas problemáticas, la isla también cumple una función social relevante, al configurarse como un nodo de equipamientos comunitarios dentro del Archipiélago, ya que en ella se encuentran espacios de encuentro y esparcimiento frecuentados por las comunidades para la práctica de actividades deportivas y de recreación colectiva, como también de reuniones.

Es importante resaltar que, como resultado de la consolidación progresiva de infraestructuras turísticas y de la transformación acelerada del paisaje natural, que incluso tienen procesos sancionatorios por parte de las autoridades competentes, se hace indispensable la articulación efectiva entre las autoridades con competencias en el ordenamiento territorial y la gestión ambiental, con el fin de establecer medidas de manejo y control claras y oportunas que regulen el uso y ocupación del territorio insular.

Lo anterior es fundamental para evitar que en la isla se reproduzca un fenómeno similar al registrado en la Isla de Barú, sector Playa Blanca, donde se presenta una ocupación indebida parcial de bienes de uso de público por la ocupación informal y el desarrollo turístico sin planificación han generado una afectación en los ecosistemas marino-costeros y la pérdida progresiva de la calidad paisajística, cuyos procesos de restauración requieren inversión técnica y económica.

Isla Fuerte

Localizada aproximadamente a 133 kilómetros del suelo urbano de Cartagena, es el territorio insular más alejado bajo jurisdicción del Distrito. Su ubicación geográfica condiciona su conectividad y el acceso a bienes, servicios y asistencia institucional, lo que representa un desafío logístico y operativo para el Distrito, en especial en la provisión de servicios básicos y públicos. El acceso a la isla se realiza por tres rutas principales:

- Vía marítima directa desde Cartagena, con un tiempo estimado de navegación que varía entre cuatro y cinco horas, dependiendo de las condiciones climáticas y del tipo de embarcación.

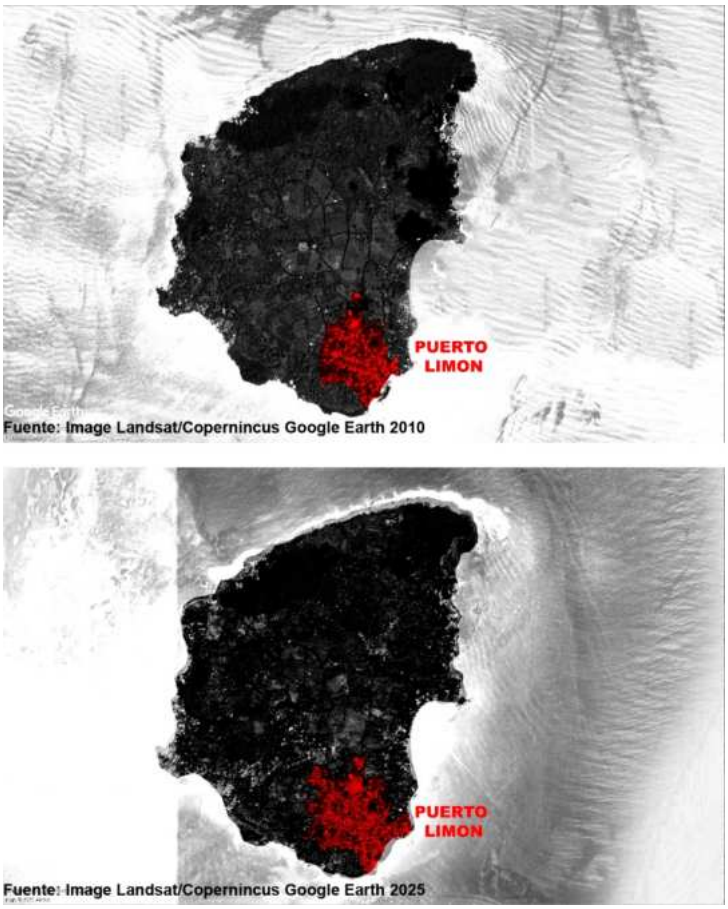
- Ruta mixta terrestre-marítima vía Tolú (Sucre), que contempla un viaje terrestre desde Cartagena hasta Tolú, desde donde se toma una embarcación con un tiempo aproximado de una hora de navegación hasta la isla.

- Ruta mixta terrestre-marítima a través del municipio de Lorica (Córdoba), que implica un desplazamiento por carretera desde Cartagena hasta Lorica, seguido por un traslado hacia la vereda de Paso Nuevo, donde se aborda una embarcación que tarda aproximadamente 30 minutos en llegar a Isla Fuerte.

Estas condiciones de accesibilidad limitan la frecuencia de suministros, la conectividad institucional y dificultan la atención oportuna de necesidades en materia de infraestructura, salud, educación y servicios públicos, lo que acentúa la vulnerabilidad social y territorial de sus habitantes.

En la Isla se localiza el Centro Poblado de Puerto Limón, cuya configuración espacial se caracteriza por la presencia de viviendas agrupadas y dispersas, además de algunos equipamientos básicos y colectivos que prestan servicios esenciales a la comunidad. Dentro de estos equipamientos se destacan el Centro de Vida, el Centro de Desarrollo Infantil (CDI), la Institución Educativa y el Puesto de Salud, entre otros espacios comunitarios.

Figura 70. Análisis del Desarrollo Urbano del Centro Poblado de Puerto Limón



Nota. Construcción a partir de las Imágenes de Google Earth para los años 2010 y 2025. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

El centro poblado también ha experimentado la consolidación de actividades comerciales asociadas al turismo, especialmente en el sector sur de la isla, donde se concentra la mayor parte de la oferta de servicios turísticos. En esta zona se encuentra el embarcadero principal, que sirve como punto de atraque tanto para embarcaciones turísticas como para las utilizadas por pescadores y habitantes locales. En el mismo sector hacia el occidente se localiza la playa pública, la cual funge como espacio de recreación y es receptor constante de visitantes y de actividades comerciales relacionadas con el turismo.

Al igual que en otros territorios insulares del Distrito, Puerto Limón enfrenta limitaciones en la provisión de servicios públicos domiciliarios, particularmente en lo que respecta a los sistemas de acueducto y alcantarillado. Es importante señalar que, aunque la isla contó con un

proyecto para la construcción de un acueducto, incluyendo la instalación de un tanque elevado y la ejecución parcial de redes, la obra no fue culminada, quedando inconclusa y en estado de abandono. Esta situación ha generado preocupación en la comunidad, especialmente entre los residentes cercanos a la infraestructura inconclusa, quienes señalan que el tanque elevado, por su avanzado deterioro, representa un riesgo estructural para su entorno inmediato.

En cuanto a la provisión de energía eléctrica, Isla Fuerte dispone de una infraestructura basada en paneles solares, cuyo mantenimiento y operación están a cargo de una empresa del departamento de Córdoba. No obstante, a pesar de contar con esta tecnología, el servicio no se presta de manera continua, limitándose únicamente a las horas nocturnas, situación que restringe las actividades cotidianas de la población y evidencia una baja cobertura y fiabilidad en la prestación del servicio.

Por su parte, la gestión de residuos sólidos en la isla se organiza a través de un centro de acopio destinado al manejo y almacenamiento temporal de los desechos, complementado por un sistema local de recolección que utiliza motocarros para el traslado interno de los residuos. Es importante destacar que se realiza la separación en la fuente, como parte de las prácticas de manejo responsable, hasta que los residuos son recogidos por una embarcación que se desplaza desde la vereda Paso Nuevo, en el departamento de Córdoba. Posteriormente, los residuos son transferidos a un camión de la empresa prestadora de Cartagena, que realiza su recolección con una frecuencia aproximada de cada 15 días. Esta logística evidencia la complejidad operativa que implica la prestación de servicios públicos en territorios insulares como Isla Fuerte, donde la dependencia de terceros y las distancias representan desafíos para garantizar la continuidad y eficiencia en la gestión de los residuos sólidos y otros servicios esenciales.

En los últimos años, el turismo se ha consolidado como la principal fuente de ingresos para la comunidad de Isla Fuerte, fenómeno que ha impulsado un crecimiento sostenido de la infraestructura y oferta de servicios turísticos en el territorio. Este proceso es evidente en la construcción progresiva de hoteles, particularmente en sectores como la Playa de San Diego y en la urbanización de la línea de costa nororiental de la isla. Adicionalmente, se ha desarrollado infraestructura de senderos turísticos que conectan puntos de interés natural y cultural como el "Árbol que Camina", la "Cueva de Morgan" y las zonas de manglar adyacentes a la Playa del Inglés.

Este crecimiento de la actividad turística ha generado impactos en las dinámicas sociales, urbanas y ambientales de la isla. En lo social, se ha promovido la organización comunitaria en torno a la actividad turística, con la creación de asociaciones de operadores y guías locales que ofrecen servicios a los visitantes. Desde la perspectiva urbana, la construcción de hoteles y nuevos complejos ha traído consigo la adecuación de piscinas y otras instalaciones turísticas que alteran las condiciones naturales del suelo, especialmente a lo largo de la línea de costa, afectando también los acuíferos subterráneos de la isla. En términos ambientales, el turismo ha incentivado la sobreutilización de áreas de importancia ecosistémica, como los bosques de manglar, sistemas coralinos y playas, afectando no solo su integridad ecológica, sino también la capacidad de estos ecosistemas para ofrecer servicios ambientales que sostienen tanto la biodiversidad local como la calidad de vida de la comunidad insular.

Por último, es importante señalar que la isla también se encuentra expuesta a escenarios derivados del cambio climático y a procesos de erosión costera, fenómenos que han generado modificaciones en su geomorfología y han incrementado las condiciones de vulnerabilidad y riesgo para la comunidad residente. Adicionalmente, en el sector norte de la isla se localiza el área de mayor valor ecológico y mejor estado de conservación ambiental, caracterizada por la presencia de bosques de manglar y sistemas lagunares, los cuales representan hábitats estratégicos para diversas especies de flora y fauna, además de prestar servicios ecosistémicos esenciales. Estas condiciones naturales han actuado como una barrera física y ambiental que ha limitado el proceso de urbanización en esa zona, preservando su estructura ecológica.

Conclusiones

- La urbanización del suelo rural suburbano abarca un total de **1.798,60 ha**, de las cuales **674,59 ha** corresponden a usos residenciales y hoteleros. Si bien estas áreas deberían responder a una vocación de vivienda campestre, de conformidad con la clasificación del suelo, en la práctica han sido objeto de procesos de urbanización que han transformado el paisaje rural en urbano. Esta situación ha sido posibilitada por lo dispuesto en el Acuerdo 14 de 1994, el cual ha sido utilizado como base normativa para autorizar desarrollos inmobiliarios con edificaciones de hasta cinco (5) pisos más altillo en tipologías

multifamiliares, contraviniendo los parámetros de densidad establecidos por la Resolución 0944 de 2020 de CARDIQUE, que fija un máximo de cinco (5) viviendas por hectárea para el suelo rural suburbano.

Esta desarticulación normativa ha impulsado la consolidación de trazas urbanas en suelo rural, con la auto prestación de servicios públicos, y la densificación sobre infraestructura vial y de transporte de carácter Nacional, sin que exista una planeación integral que garantice la sostenibilidad territorial.

Por lo cual, debe derogarse el Acuerdo 14 de 1994 y formular un marco normativo actualizado que responda a los principios de gradualidad, complementariedad y articulación funcional definidos en la Ley 388 de 1997, así como en las disposiciones complementarias en materia de usos del suelo y desarrollo rural-urbano. Esta nueva normativa deberá propiciar una transición coherente y planificada entre el suelo urbano y el suelo rural suburbano, que permita ordenar el crecimiento urbano, preservar los ecosistemas y garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y sostenibilidad territorial.

- En el suelo rural suburbano no se han identificado el desarrollo de corredores suburbanos con vocación industrial, siendo así como este tipo de industria se ha consolidado en el suelo urbano y de expansión urbana industrial.

- Es importante la incorporación del concepto de *maritorio* en el POT, especialmente en lo que respecta a los territorios insulares y costeros del Distrito. Esta noción permite ampliar la comprensión del territorio más allá de su dimensión terrestre, integrando el mar como un componente en las dinámicas culturales, sociales, económicas y ambientales de las comunidades. Considerar el mar como parte integral del territorio desde los saberes tradicionales, las prácticas de subsistencia y las formas propias de gobernanza, implica resignificar los instrumentos de planificación, fortaleciendo una visión territorial que reconozca la interdependencia entre tierra y mar. Este enfoque es clave para avanzar hacia un MOT incluyente, sostenible y coherente con la identidad y los derechos de las comunidades costeras e insulares de Cartagena.

- En la zona insular existen múltiples actores institucionales y comunitarios con competencias sobre el ordenamiento territorial, cuya actuación no siempre está claramente delimitada ni articulada. Esta multiplicidad de responsabilidades ha propiciado la falta de articulación interinstitucional y la ambigüedad en las competencias debilitan la gobernanza local, afectando la confianza de las comunidades en las instituciones y limitando el acceso equitativo y oportuno a bienes y servicios públicos.

4.1.2.2.2 Suelo Rural – Rural

El Decreto 0977 de 2001, en su Artículo 58 "del Suelo Rural del Distrito", define lo siguiente:

- En las unidades de geomorfología denominadas colinas y lomas del Corregimiento de Arroyo Grande localizada en el acuífero del mismo nombre. (p.39)
- En el corregimiento de Bayunca, suelo al sur y norte del Centro Poblado comprendido entre el perímetro del suelo suburbano de Cartagena y la Carretera de la Cordialidad. (p. 39)
- Porción del territorio localizada entre la poligonal de suelo de expansión cercano a la variante de Cartagena, la Carretera de la Cordialidad y el perímetro del Distrito. (p. 39)
- Porción de la región de Membrillal delimitada por la Variante y el perímetro distrital. (p. 39)
- Porción de territorio correspondiente al corregimiento de Pasacaballos al oriente y sur del Centro Poblado. (p. 39)
- El suelo distrital al sur de la bahía de Barbacoas comprendido entre el perímetro distrital, el Canal del Dique, y la línea que delimita con el departamento del Sucre. (p. 39)

Este suelo rural-rural abarca un área de **30.203,01ha**, equivalente al **47,29%** del suelo del Distrito, y se distribuye principalmente en dos franjas. La primera corresponde a la Zona Norte, delimitada como la franja de suelo interior que se extiende de sur a norte a lo largo de la carretera de la Cordialidad, iniciando después del área urbana de Cartagena, específicamente desde el sector de la Ciudadela Bicentenario. En esta zona se localizan los centros poblados de Zapatero, Bayunca, Arroyo Grande y la vereda Las Europas. Estos núcleos poblados mantienen relaciones funcionales con los municipios vecinos de Santa Rosa, Clemencia y Santa Catalina.

Dentro de esta franja se identifican áreas de importancia ecosistémica, como el acuífero de Arroyo Grande y las áreas núcleo de Bosque Seco Tropical. No obstante, en la misma zona también se localizan áreas destinadas a la explotación minera, las cuales cuentan con permisos otorgados por la Agencia Nacional de Minería (ANM).

Cabe resaltar que la capacidad agrológica de esta franja ha favorecido un uso del suelo orientado a sistemas de producción agrícola. Esta vocación fue confirmada durante las mesas de participación ciudadana realizadas en 2024, en las cuales las comunidades de Puerto Rey y Zapatero manifestaron que su principal actividad productiva es el cultivo de arroz. De igual manera, en el corregimiento de Arroyo Grande, los habitantes resaltaron tanto la aptitud del suelo para la producción agrícola como la disponibilidad de fuentes de agua como el acuífero y del arroyo que le da el mismo nombre al Centro Poblado, que emergen en la zona, las cuales constituyen un soporte esencial para sus sistemas productivos.

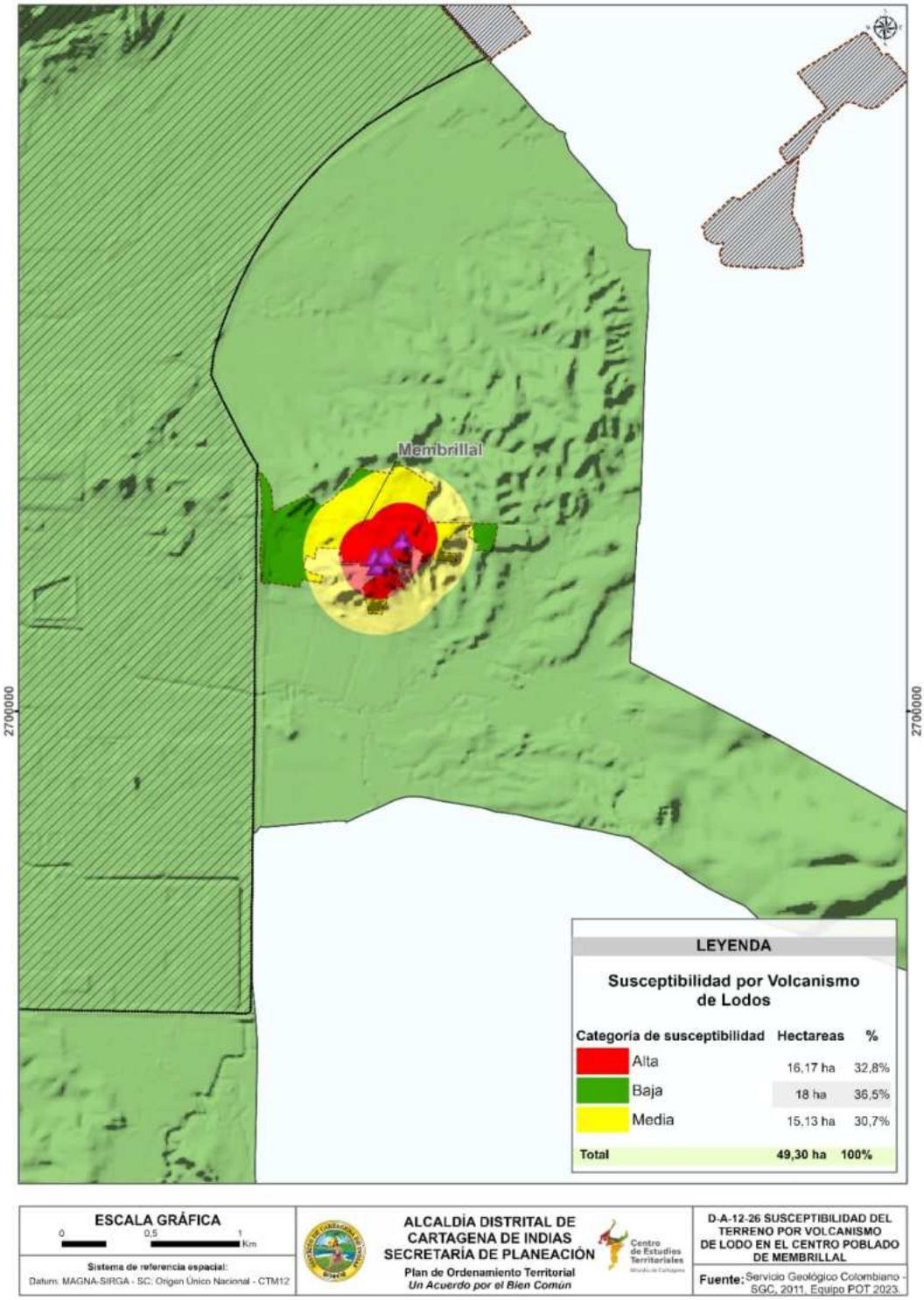
Es importante establecer que sobre esta área de suelo rural se proyecta la implantación del Proyecto de Iniciativa Privada Ciudadela Aeroportuaria Cartagena de Indias (IP CACI). De acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 32 de la Ley 2294 de 2023[16], que modifica la Ley 388 de 1997, dicho proyecto constituye una determinante de superior jerarquía de nivel 4 para el Distrito, razón por la cual su incorporación y articulación deben ser garantizadas en el proceso de revisión y ajuste del POT. En este sentido, la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), mediante la Resolución 20247020016085 del 10 de diciembre de 2024, formalizó la Declaratoria de Utilidad

[16] Ley 2294 de 2023 “por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”

Pública e Interés Social del proyecto, delimitando el polígono de afectación que compromete áreas próximas al Centro Poblado de Bayunca y que, debido a la proximidad y a la operación prevista del cono de aproximación aeroportuario podría limitar la edificabilidad de estas zonas.

La segunda zona corresponde a la franja ubicada entre la zona industrial de Mamonal y el límite Distrital con el municipio de Turbaco. En esta área se localiza el Centro Poblado de Membrillal, el cual presenta una condición de riesgo no mitigable asociado al fenómeno de diapirismo de lodos, situación que hace inviable la ejecución de obras de mitigación y conlleva la necesidad de contemplar su reubicación, como se muestra en la Figura 71.

Figura 71. Mapa D-A-12-26 Susceptibilidad del Terreno por Volcanismo de Lodo en el Centro Poblado de Membrillal



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Adicionalmente, Membrillal se encuentra en colindancia directa con la zona industrial de Mamonal, lo que genera impactos urbanísticos derivados de la incompatibilidad de usos del suelo, afectando la calidad de vida de la comunidad y los expone a conflictos ambientales y de riesgos tecnológicos. De manera complementaria a estas dinámicas, se ha identificado un crecimiento urbanístico vinculado al desarrollo de áreas de bodegaje, almacenamiento y parqueaderos para transporte de carga, lo cual refuerza la vocación logística e industrial de la zona en suelo rural.

Dentro de esta franja también se localiza el Centro Poblado de Pasacaballos, asentado en las inmediaciones del Canal del Dique y reconocido como cabecera corregimental de las veredas El Recreo, Leticia y del asentamiento rural disperso Bajo del Tigre. Estos centros poblados presentan condiciones particulares asociadas tanto a su proximidad con la zona industrial como a la actividad portuaria y marítima que se desarrolla en torno al Canal del Dique.

En el caso específico de Pasacaballos, se observa un proceso de conurbación funcional con el suelo urbano de Cartagena, cuya configuración urbana se asemeja a la de un barrio residencial. Además, ha experimentado un crecimiento de actividades logísticas, portuarias y de transporte de carga, en virtud de su ubicación estratégica como punto de conexión entre el Canal del Dique y la zona industrial de Mamonal. Esta dinámica ha generado la consolidación de áreas destinadas a dichos usos, las cuales introducen impactos urbanísticos sobre la traza urbana y sobre las condiciones de habitabilidad del centro poblado, afectando la compatibilidad entre el tejido residencial y las actividades de alta carga operativa.

Próximo al Centro Poblado de Pasacaballos se localiza el asentamiento rural disperso Bajo del Tigre, el cual presenta un patrón de ocupación dispersa sobre el territorio. Este asentamiento enfrenta problemáticas ambientales y de habitabilidad derivadas de su proximidad al Relleno Sanitario Loma de Los Cocos, cuya operación genera emisiones de olores ofensivos que afectan las condiciones ambientales y representan un riesgo para la salud de la población, limitando así su potencial de consolidación y habitabilidad.

Sobre el eje del Canal del Dique se localizan las veredas El Recreo y Leticia, cuyos habitantes dependen de esta vía fluvial como principal medio de conexión con la cabecera corregimental de Pasacaballos. Esta condición de accesibilidad limitada genera barreras para el

acceso oportuno a bienes, servicios y equipamientos, dado que no existe un sistema de transporte marítimo público formal que facilite una movilidad eficiente y accesible para la comunidad. Estas veredas desarrollan principalmente actividades productivas como el cultivo de camarón y otras prácticas agrícolas, aprovechando las capacidades agrológicas de la zona que favorecen su vocación productiva. No obstante, las comunidades manifiestan sentirse aisladas de la dinámica urbana de Cartagena, y demandan la cobertura de servicios públicos domiciliarios como también la provisión de equipamientos básicos y colectivos para el desarrollo de su territorio.

Un proyecto de gran relevancia en esta franja es el Macroproyecto del Canal del Dique, el cual, de acuerdo con su enfoque y vocación, tiene como objetivo principal la restauración ecológica de los ecosistemas degradados asociados a esta vía fluvial. Este proceso busca no solo la recuperación ambiental, sino también potenciar el desarrollo sostenible y mejorar las condiciones de navegabilidad, lo que a su vez podría traducirse en beneficios directos para las comunidades ribereñas mediante la activación de nuevas dinámicas económicas y sociales. Sin embargo, durante los ejercicios de participación ciudadana y espacios de diálogo con las comunidades locales, se han manifestado preocupaciones sobre los posibles efectos de este proyecto en la habitabilidad de las veredas. Las comunidades temen que, con la transformación de la infraestructura y la navegabilidad, el eje del Canal del Dique se consolide como un corredor de actividades logísticas y portuarias, lo cual podría generar impactos negativos sobre la vocación rural y las dinámicas tradicionales de estas poblaciones.

Por último, en esta franja se identifican zonas de conflicto limítrofe, en el sector comprendido después de la vereda de Leticia, en colindancia con el municipio de Turbana. Esta situación ha generado incertidumbre jurídica y administrativa sobre la jurisdicción territorial, lo que ha condicionado la prestación integral de servicios, la planificación y la inversión pública en la zona. Además, este conflicto representa un riesgo de pérdida de áreas productivas para el Distrito, afectando tanto el potencial agrícola como la seguridad sobre los derechos territoriales de las comunidades asentadas en este sector.

Conclusiones

- El riesgo no mitigable asociado al fenómeno de diapirismo de lodos en el centro poblado de Membrillal imposibilita el desarrollo de acciones y actuaciones urbanísticas orientadas a su consolidación o mejoramiento integral. En consecuencia, se plantea la necesidad de considerar su relocalización planificada, acompañada de estrategias de manejo integral de las comunidades actualmente asentadas, bajo un enfoque de garantía de derechos y mitigación de vulnerabilidades territoriales.

- Los centros poblados de Puerto Rey y Zapatero presentan una clara vocación agrícola-productiva, la cual debe ser reconocida y potenciada como un eje articulador del desarrollo económico rural. Esto resulta especialmente estratégico ante la posibilidad de localizar en sus proximidades la nueva Central de Abastos de Cartagena, lo que permitiría una mayor eficiencia logística, fortalecimiento del mercado local y aprovechamiento sostenible del suelo rural.

- Los proyectos de gran escala como el Macroproyecto del Canal del Dique y la Ciudadela Aeroportuaria de Cartagena (IP-CACI) deben ser articulados a través de instrumentos de planificación intermedia (como planes parciales o planes zonales), que garanticen una ocupación racional del territorio, la compatibilidad de usos del suelo, y la protección de las comunidades aledañas. La planeación debe anticipar escenarios de transformación de la ruralidad hacia dinámicas rurales suburbanas vinculadas a actividades logísticas, industriales y portuarias, mitigando riesgos de desplazamiento, pérdida de vocación rural y afectaciones socioeconómicas.

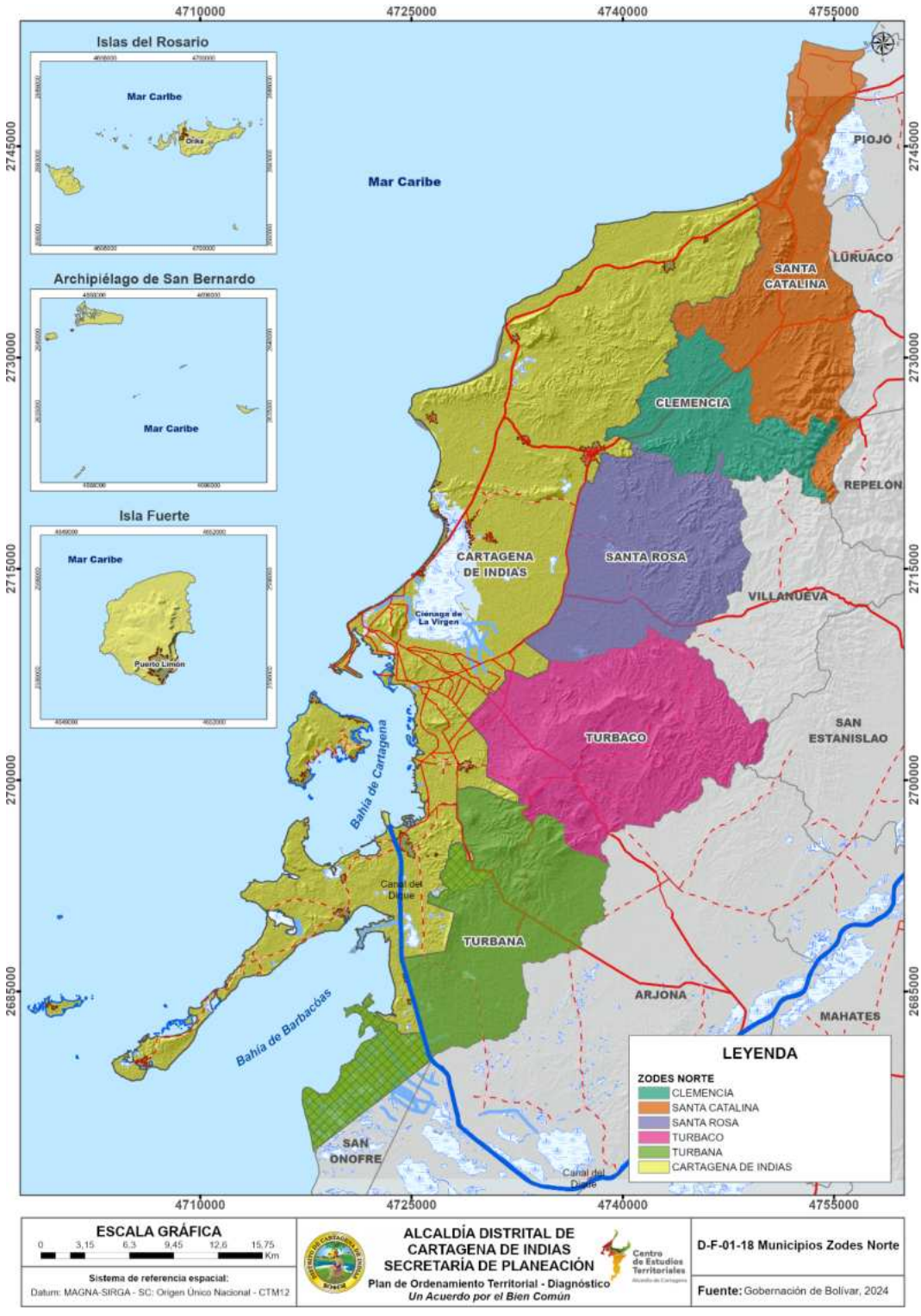
4.1.3 Regional: Identificación de la interdependencia en términos ambientales, funcionales y/o económicos respecto a otros municipios.

4.1.3.1 Cartagena de Indias como Ciudad – Región

La aglomeración urbana de Cartagena de Indias se localiza en el extremo norte del departamento de Bolívar y forma parte de la Zona de Desarrollo Económico y Social (ZODES) Norte, conformada por los municipios de Clemencia, Santa Rosa de Lima, Santa Catalina, Turbaco

y Turbana, según lo establecido en la Ordenanza Departamental No. 118 de 2017, expedida por la Gobernación de Bolívar, como se muestra en la Figura 72.

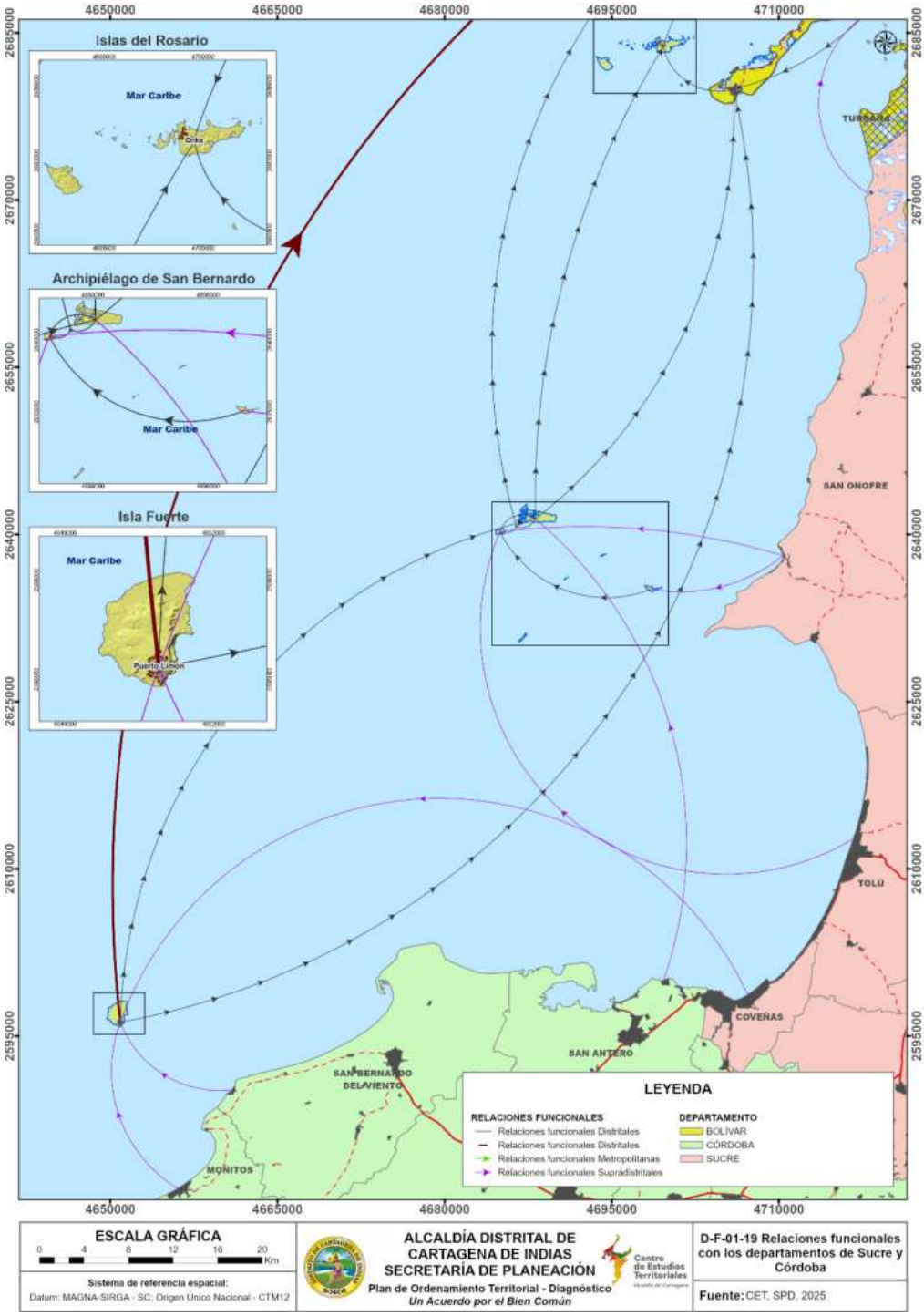
Figura 72. Mapa D-F-01-18 Municipios ZODES Norte de Bolívar



Fuente: Gobernación de Bolívar (2024)

Asimismo, la relación de interdependencia del Distrito no se limita únicamente a los municipios del ZODES Norte, sino que también se extiende a los departamentos de Sucre y Córdoba. Esta articulación se fundamenta en la configuración geográfica del Distrito, particularmente por su zona insular, la cual incluye el Archipiélago de San Bernardo e Isla Fuerte, ubicados frente a las costas de dichos departamentos. Esta condición ha propiciado relaciones funcionales en torno a actividades turísticas, comerciales y ambientales entre los centros poblados insulares del Distrito y los municipios costeros de Sucre y Córdoba, como se expresa en la Figura 73.

Figura 73. Mapa D-F-01-19 Relaciones Funcionales con los Departamentos de Sucre y Córdoba



Nota. Construcción a partir de las Mesas de Participación de la Zona Insular. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Gracias a su posición estratégica en el Caribe colombiano y su articulación funcional con ciudades como Barranquilla, Santa Marta, Sincelejo y Montería, Cartagena se ha consolidado como un nodo territorial de relevancia nacional e internacional. Esta integración se manifiesta a través de relaciones interurbanas e interdepartamentales que configuran hechos metropolitanos y generan dinámicas territoriales de carácter urbano, social, ambiental y económico, fortaleciendo su rol dentro del sistema de ciudades de la región Caribe.

De acuerdo con esta descripción, El Decreto 0977 de 2001, estableció en el Artículo 9: Objetivos del Componente General, en su numeral 1, textualmente lo siguiente:

1. Integración Territorial

   Fortalecer la integración del área regional del Distrito de Cartagena de Indias dentro del contexto de la economía regional, nacional e internacional, garantizando su crecimiento en términos de seguridad, progreso económico, social, cultural y de mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. Todo esto mediante acciones que aseguren su vocación como centro turístico del Caribe, puerto internacional competitivo y ciudad industrial, que impulsen la reactivación del área rural y favorezcan el desarrollo del comercio y los servicios de apoyo a los sectores productivos. (p.8)

   Políticas:

   - Establecer y fortalecer relaciones con los municipios vecinos, con el fin de analizar el desarrollo del territorio desde lo económico, social, ambiental, político y cultural.
   - Incentivar la iniciativa del sector privado para la puesta en funcionamiento de equipamientos de integración regional. (p. 8)
   - Liderar programas de desarrollo e integración de áreas rurales que promuevan el intercambio económico aprovechando las características y potencialidad del territorio. (p. 8)
   - Fortalecer la actividad turística mediante la definición de circuitos con municipios y departamentos de la región Caribe. (p. 8)

- Integrar la actividad económica del Distrito de Cartagena, en especial la industrial y comercial, con el resto del país, a través del Canal del Dique, aprovechando su condición de elemento conector de Colombia con el gran Caribe. (p. 8)

- Aprovechar la localización estratégica de Cartagena y fomentar las relaciones de integración económica, comercial y cultural con los países de la región Caribe. (p. 8)

Estrategias:

- Construcción de equipamientos que favorezcan el comercio e intercambio inter-regional de bienes y servicios. (p. 8)

- Enlazar las actividades del territorio mediante sistema de vías y transporte de alta eficiencia y calidad. (p. 8)

- Impulsar la consolidación de nuevas centralidades urbanas y rurales que fomenten relaciones inter regionales y generen nuevas oportunidades de desarrollo para la ciudad y su entorno regional. (p. 8)

Estas políticas y estrategias reflejan la visión de ciudad-región contemplada en el Decreto 0977 de 2001, orientada a consolidar un MOT articulado a las dinámicas regionales. Se planteaba así un desarrollo territorial impulsado por sectores estratégicos como el portuario, turístico, industrial y comercial, enmarcado en la necesidad de garantizar la conectividad, accesibilidad y complementariedad funcional entre el Distrito y su entorno.

No obstante, a pesar de estos lineamientos, el Distrito no ha logrado consolidar esquemas de asociatividad territorial ni ha materializado la conformación del Área Metropolitana de Cartagena. Esta situación evidencia un rezago institucional en materia de integración regional, lo que ha limitado el aprovechamiento de las potencialidades compartidas con los municipios circundantes y ha restringido el alcance de una planificación regional coherente, articulada y sostenible.

4.1.3.1.1 Caracterización de la Ciudad – Región

Este apartado analiza las relaciones de interdependencia funcional que el Distrito de Cartagena de Indias mantiene con los entes territoriales circundantes, tanto con aquellos que comparten límites político-administrativos como los municipios de Turbaco, Turbana, Santa Rosa de Lima y Santa Catalina, como con aquellos cuya proximidad geográfica ha dado lugar a vínculos territoriales significativos, como Arjona, Villanueva y Clemencia.

Estas interacciones se manifiestan en dinámicas de conurbación, movilidad, flujos de bienes y servicios, complementariedad productiva y económica y la expansión urbana, configurando una realidad funcional que trasciende los límites jurisdiccionales del Distrito. Además, se consideran en este análisis los elementos físicos y ambientales compartidos que articulan procesos ecológicos estratégicos a escala regional, tales como la Ciénaga de la Virgen, el Canal del Dique y el sistema de cerros y cuerpos de agua del norte de Bolívar.

El fenómeno de metropolización se refiere al proceso mediante el cual los límites tradicionales de una ciudad tienden a diluirse, configurando un territorio funcional ampliado que integra de manera continua relaciones económicas, sociales, culturales y ambientales. Este proceso se expresa en la integración progresiva de los municipios vecinos al Distrito, consolidando una red urbana con interdependencias crecientes que superan las fronteras político-administrativas.

Según Indovina (2007)[17], este fenómeno implica la conformación de nuevas jerarquías territoriales, en las cuales múltiples núcleos urbanos se articulan en torno a una ciudad principal, generando un espacio metropolitano con dinámicas complejas, multimodales y policéntricas.

En el contexto latinoamericano, Boisier (2001)[18] plantea que estos procesos deben ser comprendidos dentro de una lógica de desarrollo territorial que reconozca la existencia de sistemas urbanos integrados, cuyo abordaje requiere esquemas de gobernanza asociativa, cooperación interinstitucional y planificación supramunicipal.

[17] Indovina, F. (2007). La ciudad difusa. Barcelona: Ariel.
[18] Boisier, S. (2001). Territorio, Estado y sociedad: Nuevas coordenadas para el desarrollo. CEPAL.

En este contexto, el Distrito de Cartagena de Indias se configura como municipio núcleo, ejerciendo una fuerte atracción demográfica y funcional sobre su entorno inmediato. Este rol se refleja en procesos de expansión urbana hacia municipios vecinos, dinámicas de conmutación laboral, concentración de servicios de tercer nivel, infraestructura logística de alcance nacional e internacional, así como en la emergencia de nuevas centralidades urbanas-rurales en los municipios aledaños.

4.1.3.1.1.1 Dinámicas Poblacionales

El análisis se basa en los resultados del Censo General de 2005 y del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) de 2018 realizados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Para este estudio se consideran el Distrito de Cartagena de Indias y los municipios de su entorno inmediato con los que presenta relaciones funcionales y fenómenos de expansión urbana: Turbaco, Turbana, Arjona y Santa Rosa de Lima. Esta comparación permite identificar las tendencias de crecimiento o estancamiento poblacional en el período intercensal, así como las dinámicas de metropolización, atracción de población y los factores territoriales que explican los patrones de asentamiento en esta área de influencia regional.

Tabla 20. Variación Intercensal entre el Distrito y los Municipios de la Ciudad - Región

DISTRITO / MUNICIPIO	POBLACIÓN 2005	POBLACIÓN 2018	INCREMENTO POBLACIÓN 2018	VARIACIÓN ESPERADA	VARIACIÓN REAL
Cartagena de Indias	893.033	973.045	80.012	16,02%	8,95%
Turbaco	63.057	98.667	35.610	19,26%	56,47%
Arjona	60.418	67.118	6.700	26,90%	11,08%
Santa Rosa	18.195	18.375	180	32,77%	0.98%
Turbana	13.493	15.550	2.057	13,78%	15,24%

Fuente: DANE Censo General 2005 y CNPV 2018.

De acuerdo con la Tabla 20, el Distrito registraba una población de 893.033 habitantes en el año 2005. Para el año 2018, se proyectaba un aumento poblacional del 16%, estimando una población de 1.036.134 habitantes. Sin embargo, los resultados del CNPV 2018 evidenciaron una desaceleración en el crecimiento poblacional urbano a nivel nacional, asociada principalmente a una disminución en la tasa de natalidad. En consecuencia, el crecimiento real en Distrito de

Cartagena Indias fue del 8,9%, alcanzando una población de 973.045 habitantes, es decir, 63.089 personas menos de lo proyectado.

Situaciones similares se observaron en municipios del entorno regional. En Arjona, por ejemplo, el crecimiento fue un 58% inferior a lo esperado. En Santa Rosa de Lima, el incremento poblacional fue de apenas 180 personas, representando un 96% menos que la proyección. Estos datos evidencian que, a pesar de la cercanía geográfica con el Distrito, estos municipios no lograron consolidarse como polos de atracción demográfica durante el período intercensal, lo cual podría atribuirse a limitaciones en el sistema de transporte intermunicipal y a deficiencias en la provisión de servicios públicos, especialmente el servicio de acueducto.

Por el contrario, los municipios de Turbana y, en particular, Turbaco, registraron un crecimiento poblacional superior al proyectado. En el caso de Turbana, la variación real superó en 10,5% la estimación del DANE para 2018, al pasar de una proyección de 15.353 habitantes a una población real de 15.550, con 197 personas adicionales.

Turbaco representa el caso más ilustrativo del fenómeno de metropolización en el entorno del Distrito. Frente a una proyección de crecimiento de 12.151 personas (13,7%), pasando de 63.057 habitantes en 2005 a una expectativa de 75.208 en 2018, el censo reveló una población real de 98.667 habitantes. Esto implica un incremento de 35.610 personas, es decir, 23.459 más que lo estimado, con una variación real del 56% y una desviación del 193% respecto a la proyección.

Este crecimiento acelerado no puede explicarse únicamente por la natalidad, sino que obedece principalmente a procesos migratorios intermunicipales, donde Turbaco se consolida como el principal receptor de población, especialmente de cartageneros. Este comportamiento puede estar relacionado con varios factores: el acceso a proyectos de vivienda de menor precio en comparación con el Distrito, la conectividad vial y el aumento en las frecuencias de transporte público intermunicipal (desde y hacia Arjona, Turbana y Cartagena), así como la oferta de empleos.

4.1.3.1.1.2 Dinámicas Económicas

La ciudad de Cartagena de Indias ejerce una marcada centralidad económica dentro del sistema regional, evidenciada en su participación en el valor agregado total generado en el área de influencia metropolitana. De acuerdo con las cifras del DANE (2023), el Distrito concentra aproximadamente el 90 % del valor agregado regional, lo que la posiciona como el principal polo productivo frente a los municipios vecinos, como se ilustra en la Tabla 21.

Tabla 21. Valor Agregado por el Distrito y los Municipios de la Ciudad Región

DISTRITO / MUNICIPIO	VALOR AGREGADO	PORCENTAJE (%) DE PARTICIPACIÓN
Cartagena de Indias	29.573	90.77%
Turbaco	1.474	4.52%
Arjona	801	2.46%
Villanueva	303	0.93%
Santa Rosa de Lima	227	0.70%
Turbana	202	0.62%
TOTAL	**1.564.047**	**100.00%**

Nota. Cifras en miles de millones de pesos. Fuente: DANE 2023

Al desagregar por sectores económicos, se observa que el Distrito lidera ampliamente tanto en el sector secundario (industrial) como en el sector terciario (comercial y de servicios), reafirmando su papel como nodo económico dominante en la región, como se muestran en la Tabla 22.

Tabla 22. Valor Agregado por Sector Secundario y Terciario del Distrito y de los Municipios de la Ciudad Región

DISTRITO / MUNICIPIO	VALOR AGREGADO SECTOR SECUNDARIO	VALOR AGREGADO SECTOR TERCIARIO
Cartagena de Indias	12.273	20.473
Turbaco	601	1.052
Arjona	84	689
Villanueva	28	210
Santa Rosa de Lima	24	198
Turbana	20	149

Nota. Cifras miles de millones de pesos corrientes. Fuente: DANE 2023

Esta concentración económica es notable incluso en comparación con otras aglomeraciones urbanas del país. Por ejemplo, en el caso de Barranquilla, municipios aledaños como Soledad, Malambo y Puerto Colombia tienen una participación más significativa en la generación de valor

agregado dentro del conjunto metropolitano, lo que evidencia una distribución más equilibrada de funciones productivas.

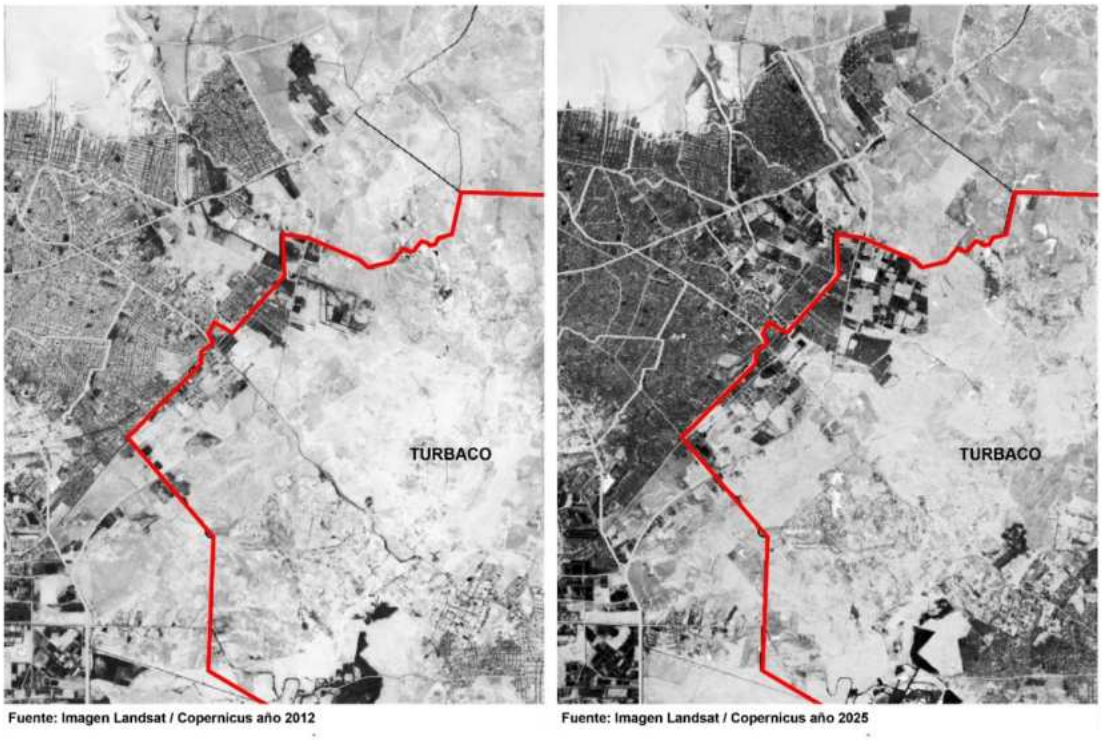
En contraste, el área de influencia del Distrito presenta un patrón más centralizado, donde los municipios vecinos actúan en su mayoría como territorios de soporte residencial, también conocidos como municipios dormitorio, con baja participación en la estructura productiva regional[19]. Este fenómeno refleja un modelo de dependencia funcional y subraya la necesidad de avanzar hacia una mayor complementariedad económica y coordinación territorial, para equilibrar la distribución de oportunidades y reducir las brechas intra-regionales.

4.1.3.1.1.3 Conurbación

La expansión de la mancha urbana en los municipios que integran el entorno del Distrito está relacionada con el crecimiento poblacional observado en el período intercensal 2005–2018, como se expuso en el apartado 4.1.3.1.1.1. El caso más representativo de este proceso es el municipio de Turbaco, tanto en su cabecera municipal como en la franja contigua al límite urbano de Cartagena, en la zona comúnmente conocida como “Conurbación”.

[19] Pradilla Cobos, E. (2005). Ciudad, espacio y poder: crítica a la geografía urbana. Universidad Autónoma Metropolitana. En este texto, el autor aborda el concepto de “municipio dormitorio” como aquellos territorios cuya población depende funcionalmente de un núcleo urbano principal, particularmente en términos de empleo, servicios y movilidad, sin consolidar una base económica autónoma.

Figura 74. Crecimiento comparativo de la Zona de Conurbación con Turbaco



Nota. Construcción a partir de la imagines satelitales Landsat

El término conurbación hace referencia a un proceso mediante el cual "dos o más núcleos urbanos próximos crecen física y funcionalmente hasta integrarse en un único sistema urbano, conservando cada uno su autonomía político-administrativa"[20]. Esta situación genera áreas urbanas continuas, compartidas o solapadas, con interdependencias crecientes en términos de infraestructura, servicios, movilidad y empleo.

No obstante, en el caso específico de Cartagena y Turbaco, no se configura una conurbación en sentido estricto, ya que no existe una fusión efectiva entre núcleos urbanos equivalentes ni una planificación conjunta. En su lugar, se presenta un entrecruzamiento de la huella urbana del Distrito sobre el territorio de Turbaco, así como procesos de urbanización del propio municipio sobre la Variante Mamonal-Gambote, sin una coordinación institucional o normativa que permita gestionar de manera integral el espacio urbano compartido.

[20] Instituto Nacional de Estadística y Geografía - INEGI. (2016). Glosario de términos para la planeación metropolitana. México: INEGI.

Este patrón de urbanización responde, en parte, a la clasificación del suelo definida en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Turbaco, adoptado mediante el Acuerdo 005 de 2015. Dicho instrumento establece un MOT que reconoce la conurbación con Cartagena como un fenómeno estructurante del desarrollo urbano local, especialmente en sectores como El Rodeo y Cañaveral. El PBOT proyecta un crecimiento urbano mediante la consolidación de áreas urbanas y de expansión separadas del núcleo central por suelo suburbano, y específicamente delimita suelo urbano y de expansión en colindancia directa con barrios del Distrito como Ternera y San José de los Campanos, soportada en los ejes viales.

Además, el Artículo 16 del PBOT plantea, como política territorial, proyectar al municipio de Turbaco como un centro prestador de bienes y servicios en la región, como núcleo alterno a Cartagena, lo cual se complementa con objetivos y estrategias[21] orientadas a: fortalecer la estructura urbana local, fomentar la interconexión con centros urbanos de la región, establecer acuerdos metropolitanos para la infraestructura regional, y articular planes de ordenamiento territorial en la zona litoral. Dichas estrategias evidencian el reconocimiento del municipio dentro de una lógica metropolitana, en la cual la provisión de servicios públicos y la infraestructura de transporte dependen en gran medida del sistema urbano de Cartagena.

4.1.3.1.1.4 Educación y Salud

Cartagena desempeña un papel central en la provisión de servicios educativos y de salud para los municipios de su entorno inmediato, configurando una de las principales expresiones funcionales de la ciudad-región. Esta centralidad se manifiesta en múltiples aspectos que refuerzan la dependencia estructural de los municipios vecinos respecto al Distrito, especialmente en los sectores de educación superior, educación básica y media, y atención en salud de alta complejidad**.**

- **Educación Superior y Técnica**

[21] Artículo 16 del Acuerdo 005 de 2015 "Por medio del cual se revisa el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Turbaco, Bolívar; se modifican contenidos estructurales, y se compila su estructura normativa, Acuerdo N° 016 de 2002, estudio de la zona de conurbación con el Distrito de Cartagena del Año 2020, y anexo al PBOT – Normas Urbanísticas y de Construcción" (p. 13). Alcaldía Municipal de Turbaco

Cartagena concentra la totalidad de las instituciones de educación superior del norte del departamento de Bolívar. La única excepción parcial corresponde a la sede de la Universidad Tecnológica de Bolívar y el SENA Ternera, ubicadas en territorio del municipio de Turbaco, aunque no en su casco urbano sino en zonas de conurbación, lo que denota su funcionalidad metropolitana más que su pertenencia institucional al municipio. Esta distribución territorial ha generado desplazamientos diarios de estudiantes desde los municipios circunvecinos hacia Cartagena, en busca de la oferta educativa disponible, tanto pública como privada.

- **Educación Básica y Media**

En el nivel de educación escolar, Cartagena concentra la mayoría de las instituciones educativas calificadas con el nivel "Muy Superior" según el Ministerio de Educación Nacional. En contraste, solo tres instituciones con dicha categoría se localizan en los municipios del entorno: dos en Turbaco y una en Arjona. Esta asimetría en la calidad educativa refuerza los flujos de movilidad hacia la ciudad, que se concentran inicialmente la zona de conurbación con Turbaco, pero que se van integrando en la oferta educativa localizadas entre el sector puente honda y la bomba del Amparo, sobre la troncal de occidente.

Figura 75. Listado de Calificación de las Instituciones Educativas del Departamento

PTO.	DANE	INSTITUCIÓN	MUNICIPIO	CAL	EST	LC	MAT	SC	NAT	ING	PROMEDIO PONDERADO	PUNTAJE GLOBAL
1	313001013651	COLEGIO INTEGRAL DEL NORTE	CARTAGENA DE INDIAS	A	28	73	78	74	76	80	75,615	378
2	313836001085	CORPORACION EDUCATIVA LA CONCEPCION	TURBACO	A	38	74	79	72	75	81	75,462	376
3	313001007058	CENTRO DE EDUCACION EL RECREO	CARTAGENA DE INDIAS	A	24	74	78	72	70	74	73,538	367
4	313001012515	CORPORACION EDUCATIVA LA SAGRADA FAMILIA	CARTAGENA DE INDIAS	A	34	71	76	69	69	77	71,692	359
5	313836000763	COLEGIO LA NUEVA ESPERANZA	TURBACO	A	23	71	73	69	68	76	70,692	353
6	313001006485	CORPORACION EDUCATIVA COLEGIO ALTER ALTERIS	CARTAGENA DE INDIAS	A	34	69	72	68	67	80	69,846	349
7	313001005985	COLEGIO LOS ANGELES	CARTAGENA DE INDIAS	A	27	68	75	68	67	72	69,692	349
8	313001003095	CIUDAD ESCOLAR DE COMFENALCO	CARTAGENA DE INDIAS	A	147	68	72	66	69	69	68,769	344
9	313001008771	COLEGIO GIMNASIO MOMPIANO SAS	CARTAGENA DE INDIAS	A	14	69	69	65	67	81	68,538	342
10	313001029523	GIMNASIO BILINGÜE ALTAMAR DE CARTAGENA	CARTAGENA DE INDIAS	A	47	67	64	64	66	81	66,462	334
11	313001000215	GIMN. NUEVA GRANADA	CARTAGENA DE INDIAS	A	23	68	66	64	65	73	66,308	332
12	313001002277	COL. MONTESSORI	CARTAGENA DE INDIAS	A	70	65	68	63	64	81	66,231	332
13	313001000622	COL. DE LA SALLE	CARTAGENA DE INDIAS	A	56	67	67	63	65	75	66,231	331
14	313001009328	GIMN. MODERNO DE CARTAGENA	CARTAGENA DE INDIAS	A	23	68	64	65	65	72	66,000	330
15	313430002129	GIMN MODERNO MONTECATINI	MAGANGUÉ	A	37	68	66	63	64	70	65,615	328
16	313001000541	COL. LA ANUNCIACION	CARTAGENA DE INDIAS	A	47	69	65	64	64	67	65,615	328
17	313052000392	INSTITUTO BOLIVARIANO (ANTIGUO MIS PRIMERAS LUCES)	ARJONA	A	30	67	68	62	65	65	65,462	328
18	313001000916	COL. DE LA ESPERANZA	CARTAGENA DE INDIAS	A	21	66	67	62	63	69	64,846	325
19	313001001165	COL. EL CARMELO	CARTAGENA DE INDIAS	A	13	65	66	63	64	69	64,846	325
20	313001001190	CORPORACION COLEGIO LATINOAMERICANO	CARTAGENA DE INDIAS	A	39	64	63	65	65	69	64,615	323
21	313001000525	COL. MIXTO LA POPA	CARTAGENA DE INDIAS	A	32	63	64	62	63	73	63,769	319
22	313244000710	COL SAN RAFAEL	EL CARMEN DE BOLÍVAR	A	23	67	66	62	61	61	63,769	318
23	313001012281	COL. SANTO TOMAS DE AQUINO	CARTAGENA DE INDIAS	A	34	65	63	62	63	67	63,538	318
24	313001000240	INST. EDUC. NUEVA AMERICA	CARTAGENA DE INDIAS	A	59	65	64	62	62	62	63,154	315
25	313001001050	COL. BIFFI	CARTAGENA DE INDIAS	A	83	66	61	62	59	67	62,385	312
26	313430000983	INST TEC CULT DIOCESANO	MAGANGUÉ	A	114	64	63	60	61	64	62,154	312

Fuente: Ministerio de Educación (2023)

En esta franja, que presenta una alta densidad poblacional y fuerte dependencia funcional con Cartagena, donde la oferta educativa es prestada en su totalidad por el Distrito. Esta situación se refleja en los patrones de movilidad: según datos del DANE, aproximadamente el 18% de los

desplazamientos diarios desde esa zona hacia la ciudad tienen como propósito principal el acceso a servicios educativos[22], siendo este el segundo motivo de viaje después del trabajo.

- **Servicios de Salud**

En materia de salud, Cartagena constituye el único nodo con instituciones prestadoras de servicios de alta complejidad, lo que obliga a la población de los municipios vecinos a desplazarse hacia el Distrito para la atención especializada y hospitalaria. La ciudad alberga la red más amplia de IPS con servicios especializados y clínicas de referencia, lo que refuerza su papel como centro de servicios médicos a escala regional.

La inexistencia de hospitales de tercer nivel en los municipios aledaños, sumado a la escasa cobertura de servicios de salud especializados, ha generado una dependencia estructural del sistema de salud regional respecto a Cartagena. Esta situación configura una relación funcional metropolitana no planificada, que exige el fortalecimiento de estrategias supramunicipales para garantizar la equidad territorial en la prestación de servicios esenciales.

4.1.3.1.1.5 Servicios Públicos

En cuanto a la gestión de recursos como el agua y los residuos sólidos. La principal fuente de abastecimiento de agua potable del Distrito se encuentra localizada fuera de su jurisdicción, específicamente en el municipio de Arjona corregimiento de Rocha, donde se sitúan el sistema lagunar Ciénaga de Juan Gómez o el Tambo y las estaciones de captación de Dolores y Gambote. Este hecho reafirma la dependencia funcional del Distrito respecto a su entorno regional para garantizar el suministro de servicios básicos.

En cuanto a la gestión de residuos sólidos, históricamente la disposición final de las basuras recolectadas en Cartagena se realizaba en el relleno sanitario de Loma de los Cocos, ubicado en el municipio de Turbana. Sin embargo, ante la culminación de su licencia de operación, las empresas prestadoras del servicio, Veolia y Pacaribe, han trasladado la disposición final al Parque Ambiental Bioger.

[22] Estudio Técnico, Social y Económico de la Zona de Conurbación, Alcaldía de Turbaco. 2019.

4.1.3.1.1.6 Sistema Ambiental

Este apartado se desarrolla con mayor detalle en el Documento Técnico de Soporte de la Dimensión Ambiental del diagnóstico. No obstante, en el marco de la Ciudad-Región, es necesario resaltar la función de conectividad ecológica que cumplen los sistemas hídricos y ecosistemas compartidos con los municipios vecinos, que articulan a Cartagena ambientalmente con la regional.

Destaca en este contexto el papel de los arroyos intermunicipales que drenan hacia la Ciénaga de la Virgen y la Bahía de Cartagena, cuyas dinámicas ecológicas trascienden las fronteras del Distrito. Un ejemplo es el arroyo Matute, que nace en uno de los pocos relictos de bosque seco tropical aún existentes en el municipio de Turbaco, y atraviesa una amplia franja del territorio hasta su desembocadura en la Ciénaga de la Virgen. Este arroyo presenta un alto potencial de restauración ecológica, al funcionar como corredor estratégico que puede reforzar la conectividad entre dos ecosistemas amenazados: el bosque seco y el humedal costero.

La Ciénaga de la Virgen, por su parte, constituye el cuerpo receptor de numerosas microcuencas y arroyos provenientes de municipios como Turbaco, Santa Rosa de Lima, Santa Catalina, Villanueva y Clemencia, lo cual evidencia su carácter regional y la necesidad de una gestión compartida. Esta visión ha sido reconocida institucionalmente mediante la Resolución 1949 de 2019 de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, la cual adopta el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de los Arroyos Directos al Caribe Sur – Ciénaga de la Virgen (POMCA), incorporándolo como determinante ambiental de obligatorio cumplimiento en los procesos de ordenamiento territorial. El POMCA establece directrices para la conservación de ecosistemas estratégicos, la gestión integral del recurso hídrico, y la reducción de riesgos naturales como inundaciones y avenidas torrenciales, aspectos reforzados por la Resolución 0944 de 2020, también expedida por CARDIQUE.

En complemento, el Canal del Dique constituye otro eje de interdependencia ambiental, económica y logística de carácter regional. Este sistema hídrico articula a Cartagena con municipios de los departamentos de Bolívar, Sucre y Atlántico, y conecta el río Magdalena con la Bahía de Cartagena, permitiendo tanto la navegabilidad fluvial como la irrigación agrícola en municipios como Arjona, Mahates, María La Baja y San Estanislao. Además, el canal funge como

corredor ecológico y de conectividad hídrica, aunque enfrenta presiones por sedimentación, contaminación y conflictos en el uso del agua. Su intervención ha sido objeto de planificación estratégica a través del proyecto de restauración ecológica y navegabilidad del Canal del Dique, considerado como un macroproyecto de escala nacional.

4.1.3.1.1.7 Sistema de Infraestructura de Transporte y Movilidad

La distancia entre la zona urbana del Distrito de Cartagena y el centro urbano del municipio de Turbaco es de aproximadamente 7 kilómetros. Esta conexión se realiza a través de la Ruta Nacional 90, eje vial de que articula el Distrito con los municipios del norte del departamento de Bolívar, como Turbaco y Arjona, y que, a su vez, funge como corredor regional hacia los departamentos de Sucre y Córdoba. A lo largo de este corredor se localizan suelos clasificados como urbano, de expansión urbana y rural suburbano, lo que configura un escenario de crecimiento urbano intermunicipal con características funcionales de ciudad-región.

Sobre este eje vial se ha consolidado una infraestructura de transporte con diversas modalidades, dentro de las cuales se destaca el Sistema Integrado de Transporte Masivo Transcaribe, mediante la operación de la ruta C015 Variante – Gobernación, que refuerza la dinámica de tránsito y conectividad entre Cartagena y Turbaco. Además, se registra una coexistencia de modos de transporte formal e informal, siendo relevante la presencia de mototaxistas provenientes de Turbaco que se trasladan diariamente a Cartagena para el ejercicio de su actividad laboral, según lo evidenciado en el diagnóstico del Plan Maestro de Movilidad Segura y Sostenible, elaborado por la GEPM en 2023. Esta dinámica evidencia una interdependencia funcional en la movilidad laboral, propia de un territorio en proceso de integración metropolitana.

Adicionalmente, el eje del Canal del Dique constituye una infraestructura de conectividad fluvial que facilita la articulación de Cartagena con municipios ribereños del norte de Bolívar y del sur de los departamentos de Atlántico y Sucre, consolidando una red de transporte intermodal que complementa la infraestructura terrestre y que ha sido reconocida en el Plan Maestro del Canal del

Dique y en los lineamientos del Documento CONPES 4060 de 2021[23], como un eje estructurante del desarrollo territorial sostenible.

Un hecho metropolitano destacado en materia de transporte es la proyección y construcción del Proyecto de Iniciativa Privada "Ciudadela Aeroportuaria Cartagena de Indias (IP-CACI)", el cual tiene el potencial de convertirse en un nuevo nodo logístico y de conectividad aérea de escala regional, capaz de atraer demanda de los departamentos de Atlántico, Córdoba y Sucre, ampliando el carácter funcional de la ciudad. Este proyecto responde a los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026[24] y a las metas de la Misión de Internacionalización de Colombia (CONPES 4051 de 2021[25]), que promueven el fortalecimiento de plataformas logísticas aeroportuarias como motores de competitividad territorial.

Desde el Gobierno Nacional, se ha planteado la reactivación del proyecto del Tren Regional del Caribe, iniciativa enmarcada en la estrategia de transporte multimodal contemplada en el CONPES 3982 de 2020[26] sobre política de logística y en el Plan Maestro Ferroviario, que busca consolidar un sistema de transporte eficiente, sostenible y conectado con los corredores de carga estratégicos del país. Asimismo, se proyecta el desarrollo de un corredor logístico regional, que articule la infraestructura de transporte terrestre, portuaria, aeroportuaria y fluvial, con el objetivo de dinamizar la actividad industrial, de carga y logística en los municipios del norte de Bolívar.

Estas apuestas están en consonancia con lo establecido en la Ley 310 de 1996[27], que promueve el desarrollo de sistemas integrados de transporte regional en áreas de influencia metropolitana, y con la Ley 1454 de 2011 “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial”, la cual reconoce la figura de regiones funcionales de planificación y gestión como instrumentos para

[23] CONPES 4060 de 2021. Lineamientos de política para el desarrollo sostenible del Canal del Dique. Departamento Nacional de Planeación.
[24] Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026. “Colombia, Potencia Mundial de la Vida”. Departamento Nacional de Planeación.
[25] CONPES 4051 de 2021. Misión de internacionalización: hoja de ruta para la inserción de Colombia en los mercados internacionales. Departamento Nacional de Planeación.
[26] CONPES 3982 de 2020. Consejo Nacional de Política Económica y Social. Política nacional logística. Departamento Nacional de Planeación.
[27] Ley 310 de 1996. Por medio de la cual se dictan disposiciones para la organización del sistema de transporte masivo de pasajeros y se autoriza la nación para participar en su financiación.

articular esfuerzos entre municipios con dinámicas económicas, sociales y ambientales compartidas.

En ese sentido, el análisis de la infraestructura de transporte y movilidad en Cartagena evidencia una clara transición hacia una ciudad-región, donde los flujos de personas, bienes y servicios desbordan los límites político-administrativos del Distrito, demandando un enfoque de planificación supramunicipal.

4.1.3.1.1.8 Vivienda

En el contexto de la Ciudad-Región, el comportamiento de la oferta y demanda de vivienda refleja una clara interdependencia funcional entre el Distrito y los municipios, evidenciando flujos poblacionales que desbordan los límites político-administrativos y configuran un mercado regional de vivienda. Esta interdependencia se ha visto fortalecida por la concentración de proyectos de vivienda de interés social (VIS) y no VIS en el sector del Triángulo de Desarrollo Social de Cartagena, una zona estratégica localizada en el borde suroccidental del área urbana, la cual ha ejercido un fuerte efecto de atracción sobre población proveniente de municipios vecinos. Asimismo, la consolidación urbana del suelo conurbado entre Cartagena y Turbaco, junto con la localización de equipamientos regionales como colegios, clínicas, universidades y servicios comerciales, ha dinamizado esta franja territorial, dotándola de una vocación metropolitana que supera su función residencial, consolidándose como una pieza clave del modelo urbano de Ciudad-Región.

Cartagena, en su rol de municipio núcleo, alberga el Macroproyecto de Interés Social Nacional – Ciudadela Bicentenario, localizado sobre la Carretera de la Cordialidad. Este proyecto, concebido como una solución de vivienda de interés social y prioritario, ha sido un foco de atracción de población proveniente de municipios cercanos.

Durante las mesas de participación diagnosticas con las comunidades del sector de Barrios Unidos, se evidenció que existe una relación funcional directa con el municipio de Santa Rosa de Lima, basada en la proximidad geográfica y en el acceso a bienes, servicios y redes de sociabilidad

compartidas, lo que refuerza los vínculos intermunicipales y la configuración de una conurbación no formalizada.

Por otro lado, los municipios de Turbaco, Turbana y Arjona han asumido el rol de territorios receptores de población cartagenera, especialmente de ingreso medio y alto que buscan soluciones habitacionales de tipo campestre a costos más accesibles que los del mercado urbano cartagenero. Esta demanda ha originado procesos de urbanización sobre el suelo rural suburbano, materializados en parcelaciones, condominios y lotes campestres, sin planificación integral y, en muchos casos, sin las condiciones adecuadas de acceso a servicios públicos o infraestructura vial. Esto ha generado una creciente dinámica de expansión urbana dispersa, mayor dependencia funcional de Cartagena y un incremento en los flujos de movilidad cotidiana y conmutación laboral.

En el caso del municipio de Santa Rosa de Lima, aunque esta tendencia es menos marcada, se evidencia una demanda de vivienda campestre, que podría incrementarse con la proyección del nuevo aeropuerto de Bayunca (IP-CACI), el cual funcionará como nueva centralidad logística, de transporte y de servicios regionales. Esta infraestructura tiene el potencial de modificar el patrón de localización de la vivienda en la región, estimulando procesos de expansión habitacional sobre los ejes de acceso al aeropuerto, lo cual debe ser regulado en los instrumentos de planificación local y distrital.

En conjunto, estas dinámicas revelan que el fenómeno de la vivienda en la Ciudad-Región se encuentra influenciado por:

- La diferencial de precios del suelo entre Cartagena y los municipios vecinos.
- La deficiente oferta de vivienda formal accesible en el casco urbano del Distrito.
- La carencia de mecanismos metropolitanos de gestión del suelo y provisión de vivienda.

Estas condiciones hacen necesario el diseño de estrategias supramunicipales de política habitacional, la incorporación de criterios regionales en la planificación del suelo para vivienda y el fortalecimiento de la gobernanza interterritorial para evitar procesos de segregación, informalidad y presión sobre ecosistemas estratégicos regionales.

4.1.3.1.1.9 Turismo

Cartagena se consolida como el principal destino turístico de Colombia, atrayendo tanto visitantes nacionales como internacionales debido a su valor histórico-patrimonial, su oferta cultural y sus playas y zona insular. Este hecho funcional trasciende el ámbito distrital y configura una dinámica territorial de escala regional y supradepartamental que debe ser reconocida e integrada en el MOT del Distrito.

El turismo, especialmente en su componente insular, genera una interdependencia funcional con municipios del norte de Bolívar, así como con territorios costeros de los departamentos de Sucre y Córdoba, superando los límites del ZODES Norte y estableciendo una relación territorial extendida.

Esta situación se expresa con claridad en el caso del Archipiélago de San Bernardo, conformado por centros poblados insulares bajo jurisdicción de Cartagena, pero que presentan una relación funcional directa con los municipios costeros del departamento de Sucre, como San Onofre, Coveñas y Santiago de Tolú. La actividad principal en estas islas es el turismo de naturaleza y de recreación, que se desarrolla a partir del aprovechamiento de los recursos naturales del archipiélago, generando impactos sobre ecosistemas que hacen parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales.

Además, debido a su desconexión física con el suelo urbano de Cartagena y a las limitaciones en infraestructura y transporte público, las comunidades residentes del archipiélago acceden a bienes y servicios como educación, salud, trabajo y comercio en los municipios más cercanos del departamento de Sucre, configurando así una relación de dependencia funcional no con el Distrito, sino con su entorno inmediato continental.

Una situación análoga se presenta en Isla Fuerte, también bajo jurisdicción del Distrito de Cartagena, pero cuya interacción principal se da con municipios del departamento de Córdoba, como Paso Nuevo y Santa Cruz de Lorica. En este caso, el turismo ha sido el elemento articulador de la relación, pero en la práctica se han consolidado también flujos cotidianos de conmutación

laboral, provisión de servicios públicos y gestión de residuos, así como el acceso a bienes y servicios básicos desde la costa cordobesa.

Ambos casos reflejan una realidad en la que los territorios insulares de Cartagena funcionan dentro de una red espacial y económica supradepartamental, lo cual plantea retos para la gestión territorial, la sostenibilidad ambiental y la provisión equitativa de servicios, así como para la regulación del uso turístico y la protección de los ecosistemas insulares, que permita una atención integral.

La sobreutilización de los recursos naturales, la informalidad en la ocupación del suelo, la ausencia de control y la débil coordinación entre entes territoriales e institucionales son desafíos comunes en estos territorios, que deben abordarse mediante estrategias conjuntas de ordenamiento marino-costero, gobernanza compartida y articulación regional del sistema turístico.

4.1.3.1.1.10Instrumentos de Planificación Territorial POT, PBOT y EOT de la Ciudad-Región

Las dinámicas de ocupación del territorio en la Ciudad-Región están determinadas por los respectivos Modelos de Ocupación del Territorio (MOT) definidos en los instrumentos de planificación territorial de cada municipio, los cuales clasifican el suelo en urbano, de expansión urbana y rural. Dentro del suelo rural, destaca la categoría de suelo rural suburbano, que presenta una marcada tendencia a la urbanización, convirtiéndose en un espacio de transición urbana-rural, con densidades mayores a las establecidas por la Resolución 0944 de 2020 expedida por CARIDQUE.

En varios municipios de la Ciudad-Región, el suelo rural suburbano y de expansión se localiza en extensas franjas territoriales adyacentes a corredores viales como la Ruta Nacional 90, la Ruta 90A y el eje fluvial del Canal del Dique, lo que favorece procesos de ocupación formal e informal, parcelaciones, zonas industriales y logísticas, portuarias, viviendas campestres, equipamientos y usos no permitidos en su categoría de clasificación. Estas condiciones han propiciado procesos de densificación, aumento en la presión sobre la infraestructura vial regional y conflictos de uso del suelo en las zonas colindantes entre jurisdicciones municipales.

Dada esta situación, resulta fundamental realizar un análisis del estado de actualización y nivel de articulación de los instrumentos de planificación territorial de los municipios que conforman el área funcional de la Ciudad-Región. En muchos casos, dichos instrumentos corresponden a Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) y Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) de primera generación, adoptados hace más de 20 años, sin procesos de revisión o ajuste conforme a las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1232 de 2020.

La existencia de instrumentos desactualizados, con enfoques sectoriales, carencias en la delimitación de estructuras ecológicas principales, y sin mecanismos efectivos de articulación intermunicipal, genera una relación disímil y fragmentada entre las dinámicas territoriales de los distintos municipios. Esto dificulta la gestión integral del territorio, la planificación de infraestructura regional, la protección de ecosistemas estratégicos compartidos, y la implementación de políticas conjuntas para el desarrollo económico, la movilidad y la gestión del riesgo.

Esta problemática ha sido ampliamente reconocida por el Departamento Nacional de Planeación (DNP), que a través del CONPES 3991 de 2020 sobre "Lineamientos para la armonización de instrumentos de ordenamiento territorial en regiones funcionales", destaca la necesidad de formular y actualizar los instrumentos de ordenamiento territorial con criterios de coordinación intermunicipal, armonización normativa y visión regional.

Tabla 23. Estado de los Instrumentos de Planificación Territorial de la Ciudad – Región

DISTRITO / MUNICIPIO	INSTRUMENTO VIGENTE	ESTADO
Cartagena de Indias	POT (Decreto 0977 de 2001)	POT de Primera Generación - 24 años de vigencia.
Arjona	PBOT (Acuerdo 010 de 2019)	PBOT de Segunda Generación – 6 años de vigencia.
Turbaco	PBOT (Acuerdo 005 de 2015)	PBOT de Segunda Generación – 10 años de vigencia.
Santa Rosa de Lima	EOT (Acuerdo 012 de 2019)	EOT de Segunda Generación – 6 años de vigencia.
Clemencia	EOT (Acuerdo 012 de 2014)	EOT con revisión excepcional que ajusta el Acuerdo 014 de 2003 – 11 años de vigencia.
Santa Catalina	EOT (Acuerdo 020 de 2013)	EOT de revisión excepcional que modifica el Acuerdo 05 de 2005 – 12 años de vigencia.
Turbana	EOT (Acuerdo 021 de 2004)	EOT de Primera Generación – 21 años de vigencia.
Villanueva	EOT (Acuerdo 008 de 2003)	EOT de Primera Generación – 22 años de vigencia.

Nota. Construcción a partir de los Actos Administrativos de adopción de los Instrumentos de Planificación Territorial de los Municipios. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La Tabla 23 evidencia que el Distrito es el único ente territorial de la Ciudad-Región que cuenta con un POT, lo cual es coherente con su condición de municipio núcleo con población superior a los 100.000 habitantes, según lo establecido por la Ley 388 de 1997. Los demás municipios cuentan con PBOT o EOT, en concordancia con su menor jerarquía demográfica y funcional.

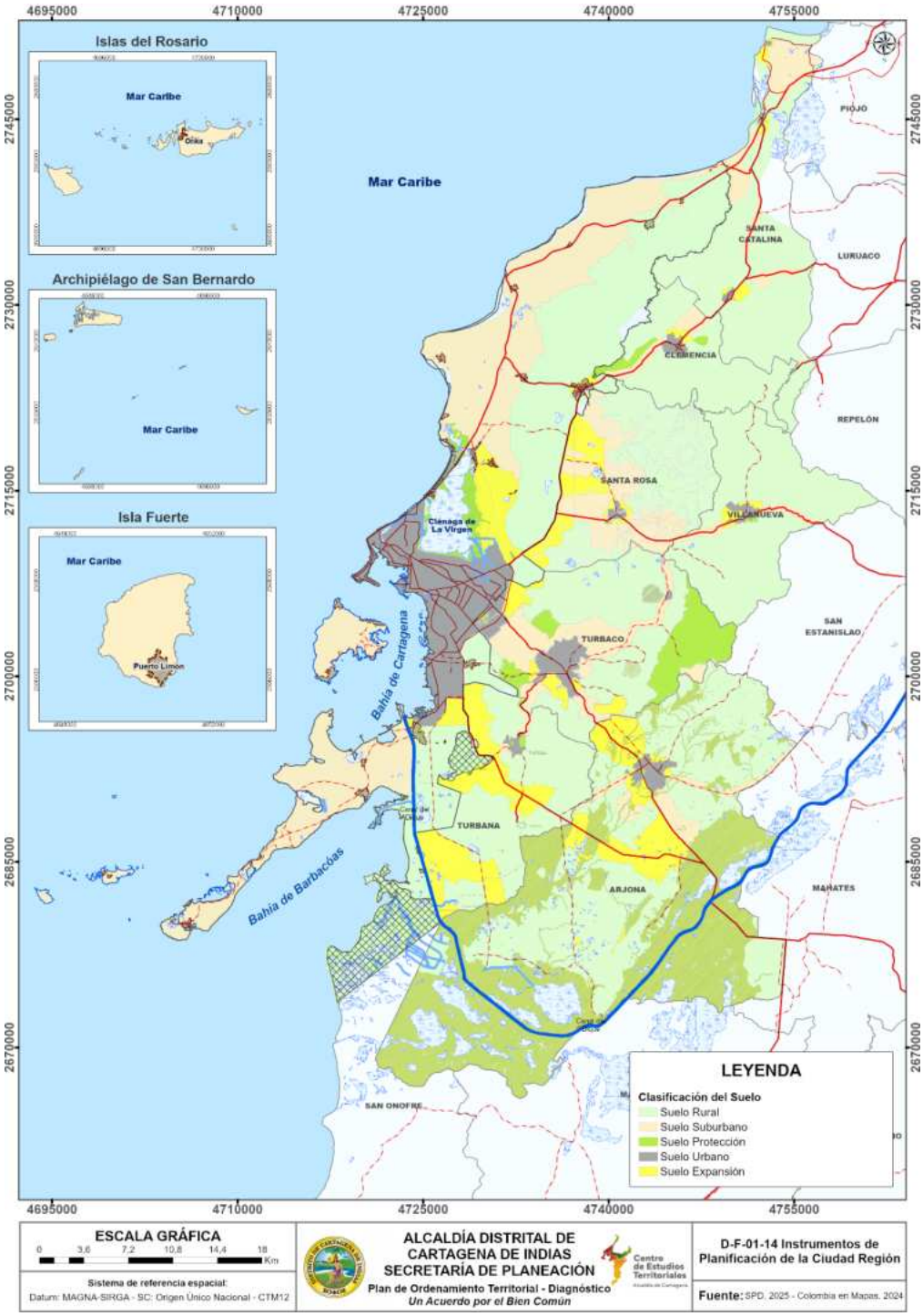
A pesar de la centralidad que ocupa Cartagena en la estructura regional, su POT corresponde aún a un instrumento de primera generación con 24 años de vigencia, situación que limita la capacidad de planeación integrada y actualizada. Lo mismo ocurre con municipios como Turbana y Villanueva, cuyos instrumentos también corresponden a la primera generación, sin haber sido objeto de revisión o ajuste conforme al Decreto 1232 de 2020.

Esta condición de desactualización normativa impacta en la gestión territorial, especialmente en aspectos como la articulación de las determinantes ambientales, la planificación de la expansión urbana, el control de la ocupación del suelo rural suburbano y la definición de equipamientos y redes regionales de movilidad, generando riesgos de fragmentación en el modelo de ocupación del territorio.

Otro aspecto es la clasificación del suelo en los instrumentos de cada municipio, ya que muchos de ellos han asignado amplias zonas de suelo rural suburbano, en especial en áreas contiguas a los corredores regionales como la Ruta 90, la Ruta 90A y el Canal del Dique, lo que ha inducido procesos de urbanización difusa, parcelaciones informales y usos del suelo incompatibles, sin una visión conjunta de ciudad-región.

Por esta razón, se considera prioritario avanzar hacia una lectura integrada del sistema Ciudad-Región, identificando las zonas sujetas a urbanización de acuerdo con la clasificación del suelo de cada municipio, lo cual se representa en la Figura 76.

Figura 76. Clasificación del Suelo de los Instrumentos de Planificación de la Ciudad-Región



Fuente: Instrumentos de Planificación Territorial del Distrito de Cartagena de Indias y de los Municipios de Turbaco, Turbana, Arjona, Santa Rosa de Lima, Villanueva, Clemencia y Santa Catalina. Elaboración: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De acuerdo con la Figura 76, se observa que el suelo rural suburbano, representado en color crema, predomina en la mayoría de los municipios del área funcional de la Ciudad-Región. En varios casos, las extensiones de este tipo de suelo duplican o incluso triplican la superficie del suelo urbano delimitado por los instrumentos. Esta situación evidencia una alta proporción de territorios en condiciones de transición urbana-rural, donde los procesos de ocupación estan sujetos al autoabastecimiento de los servicios públicos y las cesiones urbanísticas no estan presentes.

Adicionalmente, el suelo de expansión urbana, identificado en color amarillo, se ubica principalmente en las áreas próximas a los corredores viales regionales como la Ruta 90, la Variante Mamonal–Gambote y la Carretera de la Cordialidad, lo cual confirma una tendencia a soportar el crecimiento urbano sobre infraestructura vial nacional. Este patrón de ocupación genera presiones crecientes sobre dichos corredores, al incrementar las demandas de movilidad y el transito intermunicipal y regional generado por los nuevos desarrollos urbanísticos.

Casos especiales se evidencian en municipios como Turbana y Arjona, donde la superficie clasificada como suelo de expansión es superior al suelo urbano. En ambos casos, los instrumentos han orientado la expansión urbana con vocación industrial hacia la Variante Mamonal–Gambote, mediante “globos” de expansión desconectados físicamente del perímetro urbano, promoviendo una lógica de crecimiento discontinuo y disperso, contrario a los principios de eficiencia y compacidad establecidos en la Ley 388 de 1997 y reforzados por el Decreto 1232 de 2020.

Un caso particular es el del municipio de Turbana, que contempla suelo de expansión incluso sobre el eje del Canal del Dique para usos portuarios e industriales, como si este espacio hídrico natural pudiera prestar soporte funcional para la extensión de redes sanitarias, matrices de servicios públicos y equipamientos urbanos. Esta situación representa una afectación directa a un ecosistema estratégico, catalogado como de interés nacional en el Plan Maestro del Canal del Dique y protegido por las determinantes ambientales de la Ley 99 de 1993 y la normatividad expedida por CARDIQUE.

En el caso del municipio de Santa Rosa de Lima, el suelo de expansión con vocación industrial se concentra sobre la Carretera de la Cordialidad, eje que articula este municipio con Cartagena y otros núcleos urbanos del norte de Bolívar. Un hecho relevante es la proximidad de

este suelo de expansión al área donde se proyecta la construcción del nuevo aeropuerto de Bayunca (IP CACI). Esta situación requiere especial atención, ya que podría generar impactos urbanísticos, ambientales y de presión sobre la infraestructura aeroportuaria.

Por último, se identifican territorios con vocación agro-productiva, de acuerdo con la clasificación y zonificación del suelo rural contenida en sus respectivos EOT y PBOT. Particularmente, los municipios de Villanueva, Santa Rosa de Lima y Santa Catalina presentan una estructura territorial en la cual el suelo rural está orientado a la producción agrícola, siendo esta vocación reconocida en sus instrumentos de planificación y reflejada en sus usos del suelo principal y complementario. Esta condición, sumada a la menor presión urbanizadora en comparación con municipios como Turbaco o Arjona, les otorga un rol estratégico como territorios de soporte agroalimentario para la región.

Siendo así como estos municipios cuentan con:

- Amplias áreas de suelo rural agrícola clasificadas como zonas de producción agropecuaria o agroforestal.
- Unidades productivas tradicionales asociadas a cultivos de pancoger, frutas, raíces y tubérculos.
- Cercanía a corredores logísticos como la Carretera de la Cordialidad, la Variante Mamonal–Gambote y vías terciarias regionales, lo que facilita su conexión con los mercados urbanos de Cartagena.

En este sentido, Villanueva, Santa Rosa de Lima y Santa Catalina pueden desempeñar la función de despensa agrícola de la Ciudad-región, aportando al sistema de seguridad alimentaria regional, al equilibrio del modelo de ocupación territorial y al fortalecimiento del sistema económico rural.

En conjunto, los patrones observados en la figura XXX permiten concluir que los instrumentos de planificación actuales, en su mayoría, no incorporan una visión supramunicipal ni criterios de contención del crecimiento, lo cual incrementa la vulnerabilidad territorial y dificulta

la consolidación de un modelo de Ciudad-Región integrado, sostenible y funcionalmente articulado.

4.1.3.1.1.11Plan de Ordenamiento Departamental – POD

El Plan de Ordenamiento Departamental (POD) "Bolívar 2040" del departamento de Bolívar fue adoptado por la Asamblea Departamental el 9 de Diciembre de 2024, formulado en el marco de la Ley 1454 de 2011[28], se establece como un instrumento orientador de carácter supramunicipal que define criterios, proyectos estratégicos y líneas de actuación para el desarrollo armónico y sostenible del territorio departamental. Aunque el POD no constituye una determinante de obligatorio cumplimiento para los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, sí es un insumo técnico obligatorio de consulta, el cual debe ser tenido en cuenta en los procesos de revisión, ajuste y formulación de los POT, PBOT y EOT. En ese sentido, el POD representa una hoja de ruta estratégica para alinear el desarrollo del Distrito con su entorno funcional y proyectar una visión integrada de Ciudad-Región.

Es así como se identifican las coincidencias, sinergias y oportunidades de articulación con los componentes y proyectos priorizados en el POD. En particular, se destacan las siguientes áreas temáticas:

1. Componente Biofísico – Ecosistemas y conectividad ecológica

El POD incorpora una batería de proyectos enfocados en la conservación de áreas estratégicas, restauración de humedales, protección de acuíferos, rehabilitación de suelos degradados y recuperación del territorio marino-costero (proyectos B-CON-002 al B-CON-007 y B-TER-001). Estos lineamientos coinciden con los hallazgos del diagnóstico territorial que evidencian procesos de presión urbana sobre ecosistemas marino-costeros, zonas de recarga de acuíferos y franjas ambientales del Canal del Dique, exacerbados por la expansión del suelo rural suburbano en Cartagena y municipios colindantes.

2. Componente Funcional – Infraestructura, movilidad y servicios públicos

[28] Ley 1454 de 2011 "Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones".

El POD prioriza la adecuación de perfiles viales sobre corredores estratégicos como la Variante Mamonal, la Troncal de Occidente y la Transversal Momposina (B-MOV-020), así como la implementación del Tren del Caribe como proyecto supradepartamental (F-MOV-021). Estos proyectos refuerzan la necesidad de estructurar un sistema regional de movilidad e infraestructura intermodal, articulando las centralidades urbanas, los centros logísticos y los nodos portuarios de Cartagena con su hinterland regional. Además, la propuesta de modernización de rellenos sanitarios y bioinfraestructura en zonas de ciénaga y manglar complementa los diagnósticos sobre vulnerabilidad ambiental y déficit de servicios en la Ciudad-Región.

3. Componente Socioeconómico – Ordenamiento productivo y fortalecimiento institucional

El POD plantea proyectos para la creación de parques industriales (S-CAD-008), uso sostenible del suelo y apoyo a pequeños productores (S-TEN-003), así como el acompañamiento técnico en la actualización de instrumentos de planificación territorial municipales (S-CIE-004). Esta última estrategia coincide plenamente con la situación identificada en el diagnóstico del POT, donde se reconoce la coexistencia de instrumentos desactualizados, con enfoques disímiles y sin articulación supramunicipal, lo que genera fragmentación normativa y dificulta la coordinación regional.

De la articulación entre el POD y los hallazgos de este diagnóstico, se identifican los siguientes factores que deben ser considerados en la fase de formulación:

Tabla 24. Factores del POD para la Integración de la Ciudad – Región

FACTOR	DESCRIPCIÓN
Instrumentos de Planificación Territorial	Necesidad de armonizar los POT, PBOT y EOT de los municipios de la Ciudad-Región, promoviendo criterios comunes de ocupación, clasificación del suelo, determinantes ambientales y usos compatibles.
Ambiental	Consolidación de una estructura ecológica regional que integre la EEP del POT con corredores ecológicos intermunicipales, zonas de conservación hídrica y ecosistemas marino-costeros.
Funcional y de Infraestructura	Fortalecimiento de la red regional de movilidad y logística mediante la integración de sistemas viales, férreos, portuarios y fluviales con visión supramunicipal.
Uso del Suelo	Reconocimiento de las dinámicas de expansión urbana difusa sobre suelo rural suburbano y rural en los municipios del entorno, con alta dependencia funcional de Cartagena.
Asociatividad Territorial	Formulación de esquemas de asociación territorial, como áreas metropolitanas o regiones funcionales, conforme a lo dispuesto en la Ley 1454 de 2011, para garantizar una gobernanza integrada del territorio.

Nota. Construcción a partir de los Actos Administrativos de adopción de los Instrumentos de Planificación Territorial de los Municipios. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

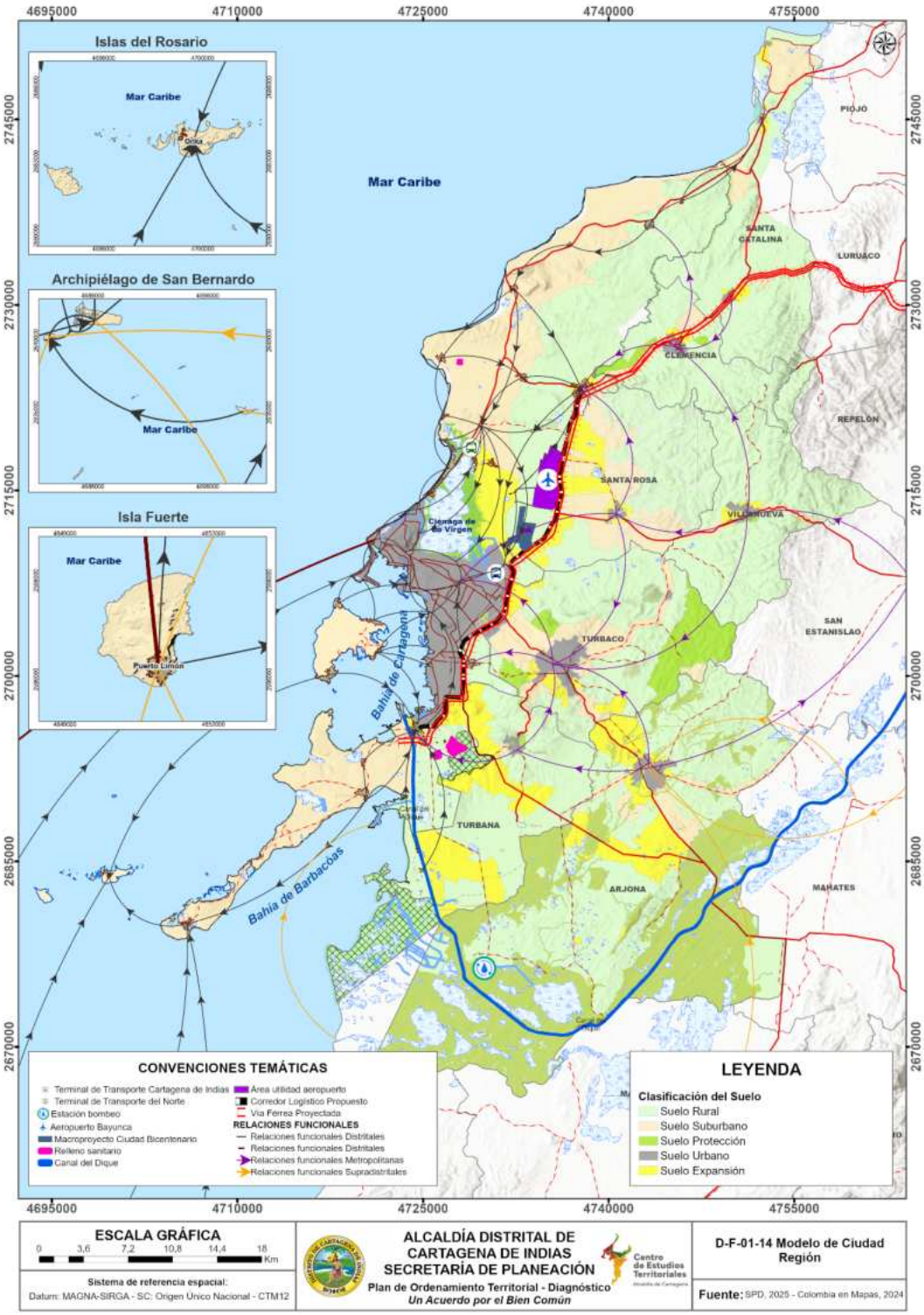
La integración del POD departamental en el diagnóstico de la ciudad-región permite consolidar una visión de ordenamiento territorial más amplia, coherente y funcional. Cartagena, en su condición de municipio núcleo, debe ejercer un rol articulador y corresponsable, orientando su POT hacia un enfoque multiescalar y asociativo, que reconozca la interdependencia con los municipios circundantes, favorezca la protección del ambiente compartido y optimice la infraestructura regional para garantizar condiciones de desarrollo equilibrado y sostenible.

4.1.3.1.2 Hechos Funcionales y Modelo de la Ciudad – Región

De acuerdo con la caracterización realizada, en este apartado se compilan, sistematizan y definen los hechos funcionales más relevantes que estructuran la Ciudad-Región de Cartagena, entendida como un territorio en el que las dinámicas sociales, económicas, institucionales y ambientales trascienden los límites político-administrativos del Distrito, articulando municipios del norte de Bolívar e incluso municipios costeros de los departamentos de Sucre y Córdoba.

Estos hechos funcionales reflejan procesos de interdependencia cotidiana, flujos poblacionales, complementariedad productiva y uso compartido de servicios e infraestructura, que configuran un territorio con relaciones urbanas, rurales e insulares complejas, y que requieren ser reconocidas explícitamente en la planificación territorial del Distrito y su articulación supramunicipal y supra departamental como se expresa en la Figura 77.

Figura 77. Modelo Ciudad-Región



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

En consecuencia, la identificación de estos hechos funcionales permite avanzar hacia la construcción de un MOT de carácter regional, que oriente las decisiones de planificación desde una perspectiva de ordenamiento territorial integrado, sostenible y policéntrico, en línea con lo establecido por la Ley 1454 de 2011, el Decreto 1232 de 2020 y los lineamientos del CONPES 3991 de 2020.

Tabla 25. Hechos Funcionales Identificados en la Ciudad – Región

DIMENSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL HECHO FUNCIONAL	MUNICIPIOS O TERRITORIOS VINCULADOS	OBSERVACIONES
Dinámicas Poblacionales	Movilidad pendular diaria por razones laborales, educativas y de acceso a servicios.	Turbaco, Turbana, Arjona, Santa Rosa, Villanueva	Alta dependencia funcional de Cartagena; flujo de población flotante entre municipios colindantes.
Dinámicas Económicas	Complementariedad entre funciones logísticas, comerciales, agrícolas e industriales.	Turbaco, Arjona, Turbana, Santa Rosa, Santa Catalina	Cartagena como nodo logístico, puerto y centro de consumo; municipios rurales aportan producción agropecuaria y mano de obra.
Conurbación	Continuidad física del tejido urbano entre Cartagena y municipios vecinos.	Cartagena – Turbaco	Expansión del borde urbano hacia la Troncal de Occidente y la Variante Mamonal–Gambote; presencia de parcelaciones y condominios.
Educación y Salud	Uso compartido de servicios educativos y de salud de segundo y tercer nivel.	Cartagena con Turbaco, Arjona, Santa Rosa y municipios ZODES Norte	Cartagena concentra instituciones de educación superior, hospitales de tercer nivel y sedes regionales de EPS.
Servicios Públicos Domiciliarios	Dependencia intermunicipal para acceso a agua, disposición final de residuos y saneamiento.	Cartagena con Turbana y Arjona	La capacitación del agua para Cartagena se realiza en Arjona. La disposición de residuos solidos de Cartagena se desarrolla en Turbana.
Sistema Ambiental	Ecosistemas compartidos: ciénagas, bosques, canales, zonas de recarga acuífera y litorales.	Canal del Dique, Ciénaga de la Virgen, Montes de María	Requiere gobernanza ambiental supramunicipal; conflictos por expansión urbana en suelos de valor ambiental compartido.
Sistema de Infraestructura y Movilidad	Interdependencia por vías nacionales, transporte informal y necesidades de conectividad multimodal.	Turbaco, Turbana, Arjona, Santa Rosa, municipios del norte de Bolívar	Alta presión sobre la Ruta 90, Cordialidad y Mamonal; proyectos estratégicos como el Tren del Caribe y el IP-CACI reconfiguran los flujos regionales.
Vivienda	Migración residencial de cartageneros a municipios vecinos en búsqueda de vivienda campestre o VIS.	Turbaco, Turbana, Arjona, Santa Rosa	Expansión sobre suelo rural suburbano con urbanización dispersa e informal; Cartagena continúa atrayendo población hacia macroproyectos como Bicentenario.
Turismo	Flujos turísticos regionales hacia Cartagena y sus islas desde municipios y ciudades costeras vecinas.	Tolú, Coveñas, San Onofre (Sucre); Isla Fuerte, San Bernardo (Córdoba)	Alta interdependencia funcional de la zona insular; necesidad de infraestructura y gobernanza regional para regular la actividad

DIMENSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL HECHO FUNCIONAL	MUNICIPIOS O TERRITORIOS VINCULADOS	OBSERVACIONES
			turística, la conservación del ambiente y el acceso a bienes y servicios públicos.
Instrumentos de planificación territorial	Desfase normativo y técnico entre los POT/PBOT/EOT de la ciudad-región; ausencia de articulación supramunicipal.	Cartagena, Turbaco, Turbana, Arjona, Santa Rosa, Villanueva, Santa Catalina, Clemencia	Cartagena aún basa su planificación con POT de primera generación; varios municipios no han actualizado sus EOT/PBOT; falta coordinación normativa y técnica para un modelo regional coherente.

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

Estos hechos funcionales no solo evidencian los vínculos que Cartagena mantiene con sus municipios vecinos en aspectos como la movilidad, la vivienda, el sistema ambiental, la infraestructura o el turismo, sino que también revelan asimetrías en la gestión territorial, vacíos en la gobernanza intermunicipal y oportunidades para consolidar instrumentos de planificación supramunicipal como esquemas asociativos, áreas metropolitanas o regiones funcionales de planificación y gestión.

En este contexto, el POT de Cartagena debe reconocer y proyectar estos hechos como estructurantes del ordenamiento de la Ciudad-Región, integrándolos en las estrategias de ocupación del suelo, provisión de servicios, conservación ambiental y movilidad, con una mirada multiescalar que articule lo local con lo regional.

Conclusiones

- La integración del POD departamental en el diagnóstico de la ciudad-región permite consolidar una visión de ordenamiento territorial más amplia, coherente y funcional. Cartagena, en su condición de municipio núcleo, debe ejercer un rol articulador y corresponsable, orientando su POT hacia un enfoque multiescalar y asociativo, que reconozca la interdependencia con los municipios circundantes, favorezca la protección del capital natural compartido y optimice la infraestructura regional para garantizar condiciones de desarrollo equilibrado y sostenible.

Es así como, el Distrito debe avanzar hacia la construcción de esquemas de planificación supramunicipal, como esquemas de asociatividad territorial, regiones funcionales de planificación y gestión, o incluso esquemas metropolitanos, conforme a lo establecido por la Ley 1454 de 2011, con el fin de consolidar un MOT integrado, sostenible y equitativo para todo el sistema urbano-regional.

- La construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Bayunca (IP CACI) se proyecta como un polo estratégico de desarrollo e integración regional, cuya implantación dará lugar a la conformación de una nueva pieza urbana en suelo rural, con efectos directos sobre las dinámicas de ocupación de los municipios colindantes, y consolidando a Cartagena como municipio núcleo de la región.

- Desde el punto de vista regional, se encuentra que la región integrada por los municipios analizados tiene una relación de dependencia más que de integración, contrario a lo que se planteaba en el POT 2001, desde el punto de vista de empleo, centralidades y equipamientos. La construcción de equipamientos regionales y la construcción de vías para la integración de los territorios no se consolidó, mientras la localización de bodegas y usos requeridos por la zona industrial de Mamonal, se fueron dispersando sobre el territorio de los municipios colindantes con Cartagena al igual que la vivienda para hogares de menores ingresos y procesos de suburbanización de hogares de ingresos medios y altos.

- La vigencia de instrumentos de planificación territorial desactualizados, con enfoques sectoriales, sin delimitaciones precisas de la estructura ecológica principal y carentes de mecanismos de articulación intermunicipal, ha generado una configuración territorial fragmentada y desarticulada. Esta situación limita la gestión integral del territorio, restringe la formulación de proyectos de infraestructura de escala regional, dificulta la protección de ecosistemas estratégicos compartidos y obstaculiza la implementación de políticas coordinadas en materia de desarrollo económico, movilidad y gestión del riesgo.

4.1.4 Caracterización de los asentamientos humanos rurales.

Los centros poblados rurales constituyen nodos de actividad y servicios de naturaleza urbana localizados en suelo rural. De acuerdo con los criterios definidos en el inciso 2 del parágrafo del Artículo 1 de la Ley 505 de 1999[29], se entiende por centros poblados "los corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural".

Con base en esta definición, en el Distrito se identificaron 34 asentamientos humanos rurales, de los cuales 29 corresponden a centros poblados y 5 a asentamientos rurales dispersos. Estos asentamientos, se encuentran organizados y jerarquizados por medio del Acuerdo N° 006 del 27 de Febrero de 2003[30] en el cual se definieron 15 Unidades Comuneras de Gobierno Rural con sus respectivos corregimientos, como se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 26. Clasificación de los Asentamientos Humanos Rurales

UGC - RURAL	CORREGIMIENTO	CATEGORÍA	NOMBRE
1	Arroyo Grande	Cabecera Corregimental	Arroyo Grande
		Caserío	Palmarito
		Vereda	La Europa
		Caserío	Arroyo de las Canoas
2	Arroyo de Piedra	Cabecera Corregimental	Arroyo de Piedra
		Vereda	PUA II
3	Bayunca	Cabecera Corregimental	Bayunca
4	La Boquilla	Cabecera Corregimental	La Boquilla
		Caserío	Manzanillo del Mar
		Caserío	Marlinda
		Caserío	Villa Gloria
		Caserío	Tierra Baja
		Caserío	Puerto Rey
		Caserío	Zapatero
5	Punta Canoa	Cabecera Corregimental	Punta Canoa
6	Pontezuela	Cabecera Corregimental	Pontezuela
7	Pasacaballos	Cabecera Corregimental	Pasacaballos
		Caserío	Membrillal
		Vereda	Bajo del Tigre
		Vereda	La Concordia

[29] Ley 505 de 25 de junio 1999 "Por medio de la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refiere las Leyes 142 y 177 de 1994, 188 de 1995 y 383 de 1997 y los Decretos Presidenciales 1538 y 2034 de 1996".
[30] Acuerdo N° 006 del 27 de febrero de 2003 "Por el cual se modifica el Acuerdo 26 de 2002 y se hace la compilación de las normas contenidas en el presente acuerdo y el Acuerdo 026 de 2002, se otorgan unas facultades y se dictan otras".

UGC - RURAL	CORREGIMIENTO	CATEGORÍA	NOMBRE
		Caserío	Recreo
		Caserío	Leticia
8	Santa Ana	Cabecera Corregimental	Santa Ana
		Caserío	Ararca
9	Barú	Cabecera Corregimental	Barú
10	Tierra Bomba	Cabecera Corregimental	Tierra Bomba
		Caserío	Punta Arena
11	Caño del Oro	Cabecera Corregimental	Caño del Oro
12	Bocachica	Cabecera Corregimental	Bocachica
13	Islas del Rosario	Cabecera Corregimental	Orika
14	Archipiélago San Bernardo	Cabecera Corregimental	Santa Cruz del Islote
		Caserío	Puerto Caracol
15	Isla Fuerte	Cabecera Corregimental	Puerto Limón

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

La metodología de caracterización empleada comprendió la realización de recorridos técnico-espaciales, en los cuales el equipo del POT, a través de la aplicación Field Maps de ArcGIS, recolectó información georreferenciada sobre variables como infraestructura de servicios públicos, red vial, equipamientos colectivos, espacios públicos, uso económico del suelo y elementos ambientales. Esta labor fue acompañada de ejercicios participativos con las comunidades, llevados a cabo en el marco de las mesas rurales desarrolladas durante los años 2024 y 2025.

La información recolectada en campo se complementó con fuentes oficiales e insumos comunitarios, integrando así una descripción técnico-social de cada asentamiento. Como resultado, se diseñaron fichas de caracterización que incluyen:

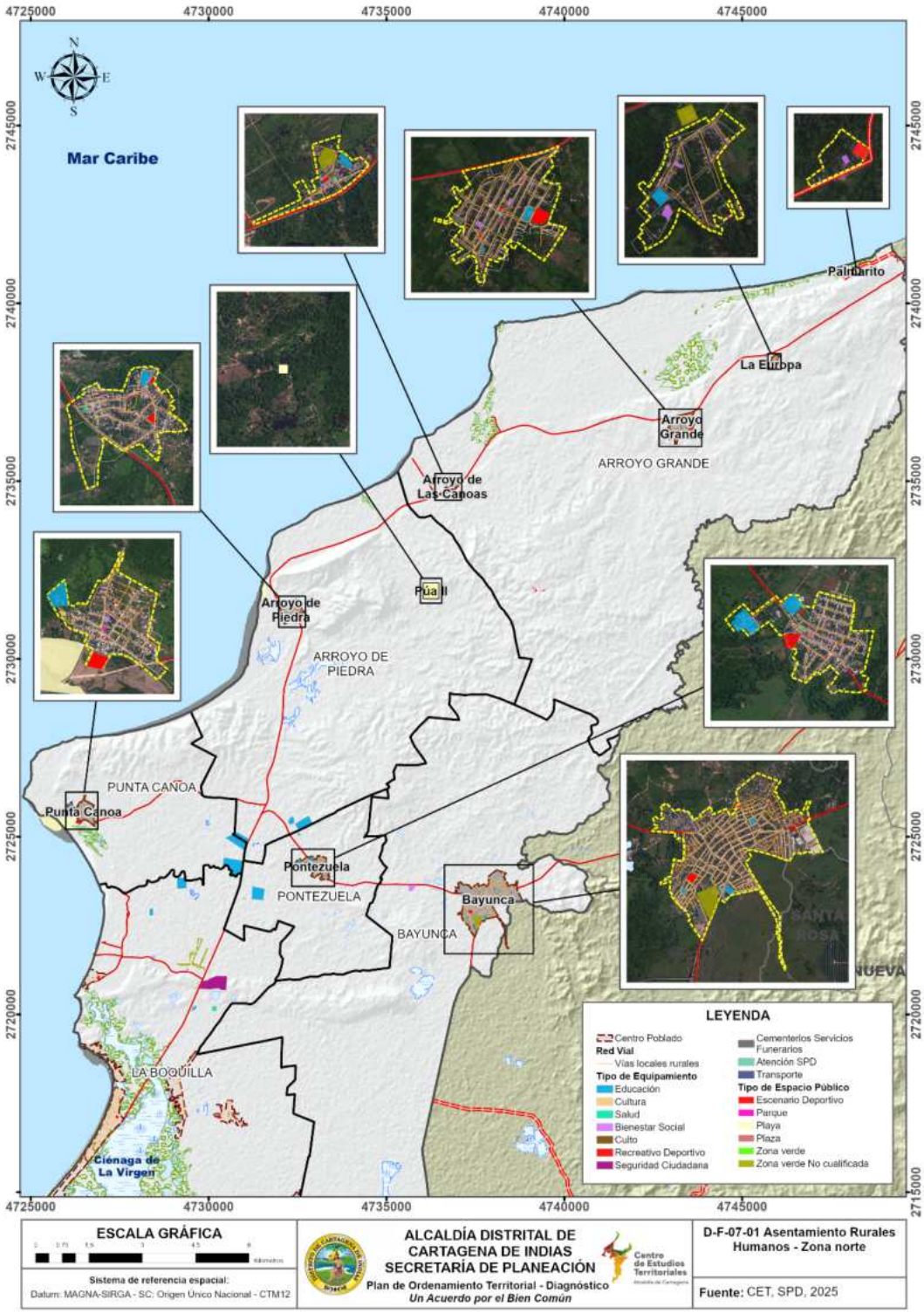
- Perímetro y localización del asentamiento.
- Área y población de acuerdo con el DANE y el auto censo de las poblaciones.
- Inventario de equipamientos y espacio público.
- Imágenes comparativas multitemporales (2005 vs. 2022) para ilustrar el crecimiento urbano.
- Tabla descriptiva de problemáticas ambientales, estructura espacial urbana, vectores de crecimiento, condiciones de la infraestructura vial, prestación de servicios públicos, tipologías y edificabilidad de la vivienda, así como la existencia de valores patrimoniales.

Este proceso permite contar con una base técnica actualizada y participativa, orientada a formular propuestas de intervención y ordenamiento en coherencia con las necesidades de los territorios rurales y los objetivos del POT.

De acuerdo con lo anterior, en este apartado se presenta la caracterización de los asentamientos humanos rurales conforme a su localización, definidos en zona norte, centro, sur del continente y en la zona insular del Distrito.

4.1.4.1 Asentamientos Humanos Rurales – Zona Norte

Figura 78. Localización Asentamientos Humanos Rurales – Zona Norte



Nota. Construcción a partir de la Imagen de Google Earth. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.1 Asentamiento Rural Disperso Palmarito

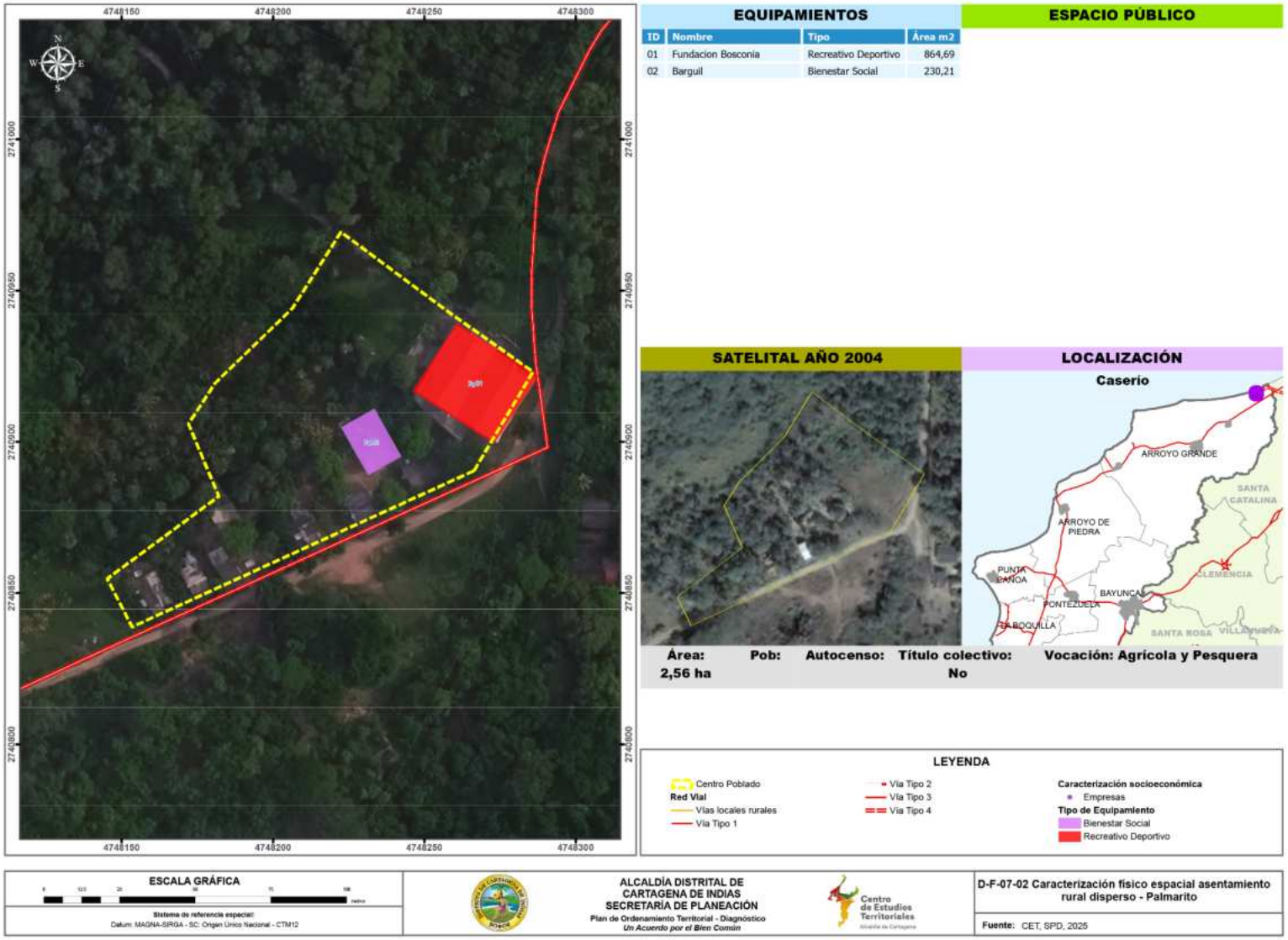


Tabla 27. Descripción Físico Espacial Asentamiento Rural Disperso: Palmarito

CONFLICTOS AMBIENTALES		
Ubicado en la zona costera del Distrito, caracterizado por su valor paisajístico y ambiental. Se localiza en la desembocadura de un arroyo, en proximidad a una represa y a un área de manglar en buen estado de conservación. A pesar de estas condiciones ecológicas, se evidencia la presencia de residuos sólidos en la playa. La comunidad también expresa la presencia de actividades mineras en las cercanías del asentamiento, generando preocupación por los posibles impactos ambientales y sociales asociados.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
Asentamiento rural disperso conformado por una calle principal con 11 viviendas, complementado por un grupo de 9 viviendas adicionales localizadas cerca al mar. En los alrededores se encuentran fincas privadas, en cuyas parcelas la comunidad cultiva mediante arriendos informales. La pesca artesanal constituye otra actividad económica relevante, realizada con herramientas que arriendan a pescadores del corregimiento de Arroyo Grande. La vía de acceso es destapada y se encuentra en mal estado, lo que limita la conectividad del asentamiento.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El vector de crecimiento se da principalmente a lo largo de la vía principal.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
Se cuenta solamente con una vía principal.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Las viviendas son, en su mayoría, de un piso y se encuentran en estado regular. Se evidencia un alto nivel de hacinamiento, con presencia de aproximadamente tres familias por unidad habitacional. El sistema constructivo es tradicional en mampostería y arquitectura vernácula con materiales de madera y palma.	Viviendas de 1 y 2 pisos.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. El abastecimiento de agua potable se realiza por medio de carrotanques. 2. La mayoría de las construcciones tienen pozos sépticos. 3. Se presta el servicio, pero tiene un valor elevado. 4. La comunidad se abastece de cilindros de gas para la cocción de alimentos, y algunos hogares recurren al uso de madera y carbón como fuentes de energía alternativas. 5. La recolección de residuos sólidos se realiza de forma periódica. 6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 26 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.2 Centro Poblado La Europa

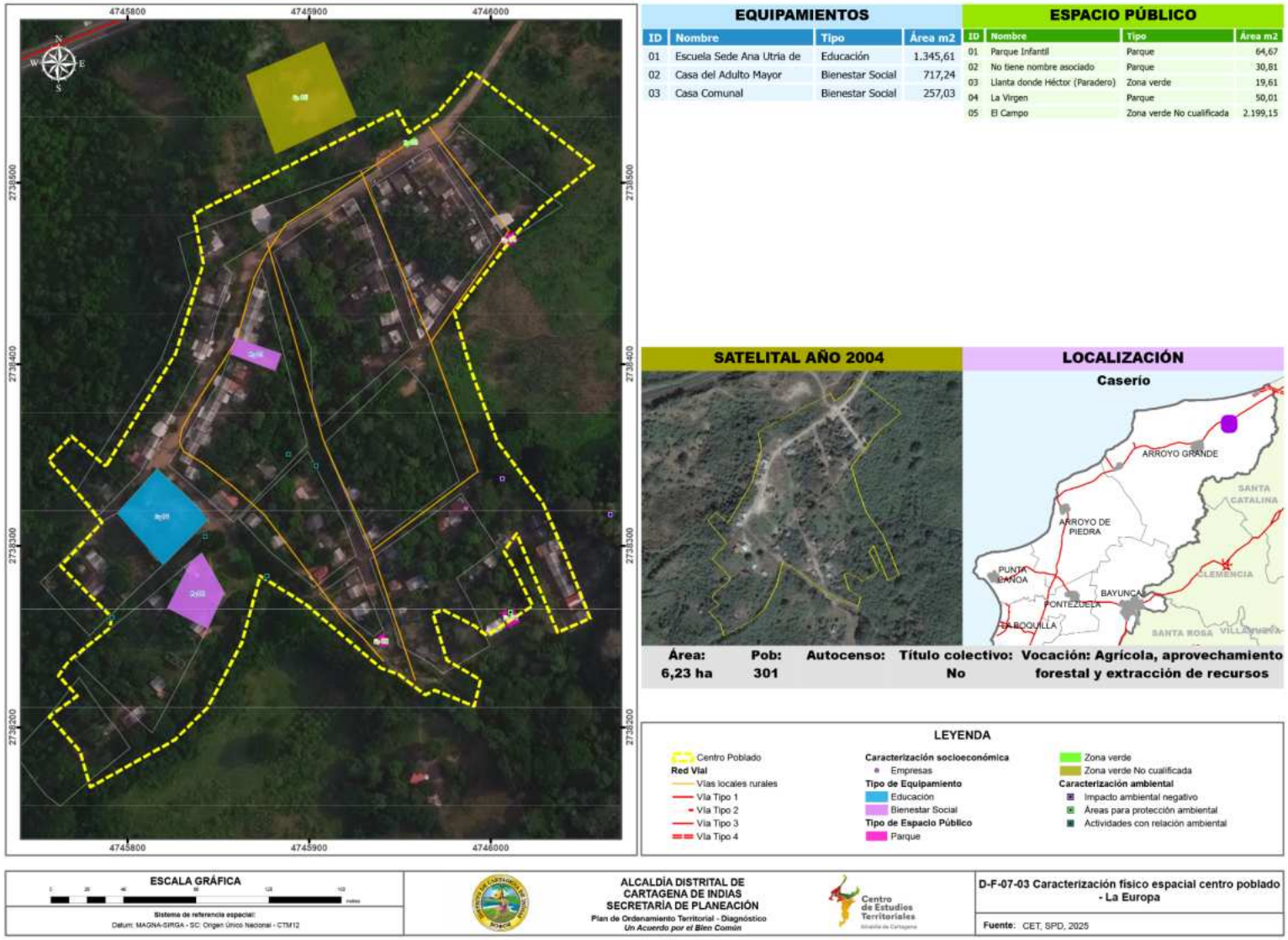


Tabla 28. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: La Europa

CONFLICTOS AMBIENTALES		
1. Amenazas de deslizamiento: Se presentan riesgos de deslizamiento debido a las condiciones de terreno inestable. 2. Árbol de almendro: El árbol de almendro se encuentra en riesgo de colapso. 3. Amenazas de deslizamiento e inundación: Se identifican amenazas de deslizamiento e inundación en la zona. 4. Cuerpo de agua "El Pozo": Se ha identificado un cuerpo de agua denominado "El Pozo". 5. Zona de protección: La zona de protección está siendo usufructuada para un proyecto de construcción.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
El centro poblado se desarrolla a lo largo del eje vial y sus ramificaciones, con la huella urbana expandiéndose hacia el sur. El trazado sigue un patrón orgánico, sin seguir una planificación previa. El desarrollo urbano no se organiza alrededor de un nodo o plaza.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El crecimiento del centro poblado responde a las dinámicas inherentes al aumento demográfico de sus residentes.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
El acceso al asentamiento se realiza a través de una vía principal que conecta con la carretera hacia el mar, la cual enlaza Cartagena con Barranquilla (90A). Algunas vías presentan un alto grado de deterioro debido a desbordamientos e incidentes de remoción en masa, fenómenos que ocurren durante la temporada de lluvias. Las vías que permanecen accesibles están construidas con materiales naturales. La comunidad también reconoce un camino ancestral que conecta con las parcelas de Jobo y Arroyo Grande.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Vivienda tradicional en mampostería y arquitectura vernácula con materiales de madera y palma.	Viviendas de 1 y 2 pisos.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. SÍ 4. No 5. SÍ 6. No	1. El abastecimiento de agua potable se realiza mediante carrotanque, con distribución a través de tanques y motobombas. 2. Los residentes informan que un 5% de los hogares dispone de pozo séptico, mientras que el resto carece de batería sanitaria. 3. La comunidad cuenta con una red de energía colectiva, aunque presenta deficiencias. Actualmente, se está gestionando que el pago de cada unidad habitacional se realice según el consumo individual. 4. La comunidad se abastece de cilindros de gas para la cocción de alimentos, y algunos hogares recurren al uso de madera y carbón como fuentes de energía alternativas. 5. La recolección de residuos sólidos se realiza de forma periódica, con una frecuencia de 1 a 2 veces por semana. 6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 26 de Noviembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.3 Centro Poblado de Arroyo Grande

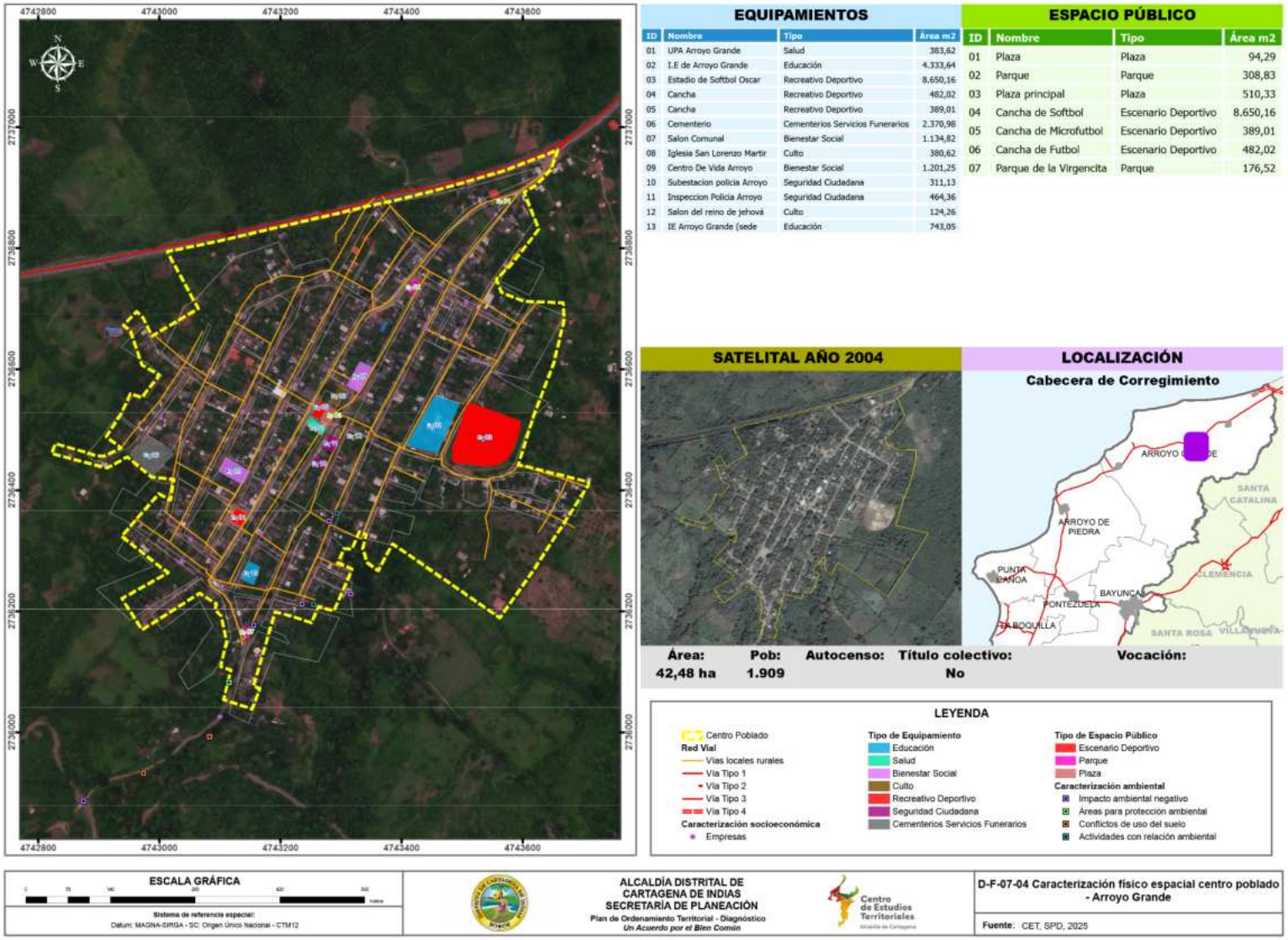


Tabla 29. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Arroyo Grande

CONFLICTOS AMBIENTALES		
La comunidad identifica conflictos ambientales en la Ciénaga de las Ventas como la sedimentación del cuerpo de agua y la tala sin control del mangle alrededor de la misma.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
El centro poblado de Arroyo Grande se encuentra ubicado al norte del distrito de Cartagena y al costado sur de la Vía al Mar entre los centros poblados de Arroyo de las Canoas y La Europa. La estructura espacial de Arroyo Grande se compone por una trama urbana relativamente reticular y compacta en la centralidad, pero irregular y más dispersa en las áreas más periféricas, con manzanas alargadas por los ejes viales que van en dirección hacia la vía, pero que a su vez se cortan por los ejes transversales discontinuos. La mayoría de los equipamientos y espacios públicos se concentran entre las carreras 24 y 25, que son reconocidas por la comunidad como las calles principales. Las zonas más periféricas mantienen un mayor contacto con zonas productivas o naturales. Arroyo Grande tiene una vocación agropecuaria, por lo que buena parte del territorio está destinado a cultivos, pastos y uso pecuario. Estas áreas están intercaladas con cuerpos de agua y humedales.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
En los últimos 20 años, se ha evidenciado una expansión hacia el sur del estadio de sóftbol, ubicado en el costado oriental del centro poblado, sobre un área que anteriormente tenía vocación agrícola. No obstante, el crecimiento reciente también ha favorecido la consolidación de viviendas dentro de las manzanas internas del núcleo urbano. Como resultado, la morfología general de Arroyo Grande no ha experimentado transformaciones urbanas drásticas, aunque sí se ha producido un proceso de densificación poblacional. La comunidad percibe que, con el paso del tiempo, se han ido perdiendo terrenos destinados a cultivos en las áreas rurales del centro poblado, como consecuencia del tipo de crecimiento y expansión urbana que se está presentando en la zona norte de Cartagena.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
La estructura vial de Arroyo Grande presenta una configuración tipo "plato roto", con una trama más compacta e incluso levemente reticular en el centro, pero que se dispersa hacia las periferias de la cabecera corregimental. Al norte se encuentra la Vía al Mar, desde la cual se desprende la carrera 24/25, que actúa como eje principal de circulación. Las vías que se desarrollan de forma paralela a esta arteria principal suelen ser más continuas, sin embargo, algunas se ven interrumpidas por vías transversales de trazado más irregular y discontinuo. Desde el centro poblado hacia el sur, algunas de estas vías longitudinales se extienden conectando con municipios cercanos del departamento de Bolívar, como Santa Catalina y Clemencia. Las vías principales se encuentran pavimentadas, pero aún se presentan muchas vías locales de tierra compactada.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA		**EDIFICABILIDAD**
Predomina el sistema constructivo en mampostería confinada, cubiertas en su mayoría de a dos aguas con tejas de eternit. Algunas construcciones y cerramientos en madera, pero los antejardines suelen ser abiertos hacia la vía. Las viviendas o están separadas por los propios terrenos abiertos o adosadas entre si mientras más se acerca a la cabecera.		Predominan alturas de un nivel, pero algunas edificaciones son de dos niveles.
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6. Telecomunicación	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. No se cuenta con cobertura de agua potable. El agua suele suministrarse por carrotanques, piletas o similares y se solicita por parte de la comunidad una planta de tratamiento. 2. No se tiene servicio de alcantarillado. La comunidad expresa la ausencia de un sistema adecuado de drenaje y evacuación de las aguas residuales y lluvias, ya que se presenta mucho el vertimiento a cielo abierto y a las fuentes hídricas. 3. Cobertura de energía eléctrica por medio de Afinia.

		4. No se cuenta con cobertura de gas domiciliario. 5. Cobertura del 100% en la disposición de residuos sólidos a través de conexión terrestre por medio de Pacaribe. 6. Según los mapas de cobertura de red móvil de Claro, Movistar y Tigo, no se cuenta con cobertura 5G, solo hasta 4G de manera deficiente principalmente por parte de Movistar.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 26 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.4 Centro Poblado de Arroyo de las Canoas

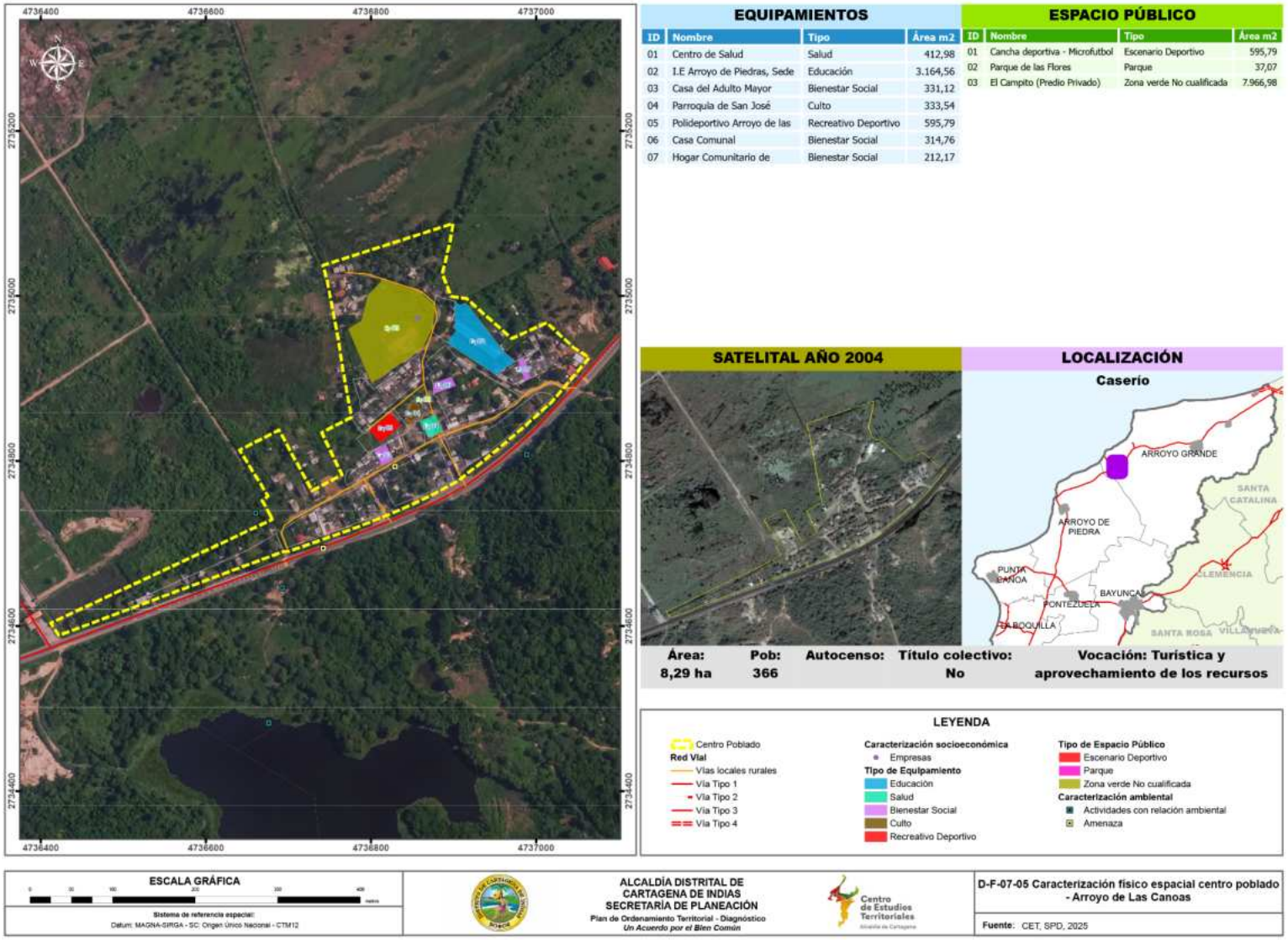
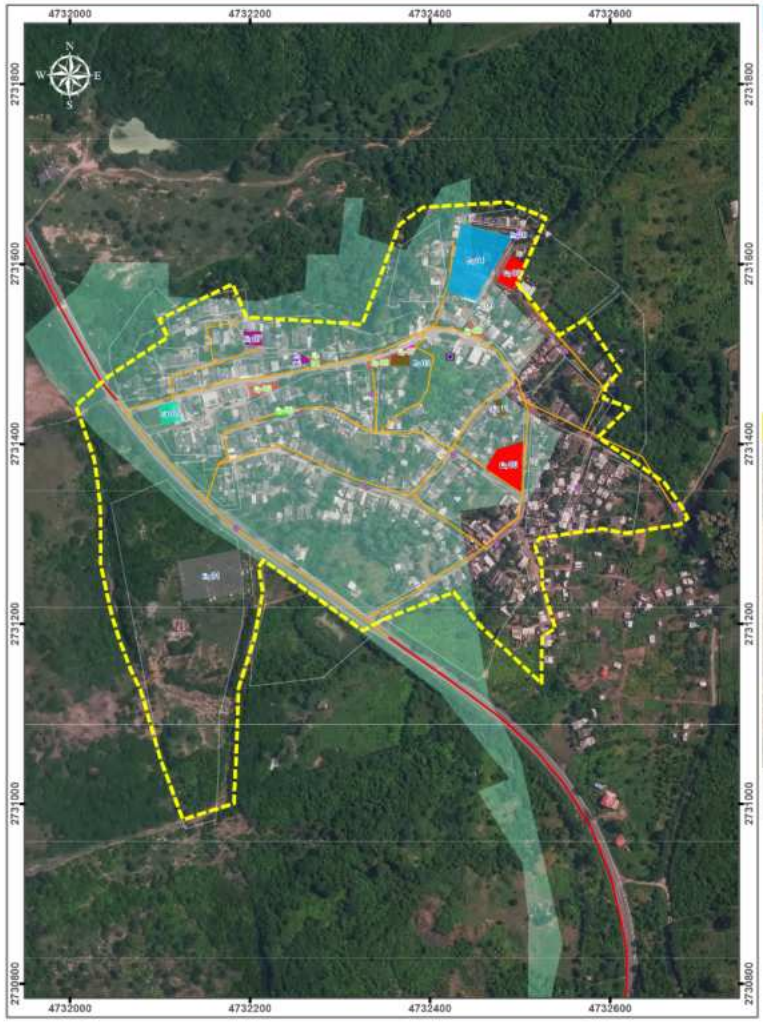


Tabla 30. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Arroyo de las Canoas

CONFLICTOS AMBIENTALES		
1. Cuerpo de agua artificial: Se trata de un cuerpo de agua artificial de aproximadamente 200 m², construido para el proyecto de vivienda Bahía del Sol. Este representa una amenaza de inundación por el posible desbordamiento del mismo. 2. Embalse: El embalse pone en riesgo al centro poblado debido a la filtración de agua. Además, este fenómeno provoca inestabilidad en el terreno circundante, lo que genera procesos de erosión. 3. Desbordamiento de agua: Se presenta desbordamiento de agua por escorrentía y filtración desde el cuerpo de agua en el canal inconcluso iniciado por la ANI. 4. Estancamiento de aguas residuales: El estancamiento de aguas residuales en las vías genera contaminación y favorece la proliferación de vectores. 5. Riesgo por deslizamiento: Existe un riesgo de deslizamiento en el sitio conocido como Cruz de Mayo.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
El centro poblado se desarrolla a lo largo del eje vial y sus ramificaciones. La huella urbana se expande hacia el noreste, siguiendo un trazado orgánico que no responde a una planificación previa. Aunque existe un nodo de equipamientos que por su naturaleza podría orientar el crecimiento, el desarrollo urbano no se ha dado en torno a este centro de servicios.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El crecimiento del centro poblado responde a las dinámicas inherentes al aumento demográfico de los residentes, con una tendencia a expandirse impulsada por el desarrollo de proyectos turísticos.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
El trazado vial corresponde a asentamientos humanos no planificados, donde se establecen vías de acceso y comunicación hacia las unidades habitacionales, así como hacia puntos de interés tanto particulares como colectivos. Las vías están conformadas por materiales naturales.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Vivienda tradicional en mampostería.	Predominan las de un nivel.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si	1. El abastecimiento de agua potable se da por medio de carrotanque. 2. Los residentes indican que algunos hogares cuentan con pozo séptico. 3. Cuenta con redes de energía, pero el servicio es deficiente, igualmente hay habitantes que manifiestan estar conectados de manera informal. 4. La comunidad se abastece con cilindros de gas como combustible para la cocción de sus alimentos. 5. Recolección de residuos sólidos periódicamente (1 o 2 veces por semana).
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 26 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.5 Centro Poblado de Arroyo de Piedra



EQUIPAMIENTOS

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Cementerio	Cementerios Servicios Funerarios	3.147,61
02	UPA Arroyo de Piedra	Salud	472,81
03	Iglesia Catolica	Culto	244,15
04	I.E de Arroyo de Piedra	Educación	3.588,85
05	Cancha de la calle la	Recreativo Deportivo	1.386,77
06	Subestacion de Policia	Seguridad Ciudadana	187,13
07	Inspección de Policia	Seguridad Ciudadana	312,16
08	Cancha deportiva	Recreativo Deportivo	642,75
09	Casa de la Cultura de	Cultura	127,92
10	Casa de la Cultura de	Bienestar Social	73,42
11	Iglesia cristiana salud	Culto	148,11

ESPACIO PÚBLICO

ID	Nombre	Tipo	Área m2
02	Cancha deportiva - Microfutbol y otros	Escenario Deportivo	642,75
03	Cancha deportiva - Futbol	Escenario Deportivo	1.386,77
04	Plaza	Plaza	131,42
05	Plaza	Plaza	376,55
06	Plaza de La Iglesia	Plaza	266,39
07	Parque de La Iglesia	Parque	149,48
08	Plaza de La Virgen	Plaza	192,82
09	Zona Verde	Zona verde	83

SATELITAL AÑO 2005



LOCALIZACIÓN

Cabecera de Corregimiento



Área:	Pob:	Autocenso:	Título colectivo:	Vocación: Pesquera, Turística en
22,68 ha	1.811		Si	pequeña escala en las playas, y

LEYENDA

- Prestación Acueducto
- Centro Poblado
- **Red Vial**
  - Vias locales rurales
  - Via Tipo 1
  - Via Tipo 2
  - Via Tipo 3
  - Via Tipo 4
- **Caracterización socioeconómica**
  - Empresas
- **Tipo de Equipamiento**
  - Educación
  - Cultura
  - Salud
  - Bienestar Social
  - Culto
  - Recreativo Deportivo
- Seguridad Ciudadana
- Cementerios Servicios Funerarios
- **Tipo de Espacio Público**
  - Escenario Deportivo
  - Parque
  - Plaza
  - Zona verde
- **Caracterización ambiental**
  - Impacto ambiental negativo

ESCALA GRÁFICA

Sistema de referencia espacial:
Datum: MAGNA-SIRGA - SC: Origen Único Nacional - CTM12

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Plan de Ordenamiento Territorial - Diagnóstico
Un Acuerdo por el Bien Común

Centro de Estudios Territoriales

D-F-07-06 Caracterización físico espacial centro poblado - Arroyo de Piedra

Fuente: CET, SPD, 2025

Tabla 31. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Arroyo de Piedra

CONFLICTOS AMBIENTALES		
Aguas negras en las calles debido a que no existe alcantarillado.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
La estructura espacial urbana presenta una configuración irregular adaptada a las curvas de nivel del terreno. El tejido urbano está compuesto por manzanas de trazado relativamente regular, conformadas por viviendas aisladas que, en su mayoría, disponen de patios delimitados con cerramientos en madera o mampostería. El centro poblado se organiza a partir de una calle principal con traza curva, que conecta directamente con la Vía al Mar, funcionando como eje articulador del sistema vial y del desarrollo urbano. Sobre este eje se concentra una intensa actividad comercial y comunitaria, donde se localizan establecimientos como tiendas, billares, estación de policía, puesto de salud, iglesia, una plaza y un parque infantil en estado de deterioro. La vía principal presenta pavimentación solo en uno de sus tramos, mientras que el resto permanece en condiciones precarias. El sistema vial secundario está conformado por calles de diversas secciones, con anchos que oscilan entre 2 y 6 metros, algunas sin pavimentar, lo cual limita la accesibilidad y las condiciones de movilidad interna.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
Hacia el sur este, donde se han presentado nuevos barrios llamados por la comunidad como "recuperación de tierras".		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
La vía principal del centro poblado se encuentra parcialmente pavimentada, mientras que el resto de la red vial está conformada por calles en balasto compactado, en estado regular, y otras en condiciones deficientes. Estas presentan deterioro evidente, agravado por la escorrentía superficial de aguas negras debido a la ausencia de un sistema de alcantarillado.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA		**EDIFICABILIDAD**
Vivienda tradicional en mampostería.		Viviendas son de un piso, sobre la vía principal hay viviendas de dos pisos
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1.Energía eléctrica. 2. Agua potable. 3. Recolección de Basuras 4. Alcantarillado. 5. Gas natural	1. Si. 2. Si. 3. Si. 4. No. 5. No	1. Buen servicio, pero costoso. 2. Bueno. 3. Bueno.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 26 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.6 Asentamiento Rural Disperso PUA II

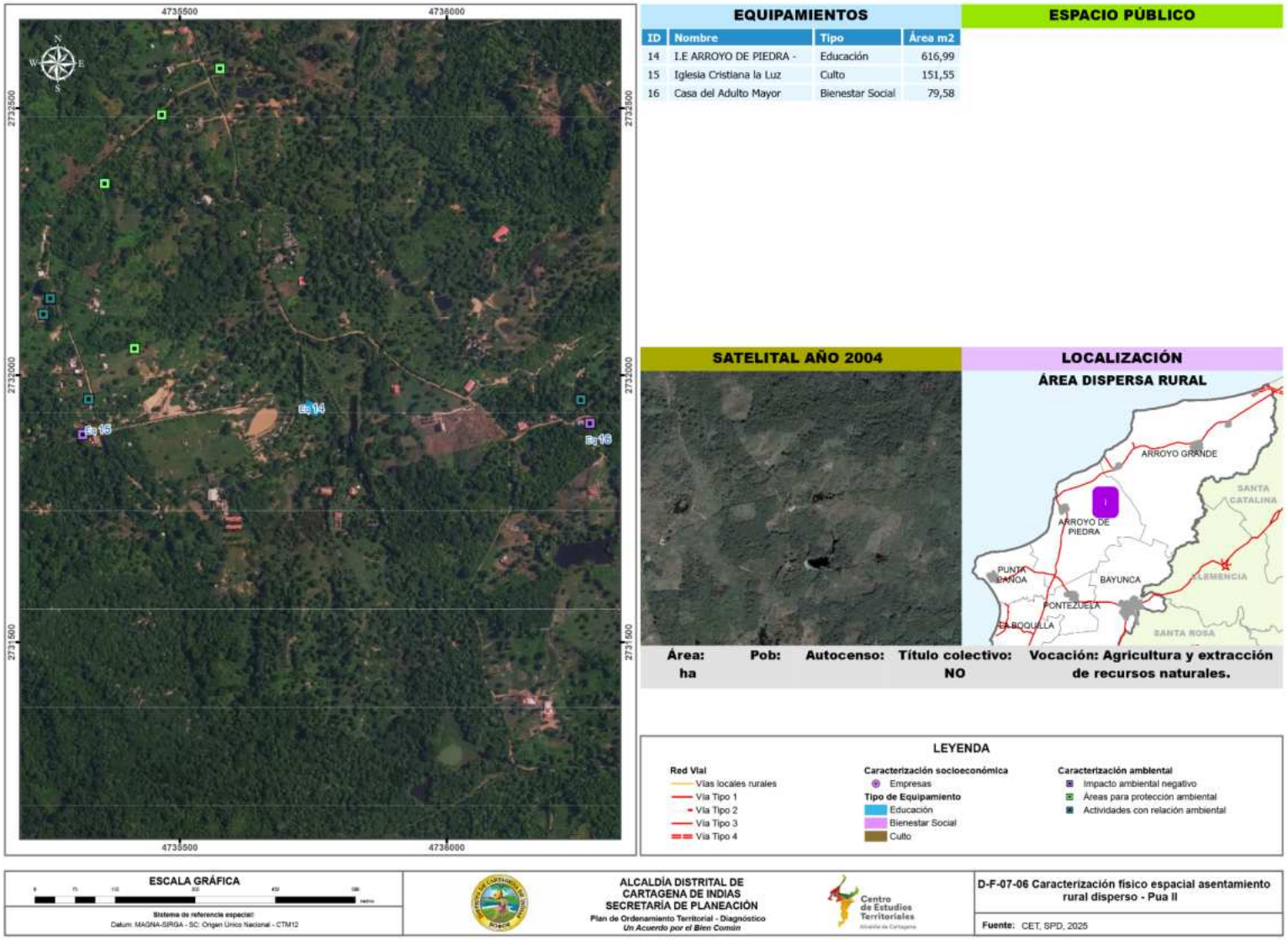


Tabla 32. Descripción Físico Espacial Asentamiento Rural Disperso: PUA II

CONFLICTOS AMBIENTALES		
1. Extracción minera formal e informal por canteras. 2. Represa artificial e identificación de cuerpos de agua. 3. Drenaje del recurso hídrico que abastece la represa. 4. Identificación de pozos mediante los cuales se capta agua para el suministro domiciliario del recurso hídrico. 5. Se identifica vivero forestal inactivo. 6. Se identificaron fisuras por expansión de suelo.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
No cuenta con un núcleo y/o centro poblado; las unidades habitacionales se encuentran dispersas una de la otra generando una dinámica de vida rural.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El crecimiento del centro poblado se da por las dinámicas propias de crecimiento demográfico de los residentes y por emplazamiento de proyectos de parcelación.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
Las vías internas del territorio generalmente se encuentran en buen estado, gracias a la adecuación realizada por un privado, quien ha utilizado material granular de zahorra compacta para garantizar el acceso a los proyectos de parcelación que él mismo promueve.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA		**EDIFICABILIDAD**
Vivienda tradicional en mampostería.		Predomina la vivienda de un nivel.
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. No	1. El abastecimiento de agua potable se da por medio de cuatro (4) pozos. El líder comunitario indica que el abastecimiento del recurso es selectivo y no todo el territorio cuenta con el servicio. 2. Los residentes indican que cuentan con pozo séptico. 3. Cuenta con redes de energía, pero es deficiente. 4. La comunidad se abastece con cilindros de gas como combustible para la cocción de sus alimentos y/o con madera y carbón. 5. Recolección de residuos sólidos periódicamente (1 vez por semana). 6. La señal de comunicación es limitada.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 10 de Diciembre de 2024 y el 10 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.7 Centro Poblado de Punta Canoa

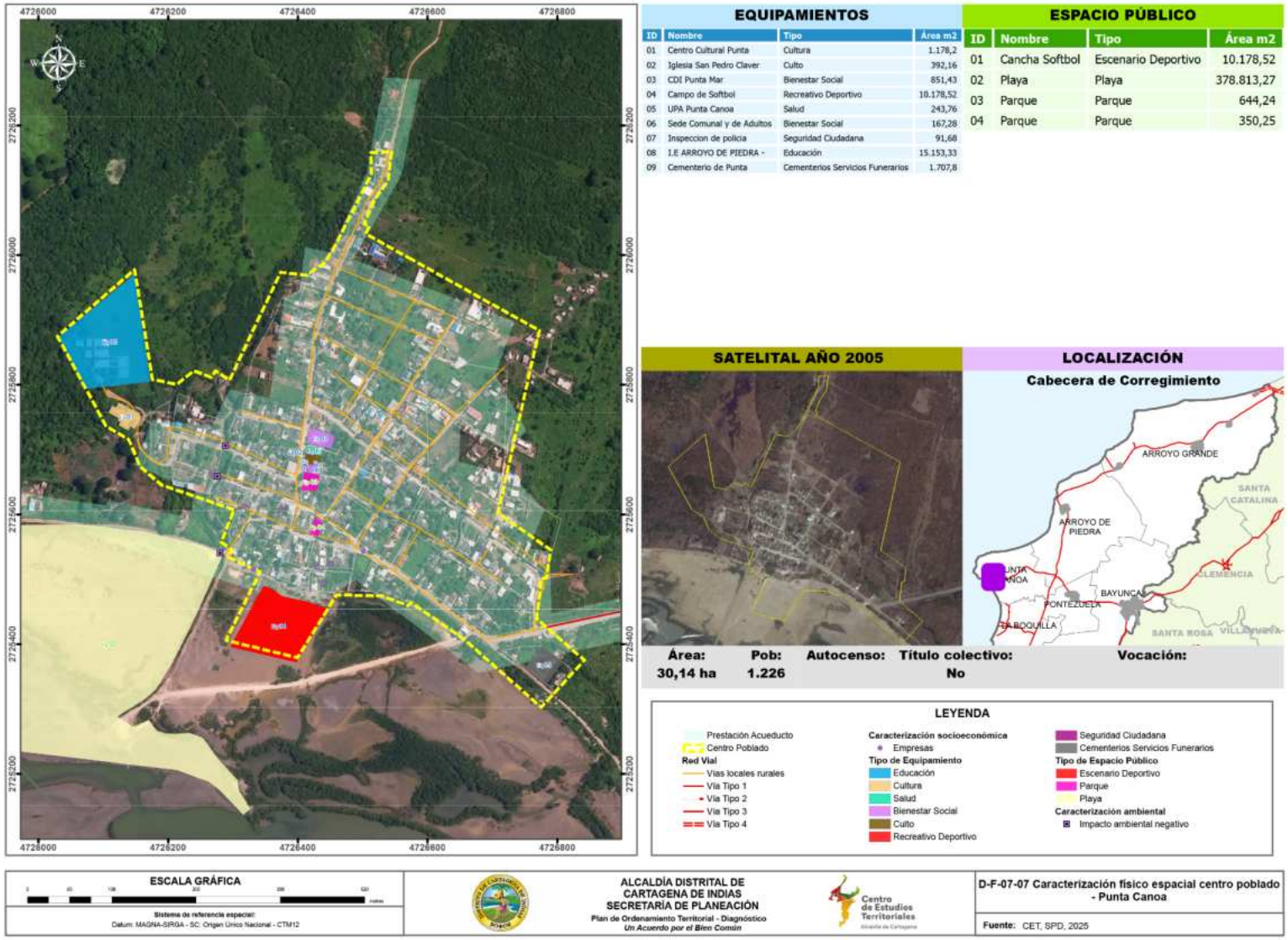


Tabla 33. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Punta Canoa

<table>
<tr><th colspan="4">CONFLICTOS AMBIENTALES</th></tr>
<tr><td colspan="4">La comunidad expresa que tiene afectaciones por el emisario submarino que en ocasiones genera olores ofensivos y vertimientos en el Centro Poblado.</td></tr>
<tr><th colspan="4">ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA</th></tr>
<tr><td colspan="4">Punta Canoa exhibe una estructura urbana típicamente rural: un núcleo o manzana central en donde convergen las calles principales (Calle 2 y Carrera 10) y se concentran la mayoría de los equipamientos y espacios públicos. De aquí se desprenden las manzanas residenciales que poseen una morfología irregular, de origen no planificado, pero ciertamente organizadas a partir de las vías locales rurales. El centro poblado está directamente condicionado por su cercanía al mar Caribe y su lejanía hacía la Vía al Mar (que conecta con el resto de Cartagena), con la playa ubicada justo al sur, aunque el corregimiento en su conjunto cuenta con áreas costeras en casi todo el límite terrestre.

Debido al potencial natural del territorio, fuera del núcleo urbano se observan construcciones dispersas —principalmente privadas— de uso residencial, recreativo y turístico, como fincas, condominios y hoteles, habitadas en su mayoría por personas externas a la población nativa.</td></tr>
<tr><th colspan="4">VECTORES DE CRECIMIENTO</th></tr>
<tr><td colspan="4">El desarrollo territorial del centro poblado de Punta Canoa ha estado históricamente vinculado a las potencialidades pesqueras y turísticas que ofrece su localización costera. No obstante, el crecimiento poblacional local se ha dado principalmente a través de procesos de autoconstrucción no planificada, que se refleja en las deficiencias cualitativas en las viviendas y en la presión creciente sobre el ecosistema marino-costero, tal como lo ha señalado la propia comunidad.

En términos espaciales, los vectores de crecimiento más evidentes en los últimos años no se han orientado hacia la consolidación del núcleo poblacional existente, sino hacia la expansión de construcciones privadas de tipo condominio y hotelero en las zonas rurales del corregimiento. Este tipo de ocupación —frecuentemente promovido por agentes externos— avanza sobre áreas ambientalmente sensibles, lo que incrementan los posibles impactos en el ecosistema costero y genera tensiones con la comunidad local.</td></tr>
<tr><th colspan="4">INFRAESTRUCTURA VIAL</th></tr>
<tr><td colspan="4">Punta Canoa presenta una trama vial irregular, donde predominan las vías de orientación horizontal (este-oeste), interrumpidas en varios tramos por calles transversales que siguen patrones no uniformes. A pesar de esta disposición, la mayoría de las vías del centro poblado convergen hacia la Carrera 10 y las Calles 2 y 3, consideradas los principales ejes de circulación interna. La Calle 2 cumple una función estructurante, al conectar directamente el núcleo urbano con la carretera rural que conduce hacia la Vía al Mar, ubicada aproximadamente a cinco kilómetros al este.

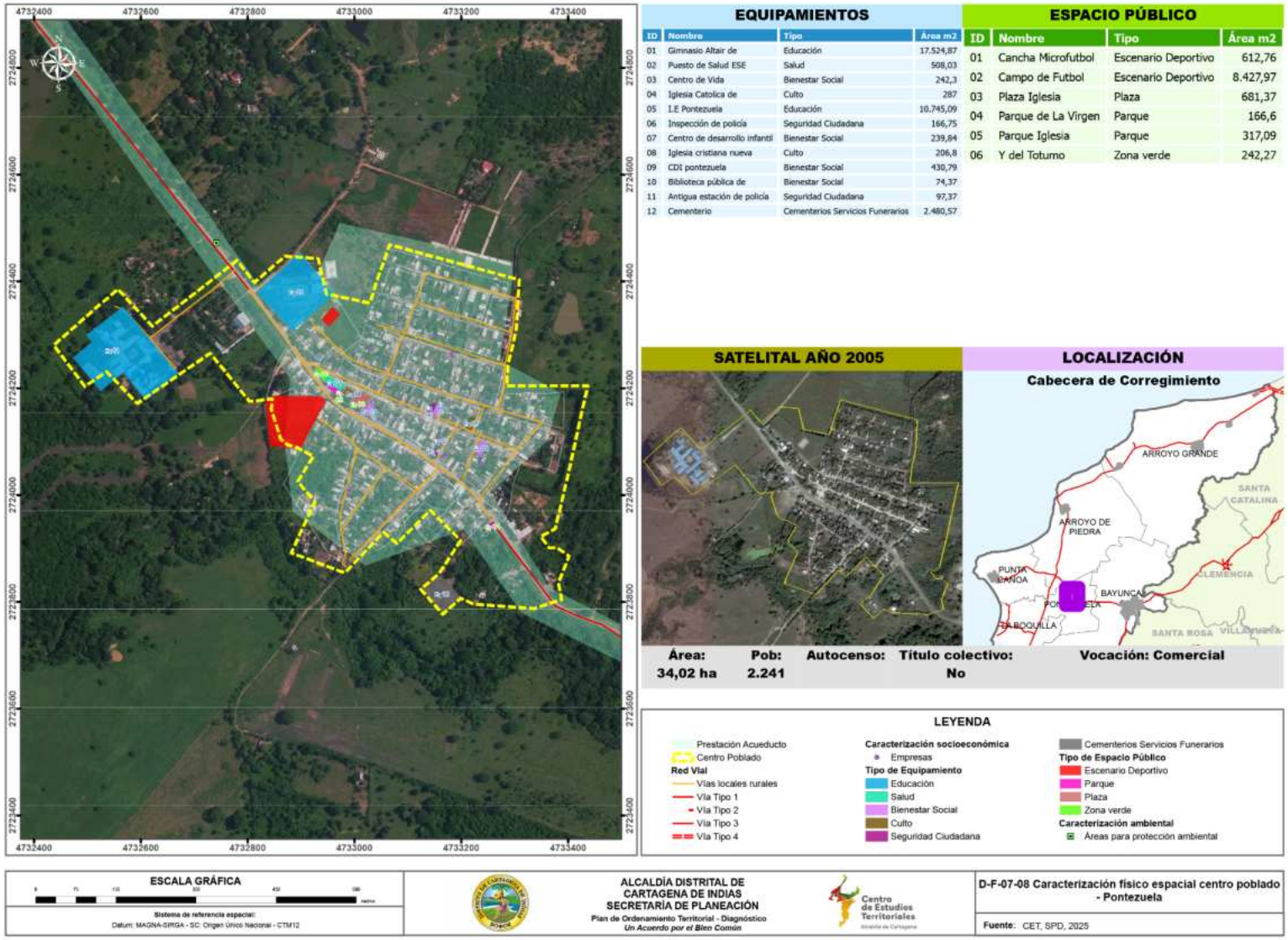
El sistema vial interno está conformado en su mayoría por vías sin pavimento, lo que limita su tránsito, especialmente durante la temporada de lluvias. No existe un sistema de transporte público formal dentro del corregimiento, por lo que la movilidad de los habitantes depende principalmente del mototaxismo y vehículos particulares, a parte de las rutas de buses que no siempre entran hasta el centro poblado</td></tr>
<tr><th colspan="2">TIPOLOGIAS DE VIVIENDA</th><th colspan="2">EDIFICABILIDAD</th></tr>
<tr><td colspan="2">Predomina el sistema constructivo en mampostería confinada, cubiertas en su mayoría de a dos aguas con tejas de Eternit. Algunas construcciones y cerramientos en madera o con láminas metálicas, pero los antejardines suelen ser abiertos hacia la vía. Las viviendas o están separadas por los propios terrenos abiertos o adosadas entre si mientras más se acerca a la centralidad rural.

Se presentan viviendas no tradicionales, cerradas, tipo casa fincas de hasta dos niveles con piscinas.</td><td colspan="2">Viviendas de 1 a 2 pisos. Predominan alturas de un nivel, pero algunas edificaciones son de dos niveles.</td></tr>
<tr><th>SERVICIOS PÚBLICOS</th><th>PRESTACIÓN</th><th colspan="2">ESTADO</th></tr>
</table>

1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. Si 2. Si 3. Si 4. Si 5. Si 6. Si	1. Se cuenta con cobertura de agua potable por medio de Aguas de Cartagena, pero ha habido afectaciones a la calidad de esta por contaminación. 2. Al tener una PTAR, se cuenta con el servicio de alcantarillado. Sin embargo, se han presentado afectaciones en el tratamiento y manejo de las aguas residuales, pluviales y las que llegan al mar a través del emisario submarino. 3. Cobertura de energía eléctrica por medio de Afinia. La comunidad expresa deficiencia en el servicio. 4. Cobertura del gas domiciliario por medio de Surtigas. 5. Cobertura en el centro poblado de la disposición de residuos sólidos a través de conexión terrestre por medio de Pacaribe. 6. Según los mapas de cobertura de red móvil de Claro, Movistar y Tigo, no se cuenta con cobertura 5G, solo hasta 4G de manera deficiente y no en todo el centro poblado.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 26 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.8 Centro Poblado de Pontezuela



EQUIPAMIENTOS			
ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Gimnasio Altair de	Educación	17.524,87
02	Puesto de Salud ESE	Salud	508,03
03	Centro de Vida	Bienestar Social	242,3
04	Iglesia Catolica de	Culto	287
05	I.E Pontezuela	Educación	10.745,09
06	Inspección de policía	Seguridad Ciudadana	166,75
07	Centro de desarrollo infantil	Bienestar Social	239,84
08	Iglesia cristiana nueva	Culto	206,8
09	CDI pontezuela	Bienestar Social	430,79
10	Biblioteca pública de	Bienestar Social	74,37
11	Antigua estación de policía	Seguridad Ciudadana	97,37
12	Cementerio	Cementerios Servicios Funerarios	2.480,57

ESPACIO PÚBLICO			
ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Cancha Microfutbol	Escenario Deportivo	612,76
02	Campo de Futbol	Escenario Deportivo	8.427,97
03	Plaza Iglesia	Plaza	681,37
04	Parque de La Virgen	Parque	166,6
05	Parque Iglesia	Parque	317,09
06	Y del Totumo	Zona verde	242,27

Tabla 34. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Pontezuela

<table>
<tr><th colspan="3">CONFLICTOS AMBIENTALES</th></tr>
<tr><td colspan="3">Se identifica como problemática ambiental principal la acumulación de residuos sólidos en espacios públicos y zonas residenciales. Esta situación se asocia a deficiencias en el sistema de recolección y manejo de basuras, lo cual genera afectaciones paisajísticas, presencia de vectores y riesgo de contaminación del entorno natural inmediato.</td></tr>
<tr><th colspan="3">ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA</th></tr>
<tr><td colspan="3">El centro poblado de Pontezuela presenta una estructura urbana consolidada sobre la vía que funge de corredor entre el Centro Poblado de Punta Canoa – Pontezuela - Bayunca, la cual organiza el trazado vial y orienta el desarrollo lineal del asentamiento. El patrón de ocupación muestra una conformación en malla irregular, con predominancia de manzanas rectangulares y presencia de expansiones hacia los bordes sur y noroccidental.

Se identifican equipamientos colectivos bien distribuidos en el centro del poblado, especialmente los de educación, salud, culto y bienestar social, lo que facilita el acceso a servicios básicos a la población. La centralidad está marcada por la concentración de estos equipamientos y el parque principal. El área urbana cuenta con varios espacios públicos: canchas, parques y plazas, siendo el Campo de Fútbol y la Cancha Microfútbol los de mayor superficie.

El desarrollo del centro poblado se da principalmente hacia el suroccidente, donde se localizan áreas de expansión cercanas a la red vial y zonas de valor ambiental.</td></tr>
<tr><th colspan="3">VECTORES DE CRECIMIENTO</th></tr>
<tr><td colspan="3">Se evidencia la urbanización de las zonas al suroccidente de la Vía Punta Canoa – Pontezuela – Bayunca.</td></tr>
<tr><th colspan="3">INFRAESTRUCTURA VIAL</th></tr>
<tr><td colspan="3">La vía principal actúa como eje articulador funcional y de movilidad, conectando el centro poblado con Bayunca y la Vía al Mar, como también con Punta Canoa.</td></tr>
<tr><th colspan="2">TIPOLOGIAS DE VIVIENDA</th><th>EDIFICABILIDAD</th></tr>
<tr><td colspan="2">La tipología predominante de vivienda corresponde a edificaciones de uno a tres pisos, construidas mediante sistemas tradicionales en mampostería.</td><td>1 a 3 pisos.</td></tr>
<tr><th>SERVICIOS PÚBLICOS</th><th>PRESTACIÓN</th><th>ESTADO</th></tr>
<tr><td>1. Acueducto
2. Alcantarillado
3. Energía
4. Red de Gas
5. Aseo
6.Telecomunicaciones</td><td>1. Si
2. No
3. Si
4. No
5. Si
6. Si</td><td>1. Existen zonas que no tienen la cobertura del servicio.
2. Existen zonas que no tienen la cobertura del servicio.
3. El servicio es intermitente y la comunidad expresa de sus costos elevados, además existen zonas que no tienen la cobertura del servicio.
4. Existen zonas que no tienen la cobertura del servicio.
5. Se presta el servicio, pero a veces se presenta demoras en la recolección y se generan basureros satélites que no son atendidos.
6. Buena cobertura por parte de los prestadores.</td></tr>
<tr><th colspan="3">PATRIMONIO</th></tr>
<tr><td colspan="3">No hay registro.</td></tr>
</table>

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 28 de Noviembre de 2024 y el 05 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.1.9 Centro Poblado de Bayunca

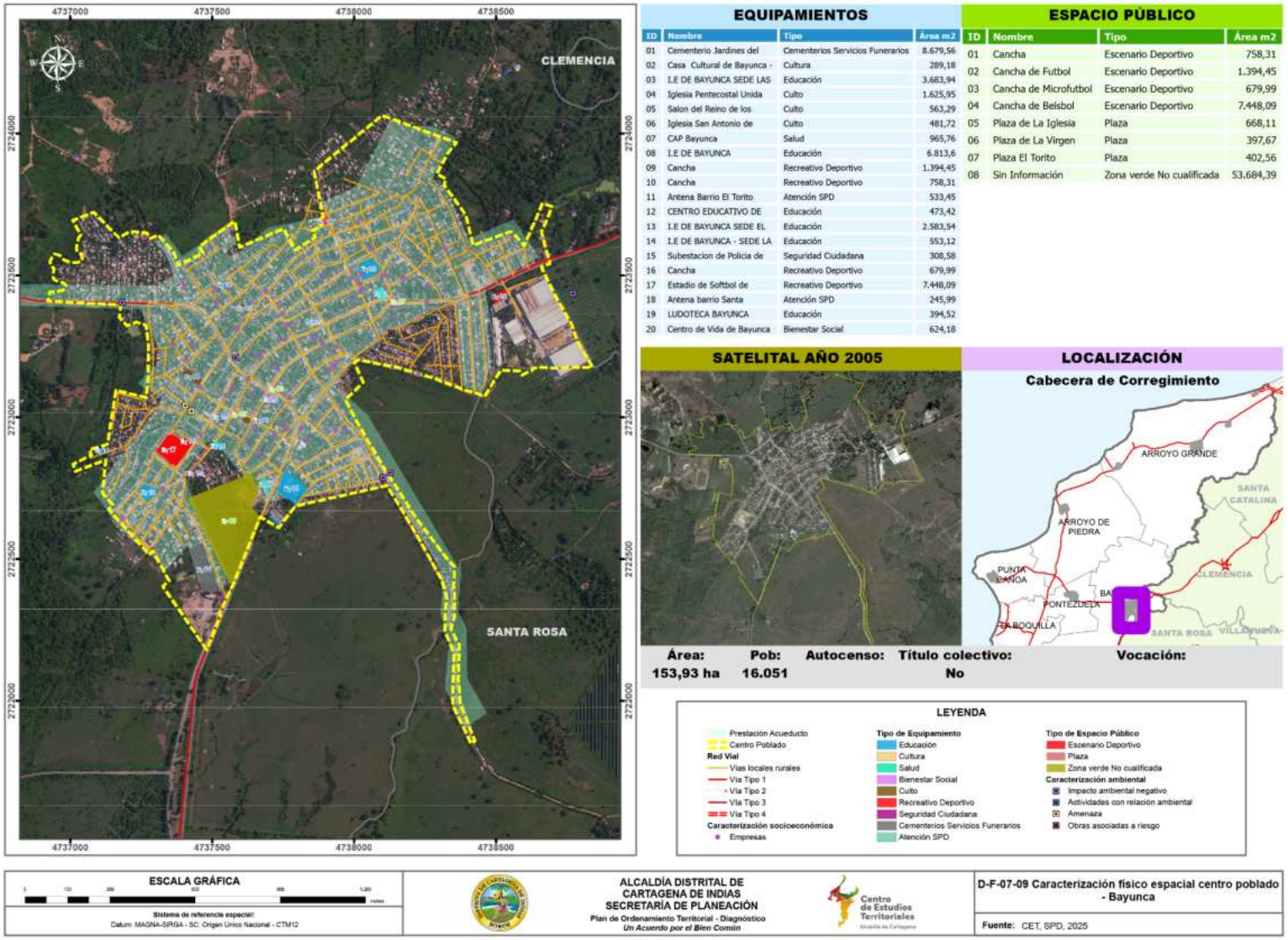


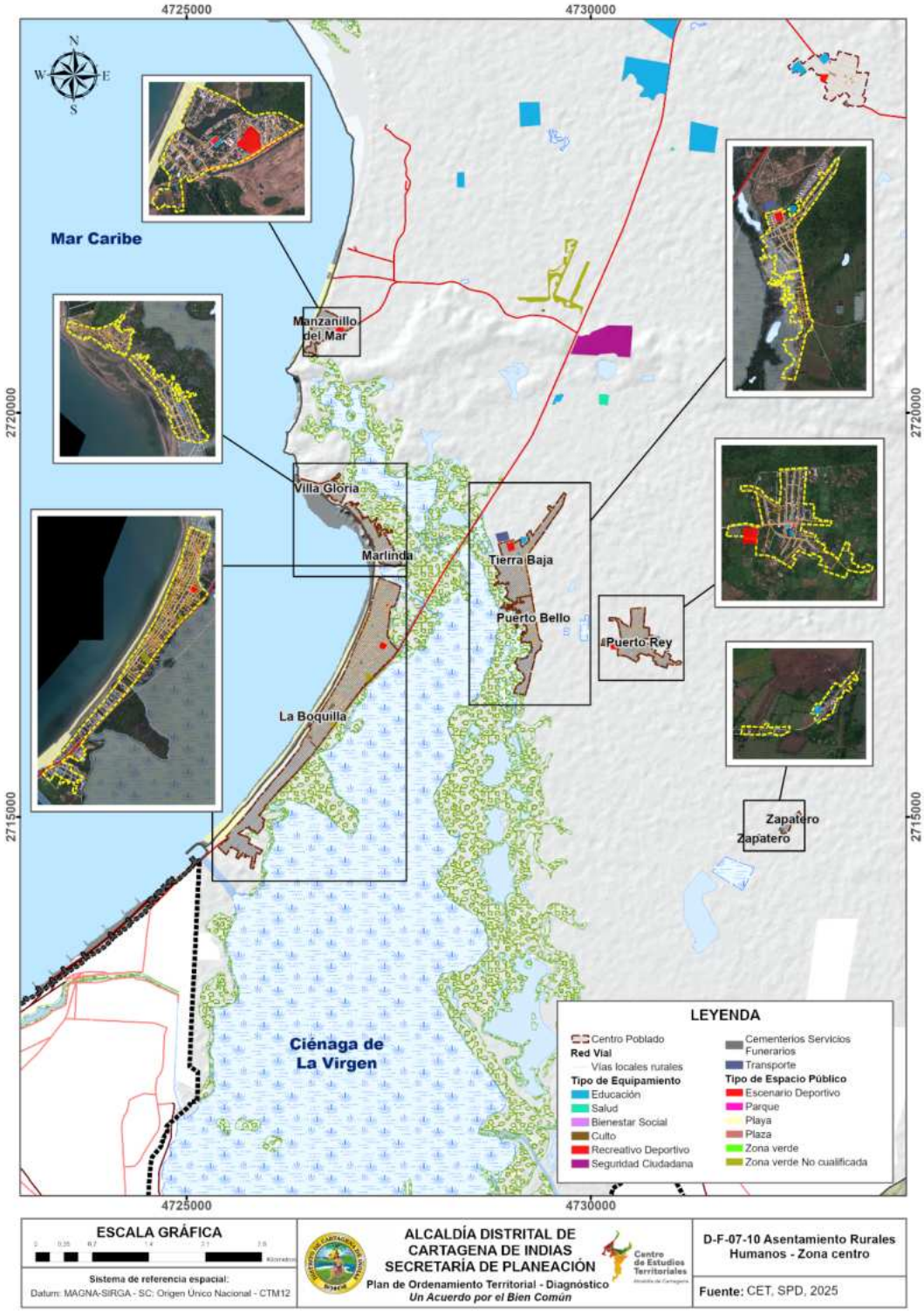
Tabla 35. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Bayunca

CONFLICTOS AMBIENTALES		
No se identificaron.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
La estructura espacial de Bayunca demuestra un núcleo urbano denso, con un trazado mayoritariamente reticular desde las vías que son perpendiculares a la Troncal del Caribe y hacia la vía Bayunca-Pontezuela, pero irregular y más disperso en los bordes limítrofes del centro poblado, en concordancia con el crecimiento no planificado y con las zonas productivas que se encuentran en el área más rural del corregimiento. Al ser uno de los centros poblados más densos de Cartagena, existen varios equipamientos y espacios públicos que, aunque su mayoría se encuentran hacia el sur del centro poblado, no necesariamente se encuentran concentrados en una misma manzana, por lo que no hay una centralidad espacial clara.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
Bayunca ha tenido un alto crecimiento urbano en sus periferias, sobre los suelos de expansión definidos para el Centro Poblado, y una mayor densificación hacia su centro corregimental. De los principales vectores de crecimiento futuro se presenta la expansión hacia los límites de municipios como Clemencia y Santa Rosa desde las vías, lo cual se percibe como un conflicto latente. Así también, el posible desarrollo del nuevo aeropuerto traerá consigo dinámicas territoriales que intensificarán el crecimiento urbano de Bayunca.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
El trazado es mayoritariamente reticular a partir de las vías que son perpendiculares a la Troncal del Caribe y a la vía Bayunca-Pontezuela, pero irregular y más disperso en los bordes limítrofes del centro poblado, en concordancia con las zonas productivas que se encuentran en el área rural del corregimiento en su totalidad. Sin embargo, como la morfología urbana está compuesta de varios trazados en distintas direcciones, se presenta una configuración de "plato roto" en la totalidad del casco urbano del centro poblado. No todas las vías se encuentran pavimentadas y en buen estado, sobre todo las que no se articulan con las vías principales.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Predomina el sistema constructivo en mampostería confinada, cubiertas en su mayoría de a dos aguas con tejas de eternit. Algunas construcciones y cerramientos en madera o con rejas metálicas, pero los antejardines suelen ser abiertos hacia la vía. Viviendas adosadas entre si mientras más se acerca a las vías principales y mayor densificadas del centro poblado.	Viviendas de hasta dos y tres niveles, principalmente cerca de las vías principales. Mientras más lejos de las vías principales, mayor predominancia de viviendas de un nivel.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6. Telecomunicación	1. Si 2. No 3. Si 4. Si 5. Si 6. Si	1. Cobertura total de agua potable con tuberías por medio de Aguas de Cartagena 2. No se tiene servicio de alcantarillado, sin embargo, está proyectado su instalación por parte de la administración distrital actual. 3. Cobertura de energía eléctrica por medio de Afinia 4. Cobertura del gas domiciliario por medio de Surtigas 5. Cobertura en el centro poblado de la disposición de residuos sólidos a través de conexión terrestre por medio de Pacaribe. Sin embargo, la comunidad expresa que hay varios puntos críticos de contaminación y proliferación de plagas por la falta de saneamiento público. 6. Según los mapas de cobertura de red móvil de Claro, Movistar y Tigo, no se cuenta con cobertura 5G, solo hasta 4G por parte de Claro y Tigo.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 28 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.2 Asentamientos Humanos Rurales – Zona Centro

Figura 79. Localización de los Asentamientos Humanos Rurales – Zona Centro



Nota. Construcción a partir de la Imagen de Google Earth. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.2.1 Centro Poblado Manzanillo del Mar

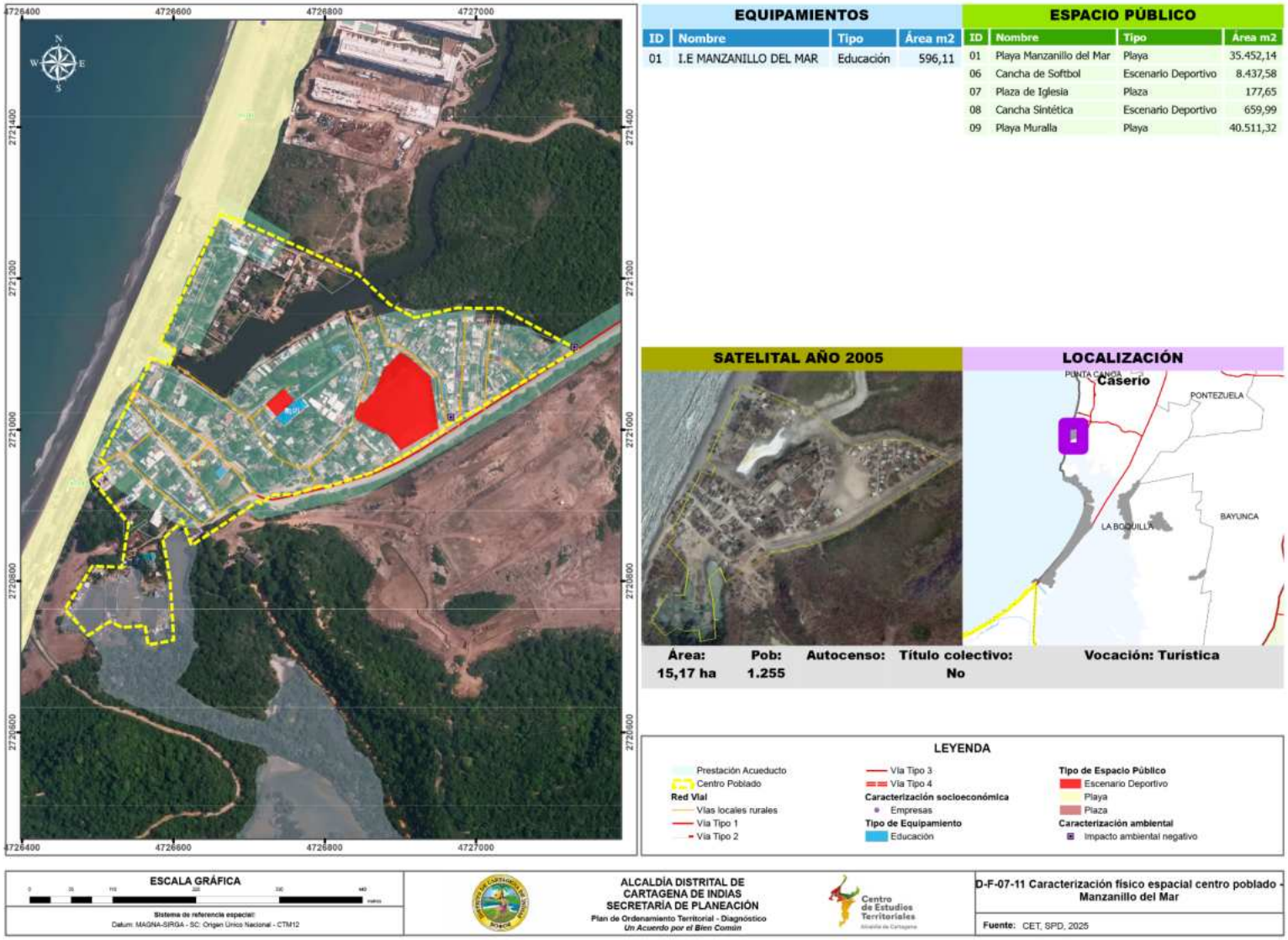


Tabla 36. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Manzanillo del Mar

<table>
<tr><th colspan="3">CONFLICTOS AMBIENTALES</th></tr>
<tr><td colspan="3">Se caracteriza por la presencia de diversos cuerpos de agua, entre ellos varios caños que desembocan directamente en el mar Caribe. No obstante, estos cuerpos hídricos se encuentran afectados por vertimientos de aguas residuales domésticas, debido a la inexistencia de un sistema de alcantarillado sanitario, situación que genera riesgos ambientales y de salud pública.

Adicionalmente, el Centro Poblado enfrenta procesos de erosión costera, los cuales han provocado una reducción significativa del área de playa disponible. Esta pérdida del litoral impacta negativamente las actividades económicas relacionadas con el turismo, limitando el disfrute del espacio público costero, la capacidad de carga turística y la seguridad de las infraestructuras existentes en primera línea de playa.</td></tr>
<tr><th colspan="3">ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA</th></tr>
<tr><td colspan="3">La estructura espacial urbana está condicionada, en primera instancia, por la línea de costa del mar Caribe y por la vía de acceso principal que lo conecta con el resto del Distrito. A esto se suman las dinámicas recientes de urbanización privada con enfoque residencial y turístico, las cuales han introducido nuevos patrones de ocupación del suelo, zonas de cesión urbanística y una marcada diferenciación espacial entre el núcleo tradicional del asentamiento y los nuevos desarrollos urbanos de mayor valor comercial.

El centro poblado cuenta con algunos equipamientos colectivos, sin embargo, en términos generales presentan bajos estándares de calidad. Particularmente, los denominados "parques" corresponden a pequeños espacios residuales que funcionan como lugares de encuentro ciudadano, pero carecen de mobiliario urbano adecuado, mantenimiento e integración funcional con el entorno.</td></tr>
<tr><th colspan="3">VECTORES DE CRECIMIENTO</th></tr>
<tr><td colspan="3">Se evidencia una importante dinámica de crecimiento hacia el norte del Centro Poblado, orientada por la presencia de la línea de costa del mar Caribe y la vía principal que conecta a Manzanillo del Mar con los desarrollos urbanísticos de Serena del Mar y Barcelona de Indias. Esta expansión ha sido impulsada por el atractivo paisajístico y la valorización inmobiliaria del sector, lo cual ha promovido procesos de urbanización de origen privado, con énfasis en proyectos residenciales y turísticos de mediana y alta densidad.

Dicha tendencia ha generado una presión creciente sobre el territorio, fragmentando el paisaje costero, ampliando la frontera urbana y la perdida de la ruralidad del Centro Poblado.</td></tr>
<tr><th colspan="3">INFRAESTRUCTURA VIAL</th></tr>
<tr><td colspan="3">La red vial interna no está pavimentada en su mayoría, debido a la ausencia de infraestructura de alcantarillado sanitario que permita su intervención. Además, el trazado vial presenta discontinuidades y calles sin salida (“calles ciegas”), lo que impide una conectividad eficiente entre los distintos sectores del corregimiento y limita la accesibilidad interna y la articulación territorial.</td></tr>
<tr><th colspan="2">TIPOLOGIAS DE VIVIENDA</th><th>EDIFICABILIDAD</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Viviendas de 1 y 2 pisos.</td></tr>
<tr><th>SERVICIOS PÚBLICOS</th><th>PRESTACIÓN</th><th>ESTADO</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="3">PATRIMONIO</th></tr>
<tr><td colspan="3">No hay registro.</td></tr>
</table>

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 10 de Diciembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.2.2 Centro Poblado de Villa Gloria



EQUIPAMIENTOS

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	CDI de la comunidad	Bienestar Social	184,48
02	Hogar comunitario Osito	Bienestar Social	82,7
03	Segundo Vivero	Bienestar Social	62,3
04	IE Manzanillo del Mar sede	Educación	159,79
05	Vivero comunitario de Villa	Bienestar Social	133,84
06	Iglesia Villa Gloria	Culto	97,86

ESPACIO PÚBLICO

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Puerto de recepcion de turistas	Zona verde	28,59

SATELITAL AÑO 2005



LOCALIZACIÓN



Área: 8,85 ha | **Pob:** | **Autocenso:** | **Título colectivo:** No | **Vocación:**

LEYENDA

- Centro Poblado
- **Red Vial**
  - Vias locales rurales
  - Vía Tipo 1
  - Vía Tipo 2
  - Vía Tipo 3
  - Vía Tipo 4
- **Caracterización socioeconómica**
  - Empresas
- **Tipo de Equipamiento**
  - Educación
  - Bienestar Social
  - Culto
- **Tipo de Espacio Público**
  - Zona verde

ESCALA GRÁFICA

Sistema de referencia espacial: Datum: MAGNA-SIRGA - SC: Origen Único Nacional - CTM12

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Plan de Ordenamiento Territorial - Diagnóstico
Un Acuerdo por el Bien Común

Centro de Estudios Territoriales

D-F-07-12 Caracterización físico espacial centro poblado - Villa Gloria

Fuente: CET, SPD, 2025

Tabla 37. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Villa Gloria

CONFLICTOS AMBIENTALES	
Se evidencia la degradación de ecosistemas marino-costeros, por actividades antrópicas, como la exposición a amenazas por erosión costera y susceptibilidad a inundaciones por el acenso medio del nivel mar.	
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA	
El centro poblado de Villa Gloria se localiza al norte del corregimiento de la Boquilla. Su estructura espacial presenta una morfología mixta entre lineal y compacta, con una ocupación densa hacia el este y más dispersa hacia el oeste, próxima a la playa. La trama vial es semiorganizada, con ejes principales paralelos al mar, a pesar de que las vías no se encuentran consolidada. La accesibilidad principal se hace a pie o en moto, o por medio de canoas dependiendo del nivel de la marea en el cruce entre Marlinda y este centro poblado. Villa Gloria se asienta sobre una barra litoral de áreas sensibles como manglares y zonas bajas, lo que incrementa su vulnerabilidad ambiental. La distribución de equipamientos es dispersa, sin una centralidad clara, y el crecimiento urbano se da principalmente por autoconstrucción, extendiéndose hacia zonas costeras y humedales sin previa planificación.	
VECTORES DE CRECIMIENTO	
El crecimiento urbano de Villa Gloria ha sido predominantemente informal y condicionado por factores físicos y socioeconómicos. La trama urbana se ha desarrollado de manera densa en la zona centro-oriental del centro poblado, donde se concentra la mayor cantidad de viviendas y equipamientos. Esta área parece haber alcanzado un umbral de consolidación relativo, lo que ha impulsado una expansión hacia las zonas periféricas del núcleo urbano, como el occidente y el norte. Uno de los vectores de crecimiento más claros se presenta hacia el occidente, en dirección a la franja costera, donde se observa una ocupación dispersa sobre suelos blandos e incluso dentro del área de playa, lo que sugiere una presión creciente sobre el ecosistema litoral. El crecimiento también parece avanzar hacia el noreste, bordeando la zona de la Ciénaga de Juan Polo, lo que puede explicarse por la disponibilidad de tierra no formalizada y la ausencia de barreras físicas claras. Sin embargo, esta dirección de expansión es ambientalmente crítica, ya que involucra la ocupación de suelos vulnerables, con riesgos de inundación y deterioro del ecosistema de manglar. Estos vectores de crecimiento están estrechamente relacionados con las problemáticas frente a la necesidad de vivienda y la falta de alternativas formales dentro del tejido consolidado.	
INFRAESTRUCTURA VIAL	
La trama vial local rural es semiorganizada, a pesar de que no se encuentra pavimentada. Los ejes viales principales se desarrollan en sentido este-oeste, paralelas a la línea de costa, funcionando como ejes de circulación internos. Estas vías conectan los diferentes sectores del centro poblado y permiten el acceso a los puntos de conexión con el centro poblado (la vía al norte y por la playa hacia el sur-sureste). Algunas de estas vías presentan continuidad, pero otras se ven interrumpidas por terrenos sin consolidar, cuerpos de agua o franjas de vegetación. En sentido norte-sur, se evidencian vías transversales más angostas y de menor jerarquía, que conectan los bordes internos del poblado con las áreas periféricas y costeras. Estas vías parecen funcionar más como accesos peatonales o senderos sin una estructura vial consolidada. En general la infraestructura vial interna y su conexión con lo externo es limitado, porque también depende de condiciones naturales como el nivel de la marea para salir o entrar hacia Villa Gloria. El transporte no llega hasta la comunidad de Villa Gloria, solo hasta el centro poblado de la Boquilla. Solo se pueden realizar traslados hasta Villa gloria por medio de motos cuando la marea está baja o a pie y en canoas cuando la marea sube.	
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**
Predomina la vivienda autoconstruida en mampostería confinada, simple o en madera, cubiertas en su mayoría de a dos aguas con tejas de Eternit o metálicas. Algunas construcciones y cerramientos en madera o con láminas	Predominan las construcciones de 1 piso.

metálicas. Las viviendas o están separadas por los propios terrenos abiertos o adosadas entre si.		
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. Se maneja una pileta comunitaria como punto de abastecimiento de agua potable. 2. No se cuenta con servicio de alcantarillado. 3. Cobertura del servicio de energía eléctrica y alumbrado público. 4. No se cuenta con redes de gas domiciliario. 5. Cobertura en el centro poblado de la disposición de residuos sólidos por medio de Pacaribe, pero la comunidad expresa deficiencia en la disposición de residuos y en el servicio de recolección. 6. Según los mapas de cobertura de red móvil de Claro, Movistar y Tigo, no se cuenta con casi nada de cobertura móvil.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 27 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.2.3 Centro Poblado de Marlinda

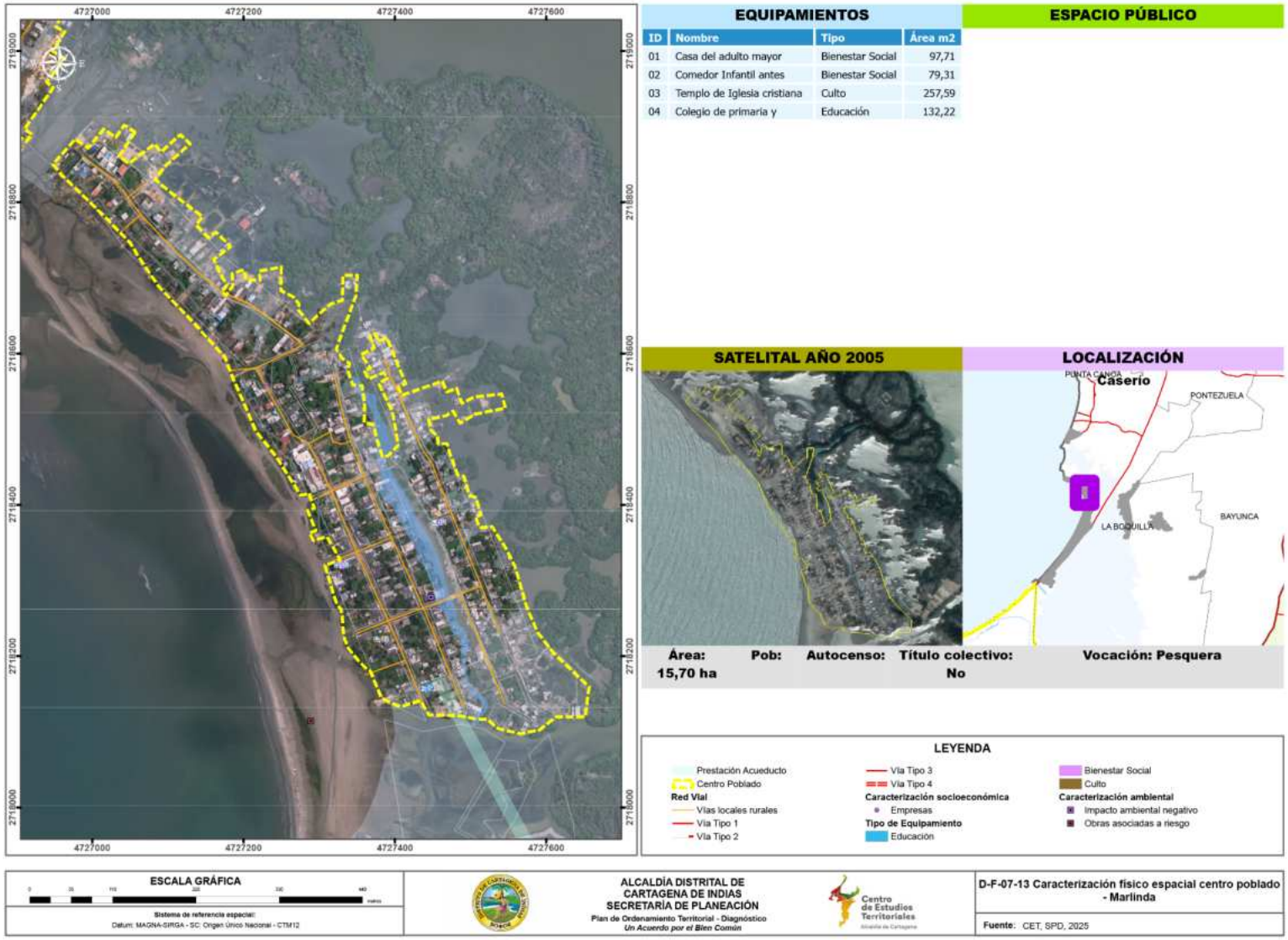


Tabla 38. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Marlinda

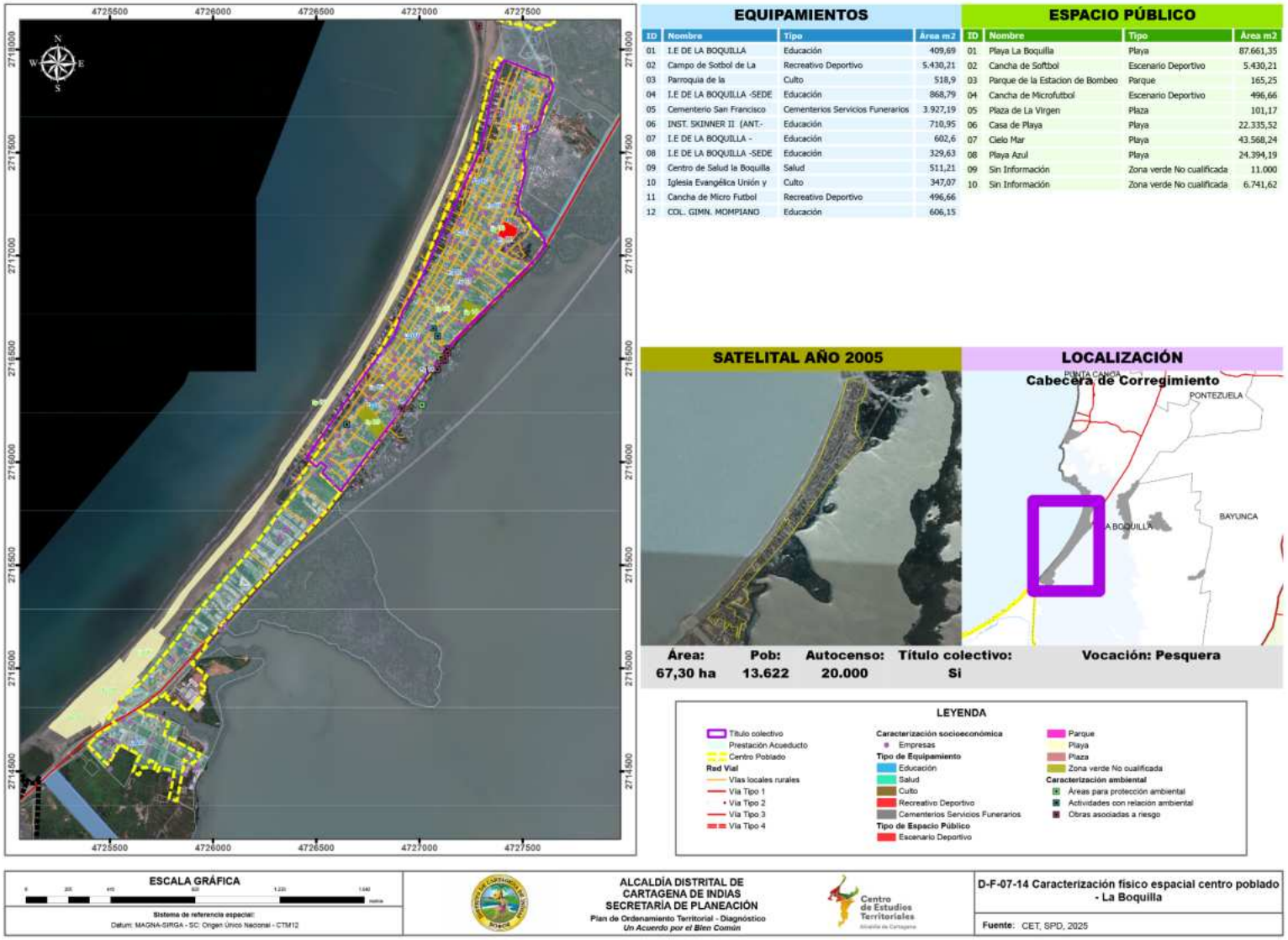
<table>
<tr><th colspan="3">CONFLICTOS AMBIENTALES</th></tr>
<tr><td colspan="3">Amenaza alta derivada del fenómeno de inundación, que por su ubicación particular entre el mar Caribe y la Ciénaga de la Virgen, presenta incidencia en la inundación por eventos pluviales y fluviales, así como el ascenso medio del nivel del mar y la variabilidad del mar producida por mareas y oleaje.</td></tr>
<tr><th colspan="3">ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA</th></tr>
<tr><td colspan="3">El centro poblado de Marlinda se localiza entre el Mar Caribe y la Ciénaga de la Virgen, sobre una barra litoral. Su estructura urbana responde a un trazado en cuadrícula irregular, interrumpido por un caño que lo atraviesa de sur a norte, generando una discontinuidad en el sistema vial interno y limitando la conectividad entre sectores del asentamiento.

En cuanto a los equipamientos sociales, el Centro Poblado cuenta con una institución educativa de nivel básico primaria, un centro de atención para el adulto mayor de carácter privado, y un comedor infantil ubicado en las instalaciones construidas para el puesto de salud, el cual nunca ha entrado en funcionamiento. El centro poblado carece de parques, áreas comunales o espacios públicos formalmente establecidos, por lo cual las actividades recreativas y deportivas se realizan de manera informal en la playa.

Hasta la fecha, no se han desarrollado programas de mejoramiento de vivienda ni proyectos de vivienda nueva, debido a la existencia de una sentencia judicial que ordena la reubicación del asentamiento como medida de protección frente a los riesgos asociados a la ubicación geográfica y condiciones de vulnerabilidad del territorio.</td></tr>
<tr><th colspan="3">VECTORES DE CRECIMIENTO</th></tr>
<tr><td colspan="3">Existen vectores de crecimiento hacia el costado de la Ciénaga de la Virgen donde se han urbanizado y ocupado zonas de bajamar.</td></tr>
<tr><th colspan="3">INFRAESTRUCTURA VIAL</th></tr>
<tr><td colspan="3">La red vial interna no está pavimentada.</td></tr>
<tr><th colspan="2">TIPOLOGIAS DE VIVIENDA</th><th>EDIFICABILIDAD</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Viviendas de 1 y 2 pisos.</td></tr>
<tr><th>SERVICIOS PÚBLICOS</th><th>PRESTACIÓN</th><th>ESTADO</th></tr>
<tr><td>1. Acueducto
2. Alcantarillado
3. Energía
4. Red de Gas
5. Aseo
6.Telecomunicaciones</td><td>1. Si
2. No
3. Si
4. No
5. Si
6. Si</td><td>3. Alto costo de la presentación del servicio.</td></tr>
<tr><th colspan="3">PATRIMONIO</th></tr>
<tr><td colspan="3">No hay registro.</td></tr>
</table>

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 9 de Diciembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.2.4 Centro Poblado de La Boquilla



ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	I.E DE LA BOQUILLA	Educación	409,69
02	Campo de Sotbol de La	Recreativo Deportivo	5.430,21
03	Parroquia de la	Culto	518,9
04	I.E DE LA BOQUILLA -SEDE	Educación	868,79
05	Cementerio San Francisco	Cementerios Servicios Funerarios	3.927,19
06	INST. SKINNER II (ANT.-	Educación	710,95
07	I.E DE LA BOQUILLA -	Educación	602,6
08	I.E DE LA BOQUILLA -SEDE	Educación	329,63
09	Centro de Salud la Boquilla	Salud	511,21
10	Iglesia Evangélica Unión y	Culto	347,07
11	Cancha de Micro Futbol	Recreativo Deportivo	496,66
12	COL. GIMN. MOMPIANO	Educación	606,15

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Playa La Boquilla	Playa	87.661,35
02	Cancha de Softbol	Escenario Deportivo	5.430,21
03	Parque de la Estacion de Bombeo	Parque	165,25
04	Cancha de Microfutbol	Escenario Deportivo	496,66
05	Plaza de La Virgen	Plaza	101,17
06	Casa de Playa	Playa	22.335,52
07	Cielo Mar	Playa	43.568,24
08	Playa Azul	Playa	24.394,19
09	Sin Información	Zona verde No cualificada	11.000
10	Sin Información	Zona verde No cualificada	6.741,62

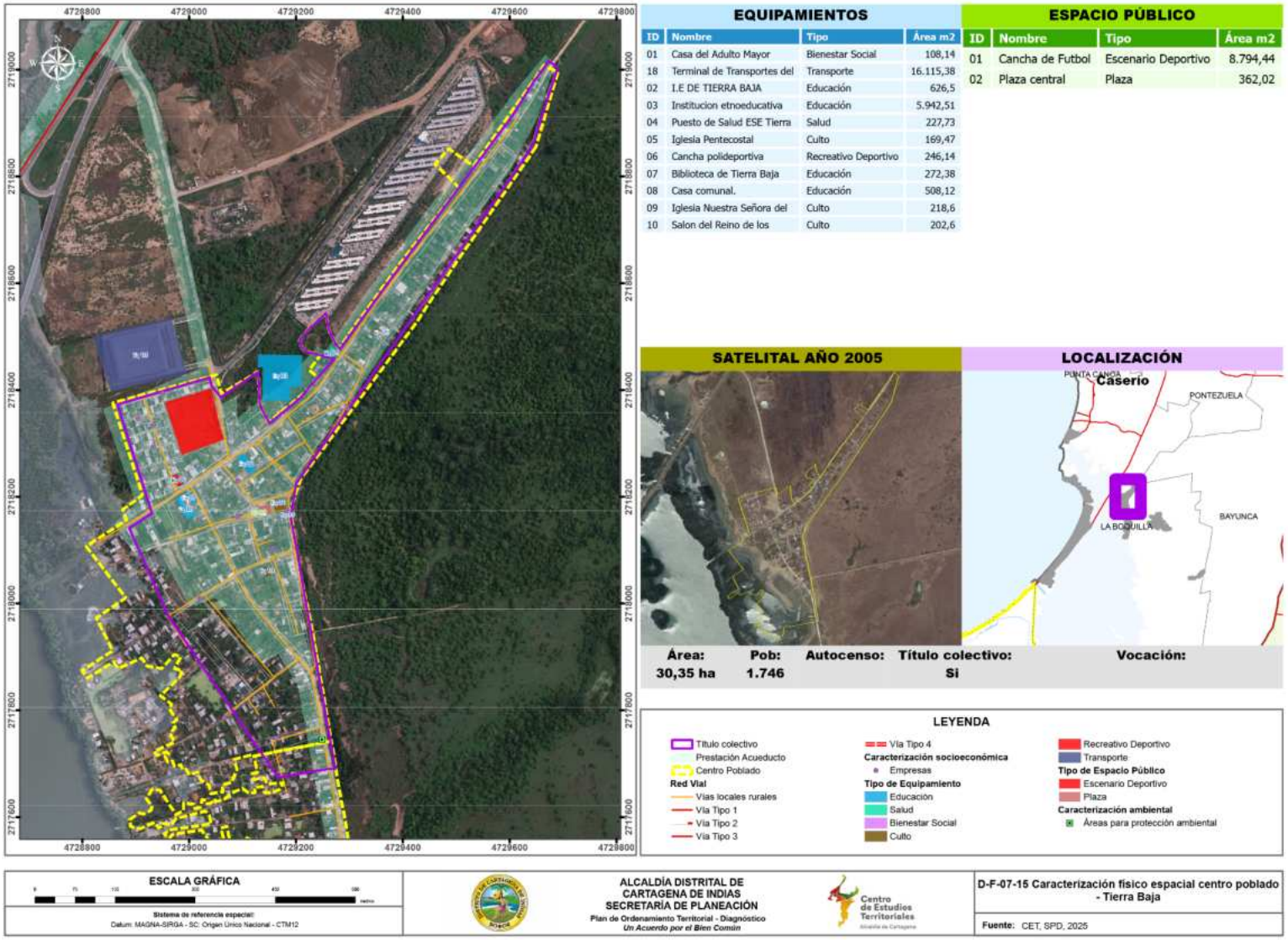
Tabla 39. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: La Boquilla

CONFLICTOS AMBIENTALES		
La comunidad expreso su preocupación frente a los impactos negativos generados por proyectos de gran escala que se desarrollan en su entorno inmediato, los cuales afectan la sostenibilidad ambiental, social y económica del territorio.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
La estructura espacial del asentamiento está delimitada por el Mar Caribe y la Ciénaga de la Virgen, asentado sobre una barra litoral, delimitado por su entorno geográfico con alto potencial paisajístico. El núcleo urbano se organiza en torno a una carrera principal, complementada por calles transversales en mal estado que limitan la movilidad interna y la conectividad con las playas. El acceso principal es la Transversal 90A, con circulación en un solo sentido, lo que restringe el flujo vehicular. El sector cuenta únicamente con un campo deportivo de sóftbol, sin plazas, parques ni otros espacios públicos adecuados para la recreación, más allá de las playas naturales. La falta de planeación urbana y servicios básicos afecta la calidad de vida de sus habitantes, destacándose la necesidad de una gestión integral que mejore la infraestructura, conectividad y desarrollo del entorno urbano.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
Un elemento crítico señalado es la construcción de la Transversal 90A, la cual, según la comunidad, limita el acceso a la Ciénaga de la Virgen —fundamental para su actividad pesquera— y restringe la accesibilidad al centro poblado, debido a que en su diseño vial no se contempló un retorno o ingreso adecuado. Asimismo, mencionan el viaducto El Gran Manglar, cuyas estructuras generan contaminación en la ciénaga por efectos de cimentaciones y residuos asociados. Otra problemática identificada es la tala de manglares en el área de influencia del proyecto urbanístico Serena del Mar, lo cual compromete el equilibrio ambiental de los ecosistemas estratégicos que sustentan la pesca artesanal. A esto se suma la falta de socialización de las intervenciones ambientales realizadas por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique (CARDIQUE), lo que ha generado una percepción de exclusión y escasa participación comunitaria en los procesos de gestión ambiental. Esta situación se repite en relación con los proyectos de alto impacto que se desarrollan en la zona, sin la articulación ni el reconocimiento de las comunidades asentadas históricamente. Finalmente, la comunidad resalta la ausencia de equipamientos sociales, culturales y económicos que fortalezcan su vocación productiva y mejoren sus condiciones de vida. A pesar de contar con más de 40 años de asentamiento en el sector, manifiestan que no han recibido el mismo nivel de inversión pública ni acompañamiento institucional que otros desarrollos cercanos, como el Centro de Convenciones Las Américas.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
La infraestructura vial del centro poblado se organiza en una jerarquía compuesta por tres vías principales longitudinales, paralelas a la línea de costa, algunas de las cuales presentan tramos pavimentados. Estas se complementan con una red de vías colectoras de menor sección, dispuestas de forma transversal. Los perfiles viales predominantes corresponden a vías de uso peatonal asociados a senderos peatonales y ancestrales, mientras que las vías principales permiten la circulación de motocarros. La traza vial se adapta a la geomorfología del territorio y a la relación funcional y morfológica con la línea de costa.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Viviendas agrupadas en su mayoría de uno a dos pisos, con sistema constructivo tradicional en mampostería y arquitectura vernácula con materiales de madera y palma.	Viviendas de 1 y 2 pisos.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas	1. No 2. No 3. Si 4. Si	1. La comunidad se abastece por suministro de bongos de agua y piletas-albercas privadas y comunitarias. 2. No hay infraestructura para la prestación del servicio. 3. El servicio presenta fluctuaciones en la prestación del servicio y la

5. Aseo	5. Si	comunidad expresa de que las tarifas son elevadas. 4. Se presta el servicio, pero la cobertura no es completa. 5. Existe la recolección de basuras por parte de la empresa prestadora, sin embargo, el servicio no es continuo y en ocasiones se conforman basureros satélites.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 27 de Noviembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.2.5 Centro Poblado de Tierra Baja



ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Casa del Adulto Mayor	Bienestar Social	108,14
18	Terminal de Transportes del	Transporte	16.115,38
02	I.E DE TIERRA BAJA	Educación	626,5
03	Institucion etnoeducativa	Educación	5.942,51
04	Puesto de Salud ESE Tierra	Salud	227,73
05	Iglesia Pentecostal	Culto	169,47
06	Cancha polideportiva	Recreativo Deportivo	246,14
07	Biblioteca de Tierra Baja	Educación	272,38
08	Casa comunal.	Educación	508,12
09	Iglesia Nuestra Señora del	Culto	218,6
10	Salon del Reino de los	Culto	202,6

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Cancha de Futbol	Escenario Deportivo	8.794,44
02	Plaza central	Plaza	362,02

Tabla 40. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Tierra Baja

CONFLICTOS AMBIENTALES	
Se evidencia un proceso de degradación ambiental de los ecosistemas marino-costeros, como resultado de dos factores principales: el vertimiento de aguas residuales sin tratamiento directamente al mar y la ocupación indebida de las terrazas coralinas mediante procesos informales de relleno y construcción. La ausencia de sistemas de saneamiento básico ha generado una descarga continua de residuos líquidos al entorno marino, afectando la calidad del agua, alterando el equilibrio ecológico y disminuyendo la capacidad de resiliencia de los ecosistemas coralinos, de pastos marinos y fauna asociada. Esto representa una amenaza directa a la biodiversidad, así como a los medios de vida tradicionales de la comunidad, como la pesca artesanal. Adicionalmente, la urbanización sobre terrazas coralinas, mediante rellenos antrópicos no regulados, ha causado la fragmentación y destrucción física del hábitat marino, disminuyendo su capacidad de provisión de servicios ecosistémicos como la protección costera, la regulación hídrica y la producción pesquera.	
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA	
La estructura espacial rural de Tierra Baja se caracteriza por su morfología irregular y por una expansión longitudinal en parte del costado noreste de la Ciénaga de la Virgen. Su articulación vial principal se organiza más al sur de la Vía al Mar, desde la cual se desprende una vía secundaria que, al conectar con el entramado rural local genera un nodo central para la movilidad y para el desarrollo de las actividades públicas locales, debido a que se concentran la mayoría de los equipamientos y espacios públicos del centro poblado. La vía continua más allá del sur del centro poblado, conectando con otros centros poblados como Puerto Rey. El trazado urbano carece de un patrón ortogonal; en su lugar, predomina una configuración informal con espacios residuales no consolidados, encerrados entre grandes extensiones de terrenos urbanizados o en proceso de urbanización. Las manzanas, compuestas principalmente por viviendas autoconstruidas, se integran de forma fragmentada y sin patrón alguno dentro de esta red vial.	
VECTORES DE CRECIMIENTO	
Uno de los vectores de crecimiento presentado en Tierra Baja ha sido la progresiva expansión de las viviendas desde hace 20 años hacia parte del borde noreste de la ciénaga —anteriormente ocupado por áreas de manglar— incrementando la presión sobre el ecosistema. De la misma manera, el intensivo desarrollo urbano sobre los terrenos colindantes ejerce presión sobre el mismo centro poblado, limitando su crecimiento hacia áreas más alejadas del cuerpo de agua dentro de su polígono de titulación colectiva.	
INFRAESTRUCTURA VIAL	
La articulación vial se organiza más hacia el sur de la Vía al Mar, que es el principal eje de conexión con el área urbana de Cartagena. Desde esta vía se desprende una vía secundaria que ingresa verticalmente al núcleo urbano de Tierra Baja y se encuentra con otra vía horizontal que se extiende hacia el noreste. A partir de estos dos ejes viales se conforma el resto del tramado irregular interno del centro poblado, generando manzanas de distintos tamaños y formas. La movilidad interna y externa depende en gran medida del transporte informal, especialmente mototaxis, cuyo punto de encuentro se concentra en el acceso conocido como el "kiosco de las motos", que funciona como nodo central de tránsito local. Esto sucede ya que no hay frecuencia en otros tipos de transporte público, sobre todo en la noche. Sin embargo, con la construcción de la Terminal de Transportes del Norte se percibe como una oportunidad para mejorar la movilidad para este y otros centros poblados localizados en la zona norte del distrito.	
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**
Predomina el sistema constructivo en mampostería confinada, cubiertas en su mayoría de a dos aguas con tejas de Eternit. Algunas construcciones y cerramientos en madera o con láminas metálicas, pero los antejardines suelen ser abiertos hacia la vía. Las viviendas o están separadas por los propios terrenos abiertos o adosadas entre	Predominan las construcciones de 1 y 2 pisos.

si mientras más se acerca a la centralidad rural.		
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. Si 2. Si 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. Se cuenta con cobertura de agua potable por medio de Aguas de Cartagena, pero ha habido afectaciones a la calidad de esta por contaminación. 2. Se cuenta con el servicio de alcantarillado. Sin embargo, la comunidad expresa que se rebosan las alcantarillas y el emisario submarino cuando llegan a su máxima capacidad. 3. Cobertura de energía eléctrica por medio de Afinia. La comunidad expresa falta de iluminación pública. 4. 5. Cobertura en el centro poblado de la disposición de residuos sólidos por medio de Pacaribe, pero la comunidad expresa deficiencia en la disposición de residuos y en el servicio de recolección. 6. Según los mapas de cobertura de red móvil de Claro, Movistar y Tigo, no se cuenta con cobertura 5G, solo hasta 4G de manera deficiente y no en todo el centro poblado.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 5 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.2.6 Centro Poblado de Puerto Rey – Puerto Bello

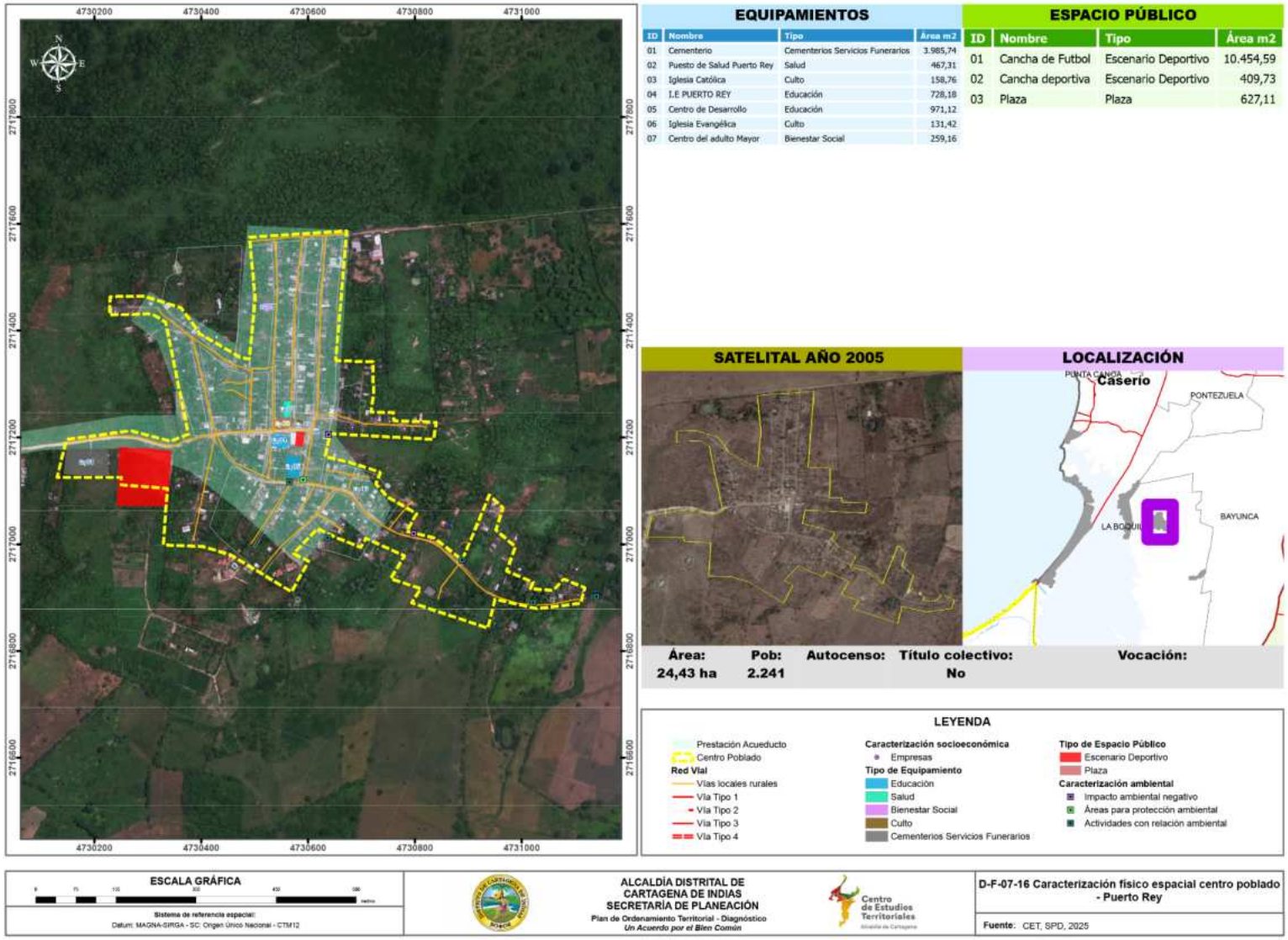


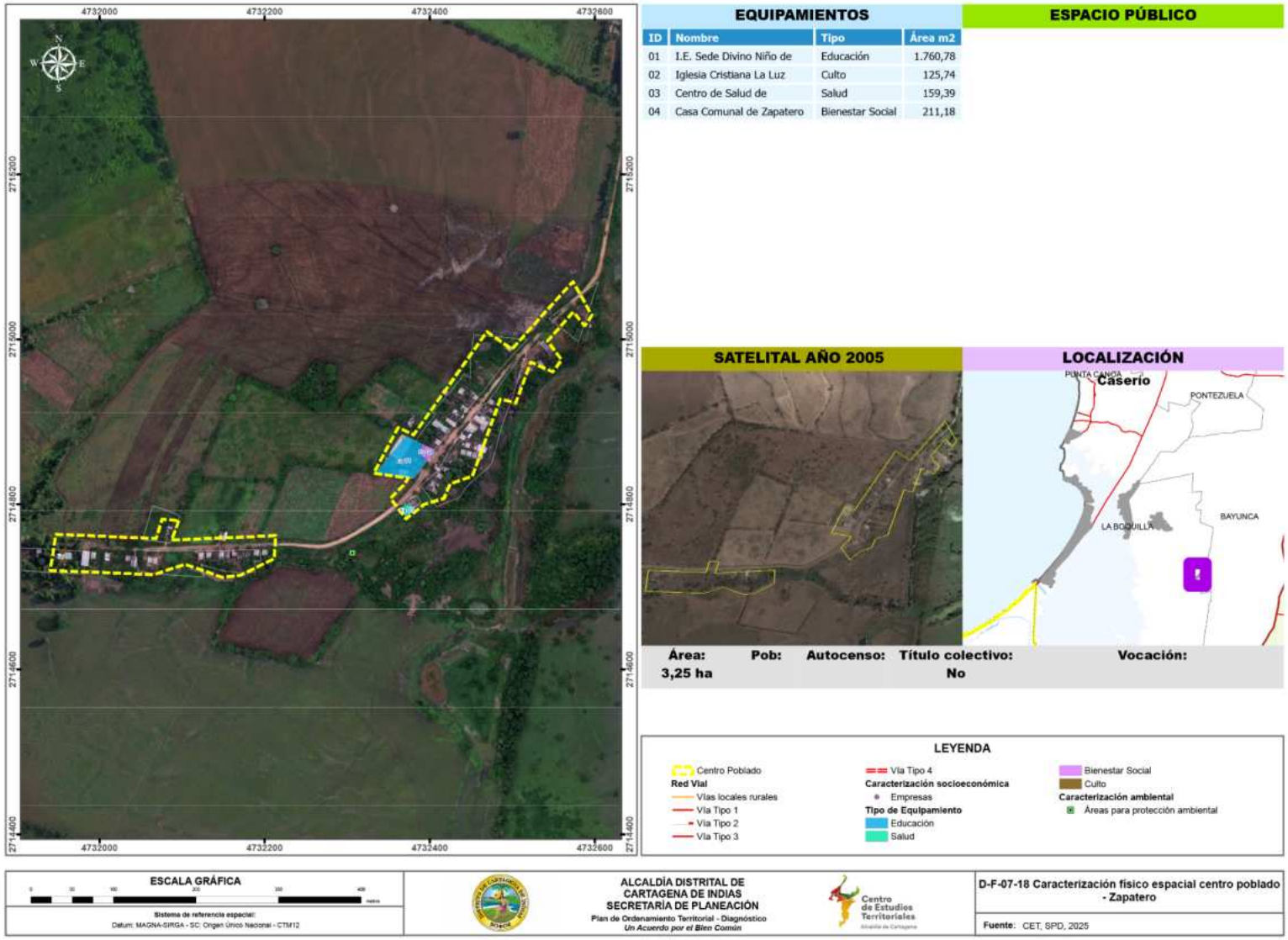
Tabla 41. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Puerto Rey

CONFLICTOS AMBIENTALES		
No se identificaron.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
Puerto Rey es un centro poblado que se localiza en un entorno natural, dominado por manglares y cercano a la Ciénaga de la Virgen. Estas condiciones ambientales determinan una estructura espacial dispersa y fragmentada, adaptada a las restricciones ecológicas del territorio. La ocupación del suelo se ha dado de manera informal y espontánea, sin un proceso de planificación urbana consolidado, lo cual se refleja en la disposición aleatoria de las viviendas a lo largo de caminos en tierra, sin continuidad vial ni conectividad entre los distintos sectores del asentamiento. La cercanía a cuerpos de agua y ecosistemas de manglar impone limitaciones a la expansión urbana, lo que ha generado procesos de ocupación sobre suelos con protección ambiental. A esto se suma una deficiente infraestructura vial y de servicios públicos, que condiciona la accesibilidad al territorio y afecta la calidad de vida de sus habitantes.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
Los vectores de crecimiento se encuentran condicionados por factores ambientales, sociales y de infraestructura. La presencia de manglares y la proximidad a la Ciénaga de la Virgen restringen físicamente la expansión urbana, configurando un patrón de ocupación disperso y fragmentado. A ello se suma la privatización de la represa Neri, lo que ha limitado el acceso a recursos hídricos y pesqueros esenciales para las actividades económicas tradicionales de la comunidad, como la pesca artesanal y la recolección de cangrejos. Esta situación ha debilitado las fuentes de sustento local, generando una progresiva pérdida de prácticas productivas sostenibles. Además, la infraestructura vial deteriorada, especialmente en el sector de la vía La Cordialidad, dificulta la conectividad con zonas aledañas, mientras que la ausencia de servicios públicos como alcantarillado y gas domiciliario limita las condiciones de habitabilidad y frena procesos de consolidación urbana. La falta de claridad en los límites territoriales con el municipio de Santa Rosa agrava el aislamiento económico y social del asentamiento. Finalmente, la comunidad manifiesta que la proyección del nuevo aeropuerto de Bayunca en la zona ha introducido tensiones adicionales sobre el territorio, tanto por sus impactos en el ecosistema como el cambio en los usos del suelo.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
La infraestructura vial de acceso al centro poblado de Puerto Rey presenta condiciones que limitan la conectividad del asentamiento con la ciudad de Cartagena y con el resto del territorio distrital. El acceso principal se realiza desde la Vía al Mar, a través de la entrada hacia Tierra Baja, la cual se encuentra en mal estado y sin pavimentar en varios de sus tramos, dificultando el tránsito vehicular, especialmente en épocas de lluvia. De forma complementaria, existe una conexión secundaria hacia la Vía de la Cordialidad, la cual también presenta ausencia de pavimentación y deterioro de la capa de rodadura. Al interior del centro poblado, la red vial se compone de calles informales, de traza irregular, que corresponden a caminos peatonales o vehiculares sin ningún tipo de adecuación.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
La mayoría son de un solo nivel o dos niveles, construidas con materiales locales y de bajo costo, como madera, zinc y bloques de cemento. Estas edificaciones no siguen una planificación urbana formal y están dispersas, lo que refleja la estructura de crecimiento informal del poblado. En términos de calidad constructiva, muchas viviendas no cuentan con infraestructura básica adecuada y son vulnerables a las condiciones climáticas.	Viviendas de 1 a 2 pisos.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía	1. Si 2. No 3. Si	1. Cobertura limitada. 2. No hay cobertura del servicio. 3. Necesidad de mejora en la prestación del servicio de calidad.

4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	4. No 5. No 6. Si	4. No hay cobertura del servicio. 5. La comunidad expresa que no hay servicio y que se generan basureros satélites. 6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 27 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.2.7 Centro Poblado El Zapatero



ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	I.E. Sede Divino Niño de	Educación	1.760,78
02	Iglesia Cristiana La Luz	Culto	125,74
03	Centro de Salud de	Salud	159,39
04	Casa Comunal de Zapatero	Bienestar Social	211,18

Tabla 42. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: El Zapatero

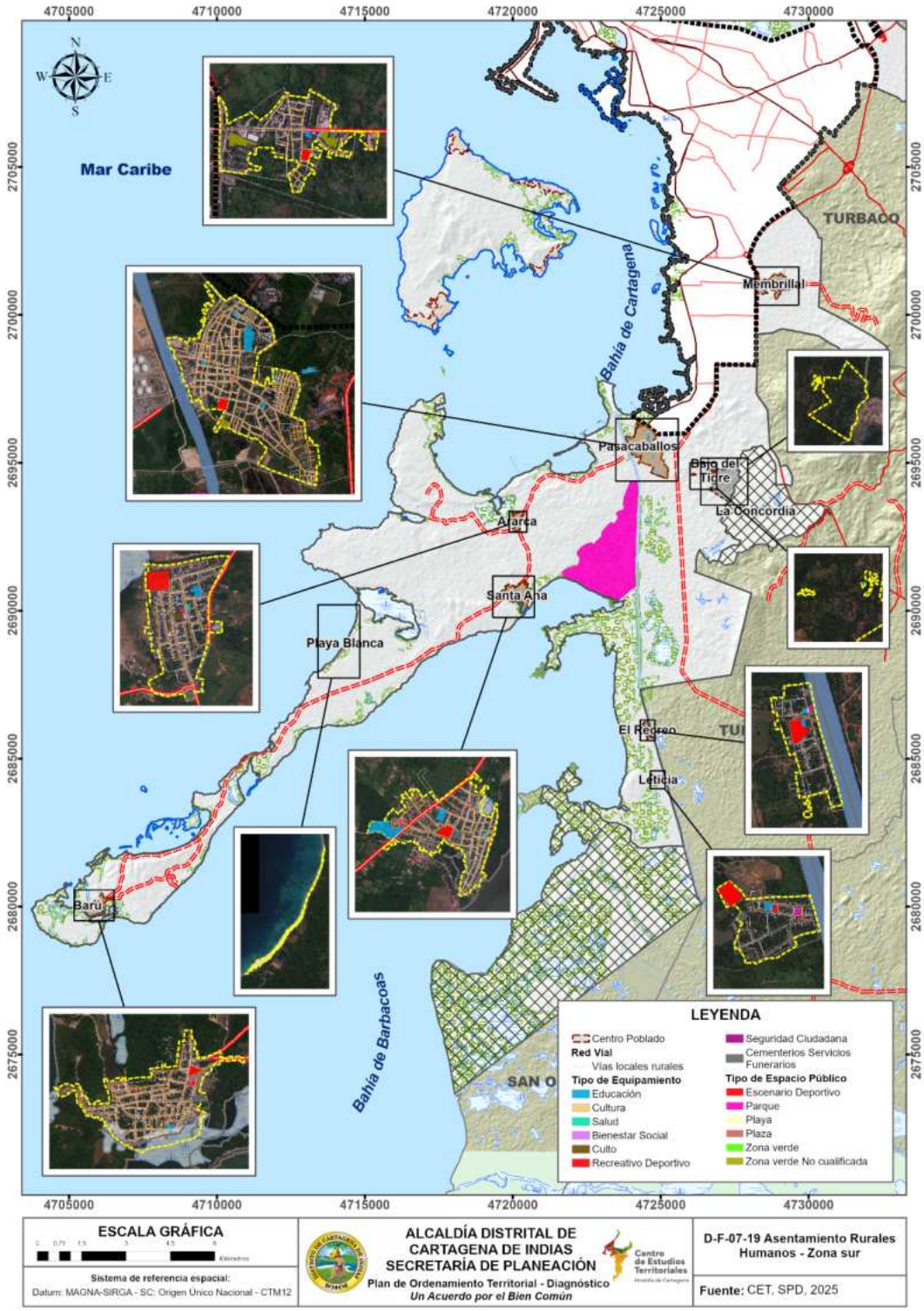
CONFLICTOS AMBIENTALES		
Degradación de los ecosistemas por actividades antrópicas.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
La estructura espacial de El Zapatero se caracteriza por una configuración lineal y dispersa, organizada a lo largo de una única vía principal que conecta dos pequeños núcleos habitados. Esta vía actúa como eje articulador del asentamiento y constituye la columna vertebral del sistema vial y urbano de la vereda. El centro poblado está dividido en dos sectores claramente diferenciados: uno al oriente, que funciona como el núcleo más activo (más consolidado, con mayor densidad de edificaciones y la mayoría de los equipamientos) y otro al occidente (más disperso y con menos construcciones). Ambos sectores están delimitados por una franja rural de uso agrícola o natural, que interrumpe la continuidad urbana entre ellos. El patrón de asentamiento en cada núcleo muestra una disposición irregular, con viviendas autoconstruidas ubicadas de forma adaptativa al terreno, sin una trama ortogonal ni planificación formal. La dinámica territorial de El Zapatero está claramente influenciada por su entorno natural, con presencia de zonas de cultivo, cuerpos de agua y vegetación nativa. La fragmentación entre los dos núcleos y la baja densidad de ocupación reflejan una lógica de crecimiento rural vinculada al uso productivo del suelo, más que a una expansión urbana planificada.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El patrón de crecimiento urbano responde a una lógica predominantemente lineal, articulada por la vía rural principal que conecta sus dos núcleos predominantemente residenciales. Los vectores de expansión actuales y potenciales se orientan principalmente en tres direcciones: 1) consolidación interna, mediante el relleno de vacíos urbanos entre ambos núcleos a lo largo de la vía central; 2) expansión hacia el noreste, en el sector más consolidado; y 3) extensión hacia el occidente, en el núcleo menor, aunque este crecimiento está condicionado por la vocación agropecuaria del suelo y la necesidad de dotación de servicios básicos. El entorno inmediato presenta zonas de humedales y suelos con cobertura vegetal densa al norte y al sur, que funcionan como limitantes físicas para la expansión transversal. En consecuencia, el desarrollo urbano tiende a mantenerse en una configuración lineal, concentrada en torno a la vía de acceso, que actúa como eje articulador de la estructura territorial. Sin embargo, con la construcción del nuevo aeropuerto se pueden generar ciertos impactos que dificulten el mantenimiento de la vocación agrícola en la vereda.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
La infraestructura vial de El Zapatero se organiza en torno a una única vía principal no pavimentada que atraviesa longitudinalmente el territorio y conecta sus dos núcleos habitacionales. Esta vía rural cumple funciones tanto de acceso (al conectarse con la Troncal del Caribe al este y con la vía hacia Tierra Baja al oeste) como de articulación interna, siendo el eje estructurante del asentamiento. A lo largo de su trazado se desprenden pocas ramificaciones menores de carácter local, muchas de ellas de tipo informal y de baja capacidad estructural. La vía al no estar pavimentada presenta condiciones variables para su tránsito, especialmente afectadas en temporadas de lluvia, lo cual limita la movilidad vehicular y peatonal. La falta de pavimentación y de señalización, sumada a la escasa presencia de elementos de drenaje pluvial, evidencia un bajo nivel de consolidación de la infraestructura vial, con impactos directos en la conectividad, el acceso a servicios y la integración territorial de la vereda con zonas rurales vecinas y con el sistema vial mayor de Cartagena.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA		**EDIFICABILIDAD**
Predomina la vivienda autoconstruida en mampostería confinada o simple, cubiertas en su mayoría de a dos aguas con tejas de Eternit. Algunas construcciones y cerramientos en madera o con rejas metálicas, pero los antejardines suelen ser abiertos hacia la vía. Las viviendas o están separadas por los propios terrenos abiertos o adosadas entre si.		Predominan las construcciones de 1 piso.
SERVICIOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**

PÚBLICOS		
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. Si 2. No 3. Si 4. No 5. No 6. Si	1. Se cuenta con servicio de agua potable por medio de Aguas de Cartagena 2. No se cuenta con sistema de alcantarillado. Los habitantes utilizan pozos sépticos. 3. Se cuenta con servicio de energía eléctrica por parte de Afinia. 4. No se cuenta con el servicio de gas domiciliario 5. No se cuenta con servicio de aseo o recolección de residuos sólidos 6. Según los mapas de cobertura de red móvil de Claro, Movistar y Tigo, no se cuenta con casi nada de cobertura móvil
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 29 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

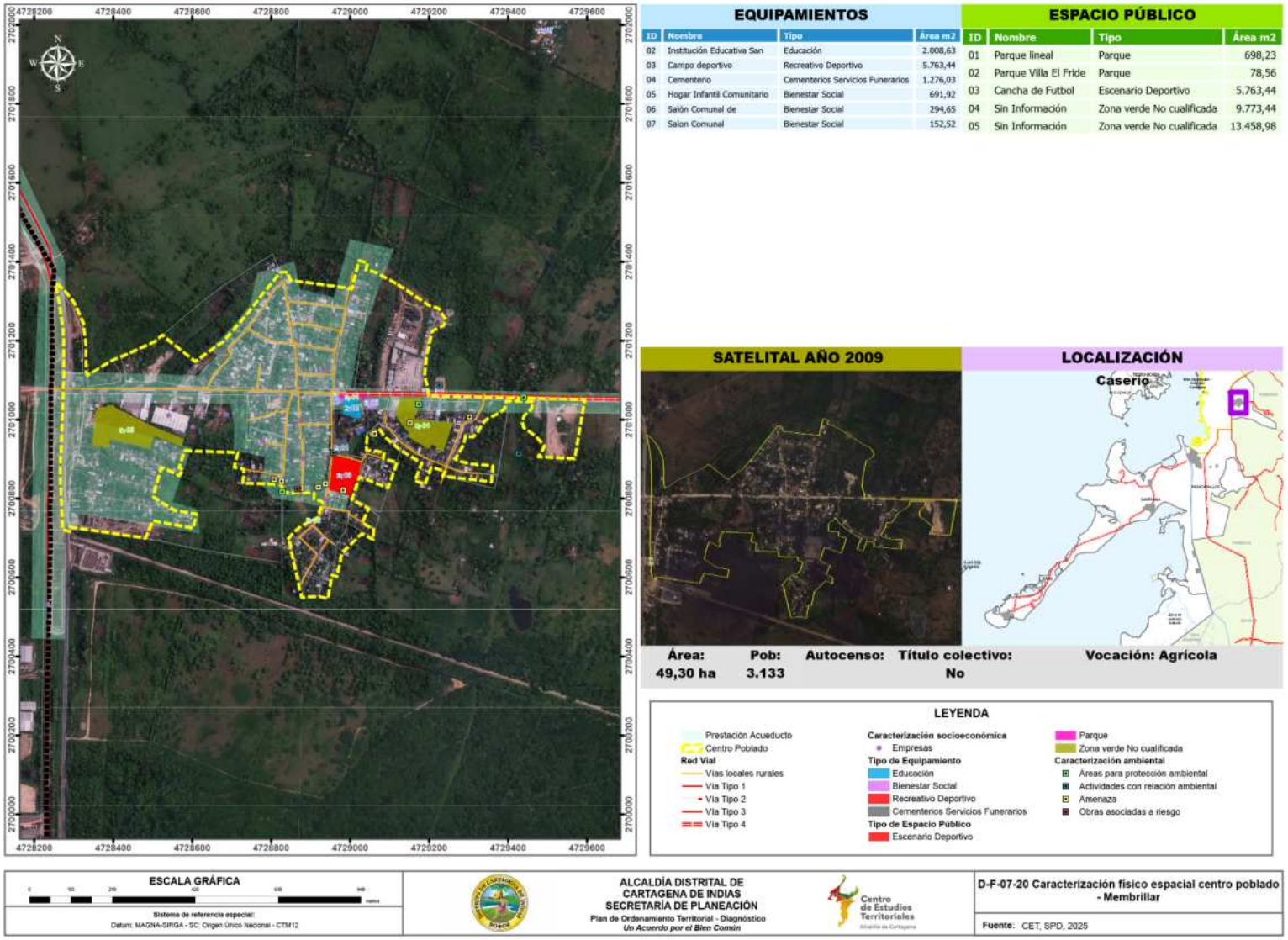
4.1.4.3 Asentamientos Humanos Rurales – Zona Sur

Figura 80. Localización de los Asentamientos Humanos Rurales – Zona Sur



Nota. Construcción a partir de la Imagen de Google Earth. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.1 Centro Poblado de Membrillal



EQUIPAMIENTOS			
ID	Nombre	Tipo	Área m2
02	Institución Educativa San	Educación	2.008,63
03	Campo deportivo	Recreativo Deportivo	5.763,44
04	Cementerio	Cementerios Servicios Funerarios	1.276,03
05	Hogar Infantil Comunitario	Bienestar Social	691,92
06	Salón Comunal de	Bienestar Social	294,65
07	Salon Comunal	Bienestar Social	152,52

ESPACIO PÚBLICO			
ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Parque lineal	Parque	698,23
02	Parque Villa El Fride	Parque	78,56
03	Cancha de Futbol	Escenario Deportivo	5.763,44
04	Sin Información	Zona verde No cualificada	9.773,44
05	Sin Información	Zona verde No cualificada	13.458,98

Tabla 43. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Membrillal

CONFLICTOS AMBIENTALES		
Las viviendas se encuentran afectadas por el diapirismo de lodos. La comunidad enfrenta impactos ambientales, incluyendo la quema de áreas naturales y la degradación de ecosistemas para ejercer sus actividades agrícolas. Los habitantes señalan que las empresas establecidas han contribuido negativamente a las condiciones ambientales debido a prácticas industriales no reguladas y a la falta de medidas de mitigación adecuadas, afectando su calidad de vida y la sostenibilidad del territorio.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
La estructura espacial de Membrillal se organiza en torno a una vía vehicular principal que funciona como eje estructurante del centro poblado, configurando una morfología lineal e irregular. La comunidad se define como una población de vocación agrícola, aunque enfrenta limitaciones significativas debido a la precariedad de sus vías de acceso, muchas de las cuales se encuentran en mal estado y afectadas por fenómenos de diapirismo de lodos, lo que representa una amenaza constante para su seguridad y habitabilidad. El área presenta una alta concentración de industrias que generan impactos ambientales y limitan el desarrollo urbano ordenado. A nivel de equipamientos urbanos, el asentamiento es deficiente, con escasas instalaciones comunitarias. Los principales espacios de uso colectivo incluyen un colegio, un salón comunal, un cementerio y una cancha de fútbol, que se agrupan en una misma zona, evidenciando una concentración limitada de servicios esenciales. La seguridad en la zona es inexistente, lo que incrementa la vulnerabilidad social y económica de sus habitantes.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
La comunidad es consciente de su problemática ambiental y reconoce su vocación agrícola como un eje fundamental de su identidad y sustento económico. A pesar de las condiciones adversas, no contemplan trasladarse a otro territorio que no ofrezca características similares para el desarrollo de sus actividades productivas.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
En términos de movilidad, el acceso al Centro Poblado es limitado, ya que únicamente es posible mediante transporte privado debido a la ausencia de un sistema de transporte público y al deterioro de sus vías principales y secundarias. Los caminos ancestrales, que históricamente facilitaron la conectividad interna, se han visto afectados por el desarrollo industrial. Las vías presentan deterioro avanzado y carecen de sistemas de drenaje adecuados, dificultando la movilidad, especialmente en temporadas de lluvia.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Las viviendas se encuentran en condición de riesgo por diapirismo de lodos. Algunas de ellas han sido desalojadas por el riesgo no mitigable.	Viviendas de 1 y 2 pisos.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. No hay cobertura. 2. No existe infraestructura. 3. Si existe, pero su cobertura es limitada con altos costos. 4. No puede darse el suministro por el riesgo no mitigable del diapirismo de lodos. 5. La recolección no es constante y se originan basureros satélites. 6. La señal es reducida.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 9 de Diciembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.2 Centro Poblado de Pasacaballos

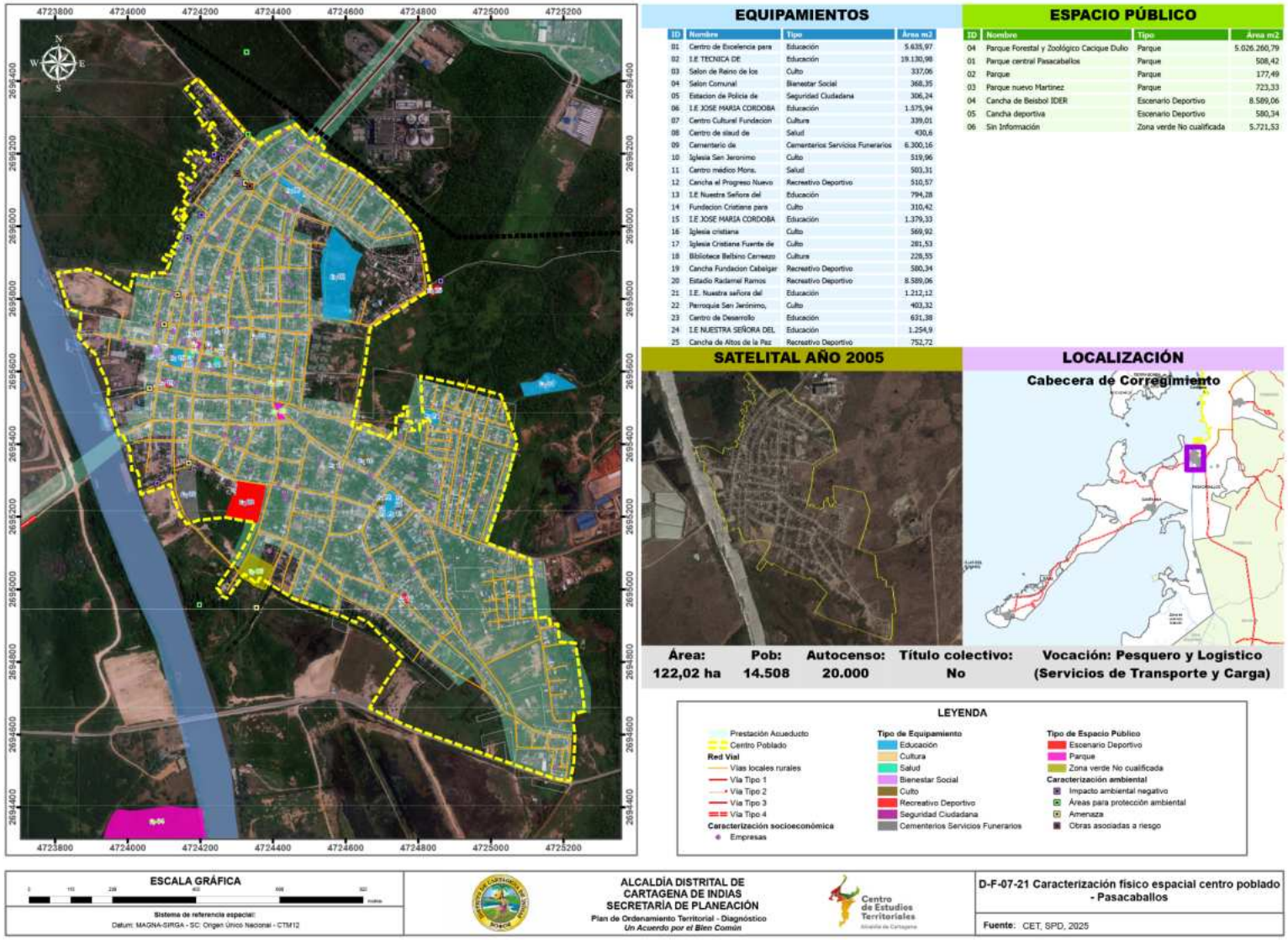


Tabla 44. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Pascaballos

CONFLICTOS AMBIENTALES
La estructura espacial urbana del Centro Poblado se encuentra delimitada por elementos de la Estructura Ecológica Principal, entre los que destacan el Canal del Dique y las áreas de bosque de manglar que bordean la Bahía de Cartagena. Sin embargo, el proceso de crecimiento urbano informal y no regulado, ha conllevado a la ocupación de zonas ambientales, generando impactos en los ecosistemas estratégicos que conforman estos bordes naturales. La urbanización informal sobre áreas de protección ha resultado en una pérdida de la cobertura natural del bosque de manglar, afectando su capacidad de regulación hídrica, protección costera y provisión de servicios ecosistémicos. Adicionalmente, se ha evidenciado un aumento de la contaminación por vertimientos de aguas residuales domésticas y residuos sólidos, los cuales impactan directamente tanto el Canal del Dique como los sistemas de humedales circundantes. A este escenario se suma la presencia de actividades extractivas en las zonas próximas al centro poblado, que intensifican la degradación del ecosistema, alteran la estructura del suelo y generan conflictos con los usos residenciales, afectando directamente las condiciones de habitabilidad y salud ambiental del territorio.
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA
El desarrollo del Centro Poblado se ha caracterizado por un proceso de crecimiento y densificación urbana impulsado por su proximidad al Canal del Dique y a la zona industrial de Mamonal, lo cual ha favorecido la consolidación de dinámicas logísticas, portuarias e industriales. Estas actividades han tenido un impacto sobre el tejido urbano, generando la densificación de la vivienda existente, la conversión progresiva de predios residenciales a usos comerciales e industriales, y el destino de áreas cercanas al canal a usos logístico-portuarios, modificando el patrón de ocupación del suelo. Este proceso ha producido transformaciones en la traza urbana fundacional, especialmente en el sector central del centro poblado, donde la inserción de actividades industriales genera impactos urbanísticos relacionados con la incompatibilidad de usos del suelo, el deterioro del espacio público y las problemáticas derivadas de la operación de carga y transporte pesado. El sistema vial está estructurado a partir de dos ejes principales de conectividad transversal, los cuales siguen una traza orgánica que replica la curvatura natural de la bahía interna de Cartagena y la entrada al Canal del Dique. Este patrón se complementa con una red de vías secundarias y terciarias que articulan las zonas internas del centro poblado, aunque en muchos sectores presentan condiciones precarias y falta de jerarquización funcional. El crecimiento urbano también ha estado marcado por procesos espontáneos de origen informal, que han generado un tejido urbano difuso, con manzanas de forma trapezoidal y rectangular orgánica, cuya configuración responde a la topografía y a la ocupación no planificada del suelo. Adicionalmente, el centro poblado cuenta con polígonos clasificados como suelo de expansión que han sido urbanizados informalmente, sin la adopción de planes parciales ni la provisión adecuada de infraestructura y servicios públicos.
VECTORES DE CRECIMIENTO
El crecimiento del Centro Poblado se ha concentrado hacia su sector oriental, área en la que se localizan los polígonos clasificados como suelo de expansión urbana. Sobre esta zona se ha consolidado una dinámica de ocupación informal, con la aparición de nuevos asentamientos informales que, si bien carecen de planeación formal, presentan en algunos casos ciertos patrones urbanos reconocibles, como la organización en manzanas y alineación de vías. Estos procesos de urbanización no planificada han avanzado sin la adopción de planes parciales, ni el desarrollo de infraestructura básica ni servicios públicos, lo cual representa un desafío para la consolidación ordenada del centro poblado. La informalidad en la ocupación también ha generado tensiones sobre el uso del suelo, incrementando la fragmentación del tejido urbano y dificultando la provisión oportuna y eficiente de equipamientos colectivos, redes de movilidad y servicios esenciales.
INFRAESTRUCTURA VIAL
La vía estructurante es Pasacaballos – Mamonal, la cual atraviesa longitudinalmente el asentamiento y constituye el eje de articulación territorial más importante. Esta vía, de doble carril, permite la circulación de vehículos, incluyendo motocicletas, automóviles particulares y transporte de carga pesada, lo que genera una alta intensidad vehicular y conflictos por la convivencia de distintos modos de transporte en un mismo espacio vial. Este corredor

ha sido un factor determinante en el proceso de densificación urbana, al concentrar usos residenciales, comerciales y logísticos a lo largo de su trazado. A lo largo de esta vía existen bifurcaciones que la conectan con la vía a Barú.

Transversalmente, esta vía principal se articula con una red de vías secundarias y terciarias, de menor sección, muchas de las cuales se encuentran sin pavimentar y presentan deficiencias en infraestructura, drenaje y accesibilidad, afectando la movilidad interna del centro poblado, especialmente en época de lluvias.

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	EDIFICABILIDAD
La tipología predominante de vivienda corresponde a edificaciones de uno a tres pisos, construidas mediante sistemas tradicionales en mampostería. La densificación residencial se ha consolidado principalmente a lo largo de la vía principal Pasacaballos - Mamonal, donde se observan mayores alturas y ocupación de predios, mientras que en las vías secundarias y terciarias se mantiene una ocupación de menor intensidad, con viviendas de uno a dos pisos y mayor proporción de espacios libres. También se ha desarrollado proyectos de vivienda multifamiliar de cinco pisos, correspondientes a programas de Vivienda de Interés Social (VIS), los cuales han generado una transformación en el paisaje urbano y en la morfología del centro poblado. Estas nuevas edificaciones introducen mayor densidad habitacional, nuevas formas de ocupación del lote.	1 a 3 pisos vivienda residencial unifamiliar. 5 pisos vivienda residencial multifamiliar.

SERVICIOS PÚBLICOS	PRESTACIÓN	ESTADO
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. Si 2. Si 3. Si 4. Si 5. Si 6. Si	1. Existen zonas que no tienen la cobertura del servicio, principalmente las de origen informal. 2. Existen zonas que no tienen la cobertura del servicio, principalmente las de origen informal. 3. El servicio es intermitente y la comunidad expresa de sus costos elevados, además existen zonas que no tienen la cobertura del servicio principalmente las de origen informal. 4. Existen zonas que no tienen la cobertura del servicio, principalmente las de origen informal. 5. Se presta el servicio, pero a veces se presenta demoras en la recolección y se generan basureros satélites que no son atendidos. 6. Buena cobertura por parte de los prestadores.

PATRIMONIO
No hay registro.

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 28 de Noviembre de 2024 y el 05 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.3 Asentamiento Rural Disperso de Bajo del Tigre

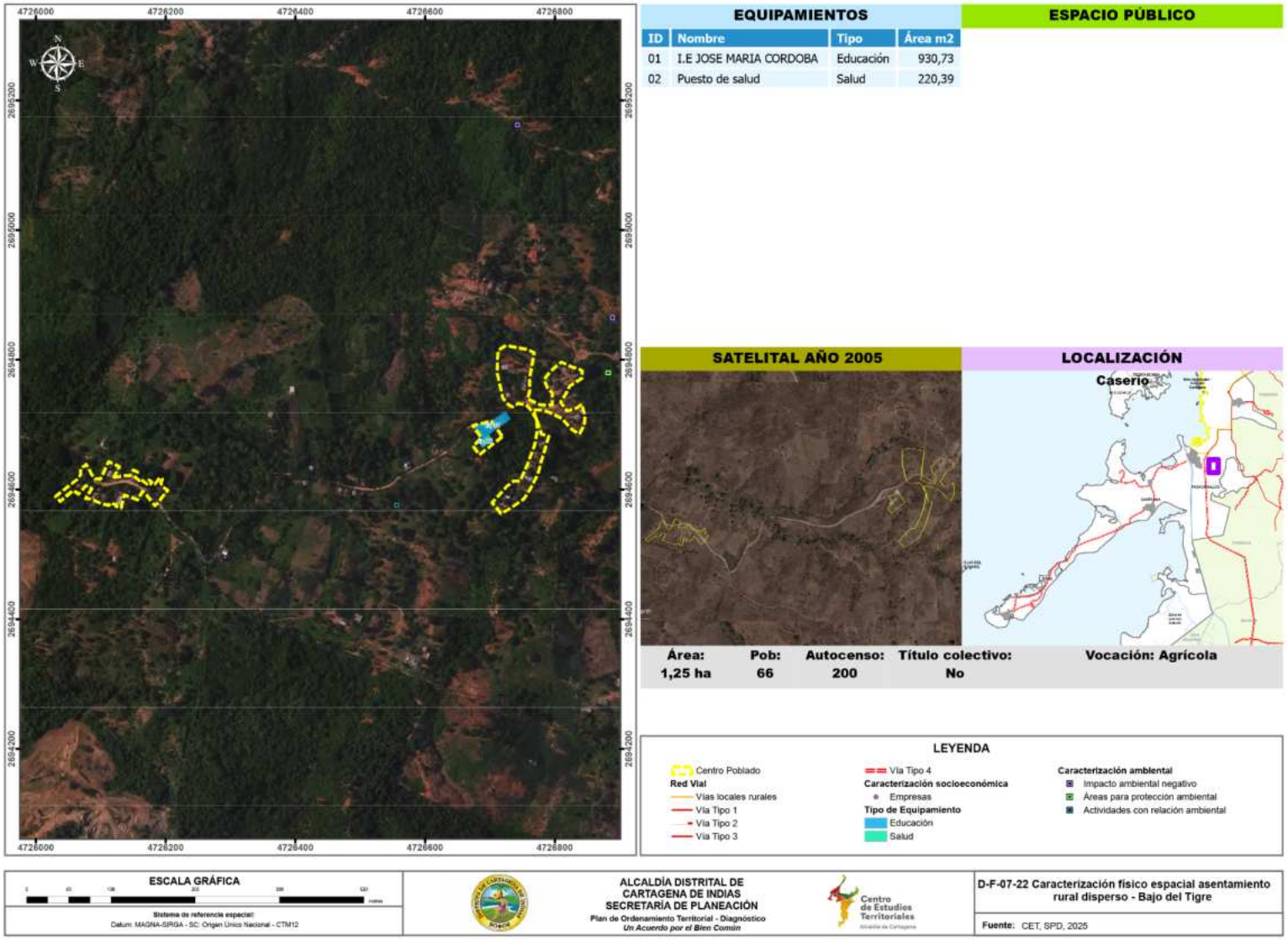


Tabla 45. Descripción Físico Espacial Asentamiento Rural Disperso: Bajo del Tigre

CONFLICTOS AMBIENTALES		
El entorno ambiental de la vereda está afectado por su proximidad al relleno sanitario, donde se hace la disposición de los residuos de Cartagena y del botadero de la concordia, lo que genera constantes emisiones de malos olores, afectaciones a la salud pública y degradación de la calidad ambiental. Adicionalmente, la cercanía a instalaciones industriales como la Refinería de Cartagena incrementa los niveles de exposición a riesgos ambientales y deteriora las condiciones de habitabilidad, lo que representa una limitación para el desarrollo integral del territorio y de sus habitantes.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
La configuración espacial de la vereda es irregular, influenciada por la topografía elevada y accidentada, así como por la presencia de parcelas productivas que reflejan su uso agrícola predominante. En cuanto a equipamientos, el asentamiento rural disperso cuenta con una institución educativa en funcionamiento, una estructura física destinada a centro de salud que actualmente no se encuentra habilitada, una cancha deportiva en condiciones de deterioro, y un lote reservado para parque, el cual no ha sido desarrollado. No se identifican espacios adecuados para la recreación infantil ni para actividades de esparcimiento de la población adulta. De igual manera, se evidencia la ausencia de centros culturales o bibliotecas que fomenten procesos de formación, fortalecimiento de capacidades comunitarias y el aprovechamiento de la vocación agrícola como eje para el desarrollo económico local.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
No se identifican.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
Caracteriza por una precaria infraestructura vial, compuesta por una vía vehicular principal en mal estado, con un ancho inferior a 6 metros, y una red de senderos peatonales informales que articulan las viviendas dispersas en el territorio. Esta deficiente red de conectividad la movilidad interna y externa de la población, así como el acceso oportuno a servicios básicos y equipamientos colectivos. Adicionalmente, no se cuenta con cobertura de transporte público formal, lo que dificulta la conexión con el centro poblado de Pasacaballos.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA		**EDIFICABILIDAD**
Vivienda tradicional en mampostería.		Viviendas son de un piso, sobre la vía principal hay viviendas de dos pisos
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1.Energía eléctrica. 2. Agua potable. 3. Recolección de Basuras 4. Alcantarillado. 5. Gas natural	1. No. 2. No. 3. No. 4. No. 5. No	
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 6 de Diciembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.4 Asentamiento Rural Disperso La Concordia

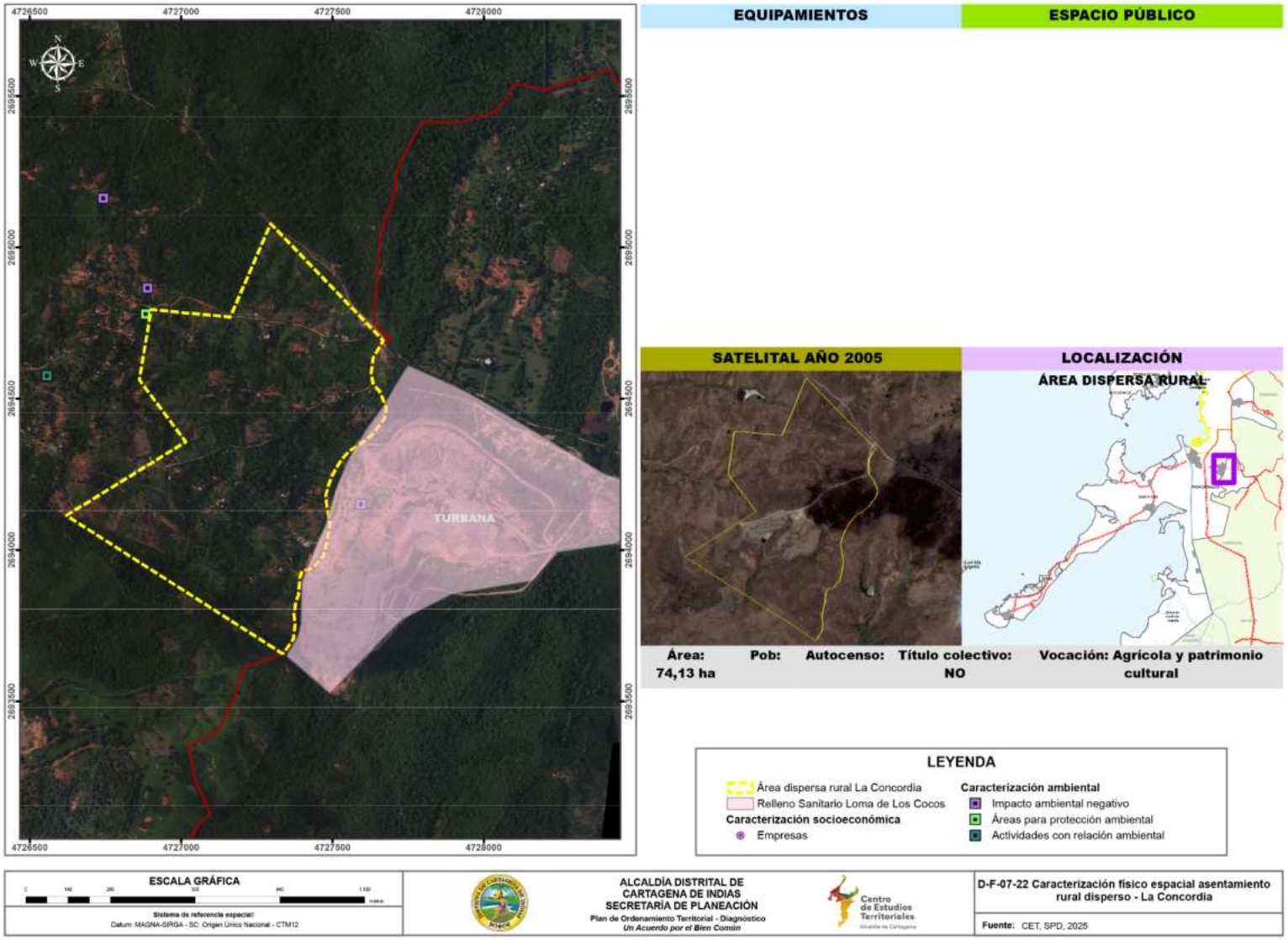


Tabla 46. Descripción Físico Espacial Asentamiento Rural Disperso: La Concordia

CONFLICTOS AMBIENTALES		
1. Se reporta afectación a la salud de la comunidad y al ambiente debido a la emisión de olores ofensivos, producto de la inadecuada gestión de residuos hospitalarios que están siendo incinerados a cielo abierto en el relleno sanitario BIOGER S.A.S. 2. Se evidencia afectación a la actividad agrícola por el arrastre de lixiviados provenientes de los rellenos sanitarios, lo cual compromete la calidad del suelo y el agua utilizados en los cultivos. 3. Se identifica una inadecuada disposición de residuos sólidos, atribuida a la deficiente recolección en la fuente, lo que genera acumulación de desechos y deterioro de las condiciones ambientales locales.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
No se identifica la existencia de un núcleo o centro poblado consolidado; las unidades habitacionales se encuentran dispersas entre sí, lo que configura una dinámica territorial de carácter rural. La comunidad manifiesta la necesidad de precisar el polígono que delimita el territorio. En el ejercicio de campo se tomaron varios puntos de referencia como insumo para su delimitación.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El crecimiento del centro poblado obedece a las dinámicas propias del aumento demográfico de la población residente y a procesos de migración interna.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
El trazado vial corresponde al de asentamientos rurales, donde la disposición de las vías no sigue una organización ni planificación adecuada. La comunidad ha establecido rutas de acceso y comunicación hacia las unidades habitacionales, así como hacia puntos de interés tanto particulares como colectivos. Las vías están conformadas por materiales naturales.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Viviendas agrupadas en su mayoría de uno a dos pisos, con sistema constructivo tradicional en mampostería y arquitectura vernácula con materiales de madera y palma.	Viviendas de 1 y 2 pisos.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. SÍ 4. No 5. SÍ 6. No	1. Abastecimiento de agua potable: El suministro de agua se realiza mediante carro-tanques y se distribuye a través de tanques y motobombas. 2. Sistemas sanitarios: El 5% de los hogares dispone de pozo séptico, mientras que el resto de las viviendas carece tanto de pozo séptico como de batería sanitaria. 3. Suministro de energía eléctrica: La comunidad está conectada a una red de energía eléctrica colectiva, aunque presenta deficiencias. Actualmente, se está gestionando que el pago por consumo se realice de manera individual por cada unidad habitacional. 4. Abastecimiento de combustibles: La comunidad utiliza cilindros de gas para la cocción de alimentos, y en algunos casos recurren al uso de madera y carbón como combustibles alternativos. 5. Recolección de residuos sólidos: La recolección de residuos sólidos se realiza de manera periódica, con una frecuencia de 1 a 2 veces por semana. 6. Señal de comunicación: La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.
PATRIMONIO		
Patrimonio Cultural por albergar comunidades afro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 6 de Diciembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.5 Centro Poblado de Ararca

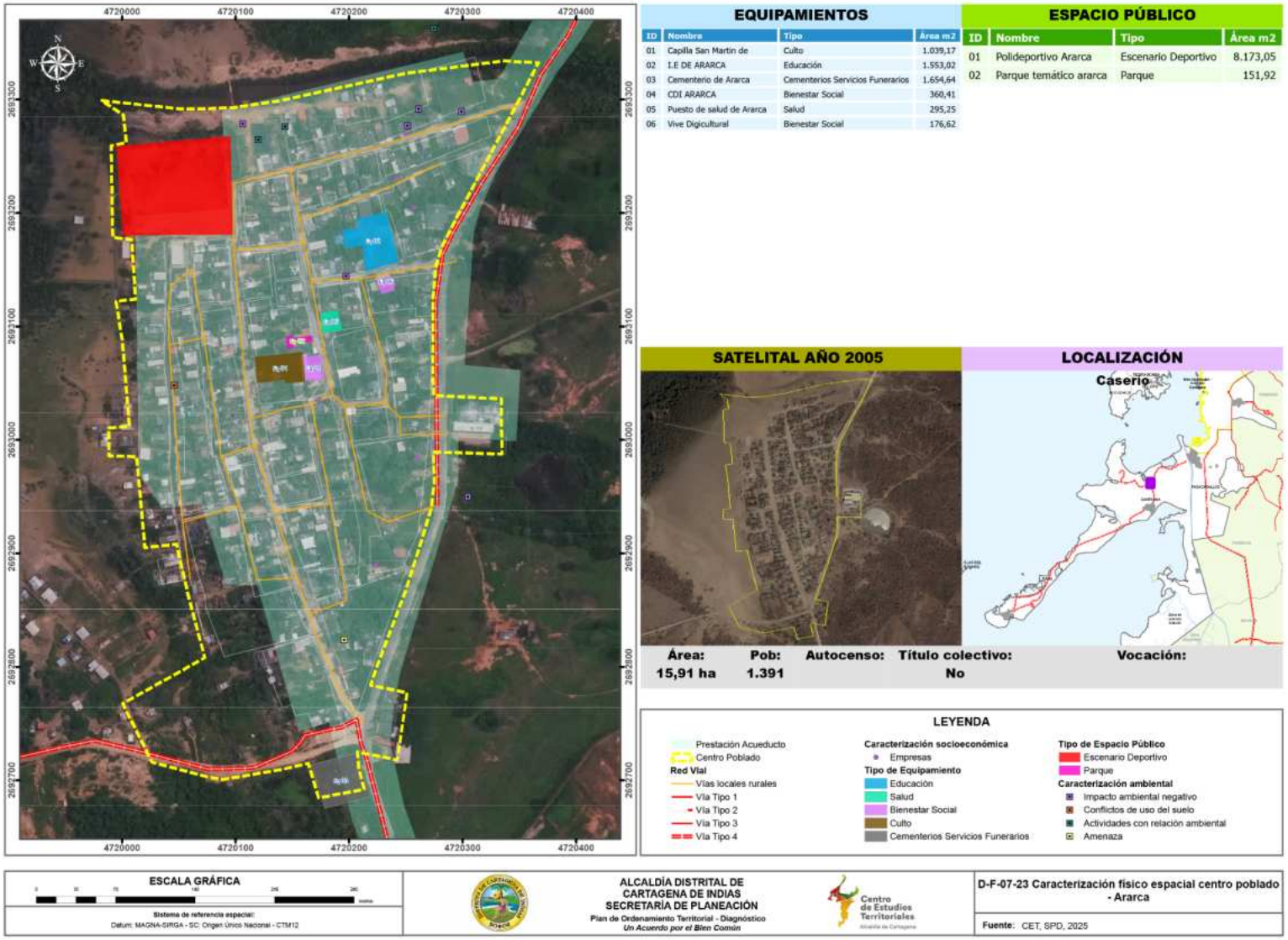


Tabla 47. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Ararca

CONFLICTOS AMBIENTALES		
La comunidad identifica conflictos ambientales como la "acumulación de basureros satelitales y falta de recolección de basura" además de la "falta de protección ambiental" en los ecosistemas cercanos y el mal manejo del agua, por lo que para ellos estos conflictos han sido los posibles causantes de las inundaciones.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
Es el centro poblado ubicado más al norte de los tres que se localizan en la Isla de Barú. La estructura de las manzanas del centro poblado se condiciona a la irregularidad de las vías locales rurales, no hay ninguna manzana con morfología igual a otra, aunque la mayoría son rectangulares. Se presenta una mayor continuidad en los ejes verticales (norte-sur) que en los horizontales (este-oeste). Aunque los ejes más continuos articulan la vía externa con el escenario deportivo al noroeste, no hay una centralidad espacial clara, ya que los equipamientos y espacios públicos no se encuentran concentrados en una sola manzana.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
Se observa un vector de expansión rural, caracterizado principalmente por la ocupación de viviendas a través de procesos de autoconstrucción, hacia los costados norte y oeste del centro poblado. Estas zonas no están delimitadas por vías, sino por áreas verdes y de protección ambiental. Esta dinámica implica una tendencia a la ocupación de terrenos cada vez más próximos al ecosistema de manglar y al caño que desemboca en la Ciénaga del Coquito, ubicada al norte-noreste de la Isla, en cercanías al sector sur de la Bahía de Cartagena.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
Se conecta externamente con los otros centros poblados cercanos (Barú, Santa Ana y Pasacaballos) y con el área urbana de Cartagena a partir de una vía que bordea el costado este y sur; internamente mediante vías locales rurales, muchas angostas y de tierra, exceptuando las que conectan con la vía externa y rematan con el escenario deportivo al noroeste, que si están pavimentadas y manejan un ancho aproximado de 6m. Esta estructura corresponde a un patrón informal de plato roto, con vías horizontales y verticales discontinuas. La comunidad expresa limitaciones de accesibilidad que se intensifican durante la temporada de lluvias debido a las inundaciones y al mal drenaje de las aguas, además de la falta de señalizaciones y alumbrado público.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Predomina el sistema constructivo en mampostería confinada, cubiertas en su mayoría de a dos aguas con tejas de eternit. Algunas construcciones y cerramientos en madera o con láminas metálicas. Las viviendas o estan separadas por los propios terrenos abiertos o adosadas entre si mientras más se acerca a la cabecera.	Predominan alturas de un nivel, pero algunas edificaciones son de dos niveles.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.TIC	1. Si 2. No 3. Si 4. Si 5. Si 6. Si	1. Cobertura de agua potable con tuberías por medio de Aguas de Cartagena. 2. No se tiene servicio de alcantarillado. La comunidad expresa la ausencia de un sistema adecuado de drenaje y evacuación de las aguas residuales y lluvias, generando estancamiento de aguas, malos olores e inundaciones en temporada de lluvias. 3. Cobertura de energía eléctrica por medio de Afinia, aunque la comunidad expresa tarifas elevadas del servicio en relación con sus ingresos y poco alumbrado público en la vía principal. 4. Cobertura total del gas domiciliario por medio de Surtigas. 5. Cobertura del 100% en la disposición de residuos sólidos a través de conexión terrestre por medio de Veolia. Sin embargo, la comunidad percibe "escasa frecuencia en la recolección de basura, con una ubicación inapropiada de los basureros". 6. Según los mapas de cobertura de red movil de Claro, Movistar y Tigo, no se cuenta con cobertura 5G en Ararca, solo hasta 4G de manera deficiente en algunas zonas.

PATRIMONIO
No hay registro.

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 3 de Diciembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.6 Centro Poblado de Santa Ana



EQUIPAMIENTOS

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	FUND. EDUC. INST.	Educación	28.576,38
02	Clinica Julio Mario Santo	Salud	530,16
03	Cooperativa de Pescadores	Cultura	754,56
04	IPS Ser Social - Clinica de	Salud	546,31
05	Cementerio de Santa Ana	Cementerios Servicios Funerarios	5.968,23
06	Polideportivo Santa Ana -	Recreativo Deportivo	7.050,48
07	I. ETNOEDUCATIVA DE	Educación	6.654,78
08	Iglesia Santa Ana	Culto	220,97
09	Salón Comunal Altos de	Bienestar Social	129,19
10	Cancha	Recreativo Deportivo	2.593,22
11	Iglesia Pentecostés	Culto	108,8
12	Iglesia Centro Fraternal	Culto	206,25
13	Casa Cultural de Son Afro	Cultura	90,82
14	Hogar Comunitario de	Bienestar Social	74,22
15	Hogar de Bienestar Familiar	Bienestar Social	133,92
16	Sintética Santa Ana	Recreativo Deportivo	744,71

ESPACIO PÚBLICO

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Parque Altos de Santa Ana	Parque	617,95
05	Polideportivo Santa Ana	Escenario Deportivo	9.643,7
06	Plaza Principal Candelaria Romero	Plaza	212,92
07	Arrecife De Coral (Parque)	Parque	91,21
08	El Parqusito de la calle Canal	Parque	109,54
09	Cancha Guindamono	Escenario Deportivo	213,03
10	Parque Guindamono	Parque	237,57

SATELITAL AÑO 2005



LOCALIZACIÓN



Área:	Pob:	Autocenso:	Título colectivo:	Vocación: Turística
52,60 ha	4.923		No / Presentaron	

LEYENDA

- Prestación Acueducto
- Centro Poblado
- **Red Vial**
  - Vías locales rurales
  - Vía Tipo 1
  - Vía Tipo 2
  - Vía Tipo 3
  - Vía Tipo 4
- **Caracterización socioeconómica**
  - Empresas
- **Tipo de Equipamiento**
  - Educación
  - Cultura
  - Salud
  - Bienestar Social
  - Culto
  - Recreativo Deportivo
  - Cementerios Servicios Funerarios
- **Tipo de Espacio Público**
  - Escenario Deportivo
  - Parque
  - Plaza
- **Caracterización ambiental**
  - Impacto ambiental negativo
  - Áreas para protección ambiental
  - Conflictos de uso del suelo
  - Amenaza
  - Obras asociadas a riesgo

ESCALA GRÁFICA

Sistema de referencia espacial:
Datum: MAGNA-SIRGA - SC: Origen Único Nacional - CTM12

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Plan de Ordenamiento Territorial - Diagnóstico
Un Acuerdo por el Bien Común

Centro de Estudios Territoriales

D-F-07-24 Caracterización físico espacial centro poblado - Santa Ana

Fuente: CET, SPD, 2025

Tabla 48. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Santa Ana

CONFLICTOS AMBIENTALES		
1. Ocupación indebida de los cuerpos de agua y su respectiva ronda hídrica. 2. Tala, relleno e invasión de los ecosistemas de manglar. 3. Quema y manejo inadecuado de residuos sólidos y escombros. 4. Calles inundadas e intransitables debido a la falta de canalización. Un líder local señala que la construcción de la Concesión Transversal Barú, en la vía Canal 20 de Julio, se realizó por debajo del nivel original de la vía, lo que provoca inundaciones debido al nivel freático y, como consecuencia, contaminación por aguas servidas.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
El centro poblado se desarrolla de manera homogénea, con un trazado urbano que sigue un patrón orgánico sin responder a una planificación previa. Esta expansión no se orienta en torno a un núcleo central ni a un parque principal, lo que resulta en un crecimiento disperso y sin una organización clara que favorezca la creación de espacios de encuentro o áreas comunes. La falta de un diseño planificado ha provocado que la infraestructura se desarrolle de forma aleatoria, sin considerar criterios de conectividad o accesibilidad para los residentes, lo que limita su potencial de desarrollo ordenado y funcional.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El crecimiento del centro poblado responde a las dinámicas inherentes al aumento demográfico de los residentes, así como al emplazamiento de proyectos orientados al turismo, que impulsan su expansión y desarrollo.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
Se identifica un camino ancestral de playa. Algunas vías se encuentran en material de asfalto o placas de concreto, a excepción del eje principal, las demás presentan afectaciones por el vertimiento de aguas servidas, nivel freático e inundación. La mayoría de las vías internas están en material natural.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA		**EDIFICABILIDAD**
Sistema constructivo en mampostería.		Predomina la vivienda de uno y dos niveles.
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. Si 2. No 3. Si 4. Si 5. Si 6. Si	
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 29 de Noviembre de 2024 y el 12 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.7 Asentamiento Rural Disperso Playa Blanca

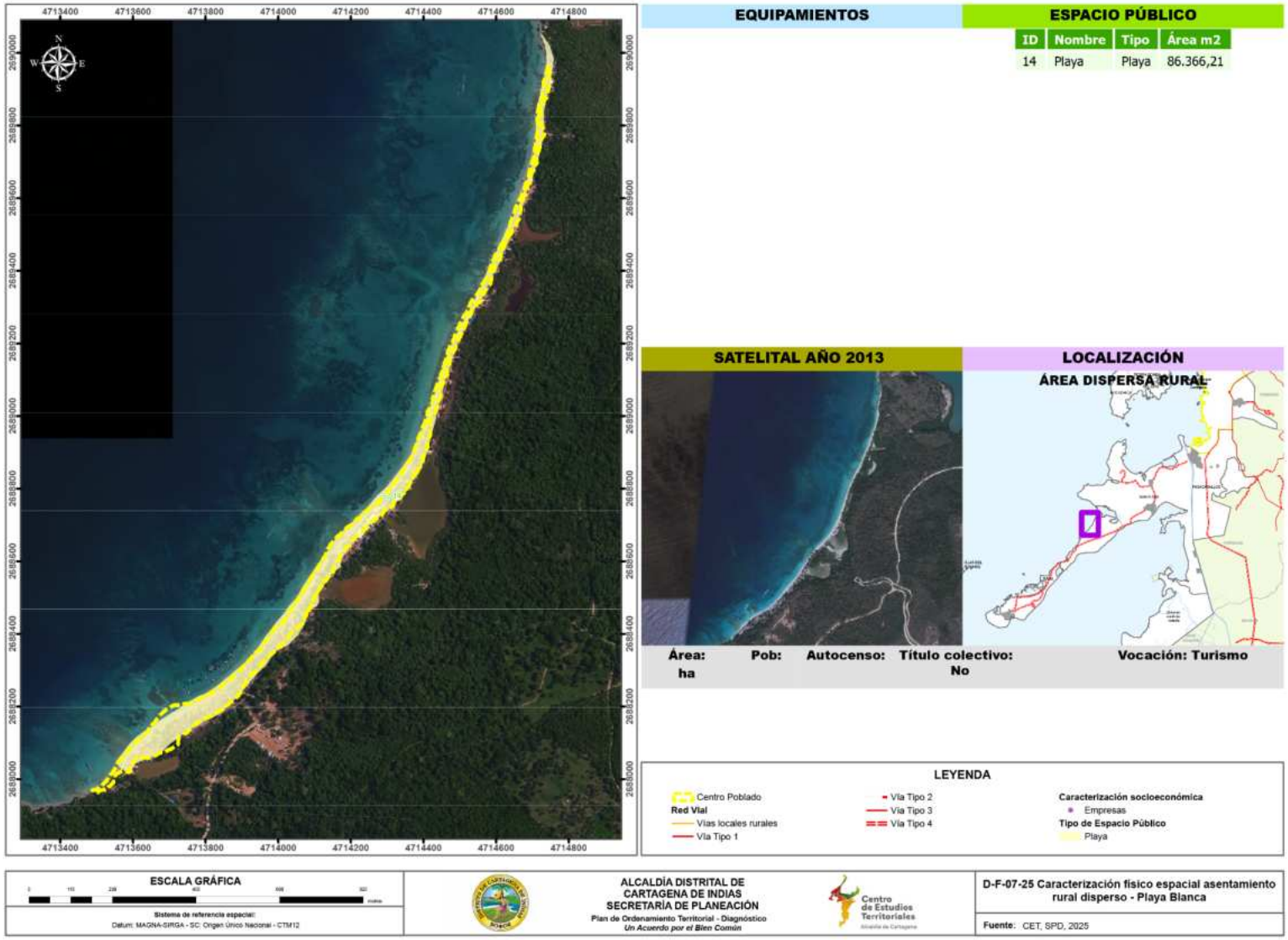


Tabla 49. Descripción Físico Espacial Asentamiento Rural Disperso: Playa Blanca

<table>
<tr><th colspan="3">CONFLICTOS AMBIENTALES</th></tr>
<tr><td colspan="3">Playa Blanca enfrenta múltiples afectaciones ambientales derivadas de la presión antrópica sobre su entorno natural. Entre las principales problemáticas se encuentran:
1. Sobreexplotación de los ecosistemas marino-costeros, producto de actividades turísticas no reguladas, que han generado deterioro en los hábitats marinos y pérdida de biodiversidad.
2. Ocupación indebida y contaminación de las lagunas, por vertimientos y usos no permitidos, que comprometen la calidad del agua y el equilibrio ecológico.
3. Desconexión ecosistémica, que interrumpe los flujos naturales entre cuerpos de agua y afecta la oxigenación del sistema lagunar interno.
4. Ausencia de sistemas de saneamiento básico, lo que genera vertimientos directos de aguas residuales al entorno, incrementando los niveles de contaminación.
5. Deficiencias en el manejo y tratamiento de residuos sólidos, lo cual ha derivado en acumulación de desechos en zonas sensibles.
6. Alteración de las dinámicas naturales de la biodiversidad, debido a intervenciones humanas que bloquean los procesos ecológicos y la movilidad de especies (caso de anidación de tortugas).</td></tr>
<tr><th colspan="3">ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA</th></tr>
<tr><td colspan="3">Playa Blanca se encuentra ubicada en la Isla de Barú, no presenta una estructura espacial urbana definida. Este sector no constituye un centro poblado formal, sino que se ha consolidado como un enclave económico centrado en el turismo de sol y playa. El área ocupada corresponde a espacio público del sistema de playas y zonas de bajamar del Distrito de Cartagena. El acceso se realiza a través de la vía Barú, desviándose por una carretera en material natural que conduce directamente al atractivo turístico.

El desarrollo en Playa Blanca ha sido espontáneo y desorganizado, sin una planificación urbana que regule el uso del suelo o la infraestructura. La proliferación de construcciones informales y la falta de servicios básicos han generado impactos ambientales significativos previamente enlistados.</td></tr>
<tr><th colspan="3">VECTORES DE CRECIMIENTO</th></tr>
<tr><td colspan="3">El principal vector de crecimiento de Playa Blanca ha sido la demanda del atractivo turístico de sol y playa que ha impulsado una ocupación acelerada del territorio. Este crecimiento ha estado marcado por la ausencia de control y regulación efectiva por parte de las entidades competentes de nivel local y nacional. Esto ha facilitado la venta irregular de suelos de espacio público (sistema de playas y zonas de bajamar). Esta dinámica ha contribuido al desorden territorial y a una creciente presión sobre los ecosistemas marino-costeros.</td></tr>
<tr><th colspan="3">INFRAESTRUCTURA VIAL</th></tr>
<tr><td colspan="3">La única vía de acceso es la vía a Barú.</td></tr>
<tr><th colspan="2">TIPOLOGIAS DE VIVIENDA</th><th>EDIFICABILIDAD</th></tr>
<tr><td colspan="2">Los sistemas constructivos se caracterizan por su informalidad y uso de materiales locales. Las edificaciones predominantes son cabañas, restaurantes y estructuras permanentes orientadas al turismo, construidas principalmente con palma de iraca, madera, guadua y techos de palma. Estas construcciones, parcialmente funcionales para actividades turísticas no cumplen con normativas de construcción.</td><td>Predominan las construcciones de 1, 2 y 3 pisos.</td></tr>
<tr><th>SERVICIOS PÚBLICOS</th><th>PRESTACIÓN</th><th>ESTADO</th></tr>
<tr><td>1. Acueducto
2. Alcantarillado
3. Energía
4. Red de Gas
5. Aseo
6.Telecomunicaciones</td><td>1. No
2. No
3. No
4. No
5. Si
6. No</td><td>1. El abastecimiento de agua potable se da por medio de carrotanques y embarcaciones.
2. Los residentes indican que algunos establecimientos cuentan con pozo séptico.
3. No cuenta con redes de energía.
4. La comunidad cocina con carbón y leña.
5. Recolección de residuos sólidos periódicamente.</td></tr>
</table>

		6. La señal de comunicación es limitada.
PATRIMONIO		
Vestigios de hornos de cal conocidos como "hornos de estancia". Estos hornos fueron utilizados durante la época colonial para la producción de cal, un material esencial en la construcción de las murallas y fortificaciones de Cartagena.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 6 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.8 Centro Poblado de Barú

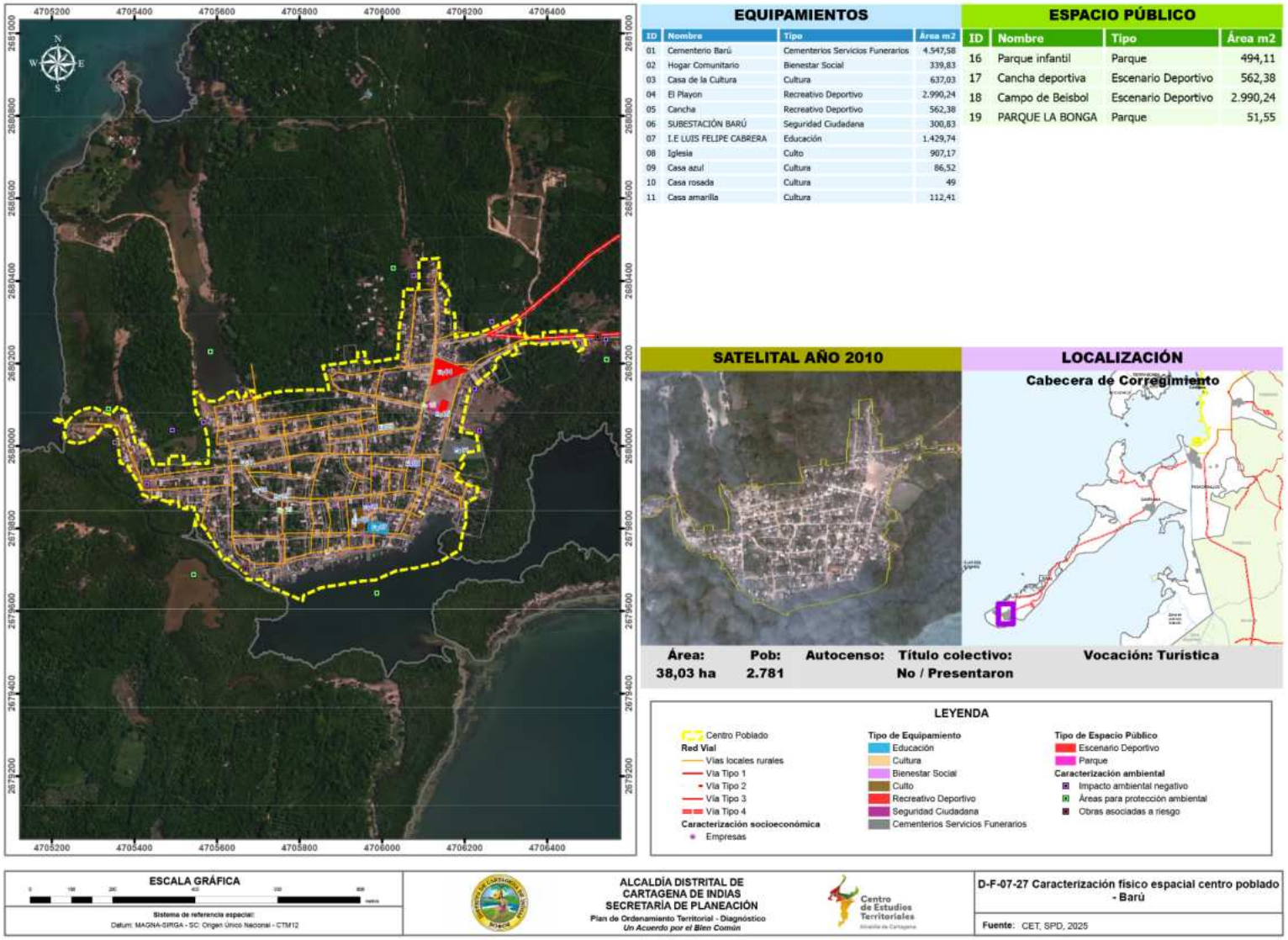


Tabla 50. Descripción Físico Especial Centro Poblado: Barú

CONFLICTOS AMBIENTALES		
1. Los habitantes nativos reportan la presencia de suelos inestables dentro de su territorio, lo cual genera preocupación por las condiciones de habitabilidad y seguridad de las construcciones existentes. 2. Se identifican actividades antrópicas relacionadas con la tala de manglar, lo que compromete el equilibrio ambiental del ecosistema y la protección natural frente a riesgos climáticos. 3. Se manifiesta la pérdida progresiva del bosque seco tropical, afectando la biodiversidad local y los servicios ecosistémicos asociados. 4. Se evidencia ocupación indebida mediante unidades habitacionales sobre cuerpos de agua como ciénagas y lagunas, lo que implica riesgos ambientales, de salubridad y vulnerabilidad frente a inundaciones. 5. Se observa una inadecuada disposición de residuos sólidos, tanto a cielo abierto como en la ronda hídrica de los cuerpos de agua, lo cual agrava la contaminación ambiental y sanitaria del entorno.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
El centro poblado presenta un desarrollo homogéneo, con un trazado urbano de carácter orgánico que no responde a una planificación previa ni al emplazamiento tradicional de un núcleo central o parque principal. No obstante, se identifica un nodo de equipamientos conformado por el centro religioso, el colegio, el hospital, el CAI y el embarcadero, los cuales configuran un espacio que funciona como punto de encuentro y articulación comunitaria dentro del tejido urbano.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El crecimiento del centro poblado responde tanto a las dinámicas propias del aumento demográfico de la población residente, como al emplazamiento de infraestructura asociada a la oferta de servicios turísticos. Paralelamente, los habitantes nativos manifiestan su preocupación por el incremento en los impuestos prediales sobre los terrenos que reconocen como propios, los cuales superan su capacidad de pago. En ese sentido, reiteran la necesidad de avanzar en un proceso de titulación colectiva. Adicionalmente, advierten sobre la presencia de fenómenos de gentrificación que afectan su permanencia en el territorio.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
El acceso al centro poblado se da por medio de la vía playeta la cual se encuentra parcialmente asfaltada; las vías internas están en material natural sin ningún tipo de intervención, ni adecuación.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA		**EDIFICABILIDAD**
Sistema constructivo de mampostería.		Predomina la vivienda de un nivel.
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo	1. No 2. No 3. Sí 4. Sí 5. Sí	1. La comunidad se abastece por medio de carro tanques, piletas (afirman presentar contaminación del recurso por los procesos de traslado y almacenamiento) y agua embotellada. 2. No cuenta con red de alcantarillado, algunos hogares tienen pozo séptico. 3. A pesar de contar con el servicio de energía, la comunidad afirma que el fluido es deficiente e intermitente. 4. La comunidad se abastece del servicio por medio de gas natural, así mismo existen hogares que aún hacen uso de las pimpinas y materiales combustibles alternativos como el carbón. 5. Se evidencian residuos sólidos en las vías y zonas verdes de los componentes viales, se requiere aumentar la periodicidad en la ruta de recolección.
PATRIMONIO		
Se solicita la atención del IPCC para el reconocimiento de viviendas en madera que, aunque no han sido declaradas formalmente como bienes de interés cultural, constituyen patrimonio arquitectónico representativo de los usos y costumbres ancestrales del territorio. Dada su relevancia histórica y cultural, y considerando que quedan muy pocas en pie, se hace necesario que estas construcciones sean catalogadas y/o clasificadas como patrimonio con el fin de garantizar su restauración y conservación.		

Nota. Construcción a partir de las mesas de participación ciudadana realizadas el 3 de Diciembre 2024 y el 28 de Febrero de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.9 Centro Poblado Leticia

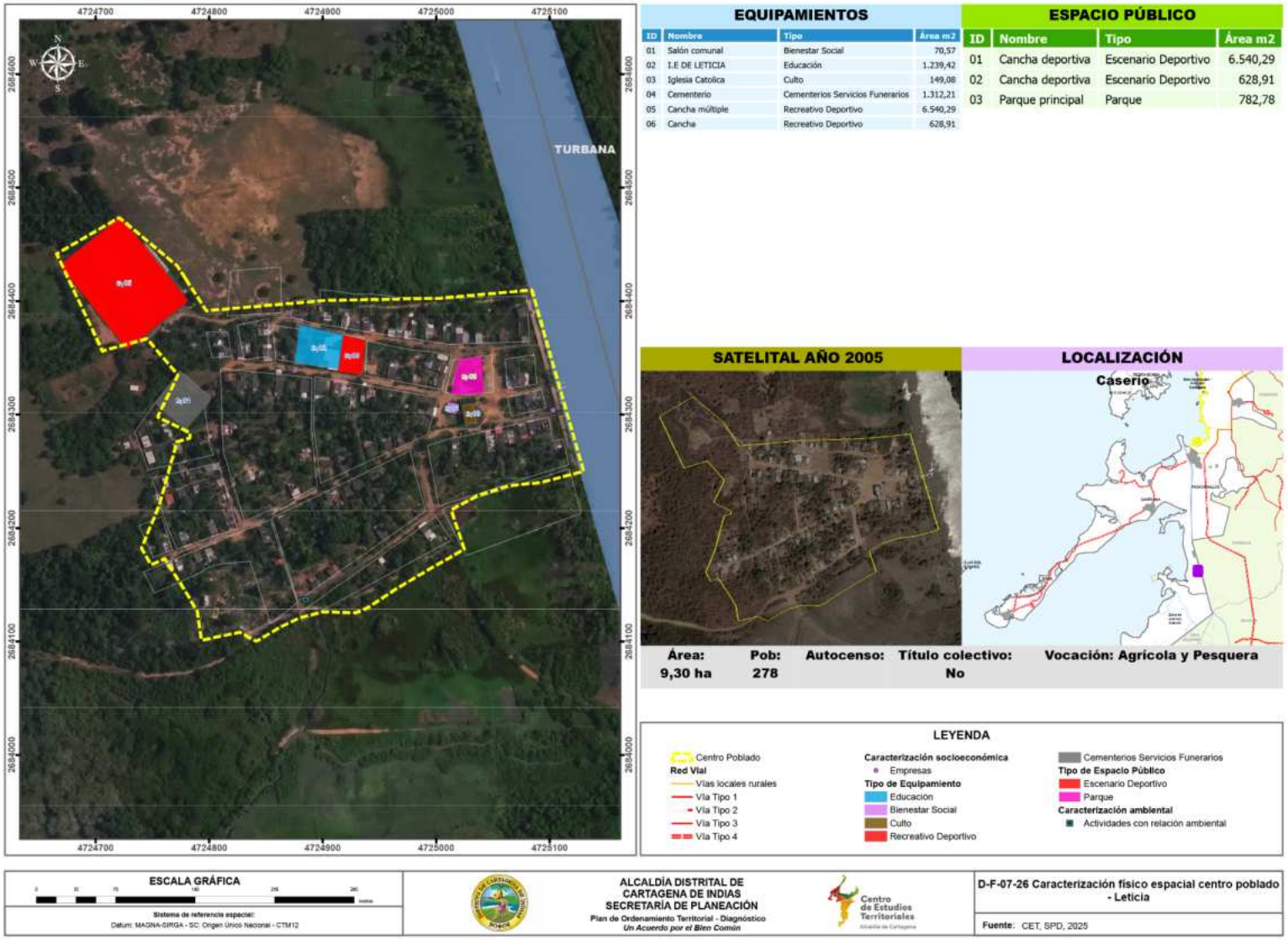


Tabla 51. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Leticia

<table>
<tr><th colspan="3">CONFLICTOS AMBIENTALES</th></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><th colspan="3">ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA</th></tr>
<tr><td colspan="3">La estructura espacial está determinada por la infraestructura diseñada para mitigar las amenazas de inundación asociadas al Canal del Dique y sus sistemas complementarios. Esta infraestructura se materializa en un muro de contención adyacente al canal, junto con diques perpendiculares ubicados en los costados del centro poblado. Estos elementos no solo controlan el riesgo hídrico, sino que también definen los límites y la traza urbana del área.

El centro poblado tiene como núcleo principal una cuadrícula que concentra la iglesia, el salón comunal y el parque central. Esta retícula organiza el trazado urbano y da origen a tres vías principales, dispuestas de forma perpendicular al Canal del Dique, a lo largo de las cuales se ubican los predios urbanizados y los equipamientos.</td></tr>
<tr><th colspan="3">VECTORES DE CRECIMIENTO</th></tr>
<tr><td colspan="3">La comunidad indica que no se percibe un crecimiento del centro poblado, debido a un proceso de migración hacia Pasacaballos y a Cartagena. Esta dinámica ha resultado en una disminución de la población residente y ha frenado el desarrollo urbano.</td></tr>
<tr><th colspan="3">INFRAESTRUCTURA VIAL</th></tr>
<tr><td colspan="3">El sistema vial del centro poblado está compuesto por tres vías principales perpendiculares al Canal del Dique, complementadas por vías barriales transversales que conectan las construcciones. Sin embargo, toda la red vial carece de pavimentación. Además, se requiere el mantenimiento del muro de contención y la adecuación de muelles de cabotaje sobre este, con el objetivo de mejorar las condiciones de seguridad para la población.</td></tr>
<tr><th colspan="2">TIPOLOGIAS DE VIVIENDA</th><th>EDIFICABILIDAD</th></tr>
<tr><td colspan="2">El patrón de ocupación del suelo se caracteriza por construcciones aisladas, en lugar de continuas, predominando las viviendas productivas vinculadas a actividades agrícolas o de piscicultura. Estas construcciones son principalmente de un piso y están distribuidas en espacios que incluyen patios, solares y la unidad habitacional.</td><td>Viviendas de 1 y 2 pisos.</td></tr>
<tr><th>SERVICIOS PÚBLICOS</th><th>PRESTACIÓN</th><th>ESTADO</th></tr>
<tr><td>1. Acueducto
2. Alcantarillado
3. Energía
4. Red de Gas
5. Aseo
6.Telecomunicaciones</td><td>1. No
2. No
3. SÍ
4. No
5. SÍ
6. No</td><td>1. La infraestructura existente incluye una torre y una planta de bombeo, actualmente fuera de servicio y en estado de deterioro. Ante esta situación, la comunidad recurre a la captación directa de agua del Canal del Dique mediante mangueras y motobombas, las cuales son de uso privado.
2. No existe infraestructura asociada, los hogares tienen pozos sépticos.
3. Existe las redes y se presentan casos de conexiones ilegales. Falta de alumbrado público.
4. Se realizaron las redes para la prestación del servicio, pero no se pudo completar y se encuentra incompleto.
5. Existe puntos de acopio y recolección.
6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.</td></tr>
<tr><th colspan="3">PATRIMONIO</th></tr>
<tr><td colspan="3">No hay registro.</td></tr>
</table>

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 28 de Noviembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.3.10 Centro Poblado Recreo

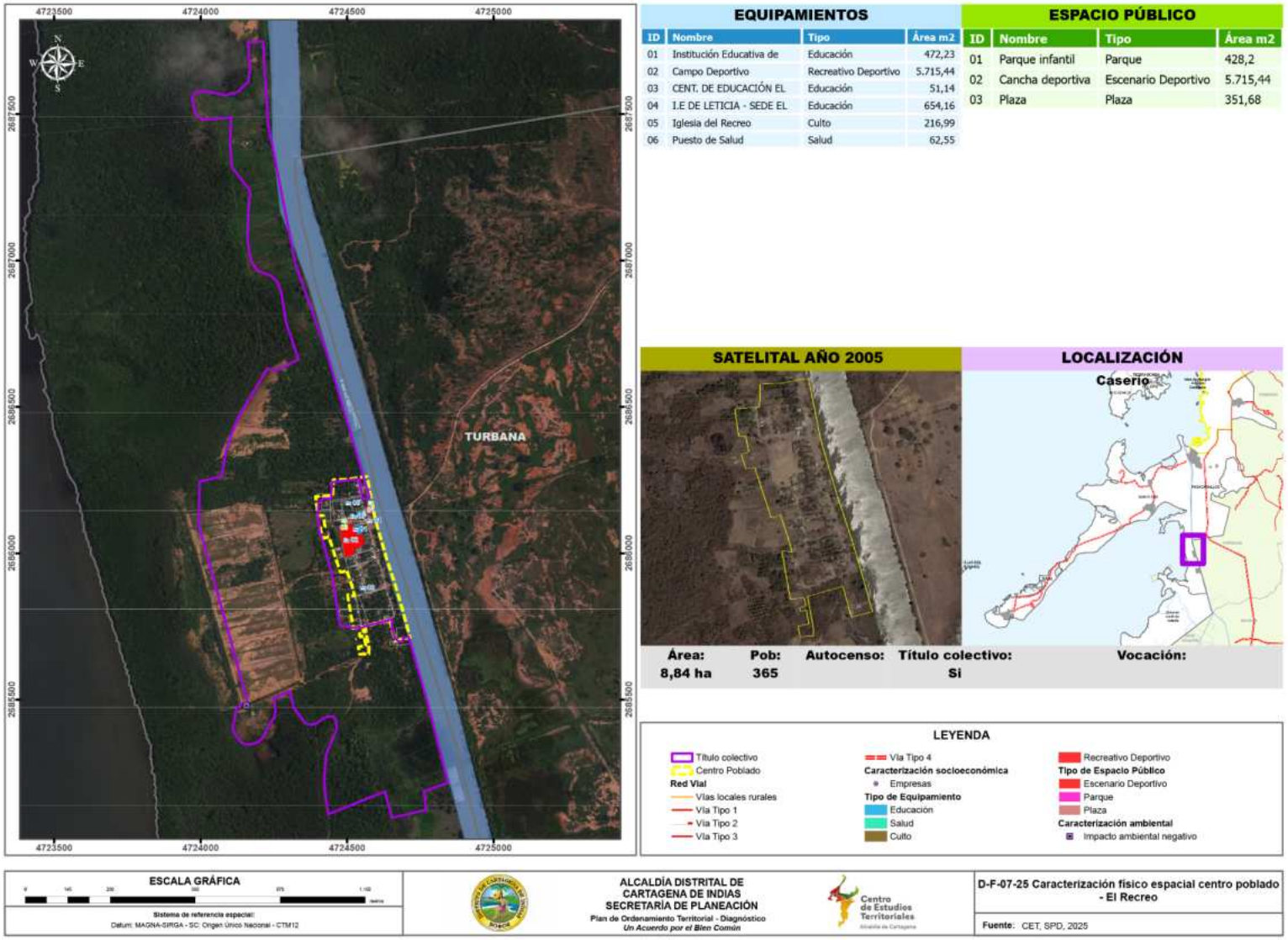


Tabla 52. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Recreo

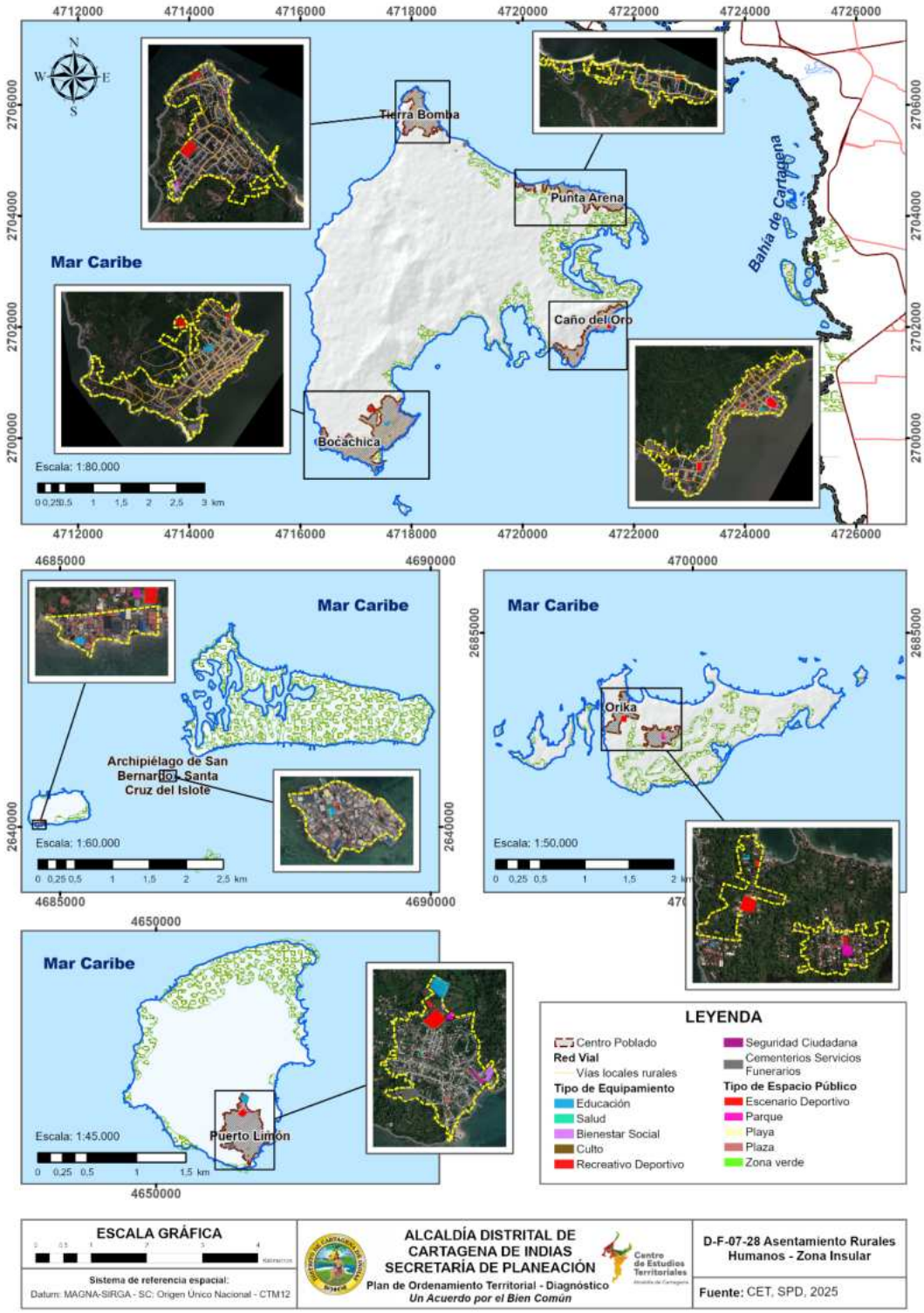
CONFLICTOS AMBIENTALES		
El Recreo presenta un alto grado de vulnerabilidad ambiental debido a la presión ejercida sobre sus ecosistemas ribereños, derivados principalmente de la actividad de remolcadores en el Canal del Dique, los cuales están deteriorando significativamente la flora y fauna acuática local. La comunidad carece de acceso a agua potable y consume agua directamente del canal, lo que representa un riesgo sanitario elevado. Además, el uso de combustibles contaminantes como leña y carbón, ante la ausencia de gas natural, agrava los impactos ambientales y de salud pública. El macroproyecto de intervención sobre el Canal del Dique, con la instalación de compuertas entre Puerto Badel y Gambote, también es percibido por la comunidad como una amenaza futura que podría alterar el equilibrio ecológico de la zona y restringir el acceso a las actividades pesqueras tradicionales.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
Presenta una organización territorial de origen espontáneo, con una morfología dispersa y de baja densidad, marcada por la ausencia de planificación formal. Las viviendas y equipamientos se disponen a lo largo de la vía principal que bordea el Canal del Dique, sin una clara estructuración de manzanas ni sistema definido de espacio público. En la parte trasera del poblado se localizan caminos ancestrales que conectan con zonas de pesca, considerados vitales por la comunidad, pero actualmente en mal estado. Equipamientos como la institución educativa y la cancha de fútbol y sóftbol se encuentran en zonas de relleno sin adecuaciones técnicas, lo que refleja la precariedad de la infraestructura urbana. La falta de mantenimiento del cementerio, ubicado también en la parte posterior del asentamiento, evidencia la débil articulación de los espacios colectivos y el abandono progresivo del tejido espacial comunitario.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El crecimiento del centro poblado El Recreo ha estado determinado por procesos de ocupación espontánea ligados a las actividades tradicionales de pesca y agricultura de subsistencia. Sin embargo, en la actualidad, factores externos amenazan con alterar sus dinámicas territoriales y socioeconómicas. La ejecución del macroproyecto del Canal del Dique, particularmente la instalación de compuertas entre Puerto Badel y Gambote, representa un vector de transformación que podría restringir la movilidad fluvial y las actividades pesqueras, principales fuentes de sustento de la comunidad		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
El Recreo cuenta con una infraestructura vial extremadamente limitada. Solo dispone de una vía principal, que atraviesa el centro poblado y bordea el Canal del Dique. Esta vía se encuentra en malas condiciones, lo que dificulta el tránsito peatonal y vehicular, especialmente durante la temporada de lluvias. Su principal modo de transporte es marítimo por el Canal del Dique.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Las viviendas presentan características propias de asentamientos rurales autoconstruidos. Predominan las edificaciones de uno o dos niveles, construidas con materiales convencionales, ladrillos, bloque de cemento láminas de zinc, en algunos casos con materiales tradicionales como madera.	Predomina la vivienda de uno y dos niveles.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. No hay cobertura de prestación del servicio. 2. No hay cobertura de prestación del servicio. 3. El servicio es precario, con redes deterioradas que requieren mantenimiento urgente. La comunidad solicita la formalización del servicio (pasar a tipo subnormal) y la instalación de contadores individuales para cada vivienda. 4.No hay cobertura de prestación del servicio. 5. La cobertura es deficiente y se origina basureros satélites. 6. La señal es intermitente.
PATRIMONIO		

No hay registro.

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 7 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

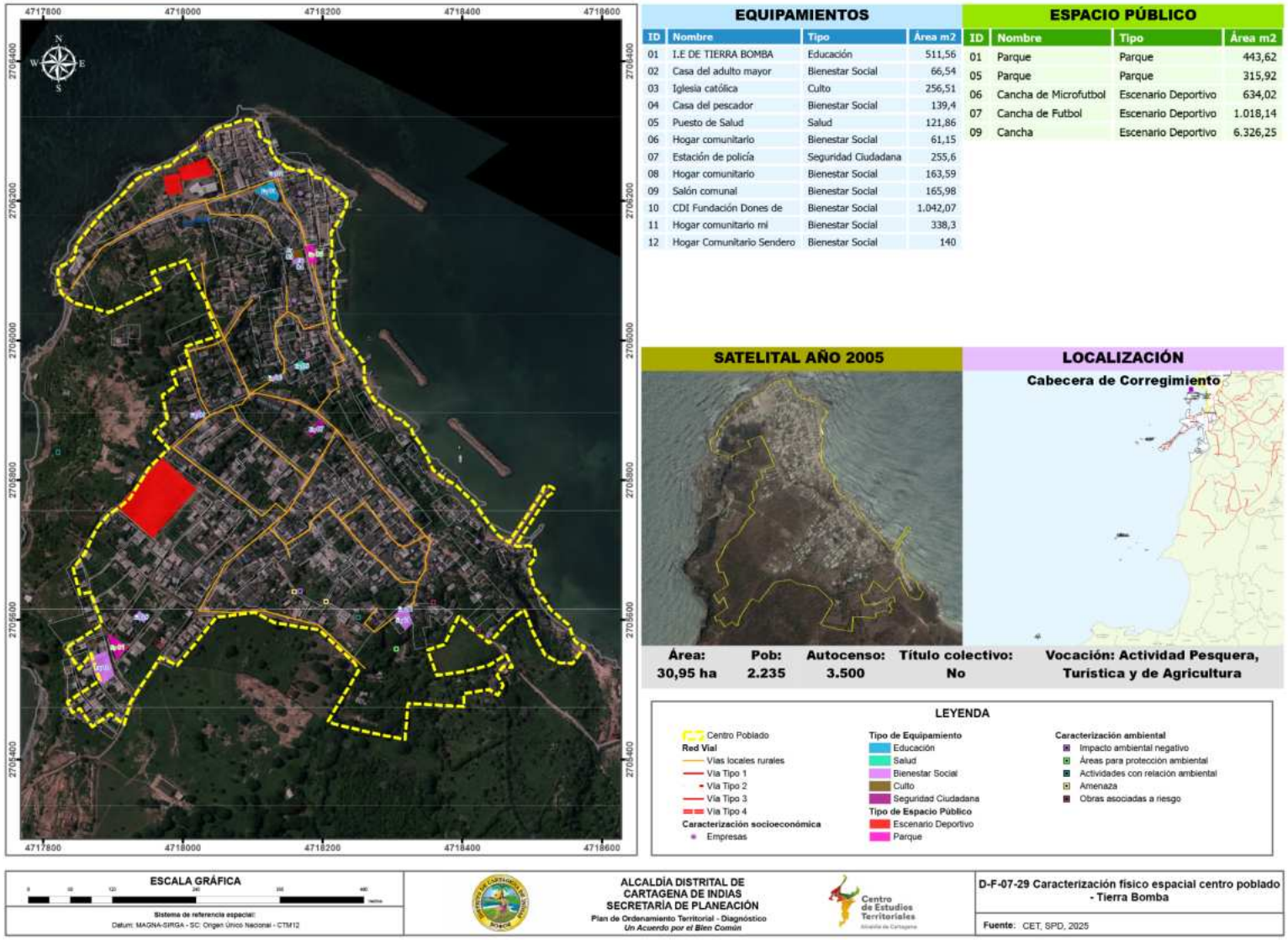
4.1.4.4 Asentamientos Humanos Rurales – Zona Insular

Figura 81. Localización Asentamientos Humanos Rurales – Zona Insular



Nota. Construcción a partir de la Imagen de Google Earth. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.4.1 Centro Poblado de Tierra Bomba



EQUIPAMIENTOS

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	I.E DE TIERRA BOMBA	Educación	511,56
02	Casa del adulto mayor	Bienestar Social	66,54
03	Iglesia católica	Culto	256,51
04	Casa del pescador	Bienestar Social	139,4
05	Puesto de Salud	Salud	121,86
06	Hogar comunitario	Bienestar Social	61,15
07	Estación de policía	Seguridad Ciudadana	255,6
08	Hogar comunitario	Bienestar Social	163,59
09	Salón comunal	Bienestar Social	165,98
10	CDI Fundación Dones de	Bienestar Social	1.042,07
11	Hogar comunitario mi	Bienestar Social	338,3
12	Hogar Comunitario Sendero	Bienestar Social	140

ESPACIO PÚBLICO

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Parque	Parque	443,62
05	Parque	Parque	315,92
06	Cancha de Microfutbol	Escenario Deportivo	634,02
07	Cancha de Futbol	Escenario Deportivo	1.018,14
09	Cancha	Escenario Deportivo	6.326,25

SATELITAL AÑO 2005

LOCALIZACIÓN

Área:	Pob:	Autocenso:	Título colectivo:	Vocación: Actividad Pesquera, Turística y de Agricultura
30,95 ha	2.235	3.500	No	

LEYENDA

- Centro Poblado
- **Red Vial**
  - Vías locales rurales
  - Vía Tipo 1
  - Vía Tipo 2
  - Vía Tipo 3
  - Vía Tipo 4
- **Caracterización socioeconómica**
  - Empresas
- **Tipo de Equipamiento**
  - Educación
  - Salud
  - Bienestar Social
  - Culto
  - Seguridad Ciudadana
- **Tipo de Espacio Público**
  - Escenario Deportivo
  - Parque
- **Caracterización ambiental**
  - Impacto ambiental negativo
  - Áreas para protección ambiental
  - Actividades con relación ambiental
  - Amenaza
  - Obras asociadas a riesgo

ESCALA GRÁFICA

Sistema de referencia espacial:
Datum: MAGNA-SIRGA - SC: Origen Único Nacional - CTM12

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Plan de Ordenamiento Territorial - Diagnóstico
Un Acuerdo por el Bien Común

Centro de Estudios Territoriales

D-F-07-29 Caracterización físico espacial centro poblado - Tierra Bomba

Fuente: CET, SPD, 2025

Tabla 53. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Tierra Bomba

CONFLICTOS AMBIENTALES	
Se evidencia la degradación de ecosistemas marino-costeros, por actividades antrópicas, como la exposición a amenazas por erosión costera y susceptibilidad a inundaciones por el acenso medio del nivel mar.	
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA	
El Centro Poblado se localiza en la zona norte de la isla, implantado sobre una colina costera que configura su morfología territorial. Su estructura espacial urbana se desarrolla entre dos planos altimétricos diferenciados: una franja baja, ubicada a lo largo de la línea de costa y la playa, y una meseta superior, resultado del ascenso de las curvas de nivel de la colina. Esta configuración topográfica ha dado lugar a un crecimiento urbano escalonado, que articula funcionalmente ambos niveles del territorio. La zona baja, próxima al mar, presenta alta vulnerabilidad frente a fenómenos naturales como la inundación y la erosión costera, agravados por el ascenso del nivel medio del mar y la ausencia de obras de protección costera. Por su parte, la meseta superior, aunque en menor grado, también enfrenta riesgos asociados, como escorrentías, remoción en masa y mayor exposición ante eventos extremos relacionados con el cambio climático. La traza urbana del centro poblado está estructurada a partir de dos ejes viales principales: uno longitudinal, paralelo a la línea de costa, y otro perpendicular que se entrecruzan en la punta norte de la isla, donde se ubica el núcleo fundacional. En la parte alta de la colina, el diseño urbano adopta un patrón de manzanas regulares, predominantemente cuadradas y rectangulares, con mayor disponibilidad de espacio para posibles expansiones. Se identifican también dos ejes viales transversales que permiten la articulación entre los distintos sectores del centro poblado, facilitando la movilidad peatonal y el tránsito en motocarros, aunque con limitaciones en infraestructura vial y servicios básicos. Además, existe un camino ancestral que conecta con la zona de Playa Linda, localizada al noroccidente de la isla. Este sector, reconocido por su uso recreativo y turístico por parte de la comunidad, funciona como una extensión funcional del centro poblado y constituye un importante espacio público costero para el disfrute colectivo de los habitantes nativos.	
VECTORES DE CRECIMIENTO	
El crecimiento del Centro Poblado se materializa en la meseta superior, donde se han urbanizado predios y consolidado nuevos desarrollos urbanísticos, especialmente hacia el sector sur. Estos nuevos asentamientos se caracterizan por una mezcla de viviendas de uso residencial y proyectos hoteleros de vocación turística, en respuesta al incremento de la demanda por actividades asociadas al turismo. Este proceso de expansión se articula funcionalmente a través del camino ancestral que conduce a Playa Linda, consolidando un corredor de crecimiento entre la meseta y la zona de playa, donde se han implantado nuevos proyectos turísticos y se han privatizado predios. En contraste, el crecimiento urbano en la franja baja, próxima a la línea de costa, presenta restricciones debido a la exposición a amenazas naturales, entre las que destacan la inundación por mareas altas, el ascenso del nivel medio del mar y la erosión costera. Estas condiciones han ocasionado daños estructurales en algunas viviendas, evidenciando su alta vulnerabilidad y la necesidad de medidas de adaptación y mitigación del riesgo.	
INFRAESTRUCTURA VIAL	
El trazado vial del Centro Poblado se compone, en su mayoría, de vías sin pavimentar, con excepción de algunas vías principales localizadas en la zona baja, que cuentan con pavimentación rígida. Estas vías estructuran la movilidad del asentamiento y se complementan con una red de caminos ancestrales e internos, cuyos perfiles viales permiten principalmente la circulación peatonal y de motocarros, adaptándose a la topografía del terreno. La infraestructura de transporte cuenta con un embarcadero público principal, que funciona como el nodo de conectividad marítima entre la isla y el suelo urbano de Cartagena, siendo fundamental para el traslado de personas, bienes y servicios.	
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**
Tipología de vivienda tradicional vernácula caracterizada por el uso de materiales naturales, como madera para la estructura y palmiche (hojas de palma) para las cubiertas.	Predominan las construcciones de 1 y 3 pisos.

Igualmente, se identifican viviendas construidas con materiales convencionales, como bloques de cemento, mortero y cubiertas en teja de zinc, que responden a procesos de autoconstrucción progresiva.	

SERVICIOS PÚBLICOS	PRESTACIÓN	ESTADO
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. La comunidad se abastece por suministro de bongos de agua y piletas-albercas privadas y comunitarias. 2. No hay infraestructura para la prestación del servicio. 3. El servicio presenta fluctuaciones en la prestación del servicio y la comunidad expresa de que las tarifas son elevadas. 4. Se presta el servicio, pero la cobertura no es completa. 5. Existe la recolección de basuras por parte de la empresa prestadora, sin embargo, el servicio no es continuo y en ocasiones se conforman basureros satélites. 6. La señal es intermitente.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 27 de Noviembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.4.2 Centro Poblado de Punta Arena



EQUIPAMIENTOS

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Iglesia	Culto	279,47
02	Salón comunal	Bienestar Social	132,27
03	I.E DE TIERRA BOMBA -	Educación	848,29
04	Cementerio	Cementerios Servicios Funerarios	744,35
05	Centro de adulto mayor	Bienestar Social	557,7

ESPACIO PÚBLICO

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Playa	Playa	4.453,22
02	Playa	Playa	9.592,14
03	Playa	Playa	2.497,46
04	Playa	Playa	1.833,33
05	Parque	Parque	271,43
06	Cancha de Futbol	Escenario Deportivo	1.645,22
07	Playa	Playa	2.635,75
08	Playa	Playa	2.361,87
09	Playa	Playa	2.214,55
10	Playa	Playa	1.156,2
11	Playa	Playa	1.399,08
12	Zona Verde	Zona verde	228,28

SATELITAL AÑO 2005



LOCALIZACIÓN



Área:	Pob:	Autocenso:	Título colectivo:	Vocación: Actividad Pesquera y Turística
31,25 ha	564	1.800	No	

LEYENDA

- Título colectivo
- Centro Poblado
- **Red Vial**
  - Vías locales rurales
  - Vía Tipo 1
  - Vía Tipo 2
  - Vía Tipo 3
  - Vía Tipo 4
- **Caracterización socioeconómica**
  - Empresas
- **Tipo de Equipamiento**
  - Educación
  - Bienestar Social
  - Culto
  - Cementerios Servicios Funerarios
- **Tipo de Espacio Público**
  - Escenario Deportivo
  - Parque
  - Playa
  - Zona verde

ESCALA GRÁFICA

Sistema de referencia espacial:
Datum: MAGNA-SIRGA - SC: Origen Único Nacional - CTM12

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Plan de Ordenamiento Territorial - Diagnóstico
Un Acuerdo por el Bien Común

Centro de Estudios Territoriales

D-F-07-30 Caracterización físico espacial centro poblado - Punta Arena

Fuente: CET, SPD, 2025

Tabla 54. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Punta Arena

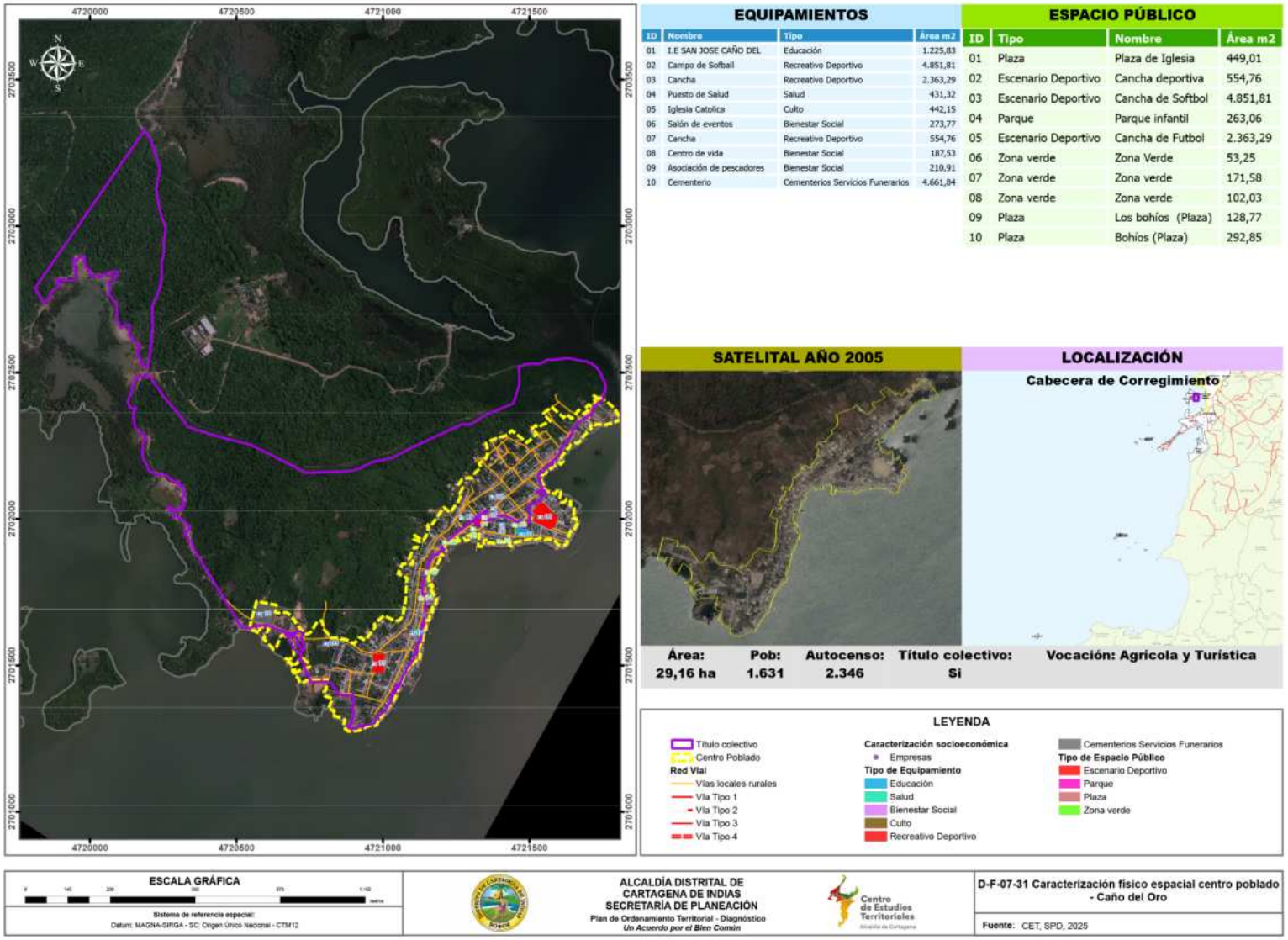
CONFLICTOS AMBIENTALES	
Se evidencia un proceso de degradación ambiental en los humedales localizados al sur del Centro Poblado, resultado de la urbanización informal sobre las rondas hídricas y el cuerpo de agua del humedal. La ocupación informal ha generado la alteración del equilibrio ecológico, afectando la capacidad de regulación hídrica, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos que estos cuerpos de agua proveen. Adicionalmente, sobre la línea de costa, se presenta un fenómeno de erosión costera, que ha ocasionado la pérdida de suelo y afectaciones directas a viviendas y establecimientos turísticos localizados en la franja de playa. Este proceso erosivo, acelerado por el ascenso del nivel del mar y la falta de obras de mitigación, representa un riesgo creciente para la comunidad. Se han identificado también puntos críticos de acumulación de residuos sólidos (basureros satélites), especialmente en el entorno del cementerio. Asimismo, se reportan vertimientos directos hacia el humedal, provenientes de asentamientos que carecen de sistemas de saneamiento básico, lo que incrementa la contaminación del agua y la presión sobre el ecosistema y la susceptibilidad a inundaciones de los asentamientos.	
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA	
La estructura espacial urbana está definida por la presencia de elementos de la Estructura Ecológica Principal, en particular los humedales y la franja costera, que determinan la forma, orientación y límites del asentamiento. Esta relación con el entorno natural ha influido en un patrón de crecimiento adaptativo pero fragmentado, que no responde a un trazado urbano formal ni regular. El asentamiento se organiza a partir de dos calles principales de orientación longitudinal, paralelas a la línea de costa, las cuales constituyen el eje estructurante del centro poblado. La traza vial ha sido definida por la proximidad a los humedales y la morfología costera, generando una ocupación dispersa, con predios irregulares y en algunos casos apareados, sin una clara conformación de manzanas urbanas ni sistema de espacio público estructurado. La vía principal conecta la mayoría de las viviendas y establecimientos turísticos localizados a lo largo del litoral, mientras que una serie de calles transversales, de menor sección, conducen hacia el sistema de humedales en el interior de la isla. En estos sectores, se evidencia un proceso de urbanización informal, que ha avanzado sobre las áreas adyacentes a los cuerpos de agua, generando impactos ambientales significativos y alteraciones en la funcionalidad ecosistémica del humedal, el cual actúa como receptor de las aguas pluviales y de los vertimientos domésticos.	
VECTORES DE CRECIMIENTO	
El crecimiento del Centro Poblado se ha caracterizado por un patrón de urbanización informal, principalmente en las rondas hídricas de los humedales, lo que ha generado una ocupación informal en zonas de importancias ecosistémica. Paralelamente, se ha evidenciado el desarrollo de predios con uso turístico, especialmente hoteles y alojamientos, sobre la línea de costa. Estas construcciones, en su mayoría sin criterios de adaptación al riesgo o al entorno natural, han intensificado los impactos sobre los ecosistemas marino-costeros, exacerbando fenómenos como la erosión costera, el deterioro del paisaje natural y la presión sobre los servicios públicos y ambientales.	
INFRAESTRUCTURA VIAL	
La infraestructura vial del Centro Poblado se estructura a partir de dos vías principales paralelas a la línea de costa, cuya traza responde a la morfología natural del territorio, adaptándose a las curvaturas de la costa y a los humedales localizados al sur del asentamiento. Estas vías conforman los ejes estructurantes del centro poblado, articulando la movilidad interna y el acceso a viviendas, establecimientos turísticos y áreas comunitarias. Ambas vías son no pavimentadas y presentan una sección variable que permite la circulación de peatones y motocarros, los cuales constituyen los principales medios de transporte en la isla. En ciertos tramos, la vía se ensancha, funcionando como espacio de encuentro comunitario o para maniobras de vehículos livianos; en otros sectores, se reduce y se fusiona con las edificaciones colindantes, generando interrupciones en la continuidad del perfil vial. Se identifica un embarcadero principal y también hay otros, embarcaderos asociados a hoteles turísticos.	
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**
Tipología de vivienda tradicional vernácula caracterizada por el uso de materiales naturales, como madera para la estructura y palmiche (hojas de palma) para las cubiertas. Igualmente, se identifican viviendas construidas con	Viviendas de 1 a 3 pisos.

materiales convencionales, como bloques de cemento, mortero y cubiertas en teja de zinc, que responden a procesos de autoconstrucción progresiva.	

SERVICIOS PÚBLICOS	PRESTACIÓN	ESTADO
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. Si 5. Si 6. Si	1. La comunidad se abastece por suministro de bongos de agua y piletas-albercas privadas y comunitarias. 2. No hay infraestructura para la prestación del servicio. 3. El servicio presenta fluctuaciones en la prestación del servicio y la comunidad expresa de que las tarifas son elevadas. 4. Se presta el servicio, pero la cobertura no es completa. 5. Existe la recolección de basuras por parte de la empresa prestadora, sin embargo, el servicio no es continuo y en ocasiones se conforman basureros satélites. 6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 6 de Diciembre de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.4.3 Centro Poblado de Caño del Oro



EQUIPAMIENTOS

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	I.E SAN JOSE CAÑO DEL	Educación	1.225,83
02	Campo de Softball	Recreativo Deportivo	4.851,81
03	Cancha	Recreativo Deportivo	2.363,29
04	Puesto de Salud	Salud	431,32
05	Iglesia Catolica	Culto	442,15
06	Salón de eventos	Bienestar Social	273,77
07	Cancha	Recreativo Deportivo	554,76
08	Centro de vida	Bienestar Social	187,53
09	Asociación de pescadores	Bienestar Social	210,91
10	Cementerio	Cementerios Servicios Funerarios	4.661,84

ESPACIO PÚBLICO

ID	Tipo	Nombre	Área m2
01	Plaza	Plaza de Iglesia	449,01
02	Escenario Deportivo	Cancha deportiva	554,76
03	Escenario Deportivo	Cancha de Softbol	4.851,81
04	Parque	Parque infantil	263,06
05	Escenario Deportivo	Cancha de Futbol	2.363,29
06	Zona verde	Zona Verde	53,25
07	Zona verde	Zona verde	171,58
08	Zona verde	Zona verde	102,03
09	Plaza	Los bohíos (Plaza)	128,77
10	Plaza	Bohíos (Plaza)	292,85

Área:	Pob:	Autocenso:	Título colectivo:	Vocación: Agrícola y Turística
29,16 ha	1.631	2.346	Si	

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Plan de Ordenamiento Territorial - Diagnóstico
Un Acuerdo por el Bien Común

Centro de Estudios Territoriales

D-F-07-31 Caracterización físico espacial centro poblado - Caño del Oro

Fuente: CET, SPD, 2025

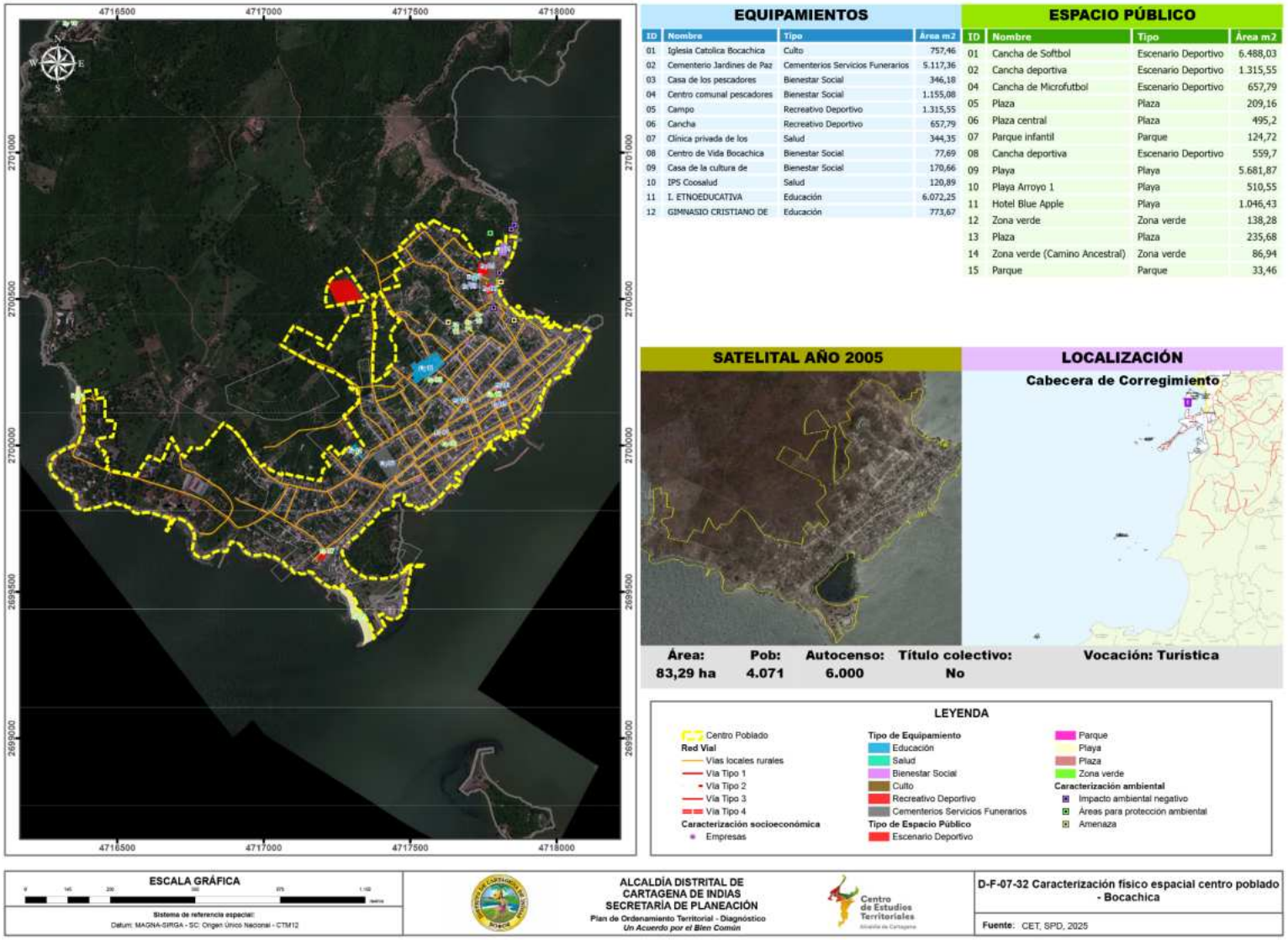
Tabla 55. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Caño del Oro

CONFLICTOS AMBIENTALES		
El centro poblado cuenta con áreas de ecosistemas estratégicos como bosque de manglar, bosque seco tropical y sistemas lagunares, los cuales son valorados y protegidos por la comunidad local. No obstante, se registran episodios de contaminación ambiental asociados al estancamiento de aguas provenientes de la bahía, ocasionados por fenómenos como el ascenso del nivel medio del mar, mareas altas y tormentas tropicales. Esta situación se ve agravada por la ausencia de un sistema de alcantarillado pluvial y sanitario, lo que conlleva a la acumulación y degradación de estas aguas, generando focos de proliferación de vectores de enfermedades que comprometen la salud pública y deterioran la calidad ambiental del entorno.		
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA		
La estructura espacial urbana del centro poblado se organiza de manera lineal a lo largo de la línea de costa de la Isla de Tierra Bomba, sobre la Bahía Interna de Cartagena. Se articula principalmente a través de un eje longitudinal que actúa como elemento estructurante para la disposición de las viviendas y los principales espacios públicos del asentamiento. Esta configuración responde no solo a la geografía costera, sino también a las relaciones históricas y funcionales derivadas del uso que tuvo el territorio como espacio de aislamiento para personas con lepra. Aún se conservan vestigios de edificaciones significativas como la iglesia, el lazareto, la casa médica y el leprocomio de Caño del Oro, que han influido en la organización social y en la configuración de la memoria colectiva de sus habitantes.		
VECTORES DE CRECIMIENTO		
El centro poblado presenta un patrón de crecimiento orientado hacia el sistema orográfico, caracterizado por la consolidación de nuevas viviendas sobre las laderas de la colina. Esta dinámica de expansión ha incrementado la exposición de estas zonas a escenarios de amenaza por remoción en masa, dadas las condiciones topográficas y geotécnicas del terreno. Además, el crecimiento urbano se ve condicionado por la colindancia con instalaciones de la Armada Nacional de Colombia, que restringen la expansión en esa dirección. La expansión urbana actual se desarrolla principalmente sobre el polígono correspondiente a la titulación colectiva del Consejo Comunitario de Comunidades Negras de Caño del Oro. Asimismo, se evidencia un proceso continuo de urbanización de las manzanas existentes, con desarrollo habitacional a lo largo de los ejes viales del centro poblado.		
INFRAESTRUCTURA VIAL		
La traza vial del centro poblado se organiza a partir de una vía principal que se extiende en sentido norte-sur, paralela a la línea de costa. Esta vía, aunque sin pavimentar, permite la circulación de vehículos automotores y actúa como el eje estructurante del sistema vial local. A partir de esta, se articulan transversalmente diversas vías de menor sección que conectan en sentido oriente-occidente. Muchas de estas corresponden a caminos peatonales o senderos, también sin pavimentar, que permiten la accesibilidad interna del centro poblado, aunque con limitaciones en términos de calidad de la infraestructura y capacidad de movilidad.		
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**	
Viviendas agrupadas en su mayoría de uno a dos pisos, con sistema constructivo tradicional en mampostería y arquitectura vernácula con materiales de madera y palma.	Viviendas de 1 y 2 pisos.	
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo	1. No 2. No 3. Si 4. Si 5. Si	1. La comunidad se abastece por suministro de bongos de agua y piletas-albercas privadas y comunitarias. 2. No hay infraestructura para la prestación del servicio. 3. El servicio presenta fluctuaciones en la prestación del servicio y la comunidad expresa de que las tarifas son elevadas. 4. Se presta el servicio, pero la cobertura no es completa. 5. Existe la recolección de basuras por parte de la empresa prestadora, sin embargo, el servicio no es continuo y en ocasiones se conforman basureros satélites.
PATRIMONIO		
En el Centro Poblado se localizan siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC) - Ruinas del Leprocomio de la Colina y de la República (Hospital de Leprosos, restos de la Iglesia y del Claustro).		

La fachada de la Iglesia se encuentra en condiciones de ruina y la comunidad expresa que se sienten vulnerables ante el estado de esta. - Dos Hornos: Los cuales presentan deterioro y no cuentan con una protección adecuada.

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 10 de Diciembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.4.4 Centro Poblado de Bocachica



EQUIPAMIENTOS

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Iglesia Catolica Bocachica	Culto	757,46
02	Cementerio Jardines de Paz	Cementerios Servicios Funerarios	5.117,36
03	Casa de los pescadores	Bienestar Social	346,18
04	Centro comunal pescadores	Bienestar Social	1.155,08
05	Campo	Recreativo Deportivo	1.315,55
06	Cancha	Recreativo Deportivo	657,79
07	Clínica privada de los	Salud	344,35
08	Centro de Vida Bocachica	Bienestar Social	77,69
09	Casa de la cultura de	Bienestar Social	170,66
10	IPS Coosalud	Salud	120,89
11	I. ETNOEDUCATIVA	Educación	6.072,25
12	GIMNASIO CRISTIANO DE	Educación	773,67

ESPACIO PÚBLICO

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Cancha de Softbol	Escenario Deportivo	6.488,03
02	Cancha deportiva	Escenario Deportivo	1.315,55
04	Cancha de Microfutbol	Escenario Deportivo	657,79
05	Plaza	Plaza	209,16
06	Plaza central	Plaza	495,2
07	Parque infantil	Parque	124,72
08	Cancha deportiva	Escenario Deportivo	559,7
09	Playa	Playa	5.681,87
10	Playa Arroyo 1	Playa	510,55
11	Hotel Blue Apple	Playa	1.046,43
12	Zona verde	Zona verde	138,28
13	Plaza	Plaza	235,68
14	Zona verde (Camino Ancestral)	Zona verde	86,94
15	Parque	Parque	33,46

Área:	Pob:	Autocenso:	Título colectivo:	Vocación: Turística
83,29 ha	4.071	6.000	No	

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Plan de Ordenamiento Territorial - Diagnóstico
Un Acuerdo por el Bien Común

Centro de Estudios Territoriales

D-F-07-32 Caracterización físico espacial centro poblado - Bocachica

Fuente: CET, SPD, 2025

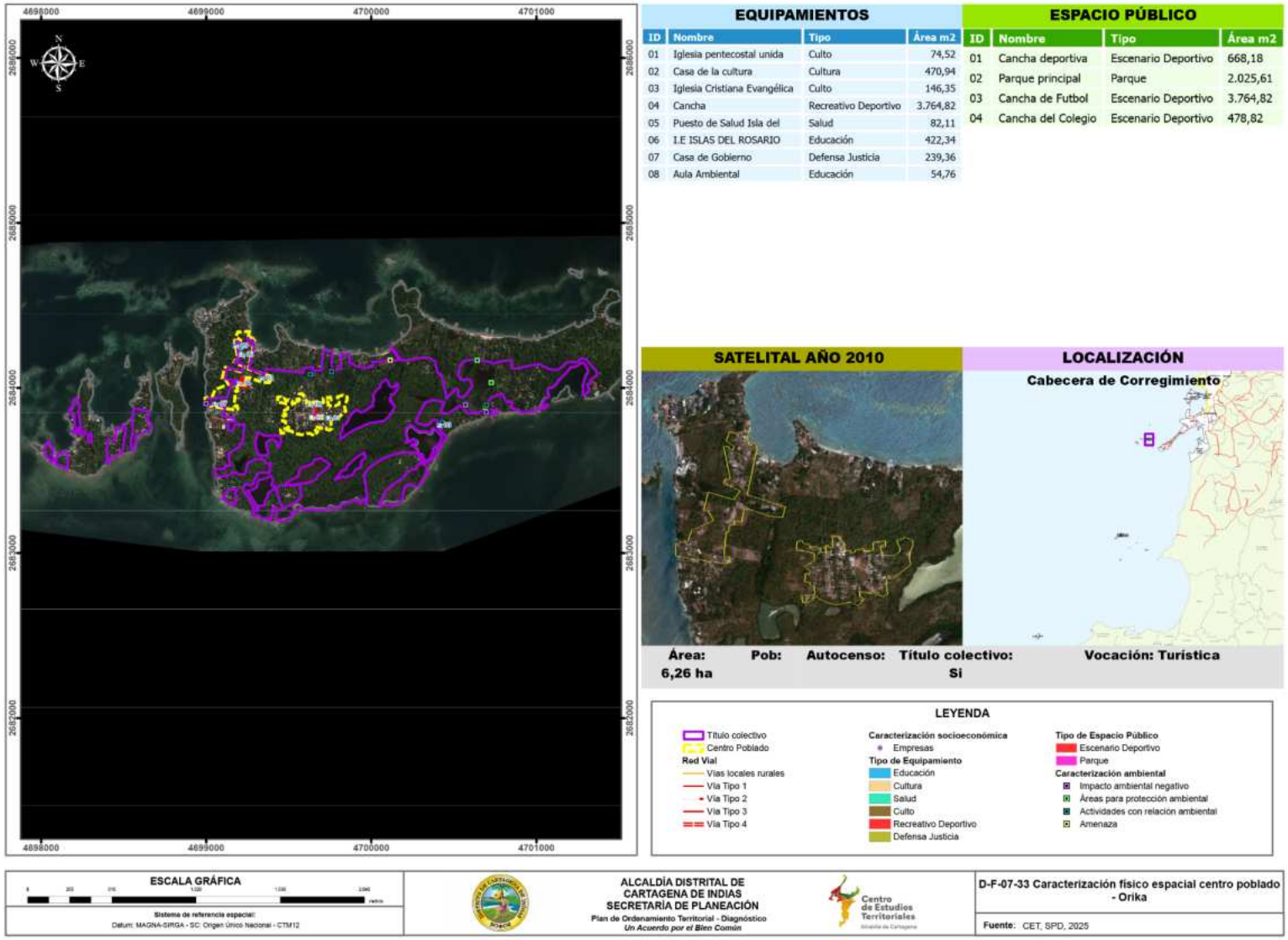
Tabla 56. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Bocachica

CONFLICTOS AMBIENTALES	
El centro poblado presenta afectaciones por amenaza de inundación derivadas de diversos factores climáticos asociados al entorno marino-costero, como el aumento del nivel del mar, el mareaje y las tormentas tropicales. Estas condiciones impactan principalmente a las viviendas asentadas sobre la línea de costa, que son más susceptibles a estos fenómenos. Adicionalmente, los procesos de artificialización del territorio han generado transformaciones significativas en los ecosistemas naturales, ocasionando alteraciones en la estructura y continuidad del bosque de manglar y del bosque seco tropical presentes en la zona. De igual forma, la ausencia de infraestructura de alcantarillado ha generado la acumulación de aguas producto de los eventos de inundación, lo que ocasiona estancamientos recurrentes en las vías principales del centro poblado. Esta situación conlleva a impactos negativos en la salud pública, debido a la proliferación de vectores, la emisión de malos olores y la exposición prolongada de la comunidad a condiciones insalubres.	
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA	
La estructura espacial urbana del centro poblado se organiza en torno a un patrón de calles paralelas a la línea de costa en el sector suroriental de la Isla de Tierra Bomba. Su expansión se encuentra limitada por las colinas del sistema orográfico, donde se localiza la Batería del Ángel San Rafael, la cual actúa como un hito paisajístico y de referencia territorial, marcando el límite del crecimiento urbano. Este es el centro poblado de mayor extensión en la isla, con un patrón de vivienda agrupada que se dispone en manzanas rectangulares sobre cuatro ejes longitudinales, paralelos al litoral. No obstante, algunas zonas presentan una disposición más orgánica, adaptada a las condiciones topográficas del terreno. El principal eje vial del centro poblado corre paralelo a la costa, sirviendo como vía de conexión y articulación interna. A lo largo de la línea de costa se identifican aproximadamente diez embarcaderos de uso comunitario, los cuales constituyen elementos clave para la movilidad y las actividades económicas locales. Adicionalmente, se han implementado algunas obras de protección costera y otras zonas, especialmente hacia el norte presentan afectaciones por inundación.	
VECTORES DE CRECIMIENTO	
El primer vector de crecimiento corresponde a la expansión urbana impulsada por la actividad turística hacia la zona suroccidental del centro poblado, colindante con la línea de costa. En este sector se observa una creciente presencia de parcelaciones con edificaciones destinadas a clubes de playa, hoteles y otros establecimientos turísticos. Esta dinámica ha alcanzado el área donde se encuentran las ruinas de la Batería de San Felipe, las cuales se conectan con el centro poblado mediante vías y caminos ancestrales. Esta conectividad ha favorecido la consolidación de nuevos asentamientos y unidades de vivienda, inicialmente organizadas en un patrón agrupado que se dispersa gradualmente conforme se aproxima a la Batería. El segundo vector de crecimiento se ubica en el extremo noroccidental del centro poblado, en el sector donde se localiza la Batería del Ángel San Rafael, asentada sobre una colina del sistema orográfico de la isla. En esta zona se están consolidando nuevas viviendas a lo largo de caminos ancestrales y vías existentes, adyacentes al núcleo urbano. Las edificaciones tienden a agruparse en ciertos sectores, aunque presentan un trazado orgánico que responde a las curvas de nivel del relieve.	
INFRAESTRUCTURA VIAL	
La infraestructura vial del centro poblado se organiza en una jerarquía compuesta por tres vías principales longitudinales, paralelas a la línea de costa, algunas de las cuales presentan tramos pavimentados. Estas se complementan con una red de vías colectoras de menor sección, dispuestas de forma transversal. Los perfiles viales predominantes corresponden a vías de uso peatonal asociados a senderos peatonales y ancestrales, mientras que las vías principales permiten la circulación de motocarros. La traza vial se adapta a la geomorfología del territorio y a la relación funcional y morfológica con la línea de costa.	
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**
Viviendas agrupadas en su mayoría de uno a dos pisos, con sistema constructivo tradicional en mampostería y arquitectura vernácula con materiales de madera y palma.	Viviendas de 1 y 2 pisos.

SERVICIOS PÚBLICOS	PRESTACIÓN	ESTADO
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo	1. No 2. No 3. Si 4. Si 5. Si	1. La comunidad se abastece por suministro de bongos de agua y piletas-albercas privadas y comunitarias. 2. No hay infraestructura para la prestación del servicio. 3. El servicio presenta fluctuaciones en la prestación del servicio y la comunidad expresa de que las tarifas son elevadas. 4. Se presta el servicio, pero la cobertura no es completa. 5. Existe la recolección de basuras por parte de la empresa prestadora, sin embargo, el servicio no es continuo y en ocasiones se conforman basureros satélites.
PATRIMONIO		
En el Centro Poblado se localizan siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC) - Batería del Ángel de San Rafael. - Fuerte de San Fernando de Bocachica. - Ruinas Batería de Santiago. - Ruinas Batería de San Felipe.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 5 de Diciembre 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.4.5 Centro Poblado de Orika



EQUIPAMIENTOS

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Iglesia pentecostal unida	Culto	74,52
02	Casa de la cultura	Cultura	470,94
03	Iglesia Cristiana Evangélica	Culto	146,35
04	Cancha	Recreativo Deportivo	3.764,82
05	Puesto de Salud Isla del	Salud	82,11
06	I.E ISLAS DEL ROSARIO	Educación	422,34
07	Casa de Gobierno	Defensa Justicia	239,36
08	Aula Ambiental	Educación	54,76

ESPACIO PÚBLICO

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Cancha deportiva	Escenario Deportivo	668,18
02	Parque principal	Parque	2.025,61
03	Cancha de Futbol	Escenario Deportivo	3.764,82
04	Cancha del Colegio	Escenario Deportivo	478,82

SATELITAL AÑO 2010

LOCALIZACIÓN

Área: 6,26 ha **Pob:** **Autocenso:** **Título colectivo:** Si **Vocación: Turística**

LEYENDA

- Título colectivo
- Centro Poblado
- **Red Vial**
  - Vías locales rurales
  - Vía Tipo 1
  - Vía Tipo 2
  - Vía Tipo 3
  - Vía Tipo 4
- **Caracterización socioeconómica**
  - Empresas
- **Tipo de Equipamiento**
  - Educación
  - Cultura
  - Salud
  - Culto
  - Recreativo Deportivo
  - Defensa Justicia
- **Tipo de Espacio Público**
  - Escenario Deportivo
  - Parque
- **Caracterización ambiental**
  - Impacto ambiental negativo
  - Áreas para protección ambiental
  - Actividades con relación ambiental
  - Amenaza

ESCALA GRÁFICA

Sistema de referencia espacial:
Datum: MAGNA-SIRGA - SC: Origen Único Nacional - CTM12

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Plan de Ordenamiento Territorial - Diagnóstico
Un Acuerdo por el Bien Común

Centro de Estudios Territoriales

D-F-07-33 Caracterización físico espacial centro poblado - Orika

Fuente: CET, SPD, 2025

Tabla 57. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Orika

CONFLICTOS AMBIENTALES
Se evidencia un proceso de degradación ambiental en los cuerpos de agua internos, especialmente en los humedales y lagunas adyacentes al centro poblado, los cuales han sufrido alteraciones en su equilibrio ecológico debido a la expansión urbana, el vertimiento de aguas residuales no tratadas y el uso inadecuado del suelo. Esta situación ha conllevado a la pérdida de coberturas vegetales de ecosistemas estratégicos, como el bosque de manglar y el bosque seco tropical, reduciendo su capacidad de provisión de servicios ecosistémicos y afectando la dinámica hídrica y biológica del entorno. Adicionalmente, se presenta una presión creciente sobre el maritorio, en particular sobre la línea de playa del sector norte, debido a la intensificación de actividades turísticas. Esta sobreutilización del ecosistema marino-costero ha incrementado los procesos de erosión, contaminación y fragmentación del hábitat, generando impactos negativos tanto sobre el medio ambiente como sobre las condiciones de habitabilidad del territorio y la sostenibilidad de la actividad turística.
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA
El centro poblado se ha desarrollado principalmente en la parte interna de Isla Grande, extendiéndose también sobre Isleta, conformando una estructura urbana que responde a una retícula en damero, con manzanas cuadradas o rectangulares que se adaptan a las condiciones topográficas del terreno. Esta configuración permite una lectura clara del espacio urbano y una distribución funcional de sus usos. La traza urbana se organiza en torno a dos espacios centrales jerarquizados, que concentran el espacio público estructurante mediante plazas y canchas deportivas, rodeadas por equipamientos como iglesias, centros comunales y establecimientos comerciales, conformando nodos de encuentro social. El urbanismo del centro poblado se caracteriza por una definición clara de los espacios públicos y privados, articulados por vías de tránsito con andenes delimitados y perfiles viales mayores a 3 metros, lo cual facilita la movilidad peatonal y vehicular de baja velocidad. Sobre estas vías se disponen también las redes de servicios públicos domiciliarios, alumbrado público y señalización, lo que contribuye a un tejido urbano ordenado y funcional. Se destaca igualmente la organización comunitaria en la planificación y consolidación del asentamiento, evidenciada en la implantación de las viviendas sobre lotes individuales, en su mayoría no apareados, respetando márgenes y zonas de transición. Esta organización ha favorecido la concepción del espacio público como bien común, un manejo adecuado de residuos sólidos y una distribución coherente de los usos del suelo, diferenciando claramente las zonas residenciales, comerciales y turísticas.
VECTORES DE CRECIMIENTO
El centro poblado se encuentra actualmente en un proceso de urbanización progresiva de los predios interiores, completando las manzanas conforme a la traza urbana previamente definida. Este crecimiento ha mantenido en gran parte la coherencia espacial del asentamiento, respetando los patrones de organización existentes. Sin embargo, también se ha evidenciado un proceso paralelo de urbanización sobre la línea de costa, particularmente en el sector norte de la isla, donde se han consolidado proyectos de infraestructura turística que hacen uso directo de la playa. Estos desarrollos incluyen tanto hoteles de mayor escala como hostales gestionados por las comunidades, lo que refleja una diversificación del modelo turístico, pero también incrementa la presión sobre los ecosistemas marino-costeros. Como resultado del crecimiento urbano y turístico, la comunidad ha expresado la necesidad de ampliar y mejorar la infraestructura de los embarcaderos comunitarios, debido a que los existentes no satisfacen la demanda actual de transporte y carga, afectando la movilidad, el abastecimiento y la operación de actividades económicas locales, en especial las vinculadas al turismo y la pesca artesanal.
INFRAESTRUCTURA VIAL
La infraestructura vial esta jerarquizada por una vía transversal paralela a la línea de costa norte, que permite la accesibilidad y conectividad de la comunidad con las diferentes zonas del centro poblado, sobre este eje se conectan las calles y caminos ancestrales que se internan con la Isla, el sistema de lagunas y humedales, como también de las zonas turísticas y playas. Existen 3 embarcaderos comunitarios, que se encuentran dentro del polígono de titulación colectiva.

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA		EDIFICABILIDAD
Viviendas en su mayoría de uno a dos pisos, con sistema constructivo tradicional en mampostería y arquitectura vernácula con materiales de madera y palma.		Viviendas de 1 y 2 pisos.
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. El abastecimiento de agua potable se realiza mediante bongos de agua, aunque existe una planta desalinizadora no funciona. 2. La mayoría de las construcciones tienen pozos sépticos. 3. Se está desarrollando el proyecto de la Central Hibrida con la adecuación de las redes de energía eléctrica. Actualmente, la comunidad se abastece por plantas eléctricas y autogestionadas. 4. La comunidad se abastece de cilindros de gas para la cocción de alimentos, y algunos hogares recurren al uso de madera y carbón como fuentes de energía alternativas. 5. La recolección de residuos sólidos se realiza de forma periódica, con una frecuencia de 1 a 2 veces por semana. Aunque se presentan quemas a cielo abierto. 6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 6 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.4.6 Centro Poblado de Puerto Caracol

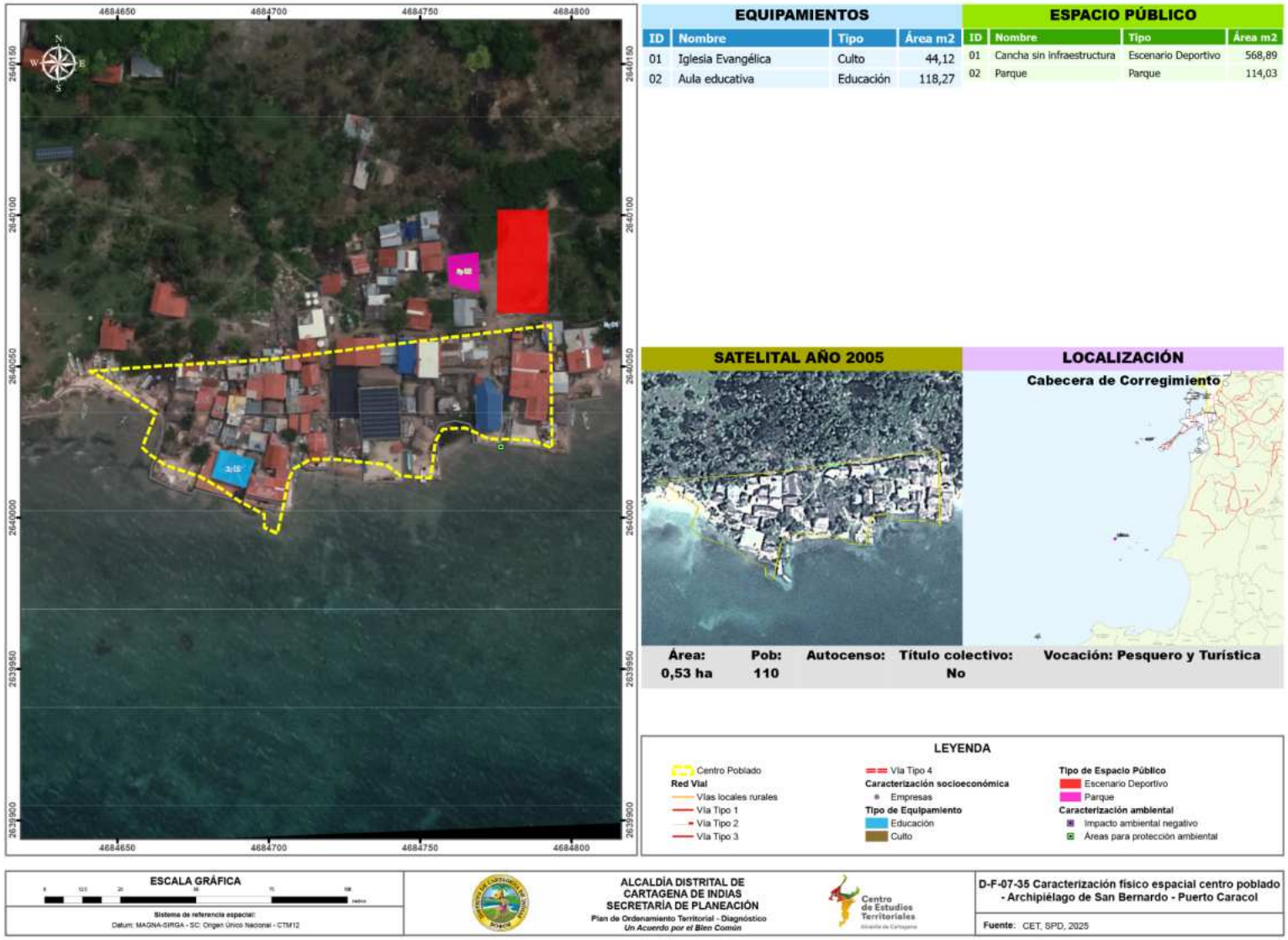


Tabla 58. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Puerto Caracol

CONFLICTOS AMBIENTALES	
Se evidencia un proceso de contaminación del ecosistema marino-costero en la línea de costa del Centro Poblado, ocasionado por vertimientos directos de aguas residuales, conexiones erradas de saneamiento y la disposición inadecuada de residuos sólidos, que terminan en el mar. Esta situación está directamente relacionada con el crecimiento urbano no planificado sobre la franja costera, donde no existe una infraestructura adecuada para la recolección, conducción y tratamiento de aguas residuales y basuras. A su vez, se ha identificado una degradación de los ecosistemas, como el bosque seco tropical y los manglares, debido a actividades antrópicas como la deforestación, el relleno de humedales y la urbanización informal. La ausencia de cobertura en servicios públicos esenciales, especialmente de acueducto, alcantarillado y recolección de residuos sólidos, ha intensificado estos procesos, deteriorando las condiciones ambientales y reduciendo la capacidad de resiliencia del territorio frente al cambio climático.	
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA	
La estructura espacial del Centro Poblado se configura a partir de dos calles longitudinales paralelas a la línea de costa, las cuales funcionan como ejes de articulación del asentamiento. No obstante, esta estructura carece de continuidad y definición formal, ya que su trazado se ve interrumpido por las construcciones existentes, lo que genera un patrón ortogonal discontinuo y fragmentado. El espacio público se encuentra integrado y superpuesto con los espacios privados, dado que los patios de las viviendas y sus áreas privadas funcionan como pasos peatonales o conexiones entre sectores del centro poblado. Esta informalidad en la organización del espacio ha dado lugar a una red vial no jerarquizada y a una ocupación progresiva del espacio público, en la que incluso los segundos pisos de algunas edificaciones se proyectan sobre las vías de circulación, limitando su funcionalidad y generando condiciones de hacinamiento. Hacia el costado norte del asentamiento, se localiza la cancha principal y otros espacios públicos, que rompen la uniformidad compacta del centro poblado sobre la línea de costa y empiezan a generarse tensores, que son caminos que llevan hacia los hoteles de la Isla.	
VECTORES DE CRECIMIENTO	
El crecimiento se ha concentrado en la franja costera, mediante procesos de relleno artificial de la línea de playa, con el fin de ganar suelo al mar. Esta práctica se realiza utilizando materiales no convencionales, como caparazones de caracoles, restos de crustáceos y sedimentos, que permiten conformar terrazas coralinas artificiales. Estos nuevos suelos, aunque inestables y no aptos para urbanización formal, han sido edificados progresivamente, consolidando áreas residenciales y de actividad económica, bajo condiciones precarias de habitabilidad y sin estudios técnicos de soporte. Adicionalmente, se ha identificado la consolidación de nuevos asentamientos informales en el sector conocido como Puente del Amor. Este proceso de expansión informal ha tenido un alto impacto sobre los ecosistemas marino-costeros, afectando la dinámica natural de la costa, alterando los patrones de erosión y sedimentación, y debilitando la capacidad de resiliencia del territorio frente a fenómenos climáticos como el ascenso del nivel del mar y los mareajes.	
INFRAESTRUCTURA VIAL	
La infraestructura vial se compone principalmente de caminos peatonales sin pavimentar, que se extienden de manera longitudinal paralela a la línea de costa. Estos caminos carecen de jerarquización funcional, lo que limita la organización del sistema de movilidad interna. El trazado vial responde a una ocupación espontánea del territorio, con vías informales que articulan las zonas del Centro Poblado. Además, se cuenta con embarcaderos públicos, que están conectados por senderos informales y caminos comunitarios que permiten la circulación hacia los hoteles, playas y zonas turísticas localizados en otras partes de la isla.	
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**
Tipología de vivienda tradicional vernácula caracterizada por el uso de materiales naturales, como madera para la estructura y palmiche (hojas de palma) para las cubiertas. Igualmente, se identifican viviendas construidas con materiales convencionales, como bloques de cemento,	Viviendas de 1 a 2 pisos.

mortero y cubiertas en teja de zinc, que responden a procesos de autoconstrucción progresiva.		
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. El abastecimiento de agua potable se realiza mediante bongos de agua y se almacena en tanques, cuando se acaba el almacenaje se recurre a la Armada. 2. La mayoría de las construcciones tienen pozos sépticos, se presentan vertimientos directos al mar. 3. Se cuenta con sistema de energías alternativas con paneles solares, pero no está en funcionamiento, ya que las baterías están averiadas. Actualmente, la comunidad se abastece por plantas eléctricas diésel, que solo presta el servicio durante la noche. 4. Los hogares recurren al uso de madera y carbón como fuentes de energía alternativas. 5. La recolección de residuos sólidos se realiza de forma periódica, con una frecuencia de 1 a 2 veces por semana. 6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 5 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.4.7 Centro Poblado de Santa Cruz del Islote

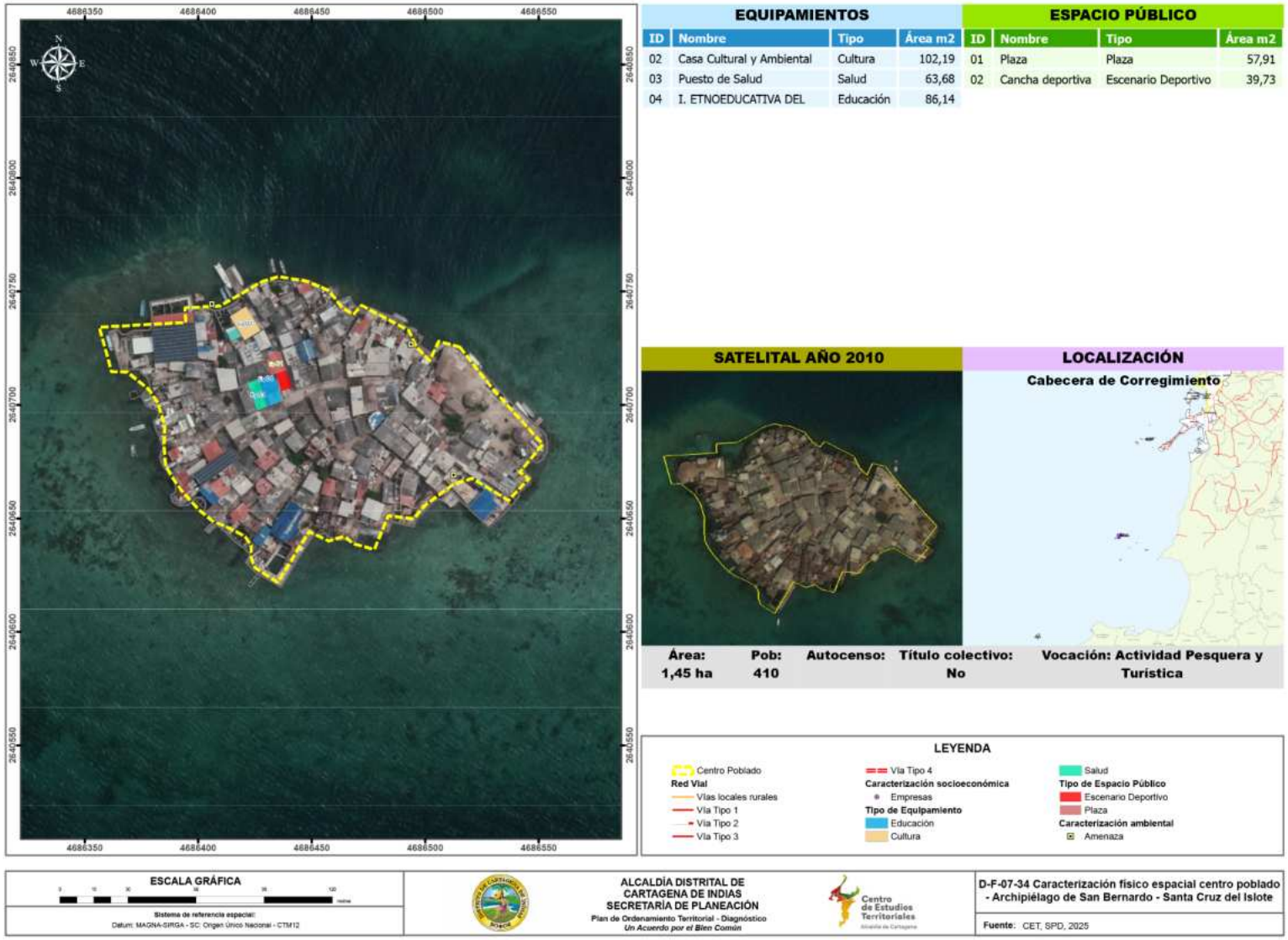


Tabla 59. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Santa Cruz del Islote

CONFLICTOS AMBIENTALES
Se evidencia un proceso de degradación ambiental de los ecosistemas marino-costeros, como resultado de dos factores principales: el vertimiento de aguas residuales sin tratamiento directamente al mar y la ocupación indebida de las terrazas coralinas mediante procesos informales de relleno y construcción. La ausencia de sistemas de saneamiento básico ha generado una descarga continua de residuos líquidos al entorno marino, afectando la calidad del agua, alterando el equilibrio ecológico y disminuyendo la capacidad de resiliencia de los ecosistemas coralinos, de pastos marinos y fauna asociada. Esto representa una amenaza directa a la biodiversidad, así como a los medios de vida tradicionales de la comunidad, como la pesca artesanal. Adicionalmente, la urbanización sobre terrazas coralinas, mediante rellenos antrópicos no regulados, ha causado la fragmentación y destrucción física del hábitat marino, disminuyendo su capacidad de provisión de servicios ecosistémicos como la protección costera, la regulación hídrica y la producción pesquera.
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA
La morfología urbana se caracteriza por una trama orgánica, producto de un crecimiento espontáneo y no planificado, condicionado por las restricciones físicas del entorno insular, como la reducida superficie, la fragilidad de la terraza coralina y la alta densidad poblacional. Esta estructura espacial urbana presenta una jerarquía funcional incipiente, articulada principalmente por un camino central que actúa como eje estructurante de la movilidad peatonal. Sobre este eje se concentra la mayor parte de la actividad económica, en especial la oferta comercial, y se localizan los equipamientos colectivos básicos, como la institución educativa, el puesto de salud, la casa de la cultura y áreas comunales. La configuración actual responde a una ocupación adaptativa del espacio disponible, con alta compactación del tejido urbano, escasos espacios públicos formales y una fuerte presión sobre la infraestructura y los servicios existentes.
VECTORES DE CRECIMIENTO
El crecimiento del Centro Poblado se encuentra limitado por su reducida extensión territorial, al estar asentado sobre una terraza coralina de origen natural, cuya configuración espacial no permite la expansión tradicional del asentamiento. Este hecho ha llevado a que su desarrollo urbano dependa del relleno antrópico, mediante la disposición de materiales como conchas marinas, escombros y residuos sólidos, para ganar superficie habitable sobre el mar. Dichos procesos de relleno informal, si bien han posibilitado la ampliación del tejido urbano, también han generado serias implicaciones en términos de estabilidad estructural, degradación ambiental y aumento del riesgo por eventos naturales, especialmente ante el ascenso del nivel medio del mar, la erosión costera y la baja capacidad portante del suelo artificialmente consolidado.
INFRAESTRUCTURA VIAL
Se identifica un camino principal que configura el eje estructurante del centro poblado, cuyo trazado responde a una estructura espacial orgánica, determinada por las condiciones físicas del territorio y la disposición espontánea de las viviendas. Este eje funciona como la principal vía de circulación peatonal y cumple un rol articulador entre los diferentes espacios residenciales, comunales y de servicios. La sección de este camino es variable, adaptándose a las limitaciones del espacio disponible, e incluso en algunos tramos se encuentra integrada con el espacio privado de las viviendas, generando confusión entre el dominio público y privado, así como afectaciones a la accesibilidad, seguridad y funcionalidad del espacio público. Además, se identifican secciones viales secundarias y terciarias menores a 1 metro de ancho, que se dispersan de manera irregular en el tejido urbano, lo que restringe la movilidad, el acceso a servicios y la posibilidad de intervención con infraestructura básica. El centro poblado cuenta con un embarcadero público principal, que funge como nodo de conexión marítima para el transporte de personas y mercancías.

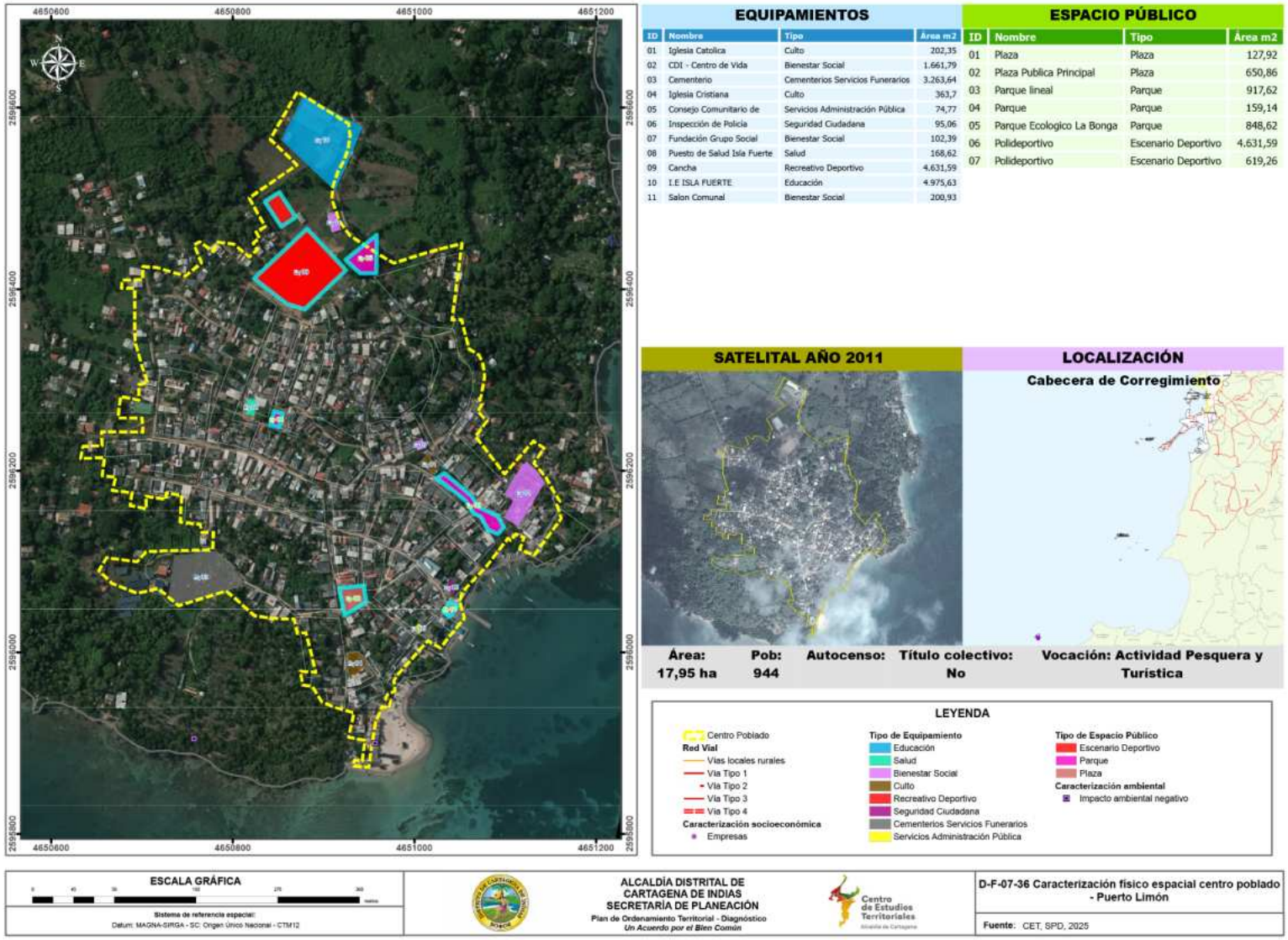
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	EDIFICABILIDAD
Tipología de vivienda tradicional vernácula caracterizada por el uso de materiales naturales, como madera para la estructura y palmiche (hojas de palma) para las cubiertas. Igualmente, se identifican viviendas construidas con materiales convencionales, como bloques de cemento, mortero y cubiertas en teja de zinc, que responden a procesos de autoconstrucción progresiva.	Predominan las construcciones de 1, 2 y 3 pisos.

SERVICIOS PÚBLICOS	PRESTACIÓN	ESTADO
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. No 4. No 5. Si 6. Si	1. El abastecimiento de agua potable se realiza mediante bongos de agua y se almacena en tanques, cuando se acaba el almacenaje se recurre a la Armada. 2. La mayoría de las construcciones tienen pozos sépticos. 3. Se cuenta con sistemas de energías alternativas con paneles solares, que cuentan con funcionamiento intermitente, ya que las baterías están averiadas. Actualmente, la comunidad se abastece por plantas eléctricas diésel. 4. Los hogares recurren al uso de madera y carbón como fuentes de energía alternativas. 5. La recolección de residuos sólidos se realiza de forma periódica, con una frecuencia de 1 a 2 veces por semana. 6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.

PATRIMONIO
No hay registro.

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 5 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.4.4.8 Centro Poblado de Puerto Limón



ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Iglesia Catolica	Culto	202,35
02	CDI - Centro de Vida	Bienestar Social	1.661,79
03	Cementerio	Cementerios Servicios Funerarios	3.263,64
04	Iglesia Cristiana	Culto	363,7
05	Consejo Comunitario de	Servicios Administración Pública	74,77
06	Inspección de Policia	Seguridad Ciudadana	95,06
07	Fundación Grupo Social	Bienestar Social	102,39
08	Puesto de Salud Isla Fuerte	Salud	168,62
09	Cancha	Recreativo Deportivo	4.631,59
10	I.E ISLA FUERTE	Educación	4.975,63
11	Salon Comunal	Bienestar Social	200,93

ID	Nombre	Tipo	Área m2
01	Plaza	Plaza	127,92
02	Plaza Publica Principal	Plaza	650,86
03	Parque lineal	Parque	917,62
04	Parque	Parque	159,14
05	Parque Ecologico La Bonga	Parque	848,62
06	Polideportivo	Escenario Deportivo	4.631,59
07	Polideportivo	Escenario Deportivo	619,26

Tabla 60. Descripción Físico Espacial Centro Poblado: Puerto Limón

CONFLICTOS AMBIENTALES	
La comunidad reconoce como parte de su estructura ambiental las zonas de bosque de manglar localizadas al norte de la isla, especialmente en el sector conocido como Playa del Inglés, las cuales cumplen funciones de protección costera, la regulación hídrica y la conservación de la biodiversidad. Durante las mesas de participación, la comunidad expreso preocupación por la afectación de los acuíferos subterráneos de la isla, los cuales constituyen su principal fuente de agua. Esta problemática se relaciona con el aumento en la construcción de viviendas y hoteles orientados a la actividad turística, donde se ha identificado la implantación de piscinas y estructuras, que alteran la recarga natural del acuífero y provocan contaminación e intrusión salina.	
ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA	
El Centro Poblado presenta una traza urbana orgánica, desarrollada en función de la topografía de la isla y la configuración predial preexistente. Su crecimiento se ha dado de manera espontánea, adaptándose a las condiciones naturales del terreno en dirección a la zona norte de la Isla, lo que ha generado un tejido urbano irregular, sin planificación formal. El desarrollo urbano se concentra principalmente sobre la línea de costa, donde se localiza viviendas y actividades productivas y turísticas. Desde el borde costero, la expansión se da mediante agrupaciones de viviendas que avanzan a lo largo de ejes viales informales, cuyas secciones corresponden a caminos peatonales y vías de tránsito utilizados principalmente por motocarros. Las manzanas urbanas tienen formas irregulares y no geométricas, definidas por el cruce entre estos ejes viales y las divisiones prediales, lo que refuerza el patrón orgánico del asentamiento.	
VECTORES DE CRECIMIENTO	
Contiguo a la huella urbana consolidada del Centro Poblado, se identifica un vector de crecimiento hacia el norte, orientado por la presencia de la Institución Educativa de Isla Fuerte, que actúa como un nodo de atracción territorial y de servicios. Este crecimiento muestra un patrón de expansión progresiva, caracterizado por una ocupación informal y espontánea de lotes adyacentes, especialmente en áreas cercanas a vías peatonales existentes. Igualmente, se observa un crecimiento disperso y segmentado sobre la línea de costa, tanto en su margen occidental como oriental, donde se han consolidado hoteles, hostales y complejos turísticos. Un caso destacado es la Playa de San Diego, la cual se ha convertido en un punto focal reciente del desarrollo turístico, impulsando procesos de urbanización de baja y media densidad. Este modelo de ocupación ha generado la consolidación de usos residenciales, comerciales y turísticos sobre la franja costera, afectando los ecosistemas y generando presión sobre los recursos naturales. No obstante, este crecimiento se detiene en el extremo norte de la isla, debido a las condiciones naturales de mar abierto, la exposición a oleajes intensos y la fragilidad del ecosistema costero, lo que limita la posibilidad de expansión urbana en esa zona.	
INFRAESTRUCTURA VIAL	
La infraestructura vial está compuesta principalmente por caminos peatonales, cuyas secciones transversales permiten la circulación de peatones y motocarros, siendo este último el principal medio de transporte local. Aproximadamente el 80% de estos caminos se encuentra pavimentado, no existe una jerarquización vial definida que organice el sistema de movilidad del territorio. El trazado vial responde a un patrón de ocupación espontánea, adaptado a la topografía insular y al crecimiento progresivo del centro poblado, lo que ha dado lugar a ejes viales informales que se extienden en sentido sur-norte y se ramifican hacia las zonas en expansión y hacia los principales puntos turísticos de la isla, como el Árbol que Camina y la Cueva de Morgan.	
TIPOLOGIAS DE VIVIENDA	**EDIFICABILIDAD**
Tipología de vivienda tradicional vernácula caracterizada por el uso de materiales naturales, como madera para la estructura y palmiche (hojas de palma) para las cubiertas. Igualmente, se identifican viviendas construidas con materiales convencionales, como bloques de cemento, mortero y cubiertas en teja de zinc, que responden a	Viviendas de 1 a 3 pisos.

procesos de autoconstrucción progresiva.		
SERVICIOS PÚBLICOS	**PRESTACIÓN**	**ESTADO**
1. Acueducto 2. Alcantarillado 3. Energía 4. Red de Gas 5. Aseo 6.Telecomunicaciones	1. No 2. No 3. Si 4. No 5. Si 6. Si	1. El suministro de agua potable se realiza de forma no convencional, mediante el uso de bongos (embarcaciones que transportan agua) y tanques comunitarios de almacenamientos comunitarios. En el año 2010 se inició un proyecto de infraestructura de acueducto, este no fue culminado, dejando la instalación de un tanque elevado y algunas redes incompletas que nunca fueron puestas en funcionamiento. La falta de culminación del sistema ha generado una amenaza a la comunidad. 2. La mayoría de las construcciones tienen pozos sépticos. 3. Se cuenta con sistema de energías alternativas con paneles solares, que se encuentra en funcionamiento y presta el servicio en el horario de 6:00pm a 6:00am. Durante el día los predios utilizan medios convencionales como plantas de diésel para el abastecimiento de la energía y este varía dependiendo de la capacidad económica para mantener el servicio. 4. Las unidades habitacionales recurren al uso de madera y carbón como fuentes de energía alternativas. 5. La recolección de residuos sólidos se realiza de forma periódica, con una frecuencia de 1 a 2 veces por semana. Se cuenta con un centro de acopio y se la recolección de la Isla se realiza cada 15 días. 6. La señal de comunicación (telefonía e internet) es limitada en la zona.
PATRIMONIO		
No hay registro.		

Nota. Construcción a partir de la mesa de participación ciudadana realizada el 3 de Marzo de 2025. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.1.5 Referencias

Ley 505 de 25 de junio 1999 “Por medio de la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refiere las Leyes 142 y 177 de 1994, 188 de 1995 y 383 de 1997 y los Decretos Presidenciales 1538 y 2034 de 1996”.

Acuerdo N° 006 del 27 de febrero de 2003 “Por el cual se modifica el Acuerdo 26 de 2002 y se hace la compilación de las normas contenidas en el presente acuerdo y el Acuerdo 026 de 2002, se otorgan unas facultades y se dictan otras”.

Decreto Distrital N° 0977 de 2001 “por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”. 20 de Noviembre de 2001. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

Acuerdo 14 de 1994 “por el cual se adopta el Plan Maestro de Ordenamiento físico para la Isla de Barú y la Zona Norte de Cartagena, y se definen los parámetros para la elaboración de los Planes de Desarrollo e Inversiones para los sectores que conforman dichas zonas”. 25 de Marzo de 1994. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

Decreto N° 063 de 2006 “por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto “Parque Distrital Ciénaga de la Virgen” como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones”. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

Decreto 1634 de 2022 “por el cual se modifica el Decreto 063 de 2006, relacionado con el “Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de La Virgen” localizado en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

Documento Análisis Territoriales para Complementación del Expediente Distrital, División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Secretaría de Planeación Distrital, 2024

Resolución N° 0944 de 2020 “por la cual se identifican y compilan las determinantes ambientales para el ordenamiento territorial del Distrito y los municipios de la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, a las que se refiere el

Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones". 14 de Diciembre de 2020. Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique.

Decreto 3600 de 2007 "por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones". 20 de Septiembre de 2007. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Resolución N° 3393 de 2014, "por la cual se inaplican el artículo 107 de la Ley 110 de 1912; el articulo 19 numeral 9° del Decreto 1745 de 1995 y las Resoluciones 04698 del 27 de septiembre de 1984 y 04393 de 15 de Septiembre de 1986 expedidas por el INCORA, y se adjudican en calidad de "TIERRAS DE LAS COMUNIDADES NEGRAS", los terrenos baldíos ocupados colectivamente por las Comunidades Negras organizadas en el CONSEJO COMUNITARIO DE COMUNIDADES NEGRAS DE LA UNIDAD COMUNERA DE GOBIERNO RURAL ISLAS DEL ROSARIO CASERÍO DE ORIKA, ubicados en jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Departamento de Bolivar". 8 de Mayo de 2014. Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-.

Resolución N° 1963 de 2017, "por la cual se adjudica en propiedad colectiva al Consejo Comunitario de Comunidades Negras de Caño del Oro, tres terrenos baldíos ubicados en Isla de Tierra Bomba – Lazareto del Tercer Distrito-, Jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolivar, en calidad de Tierras de las Comunidades Negras". 16 de Diciembre de 2017. Agencia Nacional de Tierras.

A B C de los Planes de Etnodesarrollo, Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras,, Ministerio del Interior.

Nuestro Maritorio, Consejo Comunitario Afrodescendiente Islas del Rosario, https://consejoislasdelrosario.com/maritorio/, consultado el 14 de Marzo de 2025

Niño, L. M. & Posada, C. (2014). Planificación y ordenamiento territorial para las islas del Rosario y San Bernardo. Guía del curso. Cartagena de Indias D. T. y C. 20 p.

Resolución N° 0551 de 2022 “por medio de la cual se adopta el Modelo de Desarrollo Sostenible y el Plan de Manejo Ambiental del Área Marina Protegida de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo y se dictan otras disposiciones”. 25 de Mayo de 2022. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Ley 768 de 2002 “por la cual se adopta el Régimen Político, Administrativo y Fiscal de los Distritos Portuario e Industrial de Barranquilla, Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y Turístico y Cultural e Historio de Santa Marta”. 31 de Julio de 2002. Congreso de la Republica de Colombia

El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER – por medio de la Resolución N° 0467 de 2012 “por la cual se adjudican en calidad de “TIERRAS DE LAS COMUNIDADES NEGRAS” los terrenos baldíos rurales ocupados colectivamente por las Comunidades Negras integradas en el CONSEJO COMUNITARIO DE LA COMUNIDAD NEGRA DEL GOBIERNO RURAL DE LA BOQUILLA, correspondiente a la Localidad de La Virgen y Turística del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar”.

Decreto Distrital 0971 del 31 de marzo de 2025 “Por medio de la cual se legaliza urbanísticamente el asentamiento humano de origen informal denominado Arroz Barato, ubicado en la Localidad Industrial y de La Bahía, y se dictan otras disposiciones”

Wirth, K., Beck, A. J., Seidel, M., Kotta, J., & von Appen, W. J. (2019). Seasonal impacts on water quality in Cartagena Bay, Colombia. European Conference on Sustainability, Energy & the Environment.

Merlin, P., & Choay, F. (2010). *Diccionario de urbanismo*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026. “Colombia, Potencia Mundial de la Vida”. Departamento Nacional de Planeación.

Decreto Distrital N° 0977 de 2001 “por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”. 20 de Noviembre de 2001. Alcaldia Mayor de Cartagena de Indias.

Boisier, S. (2001). Territorio, Estado y sociedad: Nuevas coordenadas para el desarrollo. Santiago de Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)

Indovina, F. (2007). La ciudad difusa. Barcelona: Ariel.

Camagni, R. (2005). Economía urbana: principios básicos. Madrid: Antoni Bosch Editor.

Monclús, F. J. (1998). La ciudad dispersa: Suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona – CCCB.

Rueda, S. (2002). Urbanismo ecológico. Barcelona: Diputación de Barcelona.

Pradilla Cobos, E. (2005). Ciudad, espacio y poder: crítica a la geografía urbana. Universidad Autónoma Metropolitana.

DANE. (2005, 2018). Censo Nacional de Población y Vivienda. Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Ley 1454 de 2011 “Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones”. Congreso de la Republica.

CONPES 4060 de 2021. Lineamientos de política para el desarrollo sostenible del Canal del Dique. Departamento Nacional de Planeación.

Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026. “Colombia, Potencia Mundial de la Vida”. Departamento Nacional de Planeación.

CONPES 4051 de 2021. Misión de internacionalización: hoja de ruta para la inserción de Colombia en los mercados internacionales. Departamento Nacional de Planeación.

CONPES 3982 de 2020. Consejo Nacional de Política Económica y Social. Política nacional logística. Departamento Nacional de Planeación.

Ley 310 de 1996. Por medio de la cual se dictan disposiciones para la organización del sistema de transporte masivo de pasajeros y se autoriza la nación para participar en su financiación.

Estudio Técnico, Social y Económico de la Zona de Conurbación, Alcaldía de Turbaco. 2019.

Acuerdo 005 de 2015 "Por medio del cual se revisa el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Turbaco, Bolívar; se modifican contenidos estructurales, y se compila su estructura normativa, Acuerdo N° 016 de 2002, estudio de la zona de conurbación con el Distrito de Cartagena del Año 2020, y anexo al PBOT – Normas Urbanísticas y de Construcción". Alcaldía Municipal de Turbaco.

Acuerdo 010 de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se incorporan normas municipales vigentes y se dictan otras disposiciones". Alcaldía Municipal de Arjona.

Acuerdo 012 de 2019 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santa Rosa, Norte Bolívar y se dictan otras disposiciones". Alcaldía Municipal de Santa Rosa de Lima.

Acuerdo 012 de 2014 "Por medio del cual se hace la Revisión Excepcional y se Ajusta el Acuerdo 014 del 23 de Diciembre de 2003 correspondiente al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Clemencia – Bolívar". Alcaldía Municipal de Clemencia.

Acuerdo 020 de 2013 "Por medio del cual se ajusta, de manera excepcional, se modifica y corrige el Acuerdo 05 de Julio de 2005, con el cual se adopto el Esquema de Ordenamiento Territorial, igualmente se corrige la clasificación y usos del suelo para las diferentes zonas del municipio de Santa Catalina de Alejandría; se adiciona la nueva y vigente normatividad sobre

desarrollo rural, vivienda, desarrollo urbanístico, normas urbanísticas, preservación ambiental, y se definen las pautas de ejecución para el desarrollo territorial del Municipio". Alcaldía Municipal de Santa Catalina de Alejandría.

Acuerdo 008 de 2003 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villanueva". Alcaldía Municipal de Villanueva.

4.2 VIVIENDA Y HABITAL.

4.2.1 Marco normativo

En el diagnóstico del componente de vivienda y hábitat del Plan de Ordenamiento Territorial resulta fundamental la consolidación de un marco normativo actualizado que sirva como insumo para la caracterización, análisis y toma de decisiones. Este marco permite identificar los lineamientos, principios y disposiciones que orientan la planificación, regulación y gestión de la vivienda, facilitando la articulación entre los instrumentos de política pública y los distintos niveles de intervención territorial. Para ello, se compila y sistematiza la normatividad vigente aplicable en las escalas internacional, nacional, regional, departamental y local, con el propósito de contar con una herramienta legislativa que sustente la evaluación del estado actual del territorio en relación con la oferta, el acceso, la localización, y la calidad del hábitat y la vivienda.

Tabla 61. Marco normativo de vivienda y hábitat

Declaraciones y tratados internacionales		**Fuente**
Resolución 217 A (III) de 1984	Declaración Universal de los Derechos Humanos. Art. 25.	(Asamblea General de las Naciones Unidas (AGNU), 1948)
Conferencia Hábitat II	Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos y Programa de hábitat (Hábitat II).	(Organización de las Naciones Unidas (ONU), 1996)
Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad 2004	Art. IV y Art. XIV. Derecho a la Vivienda. Las ciudades deben establecer mecanismos institucionales y desarrollar los instrumentos jurídicos, financieros, administrativos, programáticos, fiscales, tecnológicos y de capacitación necesarios para apoyar las diversas modalidades de producción social del hábitat y la vivienda, con especial atención a los procesos autogestionarios, tanto individuales y familiares como colectivos organizados. (pp. 6-8)	(Comisión Facilitadora de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, 2004/2005)
Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de 2015	Objetivo No. 11 Ciudades y comunidades sostenibles. 11.1 De aquí al 2030, asegurar el acceso a todas las personas a vivienda y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.	(Naciones Unidas, 2018)
Conferencia Hábitat III, 2016.	La Nueva Agenda Urbana aprobada en la conferencia (ONU-Hábitat, 2016) marco global para el desarrollo urbano sostenible y políticas de vivienda.	(Naciones Unidas, 2016)
Normativa regional (Latinoamérica)		

Plan de Acción Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe 2016-2036	Principio 1. Ciudades Inclusivas: ciudades y asentamientos humanos libres de pobreza y desigualdad en todas sus formas y dimensiones, libres de la segregación y exclusión socio-espacial, y que garantizan la igualdad de derechos, oportunidades y el acceso seguro e inclusivo a la ciudad y a su tejido productivo sin dejar a nadie atrás. (…) Garantía del derecho a una vivienda adecuada, el mejoramiento de los asentamientos informales y precarios y su integración en la ciudad.	(NU. CEPAL; HABITAT; MINURVI, 2018)
Constitución		
Constitución Política de Colombia 1991	Art. 51; Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.	(Constitución Política de la República de Colombia, 1991)
Leyes		
Ley 3 de 1991	Crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, establece el subsidio familiar de vivienda, reforma el Instituto de Crédito Territorial (ICT) y dicta otras disposiciones.	(Presidencia de la República de Colombia, 1991)
Ley 388 de 1997	Ley de Ordenamiento territorial. Artículos 8, 13, 15, 18, 58 y capítulo X.	(El Congreso de Colombia, 1997)
Ley 400 de 1997	Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes.	(El Confgreso de Colombia, 1997)
Ley 546 de 1999	Art. 26 Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social definidos por los planes de desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno de tal manera que se garanticen el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.	(El Congreso de Colombia, 1997)
Ley 697 de 2001	Mediante la cual se fomenta el uso racional y eficiente de la energía, se promueve la utilización de energías alternativas y se dictan otras disposiciones.	(El Congreso de Colombia, 2001)
Ley 768 del 2002	Por la cual se adopta el Régimen Político, Administrativo y Fiscal de los Distritos Portuario e Industrial de Barranquilla, Turístico y Cultural de Cartagena de Inidas y Turístico e Histórico de Santa Marta.	(El Congreso de Colombia, 2002)
Ley 1537 de 2012	Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.	(El Congreso de Colombia, 2012)
Ley 1618 de 2013	Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad. Art. 20, el estado garantizará el derecho de vivienda a las personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 1346 de 2009 (…).	(El Congreso de Colombia, 2013)
Ley 1848 de 2017	Por medio de la cual se expiden las normas en materia de formalización, titulación, titulación y reconocimiento de las	(El Congreso de Colombia, 2017)

	edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones.	
Ley 2044 de 2020	Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones.	(El Congreso de Colombia, 2020)
Ley 2079 de 2021	Ley de Vivienda y Hábitat. Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.	(El Congreso de Colombia, 2021)
Ley 2294 de 2023	Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia de Vida". Art. 298, ejecución del programa "Barrios de Paz".	(El Congreso de Colombia, 2023)
Decretos nacionales		
Decreto 879 de 1998	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.	(Presidencia de la República, 1998)
Decreto 1538 de 2005	Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997. Art. 10. Accesibilidad a edificaciones para vivienda.	(Presidencia de la República, 2005)
Decreto 2181 de 2006	Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística. Art. 24 y 29.	(Presidencia de la República, 2006)
Decreto 3600 de 2007	Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y el desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.	(Presidencia de la República, 2007)
Decreto 4065 de 2008	Por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.	(Presidencia de la República, 2008)
Decreto 4066 de 2008	Por el cual se modifican los artículos 1, 9, 10, 11, 14, 17, 18 y 19 del Decreto 3600 de 2007 y se dictan otras disposiciones. Art. 2 y 19.	(Presidencia de la República de Colombia, 2008)
Decreto 3450 de 2009	Por el cual se reglamenta el Programa de Subsidio Familiar de Vivienda vinculado a Macroproyectos de Interés Social Nacional.	(Presidencia de la República de Colombia, 2009)
Decreto 1069 de 2009	Por el cual se establecen condiciones para el cálculo de índice de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en suelo rural.	(Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2009)
Decreto 1469 de 2010	Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.	(Presidencia de la República de Colombia, 2010)
Decreto 4825 de 2011	Por el cual se reglamentan los artículos 2, 4, 6 y 7 de la ley 1001 de 2005 y parcialmente el artículo 90 de la ley 1151 de	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2011)

	2007, en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales urbanos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.	
Decreto 1921 de 2012	Por el cual se reglamentan los artículos 12 y 23 de la Ley 1537 de 2012.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2012)
Decreto 1310 de 2012	Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 1469 de 2011 en lo relacionado con los macroproyectos de Interés Social Nacional.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2012)
Decreto 2729 de 2012	Por el cual se reglamenta el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2012)
Decreto 0075 de 2013	Por el cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.	(Presidencia de la República de Colombia, 2013)
Decreto 3050 de 2013	Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2013)
Decreto 1077 de 2015	El Decreto compilatorio de todas las normas en materia de vivienda, ciudad y territorio.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015)
Decreto 890 de 2017	Por el cual se dictan disposiciones para la formulación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural. Art. 9 parágrafo 1.	(Presidencia de la República de Colombia, 2017)
Decreto 149 de 2020	Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020)
Decreto 1333 de 2020	Por medio del cual se reglamentan la ley 1848 de 2017, los artículos 122 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019 y se modifica el capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes u el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, y se dictan otras disposiciones.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020)
Decreto 1232 de 2020	Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2.1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 de Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020)
Decreto 949 de 2022	Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda,	(Ministerio de Vivienda, iudad y Territorio, 2022)

	Ciudad y Territorio, en relación con los proyectos y/o programas de renovación urbana a partir de los cuales se determina el valor máximo de la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario.	
Decreto 1470 de 2024	Por el cual se reglamenta el artículo 298 de la Ley 2294 de 2023 y se dictan otras disposiciones. Art. 2.2.4.4.1.1 Programa Barrios de Paz (…), con este programa se podrá financiar y/o gestionar intervenciones integrales en áreas urbanas y rurales donde se han desarrollado asentamientos, y con el fin de materializar la paz en el territorio colombiano mediante las siguientes acciones: legalizaciones urbanísticas, titulación, reasentamiento de población en zonas de alto riesgo no mitigable, obras de mitigación y adaptación al cambio climático, mejoramiento integral, mejoramiento de vivienda, autoconstrucción, vivienda nueva en sitio propio y demás alternativas contempladas para la generación de soluciones habitacionales, (…).	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2024)
Decreto 0413 de 2025	*"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Capítulo 1 y del Capítulo 7 del Título 1, así como se modifican disposiciones de la subsección 4, sección 1, Capítulo 1 del Título 10 de la parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relativo al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de Vivienda".*	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2025)
Decreto 0775 de 2025	Por el cual se modifican artículos del Decreto 1077 de 2015. Las modificaciones están orientadas a; definición y alcance, destinación de subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas, programas de promoción de acceso a la vivienda de interés social, entre otros aspectos.	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2025)
Decreto distrital		
Decreto 0977 de noviembre de 2001	Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Art. 210, Sub-Capítulo III, Normas Generales de las Áreas de Actividad Residencial. Sub-Capítulo IV, de las áreas de actividad residencial en suelo urbano, Art. 310; Art. 312; y demás que tengan relación con la vivienda y hábitat.	(Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C., 2001)
Decreto 0747 del 2003	Por medio del cual se adopta la estructura general del plan parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, se reglamenta el polígono No. 1 del Tratamiento de Desarrollo y las áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación.	(Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C, 2003)
Decreto 054 de 2006	Por el cual se adopta el Plan Parcial de Expansión 1 de la Unidad de Planificación A Región de los Pozones.	(Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C., 2006)
Decreto 0063 del 2006	Por el cual se adopta la formulación del macroproyecto "Parque Distrital Ciénaga de la Virgen" como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial de Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones.	(Alcaldía de Cartagena de Indias D. T y C., 2006)

Decreto 1393 del 2007	Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante decreto 0747 de 2005, se derogan en todas sus partes el decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones.	(Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2007)
Decreto 1200 de 2007	Por el cual se adopta la reglamentación del barrio la providencia ubicada dentro del Plan Parcial de Triangulo de desarrollo Social.	(Alcaldía Mayor de Cartagena, 2007)
Decreto 0916 de 2010	Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1393 del 17 de diciembre de 2007 y se dictan otras disposiciones.	(Alcaldía Mayor de Cartagena, 2010)
Decreto 1664 de 2011	Por el cual se modifica el decreto 0916 de 15 de septiembre de 2010, y se dictan otras disposiciones.	(Alcaldía Mayor de Cartagena, 2011)
Decreto 147 de 2011	Por medio el cual se adopta la reglamentación específica para el barrio San José de Los campanos, ubicado dentro del plan parcial del Triángulo de Desarrollo Social.	(Alcaldía Mayor de Cartagena, 2011)
Decreto 2209 de 2015	Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "En suelo de expansión urbana del D.T y C de Cartagena de Indias, en cumplimiento de una orden judicial.	(Alcldía Mayor de Cartagena, 2015)
Decreto 1171 de 2021	Por el cual se establece el procedimiento para trámites de titulación, recepción e incorporación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas y en los procesos de legalización urbanística de asentamientos humanos informales a favor del distrito turístico y cultural de Cartagena de indias y se dictan otras disposiciones.	(Alcaldía Mayor de Cartagena, 2021)
Decreto 1634 de 2022	Por el cual de modifica el Decreto 063 de 2006, relacionado con el "Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen" localizado en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	(Alcaldía Mayor de Cartagena, 2022)
Decreto 0483 del 2022	Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado "Planes parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del distrito ubicado en el sector El Pozón" y se dictan otras disposiciones.	(Alcaldía Mayor de Cartagena, 2022)
Decreto 0669 de 2023	Por el cual se modifica el artículo 33 del Decreto 063 de 2006, relacionado con la adopción de la formulación del macroproyecto "Parque Distrital Ciénaga de la Virgen" localizado en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones.	(Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2023)
Decreto 0971 de 2025	Por medio del cual se legaliza urbanísticamente el asentamiento humano de origen informal denominado Arroz Barato, ubicado en la Localidad Industrial y de La Bahía, y se dictan otras disposiciones.	(Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2025)
Decreto 1233 del 2025	*"Por medio del cual se implementa la Curaduría Pública en el Distrito de Cartagena y se dictan otras disposiciones"*	(ALcaldía de Cartagena de Indias, 2025)
Acuerdos		
Acuerdo 14 de 1994	Por el cual se adopta el plan maestro de ordenamiento físico para la isla de Barú y la zona norte de Cartagena, y se definen los parámetros para la elaboración de los planes de desarrollo e inversiones para los sectores que conforman dichas zonas.	(Concejo Distrital de Cartagena, 1994)

Acuerdo 06 del 2003	Por el cual se modifica el Acuerdo 26 de 2002 y se hace la compilación de las normas contenidas en el presente Acuerdo y el Acuerdo 026 de 2002, se otorgan unas facultades y se dictan otras disposiciones.	(Concejo Distrital de Cartagena de Indias, 2003)
Acuerdo 023 de 2006	Por medio del cual se modifica parcialmente el acuerdo 022 de diciembre de 2004 "por medio del cual se establecen las normas generales para la aplicación de la participación en plusvalía generada por las acciones urbanísticas determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de indias y se dictan otras disposiciones".	(Concejo Distrital de Cartagena de Indias, 2006)
Acuerdo 03 de 2015	Por medio del cual se reglamenta la asignación de subsidios de vivienda de interés social del distrito de Cartagena, se adaptan los procesos para postulación y adjudicación y se establecen las modalidades de asignación del subsidio local.	(CORVIVIENDA, 2015)
Acuerdo 139 de 2024	Por el cual de adopta el Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 "Cartagena, Ciudad de Derechos". Línea estratégica 4: Ciudad Conectada y Sostenible. Art. 12, Programa: Instrumentos de Planificación Territorial; Meta del Cuatrienio: Revisar, actualizar y ajustar un (1) Plan de Ordenamiento Territorial para presentarlo ante el Concejo para su adopción.	(Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C., 2024)
Acuerdo 170 de 2025	Por el cual se delega en el Alcalde Mayor la potestad para legalización urbanísticamente asentamientos humanos de origen informal en el distrito de Cartagena y se dictan otras disposiciones.	(Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C., 2025)
Resolución		
Resolución 043 de 1994	Por la cual se aprueba la reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar.	(Instituto Colombiano de Cultura, 1994)
Resolución 2362 de 2008	Por medio de la cual se adopta el macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario" del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	(Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2008)
Resolución 1390 de 2010	Por la cual se asignan doscientos treinta (230) Subsidios Familiares de Vivienda vinculados al programa de Macroproyectos de Vivienda de Interés Nacional - Zona Urbana, para el Macroproyecto.	(Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, 2010)
Resolución 0185 de 2012	Por la cual se individualizan recursos del Subsidio Familiar de Vivienda vinculados al Macroproyecto de Interés Social Nacional - Zona Urbana "Ciudad del Bicentenario" del Distrito de Cartagena Departamento de Bolívar, destinados a la solución de vivienda de ciento noventa (190) hogares en situación de desplazamiento.	(FONVIVIENDA, 2012)
Resolución 0725 del 2013	Por la cual se modifica la Resolución 2362 de 18 de diciembre de 2008, "Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario" del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias", el departamento de Bolívar.	(MINVIVIENDA, 2013)

Resolución 0549 de 2015	Reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Define parámetros y lineamientos de construcción sostenible y adopta la guía para el ahorro de agua y energía en vivienda u otras edificaciones.	(MINVIVIENDA, 2015)
Resolución 0462 de 2017	Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.	(MINVIVIENDA, 2017)
Resolución 0463 de 2017	Por medio de la cual se adopta el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos.	(MINVIVIENDA, 2017)
Resolución 0536 de 2020	Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural; adoptar la metodología de focalización de beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Rural; reglamentar el Subsidio de Vivienda Rural en sus modalidades de vivienda nueva de interés social Rural y mejoramiento de vivienda rural (modificada mediante resolución 725 de 2023)	(MINVIVIENDA, 2020)
Resolución 410 de 2021	Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural, Política de Vivienda Rural, y modalidad de Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR), otros.	(MINVIVIENDA, 2021)
Resolución 972 de 2024	"Por medio de la cual se convoca la Oferta de Subsidios Distritales Complementarios de Vivienda 2024 denominada "MI CASA VA", los cuales se aplicarán de manera concurrente con los subsidios otorgados por otra entidad del sistema Nacional de Vivienda".	(Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - CORVIVIENDA-, 2024)
Resolución 154 de 2025	"Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 972 del 06 de noviembre de 2024 por la que "se convoca la oferta de Subsidios Distritales Complementarios de Vivienda 2024 denominada "Mi Casa Va", los cuales se aplicarán de manera concurrente con los subsidios otorgados por otra entidad del sistema Nacional de Vivienda" y se dictan otras disposiciones".	(CORVIVIENDA, 2025)
Circulares		
Circular 1 de 2002	Aclaración de los artículos 161 y 399 del Decreto 0977 del 2001, relacionado con porcentaje de área de cesión.	(Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2002)
Circular 2 de 2002	Se definen los usos establecidos en los cuadros de reglamentación y se determina que para los usos restringidos la SPD debe expedir un concepto previo.	(Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T y C., 2002)
Circular 3 de 2002	Aclaración de los retiros en barrios consolidados al momento de la expedición del Decreto 0977 del 2001 y definición en el índice de construcción para Residencial Tipo A y B. interpretación del artículo 242 del Decreto 977 del 2001. Alcance a Circular 1 de 2002 indicando que las normas aplicables a los centros poblados están establecidas por la actividad Residencial Tipo A – RA.	(Alcadlía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C., 2002)

Circular 4 de 2002	Flexibilización de áreas de estacionamiento para la actividad institucional 1 y 2, que se encuentre ubicada en zonas Residenciales Tipo A y B.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2002)
Circular 1 de 2003	Ajuste en los cuadros de reglamentación 3 y 7, donde aclaran el uso Mixto 4 donde aparecía una inconsistencia indicando la Actividad Turística como prohibida y el cuadro 3 la define como comercio 2 el cual debería estar permitido. Se considera procedente la expedición de licencias de urbanismo en la modalidad de parcelación en suelo de expansión siempre y cuando cumpla con el área mínima de lotes establecida en el cuadro reglamentario 9. Y otro.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2003)
Circular 3 de 2003	Aclaración de las circulares 3 de 2002 y de 2003 en lo que se refiere a retiros en zonas consolidadas. Concluye que el retiro que debe dejarse en barrios consolidados en caso de remodelación o adecuación nunca puede ser inferior a lo establecido en la norma urbanística anterior al Decreto 0977 del 2001.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2003)
Circular 4 de 2003	Se ajustan los aislamientos de antejardín para la construcción de, multifamiliares en las zonas residenciales tipo B, C y D. Aquellas edificaciones que tengan frente sobre dos calles podrán incrementar hasta en un 50% el área máxima de construcción permitida según la reglamentación aplicable al predio. Para las vías V5 se establece la sección así: total-8m; calzada-5m; andén 1m a cada lado y franja ambiental 1 m a un lado intercalada por mz.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2003)
Circular 1 de 2004	Aclaración del numeral 5 de la circular 3 de 2002 en lo que se refiere a los centros Poblados de las zonas rurales y se incluye a Pasacaballos.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2004)
Circular 2 de 2004	Ajustes para el desarrollo de Vivienda de Interés Social y otras.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2004)
Circular 1 de 2006	Se ajusta la altura máxima e índice de construcción para la Boquilla teniendo en cuenta el concepto de altura aprobado por la Aeronáutica Civil.	(Alcaldía Mayor de Cartagena D. T. y C., 2006)
Circular 1 de 2008	Áreas de actividades en suelo suburbano de Barú y la zona Norte de Cartagena.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2008)
Circular 2 de 2008	Zonas de influencia del Centro Histórico. Inmuebles y lugares declarados monumentos. Vigencia del Plano "6. Plano de la Periferia Histórica". Interpretación de las normas urbanísticas. Zonificación y Catálogo de inmuebles de valor patrimonial.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2008)
Circular 1 de 2013	Aclaración e interpretación sobre proyectos de vivienda de interés social en asuntos de densidad habitacional, áreas de cesión, y los retiros en los proyectos de urbanizaciones VIS.	(Secretaría de Planeación Distrital, 2013)
Sentencias		
13-001-33-33-012-2017-	Nulidad de circular expedida por la secretaría de Planeación distrital de Cartagena (reglamentación en materia de	(Tribunal Administrativo de Bolívar, 2021)

00004-02 de 2021	aislamiento lateral en las áreas de actividad residencial para multifamiliares tipo b, c y d)	
13-001-33-31-001-2009-00084 de 2015	Acción popular Caño Juan Angola	(Juzgado Primero Administrativo Oral del Circuito de Cartagena, 2015)
13-001-33-33-008-2021-000239-01 de 2022	Cumplimiento de normas que regulan los requisitos para el trámite de proyectos de viviendas de interés social.	(Tribunal Administrativo de Bolívar, 2022)
13-001-33-33-010-2017-00253-00	Medida cautelar acuarela.	(Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Cartagena, 2017)

Nota: la tabla contiene las legislaciones de diversas escalas territoriales en materia de vivienda y hábitat. Fuente: indicada por correspondencia en la tabla en referencia.

A pesar del extenso marco normativo que regula el derecho a la vivienda, en Cartagena de Indias la oferta inmobiliaria habitacional aún no garantiza un acceso equitativo para todas las clases sociales. Si bien el Artículo 51 de la Constitución Política de 1991 consagra el derecho a una vivienda digna y adecuada, su efectiva materialización se ve obstaculizada por múltiples factores estructurales, entre los que se destacan: las limitaciones económicas de gran parte de la población, la limitada oferta de viviendas VIS por parte de promotores privados, la discontinuidad en las políticas públicas de vivienda, las barreras normativas vigentes, así como los vacíos y debilidades en la reglamentación territorial y su implementación efectiva.

Sumado a lo anterior, Cartagena presenta asentamientos con ocupación informal en condiciones precarias, lo que evidencia no solo la ausencia de control urbanístico efectivo, sino también la limitada capacidad institucional para atender a la población más vulnerable y gestionar de manera integral los instrumentos de planificación territorial. Si bien el Distrito cuenta con herramientas de planificación general e intermedia, su implementación ha sido fragmentada y con escaso impacto en la generación de soluciones habitacionales orientadas a los estratos de menores ingresos.

4.2.2 Vivienda

La vivienda constituye un eje estructurante del ordenamiento territorial, al incidir de manera directa en la configuración del modelo de ocupación del territorio y la calidad de vida de la población. En el marco del diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de

Indias, se hace necesario abordar el análisis del componente habitacional desde una perspectiva integral que articule dimensiones normativas, territoriales, sociales y económicas. Este enfoque permite comprender las tensiones asociadas al déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo, la limitada disponibilidad de suelo urbanizable con condiciones habilitantes, la calidad de la infraestructura urbana y la oferta efectiva de vivienda en sus distintas modalidades. Así mismo, resulta fundamental caracterizar las tipologías predominantes de vivienda presentes en la ciudad, en función de su localización, forma de producción y nivel de consolidación, considerando su incidencia en los patrones de ocupación del suelo, la expansión urbana y los procesos de segregación socioespacial.

En el análisis del componente habitacional del territorio, resulta fundamental distinguir las diferentes categorías de vivienda reconocidas por el Estado, ya que cada una responde a criterios normativos, socioeconómicos y de política pública específicos, que inciden en la planificación, focalización de subsidios y formulación de estrategias habitacionales. La Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) corresponden a categorías definidas normativamente con base en un tope económico establecido por el Gobierno Nacional, destinadas a hogares con ingresos bajos y medios, y constituyen una estrategia clave en las políticas públicas de acceso a vivienda formal. Por su parte, la vivienda formal no VIS se refiere a aquella que, si bien cumple con las regulaciones urbanísticas y constructivas vigentes, excede los valores máximos establecidos para la VIS, siendo orientada principalmente hacia segmentos de mayor capacidad adquisitiva.

Debido al alto grado de informalidad que presenta el Distrito, es importante mencionar la vivienda informal que se caracteriza por desarrollarse al margen de la legalidad urbanística, sin cumplir con los parámetros establecidos en los instrumentos de planificación territorial, lo que conlleva implicaciones significativas en términos de accesibilidad a servicios públicos domiciliarios, habitabilidad y sostenibilidad urbana. Y la vivienda rural que se localiza predominantemente en la zona insular, centros poblados, y los corregimientos del Distrito, presentando tipologías constructivas distintas a las urbanas, con materiales tradicionales, baja

densidad y limitado acceso a infraestructura básica, lo que refleja las condiciones estructurales en el hábitat rural.

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 51, "consagra el derecho fundamental a una vivienda digna, estableciendo la obligación del Estado de garantizar su efectividad mediante la formulación de políticas, programas y mecanismos institucionales que faciliten el acceso a soluciones habitacionales adecuadas" (Constitución Política de la República de Colombia, 1991). Este mandato constitucional establece que el Estado deberá promover planes de vivienda de interés social, desarrollar sistemas de financiación a largo plazo y fomentar formas asociativas para la ejecución de programas habitacionales, sentando así las bases normativas para que articule el derecho a la vivienda con el desarrollo urbano ordenado, la equidad territorial y la inclusión social.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 91, establece el marco normativo para la Vivienda de Interés Social (VIS), definiéndola como:

> Aquella que se desarrolla con el propósito de garantizar el derecho a una vivienda adecuada a los hogares de menores ingresos. Esta disposición legal señala que el Gobierno Nacional, a través de cada Plan Nacional de Desarrollo, determinará el tipo y el valor máximo de las soluciones habitacionales dirigidas a estos hogares, considerando variables estructurales como el déficit habitacional existente, la capacidad de acceso al crédito por parte de la población, las condiciones del mercado de la vivienda, la disponibilidad de recursos financieros del sistema bancario y los fondos estatales destinados a la ejecución de programas habitacionales (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Esta definición constituye un pilar fundamental para la formulación de programas, planes y proyectos orientados a la reducción del déficit habitacional, en la medida en que permite identificar, clasificar y priorizar las necesidades habitacionales de la población perteneciente a los niveles socioeconómicos bajos y medio-bajos.

La Ley 2294 de 2023, en su artículo 293, modifica la definición normativa de la Vivienda de Interés Social (VIS), estableciendo que esta corresponde a soluciones habitacionales orientadas

a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, siempre que cumplan con estándares de calidad en el diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible. Así mismo, se determina el valor máximo de estas unidades así; "no debe exceder los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), con la posibilidad de ampliarse excepcionalmente hasta 150 SMLMV, siempre que se cumplan los criterios técnicos, normativos y de localización definidos en la misma disposición" (Congreso de la República de Colombia, 2023).

Por otra parte, el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.1.1.1.1.1.2, define las categorías normativas de la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), como parte del marco regulatorio aplicable al desarrollo habitacional en el país así:

> En su numeral 2.1, establece que la VIS es aquella solución habitacional que cumple con los elementos necesarios para garantizar la habitabilidad, así como los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, y cuyo valor máximo será el determinado por las normas vigentes en la materia, en concordancia con lo dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo 2024-2027. Por su parte, el numeral 2.2 define la VIP como una categoría específica dentro de la VIS, cuyo valor máximo también será el fijado por la reglamentación nacional, orientada a atender a los hogares con mayores niveles de vulnerabilidad socioeconómica (Presidencia de la República de Colombia, 2015) (p. 3).

Estas definiciones constituyen referentes técnicos esenciales para la delimitación de los rangos de política pública en materia de vivienda formal, y deben ser tenidas en cuenta en la formulación y evaluación del componente de vivienda dentro del proceso de ordenamiento territorial.

El Decreto 2079 de 2021, en su artículo 6, introduce la categoría de Vivienda de Interés Cultural -VIC-, reconociéndola como una tipología habitacional profundamente arraigada en su entorno territorial, climático y sociocultural. "Esta forma de vivienda se caracteriza por responder a las costumbres, tradiciones, estilos de vida, materiales, técnicas constructivas y productivas locales, haciendo uso predominante de mano de obra del territorio" (Congreso de la República de Colombia, 2021). En consecuencia, tanto su diseño como su construcción, financiación y regulación deben ajustarse a criterios normativos que respeten y valoren estas especificidades

culturales. Las normas técnicas aplicables deberán incorporar los atributos propios de la VIC, garantizando en todo caso condiciones mínimas de seguridad, estabilidad y habitabilidad para sus moradores. Esta tipología resulta especialmente relevante en Cartagena de Indias en los contextos rurales, étnicos y patrimoniales, donde el reconocimiento de la diversidad cultural es fundamental para una planificación territorial equitativa y con enfoque diferencial.

En Colombia, el concepto de vivienda trasciende su función habitacional para consolidarse como un derecho fundamental vinculado a principios de dignidad humana, seguridad, accesibilidad, calidad y sostenibilidad, cuya garantía está mediada por un marco normativo integral y dinámico. Esta normativa no solo regula el desarrollo físico de la vivienda, sino que incorpora enfoques sociales, económicos, culturales y ambientales, con especial atención a los grupos poblacionales en condición de vulnerabilidad. En este contexto, y como parte del diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias, el componente de vivienda y hábitat ha sido estructurado en secciones estratégicas que permiten un análisis en las diferentes escalas territoriales. Esta organización facilita la comprensión de las dinámicas de ocupación del suelo en materia de vivienda, la identificación de los déficits habitacionales, la caracterización de las tipologías residenciales predominantes, así como el reconocimiento de fenómenos asociados al uso de vivienda con fines distintos a la residencia principal, como el segundo uso o la renta turística, entre otros aspectos relevantes. Esta segmentación metodológica tiene como propósito dotar a la administración distrital de un insumo técnico robusto, que oriente la toma de decisiones hacia la formulación de soluciones habitacionales viables y sostenibles a corto, mediano y largo plazo, en coherencia con los objetivos del ordenamiento territorial y la planificación urbana integrada.

4.2.3 Déficit de vivienda en el Distrito

En el contexto del análisis del componente de vivienda, es fundamental comprender el enfoque metodológico con el cual el Estado colombiano a través del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), mide el déficit habitacional. Para este propósito, se recopilan y procesan variables relacionadas con la infraestructura física de la vivienda, acceso a servicios públicos domiciliarios, conformación del hogar, condiciones de saneamiento básico, y otras variables asociadas a las necesidades básicas insatisfechas.

El DANE a través del documento "Nueva Metodología Déficit Habitacional de CNPV 2018[31]", adopta una metodología la cual introduce una diferenciación clave respecto a censos anteriores (DANE, 2018):

> Se excluyen del cálculo del déficit los hogares que habitan en viviendas étnicas o indígenas. Esta decisión metodológica responde a la necesidad de aplicar instrumentos analíticos diferenciados que reconozcan las condiciones estructurales, culturales y de habitabilidad propias de los territorios étnicos, garantizando así un enfoque acorde con su cosmovisión y forma tradicional de ocupación del suelo. (P. 1)

Este enfoque podría estar asociado a la necesidad de respetar los usos tradicionales y patrimoniales de las viviendas étnicas, que muchas veces no se apegan a estándares normativos convencionales, pero cumplen con su función cultural y comunitaria. Así mismo, se evitaría aplicar criterios técnicos que podrían resultar inapropiados o sesgados frente a prácticas constructivas ancestrales, generando una medición errónea del déficit o ignorando formas de habitabilidad válidas en su contexto; con esta medida se reconoce el derecho a un análisis adaptado, sin distorsionar los diagnósticos al comparar viviendas formales y tradicionales bajo un mismo estándar.

Esta diferenciación tiene un marco normativo robusto que respalda el enfoque diferencial y reconoce la diversidad étnica y cultural del país. Entre los principales referentes se destaca la Ley 70 de 1993, que garantiza los derechos de las comunidades afrodescendientes sobre el uso y manejo de sus territorios colectivos y la protección de la identidad cultural. La Ley 1448 de 2011, por su parte, reconoce y restituye los derechos territoriales de las víctimas del conflicto armado, con especial énfasis en los pueblos indígenas y afrocolombianos. El Decreto 2333 de 2014 reglamenta el acceso y la protección jurídica de tierras para comunidades étnicas, mientras que el artículo 330 de la Constitución Política de 1991 otorga autonomía a los resguardos indígenas para la gestión de

[31] La presente metodología ha sido adaptada y conciliada por las entidades interesadas en el marco de Mesa Técnica para la Medición del Déficit Habitacional con el liderazgo técnico de ONU-HABITAT, Departamento Nacional de Planeación (DNP), Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR) y bajo la secretaría técnica del DANE, con el fin de actualizar información de manera dinámica en los periodos intercensales.

sus territorios conforme a sus usos, costumbres y autoridades propias. El Decreto 1953 de 2014 establece un régimen especial para la administración y planificación de los territorios indígenas, permitiendo el ejercicio efectivo del gobierno propio y la autodeterminación en el marco del ordenamiento territorial.

La exclusión de estos hogares en la medición convencional del déficit no implica su invisibilización, sino que responde a la necesidad de generar herramientas de medición específicas, pertinentes y culturalmente adecuadas que consideren las dinámicas propias de esta población, su relación con el territorio y sus formas de producción del hábitat. Así, desde el ordenamiento territorial, se reconoce que el tratamiento del déficit habitacional debe contemplar estrategias diferenciadas según el contexto territorial, social y cultural, particularmente cuando se trata de comunidades étnicas y rurales.

Tabla 62. Relación de los conceptos del déficit cuantitativo, metodología DANE 2018

Concepto	Descripción
Tipo de vivienda "OTRO"	Se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas tipo "Otro" (contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, refugio natural).
Material de las paredes	Se considera en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el material predominante de las paredes exteriores sean madera burda, tabla o tablón, caña, esterilla, u otros vegetales, materiales de desecho, y los hogares que habitan en las viviendas sin paredes.
Los hogares que Cohabitan	Se consideran en déficit los hogares que habitan en una vivienda en la que hay tres o más hogares. Además, en las cabeceras y centros poblados se consideran en déficit los hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otro hogar en el caso que hay más de 6 personas en total en la vivienda. En los dos casos, los hogares principales en cualquier tamaño y los hogares unipersonales no se consideran en déficit por este componente.
Hacinamiento no mitigable	Aplica solo para las cabeceras municipales y sus centros poblados, se consideran en déficit los hogares con más de cuatro personas por cuarto para dormir.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE (2020).

Tabla 63. Relación de los conceptos del déficit cualitativo, metodología DANE 2018

Concepto	Descripción
Hacinamiento mitigable	En las cabeceras municipales y en los centros poblados se consideran en déficit los hogares con más de dos u hasta cuatro personas por cuarto para dormir. En el rural disperso se considera en déficit los hogares con más de dos personas por cuarto para dormir.

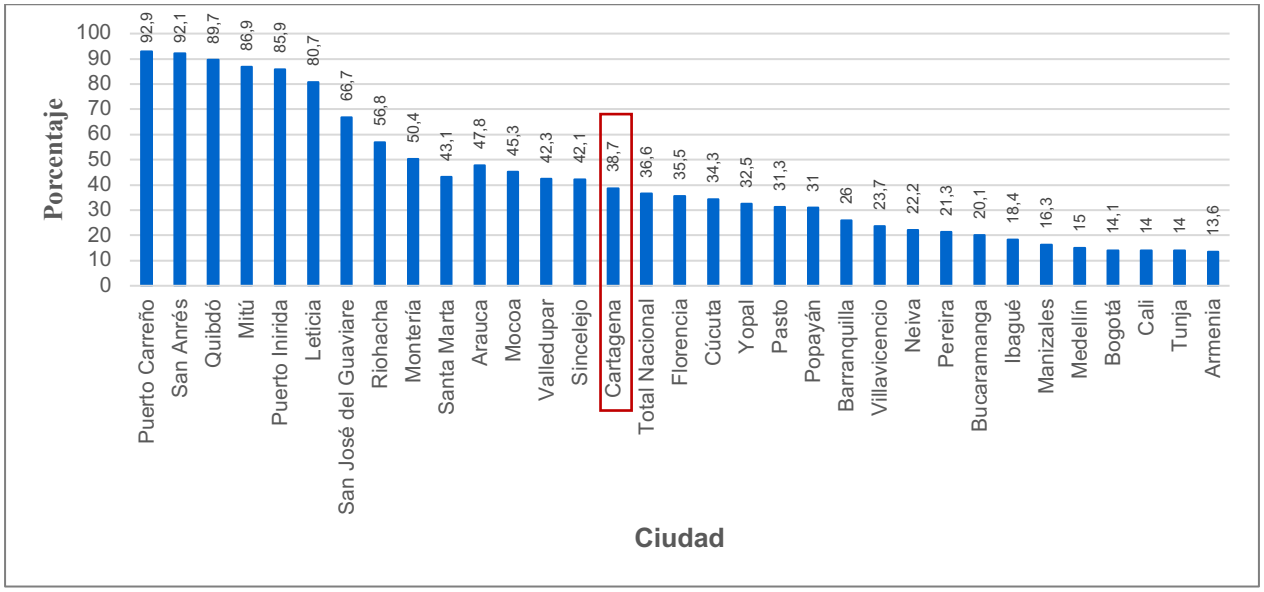
Concepto	Descripción
Materiales de los pisos	Se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el material de los pisos es tierra, arena o barro.
Cocina	En las cabeceras municipales se considera en déficit los hogares que cocinan sus alimentos en un cuarto usado también para dormir, en una sala-comedor sin lavaplatos, o en un patio, corredor, enramada o al aire libre.
Acueducto	En las cabeceras municipales se consideran en déficit los hogares que habitan viviendas sin conexión al acueducto. En los centros poblados y rural disperso se considera en déficit los hogares que, independientemente de si habitan en viviendas con o sin conexión a acueducto, obtienen el agua para cocinar de un pozo sin bomba, aljibe, jaguey o barreno; agua lluvia; rio, quebrada, manantial o nacimiento; carrotanque; aguatero, o agua embotellada o en bolsa.
Alcantarillado	En las cabeceras municipales, se consideran en déficit los hogares que habitan viviendas sin alcantarillado, pero con servicio de sanitario conectado a pozo séptico o sin conexión, letrina; con descarga directa en fuentes de agua (bajamar); o si no tienen servicio de sanitario. En los centros poblados y rural disperso, se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el servicio de sanitario no tiene conexión; letrina, descarga directa a fuentes de agua (bajamar); o si no tienen servicio sanitario.
Energía	Se considera en déficit los hogares que habitan en viviendas sin servicio de energía eléctrica.
Recolección de basuras	Aplica para las cabeceras y los centros poblados, se considera en déficit los hogares que no cuentan con servicios de recolección de basuras.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE (2020).

Una vez definidas las variables e indicadores establecidos por el DANE para la medición del déficit habitacional, con la distinción entre déficit cuantitativo y cualitativo en la Tabla 62 y la Tabla 63, se da inicio al análisis señalando la participación del Distrito de Cartagena de Indias en el déficit habitacional a nivel nacional. Este enfoque permite dimensionar su incidencia en el contexto del país y constituye el punto de partida para examinar, de manera progresiva, el comportamiento del déficit en el ámbito local, con un nivel de desagregación que abarca las Localidades, las Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) y los barrios.

La Figura 82 contiene los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018 del DANE, donde indica que el 38,73 % de los hogares en Cartagena de Indias presentan algún tipo de déficit habitacional, lo que ubica a la ciudad ligeramente por debajo del promedio nacional, estimado en 40,5 %. Esta proporción sitúa a Cartagena en un nivel intermedio en comparación con las demás ciudades capitales del país.

Figura 82. Déficit habitacional CNPV 2018 - por ciudad capital



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

Si bien el DANE establece la base de datos para el análisis del déficit habitacional, no se puede desconocer que el contexto demográfico y socioeconómico de Cartagena ha experimentado transformaciones significativas en los últimos siete años, las cuales podrían haber modificado sustancialmente tanto las condiciones de habitabilidad como la magnitud y distribución del déficit actual. Entre los principales factores que han incidido en la dinámica habitacional de la ciudad se destacan:

- La crisis sanitaria derivada de la pandemia por COVID-19, que agudizó las condiciones de vulnerabilidad socioeconómica y aumentó la presión sobre el acceso a vivienda adecuada.
- El incremento de flujos migratorios, tanto internos como externos, especialmente por la llegada de población desde Venezuela, lo que ha generado nuevos procesos de ocupación informal del suelo.
- El crecimiento de hogares unipersonales y nucleares, que ha transformado la demanda habitacional.

- La proliferación de asentamientos informales y situaciones de hacinamiento, asociadas a la escasez de recursos para acceder a una vivienda adecuada y a suelo urbanizable asequible.
- La transformación del mercado habitacional derivado del incremento sostenido en la demanda de vivienda con fines de segundo uso o rentas cortas.

Los fenómenos anteriormente descritos han tenido un impacto en las condiciones de acceso a vivienda adecuada en Cartagena de Indias, incrementando la presión sobre la oferta habitacional formal. En este contexto, se presentan las cifras del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, diferenciadas para las áreas urbanas y rurales del Distrito, con base en los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018.

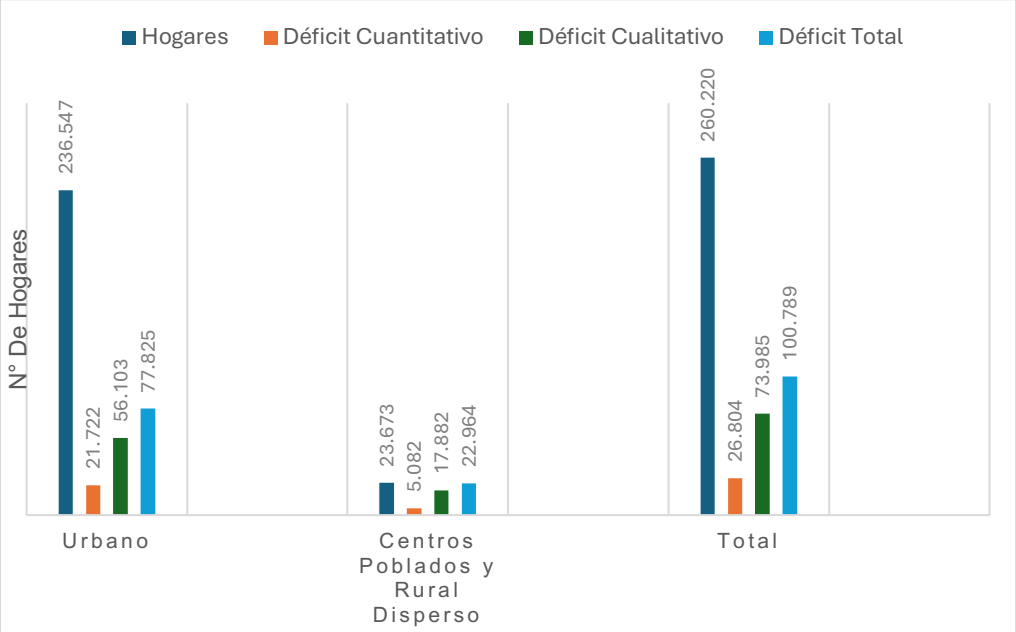
Tabla 64. Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo Distrito de Cartagena de Indias

	Hogares	Déficit Cuantitativo	Déficit Cualitativo	Déficit Total
Urbano	236.547	21.722 (9,18%)	56.103 (23,72%)	77.825 (32,9%)
Centros Poblados y Rural Disperso	23.673	5.082 (21,47%)	17.882 (75,54%)	22.964 (97,01%)
Total	260.220	26.804 (10,3%)	73.985 (28,43%)	100.789 (38,73%)

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

Con relación a la tabla anterior, el déficit habitacional en el Distrito de Cartagena de Indias para el 2018 alcanza el 38,73%, lo que se traduce en 100.789 hogares afectados. De este total, el 10,3% corresponde al déficit habitacional cuantitativo, equivalente a 26.804 hogares que no cuentan con unidades habitacionales suficientes para satisfacer la demanda. Por otro lado, el 28,43% restante se vincula al déficit habitacional cualitativo, afectando a 73.985 hogares que pese a disponer de vivienda, enfrentan condiciones inadecuadas en términos de espacio, calidad constructiva, y acceso a servicios básicos.

Figura 83. Déficit Habitacional según clasificación de suelo



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

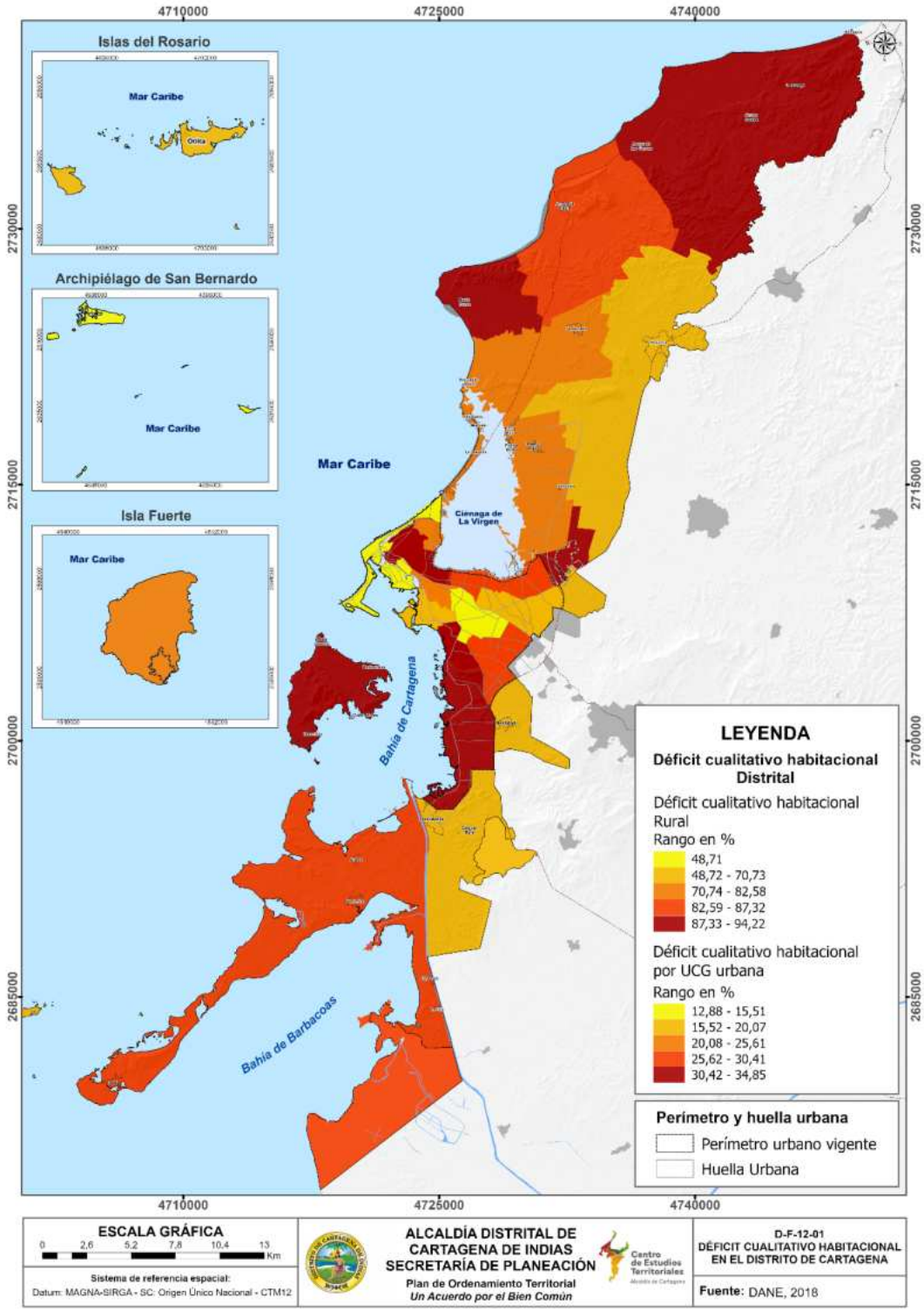
De conformidad con la Figura 83, en el déficit habitacional del Distrito de Cartagena se evidencia una notable diferencia entre las áreas urbanas y rurales. En la zona urbana, de los 236.547 hogares existentes, 21.722 presentan déficit habitacional cuantitativo (9,18%), mientras que 56.103 sufren déficit cualitativo (23,72%), lo que da un total de 77.825 hogares en condición de déficit, representando el 32,9% del total. Por otro lado, la situación en los centros poblados y el suelo rural disperso es significativamente más compleja, de los 23.673 hogares en esta área (total), 5.082 (21,47%) presentan déficit cuantitativo y 17.882 (75,54%) enfrentan déficit cualitativo, lo que eleva el déficit total al 97,01%, evidenciando que casi la totalidad de los hogares rurales se encuentran en condiciones deficientes de habitabilidad.

Este panorama en la zona rural responde a múltiples factores; en primer lugar, la limitada cobertura de infraestructura básica y servicios públicos esenciales, como el acceso a agua potable, saneamiento adecuado y energía eléctrica; la informalidad en la ocupación del suelo y la ausencia de planes efectivos de mejoramiento de vivienda rural; la falta de inversión pública en proyectos de vivienda rural, sumada a dificultades en la titulación de tierras que ha restringido el acceso a programas de financiamiento y subsidios para mejorar la infraestructura existente.

El contraste entre las dinámicas urbanas y rurales en Cartagena de Indias pone en evidencia condiciones estructurales que demandan enfoques diferenciados en la atención del déficit habitacional. En ambos contextos, el déficit cualitativo es el predominante dentro de cada tipo de suelo; en el área urbana representa el 72,1 % del total del déficit habitacional urbano, mientras que en el suelo rural alcanza el 77,87 % del déficit propio de esa zona. En cuanto al déficit cuantitativo, este corresponde al 27,9 % del total del déficit urbano y al 22,13 % del déficit rural.

Es importante señalar que, de conformidad con la metodología del DANE para la medición del déficit habitacional, existen unidades de vivienda que, si bien inicialmente podrían clasificarse dentro del déficit cualitativo, en el análisis territorial y normativo pueden ser interpretadas como parte del déficit cuantitativo. Esto se debe a que dichas viviendas se localizan en suelos no urbanizables, lo cual contraviene las disposiciones jurídicas vigentes en materia de uso del suelo. En este sentido, al no ser viables para procesos de mejoramiento integral, titulación de predios o legalización urbanística, y en algunos casos requerir reubicación para mitigar los riesgos a los que están expuestas, estas unidades no deben considerarse parte del stock habitacional efectivo y, por tanto, deben contabilizarse como viviendas faltantes dentro del déficit cuantitativo.

Figura 84. Déficit cualitativo habitacional Distrital



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

En la Figura 84, la cartografía permite visualizar de forma espacializada el comportamiento del déficit habitacional cualitativo en el Distrito de Cartagena de Indias tanto en el perímetro urbano, como en el territorio rural y los corregimientos insulares. Este análisis espacial revela patrones territoriales importantes que complementan y contextualizan los datos del DANE[32].

En el ámbito rural (continental e insular) se destacan altos niveles de déficit cualitativo, distribuidos de mayor a menor siendo los colores más oscuros los que representan el porcentaje más alto del déficit y se va aclarando a medida que el déficit es menor; tal y como se puede constatar en los siguientes rangos, del 87,22% al 94,22 % se encuentran; Tierra Bomba, Punta Canoa, Arroyo de las Canoas, Arroyo Grande y La Europa. Por otra parte, están los territorios que van desde 82,59% al 87,32% de este grupo hacen parte Barú y Arroyo de Piedra; finalmente los que van desde 70,74% al 82,58% este grupo está conformado por Isla Fuerte, Zapatero, Puerto Rey, Tierra Baja, Puerto Bello, Pontezuela y La Boquilla. Estas zonas presentan condiciones de habitabilidad más complejas.

Los territorios rurales que presentan los rangos más bajos de déficit habitacional cualitativo en el Distrito de Cartagena son; Bayunca, el Archipiélago de San Bernardo y las Islas del Rosario. Estas zonas evidencian mejores condiciones constructivas y una menor prevalencia de materiales precarios en las viviendas. Aunque estos corregimientos rurales comparten retos asociados a su localización y limitaciones en conectividad, sus indicadores cualitativos se mantienen por debajo de los registrados en otras áreas rurales del Distrito.

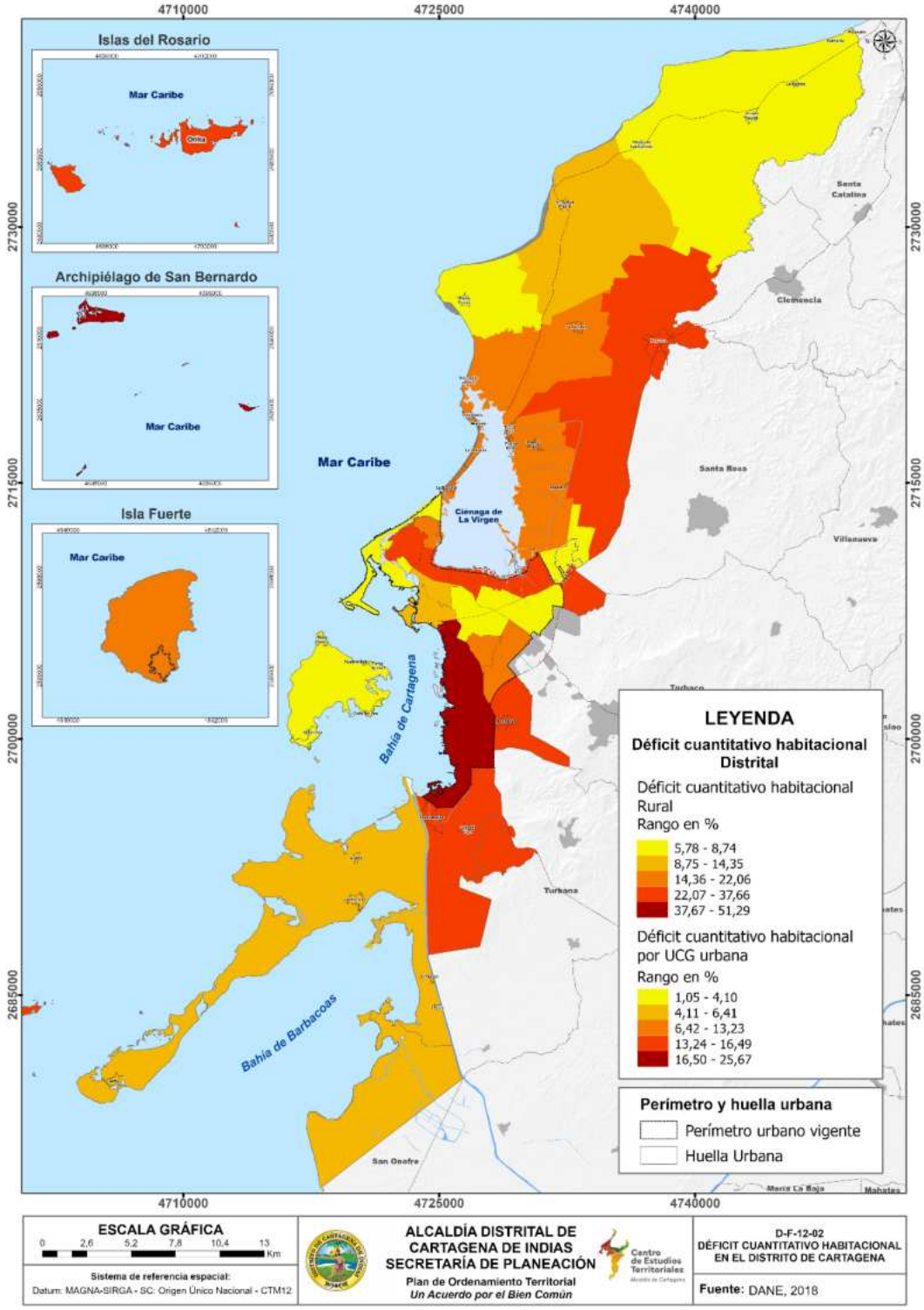
En la zona urbana, el déficit cualitativo habitacional se encuentra espacialmente concentrado en los sectores suroriental, nororiental y noroccidental de la ciudad. Estas áreas presentan los rangos más altos de déficit, con valores que oscilan entre el 20,08 % y el 34,85 %, y coinciden con asentamientos informales y deficiencias históricas en infraestructura urbana. Esta

[32] Los planos temáticos fueron elaborados a partir de información geoespacial en formato SHP publicada por el DANE en su portal oficial. Los datos estadísticos de las tablas provienen de archivos Excel del mismo organismo, los cuales pueden presentar variaciones frente a los datos geográficos debido a diferencias metodológicas y de procesamiento. Por tanto, se recomienda interpretar los resultados considerando el origen y estructura de cada fuente, conforme a los estándares de análisis técnico en el uso de información oficial.

concentración evidencia una alta proporción de hogares que habitan en condiciones precarias de vivienda y hábitat.

En contraste, sectores del centro histórico, el norte y la zona central del perímetro urbano, muestran menores niveles de déficit, con rangos entre 12,88% y 15,51%, lo cual responde a mejores condiciones socioeconómicas, infraestructura consolidada y mayor inversión privada en vivienda formal.

Figura 85. Déficit cuantitativo habitacional Distrital



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

La Figura 85 contiene la representación cartográfica del déficit habitacional cuantitativo en el Distrito de Cartagena, permite identificar las zonas en las que los hogares no cuentan con una unidad habitacional adecuada, cohabitan, residen en condiciones de hacinamiento, o construcciones improvisadas. Esta distribución evidencia importantes contrastes entre el suelo urbano y rural.

Los corregimientos rurales y las islas del Distrito presentan un panorama complejo en términos de concentración del déficit habitacional cuantitativo, con valores que oscilan entre el 14,36 % y el 51,29 %. Este rango se distribuye de manera decreciente en el siguiente enlistado; Archipiélago de San Bernardo, Islas del Rosario, Bayunca, Pasacaballos, Membrillal, Isla Fuerte, Pontezuela, Bajo del Tigre, Zapatero, Puerto Rey, Tierra Baja, Puerto Bello y La Boquilla. Las zonas con mayores porcentajes se representan en tonos más oscuros, aclarando a medida que el déficit disminuye. Estas cifras reflejan que una proporción significativa de la población no cuenta con una vivienda que cumpla con los criterios mínimos de habitabilidad.

En contraste, territorios como Arroyo de Piedra, Barú, La Europa, Arroyo Grande, Arroyo de las Canoas y Palmarito (ordenados de mayor a menor porcentaje) presentan los rangos más bajos de déficit habitacional cuantitativo, con valores que oscilan entre el 5,78 % y el 14,35 %. Estas cifras podrían sugieren una menor presión sobre la demanda de vivienda formal en estas zonas; es necesario analizar con mayor profundidad las condiciones de habitabilidad y la calidad del entorno, ya que un bajo déficit cuantitativo no necesariamente refleja condiciones óptimas de vivienda ya que, al superponer las dos figuras anteriores, se evidencia que, paradójicamente, estos mismos territorios registran algunos de los niveles más altos de déficit habitacional cualitativo en el suelo rural.

En el contexto urbano, los mayores niveles de déficit cuantitativo se concentran en las zonas del suroriente y en el área de influencia de la Ciénaga de la Virgen y del Cerro de la Popa, donde históricamente se han dado procesos de ocupación informal. Estas áreas registran los rangos más elevados, entre 6,42% y 25,67%, con una alta proporción de hogares sin acceso a vivienda formal. Al contrastar las dos figuras anteriores, se evidencia que las áreas con mayor déficit habitacional cuantitativo también presentan los índices más altos en el déficit cualitativo, lo que evidencia una

doble vulnerabilidad habitacional; este patrón coincide con procesos de ocupación informal sobre suelos no aptos para ser urbanizados y habitados.

En contraste, zonas consolidadas como; el centro histórico, Bocagrande, Manga, El Bosque, El Triángulo de Desarrollo Social, entre otros sectores, evidencian bajos niveles de déficit cuantitativo, lo cual refleja mayor consolidación del stock de vivienda, por ende, el acceso a vivienda formal.

El comportamiento espacial del déficit habitacional cuantitativo en Cartagena de Indias revela problemas estructurales asociados a las brechas latentes de los hogares sin acceso a una vivienda formal, segura y adecuada, y la debilidad en los mecanismos de control y prevención frente a las ocupaciones informales. Esta problemática se manifiesta con mayor intensidad en zonas periféricas urbanas, donde la presión demográfica, la falta de suelo disponible y la debilidad institucional agravan las condiciones habitacionales.

En este contexto, y para mejor entendimiento del comportamiento del déficit habitacional, los indicadores serán desagregados y analizados por escala territorial con el propósito de construir un diagnóstico detallado y territorialmente diferenciado. Esta aproximación permitirá comprender las múltiples dimensiones del déficit habitacional.

4.2.3.1 Déficit de vivienda en el perímetro urbano

Tabla 65.Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo perímetro urbano de Cartagena de Indias

	Hogares	Déficit Cuantitativo	Déficit Cualitativo	Déficit Total
Urbano	236.547	21.722 (9,18%)	56.103 (23,72%)	77.825 (32,9%)

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

El perímetro urbano de Cartagena de Indias tiene un área aproximada de 7.530,24 Ha; de las cuales aproximadamente el 75% se encuentra afectado por áreas de uso de suelo residencial; con base en la tabla se evidencia que, de los 236.547 hogares registrados en esta área, el 32,9%

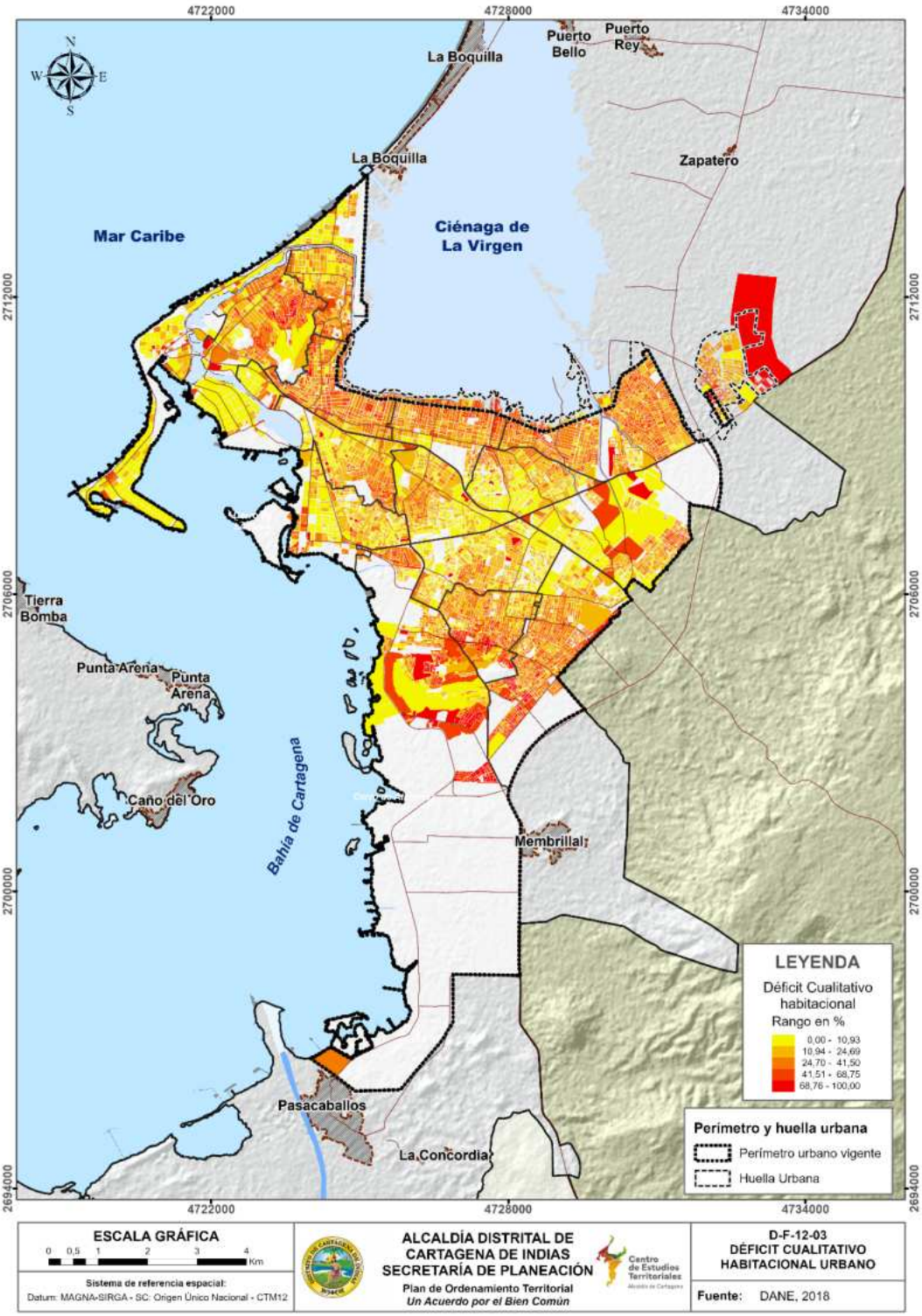
enfrenta algún tipo de déficit habitacional, lo que equivale a 77.825 hogares en condiciones inadecuadas de vivienda.

Al desagregar este déficit, se observa que el déficit cuantitativo representa el 9,18% del total de hogares urbanos, es decir, 21.722 viviendas que requieren nuevas soluciones habitacionales debido a la precariedad estructural, el hacinamiento, los hogares que cohabitan o la inexistencia de una vivienda formal. Por otro lado, el déficit cualitativo, que afecta al 23,72% de los hogares urbanos, es decir 56.103 hogares, señala problemáticas relacionadas con la calidad de la vivienda.

El alto porcentaje de déficit cualitativo frente al cuantitativo indica que una proporción significativa de las viviendas existentes presenta condiciones inadecuadas de habitabilidad, esta situación plantea la necesidad de identificar, dentro de ese universo, cuántas unidades habitacionales especialmente en sectores con alta concentración de asentamientos informales podrían, en un escenario de planificación territorial, reclasificarse como parte del déficit cuantitativo por estar localizadas en suelos no aptos para ser urbanizados. Esta distinción es fundamental para dimensionar con mayor precisión los esfuerzos institucionales requeridos, por un lado, aquellos orientados a la promoción de nuevas soluciones habitacionales formales, y por otro, los destinados al mejoramiento integral y la rehabilitación de viviendas ya existentes.

Para comprender la magnitud del déficit habitacional en el Distrito de Cartagena de Indias, es fundamental analizar su distribución en el territorio y las condiciones en las que se encuentran los hogares. Las siguientes salidas gráficas ilustran la proporción de territorio con déficit en el área urbana, evidenciando las zonas con mayor afectación tanto en términos cuantitativos, como cualitativos. Esta visualización permite identificar los sectores más vulnerables de la ciudad.

Figura 86. Déficit habitacional cualitativo del perímetro urbano del Distrito de Cartagena de Indias



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

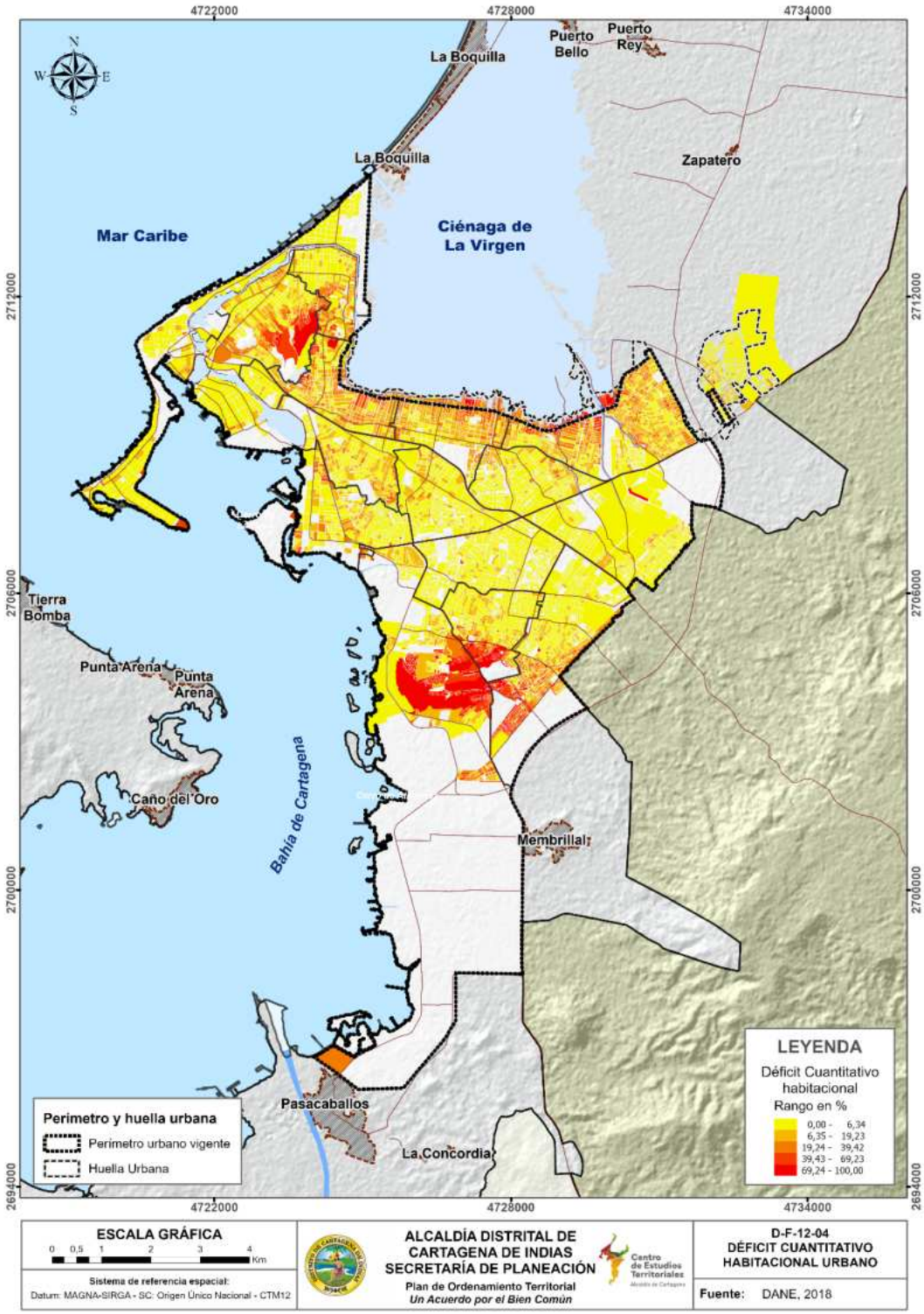
La Figura 86 muestra el déficit habitacional cualitativo a nivel de manzanas censales[33], evidenciando una distribución espacial desigual. Se identifican zonas con alta concentración del déficit, también se reconocen áreas con niveles medios de déficit, y aparecen zonas consolidadas con bajo déficit cualitativo, dispersas dentro del tejido urbano así:

- Zonas con déficit alto (41,51% – 100%): representadas en tonos rojos, estas zonas tienen el mayor porcentaje de hogares con viviendas susceptibles de mejoramiento. Se localizan principalmente en áreas de influencia de la Ciénaga de la Virgen, Cerro de la Popa, zona industrial al suroriente de la ciudad, el borde oriental colindante con Santa Rosa y unas manchas que resaltan en el Triángulo de Desarrollo Social.
- Zonas con déficit medio (10,94% – 41,50%): Estas zonas, en tonos naranja, también muestran afectaciones significativas; corresponden a asentamientos humanos de consolidación media con presencia de vivienda, tal y como se muestra en la figura, su concentración está entremezclada con las áreas con déficit alto y las manzanas con menor déficit, lo que sugiere transiciones espaciales graduales entre zonas de mayor y menor consolidación urbana.
- Zonas con menor déficit (0,00% – 10,93%): indicadas en amarillo, se concentran en sectores consolidados como Bocagrande, Manga, Pie de la Popa, El Cabrero, el Triángulo de Desarrollo Social, y zonas céntricas de alto valor inmobiliario, donde las condiciones de habitabilidad son superiores y/o coinciden con el área de influencia de los ejes viales arteriales de la ciudad.

Las condiciones cualitativas del parque habitacional se revisarán más a detalle en los subtítulos siguientes.

[33] Según el Sistema de Consulta de Conceptos Estandarizados del DANE, se entiende como: "un espacio territorial, construido o no, delimitado por elementos físicos permanentes tales como vías públicas para tránsito peatonal o vehicular, o por accidentes geográficos o culturales que sean fácilmente reconocibles en terreno" (Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, 2018).

Figura 87. Déficit habitacional cuantitativo del perímetro urbano del Distrito de Cartagena de Indias



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

La Figura 87 muestra la distribución espacial del déficit habitacional cuantitativo en Cartagena, a nivel de manzanas censales. Se evidencia una fuerte concentración en el suroriente de la ciudad, particularmente en sectores como el Cerro de Albornoz y Cospique y sus áreas de influencia, así como en las zonas que bordean la Ciénaga de la Virgen y el Cerro de la Popa. Estas áreas presentan niveles de déficit medio y alto, con rangos que oscilan entre 19,24 % y 100 %, distribuidos en intervalos de 19,24-39,42 %, 39,43-69,23 % y 69,24-100 %. En estos territorios predominan dinámicas de urbanización informal, baja cobertura de servicios públicos domiciliarios y limitaciones en el acceso a suelo urbanizable, condiciones que reflejan la persistencia de una demanda insatisfecha de vivienda nueva.

4.2.3.2 Déficit de vivienda de zona insular, centros poblados y rural disperso.

Tabla 66.Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo centros poblados y rural disperso del Distrito de Cartagena de Indias

	Hogares	Déficit Cuantitativo	Déficit Cualitativo	Déficit Total
Centros Poblados y Rural Disperso	23.673	5.082 (21,47%)	17.882 (75,54%)	22.964 (97,01%)

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital – CNPV (2018).

El área del suelo rural se distribuye de la siguiente manera: i) Rural 46.026,65 Ha., ii) Rural en zona de conflicto 4.565,57 Ha., e iii) Insular 3.029,00Ha; para un total de 53.621Ha. En el análisis del déficit habitacional en los centros poblados y las zonas rurales dispersas del Distrito de Cartagena de Indias se evidencia una problemática estructural en materia de vivienda. La Tabla 66 muestra que, de los 23.673 hogares ubicados en estas áreas, el 97,01% presenta algún tipo de déficit habitacional, lo que equivale a 22.964 hogares con necesidades de mejoramiento o requerimientos de una solución habitacional adecuada.

El déficit habitacional cuantitativo, asociado a la insuficiencia de viviendas para albergar a la población, alcanza un 21,47 %, lo que representa un total de 5.082 hogares sin acceso a una solución habitacional adecuada. En contraste, el déficit cualitativo registra un valor significativamente más alto, con una incidencia del 75,54 %, equivalente a 17.882 hogares que

habitan en viviendas con condiciones inadecuadas en términos de materiales de construcción, estabilidad estructural y acceso a servicios básicos esenciales.

Es importante precisar que, aunque el Decreto 1077 de 2015 permite de forma excepcional:

> El desarrollo de vivienda en suelo rural sin disponibilidad inmediata de acueducto o alcantarillado, indicando siempre que se implementen soluciones alternativas que cumplan con los parámetros técnicos establecidos en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico y que cuenten con la certificación emitida por el respectivo distrito o municipio (Presidencia de la República de Colombia, 2015).

En la práctica, muchas de estas zonas carecen de una reglamentación clara sobre la provisión de servicios básicos. Esta situación se traduce en una ausencia estructural de infraestructura adecuada, lo cual impacta negativamente la calidad de vida de la población rural, comprometiendo la salubridad, seguridad y sostenibilidad de las viviendas existentes.

Por otra parte, los instrumentos de planificación intermedia como el acuerdo 14 de 1994[34] y los documentos que lo complementan, ha favorecido el desarrollo de grandes proyectos urbanísticos dirigidos a estratos medio-alto. Este modelo ha desencadenado diversas problemáticas habitacionales, sociales y territoriales que impactan de manera directa a las comunidades nativas rurales. Casos emblemáticos como La Boquilla y la península de Barú reflejan los efectos de la creciente presión inmobiliaria, la cual ha intensificado procesos de desplazamiento, transformación de ecosistemas y desarticulación de los modos de vida tradicionales.

El aumento progresivo del costo de vida, sumado a la llegada de poblaciones foráneas con mayor poder adquisitivo, ha ejercido presión sobre las comunidades originarias para permanecer en sus territorios ancestrales, afectando no solo sus dinámicas sociales, económicas y culturales, sino también el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna en sus propios espacios. Si bien se han realizado inversiones significativas en infraestructura y procesos de urbanización en estos sectores, dichas intervenciones no se han traducido en mejoras habitacionales efectivas para las

[34] Adopción del Plan Maestro de Ordenamiento Físico para la Isla de Barú y la Zona Norte de Cartagena, en el cual se establecen los lineamientos y criterios técnicos para la formulación de planes de desarrollo e inversión en los sectores que integran dichas áreas (Concejo Distrital de Cartagena de Indias, 1994).

comunidades locales, que enfrentan una pérdida paulatina de su hábitat, de su identidad cultural y una exclusión sistemática del modelo de desarrollo. El Decreto 0977 de 2001 no contempló estrategias integrales de protección, regulación ni mecanismos específicos para salvaguardar el derecho a la permanencia y al desarrollo sostenible de las comunidades rurales del Distrito.

Un referente inmobiliario de gran escala en la zona Norte del Distrito es el proyecto Plan Maestro Serena del Mar, el cual se localiza específicamente en el kilómetro 8 de la Vía al Mar, sobre suelo clasificado como rural suburbano. Su desarrollo se dio gracias a un Plan Maestro que permitió urbanizar de manera planificada esta zona con ejes estructurantes como los que se mencionan aquí:

> El plan maestro abarca aproximadamente 1.000 hectáreas, de las cuales 180 hectáreas están destinadas a desarrollos residenciales, comerciales y de equipamientos. Su urbanización se ha gestionado mediante licencias de parcelación, bajo la exigencia de una cesión obligatoria del 45% del área neta urbanizable. En términos de infraestructura, Serena del Mar contempla la construcción de 30 km de vías, 16 km de canales navegables, 30 km de senderos peatonales, 35 km de ciclorrutas y un total de 173.000 m² de equipamientos urbanos. En cuanto a la oferta habitacional, según la página oficial, se están desarrollando 32 proyectos residenciales, dentro de los cuales hasta la fecha se han entregado 8, los demás están en obra, y/o aún tienen unidades disponibles. (Serena del Mar, s.f.)

Este desarrollo afecta directamente el corregimiento de la Boquilla y sus comunidades; Boquilla, Manzanillo del Mar, Tierra Baja, Mar Linda y Villa Gloria, ubicadas en el área de influencia del proyecto. Como parte de las estrategias de compensación y mitigación de impactos, la Fundación Serena ha proyectado la entrega de 2.000 lotes urbanizados, permitiendo que la comunidad beneficiada acceda a suelo formalizado y gestionen su proceso de construcción conforme a sus necesidades.

El desarrollo urbanístico del Plan Maestro Serena del Mar en Cartagena presenta una oferta diversificada de vivienda, comprende más de 8.000 unidades habitacionales en conjuntos de

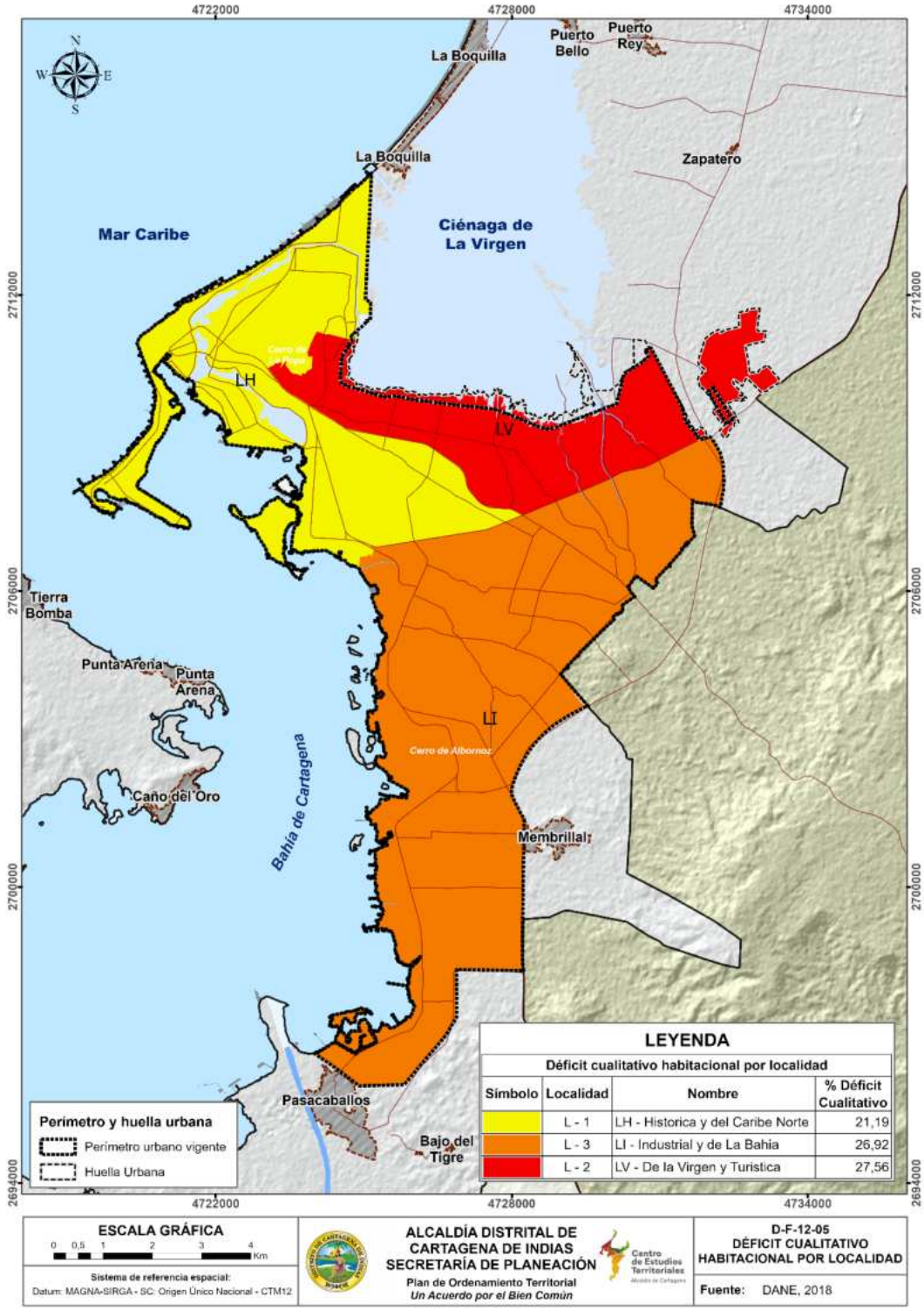
mediana densidad (4 a 6 pisos por bloque), las áreas de las viviendas o lotes oscilan entre los 42 m² y los 1.557 m², y precios que varían desde 203 hasta 2.081,82 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV). Esta gama de opciones reafirma que la estrategia comercial está orientada a atender la demanda de los segmentos socioeconómicos de clase media y alta, consolidando a Serena del Mar como un enclave residencial de estándar alto en el contexto rural suburbano de Cartagena.

4.2.3.3 Déficit habitacional por localidades.

La Ley 768 de 2002 establece la organización político-administrativa de los distritos especiales, industriales y portuarios en Colombia, incluyendo a Cartagena de Indias. En el artículo 3, la norma define las localidades así: "son divisiones político-administrativas con una relativa homogeneidad geográfica, cultural, social y económica, permitiendo una gestión descentralizada del territorio" (Congreso de la República de Colombia, 2002).

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 006 del 2003, el Distrito de Cartagena clasifica y denomina tres localidades así: "Localidad 1, Histórica y del Caribe Norte; Localidad 2, De la Virgen y Turística; y Localidad 3, Industrial y de la Bahía" (Concejo Distrital de Cartagena de Indias, 2003). Cada una de estas localidades están delimitadas geográficamente y cuentan con características homogéneas con dinámicas territoriales particulares que cumplen un papel clave en la planificación y gestión del desarrollo urbano. Su distribución geográfica en el suelo urbano y el porcentaje de déficit cualitativo y cuantitativo específico se pueden apreciar en los mapas correspondientes.

Figura 88. Déficit Habitacional Cualitativo Urbano por Localidad



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

La Figura 88 representa espacialmente el porcentaje de déficit cualitativo habitacional por localidad dentro del Distrito de Cartagena de Indias. La cartografía se apoya en datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2018), y utiliza una simbología por color para representar la magnitud del déficit cualitativo por localidad. La zonificación está sobrepuesta al perímetro urbano vigente, lo cual permite una lectura de la situación así:

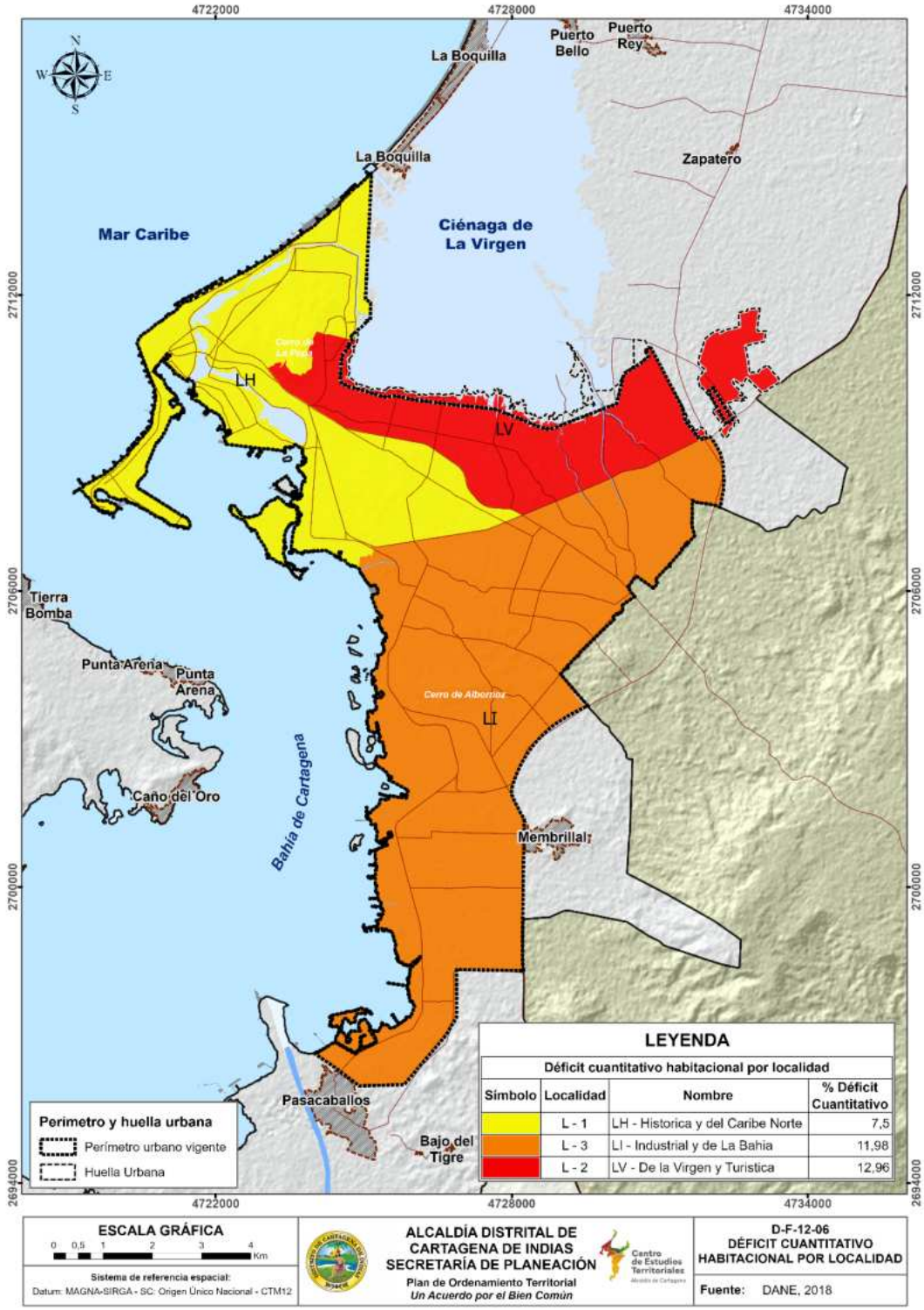
La Localidad de la Virgen y Turística (L2) presenta el mayor déficit cualitativo habitacional del Distrito con un 27,56 %, representado en color rojo. Esta localidad muestra una alta concentración de áreas con déficit aen la franja limítrofe a la Ciénaga de la Virgen. La intensidad cromática sugiere una situación habitacional precaria con condiciones físicas inadecuadas en una proporción significativa de las viviendas.

La localidad Industrial y de la Bahía (L-3) sigue en segundo lugar con un 26,92 % de déficit cualitativo, señalado en naranja. Esta zona, que incluye áreas con presencia de actividad industrial y portuaria, muestra una afectación importante, aunque levemente inferior a la anterior.

La Localidad Histórica y del Caribe Norte (L-1) registra el menor déficit cualitativo de vivienda en el Distrito, con un 21,19 %, identificado en amarillo en la representación gráfica. Aunque este porcentaje refleja mejores condiciones físicas en las unidades habitacionales frente a las demás localidades, persisten retos importantes en sectores no urbanizables del Cerro de La Popa, donde se evidencian condiciones de vulnerabilidad y deterioro urbano que requieren atención integral.

La figura permite evidenciar que el déficit cualitativo habitacional es un fenómeno que afecta todo el Distrito, con variaciones importantes por localidad.

Figura 89. Déficit habitacional Cuantitativo Urbano por localidad



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

El análisis del déficit cuantitativo habitacional en el suelo urbano de Cartagena de Indias se hace con base a la Figura 89, la cual permite identificar desigualdades en el acceso efectivo a vivienda formal entre las tres localidades, influenciadas por diferentes factores:

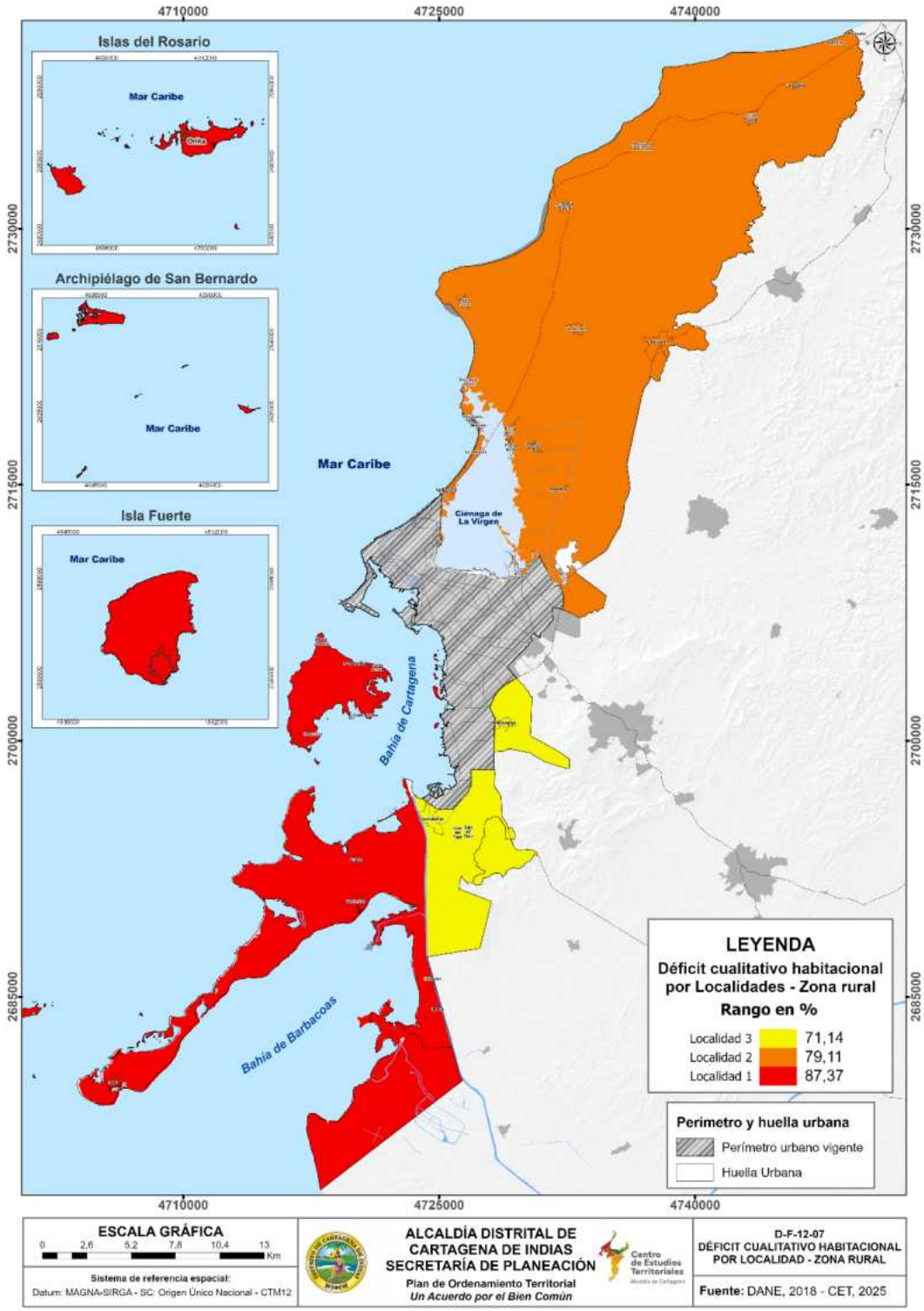
La Localidad Histórica y del Caribe Norte (L-1) registra el menor porcentaje de déficit habitacional cuantitativo en comparación con las otras dos localidades, con un valor del 7,5 %. Este resultado es consistente con su estructura urbana consolidada, la presencia de sectores con alto valor histórico, turístico y patrimonial, así como con una mayor cobertura y calidad en la prestación de servicios públicos domiciliarios.

En contraste, la Localidad de la Virgen y Turística (L-2) registra el porcentaje más alto de déficit habitacional cuantitativo, con un valor de 12,96 %. Este indicador refleja una mayor presión demográfica sobre un territorio urbano limitado, así como una alta incidencia de asentamientos informales localizados en suelos no urbanizables. Esta situación evidencia una demanda insatisfecha de vivienda nueva, que se manifiesta en procesos de ocupación sin planificación, en condiciones habitacionales inadecuadas y al margen de la normativa urbanística vigente.

La Localidad Industrial y de la Bahía (L-3) presenta un déficit habitacional cuantitativo intermedio, con un 11,98 %. Aunque se ubica en una de las áreas territoriales más extensas del Distrito, el déficit se concentra principalmente en su zona sur, donde el crecimiento informal ha coexistido con desarrollos industriales y portuarios. Esta superposición de dinámicas urbanas ha dado lugar a sectores con limitado acceso a vivienda formal, situación que será abordada con mayor detalle en apartados posteriores.

En suma, el déficit cuantitativo en Cartagena revela una tensión constante entre crecimiento urbano y capacidad institucional para garantizar vivienda formal suficiente. La Localidad de la Virgen y Turística se posiciona como el territorio con mayor nivel de necesidades habitacionales no resueltas, seguida por la Industrial y de la Bahía, mientras que la Localidad Histórica y del Caribe Norte, aunque con menor porcentaje, no está exenta de retos asociados a la presión sobre el suelo disponible.

Figura 90. Déficit Habitacional Cualitativo Rural por Localidad



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

La Figura 90 presenta el análisis del déficit cualitativo en las áreas rurales e insulares del Distrito, evidenciando una situación preocupante en términos de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, la cual se manifiesta de forma diferenciada entre las localidades.

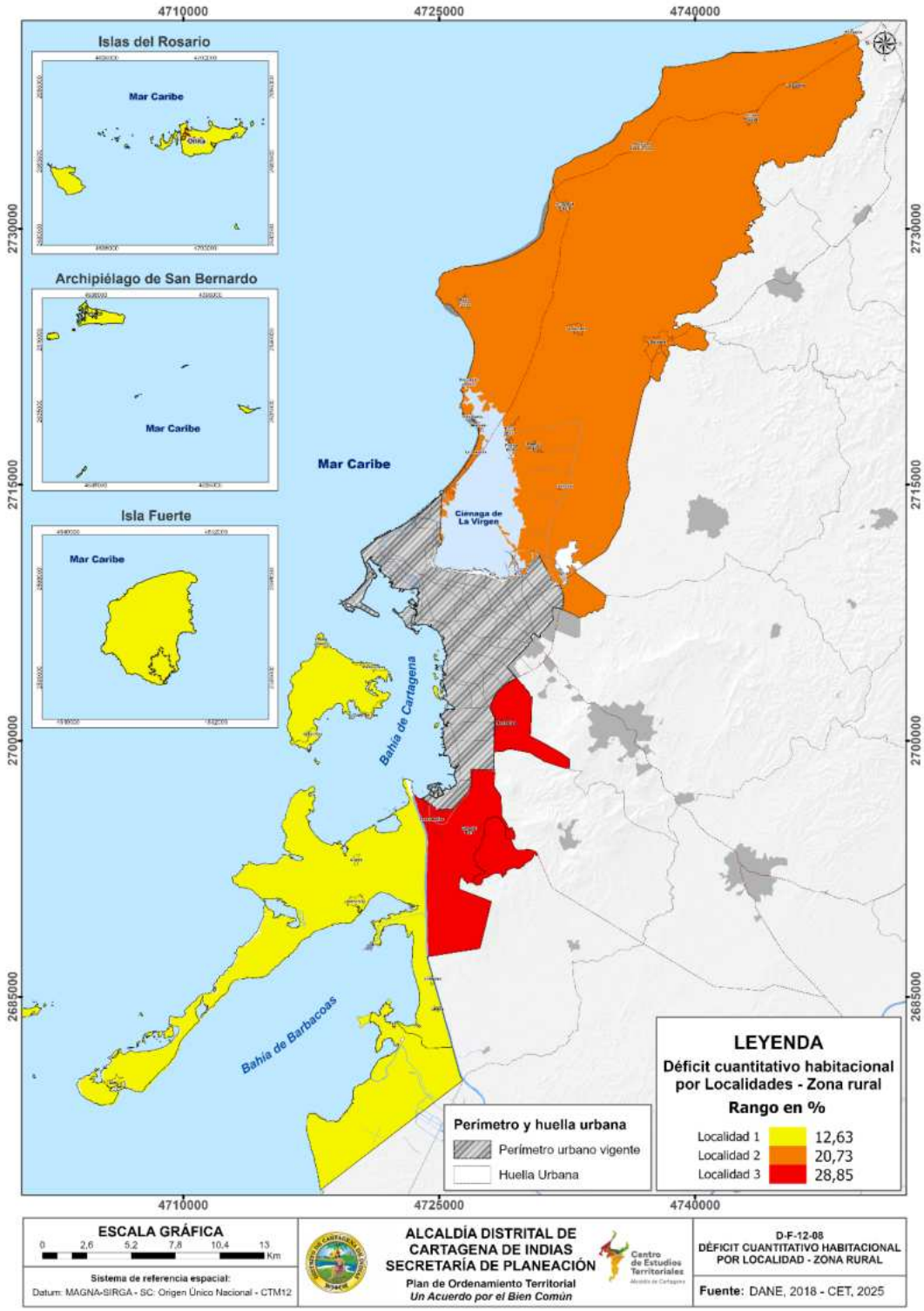
De acuerdo con la distribución territorial, La Localidad Histórica y del Caribe Norte presenta el mayor porcentaje de déficit cualitativo habitacional, con un 87,37%, reflejando una amplia precariedad en las condiciones físicas de las viviendas, acceso a servicios públicos básicos, y materiales utilizados en la construcción. Esta localidad comprende sectores como Isla Fuerte, el Archipiélago de San Bernardo, Islas del Rosario y Barú, donde la distribución espacial limita la conectividad, lo que inciden directamente en las dificultades para la intervención y mejora de las condiciones habitacionales.

Por su parte, la Localidad de la Virgen y Turística que presenta un porcentaje elevado de déficit con un 79,11%, muestra problemáticas similares, aunque en mayor extensión de terreno. Esta localidad, situada al norte del Distrito, tiene presencia de centros poblados donde las dinámicas de crecimiento poblacional y ocupación informal inciden en la construcción de viviendas con deficiencias estructurales, sanitarias y de servicios básicos.

La Localidad Industrial y de la Bahía donde se ubican zonas como Membrillal, La Concordia, Pasacaballos, y sectores aledaños al Canal del Dique, con un 71,14%, presenta un menor déficit cualitativo con relación a las otras dos localidades, se evidencian también condiciones estructurales deficientes de las viviendas.

Estos datos reflejan una necesidad de implementación de estrategias de mejoramiento integral en zonas rurales e insulares, con enfoques diferenciales que contemplen el reconocimiento de los modos de vida de las comunidades rurales e insulares del Distrito, la lejanía con relación al suelo urbano, la vocación productiva del suelo, y el fortalecimiento de las redes de infraestructura y servicios públicos.

Figura 91. Déficit Habitacional Cuantitativo Rural por Localidad



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

La Figura 91 presenta el déficit cuantitativo habitacional por localidad en la zona rural del Distrito de Cartagena, se evidencia diferencias marcadas que deben ser abordadas de forma diferenciada en el marco del ordenamiento territorial.

La localidad Histórica y del Caribe Norte, identificada en color amarillo, concentra el 12,63 % del déficit habitacional cuantitativo rural. Esta zona incluye el área continental como la zona insular del Distrito, que comprende las Islas del Rosario, el Archipiélago de San Bernardo, Isla Fuerte y Barú. Este porcentaje, el más bajo entre las tres localidades, puede explicarse por factores como la baja densidad poblacional en algunas islas, el carácter turístico de algunos de estos territorios que ha impulsado inversiones en infraestructura y el reducido número de nuevos hogares demandando vivienda en estas áreas.

La localidad De la Virgen y Turística, representada en color naranja, presenta un déficit habitacional rural medio, equivalente al 20,73 % del total de hogares sin solución habitacional adecuada. Esta localidad abarca corregimientos como Palmarito, La Europa, Arroyo Grande, Arroyo de las Canoas, Arroyo de Piedra, Punta Canoa, La Boquilla, Pontezuela y Zapatero, así como sectores colindantes con la Ciénaga de La Virgen. Entre las principales condiciones que explican este déficit se encuentran la presión por urbanización informal y el crecimiento de una oferta habitacional dirigida a estratos medio-altos, que limita el acceso a vivienda para los hogares de menores ingresos.

Por su parte, la localidad Industrial y de la Bahía, identificada en color rojo, registra el mayor porcentaje de déficit habitacional rural, con un 28,85 %. Esta localidad comprende núcleos poblacionales como Membrillal, La Concordia, Bajo del Tigre, entre otros. Las causas de este elevado déficit están asociadas a la presión migratoria proveniente de municipios vecinos del departamento de Bolívar, el crecimiento de asentamientos informales, la ocupación de áreas próximas al Canal del Dique, una alta concentración de población rural con necesidades habitacionales no satisfechas, y la limitada oferta de vivienda formal en el suelo rural.

4.2.3.4 Déficit habitacional cuantitativo por localidad y relación del área ocupada.

Tabla 67.Desagregación del área por localidad y tipo de suelo.

	Localidad 1. Histórica y del Caribe Norte **(L1)**	Localidad 2. De la Virgen y Turística **(L2)**	Localidad 3. Industrial y de la Bahía **(L3)**
Área Suelo Urbano en Ha.	2.229,40	1.144,80	4.082,49
Área Suelo Rural en Ha.	8.447,89	36.538,04	4.335,21
Área Suelo Insular en Ha.	3.032,06	N/A	N/A
Total general	**13.709,35**	**37.682,84**	**8.417,7**

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

Para realizar un análisis más detallado del déficit habitacional cuantitativo por localidad en el Distrito de Cartagena de Indias resulta fundamental incorporar la dimensión espacial del territorio a través de la distribución del área ocupada por cada una de las tres localidades, como se muestra en la **Tabla 67**. Esta perspectiva permite contextualizar el comportamiento del déficit habitacional en función de la configuración física del territorio, la distribución del suelo urbano, rural e insular, y su relación con la cantidad de hogares asentados en cada ámbito. Al considerar las hectáreas correspondientes a cada tipo de suelo se logra una lectura más precisa sobre la presión demográfica, los patrones de ocupación y la capacidad de soporte del territorio.

Tabla 68. Déficit habitacional cuantitativo por localidad y clasificación del suelo.

LOCALIDAD	HOGARES	HACINAMIENTO	COHABITACIÓN	PAREDES	TIPO	TOTAL
Cabecera Municipal	**232.981**	**5.080**	**5.680**	**11.460**	**240**	**22.460**
L1	71.001	1.197	1.837	2.072	178	5.284
L2	79.066	2.366	3.293	4.682	26	10.367
L3	82.914	1.517	550	4.706	36	6.809
Centro Poblado	**20.642**	**730**	**563**	**3.188**	**45**	**4.526**
L1	4.642	95	110	337	10	522
L2	11.193	485	412	1.833	32	2.762
L3	4.807	150	41	1.018	3	1.212
Total general	**253.623**	**5.810**	**6.243**	**14.648**	**285**	**26.986**

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

- **Localidad 1: Histórica y del Caribe Norte**

La Localidad 1 alberga el centro histórico y gran parte de las zonas turísticas más exclusivas, cuenta con una extensión aproximada de 13.709,06 hectáreas. De esta superficie, 2.229,40 hectáreas corresponden a suelo urbano, 8.447,89 a suelo rural y 3.032,06 a zona insular, siendo esta la única localidad del Distrito que integra simultáneamente los tres tipos de suelo relacionados en la **Tabla 67**. Esta localidad ocupa el segundo lugar representando el 22,92% de la extensión territorial dentro del Distrito, y se destaca por registrar el menor volumen de déficit habitacional cuantitativo entre las tres localidades, con un total de 5.836 hogares en condición deficitaria, equivalente al 21,62 % del déficit total distrital.

Según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV), presentados en la **Tabla 68**, de los 232.981 hogares que residen en la cabecera municipal, el 30,47 % se encuentra en esta localidad, es decir, 71.001 hogares. De estos, el 7,44 % presenta déficit habitacional cuantitativo, cuya composición interna se distribuye así; el 22,65 % por hacinamiento, el 34,76 % por cohabitación, el 39,21 % por condiciones deficientes en las paredes y el 3,37 % debido a factores estructurales del tipo de vivienda.

Por su parte, de los 20.642 hogares que habitan en los centros poblados rurales, el 22,48 % están localizados en esta jurisdicción (4.642 hogares), de los cuales el 11,24 % enfrenta condiciones de déficit cuantitativo. La distribución interna en este segmento muestra que el 17,21 % presenta hacinamiento, el 19,92 % cohabita con otros núcleos familiares, el 61,05 % tiene deficiencias constructivas en las paredes y el 1,81 % está clasificado en otras formas de vulnerabilidad habitacional.

A pesar de estos indicadores relativamente bajos frente al resto del Distrito, la Localidad 1 enfrenta retos estructurales derivados de su vocación turística, patrimonial e inmobiliaria. Al concentrar el centro histórico objeto de políticas de conservación y zonas de alto valor paisajístico, esta localidad ha sido epicentro de procesos de valorización

acelerada del suelo, lo que ha intensificado la presión inmobiliaria y propiciado fenómeno de gentrificación. Esto se traduce en un alza sostenida en los precios de la vivienda lo que dificulta el acceso para los sectores de menores ingresos y fomenta procesos de desplazamiento silencioso de comunidades tradicionales. El auge de proyectos habitacionales de lujo, sumado al crecimiento del turismo y a la demanda de vivienda para segundo uso y renta de corta estancia, contribuye a la especulación del suelo urbano, desequilibrando el acceso a la vivienda adecuada.

El contraste entre los registros urbanos y rurales de esta localidad pone en evidencia una dualidad estructural en la distribución del déficit habitacional. Aunque el suelo urbano representa solo el 16,26 % del total de la superficie, alberga la mayor cantidad de hogares, lo que ha generado una elevada concentración poblacional y una focalización del déficit cuantitativo en sectores específicos del entramado urbano consolidado. En contraste, el suelo rural, que abarca la mayor parte del territorio, exhibe un déficit cuantitativo más disperso, aunque proporcionalmente más alto respecto al número total de hogares asentados, revelando condiciones más acentuadas de precariedad residencial. Esta situación se ve intensificada por las particularidades geográficas de la localidad, que incluyen áreas insulares y centros poblados aislados de la cabecera municipal, elementos que condicionan la conectividad, la prestación de servicios esenciales, y la oferta de suelo apto para urbanizar.

- **Localidad 2: De la Virgen y Turística**

La Localidad 2 del Distrito de Cartagena de Indias se configura territorialmente como la de mayor extensión física, abarcando aproximadamente 37.682,84 hectáreas, lo que representa más del 63% del suelo distrital. De este total, 1.144,80 hectáreas están clasificadas como suelo urbano y 36.538,04 hectáreas como suelo rural. Esta localidad alberga importantes zonas del borde de la Ciénaga de la Virgen, así como los corregimientos de la zona norte del Distrito, y ocupa el segundo lugar en concentración de zonas turísticas. A pesar de su importancia territorial y estratégica, enfrenta el déficit habitacional cuantitativo más alto de las tres localidades, con 13.129 hogares en condición

deficitaria, equivalente al 48,65 % del déficit total del Distrito, lo que refleja una alta presión habitacional y deficiencias estructurales en la provisión de vivienda adecuada.

Con base en los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV 2018), presentados en la **Tabla 68**, de los 232.981 hogares ubicados en la cabecera municipal, el 33,93 % reside en esta localidad, es decir, 79.066 hogares. De estos, el 13,11 % presenta condiciones de déficit habitacional cuantitativo. Al desagregar este indicador, se observa que el 22,82 % de los hogares en déficit habitacional en condiciones de hacinamiento, el 31,76 % convive en cohabitación con otros núcleos familiares, el 45,16 % presenta deficiencias estructurales en las paredes y el 0,25 % corresponde a viviendas inadecuadas por tipología constructiva. Esta distribución refleja tanto la precariedad material de parte del parque habitacional como una marcada tendencia hacia la informalidad en los procesos de ocupación urbana.

En cuanto al área rural, de los 20.642 hogares que habitan en los centros poblados del Distrito, el 54,22 % está ubicado en esta localidad (equivalente a 11.193 hogares). De estos, el 24,67 % se encuentra en condición de déficit cuantitativo. Dentro de esta categoría, el 17,56 % de los hogares presenta hacinamiento, el 14,91 % cohabita, el 66,36 % reporta deficiencias en las paredes y el 1,16 % en otras formas de vulnerabilidad habitacional. Estos indicadores son especialmente preocupantes si se considera que muchas de estas viviendas se encuentran en áreas no urbanizables y sin acceso adecuado a servicios públicos.

El déficit cuantitativo de la Localidad 2 está fuertemente influenciado por la existencia de asentamientos de origen informal, especialmente en sectores aledaños al sur y suroriente del Parque Distrital Ciénaga de la Virgen y el noroeste de la Boquilla. Estos sectores han crecido sin control urbanístico, ocupando áreas no urbanizables, lo cual incrementa significativamente la exposición a riesgos naturales. Además, la expansión turística ha ejercido presión generando segregación socioespacial y desplazamiento de comunidades históricas. Estas dinámicas han dificultado la consolidación de una oferta formal de vivienda asequible, relegando a amplios sectores poblacionales a condiciones de vulnerabilidad habitacional.

El contraste entre los indicadores urbano y rural de esta localidad revela una dualidad marcada en la distribución del déficit habitacional. Aunque el suelo urbano representa apenas el 3 % del total del territorio de la localidad, esta área concentra la mayoría de los hogares, lo que genera una mayor densificación y una concentración significativa del déficit cuantitativo en áreas específicas del tejido urbano. En cambio, en el suelo rural, a pesar de su amplia extensión territorial, el déficit cuantitativo se manifiesta de manera más dispersa, pero proporcionalmente más alta frente al número total de hogares rurales. Este escenario evidencia que, si bien en el área urbana el déficit se agrupa territorialmente con mayor intensidad debido a la presión sobre la demanda habitacional formal, en el entorno rural persisten condiciones estructurales de precariedad habitacional.

- **Localidad 3: Industrial y de la Bahía**

La Localidad 3 del Distrito de Cartagena de Indias, además de concentrar importantes zonas residenciales, cumple una función estratégica como núcleo de actividad industrial y portuaria. Con una superficie aproximada de 8.417 hectáreas, esta es la localidad de menor extensión territorial entre las tres del Distrito, representando el 14,07 % del suelo total. De su área, 4.082,49 hectáreas corresponden a suelo urbano y 4.335,25 hectáreas a suelo rural. A pesar de su tamaño, esta localidad registra el segundo mayor volumen de déficit habitacional cuantitativo, con un total de 8.021 hogares en condición deficitaria, lo que equivale al 29,72 % del déficit total distrital.

Según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV), presentados en la **Tabla 68**, de los 232.981 hogares que habitan en la cabecera municipal, el 35,58 % se encuentra en esta localidad, es decir, 82.914 hogares. De estos, el 8,21 % presenta déficit habitacional cuantitativo. Al analizar su distribución interna, se observa que el 22,30 % de los hogares afectados presenta hacinamiento, el 8,07 % cohabita con otros núcleos familiares, el 69,11 % vive en viviendas con deficiencias estructurales en las paredes y el 0,05 % se encuentra en condiciones vulnerables por el tipo de construcción. Estos indicadores reflejan una alta incidencia de deterioro físico de la vivienda en el área urbana,

fenómeno que podría estar asociado a procesos de autoconstrucción sin supervisión técnica y presión sobre el suelo urbano disponible, especialmente en barrios de origen informal.

En cuanto al suelo rural, de los 20.642 hogares distribuidos en centros poblados rurales del Distrito, el 23,28 % se encuentra en esta localidad (equivalente a 4.807 hogares). De estos, el 25,21 % está en condición de déficit cuantitativo, un porcentaje significativamente alto en comparación con el promedio distrital. La distribución interna del déficit rural en esta localidad muestra que el 12,37 % de los hogares presenta hacinamiento, el 3,38 % cohabita, el 83,99 % enfrenta deterioro en las paredes de sus viviendas, y el 0,25 % se encuentra en otras situaciones de vulnerabilidad estructural.

La Localidad 3 presenta una compleja interacción entre usos residenciales, industriales y logísticos, lo que plantea retos significativos en la gestión del suelo y la protección del derecho a una vivienda digna. Una porción importante de los asentamientos informales se ubica en áreas no urbanizables como el Cerro de Albornoz y Cospique, y sus zonas aledañas, donde las condiciones topográficas, sumadas a la presión urbanizadora y a la ausencia de planificación integral, incrementan los riesgos para la población. Además, la proximidad a corredores industriales genera conflictos de uso del suelo, afectando negativamente la habitabilidad. A pesar del crecimiento económico impulsado por la actividad portuaria e industrial, no se ha consolidado una estrategia que garantice compensaciones urbanas ni mitigación de impactos para las comunidades asentadas en el área de influencia directa de estos sectores.

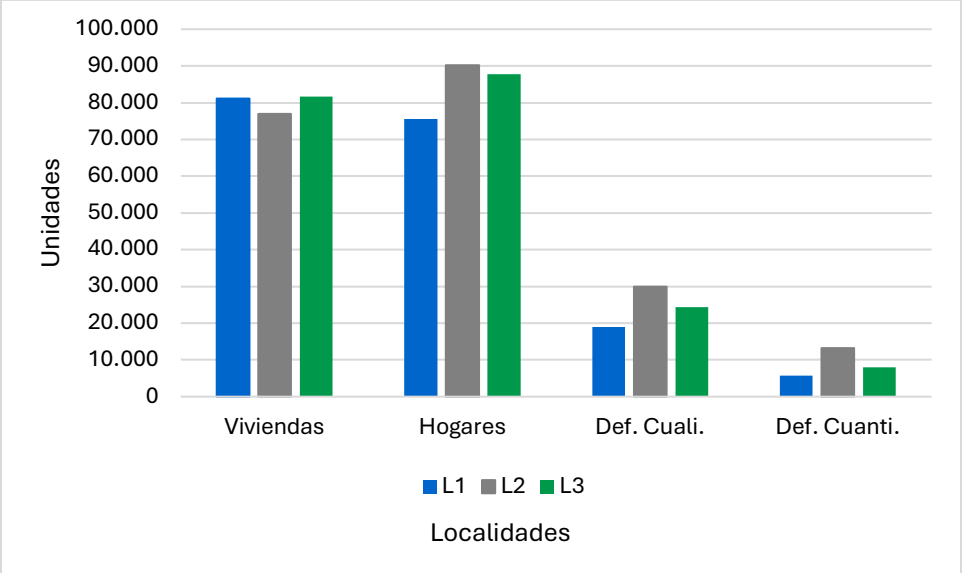
El contraste entre las dinámicas urbanas y rurales de esta localidad se evidencia una dualidad significativa. Si bien el suelo urbano representa el 48,5 % del territorio y alberga más del 80 % de los hogares, el déficit cuantitativo urbano, aunque significativo, se encuentra territorialmente más concentrado. En cambio, el déficit en el suelo rural con menor densidad poblacional muestra una dispersión mayor, pero con un porcentaje más elevado de afectación relativa. Esta situación refleja un patrón mixto de vulnerabilidad habitacional; en el área urbana las tensiones derivan de la densificación informal, la

precariedad constructiva y la incompatibilidad con usos industriales; mientras que, en el área rural, las limitaciones estructurales como el acceso a servicios básicos, materiales de construcción y regularización de la propiedad intensifican la problemática habitacional.

4.2.3.5 Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo del Distrito por localidad y relación de las viviendas.

La **Figura 92** establece una relación comparativa entre el número de viviendas existentes y la cantidad de hogares en el Distrito de Cartagena es fundamental para comprender, de manera estructurada, el comportamiento del déficit habitacional. Esta comparación permite determinar si el parque habitacional presenta suficiencia, saturación o escasez frente a la demanda efectiva. En el contexto particular de Cartagena, donde confluyen dinámicas turísticas y presiones del mercado inmobiliario, una aparente disponibilidad de viviendas puede enmascarar situaciones de sobreocupación o subutilización habitacional.

Figura 92. Contraste del déficit habitacional con la vivienda construida por localidades en el Distrito de Cartagena



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

En la Localidad 1, Histórica y del Caribe Norte se observa una relación relativamente equilibrada entre el número de viviendas y hogares, con una leve subutilización del parque habitacional superando en un 7,24 el número de hogares. Esta situación podría estar asociada a viviendas desocupadas derivada del uso de inmuebles como segunda vivienda o con fines turísticos, particularmente en sectores de alta valorización inmobiliaria y presión turística, adicionalmente, esta localidad sostiene una oferta habitacional constante. Estas condiciones contribuyen a un comportamiento más favorable del indicador registrándose en esta localidad el menor déficit habitacional del Distrito, tanto en términos cuantitativos como cualitativos.

En la Localidad 2, de la Virgen y Turística, se presenta una sobredemanda de vivienda, ya que el número de hogares supera en un 17,72% la cantidad de viviendas disponibles. La baja disponibilidad de viviendas formales para los estratos 1 y 2, sumada a un menor índice de construcción, agrava la sobreocupación, llevando a viviendas ubicadas en el suelo urbano con múltiples hogares compartiendo un mismo espacio. Los proyectos inmobiliarios más representativos de esta localidad se encuentran concentrados en el suelo suburbano y su nicho de mercado esta focalizado a los hogares con ingresos medios y altos, lo que limita el acceso a vivienda formal a los asentamientos que se encuentran en el área urbana. Estas condiciones afectan negativamente el indicador habitacional; la localidad registra el mayor déficit habitacional, tanto en su dimensión cuantitativa como cualitativa. Esto confirma que enfrenta de manera simultánea una presión significativa tanto por cobertura, es decir, insuficiencia en el número de viviendas como por calidad, asociada al estado físico de las unidades habitacionales existentes.

La Localidad 3, Industrial y de la Bahía, presenta un comportamiento intermedio en términos del déficit habitacional, con un faltante de viviendas equivalente al 10,96 % respecto al número total de hogares existentes. Esta proporción evidencia limitación moderada de la oferta habitacional, sin alcanzar los niveles observados en la Localidad 2. Los proyectos inmobiliarios que se adelantan en esta jurisdicción se concentran principalmente en el denominado Triángulo de Desarrollo Social, mientras que se observa una escasa presencia de iniciativas habitacionales en las zonas más próximas al entorno industrial y portuario, precisamente donde se localiza gran parte del déficit habitacional de la localidad.

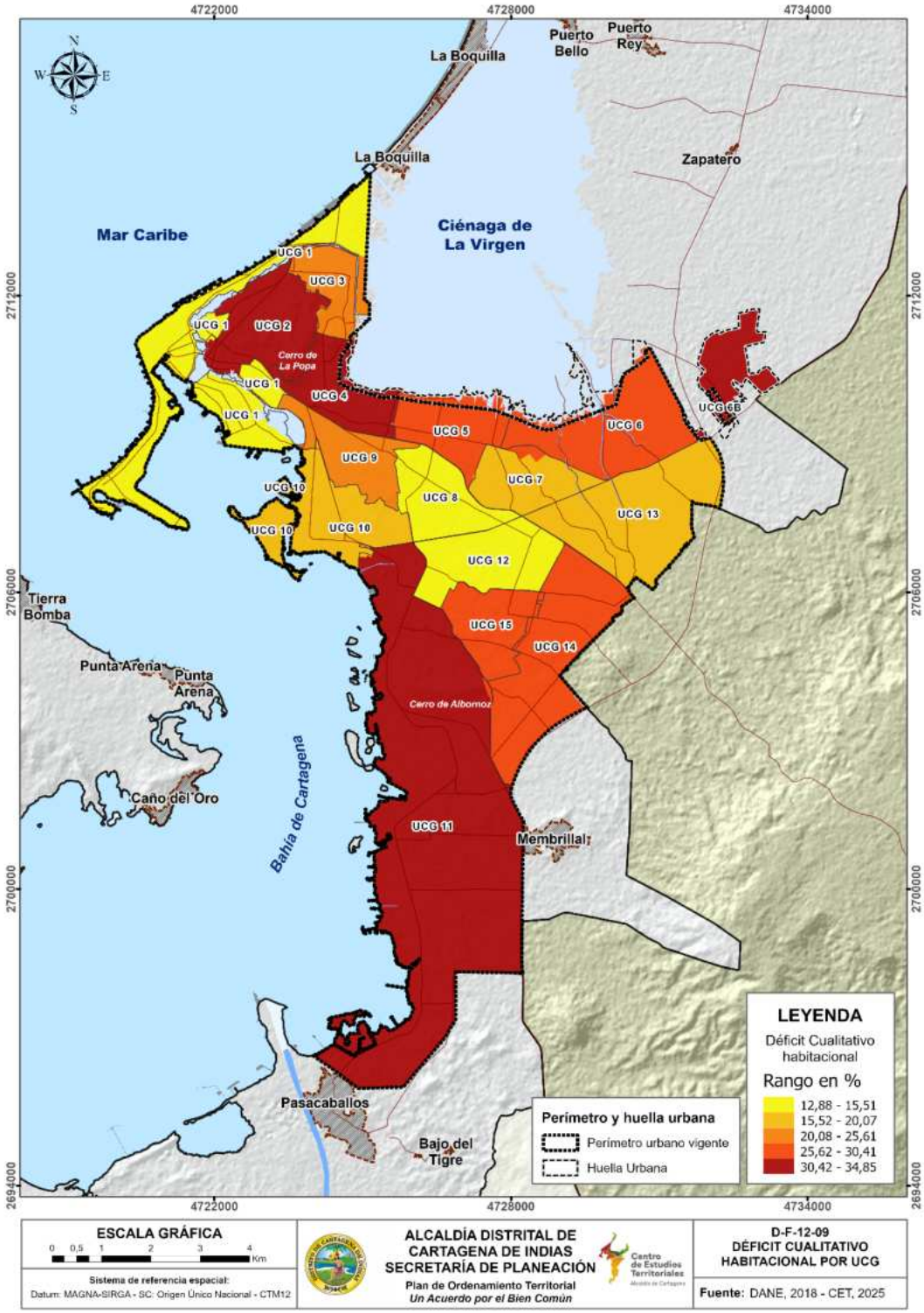
Las tres localidades presentan un alto déficit cualitativo, lo que evidencia deficiencias en la calidad de las viviendas y la falta de infraestructura adecuada. La Localidad 2 presenta el mayor desafío habitacional del Distrito, pues concentra el mayor déficit cualitativo y cuantitativo, y además es la única localidad donde el número de hogares supera con amplitud a las viviendas. La expansión informal y el rezago en provisión de vivienda formal son evidentes.

4.2.3.6 Déficit habitacional por UCG

Las Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) del Distrito de Cartagena de Indias están definidas en el Acuerdo 006 del 2003, Artículo 29, el cual establece su delimitación, características y funciones dentro del modelo de descentralización administrativa del Distrito. La Clasificación de las Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) establece dos tipos: Unidades Comuneras de Gobierno Urbanas las cuales se subdividen de la Uno (1) a la quince (15), y quince (15) Unidades Comuneras de Gobierno Rurales estas últimas se encuentran en el suelo rural del Distrito y agrupan corregimientos, veredas, centros poblados rurales y se denominan así: Archipiélago de San Bernardo, Arroyo de Piedra, Arroyo Grande, Barú, Bayunca, Bocachica, Caño del Oro, Isla Fuerte, Islas del Rosario, La Boquilla, Pasacaballos, Pontezuela, Punta Canoa, Santa Ana y Tierra Bomba; las Unidades Comuneras de Gobierno Rurales tienen particularidades en su gestión debido a la menor densidad poblacional y la necesidad de estrategias de desarrollo enfocadas en el acceso a servicios básicos, y el ordenamiento territorial.

> La delimitación de las UCG en la Planificación Territorial sugiere adecuar el ordenamiento a las realidades sociales, económicas y geográficas de cada zona homogénea, fortalecer los mecanismos de gobernanza local asegurando que las políticas públicas sean más efectivas para optimizar la inversión pública en infraestructura, vivienda, servicios básicos y favorecer la integración de los territorios rurales y urbanos, reduciendo desigualdades y garantizando un desarrollo equilibrado (Concejo Distrital de Cartagena de Indias, 2003).

Figura 93. Déficit Cualitativo por Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) Urbanas



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

En la **Figura 93** se observa la distribución porcentual del déficit cualitativo de vivienda en las Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) del área urbana del Distrito de Cartagena de Indias. Este indicador permite identificar las brechas en la calidad del hábitat, entendida como el conjunto de condiciones físicas, y de acceso a servicios que garantizan una vivienda digna. La lectura territorial del déficit cualitativo revela una marcada desigualdad espacial, con concentraciones significativas en zonas específicas del distrito, reflejo de dinámicas históricas de urbanización informal, ausencia de planificación efectiva y debilidad institucional en la regulación del uso del suelo.

Las UCG 2, 4, 6B[35] y 11 registran los niveles más elevados de déficit cualitativo, con valores que oscilan entre 30,42% y 34,85%. Estas unidades comparten características como la alta prevalencia de asentamientos informales, baja cobertura de servicios públicos, procesos de autoconstrucción sin licenciamiento, y confluencia con áreas no urbanizables.

A este grupo le siguen las UCG 5, 6, 14 y 15, que presentan niveles moderado-altos de déficit cualitativo, con porcentajes entre 25,62% y 30,41%. En estas unidades, si bien existen zonas parcialmente consolidadas, persiste la informalidad habitacional, y presencia de infraestructura precaria, especialmente en los bordes urbanos o zonas con débil articulación funcional con el resto de la ciudad.

Las Unidades Comuneras de Gobierno 3 y 9 presentan un nivel medio de déficit habitacional cualitativo, con indicadores que oscilan entre el 20,08 % y el 25,61 %. En ambos territorios se evidencia una coexistencia de desarrollos urbanísticos individuales y colectivos formales e informales, siendo más acentuada la incidencia de asentamientos informales en la UCG

[35] La Unidad Comunera de Gobierno 6B fue denominada de esta manera exclusivamente para efectos analíticos dentro del presente diagnóstico, considerando que dicha porción del territorio no se encontraba clasificada como suelo urbano en el Decreto 0977 de 2001 Artículo 50, no obstante, su inclusión en el análisis resulta pertinente y necesaria, dado que en la actualidad esta área ha sido incorporada como suelo urbano a través del Macroproyecto de Interés Social Nacional Bicentenario, iniciativa promovida por el Gobierno Nacional y que, en virtud de su jerarquía normativa, prevalece sobre el POT vigente. Esta condición justifica su análisis independiente como unidad territorial diferenciada, a fin de evaluar sus impactos actuales.

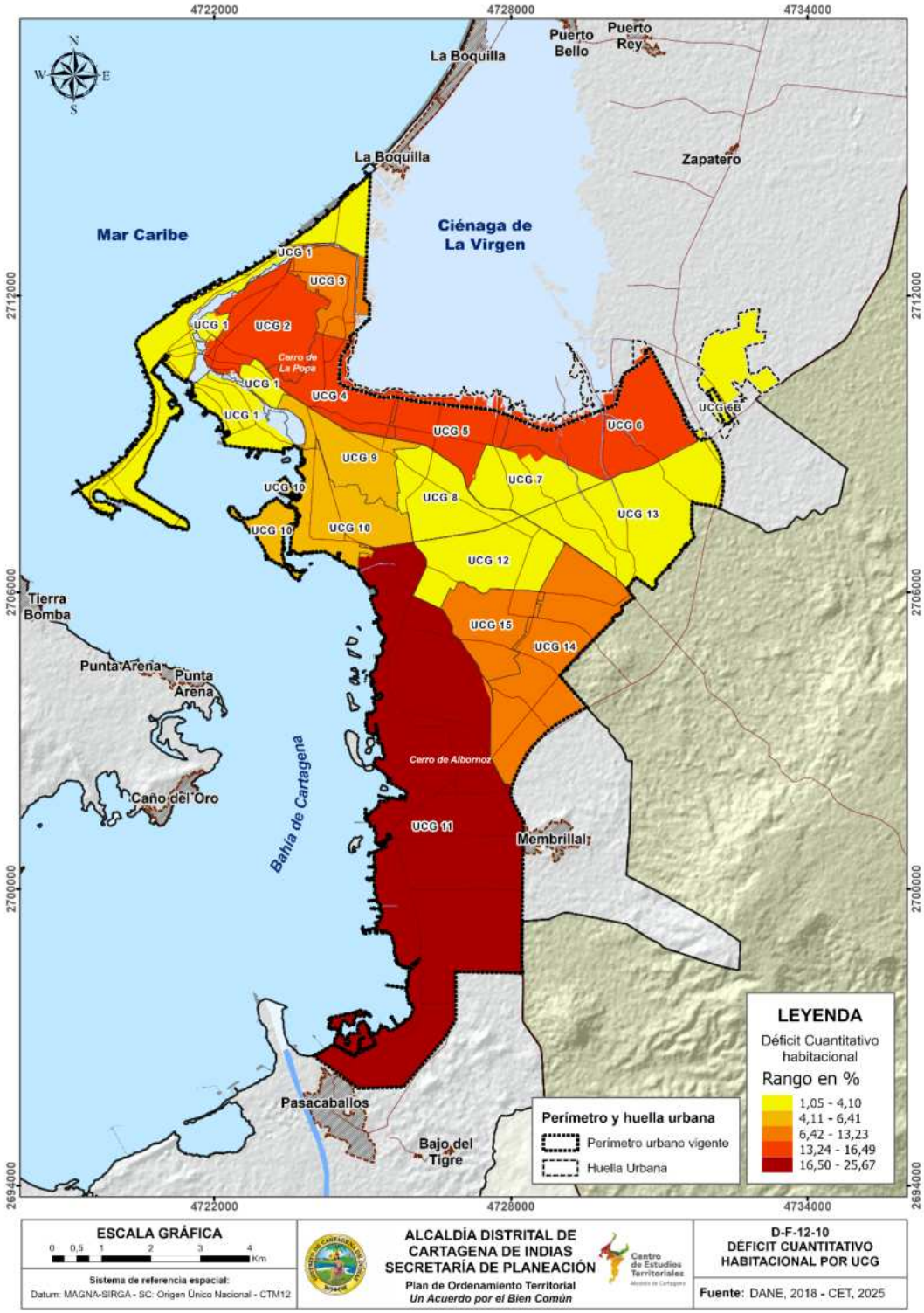
3. En la vigencia del Decreto 0977 del 2001, estas unidades han avanzado en procesos de consolidación urbana.

Dentro del grupo de Unidades Comuneras de Gobierno que presentan un nivel moderado-bajo de déficit habitacional cualitativo, se destacan las UCG 7, 10 y 13, con porcentajes que oscilan entre el 15,52 % y el 20,07 %. Estas unidades se caracterizan, en su mayoría, por una estructura urbana más organizada, con predominancia de desarrollos de vivienda formal, mayor cobertura de servicios públicos y aplicación efectiva de normativas urbanísticas. No obstante, en la UCG 10 se identifican retos específicos en zonas de borde litoral y áreas de transición funcional, donde persisten conflictos de uso del suelo, deficiencias en la calidad constructiva y en los materiales empleados, así como procesos de ocupación no regulada que inciden negativamente en las condiciones de habitabilidad.

Y las UCG 1, 8 y 12 muestran los niveles más bajos de déficit cualitativo de vivienda, con valores que oscilan entre 12,88% y 15,51%. Estas unidades corresponden a zonas con alta consolidación urbana, presencia de infraestructura en buenas condiciones, normas urbanísticas aplicadas, así como una mayor integración con los sistemas funcionales del Distrito.

Parte de las Unidades Comuneras de Gobierno 4, 5, 6 y 7 se encuentra dentro del ámbito de aplicación de los Planes Parciales de Renovación Urbana contemplados en el Decreto Distrital 063 de 2006, mediante el cual se adopta la formulación del Macroproyecto “Parque Distrital Ciénaga de la Virgen” como instrumento de planificación complementario al Decreto 0977 del 2001. Dicho decreto establece lineamientos específicos y compromisos institucionales para la formulación de soluciones integrales de vivienda, así como para la renovación urbanística y mejoramiento de la calidad del hábitat en estos sectores. A la fecha, los Planes Parciales no han sido formulados, situación que ha contribuido a un rezago sustancial en el cumplimiento de los objetivos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano previstos para estas áreas. Esta falta de implementación ha limitado la capacidad institucional para intervenir de manera efectiva los procesos de deterioro urbano y ha frenado la materialización de intervenciones que garanticen acceso a vivienda formal.

Figura 94. Déficit Cuantitativo por Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) Urbanas



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

En la **Figura 94**, se observa la distribución porcentual del déficit cuantitativo de vivienda en las Unidades Comuneras de Gobierno del área urbana de Cartagena de Indias, lo cual permite identificar la disponibilidad efectiva de viviendas frente a las necesidades habitacionales de la población. Este indicador expresa la carencia de unidades habitacionales suficientes para atender la demanda actual de hogares, ya sea por condiciones de hacinamiento, cohabitación o carencia total de vivienda.

La UCG 11 presenta los valores más altos de déficit cuantitativo, con un rango que oscila entre 16,50% y 25,67%, situándose como el territorio con mayor nivel de insuficiencia habitacional. Esta situación se asocia a la coexistencia de usos industriales de gran escala, una baja proporción de suelo destinado a vivienda, y la presencia significativa de asentamientos informales, que incrementan la demanda no atendida de vivienda formal.

Le siguen las UCG 2, 4, 5 y 6, que registran un déficit cuantitativo moderado-alto, con porcentajes entre 13,24% y 16,49%. Estas unidades comparten características como alta presión demográfica, presencia de sectores periféricos sin consolidación formal, y una oferta limitada de proyectos de vivienda nueva, especialmente en las tipologías de interés social y prioritario.

En un rango intermedio, las Unidades Comuneras de Gobierno 3, 14 y 15 presentan un déficit habitacional cuantitativo de nivel medio, con porcentajes que oscilan entre el 6,42 % y el 13,23 %. Estos territorios se caracterizan por una configuración mixta del tejido urbano, en la que coexisten desarrollos formales consolidados con zonas que evidencian procesos de ocupación informal. Esta dualidad territorial indica que, si bien existe una cobertura parcial de la demanda habitacional a través de oferta formal, persisten sectores con requerimientos habitacionales insatisfechos.

Por su parte, las Unidades Comuneras de Gobierno 9 y 10 registran un déficit habitacional cuantitativo clasificado como moderado-bajo, con porcentajes que oscilan entre el 4,11 % y el 6,41 %. Estas unidades territoriales se caracterizan por una mayor consolidación del tejido urbano.

Las UCG 1, 6B, 7, 8, 12 y 13 exhiben los niveles más bajos de déficit cuantitativo, lo que indica que en estas unidades la oferta habitacional existente ha sido, en su mayoría, suficiente para cubrir la demanda registrada. Estas UCG se caracterizan por contar con una mayor consolidación del tejido urbano, presencia significativa de vivienda formal, y mejores condiciones de infraestructura.

Este análisis territorial permite concluir que el déficit cuantitativo de vivienda en Cartagena está estrechamente vinculado a las dinámicas de ocupación informal, la concentración poblacional no planificada y la insuficiente oferta de vivienda nueva asequible.

4.2.3.7 Factores territoriales asociados al déficit habitacional por UCG

Para el análisis del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, se incorpora un enfoque complementario que articula el uso del suelo predominante, la extensión territorial de cada Unidad Comunera de Gobierno y su grado de consolidación. Se hace especial énfasis en el uso residencial, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001, el cual orienta el desarrollo urbanístico de edificaciones destinadas a la función habitacional y al ejercicio de actividades domésticas, tanto en lotes individuales como colectivos, conforme al régimen normativo de usos y tratamientos del suelo. Dicho decreto también establece tres tipologías de vivienda según la configuración física, espacial y distributiva de las unidades habitacionales: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Igualmente, define cuatro tipos residenciales en suelo urbano, diferenciados por el tamaño del lote y su potencial de densificación así:

Tabla 69. Unidad Básica para la Vivienda

Tipo	Clasificación	Unidad Básica	Con dos alcobas	Con tres alcobas	Índice de construcción
RA	Unifamiliar - Bifamiliar	30 m^2	40 m^2	50 m^2	1.1
RB	Unifamiliar – Bifamiliar - Multifamiliar	40 m^2	50 m^2	70 m^2	1.2
RC	Unifamiliar – Bifamiliar - Multifamiliar	60 m^2	80 m^2	100 m^2	2.4
RD	Unifamiliar – Bifamiliar - Multifamiliar	60 m^2	80 m^2	100 m^2	2.4

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir del artículo 220 del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001

Cada tipología de uso residencial cuenta con una reglamentación específica, consignada en el Cuadro N.º 1 "Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión", el cual establece las condiciones técnicas y normativas que regulan su implementación, en cumplimiento del principio de legalidad urbanística y en correlación con los objetivos del ordenamiento territorial[36].

De manera correlativa, las densidades habitacionales permitidas están directamente vinculadas a la categoría de actividad residencial: la tipología RA corresponde a una baja densidad, y edificaciones de escasa altura; la tipología RB contempla una densidad media; mientras que las tipologías RC y RD admiten mayores niveles de densificación, autorizando desarrollos en altura y un uso más intensivo del suelo urbano[37].

Con relación al grado de consolidación urbana, es una variable que se presenta en este análisis como herramienta clave para la comprensión de las dinámicas territoriales en el Distrito de Cartagena. Dichos niveles, definidos como consolidado, semi consolidado y no consolidado, permiten clasificar el territorio en función de su grado de desarrollo físico, dotación de infraestructura, ocupación formal y presencia de servicios públicos. Esta clasificación permite reconocer las desigualdades en el acceso a condiciones adecuadas de habitabilidad.

UCG 1: presenta los niveles más bajos de déficit habitacional, se distingue también por ocupar el segundo lugar en extensión territorial, con aproximadamente 762,23[38] hectáreas de suelo urbanizable consolidado. Este amplio territorio alberga el centro histórico de Cartagena, lo que le confiere una relevancia estratégica en la estructura urbana y un régimen normativo especial. De

[36] Las condiciones generales descritas para los usos y áreas de actividad residencial en el presente apartado no aplican para algunos sectores y los predios localizados contiguos a los ejes viales arteriales y a ciertos ejes colectores, los cuales, debido a su ubicación estratégica en la estructura funcional del territorio, están clasificados como de uso principal Mixto 2, tal y como se indica en el numeral 3.5.2.6. del DTS del Componente Urbano.
[37] El artículo 210 del Decreto 0977 de 2001 clasifica los usos de suelo; la delimitación de las áreas de actividad residencial se encuentra en los Planos de Uso de Suelo denominados PFU 5A/5, PFU 5B/5, PFU 5C/5, y PFU 5D/5; adoptado por el artículo 211 sobre definición del suelo según áreas de actividad.
[38] Las áreas de las Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) se encuentran calculadas en hectáreas (Ha²), con base en los límites y delimitaciones oficialmente definidos en el Acuerdo 006 de 2003. En particular, esta delimitación territorial se sustenta en lo dispuesto en el Artículo 29 del mencionado Acuerdo, el cual establece la conformación y vocación de cada UCG.

conformidad con lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001 y la Resolución 043 de 1994, el uso del suelo predominante en esta unidad corresponde a la actividad residencial, bajo un tratamiento de conservación histórica, orientado a proteger el valor patrimonial, urbanístico y arquitectónico del área.

Adicionalmente, en esta unidad se encuentran importantes zonas turísticas, referenciadas a lo largo del documento, lo que refuerza su carácter estratégico dentro del desarrollo urbano del Distrito. Predominan los usos de actividad residencial clasificados como RC, RD y Mixto 2, los cuales permiten un aprovechamiento del suelo a través de procesos de densificación media-alta.

La oferta consolidada de vivienda formal y las condiciones de habitabilidad reguladas, contribuye a explicar los bajos niveles de déficit cuantitativo en comparación con otras UCG, a pesar de su significativa extensión territorial.

UCG 2: ocupa el séptimo lugar en extensión territorial, con aproximadamente 372,84 hectáreas de suelo urbanizable en estado semi consolidado, presenta uno de los niveles moderado-alto del déficit habitacional en el Distrito. En su configuración predominan las áreas de actividad residencial RA y RB, destinadas al desarrollo de vivienda de baja y media densidad. La oferta de vivienda formal en esta unidad enfrenta limitaciones estructurales, especialmente relacionadas con la capacidad de conexión a redes de servicios públicos, debido a la sobrecarga de la infraestructura de saneamiento básico, lo cual restringe el acceso adecuado a condiciones dignas de habitabilidad.

Adicionalmente, esta unidad ha sido escenario de procesos de urbanización informal que han impactado negativamente la planificación y gestión del territorio. Particularmente en el entorno del perímetro del Cerro de la Popa, se ha consolidado una serie de asentamientos cuya expansión ha profundizado las condiciones de vulnerabilidad habitacional y social.

UCG 3: registra niveles intermedios de déficit habitacional, es también la que ocupa el penúltimo lugar en extensión de terreno dentro del Distrito, con aproximadamente 181,58 hectáreas de suelo urbanizable en condición semi consolidada. En su interior predominan áreas de actividad residencial clasificadas como RA y RB, cuyo marco normativo establece parámetros de ocupación

con densificación media a baja. Si bien no puede afirmarse que los asentamientos informales sean predominantes en la zona, la limitada presencia de procesos formales de urbanización, junto con una alta incidencia de autoconstrucción sin acompañamiento técnico ni licenciamiento urbanístico, ha favorecido la presencia de viviendas desarrolladas al margen de la normativa vigente.

UCG 4: una de las Unidades Comuneras de Gobierno que presenta los niveles más elevados de déficit habitacional cualitativo y moderado-alto del cuantitativo, abarca aproximadamente 227,11 hectáreas de suelo urbanizable en estado semi consolidado, ocupando el antepenúltimo lugar en extensión territorial dentro del Distrito de Cartagena. En esta unidad predominan áreas de actividad residencial tipo RA, caracterizadas por una normativa que orienta el uso del suelo hacia desarrollos de baja densidad. La limitada oferta de vivienda formal, junto con debilidades en los mecanismos de control urbanístico, ha contribuido a la proliferación de procesos de autoconstrucción sin acompañamiento técnico ni licenciamiento urbanístico, lo cual ha incidido en la configuración de dinámicas informales de ocupación del suelo afectando áreas no urbanizables de este polígono.

UCG 5: presenta niveles moderado-altos de déficit habitacional, ocupa aproximadamente 220,48 hectáreas de suelo urbanizable en condición semi consolidada, ubicándose en el puesto catorce entre las quince UCG del Distrito en cuanto a extensión territorial. En esta unidad predomina el uso del suelo para actividad residencial tipo RA, el cual, según la reglamentación, permite un aprovechamiento con densificación baja, lo que implica una limitada posibilidad de crecimiento vertical y un desarrollo extensivo del territorio. Por otro lado, la limitada presencia de vivienda formal, junto con debilidades en la implementación de procesos urbanísticos regulados, ha favorecido una expansión significativa de la autoconstrucción sin licencias urbanísticas, especialmente en la franja paralela al cuerpo de agua de la Ciénaga de la Virgen.

UCG 6: una de las Unidades Comuneras de Gobierno que presenta niveles moderados-altos de déficit habitacional, ocupa el quinto lugar en extensión territorial dentro del Distrito, con aproximadamente 443,80 hectáreas de suelo urbanizable en condición semi consolidada. En este territorio predominan las áreas de actividad residencial tipo RA, cuya reglamentación orienta un

aprovechamiento del suelo con densificación baja. No obstante, la escasa oferta de vivienda formal, sumada a la ausencia de procesos urbanísticos estructurados, ha propiciado la proliferación de prácticas de autoconstrucción sin acompañamiento técnico ni licenciamiento urbanístico, lo que ha contribuido significativamente a la producción de vivienda informal, especialmente en las zonas de influencia directa de la Ciénaga de la Virgen.

UCG 6B: presenta la menor extensión territorial, con aproximadamente 10,53 hectáreas de suelo urbanizable en condición semi consolidada, corresponde a un área incorporada mediante el Macroproyecto Ciudad Bicentenario. Esta unidad presenta uno de los niveles más altos de déficit habitacional cualitativo, estrechamente asociado a las dinámicas de ocupación informal; en contraste muestra los niveles más bajos del déficit cuantitativo. En consecuencia, el déficit cualitativo que caracteriza esta unidad comunera puede estar mayoritariamente representado por las condiciones precarias de habitabilidad del sector La Sevillana, evidenciando la necesidad de intervenciones integrales en materia de vivienda, infraestructura y ordenamiento territorial. Con relación al tipo de residencial aplicable, el marco normativo del Macroproyecto Bicentenario orienta hacia un aprovechamiento del suelo con densificación baja.

UCG 7: presenta niveles moderados-bajos de déficit habitacional, abarca aproximadamente 242,88 hectáreas de suelo urbanizable consolidado, lo que la ubica en el puesto número once en extensión territorial dentro del conjunto de UCG del Distrito de Cartagena. En esta unidad predominan las áreas de actividad residencial tipo RA, RB y RC, cuya reglamentación urbanística permite un aprovechamiento del suelo con densificación variable (baja, media y alta), conforme a las condiciones de soporte de cada sector.

Los niveles relativamente bajos de déficit podrían estar estrechamente vinculados con las ventajas derivadas de su localización estratégica, dado que esta unidad se encuentra dentro del área de influencia de nodos urbanos clave como; centros comerciales, Bomba del Amparo y la colindancia con el Triángulo de Desarrollo Social. Esta condición espacial favorece la consolidación progresiva de procesos de urbanización formal, así como la mejora en el acceso a servicios públicos, equipamientos colectivos y condiciones adecuadas de habitabilidad.

UCG 8: presenta niveles moderados-bajos de déficit habitacional, abarca aproximadamente 267,82 hectáreas de suelo urbanizable consolidado, lo que la ubica en el décimo lugar en cuanto a extensión territorial dentro del Distrito de Cartagena. En esta unidad predominan las áreas de actividad residencial tipo RB, cuyo marco normativo establece densidades medias, orientadas a un aprovechamiento intermedio del suelo y una ocupación progresiva con tipologías habitacionales formales.

Adicionalmente, su ubicación estratégica dentro de los principales nodos de centralidad urbana de la ciudad ha potenciado significativamente su desarrollo. Esta unidad se encuentra articulada a través de ejes viales estructurantes con centros educativos de todos los niveles, instituciones de salud, equipamientos culturales y centros comerciales, lo cual ha contribuido a fortalecer la atractividad del territorio para inversiones en urbanización formal y ha reducido los factores que propician el crecimiento informal. Estas condiciones han favorecido la consolidación de urbanizaciones con estándares reglamentarios, lo que se refleja en los bajos indicadores de vulnerabilidad habitacional, así como en un entorno urbano más estructurado y funcional.

UCG 9: presenta niveles moderados-bajos de déficit habitacional abarca aproximadamente 239,70 hectáreas de suelo urbanizable consolidado, lo que la posiciona en el duodécimo lugar en extensión territorial dentro del Distrito de Cartagena. En esta unidad predomina el uso residencial tipo RB, según lo establecido en el Decreto Distrital 0977 de 2001, el cual regula esta actividad bajo una densificación media. El comportamiento del déficit habitacional en esta unidad puede estar relacionado con su ubicación estratégica dentro del eje vial estructurante del Distrito, lo que ha facilitado la conectividad y el acceso a equipamientos funcionales. Además, esta unidad alberga uno de los nodos de mayor actividad comercial y logística del Distrito, como lo es el Mercado de Bazurto, que actúa como una centralidad económica y urbana.

UCG 10: presenta niveles moderados-bajos de déficit habitacional abarca aproximadamente 407,22 hectáreas de suelo urbanizable consolidado, lo que la ubica en el sexto lugar en extensión territorial dentro del Distrito de Cartagena. En cuanto a los usos residenciales,

en esta unidad predominan las áreas de actividad residencial tipo RA y RB, cuya reglamentación orienta un aprovechamiento del suelo con densificación media-baja, permitiendo desarrollos habitacionales unifamiliares y bifamiliares, generalmente de baja altura y con densidad controlada. No obstante, mediante la Circular 1 del 2013, se promovieron proyectos inmobiliarios con mayores niveles de densificación en altura, donde la normativa habilitó la construcción de viviendas multifamiliares, modificando parcialmente la morfología urbana tradicional.

Adicionalmente, el uso de suelo Mixto 4 abarca una proporción significativa del área, particularmente en el entorno de la Bahía de Cartagena y a lo largo del corredor de carga. Si bien estas condiciones normativas y de localización podrían facilitar un desarrollo urbano ordenado, el déficit habitacional podría estar asociado, en buena medida, a procesos de autoconstrucción sin acompañamiento técnico ni licenciamiento urbanístico, especialmente en los bordes de la bahía, zonas donde el asentamiento humano está expresamente prohibido por el Decreto 0977 de 2001, como ocurre en sectores como El Zapatero y Cartagenita. Igualmente, en barrios tradicionales, pese a su consolidación histórica, persisten rezagos en infraestructura, calidad constructiva y acceso a servicios básicos.

UCG 11: es la de mayor extensión territorial del Distrito de Cartagena, con aproximadamente 2.294 hectáreas. No obstante, es importante señalar que la mayor parte de su territorio está destinada al desarrollo de actividades industriales, lo cual limita significativamente el suelo disponible para usos residenciales. De hecho, menos del 30% del área corresponde a suelo urbanizable semi consolidado, lo que evidencia una capacidad restringida para la expansión de proyectos de vivienda formal.

En lo referente al uso residencial, predomina el área de actividad tipo RA, cuya normatividad permite desarrollos habitacionales de baja densificación, orientados principalmente a viviendas unifamiliares. Esta unidad presenta uno de los niveles más elevados del déficit de vivienda en el distrito, debido a la compleja coexistencia entre el uso industrial predominante y la presencia de asentamientos de origen informal, especialmente en el área de influencia del Cerro de Albornoz y Cospique. Entre estos se destacan Arroz Barato, Policarpa, Puerta de Hierro y Villa

Rosa, entre otros detallados en el apartado “Barrios y sectores que se presumen de origen informal precario”. Cabe resaltar que, de estos asentamientos, el único que ha adoptado formalmente un proceso de legalización urbanística es Arroz Barato, mediante el Decreto 0971 de 2025.

UCG 12: ocupa el octavo lugar en extensión territorial dentro del Distrito de Cartagena, con aproximadamente 338,26 hectáreas de suelo urbanizable en condición consolidada. Su ubicación estratégica, colindante con una de las centralidades urbanas del Distrito, ha contribuido a que esta unidad registre niveles moderado-bajos de déficit habitacional cualitativo y bajos en cuanto al déficit cuantitativo.

Este comportamiento está asociado a un proceso de urbanización que, en su mayoría, ha seguido patrones formales y reglamentados, favoreciendo una ocupación del suelo planificada, con mejores condiciones de habitabilidad y acceso a servicios básicos. Predominan los usos residenciales tipo RA y RB, cuya reglamentación promueve desarrollos con una densificación media a baja, orientados principalmente a soluciones habitacionales unifamiliares y bifamiliares. Con relación a la ocupación informal, paulatinamente esta se ha venido articulando con el sistema funcional del Distrito lo que ha influido en su consolidación residencial, este proceso de consolidación parcial ha permitido una mejor inclusión urbana, aunque persisten retos en términos de habitabilidad, calidad de la infraestructura y acceso equitativo a servicios.

UCG 13: Ocupa el tercer lugar en extensión territorial dentro del Distrito de Cartagena, con aproximadamente 609,45 hectáreas de suelo urbanizable en condición semi consolidada. Esta unidad comunera presenta niveles moderados-bajos de déficit cualitativo y niveles bajos de déficit cuantitativo habitacional, situación que puede atribuirse en gran medida a la presencia de procesos de urbanización formal, planificados y regulados conforme a la normativa, lo que ha contribuido al desarrollo de condiciones habitacionales más estructuradas.

En esta unidad se localiza el Plan Parcial Triángulo de Desarrollo Social, un área estratégica que concentra los principales proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) del Distrito, promoviendo soluciones habitacionales formales dirigidas a hogares de menores ingresos y contribuyendo de manera significativa a la mitigación del déficit habitacional.

En términos de uso del suelo, predominan las áreas de actividad residencial tipo RA y RB, seguidas por zonas clasificadas como RC. Aunque la normativa establece un aprovechamiento diferenciado del suelo con densidades alta, media y baja, se han aprobado licencias de urbanización en áreas RA y RB con índices de construcción superiores a los regulares, sustentadas en la aplicación de la Circular 1 de 2013, lo que ha permitido una mayor densificación en varios proyectos inmobiliarios VIS.

Es importante destacar que esta unidad también alberga asentamientos de origen informal, entre los que se encuentra San José de los Campanos, el cual cuenta con reglamentación urbanística específica consignada en el Decreto 0147 de 2011, lo que ha permitido iniciar procesos de integración normativa y funcional con el sistema urbano del Distrito.

UCG 14: ocupa el cuarto lugar en extensión territorial dentro del Distrito de Cartagena, con aproximadamente 593,98 hectáreas de suelo urbanizable en condición semi consolidada. Esta unidad comunera presenta niveles moderados-altos de déficit cualitativo y niveles medios de déficit cuantitativo habitacional, condiciones que se relacionan principalmente con la limitada oferta de vivienda formal, la prevalencia de procesos de autoconstrucción sin acompañamiento técnico y la presencia significativa de asentamientos de origen informal, factores que afectan la consolidación urbana y la garantía de condiciones adecuadas de habitabilidad.

En cuanto a los usos del suelo, predominan las áreas de actividad residencial tipo RA, seguidas por el uso Mixto 4, en tercer lugar, las áreas residenciales tipo RB. La normativa asociada al uso RA permite desarrollos habitacionales de baja densificación, orientados a viviendas unifamiliares. No obstante, la oferta de vivienda formal es incipiente, y gran parte de la ocupación del suelo se ha dado a través de procesos de autoconstrucción sin acompañamiento técnico ni licenciamiento urbanístico, contribuyendo a la consolidación de asentamientos en condiciones deficitarias de habitabilidad.

Con relación al origen de los asentamientos, predomina el carácter informal, destacándose Nelson Mandela, considerado uno de los asentamientos informales más extensos y ocupado del Distrito. Por otra parte, a pesar de que el uso de suelo Mixto 4 abarca aproximadamente el 40% del territorio, se han desarrollado actividades residenciales no permitidas, como en el caso de Villa Fany, lo cual representa una infracción normativa, dado que el Cuadro No. 7 de la reglamentación de actividades mixtas en suelo urbano y suelo de expansión prohíbe expresamente el uso residencial en esta categoría.

UCG 15: ocupa el noveno lugar en extensión territorial dentro del Distrito de Cartagena, con aproximadamente 246,82 hectáreas de suelo urbanizable semi consolidado. Esta unidad presenta niveles moderados-altos de déficit cualitativo y niveles medios de déficit cuantitativo habitacional, asociados principalmente a la prevalencia de procesos de autoconstrucción sin acompañamiento técnico ni licenciamiento urbanístico.En esta unidad predominan las áreas de actividad residencial tipo RA, cuya reglamentación establece un aprovechamiento del suelo con densificación baja, orientado a desarrollos unifamiliares.

En términos generales, el análisis del déficit cualitativo de vivienda en las UCG del área urbana de Cartagena de Indias evidencia una marcada desigualdad territorial. Las zonas con mayor consolidación urbana, mejor infraestructura y aplicación efectiva de la normatividad, como las UCG 1, 8 y 12, registran los niveles más bajos de déficit. En contraste, unidades como las UCG 2, 4, 6B y 11 concentran los niveles más altos, vinculados a procesos de urbanización informal, baja cobertura de servicios públicos y predominio de construcciones sin licencia.

4.2.4 Déficit habitacional por centro poblado y rural disperso

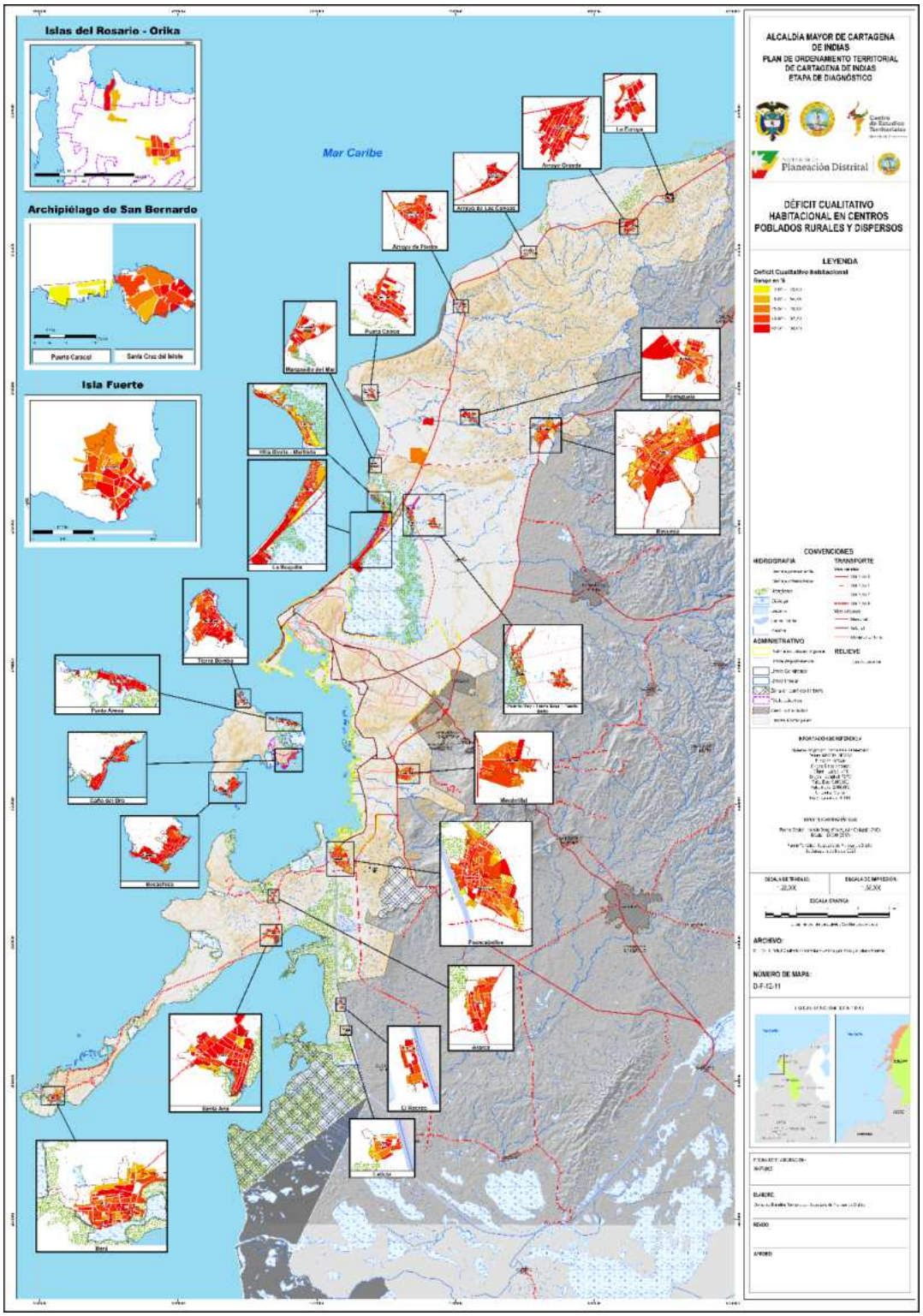
Con el propósito de profundizar en el análisis de las condiciones habitacionales del suelo rural del Distrito, se presenta una caracterización general y detallada por manzanas, acompañada de representaciones gráficas que incluyen mapas georreferenciados de los centros poblados con relación a la distribución del déficit habitacional, una figura comparativa del comportamiento del déficit entre dichos centros, caseríos y corregimientos, y una descripción cualitativa del estado de

la vivienda y el hábitat. Esta representación integrada permite identificar con mayor precisión las áreas efectivamente urbanizadas y reconocidas como suelo urbano de los centros poblados, superando las limitaciones de los análisis basados exclusivamente en datos agregados por Unidad Comunera de Gobierno (UCG).

Dado su carácter corregimental, de ruralidad, y la baja densificación que caracteriza a estos asentamientos, los usos residenciales que se configuran en dichos centros se rigen principalmente bajo los parámetros del Residencial Tipo A, de acuerdo con lo establecido en la Circular No. 1 del 2002, la cual establece las condiciones normativas para el uso de suelo residencial en alguno de los Centros Poblados del suelo rural. Esta tipología permite un aprovechamiento del suelo compatible con la estructura y vocación rural de estos territorios, priorizando el desarrollo de vivienda unifamiliar con baja altura y ocupación.

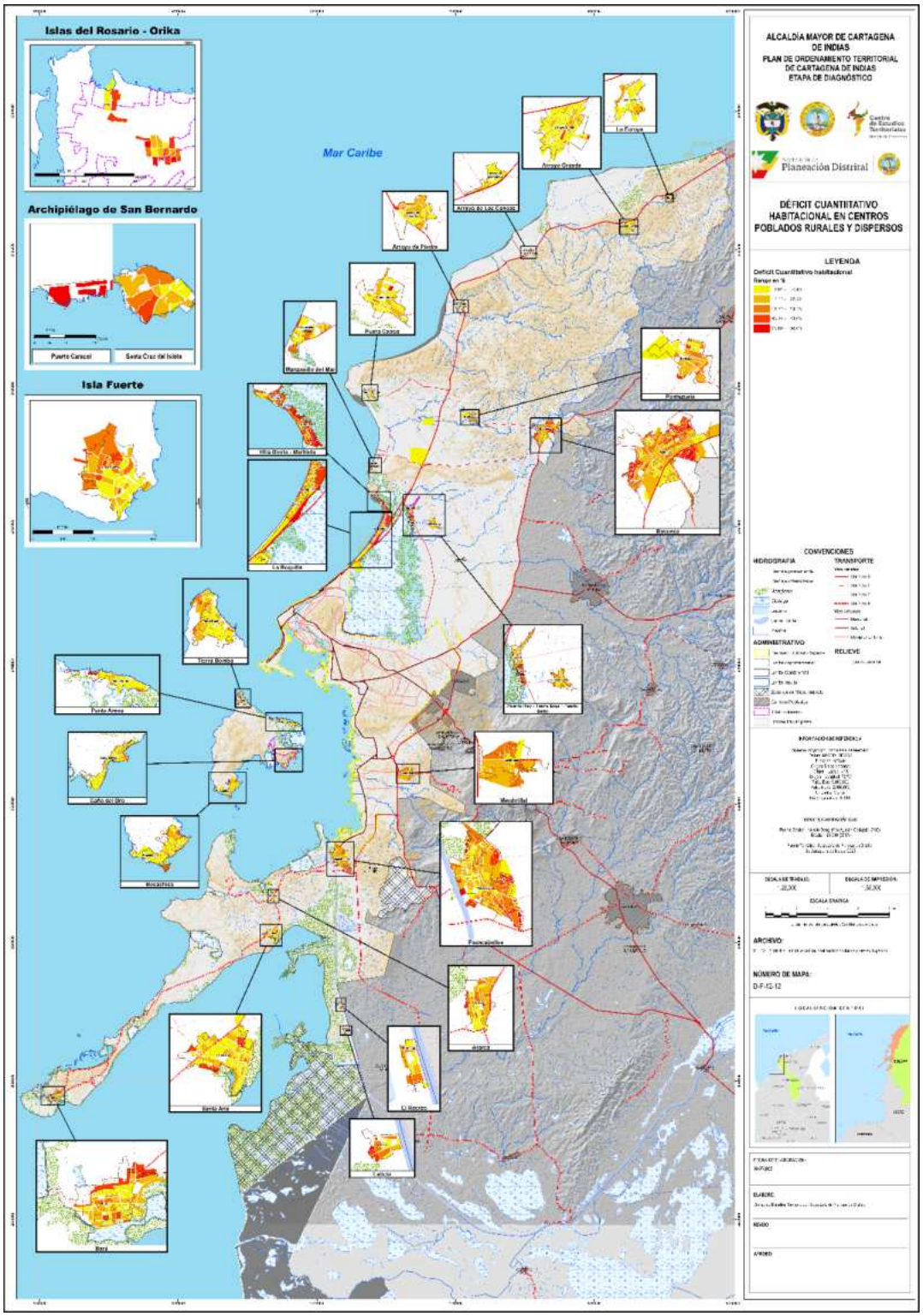
Adicionalmente, se establece para cada centro poblado su correspondiente Unidad Comunera de Gobierno Rural, la localidad administrativa a la que pertenece y el área total que ocupa, lo que permite una mejor correspondencia territorial. Esta información resulta clave para orientar con mayor precisión los procesos de diagnóstico, planificación y formulación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, asegurando que las decisiones en materia de vivienda y hábitat respondan de manera diferencial y adecuada a las realidades del suelo rural del Distrito.

Figura 95. Déficit Habitacional Cualitativo Zona rural



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

Figura 96. Déficit Habitacional Cuantitativo de la Zona Rural



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

Tabla 70. Déficit Habitacional por Centro Poblado Localidad 1

UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DÉFICIT CUANTITATIVO
Santa Ana	Ararca	15,91	En las unidades de manzanas que conforman esta área, predominan los rangos de cobertura de déficit entre 25,01-100%, distribuidos en los siguientes intervalos: 25,01-55,55%, 55,56-76,92%, 76,93-92,30% y 92,31-100%. No se registran manzanas dentro del rango de 0,01% a 25%, lo que indica una alta concentración de condiciones deficitarias en términos de habitabilidad en esta unidad territorial.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre el 0,01 % y el 43,18 %, específicamente en los intervalos 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 % y 22,73-43,18 %. En contraste, los rangos superiores (43,19-73,68 % y 73,69- 100 %) se presentan de forma incipiente, lo que indica una menor prevalencia de condiciones de habitabilidad deficientes en esta zona.
Santa Ana	Santa Ana	52,60	En las unidades de manzanas que conforman esta área, predominan los rangos de porcentaje entre 55,56% y 100%, específicamente los intervalos 55,56-76,92%, 76,93-92,30% y 92,31-100%. Por su parte, los rangos 0,01-25% y 25,01-55,55% se presentan en menor proporción en relación con el área total, lo que evidencia una alta concentración de condiciones deficitarias en gran parte del territorio.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predomina el rango de déficit habitacional entre el 0,01 % y el 7,40 %, lo que indica una baja incidencia de condiciones habitacionales deficitarias. En proporciones menores, se presentan los rangos entre 7,41-22,72 %, así como entre 22,73-43,18 %. De manera incipiente, se observa presencia en el rango superior entre 73,69 -100 %. Por su parte, los rangos intermedios entre 43,19 - 73,68 % no se evidencian en este territorio.
Barú	Barú	38,03	En las unidades de manzanas que conforman esta área, predominan los rangos de porcentaje entre 25,01% y 100%, especialmente los intervalos 25,01-55,55%, 55,56-76,92%, 76,93-92,30% y 92,31-100%. En contraste, el rango 0,01-25% tiene una presencia incipiente, lo que indica condiciones más favorables dentro del área analizada.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predomina el rango de déficit habitacional entre el 0,01 % y el 7,40 %, lo que indica una baja incidencia de problemáticas asociadas a la calidad y disponibilidad de la vivienda. En proporciones menores, se presentan los rangos entre 7,41-22,72 %, así como 22,73 -43,18 %. De manera incipiente, se observa presencia en el rango superior 73,69 -100 %. Por su parte, los rangos intermedios 43,19 -73,68 % no se evidencian en este territorio.
Archipiélago de San Bernardo	Puerto Caracol.	0,53	En las unidades de manzanas que la conforman, solo se presenta el rango de 0,01–25%, lo que indica una concentración mínima de hogares con condiciones habitacionales deficitarias.	En las unidades de manzana que conforman esta área, se presenta el rango más alto de déficit habitacional, correspondiente al intervalo entre el 73,69-100 %. Esta concentración refleja una condición

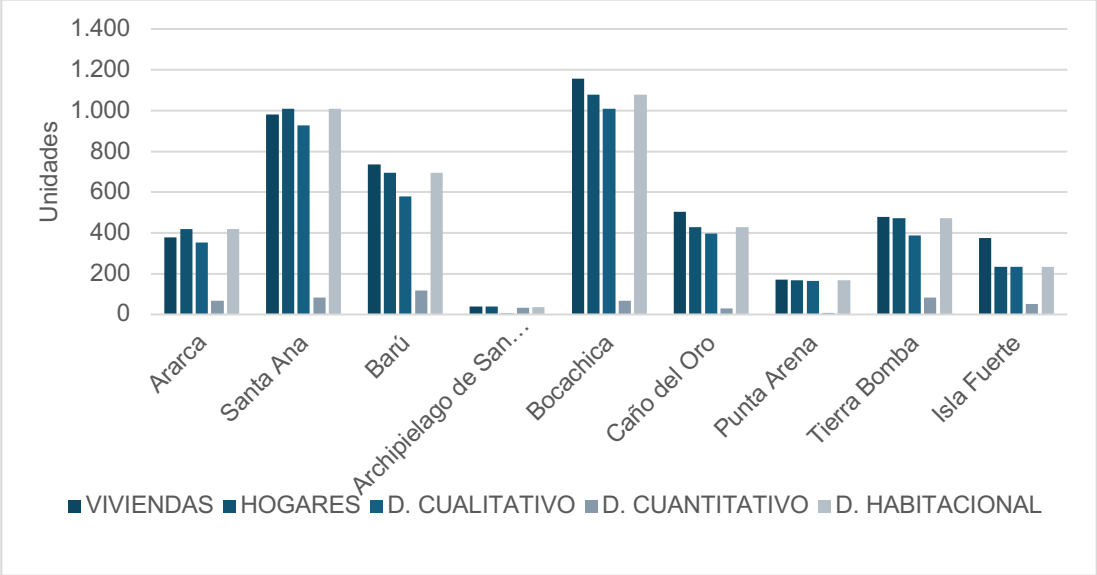
UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DÉFICIT CUANTITATIVO
				desfavorable en términos de habitabilidad.
Archipiélago de San Bernardo	Santa Cruz del Islote	1,45	En las unidades de manzanas que conforman esta área, predominan los rangos de déficit entre 25,01-100%, específicamente en los intervalos: 25,01-55,55%; 55,56-76,92%; 76,93-92,30%; y 92,31-100%. El rango de 0,01-25% no se encuentra representado, lo que indica que en la totalidad del área evaluada el déficit habitacional está presente en proporciones moderadas a altas, sin zonas con condiciones habitacionales significativamente favorables.	En las unidades de manzana que conforman esta área, se evidencian rangos de déficit habitacional distribuidos de manera heterogénea, abarcando todo el espectro de clasificación: 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 %, 22,73-43,18 %, 43,19-73,68 % y 73,69-100 %. Esta dispersión refleja una variabilidad significativa en las condiciones de habitabilidad dentro del territorio, lo cual sugiere la coexistencia de zonas con niveles bajos de déficit junto a otras con condiciones deficitarias..
Bocachica	Bocachica	83,29	En las unidades de manzanas que conforman esta zona, predominan los rangos de déficit habitacional entre 55,56% y 100%, distribuidos principalmente en los intervalos: 55,56-76,92%, 76,93-92,30% y 92,31-100%. Se evidencia una alta incidencia en el rango superior, lo cual refleja una concentración significativa de condiciones deficitarias en la mayoría del territorio evaluado.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predomina el rango de déficit habitacional entre el 0,01 % y el 7,40 %, lo que indica una baja incidencia de problemáticas asociadas a la habitabilidad y calidad de la vivienda. En proporciones menores, se presentan los rangos entre 7,41-22,72 %, así como 22,73-43,18 %. De manera incipiente, se observa presencia en los rangos superiores como 43,19- 73,68 % y 73,69 - 100 %.
Caño del Oro	Caño del Oro	29,16	En las unidades de manzanas que la conforman predominan los rangos de déficit entre 55,56% y 100%, distribuidos principalmente en los intervalos 55,56-76,92%, 76,93-92,30% y 92,31-100%, con alta incidencia en este último rango, lo que indica una concentración de condiciones habitacionales deficitarias en la mayoría del área analizada.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre el 0,01 % y el 43,18 %, específicamente en los intervalos 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 % y 22,73-43,18 %. En contraste, los rangos superiores (43,19-73,68 % y 73,69-100 %) se presentan de forma incipiente, lo que evidencia una baja incidencia de problemáticas relacionadas con la calidad de la vivienda y las condiciones de habitabilidad.
Tierra Bomba	Punta Arena	31,25	En las unidades de manzanas que la conforman predominan los rangos de déficit entre 55,56-76,92%; 76,93-92,30%, así como entre 92,30-100 %, con una alta incidencia en este último rango. Por su parte, los rangos más bajos	En las unidades de manzana que conforman esta área, predomina el rango de déficit habitacional comprendido entre el 0,01 % y el 7,40 %, lo cual indica condiciones habitacionales generalmente favorables en la mayor parte del

UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DÉFICIT CUANTITATIVO
			(0,01- 25 %) son incipientes en el área analizada.	territorio. Los rangos superiores se presentan de manera incipiente, reflejando la presencia aislada de manzanas con deficiencias más acentuadas en términos de calidad de la vivienda, acceso a servicios o condiciones estructurales.
Tierra Bomba	Tierra Bomba	30,95	En las unidades de manzanas que la conforman predominan los rangos de déficit entre 55,56-76,92 %, 76,93-92,30 %, así como entre 92,30-100 %, con una alta concentración en este último intervalo, lo que evidencia una marcada afectación en las condiciones habitacionales del territorio.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre el 0,01 % y el 43,18 %, distribuidos principalmente en los intervalos 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 % y 22,73-43,18 %. Los rangos intermedios 43,19-73,68 % se presentan en menor proporción, mientras que los valores más altos del déficit, 73,69-100 %, aparecen de forma incipiente. Esta distribución sugiere que, en su mayoría, el territorio presenta condiciones habitacionales aceptables, con una baja prevalencia de situaciones deficitarias de habitabilidad.
Islas del Rosario	Orika	12,12	En las unidades de manzanas que la conforman se evidencian proporciones similares en la distribución de los rangos de déficit habitacional, abarcando desde el 0,01 % hasta el 100 %. Específicamente, se identifican áreas correspondientes a los intervalos: 0,01-25 %, 25,01-55,55 %, 55,56-76,92 %, 76,93-92,30 % y 92,31-100 %, lo que sugiere una alta heterogeneidad en las condiciones de habitabilidad al interior del territorio evaluado.	En las unidades de manzana que conforman esta área, el déficit habitacional se distribuye de manera heterogénea, cubriendo la totalidad de los rangos establecidos: 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 %, 22,73-43,18 %, 43,19-73,68 % y 73,69-100 %. Esta amplia dispersión evidencia una marcada diversidad en las condiciones de habitabilidad presentes en el territorio, lo que indica la coexistencia de sectores con bajo nivel de afectación y otros con deficiencias habitacionales severas.
Isla Fuerte	Puerto Limón	17,95	En las unidades de manzanas que la conforman, predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre el 55,56 % y el 100 %, con especial concentración en el intervalo más alto (92,30-100 %), lo que evidencia una alta incidencia de condiciones deficitarias en términos de habitabilidad y calidad de la vivienda en esta área del territorio.	En las unidades de manzana que conforman esta área, se evidencia una distribución heterogénea del déficit habitacional, con predominancia en los rangos bajos (0,01-7,40 %) y medio-altos (43,19-73,68 %). Los rangos medio-bajos (7,41-22,72 %) y medios (22,73-43,18 %) se presentan de manera incipiente, lo cual indica una marcada polarización en las condiciones de habitabilidad.

Nota. Elaborado a partir de los datos del CNPV – DANE (2018); Acuerdo No.006 del 2003, Gestor Catastral en el Distrito de Cartagena (2024) y los límites de la DIMAR. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De las 11.479,95 Ha. en suelo rural con las que cuenta la Localidad Industrial y de la Bahía (L1), aproximadamente 313,24 Ha. son ocupadas por caseríos o cabecera de corregimiento, es decir el 2,73% del suelo total. Los centros poblados y crecimiento de los corregimientos rurales ha sido fuertemente influenciados por su localización estratégica dentro del territorio insular y continental. Esta ubicación privilegiada ha actuado como un potencializador de la ocupación, particularmente por el atractivo paisajístico, la proximidad al mar, las oportunidades que representan el turismo, la pesca artesanal, y demás actividades asociadas a los usos y costumbres de las comunidades ancestrales.

Figura 97. Déficit Habitacional Centros Poblados de las UCG -L1



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

El déficit habitacional cualitativo constituye la problemática predominante en la mayoría de los centros poblados de la Localidad 1. La presencia de vivienda informal en entornos costeros, sumada a la constante exposición a brisas marinas con alto contenido de salinidad, genera un deterioro progresivo y acelerado de las condiciones físicas de las edificaciones. Por su parte, el déficit cuantitativo presenta una distribución menos extendida, pero se manifiesta con mayor intensidad en centros poblados como Ararca, Santa

Ana y Barú, donde la demanda de vivienda supera la capacidad instalada; así como en Bocachica y Tierra Bomba, donde, si bien la cantidad de viviendas podría ser suficiente, muchas de ellas no cumplen con condiciones mínimas de habitabilidad. A ello se suma la lejanía con relación al suelo urbano del Distrito y la limitada conectividad en transporte e infraestructura, factores que han dificultado el desarrollo de soluciones habitacionales formales.

El análisis habitacional de los centros poblados que se presenta a continuación y para las otras dos localidades se elaboró a partir del CNPV (2018) y la información levantada en los recorridos realizados en el marco de las mesas de participación ciudadana, el cual contó con el acompañamiento de la comunidad y sus líderes, este insumo es fundamental para el diagnóstico actual. Esta caracterización busca comprender de manera integral el comportamiento del déficit habitacional, en sus dimensiones cuantitativa y cualitativa, identificando las condiciones territoriales que inciden en la habitabilidad de estos entornos.

- Ararca:

  Con un área aproximada de 15,91 hectáreas, es uno de los centros poblados ubicados en la península de Barú. Del déficit habitacional total, el 16% corresponde al déficit cuantitativo, mientras que el 84% corresponde al déficit cualitativo, lo que evidencia que la mayoría de las viviendas existentes requieren intervenciones orientadas al mejoramiento de sus condiciones físicas y funcionales.

  El núcleo urbano evidencia procesos de ocupación irregular hacia el norte y el oeste, principalmente mediante autoconstrucción en áreas no delimitadas por vías, próximas a zonas no urbanizables como el ecosistema de manglar y el caño que desemboca en la Ciénaga del Coquito.

  En cuanto a servicios públicos domiciliarios, Ararca cuenta con cobertura total de agua potable, energía eléctrica, gas domiciliario y recolección de residuos sólidos. Sin embargo, la comunidad reporta deficiencias significativas como la ausencia de un sistema

de alcantarillado, situación que ocasiona estancamientos, malos olores e inundaciones durante la temporada de lluvias. La recolección de residuos presenta baja frecuencia y puntos de disposición inadecuadamente localizados y el alumbrado público es deficiente.

Las viviendas en Ararca son predominantemente de un solo nivel, con sistemas constructivos en mampostería. En las zonas periféricas se observan cerramientos y edificaciones en madera o láminas metálicas. La disposición de las unidades habitacionales varía entre viviendas adosadas en el sector central y viviendas aisladas en lotes abiertos hacia los sectores menos consolidados, lo que refleja una transición progresiva entre el área urbana consolidada y el entorno rural.

- Santa Ana:

  Abarca un área de 52,60 hectáreas, su crecimiento se ha dado de forma orgánica y dispersa, sin planificación previa ni núcleo estructurador definido, lo cual ha derivado en una ocupación fragmentada, sin una red clara de conectividad ni espacios públicos centrales. Este patrón ha sido estimulado por su ubicación estratégica y vocación turística, condiciones que han impulsado el asentamiento poblacional sin la suficiente orientación urbanística.

  Presenta niveles altos y equilibrados entre el número de hogares y las viviendas existentes. Del déficit habitacional total, el 92% corresponde al déficit cualitativo, lo que evidencia graves deficiencias en las condiciones de habitabilidad, materiales de construcción e infraestructura básica. El 8% restante corresponde al déficit cuantitativo, lo que sugiere que, aunque la cobertura de vivienda frente al número de hogares es relativamente adecuada, las condiciones de calidad son precarias. Predomina la vivienda de uno y dos niveles, desarrollada principalmente mediante procesos de autoconstrucción sin asistencia técnica ni licenciamiento, lo que se traduce en una baja calidad estructural.

  El centro poblado cuenta con acueducto, energía, red de gas, aseo y telecomunicaciones, pero carece de sistema de alcantarillado, lo que genera vertimientos directos de aguas residuales a las vías y cuerpos de agua cercanos.

- Barú:

Presenta una vocación turística consolidada, con un proceso de crecimiento urbano no planificado impulsado tanto por el incremento de la población residente como por la instalación de infraestructura asociada a la oferta de servicios turísticos. Esta expansión ha dado lugar a una urbanización espontánea, caracterizada por la presencia de viviendas de un solo nivel construidas en mampostería, que coexisten con edificaciones tradicionales en madera, aunque estas construcciones no han sido formalmente declaradas como bienes de interés cultural, son reconocidas por la comunidad como parte del patrimonio arquitectónico y cultural del territorio.

El centro poblado cuenta con un área aproximada de 38,03 hectáreas. En términos habitacionales, el déficit total se compone en un 83% por déficit cualitativo y un 17% por déficit cuantitativo. Esto indica que, si bien existe una relativa disponibilidad de unidades habitacionales, la mayoría presentan condiciones deficientes en aspectos que comprometen la habitabilidad. El déficit cuantitativo, de nivel bajo, refleja que una porción menor de hogares aún carece de acceso a una vivienda, aunque la mayor problemática está asociada a la calidad de las edificaciones existentes.

Se registran procesos de ocupación informal en zonas no urbanizables, particularmente sobre cuerpos de agua como ciénagas y lagunas, lo cual incrementa significativamente la vulnerabilidad ante eventos climáticos extremos y los riesgos de salubridad. A ello se suma la disposición inadecuada de residuos sólidos en la vía pública y en rondas hídricas, lo que agrava las condiciones de contaminación ambiental y sanitaria del entorno.

En materia de infraestructura de servicios públicos, el centro poblado enfrenta carencias estructurales significativas. No dispone de red de acueducto ni de alcantarillado; el abastecimiento de agua se realiza mediante carrotanques, piletas comunitarias y agua embotellada, con reportes de contaminación debido a deficiencias en el transporte y almacenamiento. Aunque se cuenta con servicio de energía eléctrica y gas natural, su suministro es intermitente, y persiste el uso de combustibles alternativos como el carbón. El servicio de aseo es insuficiente y requiere mayor frecuencia en la recolección de residuos.

- Puerto Caracol:

  Hace parte del Archipiélago de San Bernardo, con un área aproximada de 0,53 hectáreas, presenta una ocupación urbana espontánea localizada en la franja costera, caracterizada por procesos de ocupación informal mediante el relleno artificial del litoral con materiales no convencionales. Este patrón ha dado lugar a un tejido urbano fragmentado, con calles peatonales, una red vial sin jerarquización funcional y una ocupación progresiva del espacio público que compromete la movilidad y la calidad del hábitat.

  Si bien reporta los niveles del déficit más bajos, esto está asociado a su escala reducida más que a condiciones óptimas de habitabilidad. En cuanto a la vivienda, predomina una tipología mixta que combina construcciones tradicionales en madera y palmiche con edificaciones de autoconstrucción en materiales convencionales como bloques de cemento y teja de zinc. Las viviendas son en su mayoría de uno y dos niveles, levantadas sobre suelos inestables y sin estudios técnicos de soporte, lo cual incrementa las condiciones de vulnerabilidad. Este comportamiento refleja una consolidación habitacional progresiva, bajo condiciones precarias de habitabilidad, en un contexto donde se reportan los niveles más bajos de déficit cualitativo, pero los más altos en el déficit cuantitativo, debido a la densidad, la informalidad y la expansión desordenada.

  La carencia de infraestructura básica como acueducto, alcantarillado, energía continua y servicios de comunicación adecuados agrava las condiciones de habitabilidad en el centro poblado. El abastecimiento de agua se realiza a través de bongos y tanques; no hay alcantarillado y el servicio de electricidad depende de plantas diésel de uso nocturno. Esta precariedad en los servicios públicos, sumada a la presión sobre los ecosistemas marino-costeros y la contaminación ambiental, limita la resiliencia del territorio y evidencia una situación habitacional critica.

- Santa Cruz del Islote:

Junto con Puerto Caracol, hace parte del Archipiélago de San Bernardo. El centro poblado presenta una configuración urbana compacta, condicionada por la limitada extensión territorial de 1,45 hectáreas, la fragilidad de la terraza coralina y la alta densidad habitacional. El crecimiento ha sido espontáneo y no planificado, originando una trama orgánica con escasa jerarquía funcional, articulada principalmente por un eje peatonal central. Las viviendas se disponen de forma densa a lo largo de este eje, concentrando también la oferta comercial y los equipamientos básicos. Esta organización ha favorecido la adaptación del asentamiento a las condiciones del entorno, pero ha intensificado la presión sobre la infraestructura y los servicios públicos disponibles.

El desarrollo urbano ha dependido de procesos de relleno informal sobre terrazas coralinas, mediante el uso de materiales como conchas, escombros y residuos sólidos, con el objetivo de ganar suelo habitable sobre el mar. En términos de tipología constructiva, se identifican viviendas tradicionales de madera y palmiche, así como construcciones en bloques de cemento y mortero con cubiertas en zinc, reflejando procesos de autoconstrucción progresiva, donde predominan edificaciones de 1 a 3 pisos.

Aunque presenta uno de los niveles más bajos de déficit habitacional en comparación con los demás centros poblados, esta condición se explica principalmente por su escala territorial reducida, y no necesariamente por la existencia de condiciones habitacionales óptimas. Según los datos consolidados para el Archipiélago de San Bernardo, del total del déficit habitacional, el 89% corresponde al déficit cuantitativo y el 11% al déficit cualitativo.

No obstante, las condiciones habitacionales en Santa Cruz del Islote, evidencian un déficit cualitativo alto y un déficit cuantitativo de nivel medio-alto, asociados principalmente a la precariedad en la prestación de servicios públicos domiciliarios. El abastecimiento de agua potable depende de bongos, tanques y el apoyo logístico de la Armada Nacional. La mayoría de las viviendas dispone de pozos sépticos, y aunque se cuenta con paneles solares, estos no funcionan adecuadamente, lo que obliga a la

comunidad a depender de plantas diésel como fuente principal de energía. Además, persiste el uso de madera y carbón como energías alternativas, la recolección de residuos sólidos es intermitente y la cobertura de telecomunicaciones es limitada.

- Bocachica:

  Con una extensión aproximada de 83,29 hectáreas, el centro poblado presenta una estructura urbana condicionada por su ubicación insular, con una morfología organizada en manzanas rectangulares y un trazado longitudinal paralelo a la línea de costa, aunque en algunas zonas persiste una disposición orgánica adaptada a las condiciones topográficas. El crecimiento urbano ha estado fuertemente impulsado por la actividad turística, generando dos vectores principales de expansión: hacia el suroccidente, con presencia de parcelaciones turísticas en proximidad a la Batería de San Felipe, y hacia el noroccidente, donde se consolidan viviendas en laderas cercanas al núcleo urbano. Estas dinámicas han incrementado la presencia de viviendas de uno y dos niveles, edificadas mediante sistemas tradicionales en mampostería y arquitectura vernácula con materiales como madera y palma.

  Es el centro poblado de la localidad 1 con mayor cantidad de hogares y viviendas reportadas. Este crecimiento ha sido mayoritariamente informal, lo que ha derivado en procesos de urbanización del territorio con afectaciones sobre los ecosistemas y pérdida de cobertura vegetal. En materia habitacional, el déficit total se compone en un 94% por déficit cualitativo y un 6% por déficit cuantitativo. Este alto déficit cualitativo evidencia serias deficiencias en las condiciones físicas, estructurales, y de servicios básicos en las viviendas existentes, mientras que el bajo porcentaje del déficit cuantitativo indica que, aunque la cobertura de unidades habitacionales es amplia, no todas cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad.

  La carencia de infraestructura de alcantarillado ha agravado los problemas sanitarios generando acumulación de aguas lluvias y estancamientos que crean condiciones insalubres y favorecen la proliferación de vectores. En cuanto a los servicios básicos, la situación es precaria; el abastecimiento de agua potable se realiza mediante bongos y piletas

comunitarias, con cobertura limitada. La recolección de basuras es intermitente, propiciando la aparición de basureros satélites y afectando la salubridad del entorno.

- Caño del Oro (con titulación colectiva)

  El centro poblado ocupa un área aproximada de 29,16 hectáreas y presenta un patrón de ocupación a lo largo de la línea de costa, estructurado por un eje vial norte-sur que articula viviendas y espacios públicos. Predominan las viviendas de uno a dos pisos, construidas en mampostería, con materiales tradicionales como madera y palma, en un entorno con vocación agrícola y turística. Las condiciones topográficas y la presencia de instalaciones militares imponen restricciones al crecimiento urbano en ciertas direcciones.

  Desde el enfoque habitacional, el déficit total se compone en un 93% por déficit cualitativo y un 7% por déficit cuantitativo. Esto evidencia que, aunque existe cierta disponibilidad de unidades habitacionales, la mayoría presenta condiciones inadecuadas de habitabilidad, asociadas a deficiencias estructurales, materiales precarios y limitaciones en la infraestructura básica. La presión por déficit cuantitativo es baja, lo que sugiere una cobertura relativamente suficiente de viviendas frente al número de hogares.

  El centro poblado cuenta con una cobertura parcial de servicios públicos; dispone de energía eléctrica, gas natural y recolección de residuos, aunque esta última es intermitente, lo que ha favorecido la aparición de basureros satélites. El suministro de agua potable se realiza mediante bongos, ya que no existe infraestructura formal de acueducto, y las tarifas percibidas por la comunidad son elevadas en relación con la calidad y continuidad del servicio, lo que contribuye a agravar las condiciones de habitabilidad.

- Punta Arena:

  El centro poblado cuenta con una extensión de 31,25 hectáreas y presenta una menor cantidad de viviendas y hogares en comparación con otros núcleos rurales del Distrito. En términos habitacionales, el déficit total se compone en un 96% por déficit cualitativo y un 4% por déficit cuantitativo, lo que evidencia que la gran mayoría de las viviendas presentan condiciones precarias de habitabilidad. Estas deficiencias están asociadas a procesos de

autoconstrucción sin asistencia técnica ni cumplimiento de normas constructivas, lo cual compromete la seguridad estructural y funcional de las edificaciones.

Predomina la vivienda tradicional vernácula, construida con materiales naturales como madera y palmiche, que coexiste con edificaciones más recientes en bloques de cemento y techos de zinc, desarrolladas de manera progresiva. La altura de las construcciones varía entre uno y tres pisos, en su mayoría sin planificación formal ni acceso integral a servicios básicos.

La vocación pesquera y turística ha impulsado un crecimiento urbano informal, se han identificado procesos de urbanización sobre rondas hídricas y humedales. La estructura urbana responde a un patrón fragmentado y desordenado, sin traza regular, condicionada por la presencia de humedales y la franja costera. En cuanto a servicios públicos, la comunidad se abastece de agua mediante bongos y piletas comunales, sin una red formal de acueducto. La cobertura es limitada y sujeta a fluctuaciones, con tarifas percibidas como elevadas. Aunque existe un servicio de recolección de basuras, su prestación es intermitente, lo que ha derivado en la proliferación de basureros satélites.

Si bien se cuenta con acceso a servicios como gas domiciliario, aseo y telecomunicaciones, estos no son continuos ni suficientes para atender las condiciones actuales del crecimiento urbano, ni la presión adicional que ejercen el turismo y la ocupación informal sobre la infraestructura existente.

- Tierra Bomba:

  El centro poblado, con una extensión de 30,95 hectáreas, se localiza en la zona norte de la isla y se asienta sobre una colina costera que configura su morfología territorial. Su desarrollo urbano responde a dos planos altimétricos diferenciados; una franja baja próxima a la línea de costa y altamente expuesta a riesgos de erosión, las inundaciones y el ascenso del nivel medio del mar; y una meseta superior, que, aunque en menor grado, también enfrenta amenazas. Esta configuración ha favorecido un patrón de crecimiento escalonado,

donde la expansión urbana más consolidada se ha dado en la meseta, con mezcla de usos residenciales y turísticos.

La estructura urbana se organiza a partir de dos ejes viales principales que articulan los distintos sectores del territorio, facilitando la movilidad peatonal y el tránsito en motocarros. No obstante, persisten limitaciones significativas en la infraestructura vial y en la provisión de servicios básicos. La expansión hacia el sector sur de la meseta se ha vinculado funcionalmente con un camino ancestral que conecta con Playa Linda, consolidando un corredor de desarrollo donde se han implantado nuevos proyectos turísticos. En contraste, el crecimiento en la franja baja está restringido por las condiciones ambientales adversas, que han ocasionado daños estructurales en viviendas y aumentado la necesidad de implementar medidas de adaptación y mitigación del riesgo.

En términos habitacionales, el déficit total está compuesto por un 82% de déficit cualitativo y un 18% de déficit cuantitativo. Esto refleja una alta proporción de viviendas con condiciones deficientes de habitabilidad, asociadas a procesos de autoconstrucción sin estándares técnicos y a la exposición directa a factores ambientales como humedad, salinidad y riesgo de inundación. Aunque el déficit cuantitativo es menor, persiste una porción de hogares sin acceso efectivo a una unidad habitacional formal.

Las condiciones en materia de servicios públicos son precarias: el abastecimiento de agua se realiza mediante bongos y pilas comunitarias, sin infraestructura formal de acueducto; el servicio de aseo es intermitente, y se evidencia la proliferación de basureros satélites en el entorno.

- Orika: (con titulación colectiva)

  El centro poblado se encuentra localizado en las Islas del Rosario, con un área aproximada de 12,12 hectáreas, y presenta un patrón urbanístico que responde a una estructura en damero, conformada por manzanas regulares adaptadas al terreno. La organización urbana se articula alrededor de espacios públicos jerarquizados plazas, canchas deportivas y equipamientos comunitarios lo que ha permitido una distribución

funcional del territorio y una clara diferenciación entre zonas residenciales, turísticas y comerciales. La consolidación del asentamiento se ha desarrollado principalmente a través de procesos de autogestión comunitaria, destacándose una implantación ordenada de viviendas unifamiliares de uno y dos niveles, construidas en mampostería o mediante arquitectura vernácula con materiales como madera y palma.

En cuanto a servicios públicos, la comunidad dispone de servicio eléctrico a través de plantas autogestionadas y actualmente avanza en la implementación de una Central Híbrida (tradicional y alternativa). No obstante, persisten limitaciones significativas en el acceso al agua potable, la cual es suministrada por medio de bongos, dado el estado inoperante de la planta desalinizadora existente. Las viviendas cuentan con pozos sépticos individuales, la recolección de residuos se realiza de forma periódica, pero es insuficiente, y la conectividad digital se mantiene en niveles precarios.

Desde el enfoque habitacional, el déficit total se compone en un 78% por déficit cualitativo y un 22% por déficit cuantitativo. El alto porcentaje de déficit cualitativo está asociado a condiciones constructivas no técnicas, afectaciones ambientales y limitaciones en el acceso a servicios básicos. Por su parte, el déficit cuantitativo, aunque menor, evidencia que una parte de los hogares aún no accede a una unidad habitacional adecuada. Estas condiciones hacen necesaria la formulación e implementación de lineamientos de mejoramiento integral, orientados a la sostenibilidad ambiental, el fortalecimiento de la resiliencia insular y la adaptación a las presiones derivadas del turismo y el cambio climático.

- Puerto Limón:

  El centro poblado ubicado en Isla Fuerte, con una extensión aproximada de 17,95 hectáreas, presenta una organización urbana de tipo orgánico, resultado de un crecimiento espontáneo adaptado a la topografía y estructura predial preexistente. El desarrollo urbano se concentra a lo largo de la franja costera, con expansión hacia el norte en relación con la ubicación de la Institución Educativa local, generando un tejido irregular y sin planificación formal. Esta configuración ha favorecido un modelo mixto de usos residenciales,

comerciales y turísticos, donde predominan las viviendas de autoconstrucción y las actividades asociadas a la pesca y el turismo.

En cuanto al déficit habitacional, se observa un nivel alto en el componente cualitativo, asociado a las condiciones materiales de las viviendas, muchas de ellas construidas con técnicas tradicionales vernáculas o materiales convencionales básicos, y a deficiencias en servicios públicos básicos. Por su parte, el déficit cuantitativo se mantiene en niveles bajos en proporción al número de hogares registrados. Esta situación refleja un patrón de ocupación consolidado, pero con significativas limitaciones en calidad habitacional.

La infraestructura de servicios es precaria; el acceso al agua potable se da de forma no convencional mediante transporte en bongos y tanques comunitarios, pues el sistema de acueducto iniciado en 2010 no fue culminado. Se utilizan pozos sépticos y energías alternativas como paneles solares, con apoyo de plantas de diésel según la capacidad económica de cada predio. La recolección de residuos se realiza quincenalmente desde un centro de acopio, y la conectividad de telecomunicaciones es limitada. Adicionalmente, la presión sobre los ecosistemas por la expansión urbana sin control ha sido motivo de preocupación de la comunidad local durante los espacios de participación.

Tabla 71. Déficit Habitacional por Centro Poblado Localidad 2

UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DEL DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
La Boquilla	La Boquilla	100,19	En las unidades de manzanas que conforman el centro poblado predominan los rangos de déficit habitacional cualitativo entre 76,93 % y 100 %, evidenciando una alta concentración de condiciones deficientes en la calidad de la vivienda. En contraste, los rangos más bajos, correspondientes a 0,01-25 %, 25,01-55,55 % y 55,56-76,92 %, son escasos o apenas incipientes, lo que refleja una limitada presencia de manzanas	En las unidades de manzana que conforman el centro poblado (polígono morado), predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre el 0,01 % y el 43,18 %, con mayor concentración en los intervalos 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 % y 22,73-43,18 %. En contraste, los rangos más altos de déficit (43,19-73,68 % y 73,69-100 %) tienen una mayor incidencia en el borde del asentamiento, especialmente en las zonas

UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DEL DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
			con condiciones habitacionales adecuadas o moderadamente deficitarias.	adyacentes a los manglares, mientras que al interior del centro poblado su presencia es incipiente.
La Boquilla	Villa Gloria - Marlinda	24,55	En las unidades de manzana que conforman el centro poblado predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre 92,30 % y 100 %, y entre 76,93-92,30 %, lo que evidencia altos niveles de afectación. En contraste, los rangos más bajos (0,01-25 %, 5,01-55,55 % y 55,56-76,92 %) se presentan en menor proporción.	En las unidades de manzana que conforman esta área, se evidencia una distribución del déficit habitacional con predominancia de los rangos altos, comprendidos entre 43,19 % y 100 % (43,19-73,68 % y 73,69-100 %), concentrados principalmente en la zona de influencia de la franja de manglar. Los rangos medios (22,73-43,18 %) aparecen en menor proporción, mientras que los rangos bajos (0,01-22,72 %) se presentan de forma incipiente.
La Boquilla	Manzanillo del Mar	15,17	En las unidades de manzana que conforman el centro poblado predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre 92,30-100 %, y entre 76,93-92,30 %, lo que evidencia altos niveles de afectación. En contraste, los rangos más bajos 0,01-25 %, 25,01-55,55 % y 55,56-76,92 %se presentan de forma incipiente.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predomina el rango de déficit habitacional entre 0,01-7,40 %, lo que refleja una baja incidencia de condiciones deficitarias de habitabilidad. En proporciones menores, se registran los rangos intermedios entre 7,41-22,72 %, así como entre 22,73-43,18 %. De forma incipiente, se evidencia la presencia de rangos más altos, comprendidos entre 43,19-73,68 %, y 73,69-100 %, lo que sugiere casos puntuales de mayor afectación en el territorio.
Punta Canoa	Punta Canoa	30,14	En las unidades de manzana que conforman el centro poblado predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre 92,30-100 %, y entre 76,93-92,30 %, lo que evidencia altos niveles de afectación. En contraste, los rangos más bajos 0,01-25 %, 25,01-55,55 % y 55,56-76,92 %, se presentan de forma marginal o incipiente.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predomina el rango de déficit habitacional entre 0,01-7,40 %, seguido por los rangos entre 7,41-22,72 %, lo que indica una baja incidencia generalizada de condiciones deficitarias de habitabilidad. De manera puntual, se evidencian rangos más altos, comprendidos entre 73,69-100 %, lo que sugiere focos específicos con mayor afectación en el territorio.
Puerto rey	Puerto rey – Tierra Baja – Puerto Bello	74,36	En las unidades de manzana que conforman los centros poblados de Tierra Baja y Puerto Rey, se presentan exclusivamente rangos altos de déficit cualitativo, específicamente entre 76,93-100 %, lo que evidencia una afectación generalizada y homogénea en la	Tierra Baja concentra rangos de déficit habitacional comprendidos entre 7,41-22,72 %, mientras que Puerto Rey, aunque presenta en mayor proporción ese mismo rango, también registra áreas con déficit bajo, entre 0,01-7,40 %. En contraste, Puerto Bello evidencia los

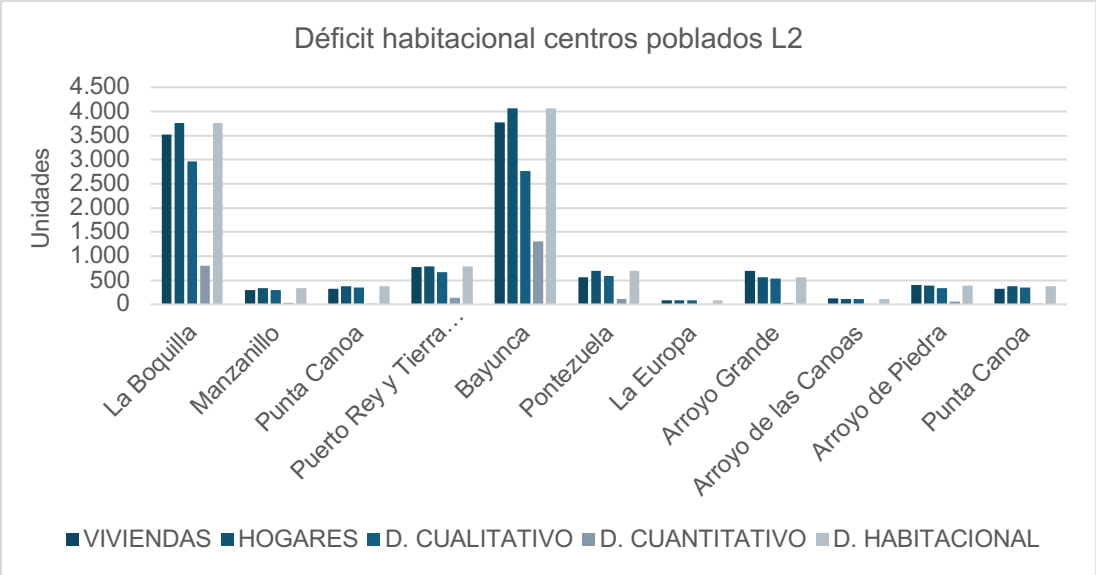
UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DEL DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
			calidad de la vivienda. En contraste, el centro poblado de Puerto Bello exhibe presencia de todos los rangos, desde 0,01 % hasta 100 %, conformando un mosaico heterogéneo que refleja una mayor diversidad en las condiciones habitacionales de su territorio.	niveles más altos de déficit, con predominancia en los rangos entre 43,19 % y 100 %, y una presencia incipiente de rangos más bajos, entre 0,01 % y 22,72 %.
Bayunca	Bayunca	153,93	En las unidades de manzana que lo conforman, predominan los rangos de déficit cualitativo más altos, específicamente entre 76,93 % y 100 %, lo que indica una afectación generalizada en las condiciones de habitabilidad. En contraste, los rangos bajos y medios (0,01-25 %, 25,01-55,55 % y 55,56-76,92 %) se presentan en menor proporción, abarcando aproximadamente el 30 % del territorio, lo que sugiere una distribución desigual de la calidad habitacional al interior del centro poblado.	En las unidades de manzana que conforman esta área se evidencia una distribución proporcional heterogénea del déficit habitacional, con predominancia en los rangos bajos y medios (0,01-7,40 %; 7,41-22,72), los rangos altos (43,19 - 100%) se presentan de manera concentrada, lo cual indica una marcada polarización en las condiciones de habitabilidad.
Pontezuela	Pontezuela	34,02	En las unidades de manzana que lo conforman, predominan los rangos superiores de déficit cualitativo, específicamente entre 76,93 % y 100 %, lo que evidencia una alta afectación en las condiciones habitacionales. En menor proporción, se presentan los rangos intermedios entre 25,01 % y 76,92 %, mientras que el rango más bajo (0,01 % – 25 %) es inexistente, lo que indica la ausencia de condiciones óptimas de habitabilidad en el territorio.	En las unidades de manzana que conforman esta área predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre 0,01 % y 7,40 %, así como entre 7,41 % y 22,72 %, lo que indica una baja incidencia de condiciones deficitarias de habitabilidad. En menor proporción se presentan los rangos intermedios, entre 22,73 % y 43,18 %, mientras que los rangos más altos, entre 43,19 % y 100 %, se evidencian de manera incipiente.
Arroyo Grande	La Europa	6,23	En las unidades de manzana que conforman este centro poblado, únicamente se registran rangos elevados de déficit habitacional cualitativo, correspondientes a los intervalos 92,30-100 % y 76,93-92,30 %, lo que evidencia una alta concentración de condiciones precarias de habitabilidad en la totalidad del territorio.	En las unidades de manzana que conforman esta área, se evidencian exclusivamente rangos bajos y medios de déficit habitacional, comprendidos entre 0,01-7,40 %, así como entre 7,41-22,72 %, lo que indica una baja afectación generalizada en las condiciones de habitabilidad del territorio.
Arroyo Grande	Arroyo Grande	42,48	En las unidades de manzana que conforman el centro poblado predominan los rangos más altos	En las unidades de manzana que conforman esta área, predominan los rangos bajos de déficit habitacional,

UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DEL DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DEL DÉFICIT CUANTITATIVO
			de déficit habitacional cualitativo, específicamente entre 76,93 % y 100 %. En contraste, los rangos más bajos (0,01-25 %, 25,01-55,55 % y 55,56-76,92 %) presentan de forma marginal o incipiente, lo que indica una escasa representación de condiciones habitacionales adecuadas en el territorio analizado.	comprendidos entre 0,01 % y 7,40 %, seguidos por los rangos medios entre 7,41-22,72 %. De manera incipiente, se evidencian valores más altos, correspondientes a los rangos entre 43,19-100 %, lo que sugiere casos puntuales de mayor afectación en el territorio.
Arroyo Grande	Arroyo de las Canoas	8,29	En las unidades de manzana que conforman el centro poblado solo se registran rangos altos de déficit habitacional cualitativo, comprendidos entre 76,93 % y 100 %, lo que evidencia una afectación generalizada en las condiciones de habitabilidad.	En las unidades de manzana que conforman esta área se evidencian exclusivamente rangos bajos y medios de déficit habitacional, comprendidos entre 0,01-7,40 %, así como entre 7,41-22,72 %, lo que refleja una mayor estabilidad en las condiciones de habitabilidad del territorio.
Arroyo de Piedra	Arroyo de Piedra	22,68	En las unidades de manzana que conforman el centro poblado predominan los rangos de déficit habitacional cualitativo comprendidos entre 55,56-100 %, específicamente en los intervalos 55,56-76,92%, 76,93-92,30% y 92,30-100%, lo cual indica una afectación significativa y extendida en la calidad de las viviendas. En contraste, los rangos más bajos, entre 0,01-25% y 25,01-55,55%, son escasamente representativos, evidenciando una presencia marginal en el territorio.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predominan los rangos medios de déficit habitacional, comprendidos entre 7,41-22,72 % seguidos por los rangos bajos entre 0,01-7,40 %,. De manera incipiente, se evidencian valores más altos, correspondientes a los rangos entre 43,19-100 %, lo que sugiere casos puntuales de mayor afectación en el territorio
Punta Canoa	Punta Canoa	30,14	En las unidades de manzana que conforman el centro poblado predominan los rangos altos de déficit habitacional cualitativo, comprendidos entre 55,56 % y 100 %, lo que refleja una afectación generalizada en las condiciones de habitabilidad. En contraste, los rangos más bajos, entre 0,01-55,55 %, presentan una participación marginal y son prácticamente inexistentes en el territorio.	En las unidades de manzana que conforman esta área, predominan los rangos bajos de déficit habitacional, comprendidos entre 0,01-7,40 %, seguidos por los rangos medios entre 7,41-22,72 %. De manera incipiente, se evidencian valores más altos, correspondientes a los rangos entre 43,19-100 %, lo que sugiere casos puntuales de mayor afectación en el territorio

Fuente: elaborado a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR. Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De las 36.538,04 hectáreas de suelo rural que conforman la Localidad de la Virgen y Turística (L2), aproximadamente 542,18 hectáreas corresponden a áreas ocupadas por caseríos o cabeceras de corregimientos, lo que representa el 1,48 % del total del suelo rural. El patrón de asentamiento y crecimiento de los corregimientos rurales en esta localidad ha estado condicionado por la Ciénaga de la Virgen y su localización continental, factores que han determinado su distribución espacial y dinámica territorial. Esta localidad cuenta con importantes potenciales productivos de carácter agrícola y pesquero, estrechamente ligados a los usos, costumbres y prácticas ancestrales de las comunidades étnicas que la habitan.

Figura 98. Déficit habitacional de las UCG -L2



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

El análisis del déficit habitacional en los centros poblados de la Localidad 2 permite identificar que Bayunca y La Boquilla concentran los valores más altos en número de viviendas y hogares, y presentan una situación habitacional con altos niveles de vulnerabilidad. En ambos territorios, el déficit cualitativo supera al cuantitativo, lo que indica que las principales problemáticas están relacionadas con el deterioro y las condiciones deficientes de las viviendas existentes, más que con la carencia de unidades habitacionales.

Por otro lado, salvo en los centros poblados de Arroyo de Piedra, Arroyo de las Canoas, Arroyo Grande y La Europa, el resto de los asentamientos rurales presentan un número de hogares

superior al de viviendas, lo cual refleja una demanda insatisfecha de unidades habitacionales y configura un déficit cuantitativo relevante que incide negativamente en las condiciones de habitabilidad. En términos generales, la **Figura 98** confirma que el déficit habitacional cualitativo es la forma predominante en la mayoría de los centros poblados de la localidad.

A continuación, se presenta el análisis habitacional de los centros poblados con el propósito de comprender integralmente el comportamiento del déficit habitacional en sus dimensiones cuantitativa y cualitativa. Esta caracterización permite identificar las condiciones territoriales, ambientales y de infraestructura que inciden en la habitabilidad de estos entornos rurales de la localidad 2, aportando insumos clave para la formulación de estrategias de mejoramiento y consolidación del hábitat.

- La Boquilla (con titulación colectiva):

  Ocupa una extensión de 100,19 hectáreas. Su vocación pesquera se desarrolla en un entorno geográfico privilegiado, delimitado por el Mar Caribe y la Ciénaga de la Virgen, lo que le otorga un alto valor paisajístico y ecológico. La estructura urbana se organiza en torno a una vía principal, complementada por calles internas en mal estado, lo que restringe la movilidad local. El ingreso se realiza a través de la Transversal 90A, una vía de un solo sentido sin retornos, lo cual limita significativamente la conectividad vial del asentamiento.

  Desde el enfoque habitacional, el déficit se expresa mayoritariamente en su componente cualitativo, el cual representa el 78,63 % del total, evidenciando deficiencias estructurales, materiales y de acceso a servicios básicos en las viviendas existentes. Por su parte, el déficit cuantitativo, correspondiente al 21,37 %, indica la necesidad de nuevas unidades habitacionales para atender el crecimiento poblacional y mejorar las condiciones de vida de los hogares residentes.

- Marlinda y Villa Gloria:

  Con una extensión de 24,55 hectáreas, este asentamiento humano de vocación pesquera se localiza en un entorno estratégico entre el Mar Caribe y la Ciénaga de la Virgen. Su estructura urbana adopta una disposición en retícula, la continuidad de sus calles se ve

interrumpida por un caño que lo atraviesa de sur a norte, afectando la conectividad interna. El crecimiento urbano reciente se ha orientado hacia la franja de la Ciénaga, en un contexto donde las aguas residuales y los vertimientos sin tratamiento afectan gravemente los caños y el borde de la ciénaga, comprometiendo el estado ambiental del entorno y las condiciones de habitabilidad.

Si bien el territorio cuenta con servicios básicos como energía eléctrica y agua potable, no dispone de sistema de alcantarillado ni ha sido objeto de programas de mejoramiento integral o de vivienda nueva, debido a una sentencia judicial que ordena su reubicación[39].

En términos habitacionales, predomina la tipología de vivienda de un piso en mampostería, mientras que las viviendas de dos pisos se localizan principalmente sobre la vía principal. Las construcciones ubicadas cerca a la Ciénaga de la Virgen presentan condiciones precarias, muchas de ellas elaboradas en madera y en estado avanzado de deterioro.

- Manzanillo del Mar:

  El centro poblado, con una extensión de 15,17 hectáreas y vocación turística, se localiza en un entorno costero atravesado por varios caños que desembocan en el mar Caribe. Estos cuerpos de agua se encuentran afectados por vertimientos de aguas servidas, consecuencia de la ausencia de un sistema de alcantarillado. La estructura espacial del asentamiento está determinada por la línea de costa, la vía a Manzanillo y la consolidación de nuevos desarrollos urbanos de carácter privado, los cuales han marcado una

[39] Sin embargo, sobre Marlinda y Villa Gloria se encuentran en curso estudios detallados del riesgo de inundación, en el marco del Contrato No. CMA-SPD-001-2024, cuyo objeto es: "Elaboración de estudios detallados orientados a determinar la categorización del riesgo de inundación y establecer las medidas de mitigación correspondientes para cinco (5) zonas del Distrito de Cartagena de Indias".

En este sentido, con base en los resultados de dichos estudios, podría solicitarse la modulación del fallo de acción popular con radicado No. 13001-23-33-000-2011-00315-00, a fin de que se consideren alternativas distintas a la reubicación, siempre que los resultados determinen la mitigabilidad del riesgo.

diferenciación clara entre el núcleo tradicional del corregimiento y las recientes urbanizaciones de uso residencial y turístico.

En cuanto a su infraestructura, el corregimiento presenta una red vial precaria, sin pavimentación, el trazado urbano es discontinuo, generando calles ciegas que dificultan la conectividad y circulación eficiente dentro del centro poblado; se evidencia una dinámica de expansión hacia el norte, impulsada por la cercanía con la vía a Manzanillo y los nuevos proyectos en Barcelona de Indias, lo que sugiere una presión creciente sobre el suelo rural.

Desde la perspectiva habitacional, el déficit se concentra principalmente en su dimensión cualitativa, que representa el 88,89 % del total, reflejando deficiencias significativas en la calidad de las viviendas, sus materiales y condiciones de habitabilidad. El componente cuantitativo, aunque menos representativo (11,11 %), indica una demanda contenida por nuevas unidades habitacionales. El patrón de ocupación del suelo se caracteriza por construcciones continuas de un solo piso, en su mayoría realizadas con materiales convencionales, en un contexto urbano sin planificación formal.

- Punta Canoa:

  cuenta con una extensión aproximada de 30,14 hectáreas y presenta una estructura urbana de carácter rural, con un núcleo central donde convergen las calles y se concentran los equipamientos y espacios públicos. A partir de este centro se desarrollan manzanas residenciales de morfología irregular, organizadas sobre una red vial rural no planificada. El centro poblado se encuentra delimitado por su cercanía al mar Caribe, el crecimiento urbano reciente no se ha dirigido a consolidar el núcleo existente, sino a una expansión dispersa de construcciones privadas recreativas, residenciales y turísticas como fincas, hoteles y condominios.

  El centro poblado cuenta con cobertura de agua potable, aunque se han reportado problemas de calidad por contaminación. También dispone de servicio de alcantarillado mediante una PTAR, pero con deficiencias en el tratamiento de aguas residuales y pluviales, y afectaciones en el emisario submarino. En cuanto a la energía eléctrica, la comunidad

reporta fallas en la calidad del servicio. Cuenta con gas domiciliario y recolección de residuos sólidos. En cuanto a telecomunicaciones, la cobertura móvil llega solo hasta 4G y de forma deficiente, sin disponibilidad de red 5G en el centro poblado.

Del déficit habitacional total, el 93,4% corresponde al déficit cualitativo y solo el 6,6% al cuantitativo, lo que evidencia una problemática centrada en la calidad de las viviendas más que en su disponibilidad. Predomina el sistema constructivo en mampostería y presencia de cerramientos en madera o láminas metálicas en sectores periféricos. Las viviendas se organizan adosadas cerca del núcleo central y separadas en predios abiertos hacia las zonas menos consolidadas. También se observan construcciones no tradicionales tipo casa finca, algunas de hasta dos niveles y con piscina, aunque la mayoría conserva alturas de un solo nivel.

- Puerto Rey:

  Puerto Rey cuenta con una extensión aproximada de 24,43 hectáreas y enfrenta importantes limitaciones para su desarrollo y expansión, principalmente debido a la falta de infraestructura básica y la privatización de recursos naturales clave, como la represa Neri, lo cual ha restringido las actividades económicas tradicionales, como la pesca y la recolección de cangrejos. Adicionalmente, la deteriorada malla vial en el sector de La Cordialidad y la indefinición de límites territoriales con Santa Rosa dificultan la conectividad con zonas vecinas, generando aislamiento económico y social. La construcción de un aeropuerto cercano también ha impactado negativamente el ecosistema y las dinámicas económicas informales del territorio.

  El centro poblado carece de servicios esenciales como acueducto, alcantarillado, gas natural y recolección de residuos sólidos. Aunque cuenta con energía eléctrica y telecomunicaciones, ambos servicios presentan deficiencias significativas, la red eléctrica requiere mejoras para garantizar continuidad y calidad, y las telecomunicaciones, aunque disponibles, son inestables y poco optimizadas. La ausencia total de recolección de basuras agrava la situación sanitaria del poblado.

Del déficit habitacional total, el 85,19% corresponde al déficit cualitativo y el 14,81% al cuantitativo, lo que evidencia que la principal problemática radica en las deficientes condiciones de las viviendas existentes. Predominan las edificaciones de uno o dos niveles, construidas con materiales convencionales como madera, zinc y bloques de cemento. Estas viviendas son producto de procesos de ocupación informal, se encuentran dispersas; muchas presentan vulnerabilidades estructurales y no cuentan con infraestructura básica adecuada, adaptándose a un entorno rural de difícil acceso.

- Tierra Baja:

  Tierra Baja cuenta con una extensión aproximada de 30,35 hectáreas. Su estructura espacial tiene una morfología irregular, con una expansión longitudinal hacia el costado noreste de la Ciénaga de la Virgen. En el trazado urbano predominando una configuración informal y fragmentada, con manzanas residenciales autoconstruidas y espacios residuales. En las últimas dos décadas se ha registrado una expansión progresiva hacia zonas de manglar.

  El centro poblado cuenta con cobertura de agua potable, aunque se han reportado problemas de contaminación que afectan la calidad del servicio. Dispone de alcantarillado, pero la comunidad indica que las alcantarillas y el emisario submarino presentan rebosamientos en su máxima capacidad. Cuenta con servicio de energía eléctrica, aunque la comunidad señala la falta de iluminación pública. La recolección de residuos sólidos presenta deficiencias en la frecuencia y disposición. En cuanto a telecomunicaciones, solo se cuenta con cobertura 4G de forma limitada y deficiente, sin disponibilidad de red 5G.

  Del déficit habitacional total, el 82,17% corresponde al déficit cualitativo y el 17,83% al cuantitativo, lo que evidencia que la principal problemática se centra en la calidad de las viviendas existentes. Predominan las edificaciones de un nivel, aunque algunas alcanzan dos, con sistemas constructivos en mampostería. En sectores periféricos se observan construcciones y cerramientos en madera o láminas metálicas, con antejardines abiertos hacia la vía. Las viviendas se disponen adosadas en la zona central y separadas en

terrenos abiertos hacia las áreas menos consolidadas, reflejando un patrón de crecimiento informal.

- Puerto Bello:

  Con un área aproximada de 19,58 hectáreas, este centro poblado se localiza en un entorno natural dominado por manglares y la Ciénaga de la Virgen, cuenta con una estructura territorial dispersa y sin planificación formal. Las viviendas se distribuyen a lo largo de caminos no pavimentados, con limitada accesibilidad y escasa conexión interna. Este patrón urbano fragmentado se ve agravado por la ausencia de integración territorial con zonas vecinas.

  El territorio carece de servicios públicos esenciales como acueducto, alcantarillado y gas natural, mientras que el servicio de recolección de residuos sólidos es precario, lo que genera condiciones de habitabilidad altamente deficitarias y riesgos ambientales y sanitarios. Además, el sistema de transporte público no cubre de forma adecuada las necesidades de la población, limitando su acceso a oportunidades laborales, educativas y de atención básica. La situación socioeconómica de la comunidad se ha visto deteriorada por la privatización de recursos naturales clave, como la represa Neri, y por los impactos derivados de grandes proyectos de infraestructura como la construcción del aeropuerto, que han restringido actividades tradicionales como la pesca y la recolección de cangrejos.

  Del déficit habitacional total, el 82,17% corresponde al déficit cualitativo y el 17,83% al cuantitativo, lo que evidencia tanto deficiencias en la calidad constructiva de las viviendas existentes como una necesidad adicional de soluciones habitacionales nuevas. Las viviendas son autoconstruidas, mayoritariamente de uno o dos niveles, edificadas con materiales como madera, zinc y bloques de cemento. Se caracterizan por su disposición dispersa y por la falta de estándares técnicos, lo que las hace altamente vulnerables a las condiciones climáticas y ambientales del entorno.

- Bayunca:

Bayunca cuenta con una extensión de 153,93 hectáreas se localiza en un área con vocación comercial y aprovechamiento de recursos naturales. Presenta una estructura espacial con núcleo urbano denso, orientado principalmente mediante un trazado reticular a partir de vías perpendiculares a la Troncal del Caribe y la vía Bayunca-Pontezuela. El corregimiento ha tenido un proceso de densificación interna y expansión periférica, con vectores de crecimiento proyectados hacia los límites con Clemencia y Santa Rosa. La construcción del nuevo aeropuerto se perfila como un factor que intensificará las dinámicas de crecimiento urbano en el área.

Con relación a la disponibilidad de servicios, Bayunca cuenta con cobertura total de agua potable, así como servicio de energía eléctrica, gas domiciliario y disposición de residuos sólidos. Sin embargo, la comunidad reporta problemas de salubridad y proliferación de plagas en diversos puntos del corregimiento debido a la falta de saneamiento público adecuado. Actualmente, no se cuenta con servicio de alcantarillado, aunque su instalación ha sido proyectada por la administración distrital. En cuanto a conectividad, la cobertura de red móvil llega solo hasta 4G, ofrecida de forma parcial por Claro y Tigo, sin acceso a tecnología 5G.

Del déficit habitacional total, el 67,90% corresponde al déficit cualitativo y el 32,10% al cuantitativo, reflejando la necesidad tanto de mejoramiento de viviendas existentes como de nuevas soluciones habitacionales. Predomina el sistema constructivo en mampostería. En zonas periféricas se observan cerramientos en madera o rejas metálicas, y los antejardines suelen estar abiertos hacia la vía. Las viviendas están adosadas y densificadas cerca de las vías principales, alcanzando alturas de hasta dos y tres niveles, mientras que en los sectores más alejados del centro urbano predominan viviendas de un solo nivel, lo que evidencia un patrón de densificación progresiva hacia el centro del poblado

- Pontezuela:

Cuenta con una extensión de 34,02 hectáreas y una vocación predominantemente comercial, localizada estratégicamente entre las vías principales Vía al Mar/Pontezuela y

Pontezuela/Bayunca. Su estructura urbana se organiza en torno a la vía Bayunca, que actúa como eje articulador del asentamiento. El trazado urbano carece de continuidad y regularidad, con una configuración dispersa y múltiples calles ciegas en mal estado, lo que limita la movilidad interna y el acceso eficiente a diferentes sectores del corregimiento.

En términos habitacionales, el déficit cualitativo representa el 83,89 % del total, lo cual evidencia una alta proporción de viviendas con deficiencias estructurales, deterioro de materiales y carencias en servicios básicos. El déficit cuantitativo, aunque menor (16,11 %), señala la necesidad de nuevas unidades habitacionales para atender la demanda existente. Las viviendas predominantes son de uno y dos pisos, construidas con técnicas y materiales convencionales, resultado en su mayoría de procesos de autoconstrucción progresiva sin planificación formal.

Pese a las dificultades estructurales, actualmente existe un contrato vigente para la ejecución de las obras de alcantarillado en el corregimiento, lo cual representa un avance importante en materia de infraestructura básica. No obstante, la acumulación de basuras en el espacio público continúa siendo una problemática recurrente, que afecta tanto la calidad del entorno como la salubridad de la población. Este panorama evidencia la necesidad de una intervención integral que articule mejoras en el sistema vial, servicios públicos, gestión de residuos y consolidación urbana ordenada, con enfoque en sostenibilidad ambiental y habitabilidad.

- La Europa:

  Con una extensión de 6,23 hectáreas, se localiza en una zona con vocación agrícola, forestal y de extracción de recursos naturales. Su desarrollo urbano se ha dado de forma espontánea a lo largo del eje vial principal y sus ramificaciones, con una expansión hacia el sur sin planificación ni estructura formal. El asentamiento carece de un nodo central o espacio público estructurante, lo que refleja un patrón de ocupación orgánico y disperso. Esta configuración territorial se ha visto condicionada por la dinámica demográfica y por amenazas ambientales significativas como deslizamientos, inundaciones y el uso

inadecuado de zonas de protección, incluyendo un cuerpo de agua natural denominado “El Pozo”.

Los factores que más inciden en el déficit habitacional están relacionados con la precariedad en los servicios públicos. El abastecimiento de agua se realiza mediante carrotanques y no existe un sistema de alcantarillado funcional; pocas viviendas cuentan con pozo séptico. La mayoría de las viviendas no cuentan con baterías sanitarias, y el uso de energía se limita a una red colectiva con deficiencias, además del uso de fuentes alternativas como cilindros de gas, madera y carbón. La recolección de residuos sólidos es intermitente y la conectividad vial se ve gravemente afectada durante las lluvias, lo que aísla al centro poblado y limita el acceso a servicios básicos. Estas condiciones, junto con el deterioro progresivo de las viviendas, generan un alto déficit cualitativo.

Del total del déficit habitacional, el 95,45 % corresponde al déficit cualitativo, asociado a deficiencias estructurales, ausencia de servicios públicos esenciales y viviendas construidas con materiales precarios o en estado de deterioro. Predominan las viviendas de un solo nivel, muchas de las cuales presentan condiciones que las hacen vulnerables frente a las amenazas naturales del territorio y sin capacidad de adaptación. Por su parte, el déficit cuantitativo representa únicamente el 4,59 %, lo que indica que la problemática habitacional no radica en la falta de unidades, sino en la precariedad y baja calidad de las viviendas existentes.

- Arroyo Grande:

  Es un centro poblado con una extensión de 42,28 hectáreas, ubicado al norte del Distrito de Cartagena. Tiene una vocación agrícola y de aprovechamiento de recursos naturales, con amplias zonas destinadas a cultivos, pastos y actividades pecuarias, intercaladas con cuerpos de agua y humedales. Su estructura urbana presenta una trama relativamente reticular y compacta en la centralidad, pero irregular y dispersa en las periferias, con manzanas alargadas a lo largo de los ejes viales. En los últimos 20 años se ha evidenciado una expansión hacia el sur del estadio de sóftbol, sobre suelos anteriormente agrícolas, aunque también ha habido procesos de densificación dentro del núcleo urbano.

La comunidad percibe una progresiva pérdida de suelos productivos, debido al crecimiento urbano reciente.

El centro poblado no cuenta con acueducto, alcantarillado ni red de gas domiciliario, lo que limita severamente el acceso a condiciones habitacionales dignas. El suministro de agua se realiza mediante carrotanques, piletas u otros medios alternativos, y la comunidad ha solicitado la instalación de una planta de tratamiento de agua. La ausencia de un sistema de alcantarillado genera vertimientos a cielo abierto y contaminación de fuentes hídricas. Por otra parte, sí cuenta con cobertura de energía eléctrica y con cobertura total en la disposición de residuos sólidos. Las telecomunicaciones móviles solo alcanzan cobertura hasta 4G de forma deficiente, principalmente por parte de Movistar, sin presencia de red 5G.

Del total del déficit habitacional, el 94,7 % corresponde al déficit cualitativo y solo el 5,3 % al déficit cuantitativo, lo que indica que el principal problema radica en la calidad de las viviendas existentes más que en su disponibilidad. Predomina el sistema constructivo en mampostería. Las viviendas son en su mayoría de un solo nivel, aunque también existen edificaciones de dos niveles, generalmente adosadas entre sí en la cabecera y separadas por terrenos abiertos en las zonas periféricas. Estas condiciones constructivas reflejan la transición entre el núcleo urbano y el entorno rural.

- Arroyo de las Canoas:

  Con una extensión de 8,29 hectáreas, se encuentra en un entorno marcado por vocaciones turísticas y de aprovechamiento de recursos naturales. Su estructura urbana se desarrolla de forma orgánica a lo largo del eje vial principal y sus ramificaciones, expandiéndose hacia el noreste sin una planificación formal. Aunque existe un nodo de equipamientos con potencial para articular el desarrollo urbano, este no ha sido el eje del crecimiento, el cual ha estado influenciado por dinámicas demográficas y la presencia de proyectos turísticos. Las vías son rudimentarias, construidas con materiales naturales, lo que refleja un patrón de ocupación informal y dificultades en la movilidad interna.

El déficit habitacional se concentra casi en su totalidad en la dimensión cualitativa (97,33 %), lo cual evidencia graves deficiencias en las condiciones físicas de las viviendas, la infraestructura básica y los servicios públicos. Las viviendas, en su mayoría de un solo nivel y construidas en mampostería, enfrentan problemas estructurales y condiciones de vulnerabilidad ambiental. El acceso irregular a energía, la conexión informal en algunos casos y la falta de alcantarillado profundizan el deterioro habitacional. El bajo déficit cuantitativo (2,67 %) sugiere que la principal necesidad no es la construcción de nuevas unidades, sino el mejoramiento integral de las viviendas existentes y del entorno físico que las rodea.

- Arroyo de Piedra (con titulación colectiva):

Con una extensión de 22,68 hectáreas, cuya economía se basa principalmente en la pesca, el comercio y turismo de pequeña escala ligado a sus playas. Cuenta con una estructura urbana irregular, adaptada a la topografía del terreno. Las viviendas se disponen en manzanas más o menos regulares con casas aisladas, muchas de ellas con patios cercados con madera y mampostería. La calle principal, conecta con la vía al mar y concentra una alta actividad comercial.

El déficit habitacional en Arroyo de Piedra es mayoritariamente cualitativo, representando el 86,45 % del total, lo que evidencia deficiencias estructurales y de servicios en las viviendas existentes. A pesar de contar con energía eléctrica, agua potable y recolección de basuras, la ausencia de un sistema de alcantarillado ha generado escorrentías de aguas residuales por las calles, afectando las condiciones de salubridad y habitabilidad. Las calles, aunque algunas están pavimentadas o cubiertas con balasto compactado, presentan un estado deficiente, y su estrechez en ciertos sectores limita la movilidad.

El crecimiento urbano no ha estado acompañado de una adecuada planificación, lo cual ha repercutido en un trazado vial desordenado y en una infraestructura precaria. Si bien gran parte de las viviendas son de un solo nivel, las construcciones de dos pisos se concentran sobre la vía principal. Esta informalidad en el desarrollo urbano, sumada a las

limitaciones en servicios públicos esenciales, refuerza el carácter estructural del déficit cualitativo. El déficit cuantitativo, aunque menor (13,55 %), también está presente y responde a la falta de nuevas soluciones habitacionales ante el aumento de los hogares y la presión por vivienda en esta zona litoral.

- Punta Canoa:

  Cuenta con una extensión aproximada de 30,14 hectáreas y posee una vocación orientada al aprovechamiento de recursos naturales y al turismo, derivada de su localización costera sobre el mar Caribe. Cuenta con una estructura urbana de núcleo central donde convergen las calles principales y se concentran la mayoría de los equipamientos y espacios públicos. A partir de este núcleo se desarrollan manzanas residenciales de morfología irregular, organizadas por las vías locales. El crecimiento reciente ha estado marcado por una expansión dispersa de construcciones privadas recreativas y turísticas como fincas, hoteles y condominios, promovidas por actores externos, lo que ha generado presión sobre la comunidad local. En términos espaciales, el crecimiento no ha consolidado el núcleo poblacional, sino que se ha dirigido a zonas rurales ambientalmente sensibles, donde la urbanización avanza sin planificación.

  Punta Canoa cuenta con cobertura de agua potable, aunque se han reportado problemas de calidad por contaminación. Dispone de alcantarillado mediante una PTAR, pero presenta deficiencias en el tratamiento y manejo de aguas residuales y pluviales, afectando incluso las descargas hacia el mar a través del emisario submarino. Cuenta con energía eléctrica, aunque la comunidad señala fallas en la prestación del servicio. También hay red de gas domiciliario y servicio de recolección de residuos sólidos. En cuanto a conectividad, la cobertura móvil alcanza solo hasta 4G de manera deficiente y no está garantizada en todo el centro poblado; no se dispone de red 5G.

  Del total del déficit habitacional, el 93,40 % corresponde al déficit cualitativo y el 6,6 % al cuantitativo, lo que evidencia una problemática centrada en la baja calidad de las viviendas existentes. Predomina la construcción en mampostería. Las viviendas son generalmente de un nivel, separadas por terrenos abiertos en las zonas periféricas y

adosadas entre sí hacia la centralidad rural. En el entorno también se identifican viviendas no tradicionales tipo casa finca, de hasta dos niveles y con piscina, utilizadas en su mayoría para fines turísticos o recreativos, en coherencia con la vocación turística del territorio.

Tabla 72. Déficit Habitacional por Centro Poblado Localidad 3

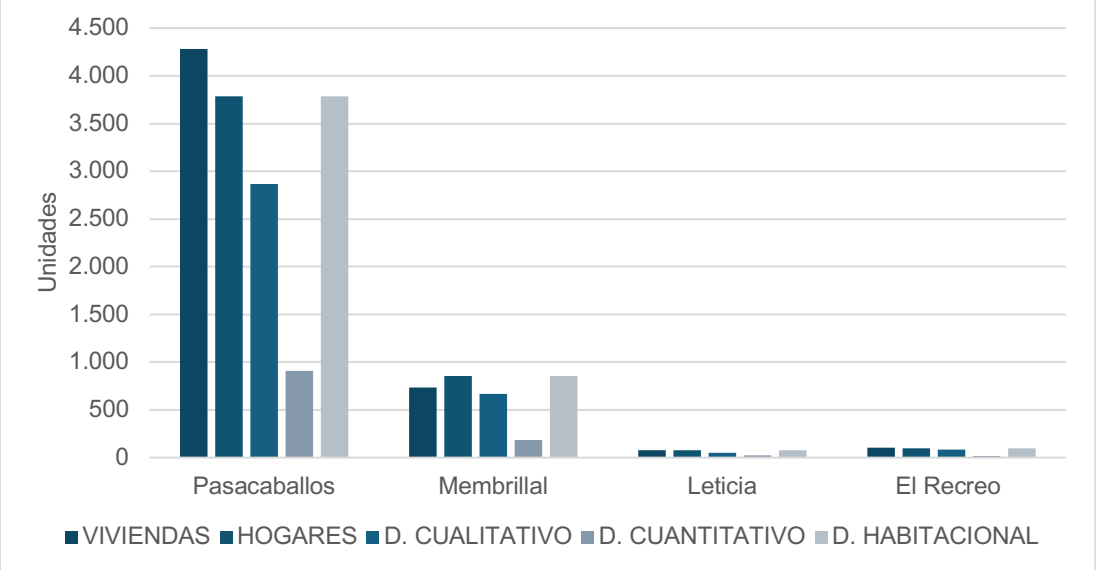
UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DÉFICIT CUANTITATIVO
Pasacaballos	Pasacaballos	122,02	En las unidades de manzana que conforman el área, predominan los rangos de déficit habitacional comprendidos entre 55,56-100 %, específicamente en los intervalos 55,56-76,92 %, 76,93-92,30 % y 92,30-100 %. En contraste, los rangos más bajos, entre 0,01-25 % y 25,01-55,55 %, tienen una presencia incipiente.	En las unidades de manzanas que lo conforman predominan los rangos de déficit habitacional entre 0,01 % y 43,18 %, específicamente en los intervalos 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 % y 22,73-43,18 %. En contraste, los rangos superiores (43,19-73,68 % y 73,69-100 %) se presentan en menor proporción dentro del área de influencia de la delimitación del centro poblado.
Pasacaballos	Membrillal	49,30	En las unidades de manzana que conforman el área se evidencian rangos de déficit habitacional comprendidos entre 55,56 % y 100 %, con predominancia del intervalo 55,56-76,92 %, seguido por los rangos 76,93-92,30 % y 92,30-100 %. No se registra presencia en los rangos más bajos, específicamente entre 0,01-25 % ni en el rango intermedio de 25,01-55,55 %.	En las unidades de manzanas que lo conforman, solo se presentan rangos de déficit habitacional entre 0,01 % y 43,18 %, específicamente en los intervalos 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 % y 22,73-43,18 %, predominando el rango medio (7,41-22,72 %), seguido del medio alto (22,73-43,18 %) y, en menor proporción, el nivel bajo (0,01-7,40 %).
Pasacaballos	Bajo del Tigre	1,79	Sin información DANE (2018).	Sin información DANE (2018).
Pasa Caballos	Leticia	9,30	En las unidades de manzana que conforman el área se evidencian rangos de déficit habitacional que abarcan desde el 0,01 % hasta el 92,30 %. Aunque están presentes los rangos más bajos (0,01-25 %) y medios (25,01-55,55 %), predominan los intervalos superiores comprendidos entre 55,56-76,92 % y 76,93-92,30 %, lo que indica una mayor concentración de problemáticas habitacionales en esos niveles.	En las unidades de manzanas que lo conforman. se evidencian todos los rangos de déficit habitacional (0,01–7,40 %, 7,41–22,72 %, 22,73–43,18 %, 43,19–73,68 % y 73,69–100 %), los cuales se encuentran distribuidos de manera heterogénea.
Pasa Caballos	El Recreo	8,84	En las unidades de manzana que conforman el área, únicamente se evidencian rangos de déficit habitacional comprendidos entre	En las unidades de manzanas que lo conforman, solo se evidencian los rangos de déficit habitacional entre 0,01 % y 43,18 %,

UCG	NOMBRE	ÁREA Ha.	ANÁLISIS DÉFICIT CUALITATIVO	ANÁLISIS DÉFICIT CUANTITATIVO
			55,56-76,92 % y 76,93-92,30 %, los cuales se encuentran distribuidos de manera heterogénea en el territorio, reflejando una afectación intermedia a alta con variaciones espaciales significativas.	específicamente en los intervalos 0,01-7,40 %, 7,41-22,72 % y 22,73-43,18 %, los cuales se encuentran distribuidos de manera heterogénea en el territorio.

Fuente: elaborado a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR. Secretaría de Planeación Distrital (2025)

De las 4.335,21 hectáreas de suelo rural con las que cuenta la Localidad Industrial y de la Bahía (L3), aproximadamente 191,25 hectáreas están ocupadas por caseríos o cabeceras de corregimiento, lo que representa el 4,41 % del total del suelo rural. Un factor determinante en la configuración y expansión de los asentamientos rurales de esta localidad ha sido el Canal del Dique cuyo trazado ha inducido patrones de ocupación ribereños. Esta influencia se refleja en la ubicación de centros poblados como Pasacaballos y los caseríos de Leticia y El Recreo, donde las dinámicas fluviales y el acceso por vía acuática han facilitado el poblamiento.

Figura 99. Déficit habitacional de las UCG -L3



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

El análisis del déficit habitacional en los centros poblados de la Localidad 3 evidencia que Pasacaballos concentra la mayor cantidad de viviendas y hogares, lo que se traduce en una alta incidencia del déficit habitacional en ambas dimensiones. En este territorio, predomina el déficit cualitativo, esto indica mayores carencias asociadas a la calidad del hábitat, frente a la disponibilidad de unidades habitacionales.

De manera particular, Pasacaballos y Membrillal, territorios que colindan con áreas industriales y/o bajo influencia portuaria, presentan los niveles más altos tanto en ocupación como en déficit habitacional cuantitativo. En el caso de Membrillal la situación es más agravante ya que esta condición se explica, en parte, porque el número de hogares supera el número de unidades de vivienda disponibles. Factores como la urbanización informal, y la presión sobre el suelo urbano contribuyen significativamente a esta dinámica. En términos generales, el déficit habitacional cualitativo es la condición predominante en todos los centros poblados de la Localidad 3, lo cual refleja deficiencias estructurales generalizadas en las viviendas.

Con base en lo anterior, se presenta a continuación el análisis habitacional de los centros poblados, con el fin de comprender de manera integral el comportamiento del déficit habitacional en sus componentes cuantitativo y cualitativo. Esta caracterización permite identificar los factores territoriales, y de infraestructura que condicionan la habitabilidad de estos entornos rurales.

- Pasacaballos:

  Ocupa un área aproximada de 122,02 hectáreas, donde el déficit habitacional se manifiesta con una marcada prevalencia cualitativa con un 76 % frente al cuantitativo de 24 %, esta situación evidencia que las principales problemáticas habitacionales están relacionadas con la precariedad de las condiciones estructurales, la calidad de los materiales, y las deficiencias en la provisión de servicios básicos. La tipología predominante corresponde a viviendas de uno a tres pisos, construidas mediante sistemas tradicionales en mampostería, con mayor densificación a lo largo de la vía principal de

Pasacaballos/Mamonal. En contraste, en las vías secundarias y terciarias se mantiene una ocupación de menor intensidad. Adicionalmente, se han consolidado proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) de hasta cinco pisos, lo que ha generado un cambio morfológico en el entorno urbano y ha introducido nuevas formas de ocupación aumentando la densidad habitacional.

El crecimiento urbano del centro poblado ha estado determinado por su localización estratégica entre el Canal del Dique y la zona industrial de Mamonal, lo que ha inducido dinámicas logísticas, portuarias e industriales.

A pesar de que el centro poblado cuenta con cobertura de servicios públicos por parte de los operadores autorizados, persisten zonas, principalmente de origen informal, donde no se garantiza el acceso adecuado a dichos servicios. Se identifican problemas de intermitencia en el suministro, elevados costos reportados por la comunidad, y deficiencias en la recolección de residuos sólidos, con la formación de basureros satélites no atendidos.

El crecimiento espontáneo, la ocupación de suelos de expansión sin planes parciales ni redes técnicas, y la fragmentación del tejido urbano representan retos significativos para lograr una consolidación ordenada, equitativa y sostenible del hábitat en este centro poblado.

- Membrillal:

Cuenta con una extensión aproximada de 49,30 hectáreas, presenta una marcada vocación agrícola, reconocida por sus habitantes como parte fundamental de su identidad y sustento económico. La estructura espacial de Membrillal se desarrolla de manera lineal e irregular a lo largo de una vía principal que actúa como eje articulador del centro poblado. La conectividad externa es precaria, ya que el acceso al centro poblado se hace en su mayoría, mediante transporte privado debido a la ineficiencia de rutas de transporte público.

Del total del déficit habitacional, el 78 % corresponde al déficit cualitativo y el 22 % al déficit cuantitativo, lo que evidencia que las principales problemáticas están relacionadas

con la calidad de las viviendas y del entorno construido. Las unidades habitacionales, en su mayoría autoconstruidas, presentan deficiencias estructurales ocasionadas no solo por el uso de materiales precarios y la ausencia de condiciones adecuadas de habitabilidad, sino también por la presencia del fenómeno de diapirismo de lodo, lo que constituye un riesgo geotécnico latente para la seguridad de las personas, las viviendas y la infraestructura existente.

La cobertura de servicios públicos básicos es limitada. El territorio no cuenta con red de gas domiciliario ni acceso confiable a agua potable, y aunque dispone de servicio de energía eléctrica, este se presta con tarifas elevadas que superan la capacidad de pago de la población, lo que agrava su condición de vulnerabilidad socioeconómica.

- Bajo del Tigre (La Concordia):

Ubicada en jurisdicción de Pasacaballos, cuenta con un área aproximada de 1,79 hectáreas y se caracteriza por su vocación agrícola, reconocida por la comunidad como eje central de su desarrollo económico y social. Sin embargo, esta vocación se ve amenazada por condiciones ambientales adversas, derivadas de su proximidad al relleno sanitario de Cartagena y a empresas industriales como la refinería, lo que ha generado impactos en la salud pública y ha limitado el desarrollo de actividades productivas. A esto se suma la carencia de infraestructura vial adecuada, con una única vía principal en mal estado y sin transporte público, lo que restringe la movilidad y el acceso a servicios básicos.

El territorio presenta una estructura dispersa e irregular, condicionada por el uso agrícola y una topografía elevada y accidentada, lo que ha dado lugar a una urbanización desordenada. La vía vehicular principal tiene un ancho menor a seis metros y se encuentra en deterioro, complementada únicamente por senderos peatonales informales que conectan viviendas dispersas. No se identifica un núcleo urbano consolidado; las unidades habitacionales están aisladas entre sí, configurando una dinámica territorial rural. La comunidad manifiesta la necesidad de precisar los límites del territorio. El crecimiento se explica por el aumento demográfico y procesos de migración interna.

Bajo Tigre no cuenta con acueducto, alcantarillado ni red de gas domiciliario. El abastecimiento de agua se realiza mediante carrotanques, con distribución a través de tanques y motobombas. Según la comunidad, menos del 5% de los hogares dispone de pozo séptico, mientras que el resto carece de infraestructura sanitaria básica. La energía eléctrica se suministra a través de una red colectiva con deficiencias, y actualmente se gestiona la facturación individual por vivienda. El combustible para la cocción de alimentos proviene de cilindros de gas, aunque también se utiliza madera y carbón como alternativas. La recolección de residuos sólidos se realiza una o dos veces por semana, y la señal de comunicación es limitada. Predominan las viviendas de un nivel, construidas en mampostería y arquitectura vernácula, reconocidas por la comunidad como parte de su patrimonio cultural afrodescendiente. No se encontró información del déficit habitacional en la base de datos del CNPV – DANE 2018.

- Leticia:

  El centro poblado de Leticia tiene una extensión aproximada de 9,30 hectáreas y combina una vocación agrícola y pesquera, reflejada en el uso productivo del suelo y en el patrón de ocupación dispersa. Predominan las viviendas de un piso, localizadas en lotes con patios, solares y zonas de cultivo o piscicultura, muchas de ellas autoconstruidas y con materiales precarios. Del total del déficit habitacional, el 65,33 % corresponde al déficit cualitativo y el 34,67 % al déficit cuantitativo, siendo Leticia uno de los centros poblados con mayor demanda proporcional de vivienda formal en la localidad.

  La organización espacial de Leticia está determinada por la infraestructura hidráulica asociada al Canal del Dique, especialmente por un muro de contención longitudinal y diques perpendiculares autoconstruidos que delimitan y controlan el riesgo de inundación. El núcleo urbano central presenta una cuadrícula sencilla, donde se ubican la iglesia, el parque y el salón comunal, desde la cual se desprenden tres vías principales perpendiculares al canal.

  Leticia no ha presentado un crecimiento urbano significativo en los últimos años, debido a procesos de migración hacia Pasacaballos y Cartagena, que han reducido la

población residente y limitado su consolidación urbana. Esta situación se ve agravada por la ausencia de servicios públicos básicos como acueducto, alcantarillado y gas natural. Aunque se han construido algunas redes técnicas, estas no han sido completadas, persisten conexiones informales y tanto la planta de bombeo como la torre del antiguo acueducto se encuentran fuera de servicio. Como consecuencia, la comunidad depende del uso de motobombas privadas para captar agua directamente del canal, exponiéndose a riesgos sanitarios significativos.

- El Recreo: (con titulación colectiva)

  Ocupa una extensión aproximada de 8,84 hectáreas, presenta un patrón de ocupación disperso y espontáneo, característico de asentamientos rurales autoconstruidos. Predominan las viviendas de uno y dos niveles, construidas con materiales convencionales. Del total del déficit habitacional, el 84 % corresponde al déficit cualitativo, lo que evidencia graves carencias en la calidad estructural y funcional de las viviendas, frente a un 16 % de déficit cuantitativo. Las edificaciones se agrupan de forma lineal a lo largo de la vía principal que bordea el Canal del Dique, sin una conformación formal de manzanas ni sistemas organizados de espacio público. La infraestructura urbana es precaria, y los equipamientos existentes, como el centro educativo y las canchas deportivas, carecen de adecuaciones técnicas y no se articulan a un tejido urbano consolidado.

  El Recreo enfrenta un alto grado de exclusión en materia de servicios públicos básicos. La comunidad no cuenta con redes de acueducto, alcantarillado ni gas natural, y el servicio de energía eléctrica es precario, con redes deterioradas y sin formalización. El agua es captada directamente del Canal del Dique mediante bombeo (autogestión) y se distribuye sin tratamiento a los hogares, lo que representa un riesgo sanitario permanente.

  El análisis cruzado de los datos DANE con lo evidenciado en las mesas de participación dan fe de que los corregimientos con mayor extensión territorial no necesariamente presentan mayores niveles de déficit, lo que indica que las condiciones de acceso, conectividad y presión urbana son variables más determinantes que la dimensión del territorio. Un ejemplo de ello, fueron las condiciones limitadas de accesibilidad a Bajo

del Tigre, El recreo y Leticia, lo que ha incidido en la precariedad de las soluciones habitacionales. Esta desconexión también ha restringido el acceso a servicios públicos domiciliarios, incrementando el déficit cualitativo.

4.2.5 Déficit habitacional por barrios

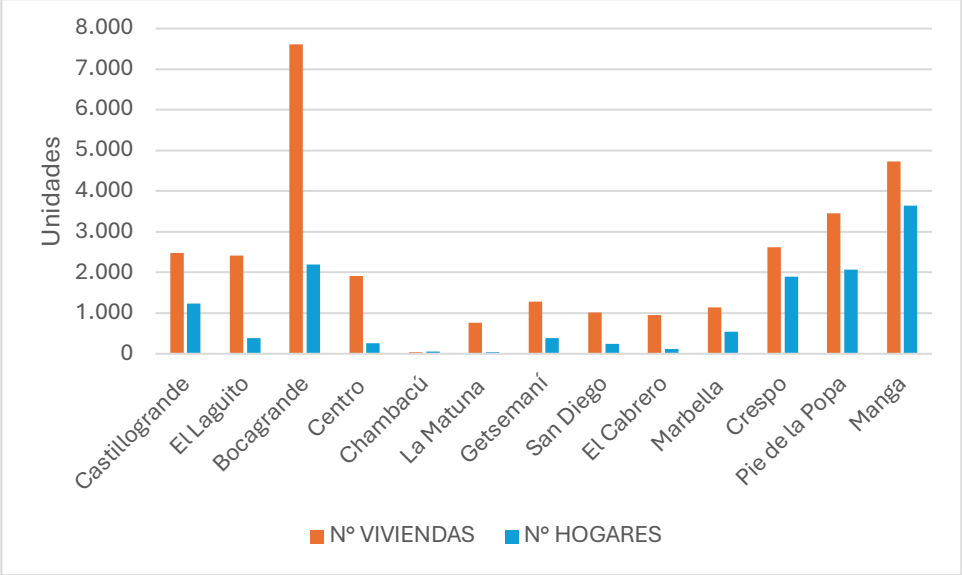
El Artículo 10 del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 0977 del 2001) traza los objetivos de mediano plazo del componente urbano dentro de los cuales se encuentra; definir el barrio como una unidad básica de análisis para la planificación, estas deben delimitar un espacio geográfico en el suelo urbano el cual debe contar con características homogéneas (Concejo Distrital de Cartagena de Indias, 2003). En este sentido el Acuerdo No. 006 del 2003 define la división político-administrativa de las Unidades Comuneras de Gobierno Urbanas por barrios así:

Tabla 73. Déficit habitacional por Barrios – UCG 1

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	41,96	Castillogrande	2.481	1.240	48	5	1	LH
2	22,63	El Laguito	2.415	381	19	8		
3	117,98	Bocagrande	7.619	2.194	157	40		
4	51,15	Centro	1.913	258	54	5		
5	27,62	Chambacú	35	52	10	1		
6	9,66	La Matuna	765	41	13	0		
7	34,03	Getsemaní	1.289	377	63	34		
8	27,03	San Diego	1.011	243	18	3		
9	17,37	El Cabrero	953	120	5	1		
10	39,89	Marbella	1.140	547	35	3		
11	141,7	Crespo	2.623	1.889	187	10		
12	50,02	Pie de la Popa	3.460	2.062	438	43		
13	181,18	Manga	4.736	3.639	168	60		

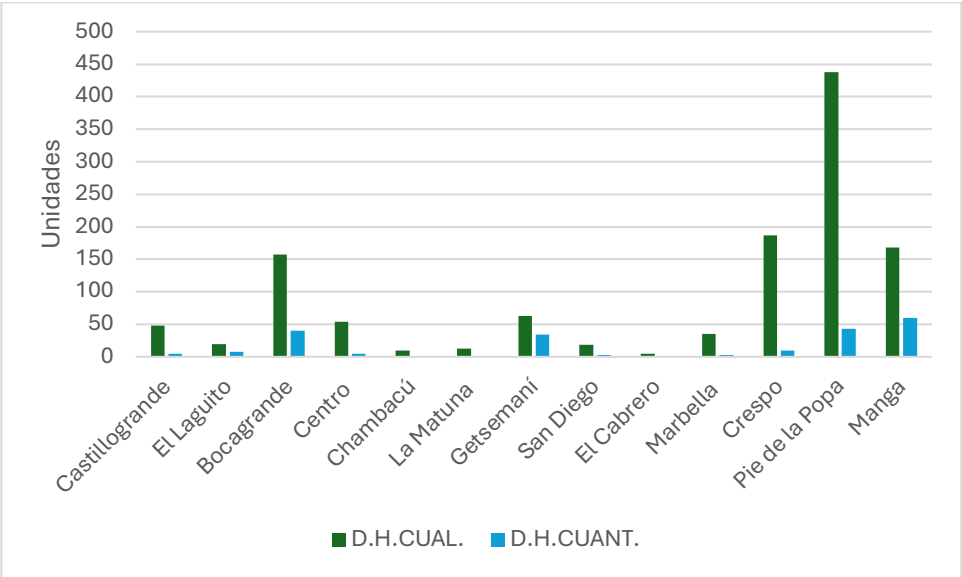
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 100 . Número de viviendas y hogares por barrios – UCG 1



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 101. Déficit cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 1



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 73**, presenta información detallada de 13 barrios pertenecientes a la UCG 1, incluyendo variables como el área en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares, déficit habitacional en sus componentes cualitativo y cuantitativo. Este conjunto de datos permite identificar patrones relevantes en la ocupación del suelo urbano y las condiciones habitacionales. En conjunto, la información analizada permite identificar con

claridad aquellos barrios que ejercen mayor presión sobre el déficit habitacional en la UCG 1, tanto por la magnitud del parque habitacional como por las condiciones físicas de las viviendas y su nivel de ocupación.

En cuanto a superficie, los barrios de mayor extensión dentro de la UCG 1 son Manga, con 181,18 hectáreas; Crespo, con 141,7 hectáreas; y Bocagrande, con 117,98 hectáreas. En contraste, los de menor área son La Matuna, con 9,66 hectáreas; El Cabrero, con 17,37 hectáreas; y El Laguito, con 22,63 hectáreas. La **Figura 100** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares, destacándose Bocagrande como el barrio con la mayor cantidad de viviendas, con un total de 7.619 unidades, seguido por Manga con 4.736 y Pie de la Popa con 3.460. No obstante, esta distribución contrasta con el número de hogares registrados, ya que Manga presenta la cifra más alta con 3.639 hogares, seguido por Bocagrande con 2.194 y Pie de la Popa con 2.062, lo que permite evidenciar diferencias en la ocupación efectiva del parque habitacional.

Se observa que, en general, todos los barrios de la UCG 1 presentan un número mayor de viviendas que de hogares, lo que sugiere la presencia de viviendas desocupadas, subutilizadas o destinadas a otros usos. La **Figura 100** muestra como la Matuna registra el mayor desfase proporcional entre viviendas con 765 y hogares 41, lo que puede estar relacionado con su vocación comercial y empresarial. El Cabrero y el Centro también presentan una relación amplia entre viviendas y hogares, lo que indicaría un proceso de transición de la función residencial hacia actividades comerciales o turísticas. En contraste, Chambacú es el único barrio donde los hogares (52) superan a las viviendas (35), lo que podría indicar situaciones de hacinamiento o cohabitación.

La **Figura 101** complementa el análisis al mostrar el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrio. En cuanto al déficit cualitativo, Pie de la Popa concentra el mayor número de unidades con condiciones habitacionales inadecuadas registrando 438, seguido por Crespo con 187, Manga con 168 y Bocagrande 157. Estos mismos barrios también presentan las cifras más altas de déficit cuantitativo, encabezados por Manga que presenta

60, Pie de la Popa registra 43 y Bocagrande 40, lo que evidencia una presión combinada por mejorar la calidad de las viviendas existentes y atender la demanda insatisfecha mediante nuevas soluciones habitacionales. En contraste, barrios como Castillogrande, El Laguito, San Diego y El Cabrero reportan valores bajos en ambos componentes del déficit.

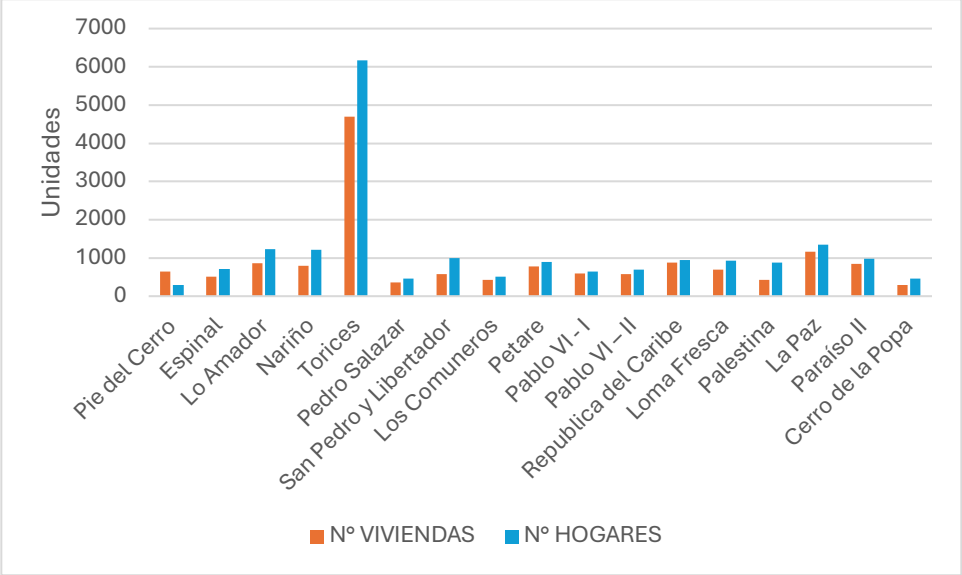
Por otra parte, barrios como Getsemaní, Marbella y Centro registran cifras intermedias en cuanto a déficit habitacional, lo que puede indicar una coexistencia entre usos residenciales permanentes, viviendas de segunda residencia y actividades comerciales. Este comportamiento mixto refleja la transición funcional de estos sectores, donde se mantienen algunos núcleos habitacionales, pero conviven con dinámicas turísticas, comerciales o institucionales.

Tabla 74. Déficit habitacional por Barrios – UCG 2

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	29,74	Pie del Cerro	647	297	31	21	2	LH
2	25,58	Espinal	511	714	166	173		
3	16,06	Lo Amador	855	1.238	427	157		
4	13,84	Nariño	802	1.208	457	314		
5	128,3	Torices	4.696	6.172	1.641	480		
6	3,81	Pedro Salazar	355	466	92	20		
7	16,43	San Pedro y Libertador	582	990	321	119		
8	2,49	Los Comuneros	424	508	129	31		
9	5,2	Petare	772	902	280	53		
10	4,34	Pablo VI - I	596	652	271	77		
11	4,41	Pablo VI – II	585	699	219	31		
12	3,77	Republica del Caribe	880	953	468	57		
13	10,97	Loma Fresca	693	929	498	129		
14	4,01	Palestina	429	887	338	180		
15	9,33	La Paz	1.165	1.342	444	499		
16	7,79	Paraíso II	846	972	410	293		
17	84,77	Cerro de la Popa	291	456	153	242		

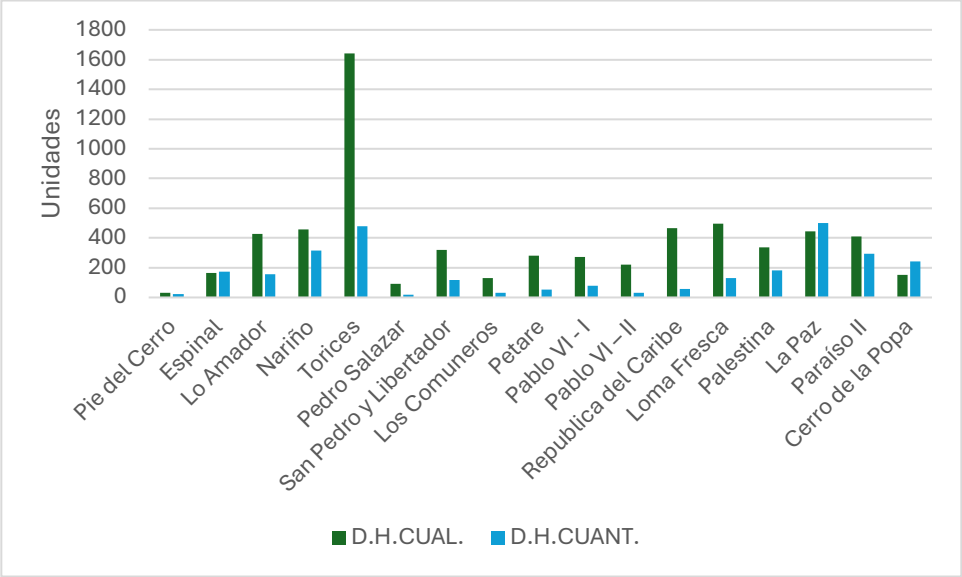
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 102. Número de viviendas y hogares por barrios - UCG -2



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 103. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 2



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 74**, presenta información detallada de 17 barrios pertenecientes a la UCG 2, incluyendo variables como la extensión territorial en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional, desagregado en sus componentes cualitativo

y cuantitativo. Esta información permite analizar la forma en que se ocupa el suelo urbano y las características de las condiciones habitacionales en cada sector. En su conjunto, los datos permiten reconocer con precisión los barrios que concentran una mayor presión sobre el déficit habitacional en esta unidad comunera.

Los barrios con mayor extensión territorial en la UCG 2 son Torices con 128,3 hectáreas; Cerro de la Popa con 84,77 hectáreas, y Pie del Cerro, con 29,74 hectáreas. En contraste, los de menor área son Los Comuneros, con 2,49 hectáreas; República del Caribe con 3,77 hectáreas y Palestina, con 4,01 hectáreas.

La **Figura 102** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares en los barrios de la UCG 2. En cuanto al número de viviendas, el barrio Torices se destaca con un total de 4.696 unidades, seguido por La Paz con 1.165 y República del Caribe con 880. No obstante, al analizar el número de hogares, los valores más altos se registran nuevamente en Torices con 6.172 hogares, seguido por La Paz con 1.342 y Lo Amador con 1.238. En 16 de los 17 barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, siendo Pie del Cerro la única excepción. Esta tendencia sugiere la existencia de situaciones generalizadas de cohabitación o hacinamiento, en las que varios hogares comparten una misma unidad habitacional.

La **Figura 103** complementa el análisis al mostrar el déficit habitacional, desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto al déficit habitacional cualitativo, los barrios con mayor número de viviendas en condiciones inadecuadas son Torices con 1.641 unidades; seguido por Loma Fresca con 498; República del Caribe con 468; Nariño con 457; y La Paz con 444. Estas cifras reflejan una alta concentración de viviendas que presentan deficiencias en su estructura física, servicios básicos o materiales de construcción. Por su parte, el déficit cuantitativo, que evidencia la necesidad de nuevas soluciones habitacionales, se presenta con mayor intensidad en La Paz con 499 unidades; Torices con 480; Nariño con 314; Paraíso II con 293; y Cerro de la Popa con 242. Estos valores revelan una fuerte demanda de vivienda adicional en estos sectores.

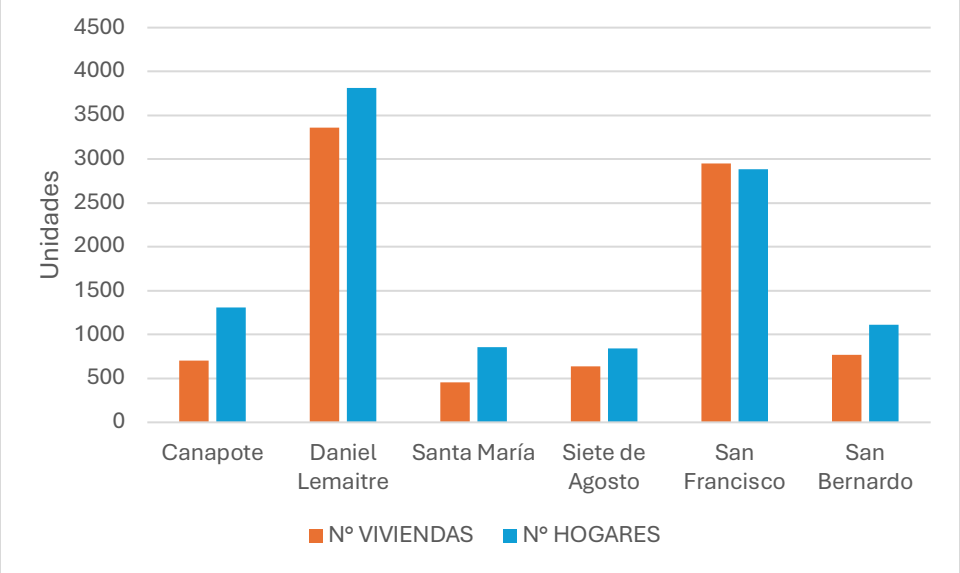
En contraste, barrios como Pedro Salazar, Pie del Cerro, Pablo VI-II y Los Comuneros presentan niveles bajos tanto en el déficit cualitativo como en el cuantitativo, lo que indica una menor presión habitacional en dichos contextos.

Tabla 75. Déficit habitacional por Barrios – UCG 3

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	25,03	Canapote	702	1.313	242	56	3	LH
2	56,34	Daniel Lemaitre	3.360	3.815	853	337		
3	9,11	Santa María	454	854	173	42		
4	12,16	Siete de Agosto	641	842	182	84		
5	68,63	San Francisco	2.950	2.887	854	452		
6	12,74	San Bernardo	771	1.116	309	303		

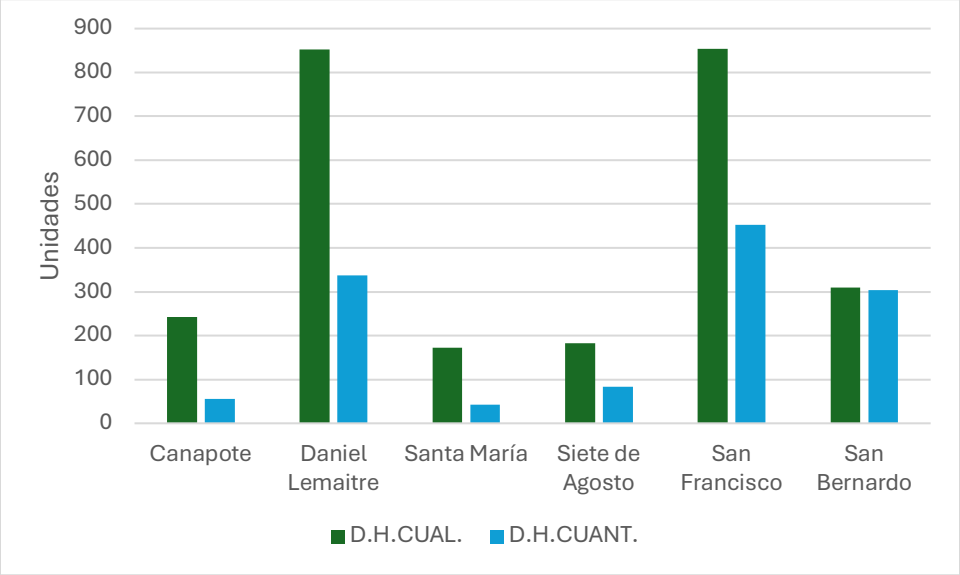
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 104. Número de viviendas y hogares por barrios - UCG 3



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 105. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo - UCG 3



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 75** presenta información detallada de seis barrios pertenecientes a la UCG 3, incluyendo variables como la extensión territorial en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional en sus componentes cualitativo y cuantitativo. Esta información permite caracterizar las dinámicas de ocupación del suelo urbano y las condiciones habitacionales presentes en esta unidad. En conjunto, los datos permiten identificar los barrios que concentran una mayor presión habitacional dentro de la UCG, ya sea por la densidad de ocupación, el deterioro físico de las viviendas o la necesidad de ampliar la oferta de vivienda nueva.

Los barrios con mayor extensión territorial son San Francisco con 68,63 hectáreas; Daniel Lemaitre con 56,34 hectáreas; y Canapote con 25,03 hectáreas. Por el contrario, los de menor área son Santa María, con 9,11 hectáreas; San Bernardo con 12,74 hectáreas; y Siete de Agosto con 12,16 hectáreas.

La **Figura 104** ilustra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares, permitiendo identificar las diferencias en la ocupación habitacional de los barrios analizados. En cuanto al número de viviendas, el barrio Daniel Lemaitre presenta la cifra

más alta con 3.360 unidades, seguido por San Francisco con 2.950 y San Bernardo con 771. Al analizar el número de hogares, nuevamente Daniel Lemaitre encabeza con 3.815, seguido por San Francisco con 2.887 y Canapote con 1.313 hogares. En todos los barrios analizados, excepto San Francisco, el número de hogares supera al de viviendas, lo cual sugiere la presencia de dinámicas de cohabitación, en las que dos o más hogares comparten una misma unidad habitacional, generando condiciones que podrían derivar en situaciones de hacinamiento.

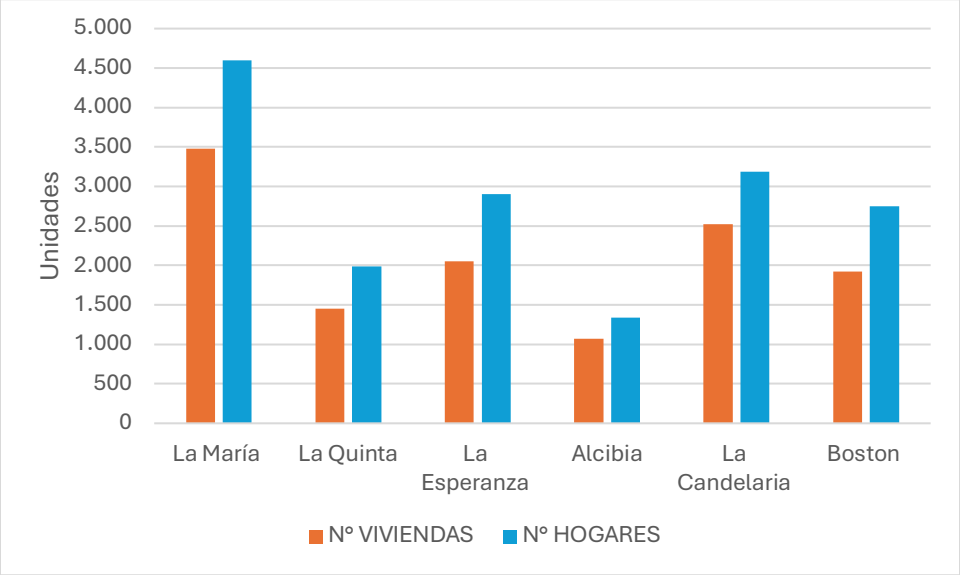
La **Figura 105** presenta el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo, lo que permite identificar con mayor precisión las características de la demanda habitacional en los distintos barrios. Respecto al déficit habitacional cualitativo, los barrios más afectados son San Francisco con 854 unidades; Daniel Lemaitre con 853; San Bernardo con 309; y Canapote con 242. Estos valores sugieren una alta proporción de viviendas en condiciones físicas inadecuadas, con deficiencias en estructura, servicios o materiales. En cuanto al déficit cuantitativo, que señala la necesidad de nuevas viviendas, los barrios con mayores cifras son San Francisco con 452 unidades; Daniel Lemaitre con 337; San Bernardo con 303; y Siete de Agosto con 84. Esto evidencia una presión significativa sobre las viviendas existentes, tanto por su insuficiencia como por su estado de deterioro.

Tabla 76. Déficit habitacional por Barrios – UCG 4

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	76,8	La María	3.478	4.597	1.485	603	4	LV
2	31,74	La Quinta	1.450	1.986	626	304		
3	40,95	La Esperanza	2.056	2.902	1.077	411		
4	24,15	Alcibia	1.075	1.337	373	117		
5	45,3	La Candelaria	2.522	3.190	1.031	684		
6	36,85	Boston	1.920	2.748	846	468		

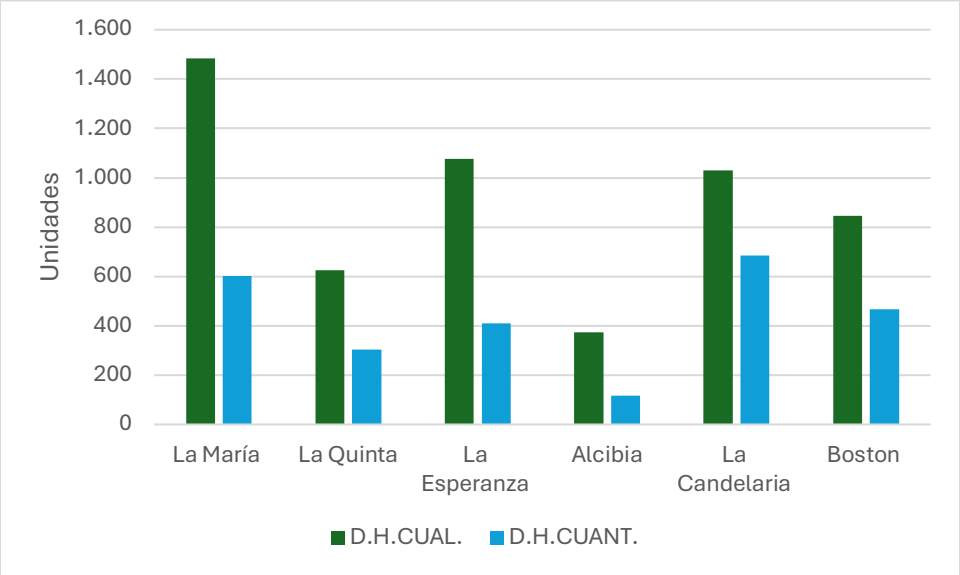
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 106. Número de viviendas y hogares por barrios UCG-4



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 107. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 4



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 76** presenta información detallada de seis barrios que conforman la Unidad Comunera de Gobierno 4, lo que permite identificar patrones significativos en la ocupación del suelo y en las condiciones habitacionales del territorio. Las variables

analizadas incluyen la extensión territorial en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional, desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. Este conjunto de datos facilita la identificación de los barrios que concentran mayores niveles de presión habitacional, ya sea por el deterioro físico de las viviendas existentes o por la demanda de nuevas soluciones habitacionales dentro de esta unidad comunera.

Los barrios con mayor extensión territorial en esta unidad comunera son La María con 76,8 hectáreas; La Candelaria con 45,3 hectáreas; y La Esperanza, con 40,95 hectáreas. En contraste, los de menor área son Alcibia con 24,15 hectáreas, y La Quinta, con 31,74 hectáreas.

La **Figura 106** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares, permitiendo identificar diferencias en la ocupación habitacional de los barrios analizados. En cuanto al número de viviendas, La María presenta la cifra más alta con 3.478 unidades, seguida por La Candelaria con 2.522, y La Esperanza con 2.056. Sin embargo, al analizar el número de hogares, los valores más elevados se encuentran en La María con 4.597; La Candelaria con 3.190; y La Esperanza con 2.902 hogares. En todos los barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, lo que sugiere la presencia de cohabitación entre dos o varios núcleos familiares en una misma unidad habitacional, fenómeno que puede derivar en condiciones de hacinamiento.

La **Figura 107** presenta el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo, lo que permite analizar de manera diferenciada las necesidades relacionadas con el mejoramiento de las viviendas existentes y la demanda de nuevas unidades habitacionales en los barrios evaluados. Respecto al déficit habitacional cualitativo, los barrios con mayor número de viviendas en condiciones inadecuadas son La María con 1.485 unidades; La Esperanza con 1.077; La Candelaria con 1.031; y Boston, con 846. En cuanto al déficit cuantitativo, que indica la necesidad de ampliar el parque

habitacional, destacan La Candelaria con 684 unidades; La María con 603; Boston, con 468; y La Esperanza con 411.

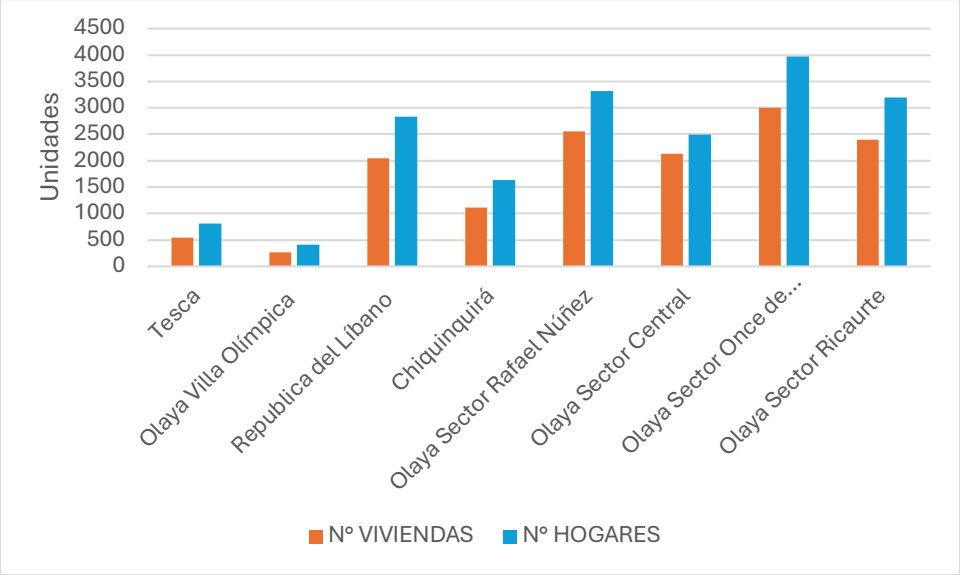
Estos datos reflejan una presión habitacional significativa en todos los barrios de la UCG 4, tanto en términos de calidad de las viviendas existentes como en la necesidad de nuevas soluciones habitacionales. El comportamiento uniforme en la relación hogares viviendas sugiere que la cohabitación es una condición común en esta unidad comunera.

Tabla 77. Déficit habitacional por Barrios – UCG 5

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	48,67	Tesca	545	813	149	58	5	LV
2	N/D	Olaya Villa Olímpica	261	411	92	39		
3	35,33	Republica del Líbano	2.043	2.836	767	378		
4	18,37	Chiquinquirá	1.115	1.633	348	242		
5	N/D	Olaya Sector Rafael Núñez	2.560	3.314	1.146	480		
6	N/D	Olaya Sector Central	2.127	2.489	1056	548		
7	N/D	Olaya Sector Once de Noviembre	3.007	3.972	1211	973		
8	N/D	Olaya Sector Ricaurte	2.402	3.196	1149	809		

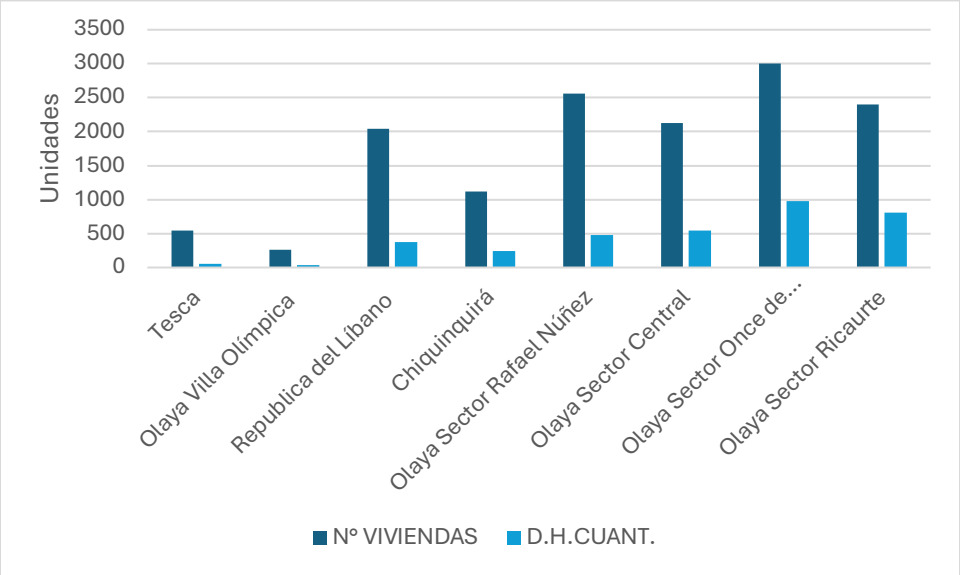
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 108. Número de viviendas y hogares por barrios - UCG 5



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 109. Déficit cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 5



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 77** presenta información detallada de ocho barrios pertenecientes a la Unidad Comunera de Gobierno 5 (UCG 5), incluyendo el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. Aunque en la mayoría de los sectores no se dispone del dato de extensión

territorial, la información disponible permite caracterizar las condiciones habitacionales y las dinámicas de ocupación en este sector de la ciudad. Entre los barrios con área registrada, Tesca presenta la mayor extensión con 48,67 hectáreas, seguido por República del Líbano con 35,33 hectáreas, y Chiquinquirá con 18,37 hectáreas, siendo este último el de menor superficie reportada.

La **Figura 108** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares. En todos los barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, lo que evidencia una tendencia generalizada a la cohabitación. Esta situación es particularmente notable en sectores como Olaya Sector Once de Noviembre que registra 3.007 viviendas y 3.972 hogares; Olaya Sector Rafael Núñez con 2.560 viviendas frente a 3.314 hogares, y Olaya Sector Ricaurte con 2.402 viviendas y 3.196 hogares. También destacan República del Líbano y Olaya Sector Central, con diferencias significativas entre viviendas disponibles y hogares asentados.

Por su parte, la **Figura 109** presenta el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto al déficit cualitativo, los valores más altos se encuentran en Olaya Sector Once de Noviembre con 1.211 unidades; seguido por Olaya Sector Ricaurte con 1.149; Olaya Sector Rafael Núñez con 1.146; y Olaya Sector Central con 1.056. Estas cifras reflejan una alta proporción de viviendas con deficiencias en estructura, servicios o condiciones físicas generales. En cuanto al déficit cuantitativo, que representa la necesidad de nuevas soluciones habitacionales, sobresalen nuevamente Olaya Sector Once de Noviembre con 973 unidades; Olaya Sector Ricaurte con 809; Olaya Sector Central con 548; y Olaya Sector Rafael Núñez con 480. Estos sectores agrupan las mayores demandas habitacionales dentro de la UCG 5.

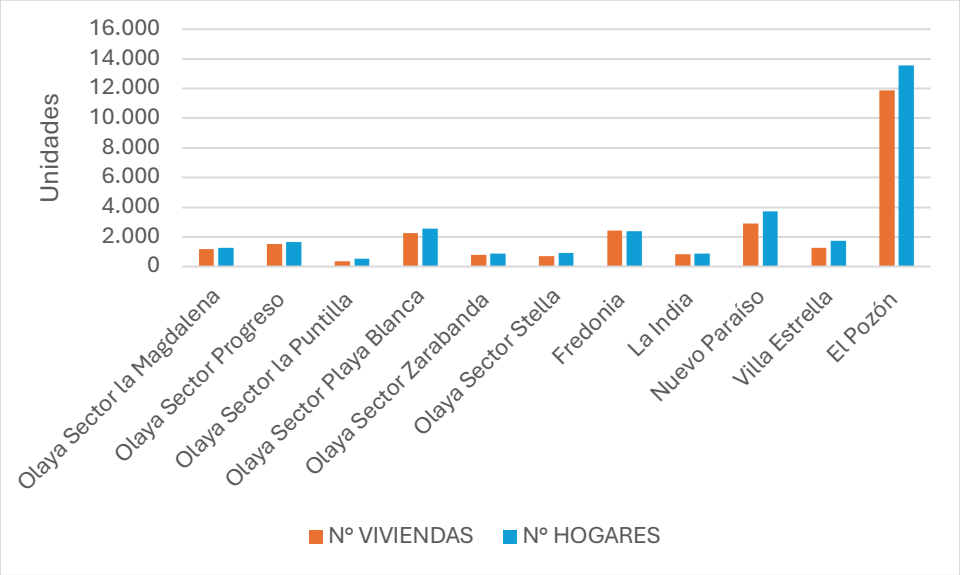
En contraste, barrios como Olaya Villa Olímpica y Tesca presentan cifras considerablemente menores tanto en déficit cualitativo como cuantitativo, lo que sugiere una presión habitacional más moderada en estos sectores específicos.

Tabla 78. Déficit habitacional por Barrios – UCG 6

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	N/D	Olaya Sector la Magdalena	1.164	1241	392	174	6	LV
2	N/D	Olaya Sector Progreso	1.533	1.637	569	302		
3	N/D	Olaya Sector la Puntilla	356	541	252	97		
4	N/D	Olaya Sector Playa Blanca	2.259	2543	909	460		
5	N/D	Olaya Sector Zarabanda	775	877	256	323		
6	N/D	Olaya Sector Stella	717	919	199	42		
7	42,02	Fredonia	2.438	2.395	691	574		
8	20,39	La India	815	895	245	21		
9	48,67	Nuevo Paraíso	2.917	3.729	1031	591		
10	67,94	Villa Estrella	1.280	1.722	413	115		
11	263,9	El Pozón	11.872	13.570	4.091	2.050		

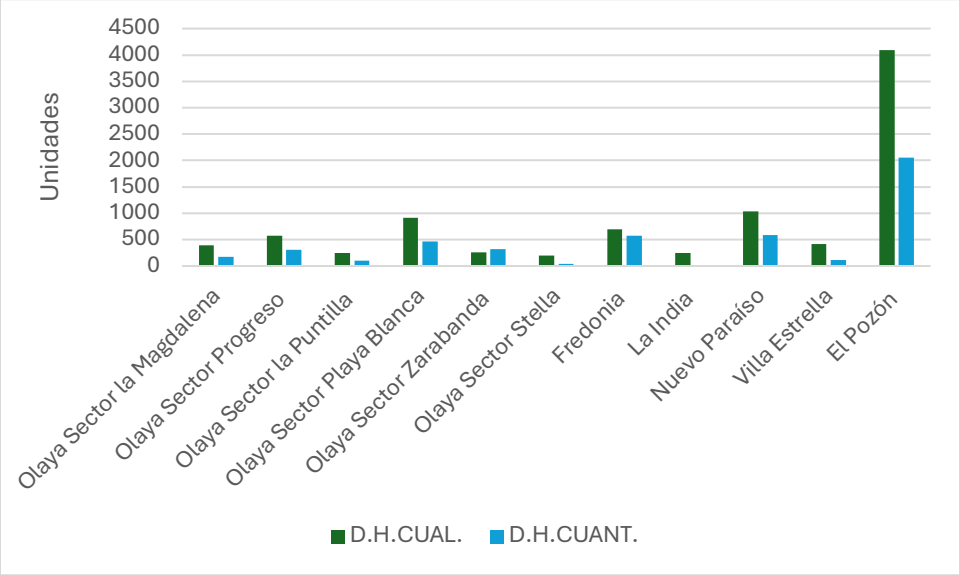
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 110. Número de viviendas y hogares por barrios - UCG 6



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 111. Déficit cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 6



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 78** recopila información de once barrios pertenecientes a la Unidad Comunera de Gobierno 6, incluyendo variables clave como el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional, tanto cualitativo como cuantitativo. Si bien no se cuenta con el dato de área para varios sectores, la información disponible permite evidenciar la magnitud de la presión habitacional en este territorio. Entre los barrios con mayor extensión se destacan El Pozón con 263,9 hectáreas; Villa Estrella con 67,94 hectáreas; y Nuevo Paraíso con 48,67 hectáreas. En contraste, los de menor área registrada son La India con 20,39 hectáreas, y Fredonia con 42,02 hectáreas.

La **Figura 110** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares en los barrios analizados, evidenciando que en todos los casos el número de hogares supera al de viviendas, lo que refleja una tendencia generalizada a la cohabitación. Este fenómeno se manifiesta con mayor intensidad en sectores como El Pozón, donde se registran 11.872 viviendas frente a 13.570 hogares; Nuevo Paraíso, con 2.917 viviendas y 3.729 hogares; y Villa Estrella, que presenta 1.280 viviendas y 1.722 hogares. También se destacan por presentar brechas significativas Olaya Sector Playa Blanca, Olaya Sector

Stella y Olaya Sector La Puntilla, lo cual sugiere condiciones de sobreocupación en las unidades habitacionales existentes.

A su vez, la **Figura 111** muestra el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto al déficit cualitativo, los barrios con mayores cifras son El Pozón con 4.091 unidades; seguido por Nuevo Paraíso con 1.031; Olaya Sector Playa Blanca con 909; Fredonia con 691; y Olaya Sector Progreso con 569. Estos valores evidencian un alto número de viviendas en condiciones físicas inadecuadas, con deficiencias en infraestructura, materiales o servicios básicos.

Respecto al déficit cuantitativo, que refleja la necesidad de nuevas unidades habitacionales, nuevamente sobresale El Pozón con 2.050 unidades, seguido por Nuevo Paraíso con 591; Fredonia con 574; Olaya Sector Playa Blanca con 460; y Olaya Sector Zarabanda con 323. Estos sectores concentran la mayor demanda de vivienda nueva dentro de la unidad comunera. En cambio, sectores como La India, Olaya Sector Stella y Olaya Sector la Puntilla presentan valores más bajos tanto en el déficit cualitativo como en el cuantitativo, lo que sugiere una presión habitacional menos intensa, aunque no ausente.

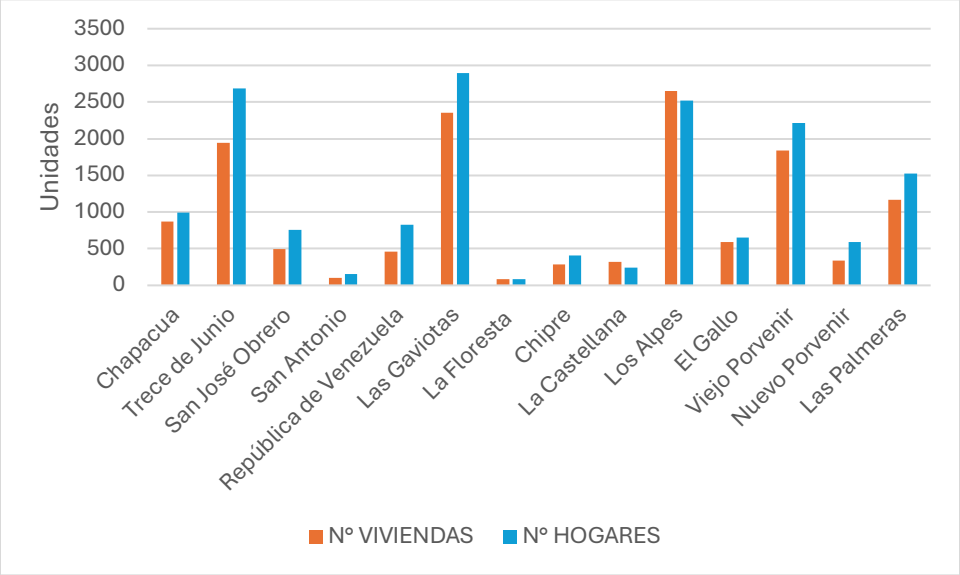
Tabla 79. Déficit habitacional por Barrios – UCG 7

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	N/D	Chapacua	872	990	186	23	7	LV
2	57,06	Trece de Junio	1.947	2.682	514	129		
3	6,39	San José Obrero	495	753	204	81		
4	1,88	San Antonio	103	159	16	5		
5	7,47	República de Venezuela	464	824	262	135		
6	45,06	Las Gaviotas	2.356	2.897	398	124		
7	2,24	La Floresta	85	85	5	0		
8	6,7	Chipre	282	408	25	8		
9	11,33	La Castellana	318	245	8	3		
10	50,34	Los Alpes	2.650	2.517	306	41		

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
11	4,09	El Gallo	590	649	72	10		
12	20,22	Viejo Porvenir	1.843	2.213	337	78		
13	5,11	Nuevo Porvenir	340	591	180	62		
14	24,99	Las Palmeras	1.166	1.524	220	66		

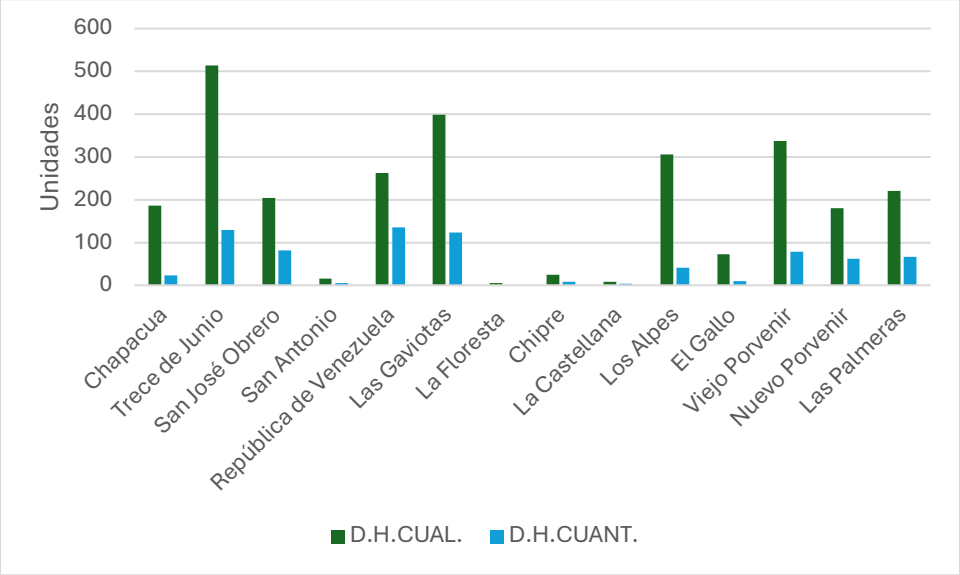
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 112. Número de viviendas y hogares por barrio - UCG7



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 113. Déficit cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 7



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 79** presenta información de 14 barrios pertenecientes a la Unidad Comunera de Gobierno 7, incluyendo variables como el área en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. Aunque el barrio Chapacua no cuenta con el dato de área, los demás sectores muestran rangos variables de extensión territorial. Los barrios con mayor superficie son Trece de Junio con 57,06 hectáreas; Los Alpes con 50,34 hectáreas; y Las Gaviotas con 45,06 hectáreas. En contraste, los de menor extensión son San Antonio con apenas 1,88 hectáreas; La Floresta con 2,24 hectáreas; y El Gallo con 4,09 hectáreas. Esta información permite analizar con mayor precisión las condiciones de ocupación del suelo urbano y la presión sobre el parque habitacional en cada uno de estos territorios.

La **Figura 112** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares. En la mayoría de los barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, lo que indica la presencia de cohabitación y una posible sobreocupación habitacional. Este patrón se observa de manera destacada en barrios como Trece de Junio, con 1.947 viviendas frente a 2.682 hogares; Las Gaviotas, con 2.356 viviendas y 2.897 hogares; y Viejo Porvenir, con 1.843 viviendas y 2.213 hogares. También presentan esta

tendencia Las Palmeras, República de Venezuela, San José Obrero, y Nuevo Porvenir, donde las diferencias entre hogares y viviendas son notorias, lo que sugiere dinámicas de hacinamiento estructural.

Por el contrario, algunos barrios como La Floresta, Chirpe y La Castellana registran un número de viviendas igual o superior al de hogares, lo que sugiere una menor presión habitacional y la posible existencia de viviendas desocupadas o subutilizadas.

La **Figura 113** desagrega el déficit habitacional en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto al déficit cualitativo, los valores más altos se concentran en Trece de Junio con 514 unidades; Las Gaviotas, con 398; Viejo Porvenir con 337; Los Alpes con 306, y República de Venezuela con 262. Estos datos reflejan la necesidad de intervenciones orientadas al mejoramiento de las condiciones físicas y estructurales de la vivienda existente.

Respecto al déficit cuantitativo, que hace referencia a la demanda de nuevas viviendas, los mayores valores se registran en República de Venezuela con 135 unidades; Trece de Junio con 129; Las Gaviotas con 124; y San José Obrero con 81. Estos sectores evidencian una presión significativa sobre el parque habitacional, no solo por el deterioro físico de las viviendas, sino por la insuficiencia de unidades disponibles para albergar a la población residente.

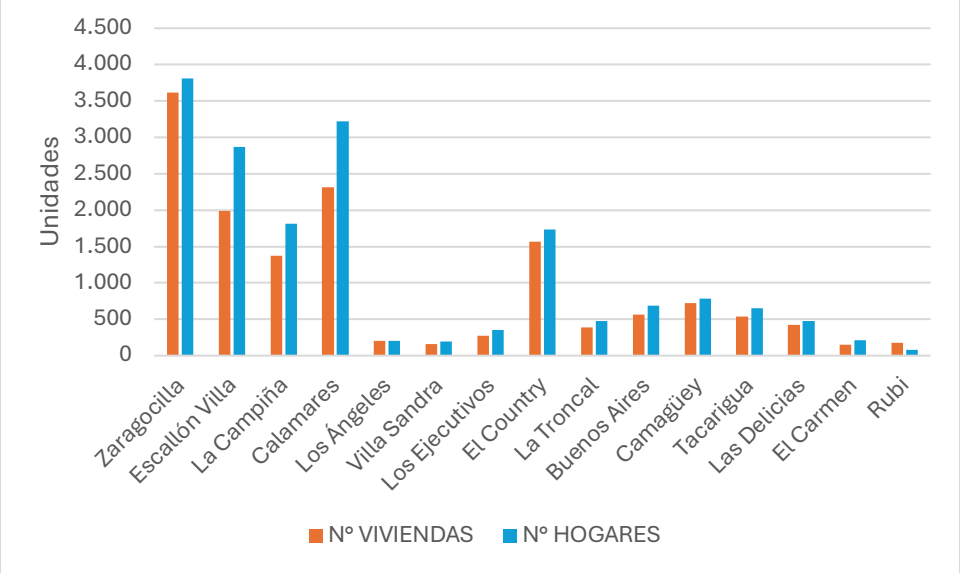
Tabla 80. Déficit habitacional por Barrios – UCG 8

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	76,71	Zaragocilla	3.614	3.811	742	199	8	LH
2	48,26	Escallón Villa	1.993	2.866	558	212		
3	16,92	La Campiña	1.376	1.813	455	80		
4	29,91	Calamares	2.318	3.223	484	66		
5	6,04	Los Ángeles	206	204	15	7		
6	8,21	Villa Sandra	158	194	10	4		

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
7	7,6	Los Ejecutivos	277	355	21	6		
8	27,31	El Country	1.565	1.732	153	16		
9	15,27	La Troncal	390	474	51	13		
10	6,95	Buenos Aires	566	688	71	19		
11	4,42	Camagüey	720	787	52	7		
12	7	Tacarigua	540	651	42	8		
13	5,53	Las Delicias	422	478	30	6		
14	3,04	El Carmen	151	215	27	2		
15	4,66	Rubi	173	84	7	2		

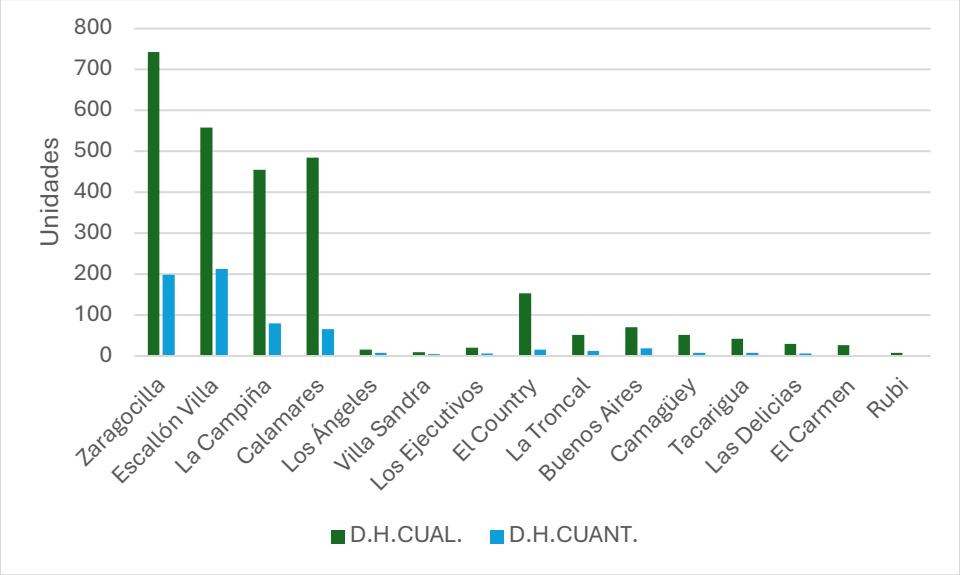
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 114. Número de viviendas y hogares de los barrios - UCG 8



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 115. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 8.



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 80** presenta información detallada de 15 barrios de la UCG 8, incluyendo variables como el área en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares, y el déficit habitacional en sus componentes cualitativo y cuantitativo. Este conjunto de datos permite analizar las condiciones de ocupación del suelo y las características del conjunto habitacional. Los barrios con mayor extensión territorial son Zaragocilla con 76,71 hectáreas; Escallón Villa con 48,26 hectáreas, y Calamares con 29,91 hectáreas. En contraste, los de menor área son El Carmen con 3,04 hectáreas; Camagüey con 4,42 hectáreas, y Rubí con 4,66 hectáreas.

La **Figura 114** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares. En la mayoría de los barrios analizados el número de hogares supera al de viviendas, lo que evidencia la presencia de cohabitación o el uso compartido de unidades habitacionales. Este patrón es especialmente marcado en sectores como Calamares, con 2.318 viviendas y 3.223 hogares; Escallón Villa, con 1.993 viviendas y 2.866 hogares; La Campiña, con 1.376 viviendas y 1.813 hogares; y Zaragocilla, que registra 3.614 viviendas y 3.811 hogares. También presentan diferencias notables El Country, Buenos Aires y

Tacarigua, aunque en menor magnitud. En contraste, barrios como Los Ángeles y Rubí muestran una relación más equilibrada entre viviendas y hogares.

La **Figura 115** presenta el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto al déficit cualitativo, los valores más elevados se concentran en Zaragocilla, con 742 unidades; Escallón Villa, con 558; Calamares, con 484; y La Campiña, con 455. Estos datos evidencian una necesidad importante de intervenciones dirigidas al mejoramiento de las condiciones físicas y estructurales de las viviendas existentes. En relación con el déficit cuantitativo, los mismos barrios lideran en número de unidades requeridas para ampliar el parque habitacional: Escallón Villa registra 212 unidades, seguido por Zaragocilla con 199, La Campiña con 80 y Calamares con 66. En contraste, barrios como Rubí, El Carmen, Las Delicias y Los Ejecutivos presentan niveles bajos en ambos componentes del déficit habitacional, lo que sugiere una presión habitacional más moderada en estos sectores.

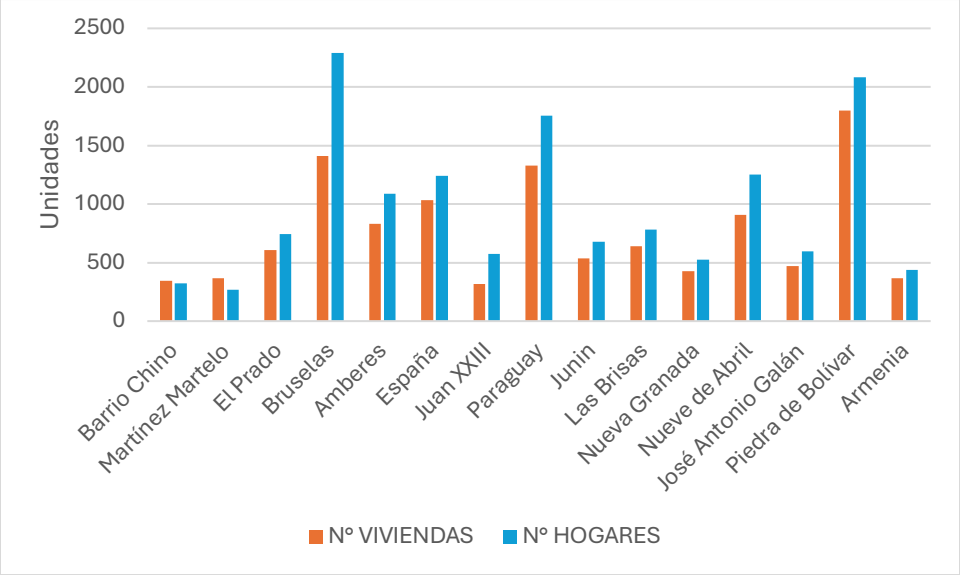
Tabla 81. Déficit habitacional por Barrios – UCG 9

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	15,61	Barrio Chino	342	323	100	16	9	LH
2	17,17	Martínez Martelo	364	269	23	1		
3	24,57	El Prado	608	741	68	61		
4	29,09	Bruselas	1.411	2.290	342	200		
5	20,06	Amberes	831	1085	123	67		
6	23,38	España	1.034	1241	245	76		
7	5,62	Juan XXIII	315	572	121	20		
8	31,89	Paraguay	1.329	1.753	440	121		
9	3,15	Junin	534	680	200	38		
10	6,21	Las Brisas	641	784	282	106		
11	7,19	Nueva Granada	428	523	151	43		
12	6,18	Nueve de Abril	908	1252	325	110		

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
13	3,4	José Antonio Galán	468	598	210	75		
14	29,08	Piedra de Bolívar	1.798	2.084	519	154		
15	17,09	Armenia	365	437	84	14		

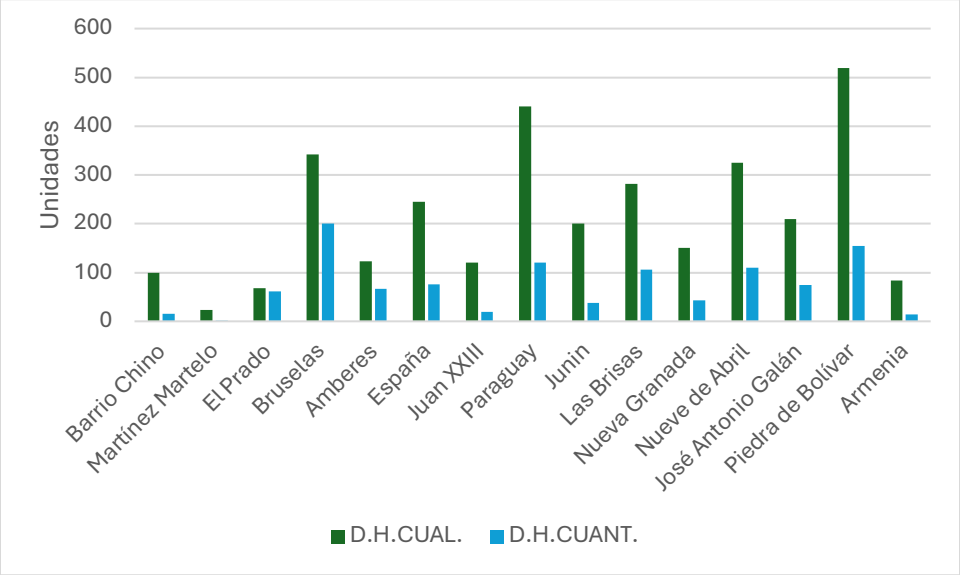
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 116. Número de viviendas y hogares por barrio - UCG 9



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 117. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrio - UCG 9



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 81** recopila información de quince barrios de la UCG 9, incluyendo variables como el área en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Esta información permite caracterizar las condiciones habitacionales y la ocupación del suelo urbano en esta unidad territorial. En cuanto a la extensión territorial, los barrios con mayor superficie son Paraguay con 31,89 hectáreas, Bruselas con 29,09 hectáreas, y Piedra de Bolívar con 29,08 hectáreas. En contraste, los de menor área son Junín con 3,15 hectáreas; José Antonio Galán con 3,4 hectáreas; y Juan XXIII con 5,62 hectáreas. Estas diferencias permiten observar variaciones importantes en la densidad de ocupación y en la distribución de los hogares dentro del territorio.

La **Figura 116** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares. En la mayoría de los barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, lo que evidencia situaciones de cohabitación y posible sobreocupación habitacional. Esta tendencia es especialmente marcada en barrios como Bruselas con 1.411 viviendas y 2.290 hogares; Paraguay con 1.329 viviendas y 1.753 hogares; y Nueve de Abril con 908 viviendas y 1.252 hogares. También presentan diferencias relevantes Piedra de

Bolívar, Juan XXII, Amberes, y España. En contraste, Martínez Martelo y Barrio Chino registran una relación más equilibrada entre viviendas y hogares, lo que podría indicar una menor presión sobre el parque habitacional o condiciones de ocupación más estables.

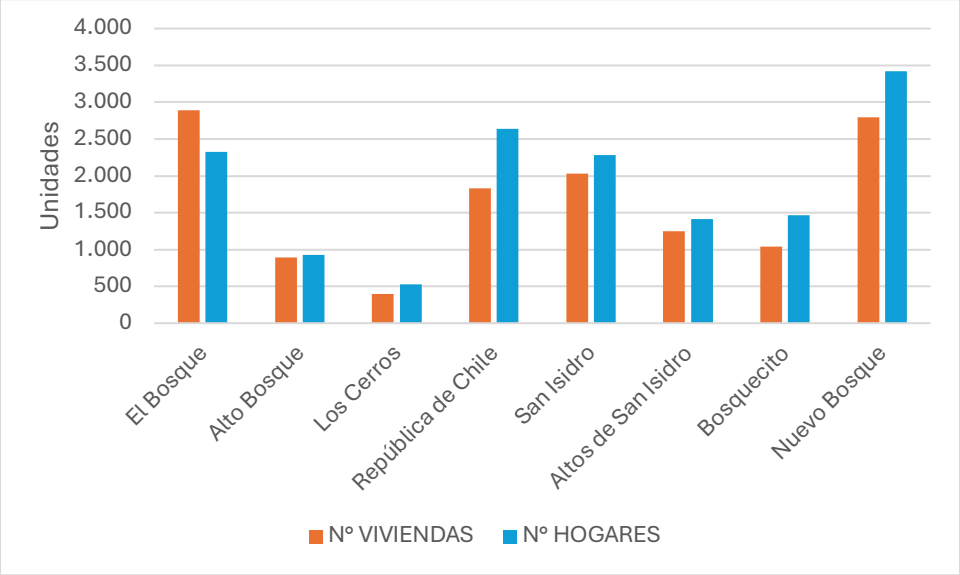
La **Figura 117** desagrega el déficit habitacional en sus componentes cualitativo y cuantitativo, permitiendo identificar los sectores con mayores necesidades de intervención. En cuanto al déficit cualitativo, los valores más altos se presentan en Piedra de Bolívar con 519 unidades; Paraguay con 440; Bruselas con 342, y Nueve de Abril con 325. Estos datos reflejan un deterioro significativo en la calidad de la vivienda, relacionado con deficiencias estructurales, materiales o servicios. Respecto al déficit cuantitativo, que indica la necesidad de nuevas unidades habitacionales, los barrios más afectados son Bruselas con 200 unidades; Piedra de Bolívar con 154; Paraguay con 121, y Nueve de Abril con 110.

Tabla 82. Déficit habitacional por Barrios – UCG 10

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	245,19	El Bosque	2.894	2.327	402	250	10	LH
2	12	Alto Bosque	894	929	79	49		
3	4,81	Los Cerros	400	529	73	45		
4	25,95	República de Chile	1.830	2.635	415	174		
5	50,11	San Isidro	2.031	2.286	441	205		
6	12,52	Altos de San Isidro	1.252	1.413	279	46		
7	2,63	Bosquecito	1.037	1.463	296	38		
8	45,43	Nuevo Bosque	2.793	3.420	502	41		

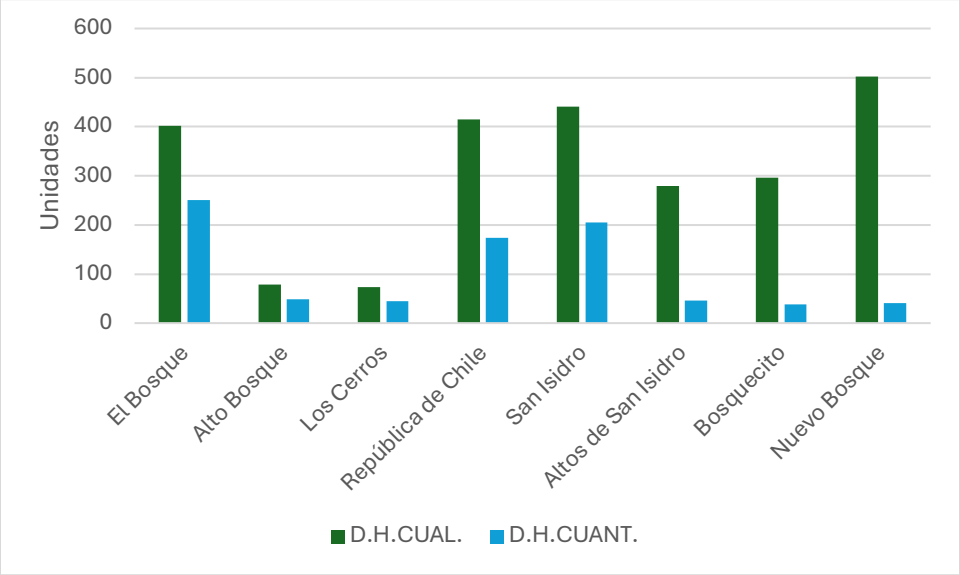
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 118. Número de viviendas y hogares por barrios - UCG 10



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 119. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG-10



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 82** recopila información de ocho barrios de la UCG 10, incluyendo variables como la extensión territorial en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En términos de área, el barrio con mayor extensión es El Bosque con 245,19 hectáreas, seguido por San

Isidro con 50,11 hectáreas, y Nuevo Bosque con 45,43 hectáreas. Por el contrario, los sectores de menor extensión son Bosquecito con 2,63 hectáreas; Los Cerros con 4,81 hectáreas; y Alto Bosque con 12 hectáreas. Esta variabilidad en el tamaño de los barrios influye en la distribución del parque habitacional y en los niveles de densificación registrados.

La **Figura 118** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares. En todos los barrios analizados, con excepción de El Bosque, el número de hogares supera al de viviendas, lo que evidencia dinámicas de cohabitación o uso compartido de las unidades habitacionales. Esta situación se manifiesta con mayor intensidad en barrios como República de Chile, que registra 1.830 viviendas y 2.635 hogares; Nuevo Bosque, con 2.793 viviendas y 3.420 hogares; y Bosquecito, con 1.037 viviendas frente a 1.463 hogares. También se observan diferencias significativas en San Isidro y Altos de San Isidro, lo que indica una presión sostenida sobre el parque habitacional y posibles condiciones de hacinamiento.

La **Figura 119** presenta el déficit habitacional desagregado. En cuanto al déficit cualitativo, los valores más altos se registran en Nuevo Bosque con 502 unidades; seguido por San Isidro con 441; República de Chile con 415; y El Bosque, con 402. Estos datos reflejan la necesidad de intervenciones orientadas al mejoramiento de las viviendas existentes, ya sea por deficiencias estructurales, materiales precarios o servicios básicos insuficientes. Respecto al déficit cuantitativo, que indica la necesidad de nuevas unidades habitacionales, sobresale El Bosque con 250 unidades; seguido por San Isidro con 205 y República de Chile con 174. En contraste, barrios como Bosquecito, Los Cerros y Alto Bosque presentan valores relativamente bajos, aunque no ausentes, en ambos componentes del déficit.

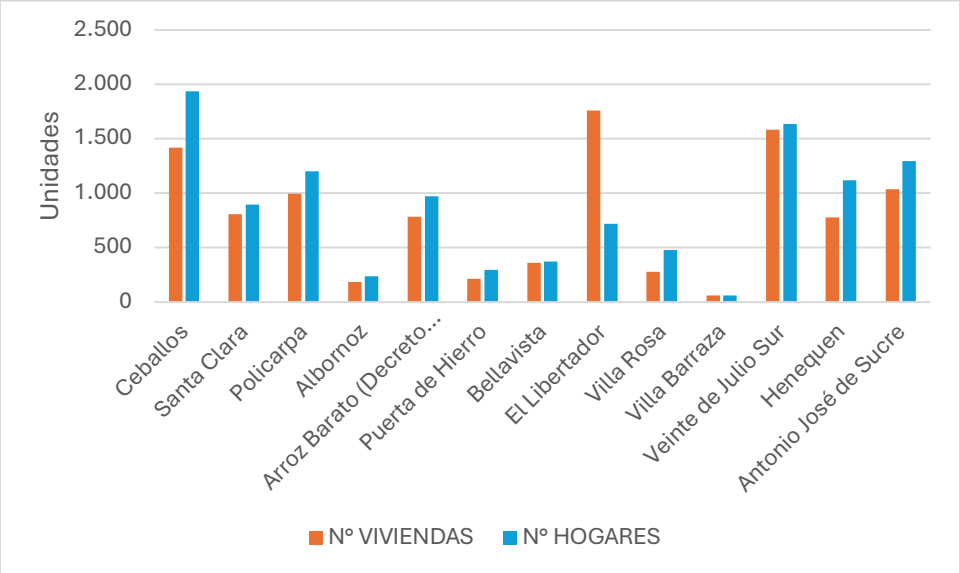
Tabla 83. Déficit habitacional por Barrios – UCG 11

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	31,34	Ceballos	1.421	1.935	702	146	11	LI

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
2	15,37	Santa Clara	810	896	176	26		
3	22,48	Policarpa	994	1.202	838	297		
4	9,24	Albornoz	187	236	77	20		
5	22,39	Arroz Barato	787	974	613	243		
6	13,81	Puerta de Hierro	211	294	215	57		
7	11,08	Bellavista	361	371	80	7		
8	7,87	El Libertador	1.759	720	189	33		
9	10,2	Villa Rosa	280	477	300	112		
10	0,87	Villa Barraza	60	62	12	3		
11	38,1	Veinte de Julio Sur	1.583	1.639	371	76		
12	21,05	Henequen	778	1122	396	606		
13	11,51	Antonio José de Sucre	1.035	1297	436	181		

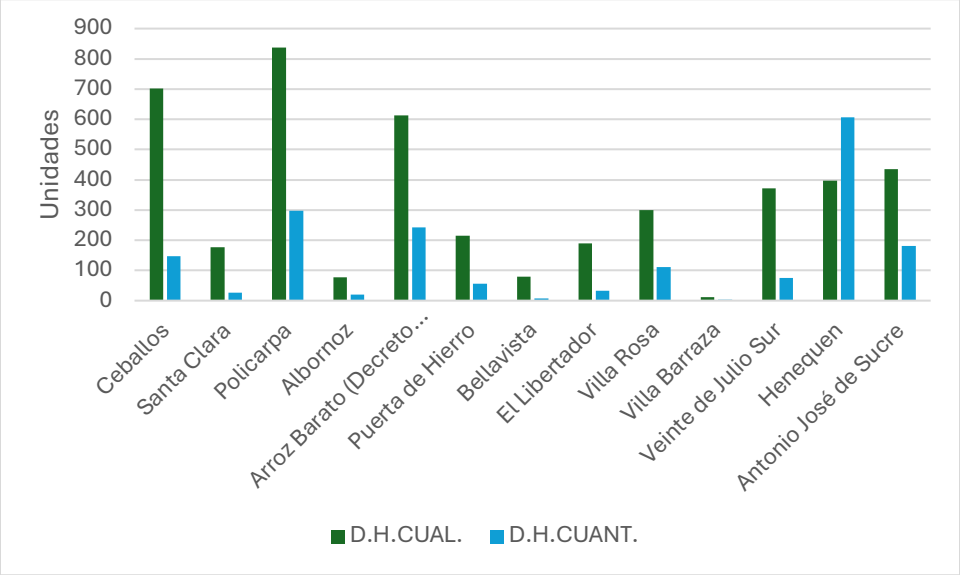
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR y Decreto 0971 de 2025.

Figura 120. Número de viviendas y hogares por barrio - UCG 11



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 121. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 11



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 83** presenta información de 13 barrios pertenecientes a la UCG 11, incluyendo variables como la extensión territorial en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares y el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Los barrios con mayor extensión de suelo son Veinte de Julio Sur con 38,1 hectáreas; Ceballos con 31,34 hectáreas; y Policarpa con 22,48 hectáreas. En contraste, los de menor extensión son Villa Barraza con apenas 0,87 hectáreas; El Libertador con 7,87 hectáreas; y Albornoz con 9,24 hectáreas. Estas diferencias espaciales inciden en los niveles de ocupación y densidad, así como en la presión sobre las unidades habitacionales.

La **Figura 120** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares. En la mayoría de los barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, reflejando dinámicas de cohabitación o uso compartido de unidades habitacionales. Este patrón se observa con mayor intensidad en sectores como Ceballos con 1.421 viviendas y 1.935 hogares; Henequén con 778 viviendas y 1122 hogares; Antonio José de Sucre con 1.035 viviendas y 1.297 hogares, y Policarpa con 994 viviendas y 1.202 hogares. También se evidencian diferencias significativas en Villa Rosa y Arroz Barato.

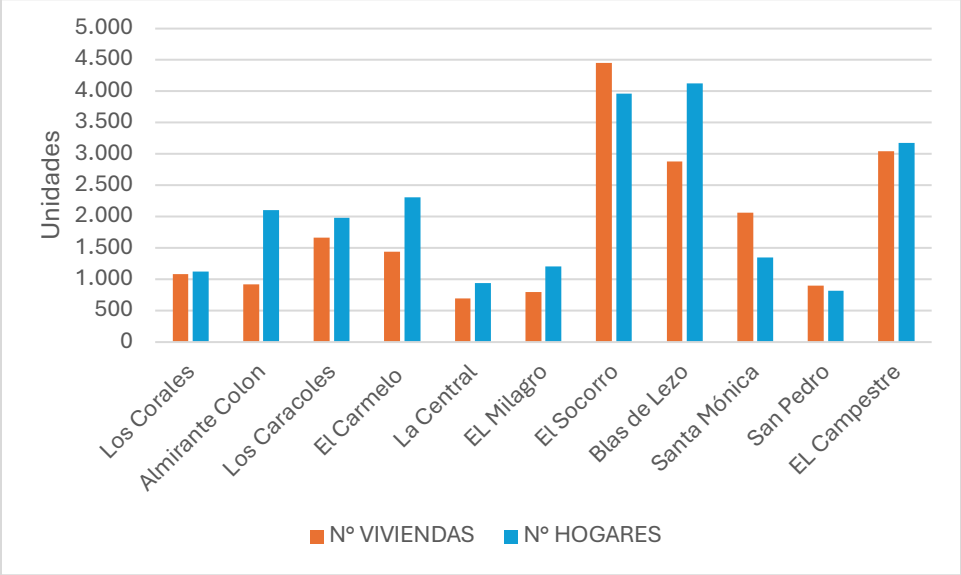
La **Figura 121** presenta el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto al déficit cualitativo, los valores más altos se registran en Policarpa con 838 unidades; Ceballos con 702; Arroz Barato, con 613, y Antonio José de Sucre, con 436. Estos datos reflejan la necesidad de intervenciones orientadas al mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas. Respecto al déficit cuantitativo, que señala la necesidad de nuevas unidades habitacionales, destacan Henequén con 606 unidades; Policarpa con 297 unidades; Arroz Barato con 243; Antonio José de Sucre con 181, y Ceballos con 146. Estos sectores enfrentan una doble presión, por un lado, el deterioro del parque habitacional existente, y por otro, la insuficiencia de viviendas frente al número de hogares registrados.

Tabla 84. Déficit habitacional por Barrios – UCG 12

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	15,6	Los Corales	1.086	1123	60	1	12	LI
2	22,86	Almirante Colon	921	2.104	294	42		
3	32,6	Los Caracoles	1.662	1.986	272	18		
4	26,93	El Carmelo	1.443	2.311	501	44		
5		La Central	698	938	239	19		
6	11,06	EL Milagro	801	1.205	344	46		
7	51,88	El Socorro	4.449	3.964	365	31		
8	77,22	Blas de Lezo	2.881	4.124	671	54		
9	18,57	Santa Mónica	2.066	1.350	41	3		
10	14,9	San Pedro	899	817	66	2		
11	59,43	EL Campestre	3.040	3.173	364	13		

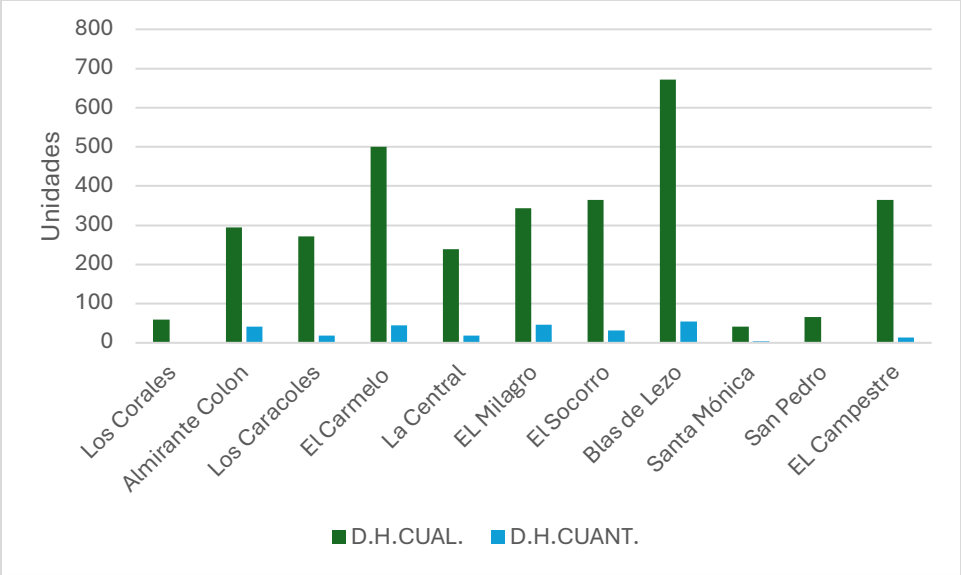
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 122. Número de viviendas y hogares por barrio - UCG 12



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 123. Déficit cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 12



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 84** recopila información de 11 barrios pertenecientes a la UCG 12, incluyendo variables como la extensión territorial en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares, y el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto a la ocupación del suelo, los barrios con mayor extensión son Blas

de Lezo con 77,22 ha., El Campestre con 59,43 ha., y El Socorro con 51,88 ha., los cuales presentan también altos niveles de densificación habitacional. En contraste, los sectores de menor extensión son El Milagro con 11,06 ha., San Pedro con 14,9 ha., y Los Corales con 15,6 ha., reflejando territorios más reducidos donde la presión sobre la infraestructura puede variar según el número de hogares.

La **Figura 124** muestra que, en la mayoría de los barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, evidenciando dinámicas de cohabitación o sobreocupación habitacional. Esta situación es especialmente notoria en sectores como Blas de Lezo que registra 2.881 viviendas frente a 4.124 hogares; Almirante Colón con 921 viviendas y 2.104 hogares; y El Carmelo con 1.443 viviendas y 2.311 hogares. También se observa esta tendencia en El Milagro y Los Caracoles, lo que sugiere una presión considerable sobre el parque habitacional. En contraste, los barrios Santa Mónica, El Socorro y San Pedro presentan una relación más equilibrada entre el número de viviendas y hogares, lo que podría reflejar una menor densidad habitacional o mayor estabilidad en la ocupación.

La **Figura 123** presenta el déficit habitacional segregado en sus componentes. En cuanto al déficit cualitativo se destacan los barrios Blas de Lezo con 671 unidades; El Carmelo con 501; El Socorro con 365, y El Campestre con 364. Estos valores indican un alto número de viviendas con condiciones físicas deficientes que requieren mejoras estructurales, de materiales o de servicios. En lo relativo al déficit cuantitativo, que refleja la necesidad de nuevas viviendas, los valores más altos se encuentran en Blas de Lezo con 54 unidades, El Milagro con 46 y El Carmelo con 44. Aunque los déficits cuantitativos son relativamente bajos frente a los cualitativos, revelan una demanda adicional de unidades habitacionales.

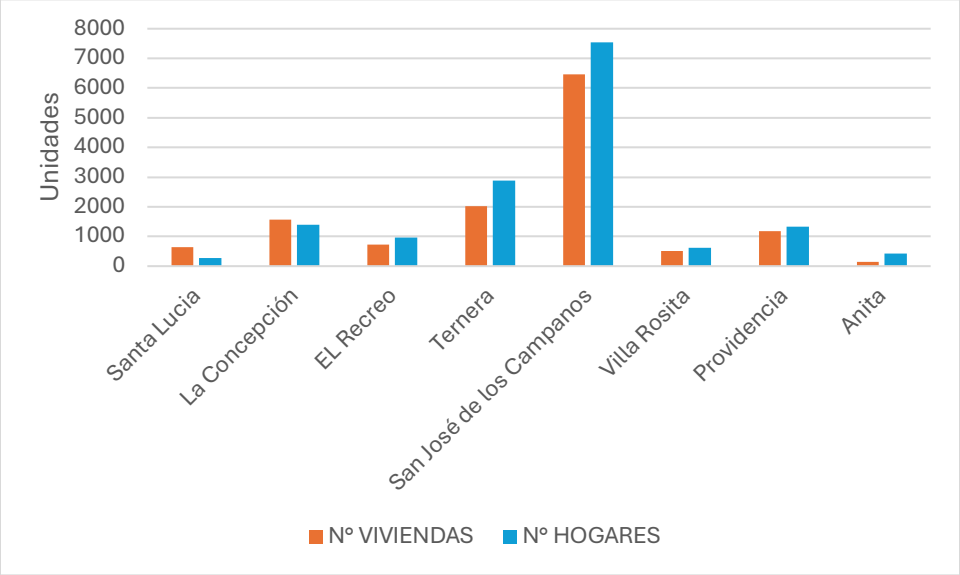
Tabla 85. Déficit habitacional por Barrios – UCG 13

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	16,95	Santa Lucia	642	275	30	0	13	LI
2	28,4	La Concepción	1.561	1.404	114	2		

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
3	15,68	EL Recreo	727	968	59	4		
4	63,21	Ternera	2.026	2.876	378	55		
5	75,4	San José de los Campanos	6.471	7.541	1.629	187		
6	6,19	Villa Rosita	513	628	120	7		
7	63,26	Providencia	1.178	1.320	162	9		
8	4,47	Anita	151	432	36	1		

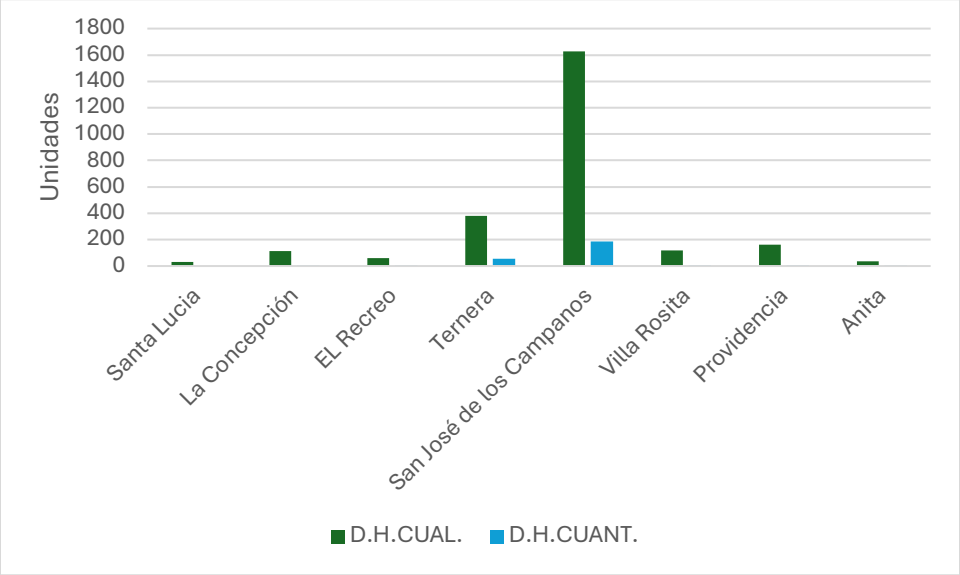
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 124. Número de viviendas y hogares por barrio - UCG 13



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 125. Déficit cualitativo y cuantitativo por barrio - UCG 13



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 85** presenta información de ocho barrios pertenecientes a la Unidad Comunera de Gobierno 13, incluyendo variables como el área en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares, y el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto a la extensión territorial, los barrios con mayor área son San José de los Campanos con 75,4 ha., Providencia con 63,26 ha., y Ternera con 63,21 ha., lo que refleja una importante cobertura del suelo urbano en estos sectores. Por otra parte, Anita con 4,47 ha., y Villa Rosita con 6,19 ha.

La **Figura 124** evidencia la relación entre el número de viviendas y hogares. En la mayoría de los barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, indicando dinámicas de sobreocupación. Este fenómeno es particularmente evidente en San José de los Campanos, donde se registran 6.471 viviendas frente a 7.541 hogares, así como en Ternera con 2.026 viviendas y 2.876 hogares. También se observa esta tendencia en Anita, El Recreo, Providencia y Villa Rosita, lo que sugiere presión sobre el parque habitacional existente. En contraste, Santa Lucía y La Concepción son los únicos barrios donde el número de viviendas supera al de hogares, lo que podría indicar unidades deshabitadas o menor densidad por hogar.

La **Figura 125** presenta el déficit habitacional desagregado. En términos cualitativos, los barrios con mayores cifras son San José de los Campanos con 1.629 unidades, Ternera con 378 y Providencia con 162, lo que refleja la necesidad de intervenciones de mejoramiento en la infraestructura habitacional. En cuanto al déficit cuantitativo, los valores más altos también se concentran en San José de los Campanos con 187 y Ternera con 55, seguidos de Providencia con 9. En contraste, barrios como Anita, y El Recreo presentan cifras bajas tanto en el componente cualitativo como cuantitativo, sugiriendo una menor presión habitacional.

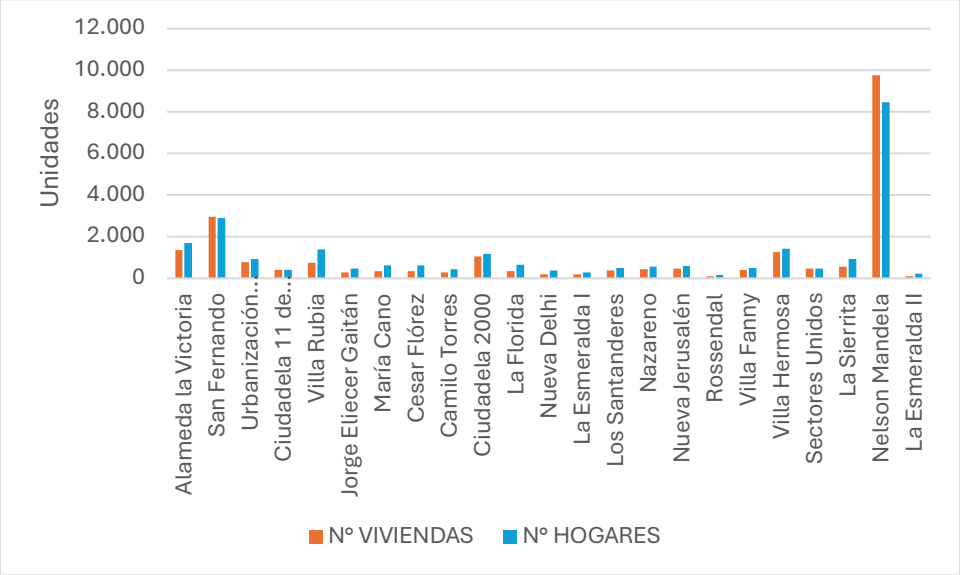
Tabla 86. Déficit habitacional por Barrios – UCG 14

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	46,39	Alameda la Victoria	1.376	1.710	111	4	14	LI
2	101,88	San Fernando	2.950	2.887	854	452		
3	9,97	Urbanización Simón Bolívar	789	937	154	8		
4	4,28	Ciudadela 11 de Noviembre	399	396	72	5		
5	7,07	Villa Rubia	744	1391	169	14		
6	4,63	Jorge Eliecer Gaitán	294	472	113	9		
7	5,12	María Cano	351	614	188	13		
8	2,76	Cesar Flórez	349	637	171	12		
9	4,04	Camilo Torres	286	446	131	28		
10	13,1	Ciudadela 2000	1.067	1174	419	75		
11	9,24	La Florida	342	640	162	9		
12	3,6	Nueva Delhi	192	370	106	15		
13	2,82	La Esmeralda I	200	273	88	18		
14	5,97	Los Santanderes	387	507	133	12		
15	4,58	Nazareno	450	558	140	10		
16	4,75	Nueva Jerusalén	476	596	181	13		
17	3,94	Rossendal	100	158	42	3		
18	5,44	Villa Fanny	410	497	138	24		

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
19	36,31	Villa Hermosa	1.262	1.432	670	730		
20	6,61	Sectores Unidos	468	478	126	58		
21	5,6	La Sierrita	553	931	239	59		
22	122,82	Nelson Mandela	9.775	8.471	3.286	1.838		
23	2,55	La Esmeralda II	102	213	53	4		

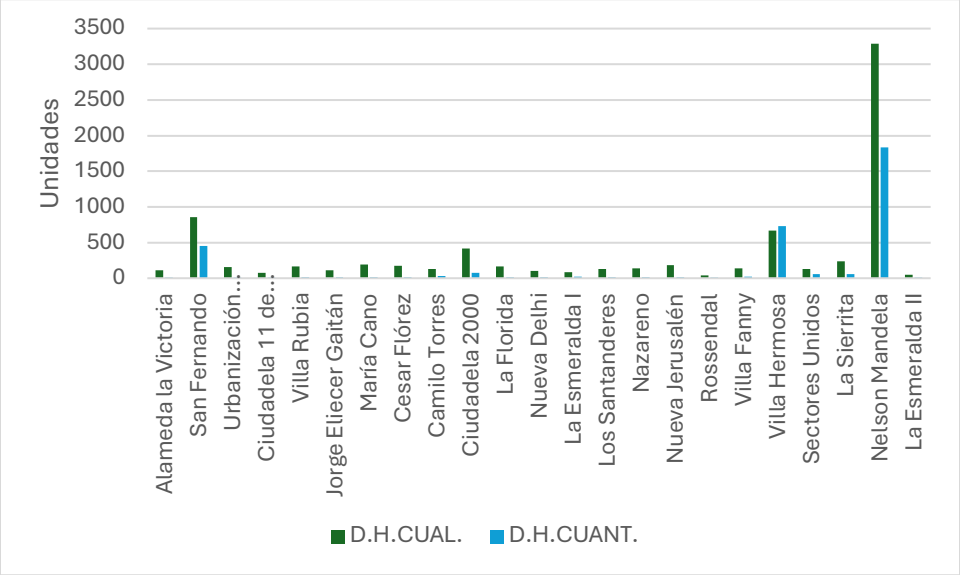
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 126. Número de viviendas y hogares por barrio - UCG 14



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 127. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 14



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

La **Tabla 86** presenta información detallada de 23 barrios pertenecientes a la UCG 14, incluyendo variables como el área en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares, y el déficit habitacional desagregado en sus componentes cualitativo y cuantitativo. Los barrios con mayor extensión territorial son Nelson Mandela con 122,82 ha; San Fernando con 101,88 ha; y Alameda la Victoria con 46,39 ha, lo que indica una mayor ocupación del suelo urbano. En contraste, los barrios con menor área son La Esmeralda II con 2,55 ha., La Esmeralda I con 2,82 ha., y Cesar Flórez con 2,76 ha.

La **Figura 126** presenta la relación entre el número de viviendas y el número de hogares. En la mayoría de los barrios analizados, el número de hogares supera al de viviendas, lo que evidencia una presión considerable sobre las unidades habitacionales existentes. Esta situación es especialmente notoria en Nelson Mandela que registra 9.775 viviendas frente a 8.471 hogares; Villa Rubia con 744 viviendas y 1.391 hogares; y La Sierrita con 553 viviendas y 931 hogares. También se observan diferencias significativas en barrios como Alameda la Victoria, César Flórez y María Cano. En contraste, sectores como San Fernando y Ciudadela 11 de Noviembre presentan una relación más equilibrada entre viviendas y hogares, lo que sugiere una menor presión habitacional relativa.

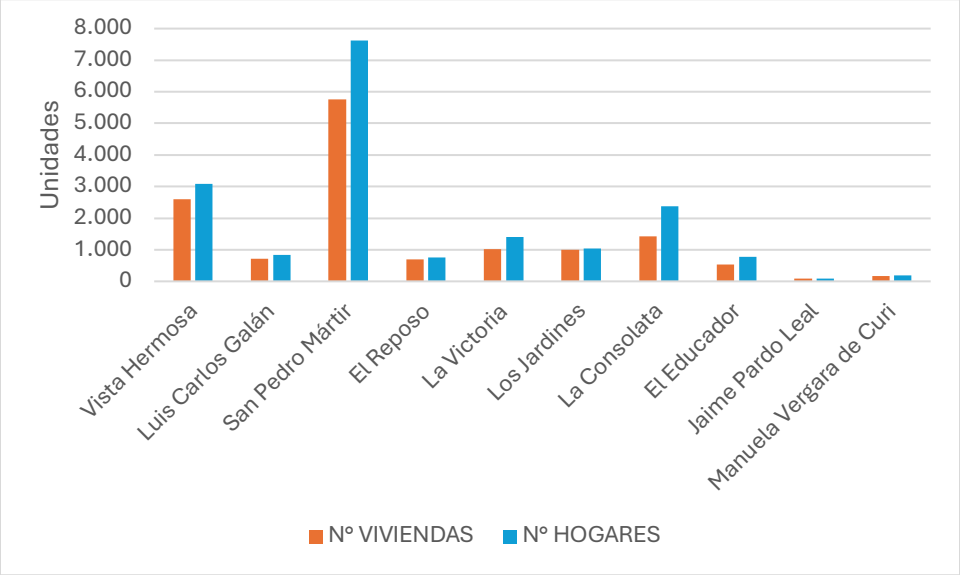
La **Figura 127** desagrega el déficit habitacional en sus componentes cualitativo y cuantitativo. En cuanto al déficit cualitativo se destacan Nelson Mandela con 3.286 unidades, San Fernando con 854, y Villa Hermosa con 670, lo que evidencia una necesidad de intervenciones de mejoramiento habitacional. En relación con el déficit cuantitativo, los valores más altos también se concentran en Nelson Mandela con 1.838 unidades, Villa Hermosa con 730, y San Fernando con 452, lo que refleja una alta demanda de nuevas unidades de vivienda. En cambio, barrios como Rossendal, La Esmeralda II, Jorge Eliecer Gaitán y Ciudadela 11 de Noviembre, entre otros, registran niveles bajos en ambos componentes, lo que sugiere una menor presión habitacional relativa en esos contextos.

Tabla 87. Déficit habitacional por Barrios – UCG 15

N°	ÁREA HAs	BARRIO / SECTOR	N° VIVIENDAS	N° HOGARES	D.H.CUAL.	D.H.CUANT.	UCG	L
1	31,02	Vista Hermosa	2.590	3.077	704	87	15	LI
2	7,39	Luis Carlos Galán	708	843	211	48		
3	119,26	San Pedro Mártir	5.755	7.614	2.627	1037		
4	9,5	El Reposo	703	764	244	42		
5	16,15	La Victoria	1.023	1.396	336	35		
6	10,51	Los Jardines	1.000	1042	141	6		
7	20,87	La Consolata	1.419	2.367	354	30		
8	9,22	El Educador	536	782	152	20		
9	0,84	Jaime Pardo Leal	85	88	34	3		
10	1,02	Manuela Vergara de Curi	171	186	68	10		

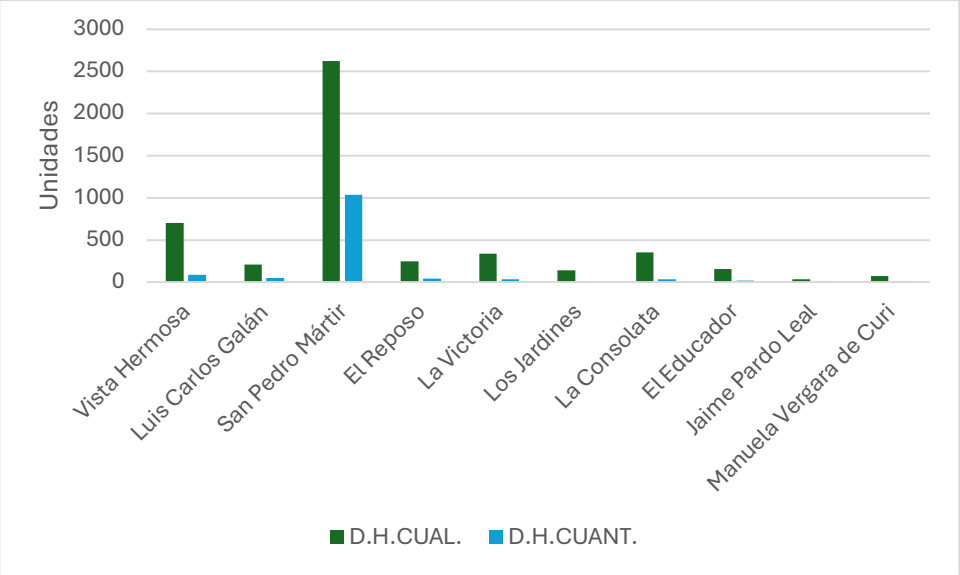
Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del CNPV – DANE (2018), Acuerdo No.006 del 2003, IGAC 2024 y los límites de la DIMAR.

Figura 128. Número de viviendas y hogares por barrios - UCG 15



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

Figura 129. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por barrios - UCG 15



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV -DANE (2018).

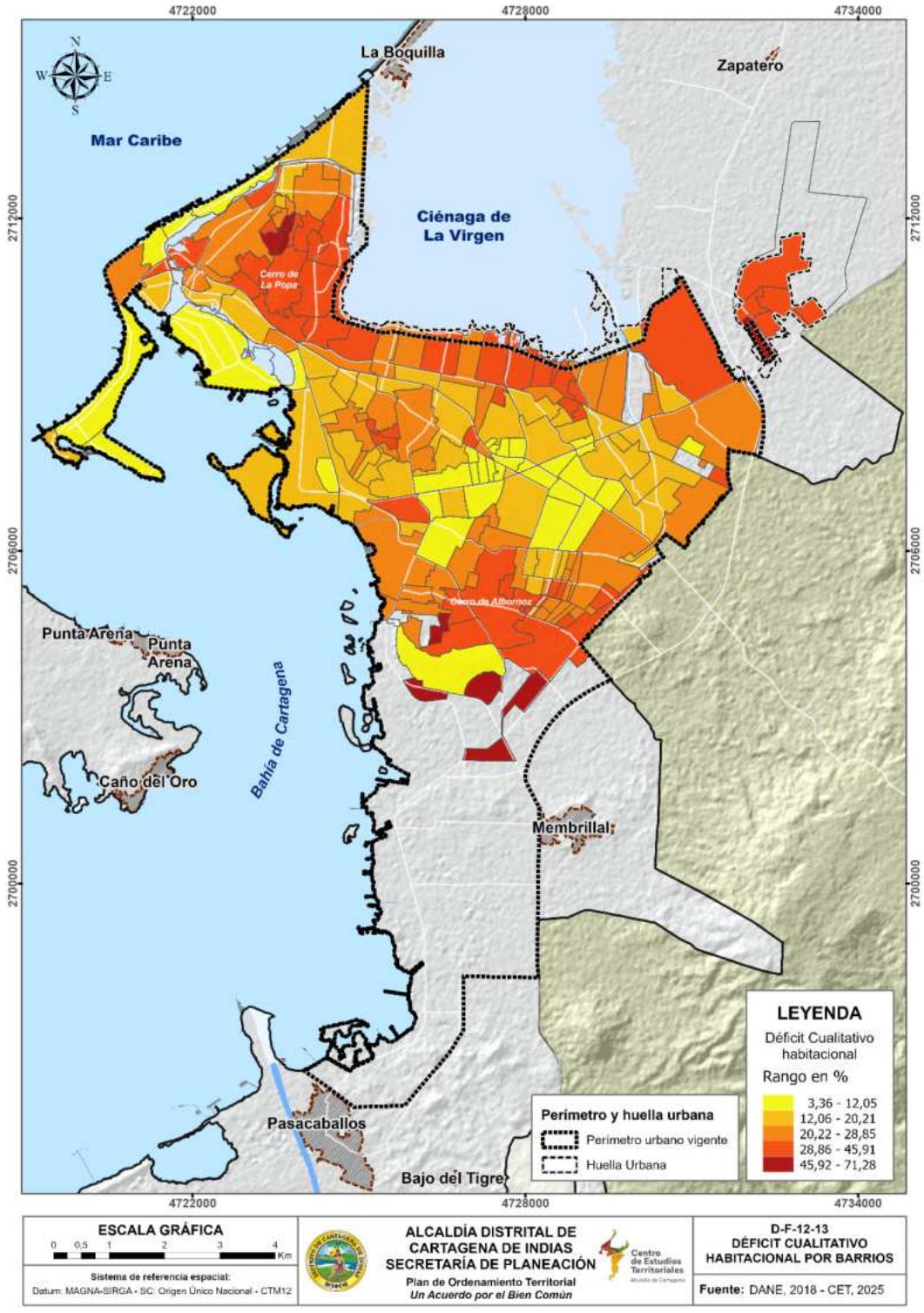
La **Tabla 87** presenta información de diez barrios pertenecientes a la Unidad Comunera de Gobierno 15, incluyendo variables como el área en hectáreas, el número de viviendas, el número de hogares, y el déficit habitacional desagregado en sus componentes

cualitativo y cuantitativo. En cuanto a la extensión territorial se destaca San Pedro Mártir con 119,26 hectáreas, seguido por Vista Hermosa con 31,02 ha, mientras que los sectores de Jaime Pardo Leal y Manuela Vergara de Curí presentan las menores áreas, con apenas 0,84 has. y 1,02 has. respectivamente. Esta información permite dimensionar con mayor precisión las condiciones de ocupación del suelo y la densidad habitacional en cada sector.

La **Figura 128** muestra la relación entre el número de viviendas y el número de hogares. En todos los barrios se observa que el número de hogares supera al de viviendas, lo que indica dinámicas de cohabitación y uso compartido de las unidades habitacionales. Esta situación es particularmente evidente en San Pedro Mártir que registra 5.755 viviendas frente a 7.614 hogares; en La Consolata que cuenta con 1.419 viviendas y 2.367 hogares, y en Vista Hermosa con 2.590 viviendas y 3.077 hogares. También se observan diferencias significativas en La Victoria y El Educador, lo que refleja una presión habitacional considerable. En contraste, barrios como Jaime Pardo Leal y Manuela Vergara de Curí presentan relaciones más equilibradas entre viviendas y hogares, probablemente por su menor tamaño y densidad.

La **Figura 129** presenta el déficit habitacional desagregado. En el componente cualitativo, los mayores valores se concentran en San Pedro Mártir con 2.627 unidades, Vista Hermosa con 704, y La Consolata con 354. Estas cifras indican la necesidad de intervenciones de mejoramiento en las condiciones físicas y estructurales de las viviendas existentes. En cuanto al déficit cuantitativo, que refleja la necesidad de nuevas unidades habitacionales, sobresale nuevamente San Pedro Mártir con 1.037 hogares en déficit, seguido por Vista Hermosa con 87 y Luis Carlos Galán con 48. En contraste, los barrios de menor tamaño como Jaime Pardo Leal y Manuela Vergara de Curí registran cifras bajas tanto en el déficit cualitativo como cuantitativo, lo que sugiere una presión habitacional moderada.

Figura 130. Déficit Cualitativo Habitacional por Barrios



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

La **Figura 130** muestra la distribución porcentual del déficit cualitativo de vivienda por barrios en el área urbana del Distrito de Cartagena de Indias. El indicador se presenta mediante rangos diferenciados por color; el amarillo representa los porcentajes más bajosentre 3,36 % y 12,05 %), mientras que los tonos naranjas y rojos corresponden a rangos progresivamente más altos.

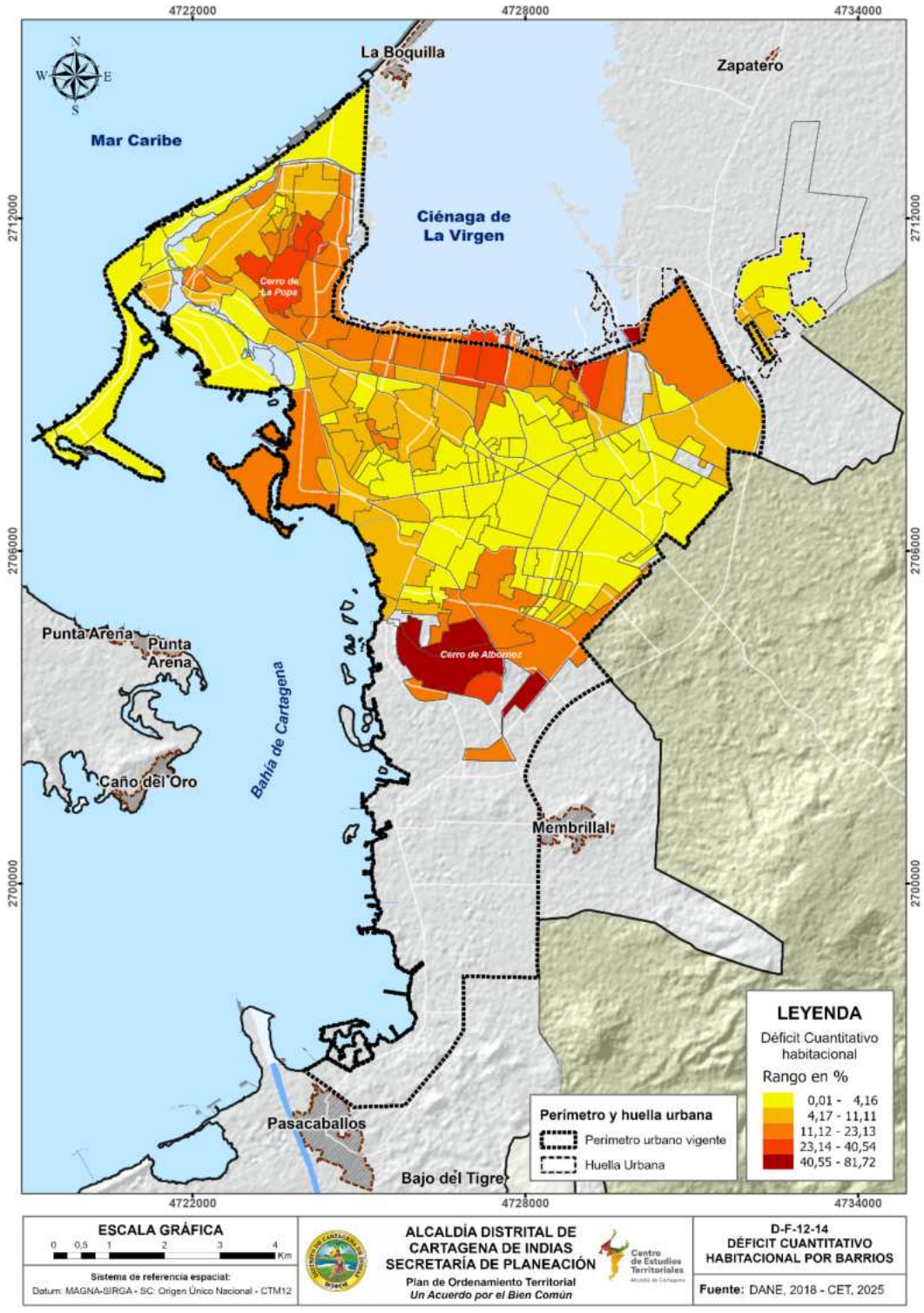
Los barrios como San Diego, El Cabrero, Marbella, Bocagrande, Manga, Martínez Martelo, Alto Bosque, El Campestre, Los Corales, Los Caracoles, El Country, La Troncal, Buenos Aires, San Pedro, Rubí, Villa Sandra, La Castellana, Chipre, La Floresta, Las Delicias, Tacarigua, Camagüey, San Antonio, Cerros de Albornoz, Santa Lucía, Santa Mónica, El Socorro, Alameda la Victoria, La Concepción, El Recreo, Anita y El Gallo, concentran áreas con valores bajos del indicador. A medida que se avanza hacia el área comprendida como el Triángulo de Desarrollo Social, y los barrios se ubican en sectores con cercanía a los principales ejes viales como la Transversal 54, Avenida El Bosque, Corredor de Carga y Avenida Pedro de Heredia se incrementa la proporción del déficit cualitativo, con presencia de rangos intermedios entre 12,06 % y 28,55 %, según la escala representada en la figura.

En los barrios ubicados al oriente del Cerro de La Popa, en las Lomas de Marión, en el contorno sur de la Ciénaga de la Virgen, incluyendo barrios como El Pozón y Ciudad del Bicentenario, así como en áreas de influencia de los Cerros de Albornoz y varios sectores de Nelson Mandela, se identifican corredores donde predominan los rangos medios-altos del indicador que oscilan entre 28,86 % y 45,91 %). Estos valores muestran una distribución territorial fragmentada, en la que se alternan zonas con diferentes niveles de afectación.

En barrios como Paraíso II, República del Caribe, Loma Fresca, una franja al suroriente de los Cerros de Albornoz, Policarpa, Villa Hermosa, Puerta de Hierro, Villa

Rosa y La India, se observan polígonos con porcentajes superiores al 45,92 %, de acuerdo con la escala de la figura.

Figura 131. Déficit Cuantitativo Habitacional por Barrios



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

La **Figura 131** presenta la distribución del déficit cuantitativo habitacional en el área urbana del Distrito de Cartagena de Indias, expresada en rangos porcentuales. Esta representación cartográfica permite identificar la relación entre la cantidad de hogares y la disponibilidad efectiva de viviendas por barrio. El color amarillo corresponde a los valores más bajos del indicador entre 0,01 % y 4,16 %, mientras que los tonos naranjas y rojos reflejan incrementos progresivos hasta alcanzar un valor máximo de 81,72 %. La visualización permite evidenciar una distribución territorial con zonas homogénea del déficit cuantitativo.

Las áreas con menor proporción del indicador se ubican principalmente en barrios consolidados de la UCG 1 y al occidente del Distrito. Se observa una concentración de áreas con bajos niveles del déficit en sectores integrados al denominado Triángulo de Desarrollo Social y en los barrios que se desarrollan en torno a los ejes viales Transversal 54 y Avenida Pedro de Heredia. Estas zonas comparten características como una infraestructura más consolidada, mayor cobertura de servicios básicos y una relación más equilibrada entre el número de hogares y la disponibilidad de viviendas.

Por otro lado, hacia el sur del perímetro urbano, así como en sectores del sur de la Ciénaga de la Virgen, el área del Cerro de la Popa y barrios contiguos al Corredor de Carga, se identifican polígonos con rangos intermedios a altos del indicador, comprendidos entre 11,12 % y 40,54 %. Estas áreas muestran una presión habitacional más acentuada, asociada a la presencia de hogares sin acceso a vivienda propia o en condiciones de cohabitación o hacinamiento, lo que contribuye al aumento de la demanda no satisfecha de vivienda formal.

Los valores más elevados del déficit, entre 40,55 % y 81,72 %, se localizan en barrios como Cerros de Albornoz, Villa Hermosa, Isla de León y sectores de Olaya Herrera. La distribución del indicador en la malla urbana evidencia patrones de fragmentación, con zonas homogéneas dentro de rangos definidos, lo que permite identificar manchas territoriales específicas de afectación. El rango más alto se presenta de manera más aislada,

lo que puede orientar intervenciones con enfoque territorial diferenciado y atención focalizada.

4.2.6 Tipologías de vivienda, licencias de construcción aprobadas y ocupación de las viviendas.

4.2.6.1 Tipologías de las viviendas

De conformidad con el CNPV 2018, los diferentes tipos de vivienda son:

- Casa.
- Apartamento
- Tipo cuarto
- Vivienda Indígena
- Vivienda Étnica
- Otro tipo de vivienda (contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, refugio natural)

De acuerdo con lo anterior, y de conformidad con los criterios utilizados en la metodología de levantamiento de información de las viviendas, se entiende que las encontradas en la categoría "Otro tipo de vivienda." (contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, refugio natural) hacen parte del déficit cuantitativo.

Tabla 88. Tipología de Vivienda Distrito de Cartagena de Indias

Tipología de vivienda Censo DANE 2018							
Tipo de vivienda	**Casa**	**Apartamento**	**Tipo cuarto**	**Vivienda Indígena**	**Vivienda Étnica**	**Otro**	**Total**
Cabecera	115.389	139.154	10.920	21	49	263	265.796
Resto Rural	23.288	4.513	722	17	67	91	28.698
Total	138.677	143.667	11.642	38	116	354	294.494
Porcentual	47,1%	48,8%	4,0%	0,0%	0,0%	0,1%	

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en el CNPV – DANE (2018).

Según el Censo DANE 2018, en el Distrito de Cartagena se registraron un total de 294.494 unidades habitacionales, dentro de las cuales las casas y los apartamentos constituyen las tipologías predominantes. En detalle, 138.667 viviendas (47,09 %) corresponden a casas, mientras que 143.667 (48,78 %) son apartamentos. Esta distribución evidencia una configuración urbana que combina estructuras residenciales unifamiliares y multifamiliares, en

concordancia con los procesos de densificación en la cabecera distrital y la vivienda vertical promovida por el mercado inmobiliario formal.

A pesar de la predominancia de casas y apartamentos, el censo también reporta 11.642 viviendas tipo cuarto (3,95 %), que generalmente corresponden a formas precarias de alojamiento, donde varias familias o personas individuales comparten infraestructuras básicas en condiciones de hacinamiento. Así mismo, se registran 38 viviendas indígenas (0,01 %) y 116 viviendas étnicas (0,04 %), representativas de formas tradicionales de habitar que, aunque minoritarias en número, requieren enfoques diferenciales en política habitacional por su relación con identidades culturales y territoriales. Por su parte, el grupo clasificado como "Otro", con 354 viviendas (0,12 %), corresponde a estructuras que no cumplen con los criterios mínimos de habitabilidad, reflejando la presencia de situaciones de vulnerabilidad alta en términos de seguridad, materiales y acceso a servicios básicos.

La distribución de estas tipologías varía sustancialmente entre la cabecera distrital y el resto rural. Mientras que los apartamentos y casas concentran la mayor parte de la oferta en la zona urbana, reflejo de la consolidación del modelo de vivienda formal en estratos medios y altos, en el resto rural predominan viviendas tipo casa y soluciones autoconstruidas. Tipologías como las viviendas tipo cuarto o aquellas clasificadas como "Otro" tienden a localizarse en zonas de periferia urbana o en asentamientos informales, lo que evidencia una clara relación entre tipología habitacional, ubicación territorial y nivel socioeconómico.

Esta caracterización de las tipologías de vivienda aporta insumos clave para comprender la diversidad de condiciones de habitabilidad presentes en el Distrito de Cartagena. En cuanto a las viviendas indígenas, aunque representan una proporción reducida del total, se observa que el 55 % se localiza en la cabecera urbana y el 45 % restante en suelo rural, lo cual sugiere procesos de asentamiento intercultural que deben ser atendidos desde una perspectiva integral. Por su parte, las viviendas étnicas se distribuyen en un 42,24 % en el área urbana y un 57,76 % en la zona rural, evidenciando una mayor presencia de comunidades étnicas en territorios no urbanos. Esta realidad demanda un enfoque territorial diferencial que reconozca los derechos

culturales, el arraigo y las formas propias de habitar de estas comunidades, e incorpore criterios de pertinencia étnica y cultural en los instrumentos de planificación y en la oferta de programas habitacionales.

4.2.6.2 Licencias de construcción y unidades de vivienda aprobadas.

De conformidad con el Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cartagena, en su dimensión económica, durante el periodo analizado 2005-2024 señala que el 68% de las licencias urbanísticas aprobadas en el Distrito correspondieron a proyectos de vivienda, lo que evidencia la alta participación de este uso en las dinámicas de construcción formal. El análisis de estas licencias, tanto en la modalidad de vivienda nueva como en la de ampliación, constituye un indicador fundamental del crecimiento del parque habitacional formal y tiene una incidencia directa en la reducción del déficit cuantitativo de vivienda, entendido como la brecha entre el número de hogares y la disponibilidad efectiva de unidades habitacionales.

A continuación, se presenta una tabla que detalla las licencias de construcción aprobadas entre el año 2005 y el primer bimestre de 2025, lo que permite identificar tendencias históricas, variaciones en la intensidad constructiva y posibles desbalances entre la oferta formal de vivienda y la demanda habitacional efectiva en el Distrito.

Tabla 89. Licencias de construcción aprobadas para vivienda en la modalidad de obra nueva y ampliación.

AÑO	L	U	URB.	RUR.	CASA	APT.	VIS	NO VIS	ÁREA M2
2005	100	1.671	98	2	51	49	9	91	129.414
2006	98	2.669	93	5	61	37	6	92	276.939
2007	82	2.870	75	7	39	43	6	76	423.537
2008	150	2.960	138	12	107	43	70	80	353.331
2009	107	2.129	95	12	61	46	31	76	141.216
2010	103	978	91	12	54	49	10	93	114.263
2011	89	1.626	83	6	40	49	6	83	178.652
2012	109	5.089	105	4	53	56	7	102	361.538
2013	117	2.517	105	12	71	46	11	106	233.795
2014	151	8.813	148	3	105	46	21	130	684.061
2015	145	4.807	129	16	103	42	8	137	509.494

AÑO	L	U	URB.	RUR.	CASA	APT.	VIS	NO VIS	ÁREA M2
2016	177	9.955	176	1	83	94	32	145	1.097.555
2017	293	3.971	179	114	228	65	132	161	448.728
2018	251	5.447	228	23	188	63	7	244	481.729
2019	214	6.555	190	24	165	49	18	196	496.060
2020	143	5.268	124	19	110	33	41	102	504.289
2021	241	6.770	183	58	185	56	70	171	673.931
2022	119	5.819	92	27	89	30	20	99	567.097
2023	183	5.414	171	12	120	63	30	153	518.683
2024	185	5.408	138	47	120	65	29	156	551.979
2025	72	2.996	61	11	13	59	50	22	249.207
TOTAL	**3.129**	**93.732**	**2.702**	**427**	**2.046**	**1.083**	**614**	**2.515**	**8.995.498**

Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

Para facilitar la interpretación de la información, a continuación, se precisan las siglas utilizadas:

L: número de licencias aprobadas.

U: unidades de vivienda aprobadas.

URB.: licencias aprobadas en suelo urbano.

RUR.: licencias aprobadas en suelo rural, incluyendo suburbano.

CASA: licencias de vivienda aprobadas para tipo casa.

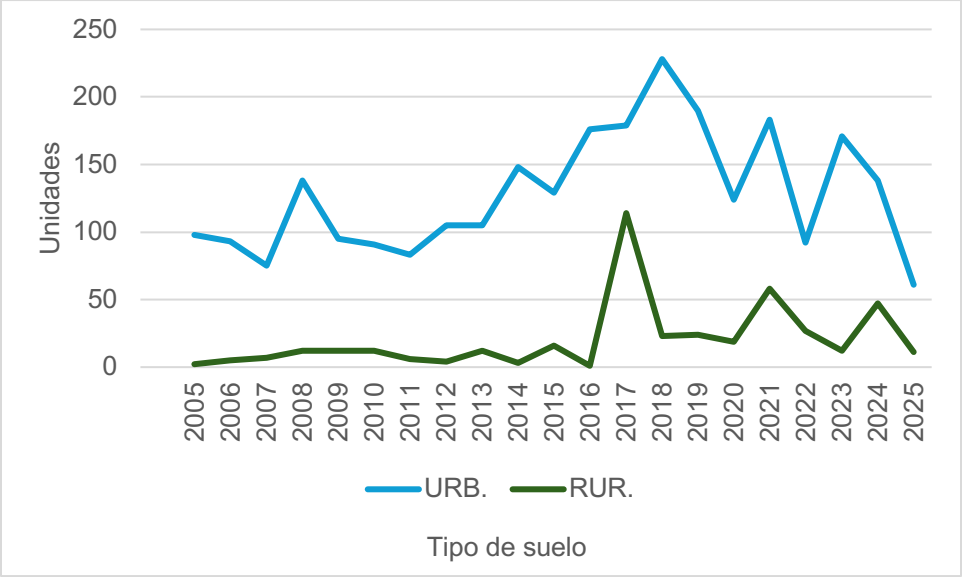
APT.: licencias de vivienda aprobadas para tipo apartamento.

VIS: licencias aprobadas para Viviendas de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

NO VIS: licencias aprobadas para viviendas que superan el tope VIS.

ÁREA M2: área aprobada en m2.

Figura 132. Licencias de construcción aprobadas para vivienda en la modalidad de obra nueva y ampliación



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

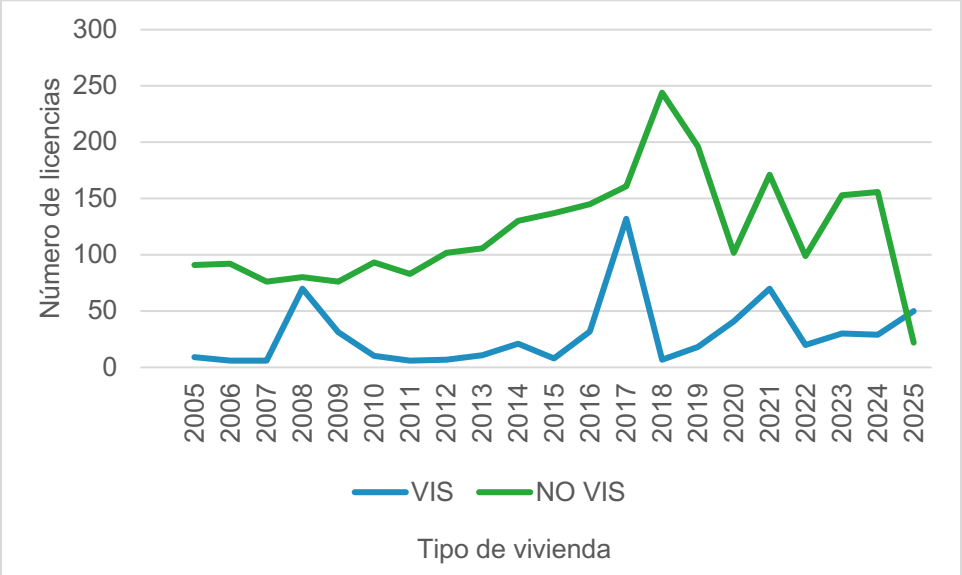
La **Figura 132** evidencia una tendencia claramente diferenciada entre las licencias de construcción aprobadas en suelo urbano y en suelo rural. Las licencias en suelo urbano presentan un volumen considerablemente superior, mientras que las aprobadas en suelo rural se mantienen en niveles bajos, con algunos picos puntuales. Este comportamiento refleja una concentración histórica del desarrollo urbano formal en la cabecera distrital, donde se canaliza la mayor parte de la actividad constructiva autorizada, esto presenta importantes variaciones cuando se analice las unidades aprobadas.

Entre 2005 y 2025 se aprobaron un total de 2.702 licencias en suelo urbano, con una tendencia de crecimiento sostenido entre 2011 y 2018, año en que se registra el mayor número de licencias aprobadas (228). A partir de 2019 se evidencia una volatilidad moderada, con caídas y repuntes que responden a factores coyunturales del mercado inmobiliario. Para 2025, el descenso observado debe interpretarse con precaución, ya que los datos solo corresponden al primer bimestre del año, por lo que no es un reflejo del comportamiento anual completo.

En contraste, las licencias aprobadas en suelo rural suman 427 en total durante el mismo periodo, lo que representa apenas el 13,6 % del total. Aunque en general los valores anuales se mantienen bajos, destaca un pico inusual en 2017, año en el que se registra un repunte significativo.

Es importante aclarar que el número de licencias aprobadas no equivale directamente al número de viviendas o unidades habitacionales construidas. Una licencia puede amparar múltiples unidades o simplemente modificaciones de una vivienda existente. Por tanto, si bien el análisis del licenciamiento permite identificar tendencias de construcción formal, no puede ser interpretado como una medida exacta de la producción de vivienda efectiva. Esta distinción es fundamental al momento de relacionar estos datos con el déficit habitacional cuantitativo o con la expansión real del parque habitacional.

Figura 133. Licencias de construcción aprobadas en la modalidad de obra nueva y ampliación para VIS y no VIS



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La **Figura 133** muestra un comportamiento claramente diferenciado entre las licencias aprobadas para proyectos No VIS y las destinadas a VIS. A lo largo del periodo analizado se evidencia una dominancia sostenida de las licencias No VIS, con un crecimiento gradual desde 2012 que alcanza su punto máximo en 2018 con 244 licencias aprobadas. En contraste, las licencias

VIS se mantienen en niveles bajos la mayor parte del periodo, con un único pico sobresaliente en 2017.

Durante el periodo analizado, se aprobaron 3.129 licencias en total, de las cuales 2.046 (65,4 %) corresponden a vivienda tipo casa y 1.083 (34,6 %) a vivienda tipo apartamento. Esta distribución no implica que exista mayor demanda por vivienda tipo casa, ya que muchas de estas licencias corresponden a proyectos individuales, mientras que en las licencias de tipo apartamento es común que una sola abarque múltiples unidades habitacionales. Esto pone en evidencia que el número de licencias no guarda una relación directa con el número real de viviendas construidas, especialmente en los proyectos multifamiliares.

Del total de licencias, solo 614 (19,62 %) corresponden a proyectos de Vivienda de Interés Social o Prioritaria (VIS/VIP), mientras que 2.515 (80,37 %) son de vivienda No VIS, lo que refleja un mercado ampliamente orientado hacia la vivienda de mediano y alto valor. Esta desproporción entre VIS y No VIS resulta especialmente preocupante en el contexto de un distrito con importantes déficits habitacionales y una alta demanda de soluciones habitacionales asequibles para la población de menores ingresos. La baja proporción de licencias VIS sugiere una limitada respuesta del sector formal a las necesidades reales de la población vulnerable.

Aunque en la figura se observa un aparente repunte en las licencias VIS durante 2025, es necesario hacer la salvedad de que esta información solo corresponde al primer bimestre del año, por lo cual no puede interpretarse como una tendencia consolidada. Es posible que este incremento parcial obedezca a la acumulación de trámites de final de año anterior o a proyectos puntuales aprobados a inicios de 2025.

La tabla también muestra un comportamiento altamente variable en la cantidad de metros cuadrados aprobados en licencias de construcción durante el periodo analizado, lo que evidencia ciclos de expansión y contracción del mercado inmobiliario en la ciudad. Se observan picos importantes en los años 2007, 2014 y especialmente en 2016, así como caídas marcadas en 2009, 2011, 2013 y el primer bimestre del 2025.

Entre 2005 y 2007, el área licenciada presentó un incremento sostenido, pasando de menos de 129.414 m² en 2005 a más de 423.537 m² en 2007. Este comportamiento puede asociarse a una etapa de expansión urbana en la ciudad, impulsada por condiciones macroeconómicas favorables y el desarrollo de proyectos de vivienda formal. Entre el 2008 y 2010 se evidencia una caída sostenida en el área licenciada, alcanzando su punto más bajo en 2010, con 114.263 m².

Se evidencian años con picos significativos tanto en el área construida como en la cantidad de licencias otorgadas, siendo 2016 el año de mayor dinamismo, con 1.097.555 m² licenciados y 9.955 unidades aprobadas, seguido por 2014 con 8.813 unidades. Este comportamiento podría estar asociado a grandes proyectos de vivienda multifamiliar, expansiones en zonas estratégicas, incentivos a la construcción y condiciones normativas favorables que impulsaron la inversión masiva. No obstante, dicho auge fue seguido de una drástica caída en 2017, lo que sugiere una fase de sobreoferta, agotamiento del impulso especulativo o cambios en el entorno económico. La variabilidad observada a lo largo del periodo analizado también puede estar influenciada por, disponibilidad de suelo urbanizable o ajustes en la política de vivienda, que afectan de manera directa la dinámica del licenciamiento urbano.

La evolución de las áreas licenciadas tiene un impacto directo en el déficit habitacional cuantitativo, ya que refleja la capacidad del mercado para responder a la demanda de nuevas viviendas. Los años con altos niveles de licenciamiento como 2014 y 2016, aportan significativamente a la expansión del parque habitacional formal, mientras que las caídas representan periodos de baja producción de vivienda.

A continuación, se presenta el análisis de las licencias de construcción aprobadas para Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Distrito de Cartagena de Indias, el cual comprende el periodo entre 2005 y 2024, incluyendo también el comportamiento del primer bimestre de 2025. Este ejercicio permite identificar las principales tendencias en la producción formal de vivienda social en el territorio, a partir del número de unidades habitacionales aprobadas en modalidad de vivienda nueva. La información se complementa con el registro de licencias totales aprobadas, discriminadas por tipo de suelo urbano y rural, y por tipología

constructiva; tipo casa o tipo apartamento, lo cual permite establecer relaciones entre la localización, el tipo de proyecto y la modalidad de vivienda. Así mismo, se incorpora el dato del área total licenciada en metros cuadrados, que aporta una dimensión cuantitativa clave para evaluar el impacto físico y territorial de las dinámicas constructivas sobre el déficit habitacional del Distrito.

Tabla 90. Licencias de construcción y unidades de vivienda aprobadas para VIS y VIP en la modalidad de obra nueva.

AÑO	U. VIS	U. VIP	L	L. URB.	U. URB.	L. RUR.	U. RUR.	U. CASA	U. APT.	ÁREA M2
2005	1.130	---	9	9	1.130	---	---	1116	14	39.339
2006	659	---	6	6	659	---	---	637	22	21.559
2007	1.062	---	6	6	1.062	---	---	1046	16	64.441
2008	555	---	70	70	555	---	---	553	2	17.425
2009	1.569	---	31	31	1.569	---	---	1.259	310	68.280
2010	298	---	10	9	297	1	1	196	102	12.731
2011	326	---	6	6	326	---	---	197	129	17.698
2012	3.407	---	7	6	1.559	1	1.848	2.500	907	129.186
2013	1.324	---	11	10	1.198	1	126	226	1.098	77.867
2014	1959	4.475	21	21	6.434	---	---	4.826	1.608	365.642
2015	1.846	224	8	8	2070	---	---	722	1.348	135.118
2016	5.806	---	32	32	5.806	---	---	402	5.404	426.471
2017	1.442	---	132	29	1.339	103	103	125	1.317	99.614
2018	2.997	---	7	7	2.997	---	---	384	2.613	173.433
2019	5.446	---	18	18	5.446	---	---	938	4.508	318.931
2020	3.490	---	41	41	3.490	---	---	605	2.885	203.959
2021	4.054	284	70	68	4.237	2	201	50	4.288	330.837
2022	2.268	1.062	20	20	3.330	---	---	1.188	2.142	203.959
2023	2.789	88	30	30	2.877	---	---	17	2.860	204.817
2024	2.181	---	29	29	2.181	---	---	12	2.169	149.550
2025	1.230		50	50	1.230	---	---	46	1.184	79.045
TOTAL	**45.838**	**6.133**	**614**	**506**	**49.792**	**108**	**2.279**	**17.045**	**34.926**	**3.139.902**

Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

Para facilitar la interpretación de la información, a continuación se precisan las siglas utilizadas:

U. VIS: unidades aprobadas para el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

U. VIP: unidades aprobadas para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.

L: número de licencias aprobadas.

L. URB.: licencias aprobadas en suelo urbano.

U. URB.: unidades aprobadas para el desarrollo VIS y VIP en suelo urbano.

L. RUR.: licencias aprobadas en suelo rural, incluyendo suburbano.

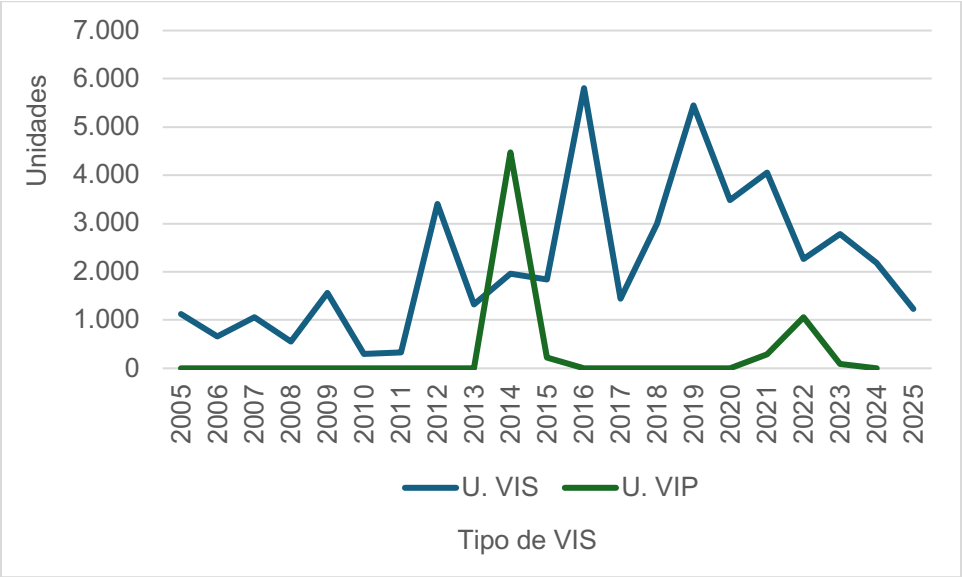
U. RUR.: unidades aprobadas para el desarrollo VIS y VIP en suelo rural.

U. CASA: unidades de vivienda aprobadas para tipo casa.

U. APT.: unidades de vivienda aprobadas para tipo apartamento.

ÁREA: área aprobada en m2.

Figura 134. Unidades de vivienda aprobadas para VIS y VIP en la modalidad de obra nueva.



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La **Figura 134** evidencia una evolución desigual en la aprobación de unidades habitacionales de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) a lo largo del periodo analizado. En términos acumulados, se observa una clara predominancia de la VIS dentro del segmento de vivienda social formal, con 45.838 unidades aprobadas frente a 6.133 de VIP. Esta diferencia podría estar relacionada con la incorporación de nuevas áreas urbanizables dentro del denominado Triángulo de Desarrollo Social, una estrategia orientada a reducir el déficit cuantitativo de VIS en el Distrito. No obstante, el comportamiento anual muestra una alta variabilidad, con picos significativos en la aprobación de VIS en los años 2012, 2016 y 2019,

mientras que la VIP registra un único punto máximo en 2014, cuando se aprobaron 4.475 unidades. Esta disparidad en el tiempo evidencia la volatilidad de la producción formal de vivienda social, influenciada por factores estructurales, normativos, fiscales y por la disponibilidad de suelo habilitado para este tipo de proyectos.

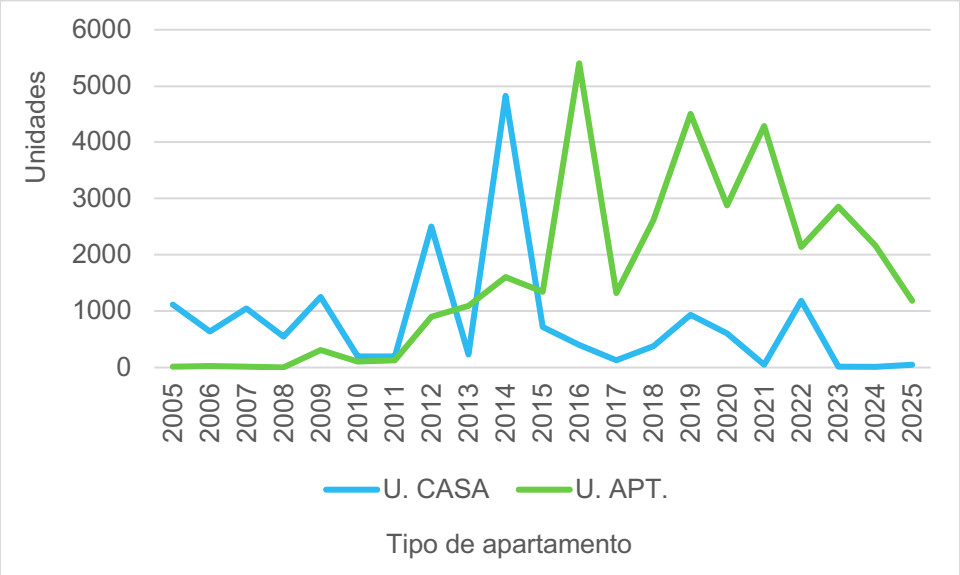
Uno de los principales condicionantes del desarrollo de VIS/VIP en Cartagena es el alto precio del suelo urbano, especialmente en sectores consolidados con acceso a servicios e infraestructura. Esto ha limitado la localización de proyectos VIS/VIP en zonas centrales o bien equipadas, trasladando su ejecución a áreas periféricas con menor accesibilidad, lo que a su vez reduce el atractivo de estos proyectos para la población objetivo. Esta situación se ve agravada por la alta rentabilidad que representa la construcción de vivienda No VIS para los desarrolladores inmobiliarios, quienes priorizan proyectos dirigidos a segmentos de ingreso medio y alto, donde los márgenes de ganancia son más amplios.

A pesar de los esfuerzos institucionales, los programas de subsidios nacionales y distritales no han logrado equiparar la oferta de VIS y VIP con la demanda real. La insuficiencia de subsidios, las restricciones normativas como la limitada habilitación de suelo urbanizable para VIS/VIP en zonas estratégicas y la reglamentación del Decreto 0977 de 2001, han condicionado tanto la densificación como la distribución territorial de estos proyectos. Además, la inflación en los costos de construcción ha tenido un impacto más severo en las VIS/VIP, dado que estos proyectos tienen menor capacidad para absorber aumentos de insumos, lo que ha afectado su viabilidad financiera.

La figura también refleja la ausencia de continuidad en la producción de VIP, cuya aprobación es nula en la mayoría de los años, con excepción del pico en 2014 y un repunte menor en 2022. Esta escasa presencia indica que los proyectos dirigidos a hogares con mayores niveles de vulnerabilidad son aún más difíciles de consolidar dentro del mercado formal, lo que puede estar relacionado con limitaciones de acceso a crédito, bajo retorno para promotores, o insuficiencia de subsidios combinados. Por el contrario, las unidades VIS han mantenido una presencia más constante, aunque con oscilaciones marcadas.

Es importante señalar que el 2025 solo incluye datos del primer bimestre, por lo que la caída aparente en ese año no debe interpretarse como un comportamiento estructural sino como un dato parcial. En conjunto, esta evolución confirma que, ante las limitaciones del mercado formal y la baja producción de VIS/VIP, una parte importante de la población de bajos ingresos ha optado por alternativas informales de acceso a vivienda, lo cual ha contribuido a la expansión de asentamientos informales y al aumento del déficit cualitativo.

Figura 135. Unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva, por tipo: casa y apartamento.



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La **Figura 135** emuestra que, durante los primeros ocho años del periodo analizado, las unidades tipo casa mantuvieron una mayor participación, con registros destacados en 2005 (1.116 unidades), 2009 (1.259) y 2012 (2.500 unidades), en contraste con los valores mínimos observados para apartamentos en ese mismo intervalo. No obstante, en 2013 se presentó una caída significativa en las viviendas tipo casa, que fue superada parcialmente en 2014, año en el que se alcanzó el valor más alto de toda la serie para esta tipología, con 4.826 unidades aprobadas. Este patrón no se sostuvo, y a partir de 2017 se evidencian caídas progresivas, alcanzando mínimos históricos en los años 2021, 2023 y 2024, con registros inferiores a las 100 unidades anuales. (No se incluye el año

2025 en esta tendencia debido a que los datos disponibles corresponden únicamente al primer bimestre, por lo que no pueden interpretarse como representativos del comportamiento anual).

A partir de 2012, se observa un crecimiento sostenido en las aprobaciones de viviendas tipo apartamento, superando por primera vez a las casas en 2013, lo que marcó un punto de inflexión en la tendencia constructiva del Distrito. Esta transición se consolidó en 2016, año en el que se aprobaron 5.404 unidades tipo apartamento, el valor más alto del periodo, frente a solo 402 unidades tipo casa. Desde entonces, la vivienda en altura ha mantenido una participación predominante dentro de la producción formal de vivienda en Cartagena. Este modelo de densificación urbana pudo haber sido impulsado por diversos factores, entre ellos; la mayor rentabilidad para los desarrolladores inmobiliarios, la escasez de suelo urbanizable en zonas centrales, los cambios en los patrones de demanda habitacional, y la existencia de incentivos normativos para proyectos multifamiliares, como los establecidos en la Circular 1 de 2013.

Es importante reiterar que los datos de 2025 solo corresponden al primer bimestre del año, por lo que no deben interpretarse como una tendencia consolidada. Aun así, ya se evidencian 1.184 apartamentos aprobados frente a solo 46 casas, lo que reafirma la continuidad del modelo de verticalización. Este análisis sugiere que las estrategias de planificación y ordenamiento territorial deben considerar el impacto de esta transición tipológica sobre las dinámicas de densificación, accesibilidad a servicios, presión sobre la infraestructura urbana y configuración del hábitat colectivo.

En términos de área construida, los proyectos inmobiliarios de VIS y VIP alcanzaron una superficie total de 3.139,902 m², evidenciando un crecimiento sostenido a partir de 2014. Los años con mayor extensión edificada corresponden a 2014 (365.642 m²), 2016 (426.471 m²) y 2021 (330.837 m²), lo que indica ciclos de expansión significativa en la producción de vivienda social y un comportamiento dinámico en la oferta inmobiliaria de este segmento.

A continuación, se presenta el análisis de las licencias de construcción aprobadas para vivienda No VIS, es decir, aquellas cuyo valor supera el tope económico establecido para la Vivienda de Interés Social (VIS). El periodo de análisis abarca desde el año 2005 hasta 2024,

incluyendo además el comportamiento registrado durante el primer bimestre de 2025. Este ejercicio permite identificar las principales tendencias en la producción formal de vivienda dirigida a los estratos medios y altos, a partir del número de unidades habitacionales aprobadas en la modalidad de vivienda nueva.

El análisis se complementa con el registro de licencias totales discriminadas según el tipo de suelo (urbano o rural) y por la tipología constructiva (vivienda tipo casa o apartamento), lo que permite establecer relaciones significativas entre localización, diseño del proyecto y modalidad de vivienda. Así mismo, se incorpora el dato del área total licenciada en metros cuadrados, proporcionando una dimensión cuantitativa esencial para evaluar el impacto físico y territorial de estas dinámicas constructivas frente al déficit habitacional del Distrito.

Tabla 91. Licencias de construcción y unidades de vivienda aprobadas para no VIS en la modalidad de obra nueva.

AÑO	U. NO VIS	L	L. URBANO	U. URBANO	ÁREA M2	L. RURAL	U. RURAL	ÁREA M2	U. CASA	U. APT.	ÁREA TOTAL
2005	510	50	48	508	85.544	2	2	393	119	391	85.937
2006	1.988	80	75	1.979	250.308	5	9	1.902	171	1.817	252.210
2007	1.722	58	51	1.214	246.477	7	508	93.597	281	1.441	340.074
2008	2.342	63	51	1.845	264.842	12	497	63.498	113	2.229	328.340
2009	496	52	41	233	32.230	11	263	34.047	38	458	66.277
2010	573	68	59	533	81.468	9	40	6.698	45	528	88.166
2011	1.178	42	39	1.032	124.227	3	146	12.130	110	1.068	136.357
2012	1.295	59	56	1.270	202.340	3	25	9.199	68	1.227	211.539
2013	948	74	63	937	125.714	11	11	3.318	133	815	129.032
2014	2.180	110	108	2.178	285.320	2	2	612	261	1.919	285.932
2015	2.539	95	80	2.482	319.852	15	57	10.076	450	2.089	329.928
2016	3.567	100	99	3.556	544.460	1	11	1.600	85	3.482	546.060
2017	1.901	111	100	1.819	257.053	11	82	18.612	98	1.803	275.664
2018	2.206	175	153	1.900	252.481	22	306	28.996	752	1.454	281.477
2019	1.031	114	92	1.009	155.093	22	22	7.416	108	923	162.509
2020	1.469	71	52	1.081	171.897	19	388	71.648	68	1.401	243.545
2021	2.124	123	69	1.149	160.423	54	975	149.878	305	1.819	310.301
2022	2.219	68	42	1.454	216.546	26	765	92.625	141	2078	309.171
2023	2.432	94	82	2.198	257.439	12	234	42.572	81	2.351	300.011
2024	3.205	104	68	1.661	192.252	36	1544	192.247	313	2.892	384.499
2025	1.764	16	7	97	9.865	9	1667	159.848	1.729	35	169.713
TOTAL	**37.689**	**1.727**	**1.435**	**30.135**	**4.235.831**	**292**	**7.554**	**1.000.912**	**3.775**	**33.914**	**5.236.743**

Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

Para facilitar la interpretación de la información, a continuación, se precisan las siglas utilizadas:

U. NO VIS: unidades aprobadas para el desarrollo de Vivienda que superas los topes de Interés Social.

L: número de licencias aprobadas.

L. URB.: licencias aprobadas en suelo urbano.

U. URB.: unidades aprobadas para el desarrollo de NO VIS en suelo urbano.

L. RUR.: licencias aprobadas NO VIS en suelo rural, incluyendo suburbano.

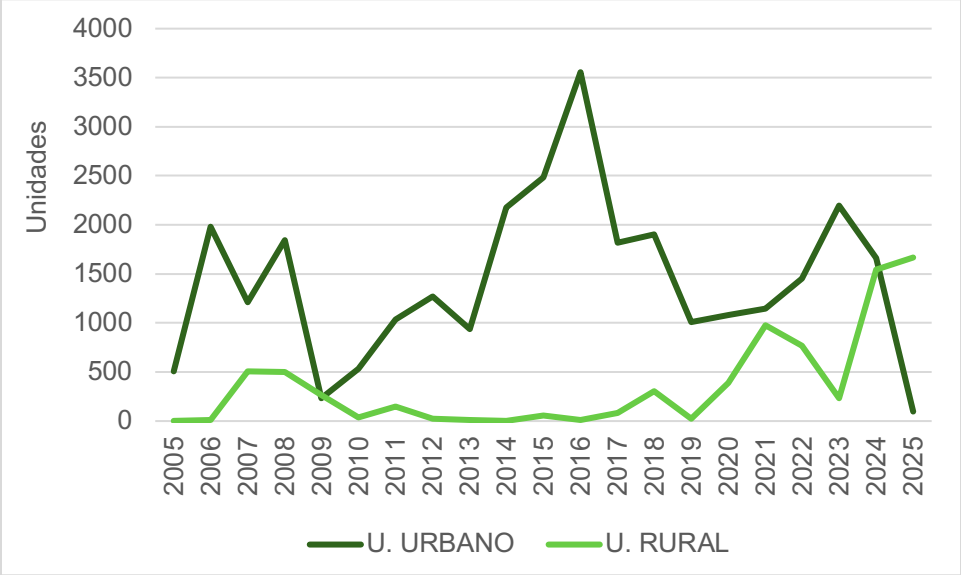
U. RUR.: unidades aprobadas para el desarrollo de NO VIS en suelo rural.

U. CASA: unidades de vivienda aprobadas para tipo casa.

U. APT.: unidades de vivienda aprobadas para tipo apartamento.

ÁREA: área aprobada en m2.

Figura 136. Unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para no VIS.



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La figura sobre las unidades de vivienda No VIS aprobadas en el Distrito de Cartagena de Indias entre 2005 y el primer bimestre de 2025 evidencia dinámicas diferenciadas entre el suelo urbano y el suelo rural. El análisis conjunto de la gráfica y la tabla revela una marcada concentración del desarrollo habitacional formal en el suelo urbano, donde se aprobaron 30.135 unidades, lo que representa el 79,96% del total, frente a 7.554 unidades aprobadas en suelo

rural (20,04%). Esta distribución refleja una lógica de concentración del crecimiento formal en áreas urbanas consolidadas, donde confluyen condiciones habilitantes como redes de servicios públicos, infraestructura vial, mayor índice de construcción y regulaciones que permiten edificaciones en altura.

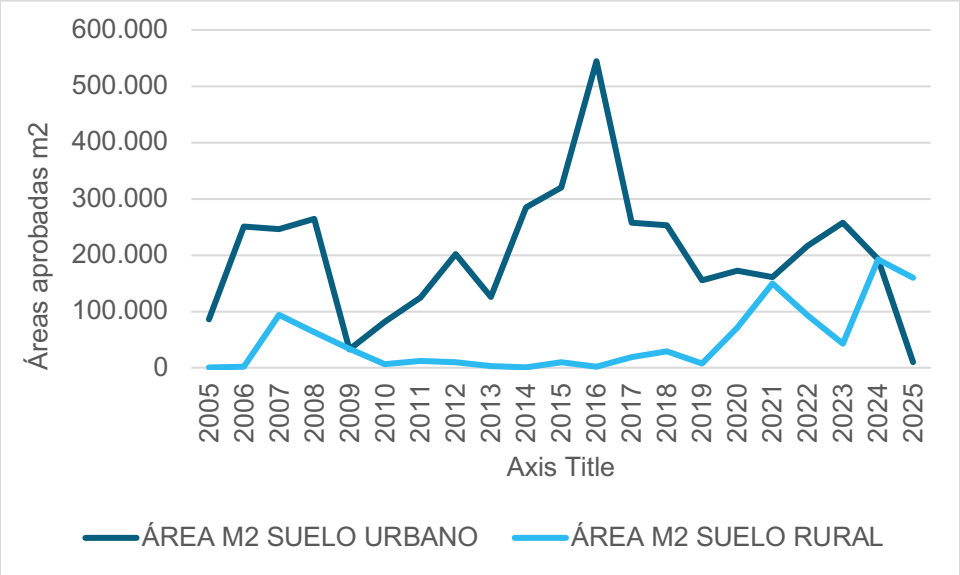
En suelo urbano, se identifican picos significativos de aprobación de vivienda No VIS, particularmente en 2006, 2008 y, de forma sobresaliente, en 2016, cuando se alcanzaron 3.556 unidades, el valor más alto del periodo. Tras este pico se observa una tendencia descendente, aunque con repunte notable en 2023, lo que evidencia fluctuaciones en la dinámica constructiva urbana según las condiciones del mercado, las políticas de vivienda y el entorno regulatorio.

En contraste, la producción formal de vivienda No VIS en suelo rural ha sido históricamente limitada y con bajos volúmenes. Durante varios años, los registros fueron inferiores a 100 unidades, lo cual refleja una débil articulación entre las políticas de vivienda y el desarrollo rural. Este comportamiento puede explicarse por el predominio de dinámicas de autoconstrucción o urbanización informal en estas zonas, donde las necesidades habitacionales suelen satisfacerse por fuera del mercado formal y del sistema de licencias. En ese sentido, las cifras disponibles podrían subestimar la magnitud del fenómeno habitacional rural y las condiciones de vulnerabilidad asociadas.

No obstante, a partir del año 2020 se evidencia un cambio en la tendencia del desarrollo formal en suelo rural, con un crecimiento progresivo que alcanza su punto más alto en el primer bimestre de 2025. De manera destacada, en el año 2024, por primera vez, el número de aprobaciones registradas en suelo rural supera al de suelo urbano, marcando un giro significativo en la dinámica de expansión del territorio. Este comportamiento podría estar vinculado al auge de proyectos inmobiliarios en la zona norte de Cartagena, asociados tanto a viviendas de uso permanente como a desarrollos vacacionales o segundas residencias. Esta transformación sugiere la consolidación de nuevas preferencias residenciales, orientadas hacia entornos de menor densidad, mayor contacto con la naturaleza y oportunidades de inversión ligadas a la valorización turística del suelo rural.

En síntesis, aunque el dato de 2025 corresponde únicamente al primer bimestre y no permite establecer una tendencia definitiva, los datos disponibles apuntan a una transformación en las lógicas de localización de la vivienda No VIS. Si bien el desarrollo urbano sigue siendo dominante, se consolida una tendencia creciente hacia la expansión en suelo rural, lo cual representa un desafío para la planificación territorial, la regulación del uso del suelo y la provisión de infraestructura en zonas que históricamente han carecido de un ordenamiento y dotación adecuados.

Figura 137. Áreas aprobadas para vivienda no VIS.



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

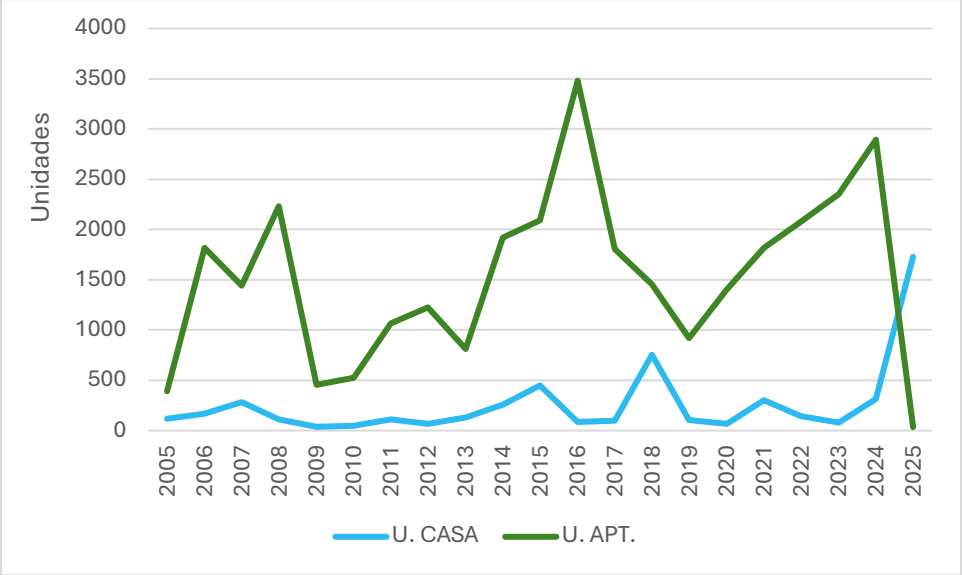
La **Figura 137** de las áreas aprobadas para vivienda No VIS en el Distrito de Cartagena de Indias evidencia una correlación general entre el comportamiento de los metros cuadrados licenciados y las unidades habitacionales aprobadas, con dinámicas diferenciadas entre el suelo urbano y el rural. Durante la mayor parte del periodo analizado, el área licenciada en suelo urbano ha mantenido una participación dominante, registrando picos importantes como en 2016, cuando se alcanzó un máximo de 544.060 m² aprobados, coincidiendo con el mayor número de unidades No VIS aprobadas en suelo urbano para ese mismo año 3.556. Este

comportamiento sugiere la consolidación de proyectos multifamiliares de gran escala, probablemente localizados en zonas estratégicas de la ciudad.

Además, la relación entre el área aprobada y el número de unidades habitacionales permite inferir las densidades construidas a lo largo de los diferentes periodos analizados. Se observa que el incremento en el número de unidades aprobadas no necesariamente se traduce en un aumento proporcional del área total, lo cual podría indicar una mayor incidencia de proyectos en altura o la implementación de unidades habitacionales con menor metraje promedio, incluyendo las cargas urbanísticas. Por ejemplo, en el año 2005 se aprobaron 510 unidades No VIS, de las cuales el 99,6 % se localizaron en suelo urbano, sobre una superficie total de 85.544 m², lo que representa un promedio de 168,39 m² por unidad, incluyendo las áreas destinadas a construcción y las obligaciones urbanísticas. En contraste, en el año 2025 se han aprobado 1.764 unidades, de las cuales el 94,5 % se desarrollan en suelo rural, en un área de 159.844 m², lo que equivale a un promedio de 95,88 m² por unidad, también considerando la superficie bruta destinada a la vivienda y a las cargas urbanísticas. Este comportamiento evidencia una reducción en la superficie promedio por unidad, posiblemente asociada a nuevas tipologías edificatorias, cambios normativos o transformaciones en los patrones de ocupación y aprovechamiento del suelo.

Claramente, el suelo rural evidencia un comportamiento reciente de crecimiento en términos de desarrollo formal. Aunque durante varios años las áreas licenciadas en estas zonas fueron relativamente bajas, a partir del año 2020 se observa una tendencia creciente y sostenida, que alcanza su punto más alto en 2024, con un máximo histórico de 192.247 m² aprobados en licencias de construcción en suelo rural. Esta cifra resulta comparable con el área aprobada en suelo urbano para el mismo año (172.252 m²), lo cual evidencia una equiparación en la dinámica constructiva entre ambas categorías de suelo. Este fenómeno se ve acompañado por un aumento significativo en el número de unidades No VIS aprobadas en suelo rural, con 1.544 unidades en 2024 y 1.667 en 2025, lo que insinúa una expansión progresiva del mercado inmobiliario formal hacia áreas rurales.

Figura 138. Unidades de vivienda aprobadas No VIS, según tipo: casa y apartamento.



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La evolución de las unidades de vivienda No VIS aprobadas por tipo de vivienda en el periodo 2005-2025 muestra una marcada predominancia de la vivienda en apartamentos, frente a un comportamiento más estable y contenido de las casas unifamiliares. Históricamente la producción formal estuvo claramente orientada hacia proyectos de vivienda vertical, alcanzando su punto máximo en el año 2016, con 3.482 unidades de apartamentos aprobadas.

En los años 2008 y 2016 se registran picos significativos en la aprobación de viviendas en apartamentos No VIS, lo que refleja periodos de dinamismo en el mercado inmobiliario formal, posiblemente asociados a condiciones favorables de inversión, disponibilidad de suelo urbano habilitado y el impulso de proyectos de alta densidad. No obstante, a partir de 2017 se evidencia una tendencia descendente sostenida hasta el año 2019, indicando un periodo de desaceleración en la producción de este tipo de vivienda. A partir de 2020, la curva muestra una recuperación progresiva, alcanzando en 2024 un total de 2.892 unidades aprobadas, lo que representa un nuevo punto alto en la serie. Esta recuperación se interrumpe abruptamente en el primer bimestre de 2025, con una caída marcada en las aprobaciones, posiblemente como efecto de ajustes en las políticas de vivienda o cambios en la orientación del mercado

Por su parte, la vivienda en casas presenta un comportamiento mucho más estable a lo largo del periodo analizado, con volúmenes anuales generalmente por debajo de las 300 unidades hasta 2014. No obstante, a partir de 2015 comienzan a evidenciarse algunos repuntes, y en primer bimestre del año 2025 se registra un crecimiento sin precedentes, con 1.729 unidades de casas aprobadas, cifra que por primera vez supera a la producción de apartamentos en ese mismo año.

La siguiente tabla presenta el comportamiento de las unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva en el Distrito de Cartagena, discriminadas por tipo de vivienda (VIS y No VIS) y por clasificación del suelo (urbano y rural). Esta información permite analizar las dinámicas de desarrollo habitacional formal en el periodo de 2005 a el primer bimestre del 2025, así como la distribución territorial de la oferta de los proyectos.

Tabla 92. Unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para VIS y no VIS.

AÑO	U. VIS	U. VIS URB.	U. VIS RUR.	U. NO VIS	U. NO VIS URB.	U. NO VIS RUR.
2005	1.130	1.130	---	510	508	2
2006	659	659	---	1.988	1.979	9
2007	1.062	1.062	---	1.722	1.214	508
2008	555	555	---	2.342	1.845	497
2009	1.569	1.569	---	496	233	263
2010	298	297	1	573	533	40
2011	326	326	---	1.178	1.032	146
2012	3.407	1.559	1.848	1.295	1.270	25
2013	1.324	1.198	126	948	937	11
2014	1959	6.434	---	2.180	2.178	2
2015	1.846	2070	---	2.539	2.482	57
2016	5.806	5.806	---	3.567	3.556	11
2017	1.442	1.339	103	1.901	1.819	82
2018	2.997	2.997	---	2.206	1.900	306
2019	5.446	5.446	---	1.031	1.009	22
2020	3.490	3.490	---	1.469	1.081	388
2021	4.054	4.237	201	2.124	1.149	975

AÑO	U. VIS	U. VIS URB.	U. VIS RUR.	U. NO VIS	U. NO VIS URB.	U. NO VIS RUR.
2022	2.268	3.330	---	2.219	1.454	765
2023	2.789	2.877	---	2.432	2.198	234
2024	2.181	2.181	---	3.205	1.661	1544
2025	1.230	1.230	---	1.764	97	1667
TOTAL	**45.838**	**49.792**	**2.279**	**37.689**	**30.135**	**7.554**

Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

Para facilitar la interpretación de la información, a continuación se precisan las siglas utilizadas:

U.VIS: unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para VIS.

U. VIS URB: unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para VIS en suelo rural.

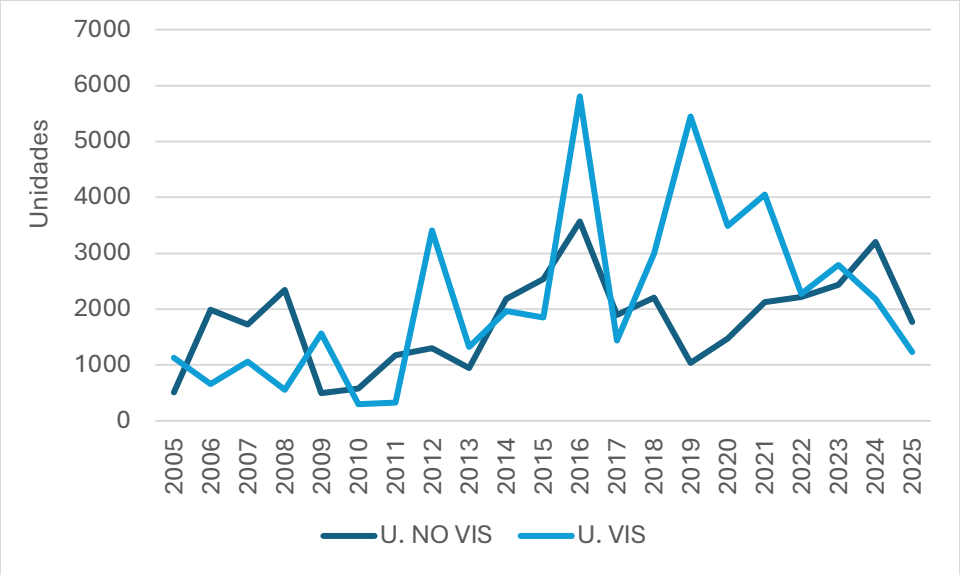
U. VIS RUR: unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para VIS en suelo urbano.

U. NO VIS: Unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para no VIS.

U. NO VIS URB: unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para no VIS en suelo rural.

U. NO VIS RUR: unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para no VIS en suelo urbano.

Figura 139. Unidades de vivienda aprobadas para VIS y No VIS en la modalidad de obra nueva.



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La **Figura 139** muestra la evolución de las unidades de vivienda aprobadas en el Distrito de Cartagena diferenciando entre Vivienda de Interés Social (VIS), dirigida principalmente a los hogares de ingresos y medios bajos, y Vivienda No VIS, orientada a los estratos medios altos y altos, lo cual permite interpretar el comportamiento de la oferta formal según segmentos socioeconómicos.

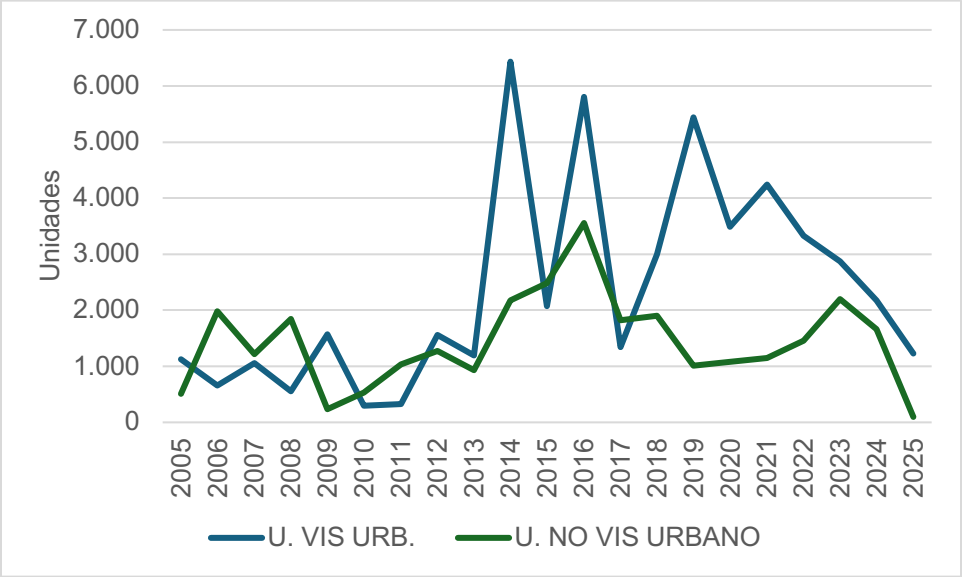
Durante el periodo analizado, se observa un comportamiento fluctuante para ambas categorías, con momentos de auge y contracción. En general, la VIS presenta picos destacados en los años 2009, 2012, 2016 y 2019, alcanzando su punto más alto en 2016 con 5.806 unidades aprobadas, lo que sugiere un fuerte impulso a la vivienda de interés social. En contraste, la No VIS tiene su mayor auge también en 2016, con 3.567 unidades, reflejando una fase de dinamismo general del mercado inmobiliario.

Es importante destacar que, en varios años del periodo analizado, la Vivienda de Interés Social (VIS) supera ampliamente a la No VIS, lo que refleja una priorización temporal de la oferta formal hacia los hogares de menores ingresos. En otros momentos como en los años

2006, 2007, 2008, 2010, 2011, 2014, 2015, 2017, 2024 y 2025 las unidades aprobadas de vivienda No VIS se ubican por encima de las VIS, lo cual evidencia una reorientación del mercado hacia los sectores socioeconómicos medios-altos y altos.

A partir de 2019, se observa una estabilización de la No VIS y una caída progresiva de la VIS, lo que podría interpretarse como una reducción en la atención institucional hacia la población de menores ingresos, o dificultades en el acceso a financiamiento para este segmento. En términos generales, la gráfica evidencia que el mercado de vivienda formal en Cartagena ha sido históricamente dual, con ciclos alternantes de énfasis en VIS o No VIS, según las condiciones del entorno económico, político y territorial.

Figura 140. Unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para VIS y no VIS en suelo urbano del Distrito de Cartagena

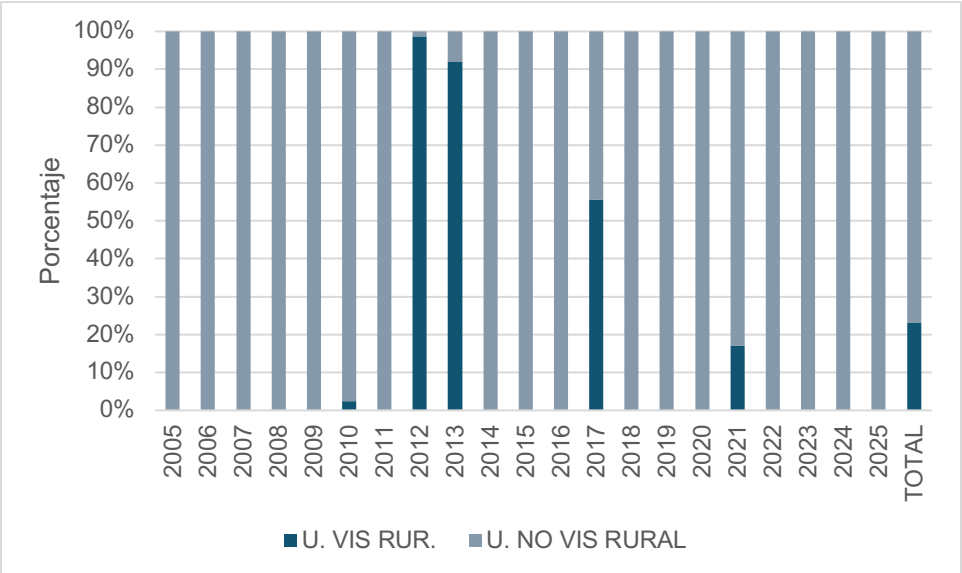


Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La **Figura 140** permite evidenciar el comportamiento diferenciado de las unidades de vivienda aprobadas en suelo urbano, según el tipo de proyecto (VIS y No VIS). En términos generales, se observa una mayor participación histórica de la vivienda VIS en el desarrollo urbano formal del Distrito, con picos de producción significativamente más altos que los registrados para la vivienda No VIS.

La vivienda VIS urbana presenta un crecimiento significativo a partir del año 2012, alcanzando su pico máximo en 2014, con un total de 6.434 unidades aprobadas. Este comportamiento vuelve a manifestarse con repuntes importantes en 2016 y 2019, aunque de menor magnitud. A partir de 2020 se observa una tendencia descendente sostenida, que se extiende hasta 2025, reflejando una contracción progresiva en la aprobación de este tipo de proyectos. En contraste, la vivienda No VIS en suelo urbano exhibe un comportamiento más estable y moderado a lo largo del periodo, con un solo pico destacado en 2016, cuando supera las 3.500 unidades aprobadas. También se identifican incrementos moderados en 2008 y 2023, lo que sugiere momentos puntuales de dinamismo en el segmento orientado a los estratos medios y altos. A diferencia de la VIS, la No VIS no muestra variaciones abruptas, lo que evidencia una mayor constancia en su comportamiento, aunque con un volumen de producción generalmente inferior. Cabe señalar que, para el primer bimestre de 2025, ambos segmentos reflejan una tendencia decreciente; no obstante, estas cifras aún son parciales y no representan el comportamiento consolidado del año completo.

Figura 141. Unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva para VIS y no VIS en suelo rural del Distrito de Cartagena.



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La **Figura 141** presenta de forma proporcional la participación anual de las unidades de vivienda aprobadas en suelo rural para los tipos VIS y No VIS, entre los años 2005 y 2025. Esta visualización permite identificar con claridad la prevalencia histórica de la vivienda No VIS en suelo rural en la mayoría de los años, así como los pocos momentos en que la VIS ha tenido una participación destacada.

Complementando con los datos absolutos de la tabla, se evidencia que, en el periodo analizado, se han aprobado un total de 7.554 unidades No VIS en suelo rural, frente a apenas 2.279 unidades VIS rurales. Esto representa una participación del 77 % para la No VIS rural frente al 23 % para la VIS rural, lo cual confirma la clara concentración del desarrollo formal rural en el segmento de vivienda para estratos socioeconómicos medios y altos.

El comportamiento de la vivienda No VIS rural ha sido más constante y sostenido, especialmente a partir de 2018, con un crecimiento progresivo y acumulativo que alcanza máximos históricos en los años 2021 (975 unidades), 2022 (765 unidades), 2024 (1.544 unidades) y 2025 (1.667 unidades). Esta tendencia refleja una expansión sostenida del mercado inmobiliario formal hacia suelo rural, posiblemente impulsada por proyectos de uso permanente, segundas residencias o desarrollos vacacionales, en contextos de valorización territorial y cambio de preferencias habitacionales.

En contraste, la vivienda VIS rural presenta un comportamiento intermitente y concentrado en pocos años, siendo 2012 el más representativo, con 1.848 unidades aprobadas, lo que equivale al 81% del total VIS rural del periodo. Esto sugiere que los picos en VIS rural han estado más relacionados con programas de intervención puntual o políticas específicas, y no con una oferta estructural y constante.

Tabla 93. Unidades de vivienda aporbadas por estrato en la modalidad de obra nueva

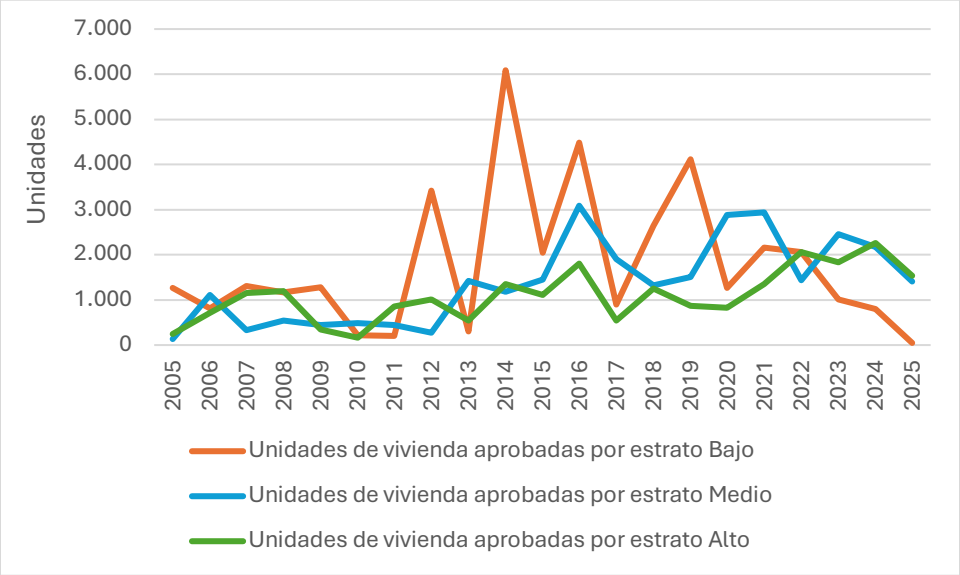
Año	Unidades de vivienda aprobadas	Unidades de vivienda aprobadas por estrato					
		1	2	3	4	5	6
2005	1.640	902	361	118	15	85	159
2006	2.647	139	677	354	760	528	189

Año	Unidades de vivienda aprobadas	Unidades de vivienda aprobadas por estrato					
		1	2	3	4	5	6
2007	2.748	1.042	265	138	192	43	1.104
2008	2.897	115	1.054	522	17	116	1.073
2009	2.065	1.254	26	386	61	9	329
2010	871	4	214	165	325	5	158
2011	1.504	3	203	210	239	225	624
2012	4.702	3.400	15	97	181	857	152
2013	2.272	229	75	1.221	198	223	326
2014	8.614	4.981	1.106	496	680	510	841
2015	4.609	1.500	549	1.062	386	500	612
2016	9.373	361	4.121	1.970	1.117	508	1.296
2017	3.343	34	868	1.543	358	251	289
2018	5.203	692	1.944	1.081	237	146	1.103
2019	6.477	2.641	1.469	1.477	28	291	571
2020	4.959	31	1.231	2.280	597	77	743
2021	6.462	15	2.150	2.239	706	904	448
2022	5.549	3	2.050	1.412	27	1.206	851
2023	5.039	2	1.014	2.381	77	1.424	411
2024	5.232	4	787	1.950	230	1.898	363
2025	2.994	44	3	1.355	52	1.540	
TOTAL	89.200	17.396	20.182	22.457	6.483	11.346	11.642

Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

La **Tabla 94** presenta la información correspondiente a las unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva, discriminadas por estrato socioeconómico, a partir de una agrupación que clasifica los estratos de la siguiente manera; los estratos 1 y 2 se agrupan bajo la categoría de estrato bajo, los estratos 3 y 4 se agrupan como estrato medio, y los estratos 5 y 6 se consolidan como estrato alto. Esta clasificación se adopta con el fin de facilitar una interpretación más clara y comparativa de la figura correspondiente, permitiendo analizar la dinámica de producción habitacional en función del perfil socioeconómico de la demanda. Es importante señalar que, para el año 2025, los datos corresponden únicamente al primer bimestre, por lo que su análisis debe considerarse como preliminar dentro de la serie temporal analizada.

Figura 142. Unidades de vivienda aprobadas en la modalidad de obra nueva según estrato



Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital a partir de los datos del DANE y Estadísticas de Licencia de Construcción – ELIC- (2025).

En la **Figura 142** se evidencia que el estrato bajo presenta un comportamiento altamente fluctuante, con picos significativos en los años 2012 (3.4015 unidades), 2014 (6.087 unidades), 2016 (4.482 unidades) y 2019 (6.477 unidades). Estos aumentos corresponden a momentos de impulso en la producción de Vivienda de Interés Social y Prioritario (VIS y VIP). A partir de 2021 se observa una tendencia sostenida a la baja, registrando apenas 158 unidades aprobadas en 2025, es importante reiterar que esta cifra corresponde únicamente al primer bimestre del año, por lo que no representa el total consolidado del período anual.

El estrato medio muestra una tendencia más estable y creciente a lo largo del período. Desde 2013, las aprobaciones superan de forma constante las 1.000 unidades anuales, con picos destacados en 2016 (3.087 unidades) y 2021 (2.945 unidades). Este comportamiento refleja un crecimiento sostenido de proyectos residenciales dirigidos a clases medias.

El estrato alto, aunque representa el menor volumen de unidades aprobadas en términos absolutos, mantiene una presencia constante a lo largo del período. Se destacan los años 2016 y

2023, con valores que superan las 1.800 unidades, posiblemente asociados al desarrollo de proyectos inmobiliarios de alto estándar en zonas turísticas, costeras o con alta valorización.

Durante más de la primera mitad del período analizado, la producción habitacional estuvo dominada por el estrato bajo, pero a partir de 2020 esta tendencia cambia progresivamente, dando paso al estrato medio como el principal segmento de producción, consolidado desde 2022. Por su parte, el estrato alto, aunque más discreto, ha sostenido una demanda constante, reflejo del interés en sectores exclusivos.

La reducción significativa en la aprobación de vivienda para el estrato bajo en los últimos años sugiere un retroceso en la atención a la población más vulnerable, lo cual limita el avance en la superación del déficit habitacional. Esta transición en la producción, con un marcado énfasis hacia la vivienda de estrato medio, evidencia una lógica de mercado desbalanceada, que no garantiza el acceso efectivo a la vivienda digna para todos los sectores socioeconómicos del Distrito.

4.2.6.3 Ocupación de las viviendas, viviendas temporales y el fenómeno de gentrificación.

4.1.6.3.1 Ocupación de las viviendas.

Tabla 94. Ocupación de las viviendas en el Distrito de Cartagena de Indias 2018

Ocupación de las viviendas CNPV- DANE 2018					
Condición de ocupada	**Ocupadas con personas presentes**	**Ocupadas con personas ausentes**	**Vivienda Temporal**	**Desocupada**	**Total**
Cabecera	227.026	6.498	10.477	21.795	265.796
Rural	22.739	809	2.217	2.933	28.698
Total	249.765	7.307	12.694	24.728	294.494
Porcentual	84.81%	2,48%	4,31%	8,39%	

Fuente: elaboración y cálculos por la Secretaría de Planeación Distrital – CNPV (2018)

Según el Censo DANE 2018, en el Distrito de Cartagena se registraron un total de 294.494 viviendas, distribuidas entre la zona cabecera y la zona rural. De estas, 2499.765 viviendas (84,9%) se encontraban ocupadas con personas presentes, de las cuales 227.026 correspondían a la cabecera municipal (90,9%) y 22.739 a la zona rural (9,1%), consolidando esta categoría como la forma de ocupación predominante. Por su parte, 7.307 viviendas (2,48%) estaban ocupadas con personas

ausentes, es decir, aunque registradas como ocupadas, no tenían presencia de residentes al momento del censo. De estas, 6.498 viviendas se localizaban en la cabecera (88,92%) y 809 en zona rural (11,07%).

En cuanto a las viviendas de uso temporal, se identificaron 12.477 unidades de las cuales el 82,53%, se concentran mayoritariamente en el área urbana con 10.477 viviendas, frente a 2.217 viviendas rurales (17,46%). Adicionalmente, se reportaron 24.728 viviendas desocupadas, lo que representa un 8,39% del total, de las cuales 21.795 (88,14%) están ubicadas en la cabecera y 2.933 (11,86%) en zona rural.

Las viviendas ocupadas con personas presentes representan la gran mayoría del parque habitacional del Distrito, mientras que las viviendas desocupadas, junto con aquellas de uso temporal y las ocupadas con personas ausentes, constituyen un bloque relevante de unidades sin uso residencial permanente, con una fuerte concentración en el suelo urbano. Por su parte, la vivienda temporal puede estar asociado al fenómeno de turistificación en el Distrito, en el que un número creciente de viviendas es destinado al alojamiento temporal, segunda residencia o actividad comercial ligada al turismo. La concentración de estas viviendas en zonas estratégicas del centro histórico, la zona norte y el litoral, refuerza la hipótesis de un desplazamiento del uso residencial por dinámicas de rentabilidad turística. Igualmente, la cifra de viviendas desocupadas sugiere posibles procesos especulativos sobre el suelo urbano o condiciones de habitabilidad inadecuadas que impiden su uso efectivo. Esto representa un reto para el ordenamiento territorial, ya que una parte importante del parque habitacional disponible no cumple una función social efectiva.

El análisis de la ocupación de las viviendas tiene como propósito sustentar la transformación del uso residencial permanente hacia modalidades como la segunda vivienda, el alojamiento temporal, e incluso el segundo uso asociado a la actividad comercial en respuesta a la oportunidad y demanda de las dinámicas socioeconómicas derivadas del turismo.

Este comportamiento incide de forma negativa en la disponibilidad de vivienda para residencia permanente, al tiempo que presiona el valor del suelo y los cánones de arrendamiento.

Como resultado, se intensifican los procesos de exclusión socioespacial, dificultando el acceso a una vivienda digna para los hogares locales, en especial aquellos pertenecientes a los estratos bajos y medios. Adicionalmente, este fenómeno genera tensiones en la planificación urbana, al contradecir los usos establecidos en los instrumentos normativos y aumentar la carga sobre infraestructuras y servicios urbanos concebidos para una ocupación de carácter residencial permanente.

La expansión de este modelo habitacional transitorio también condiciona el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, orientando la oferta hacia segmentos de mayor rentabilidad económica, en detrimento de la vivienda de interés social (VIS) y prioritaria (VIP), lo que agudiza las brechas del déficit habitacional en la ciudad. En consecuencia, este factor se considera en el marco de este diagnóstico para que sea atendido en la fase de formulación orientado a mitigar sus efectos sobre la función social de la propiedad y el equilibrio territorial.

El Censo General de 2005 ofrece una línea base para analizar la condición de ocupación de las viviendas en el Distrito, permitiendo identificar patrones y transformaciones en el uso del parque habitacional. En los resultados se evidencian cambios proporcionales significativos en las categorías de vivienda ocupada con personas ausentes, vivienda de uso temporal y vivienda desocupada.

Tabla 95. Condición de ocupación de las viviendas en el Distrito de Cartagena 2005

Ocupación de las viviendas Censo General - DANE 2005					
Condición de ocupación	**Ocupadas con personas presentes**	**Ocupadas con personas ausentes**	**Vivienda temporal**	**Desocupada**	**Total**
Cabecera	180.104	1	521	2.629	183.255
Resto Rural	152	-	-	2	154
Total	180.256	1	521	2.631	183.409
%	98,28%	0%	0,29%	1,43%	

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en CNPV (2018)

De acuerdo con los resultados arrojados por el DANE en los censos 2005 y 2018, las viviendas ocupadas con personas presentes pasaron de representar el 98,28% al 84,81% del total de las viviendas, de las cuales, cuando se hace un acercamiento al área rural encontramos que para

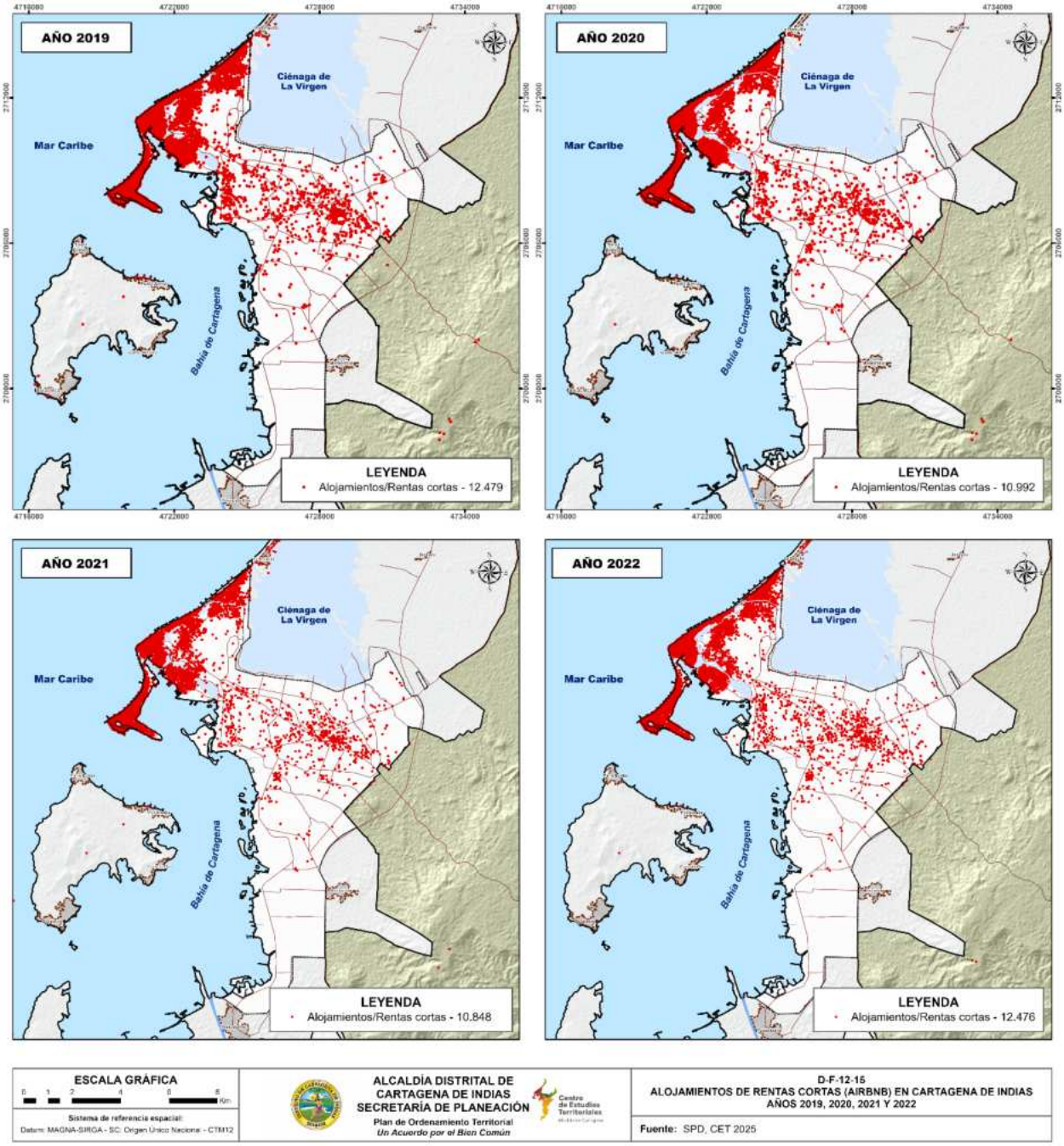
el año 2005 el número de viviendas con condiciones de ausencia, temporales o desocupadas representaba el 1,30% del total de viviendas, mientras que en el año 2018 ese porcentaje incremento al 12,71%. Del mismo modo, en el área urbana la tendencia es similar a la del área rural, en donde se pasó de registrar un 1,72% viviendas con condiciones de ausencia, temporales o desocupadas en el año 2005 a un 14,6% en el año 2018.

Lo anterior es un indicador del cambio del uso de la vivienda de carácter residencial a un posible uso turístico, dando cuenta de que para el año 2018 un 14,6% de las viviendas están siendo destinadas a una población distinta a la nativa. En este sentido, si la tendencia de la ocupación del suelo, tanto urbano como rural, por población ausente y flotante continúa aumentando de manera constante como lo ha hecho entre el periodo 2005 y 2018.

4.1.6.3.2 Viviendas temporales

El plano a continuación presenta la localización de las viviendas ofertadas en aplicaciones digitales de alquiler para estancias cortas durante los años 2019, 2020, 2021 y 2022, periodo en el cual se evidencia un auge sostenido de estos operadores en el mercado inmobiliario. Esta información permite identificar zonas con mayor concentración de oferta turística informal, así como patrones espaciales que reflejan la consolidación de este fenómeno en áreas residenciales y turísticas del Distrito. El análisis territorial de esta dinámica es clave para comprender los impactos que este tipo de ocupación genera sobre el acceso a la vivienda permanente, el uso del suelo y la planificación urbana, especialmente en un contexto de transformación acelerada del modelo habitacional hacia formas temporales y comerciales de uso residencial.

Figura 143. Viviendas temporales registradas en aplicaciones que ofertan estancias cortas en un periodo de 2019 al 2022.



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en información de App como Booking, Airbnb, entre otras. (2022).

La **Figura 143**, presenta mapas comparativos que permite identificar la localización y concentración de viviendas ofertadas para arrendamientos de corta estancia en Cartagena de Indias entre 2019 y 2022, a partir de datos extraídos de plataformas digitales. De manera general, se evidencia una alta persistencia en la concentración de la oferta en las zonas de influencia de los principales sectores turísticos del Distrito, donde se registra una densa agrupación de puntos, lo que reafirma su papel como epicentros estratégicos para el alojamiento de visitantes temporales.

En cuanto al comportamiento anual, el año 2019 registra la cifra más alta con 12.479 alojamientos, seguida por el año 2022 con 12.476, lo cual evidencia una recuperación postpandemia y la reactivación de la dinámica turística. En contraste, los años 2020 y 2021 muestran una caída a 10.992 y 10.848 alojamientos respectivamente, efecto atribuible a las restricciones sanitarias globales durante la emergencia por COVID-19. Esta tendencia refleja la resiliencia del mercado de renta corta y su capacidad de adaptarse rápidamente a los cambios en la demanda turística.

Otro aspecto relevante es la progresiva expansión de este fenómeno hacia áreas residenciales, lo que evidencia un desplazamiento de la actividad turística hacia sectores originalmente habitacionales, presionando los mercados de vivienda permanente y generando posibles conflictos por el uso del suelo. El análisis espacio-temporal evidencia no solo la consolidación de las rentas de corta estancia como fenómeno estructural del modelo de ocupación residencial del Distrito, sino también el desafío que ello representa para la regulación urbana, la sostenibilidad habitacional y la gestión integral del turismo en Cartagena.

La **Tabla 96** presenta la distribución de viviendas registradas en plataformas digitales para arrendamientos de corta estancia en Cartagena de Indias, desagregada por Unidades Comuneras de Gobierno, barrios y años de referencia entre 2019 y 2023. Los datos correspondientes a los años 2019, 2020, 2021 y 2022 abarcan periodos anuales completos, mientras que la información de 2023 corresponde únicamente al primer semestre (corte a junio). Esta información se incluye como insumo complementario para identificar con mayor precisión los barrios que están actuando como principales receptores de la demanda por estancias cortas.

Tabla 96. Distribución de unidades habitacionales para estancias cortas en plataformas digitales por barrios

VIVIENDAS REGISTRADAS EN PLATAFORMAS DIGITALES POR BARRIOS PARA ESTANCIAS CORTAS						
UCG	NOMBRE	AÑO				
		2019	2020	2021	2022	2023
UCG 1	Bocagrande	2406	2109	2045	2133	1722
	Castillogrande	238	190	193	227	213
	Centro	1111	927	961	1013	744
	Chambacú	20	14	8	16	13
	Crespo	519	504	525	593	531
	El Cabrero	202	155	166	212	158
	El Laguito	1888	1794	1649	1724	1437
	Getsemaní	692	695	767	903	707
	La Matuna	78	79	113	100	82
	Manga	760	631	547	649	525
	Marbella	401	287	296	508	543
	Pie De La Popa	153	105	78	90	71
	San Diego	586	556	498	525	451
UCG 2	Cerro De La Popa	4	2	3	2	1
	Espinal	65	53	33	42	26
	La Paz				2	3
	Lo Amador	30	21	15	44	32
	Loma Fresca				1	1
	Los Comuneros	10	10	11	11	15
	Nariño	3	3			3
	Pablo Vi - I			4	3	3
	Pablo Vi – II	7	5	1	2	3
	Palestina	2	2			
	Paraíso II	4	2	1	2	1
	Pedro Salazar	8	9	6	10	11
	Pie Del Cerro	33	27	19	35	27
	San Pedro Y Libertad	20	26	25	38	28
	Torices	642	489	442	731	714
	Canapote	79	107	88	140	91
UCG 3	Daniel Lemaitre	140	114	136	191	147
	San Bernardo			3	3	
	San Francisco	24	21	24	25	16
	Santa Maria	17	13	10	14	10
	Siete De Agosto	8	10	10	11	6
UCG 4	Alcibia	9	10	12	8	2

VIVIENDAS REGISTRADAS EN PLATAFORMAS DIGITALES POR BARRIOS PARA ESTANCIAS CORTAS						
UCG	NOMBRE	AÑO				
		2019	2020	2021	2022	2023
	Boston	4	3	1	3	1
	La Candelaria	4	4	2	2	3
	La Esperanza	4	2	2	1	3
	La María	10	5	4	5	5
	La Quinta	12	11	11	12	10
UCG 5	Chiquinquira	4	3	2	2	1
	Olaya St. Rafael Nuñez	8	2		2	2
	Olaya St. Ricaurte	4	1	3	4	1
	Olaya St.11 De Noviembre		1			1
	Olaya Villa olímpica			1		
	Republica Del Líbano	3	1	1		
	Tesca	3	1		1	1
UCG 6	El Pozón	3	5	8	7	9
	Fredonia	1	1			
	Nuevo Paraíso	3	3	3	3	4
	Olaya St. La Puntilla	1	1			
	Olaya St. Playa Blanca	6	6	1	1	1
	Olaya St. Stella				1	
	Olaya St. Zarabanda				1	1
	Villa Estrella	4	5	4	4	4
	Villas De La Candelaria	13	7	6	5	9
UCG 7	Chapacua				1	
	Chipre	5	9	8	5	4
	El Gallo	3		3		1
	La Castellana	7	8	6	12	8
	La Floresta	3	1		1	
	Las Gaviotas	18	12	11	11	8
	Las Palmeras	1	1	1		1
	Los Alpes	39	52	73	65	48
	Nuevo Porvenir	2				
	República De Venezuela	1	1	1	1	1
	San Antonio				2	2
	San José Obrero			1		
	Trece De Junio	7	6	5	9	5
	Viejo Porvenir	4	4	4	9	6
UCG 8	Buenos Aires	2	3	4	15	10
	Calamares	9	12	5	7	9

VIVIENDAS REGISTRADAS EN PLATAFORMAS DIGITALES POR BARRIOS PARA ESTANCIAS CORTAS						
UCG	NOMBRE	AÑO				
		2019	2020	2021	2022	2023
	Camaguey	3	1	2	4	2
	El Carmen	1		2	3	3
	El Country	21	19	23	34	24
	Escallón Villa	11	10	19	23	15
	La Campiña	2	1	1	2	1
	La Troncal	5	6	2	6	4
	Las Delicias	2	3	1	3	
	Los Ángeles	3	2	1		
	Los Ejecutivos	2	1	2	1	1
	Rubí	4	3	5	4	4
	Tacarigua			2	2	3
	Villa Sandra	5	5	9	9	4
	Zaragocilla	29	19	17	39	36
UCG 9	Amberes	9	7	6	8	4
	Armenia	13	2	4	3	5
	Barrio Chino	2	4		6	3
	Bruselas	27	32	28	41	34
	El Prado	5	1	12	16	14
	España	10	8	8	10	9
	José Antonio Galán	1	1		2	1
	Juan XXIII	1	1	1	2	2
	Junín	1	1			
	Las Brisas	1	1	2	1	3
	Martínez Martelo	9	4	4	11	11
	Nueva Granada	1	2	1	1	
	Nueve De Abril	2	1	1	5	5
	Paraguay	3	3	4	2	4
	Piedra De Bolívar	8	6	4	11	9
UCG 10	Alto Bosque	14	17	13	14	17
	Altos De San Isidro	2			1	
	Bosquecito	3	2	1	4	3
	El Bosque	114	75	92	53	41
	Nuevo Bosque	13	11	6	10	5
	República De Chile	7	3	5	5	2
	San Isidro	9	7	10	16	12
UCG 11	Albornoz	4	1	1		
	Antonio José De Sucre				2	

VIVIENDAS REGISTRADAS EN PLATAFORMAS DIGITALES POR BARRIOS PARA ESTANCIAS CORTAS						
UCG	NOMBRE	AÑO				
		2019	2020	2021	2022	2023
	Arroz Barato	6	4	2	4	3
	Bellavista	4	6	3	3	2
	Ceballos	2	3	4	8	3
	El Libertador			1	2	3
	Henequén	2	1			
	Mamonal	6	13	15	23	23
	Policarpa	4	5	5	1	1
	Santa Clara	1				
	Veinte De Julio Sur	1	2	4	4	3
	Zona Industrial	18	15	16	15	5
UCG 12	Almirante Colon	6	3		2	3
	Blas De Lezo	24	17	22	21	17
	El Campestre	17	26	17	36	23
	El Carmelo	6	2	2	3	1
	El Milagro	3	3	3	4	2
	El Socorro	15	7	5	3	4
	La Central	2	1	2	1	
	Los Caracoles	3	5	5	6	5
	Los Corales	14	16	10	12	18
	San Pedro	20	20	36	44	46
	Santa Mónica	95	57	34	33	22
UCG 13	Anita	1			2	2
	El Recreo	12	9	5	6	8
	La Carolina	13	8	13	14	14
	La Concepción	70	55	39	30	17
	Providencia	23	17	18	16	10
	San José De Los Campanos	20	17	11	21	24
	Santa Lucia	26	18	17	16	8
	Ternera	48	30	31	32	25
	Villa Rosita				1	
UCG 14	Alameda La Victoria	20	11	9	14	8
	Camilo Torres			1	1	1
	Cesar Flórez	1	1			
	Ciudadela 11 De Noviembre			1	1	
	Ciudadela 2000	1	1	1	1	
	Jorge Eliecer Gaitán			1	1	
	La Esmeralda I			1	1	

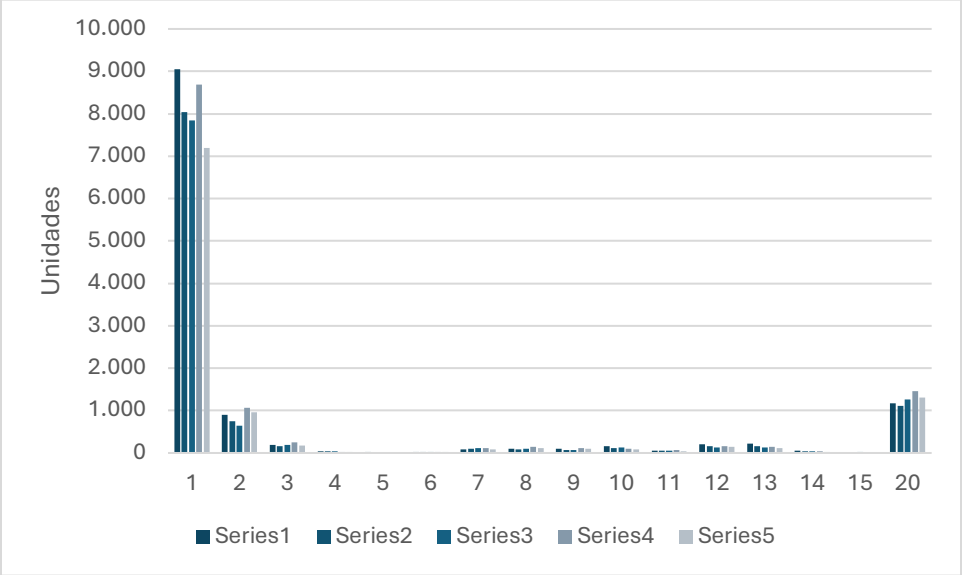
VIVIENDAS REGISTRADAS EN PLATAFORMAS DIGITALES POR BARRIOS PARA ESTANCIAS CORTAS						
UCG	NOMBRE	AÑO				
		2019	2020	2021	2022	2023
	La Florida		1	1		
	Los Santanderes	1				
	María Cano		1	1	1	1
	Nazareno				1	
	Nelson Mandela	3	3	3	4	3
	Nueva Delhi		1			
	Nueva Jerusalén				1	1
	Rossedal	3	2			1
	San Fernando	21	13	17	13	11
	Villa Fanny					1
	Villa Rubia	1	1		1	1
UCG 15	El Educador	2	1		1	1
	La Consolata	4	2	5	2	1
	La Victoria		1			
	Los Jardines	1	1	8		
	Luis Carlos Galán	1				
	San Pedro Mártir	2	3	5	6	2
	Vista Hermosa	1	3	1	1	1
Centros Poblados y Rural Disperso	Archipiélago San Bernardo	1				
	Arroyo De Las Canoas	1	3	5	5	1
	Arroyo De Piedra	3	3	1	1	
	Bayunca	1	1			
	Bocachica	5	4	2	2	2
	Caño Del Oro				1	
	La Boquilla	1071	1017	1081	1218	1092
	Manzanillo Del Mar	74	83	148	207	206
	Puerto Rey	1	1	1	1	1
	Punta Arenas	5	1	1	1	1
	Punta Canoa	5	5	26	18	9
	Tierra Baja					1
TOTAL		12385	10925	10789	12421	10415

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en información de App como Booking, Airbnb, entre otras. (2022).

La **Figura 144** complementa el análisis presentando la localización de las viviendas ofertadas por UCG para estancias cortas a través de plataformas digitales en Cartagena de Indias

durante el periodo 2019-2023. Se reitera que los datos de 2023 corresponden solo hasta junio. Esta representación permite identificar patrones de concentración, persistencia y expansión territorial de dicha modalidad habitacional a lo largo de casi cinco años, evidenciando su arraigo en zonas turísticas consolidadas, así como su progresiva inserción en zonas rurales. El análisis espacial de la oferta permite comprender cómo estas dinámicas han modificado la distribución funcional del suelo urbano y su relación con la demanda turística temporal.

Figura 144. Distribución de las viviendas ofertadas para estancias cortas por UCG



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en información de App como Booking, Airbnb, entre otras. (2022).

La distribución de viviendas registradas en plataformas digitales para estancias cortas en Cartagena de Indias, desagregada por Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) entre 2019 y 2023, evidencia una marcada concentración de esta oferta en la UCG 1, que presenta cifras significativamente superiores al resto del territorio durante todo el periodo analizado. La UCG 1 alcanzó un pico de 9.054 unidades en 2019, y aunque presenta una reducción paulatina, mantiene una alta participación con 7.197 unidades en el primer semestre del 2023, lo que confirma una consolidación sostenida del arriendo temporal en los sectores turísticos más tradicionales de la ciudad.

Dentro de esta unidad comunera, destacan barrios con alta capacidad instalada de vivienda destinada a esta modalidad de renta, como Bocagrande que, si bien mantiene una oferta elevada, evidencia una disminución importante al pasar de 2.406 unidades en 2019 a 1.722 en el primer semestre del 2023. Un comportamiento similar se observa en El Laguito, que desciende de 1.888 a 1.473 unidades, y en el Centro Histórico, que pasa de 1.111 a 744 unidades en el mismo periodo. Por el contrario, algunos barrios dentro de esta UCG presentan variaciones ascendentes leves con fluctuaciones interanuales; Marbella incrementa de 401 a 543 unidades, Getsemaní de 692 a 707, La Matuna de 78 a 82, y Crespo de 519 a 531 entre 2019 y primer semestre del 2023.

Estos datos reflejan que prácticamente la totalidad de los barrios que conforman la UCG 1 participan activamente en el mercado de estancias cortas, evidenciando no solo su consolidación como destino turístico, sino también la diversificación territorial interna de esta modalidad. La información contenida en la tabla permite complementar este análisis al mostrar el peso relativo de esta UCG respecto al resto del Distrito, destacando su rol como principal receptor de la demanda turística temporal en Cartagena.

Le sigue en volumen la UCG 20, que agrupa la zona rural del Distrito, y que muestra una participación importante con una tendencia de crecimiento sostenido en la oferta de estancias cortas a lo largo del periodo analizado. La tabla muestra que, en 2019 se registraron 1.167 unidades, cifra que disminuyó levemente en 2020 (1.118), posiblemente como efecto de las restricciones por la pandemia. No obstante, a partir de 2021 se observa una recuperación progresiva, alcanzando 1.265 unidades en 2021, 1.454 en 2022 y 1.313 en el primer semestre del 2023, lo cual evidencia una expansión gradual de la oferta hacia sectores rurales y periféricos, especialmente en la zona norte del Distrito, donde se han desarrollado nuevas centralidades turísticas y proyectos con vocación de descanso. Este comportamiento sugiere un cambio en las dinámicas territoriales del arrendamiento turístico, extendiéndose más allá del centro histórico y la franja costera consolidada, y abriendo nuevas áreas de interés para el mercado de corta estancia.

La UCG 2, ubicada de manera contigua a la UCG 1, presenta dinámicas que permiten inferir un proceso de expansión de esta modalidad hacia su territorio, posiblemente motivado por factores como la cercanía a sectores turísticos consolidados, la disponibilidad de vivienda a menor costo y

la diversificación del perfil de la demanda. En términos agregados, esta unidad comunera pasó de 907 unidades en 2019 a 959 en el primer semestre del 2023, con una reducción progresiva entre 2020 y 2021 (756 y 648 unidades, respectivamente), seguida por un repunte considerable en 2022 (1.063 unidades), lo cual indica una reactivación significativa posterior al periodo de mayor afectación derivado de la pandemia.

A nivel barrial, la oferta de vivienda para estancias cortas en la UCG 2 se encuentra altamente concentrada en Torices, que lidera ampliamente con cifras elevadas y consistentes a lo largo del periodo analizado. Este barrio registró 642 unidades en 2019, alcanzó un pico de 731 en 2022, y se mantuvo en 714 en el primer semestre del 2023, lo que sugiere su consolidación como un nodo emergente de la oferta de vivienda para cortas estancias, favorecido por su localización estratégica y conectividad con áreas de alta demanda. Le sigue Canapote que, aunque con volúmenes inferiores, ha mantenido una participación significativa, con picos como los 140 registros en 2022, lo que evidencia su creciente incorporación a esta modalidad. El resto de los barrios presenta cifras bajas, pero con fluctuaciones interanuales y, en algunos casos, repuntes recientes, lo cual podría indicar un proceso incipiente de expansión de la oferta hacia sectores residenciales tradicionales, en respuesta a la presión del mercado turístico y a la búsqueda de nuevas áreas de alojamiento de menor costo.

Por otra parte, se identifica un conjunto de Unidades Comuneras de Gobierno cuya participación en el mercado de arrendamientos de corta estancia resulta marginal o incipiente. Se destacan las UCG 4, 5, 6, 11, 14 y 15, cuyas cifras se mantienen consistentemente por debajo del umbral de 100 unidades, y en muchos casos por debajo de 50, lo que evidencia un patrón de baja densidad en la oferta, con comportamientos mayoritariamente estables o con fluctuaciones poco significativas a lo largo del periodo analizado.

No obstante, algunas Unidades Comuneras de Gobierno como la 10, 12 y 13 registraban en 2019 niveles de actividad asociados a la renta de estancias cortas superiores a los observados en la actualidad, lo que sugiere que estos territorios no han logrado recuperar plenamente su dinamismo tras la crisis sanitaria derivada de la pandemia. En contraste, las UCG 3, 7, 8 y 9 evidencian señales

de dinamismo incipiente, reflejadas en incrementos moderados en la oferta entre los años 2021 y el primer semestre del 2023. Dentro de estas unidades comuneras, se destacan barrios como Daniel Lemaitre en la UCG 3; Los Alpes en la UCG 7; Zaragocilla y El Country en la UCG 8; y El Bosque en la UCG 10, que concentran buena parte de la oferta registrada para estancias cortas. Este comportamiento puede interpretarse como un proceso de integración progresiva de estos sectores al mercado de arrendamientos temporales, posiblemente impulsado por condiciones territoriales específicas que los hacen atractivos para dicha modalidad de ocupación.

En este contexto, la baja incidencia general que aún presentan estas UCG confirma que el fenómeno de la vivienda destinada a estancias cortas permanece concentrado en territorios específicos del Distrito. No obstante, el surgimiento de nuevas áreas con participación emergente plantea la necesidad de hacer seguimiento a estas dinámicas en expansión, dado que podrían generar tensiones con el uso residencial tradicional, no solo por su creciente aprovechamiento económico, sino también por los distintos fines que pueden estar motivando la ocupación temporal de vivienda, asociados tanto a la naturaleza turística de la ciudad como a otras actividades económicas de carácter empresarial o de entretenimiento que, también inciden en el uso del suelo urbano. Este panorama resalta la importancia de garantizar un equilibrio entre el derecho a la vivienda y el aprovechamiento económico del territorio, evitando procesos de desplazamiento, fragmentación social o transformación no planificada del tejido barrial.

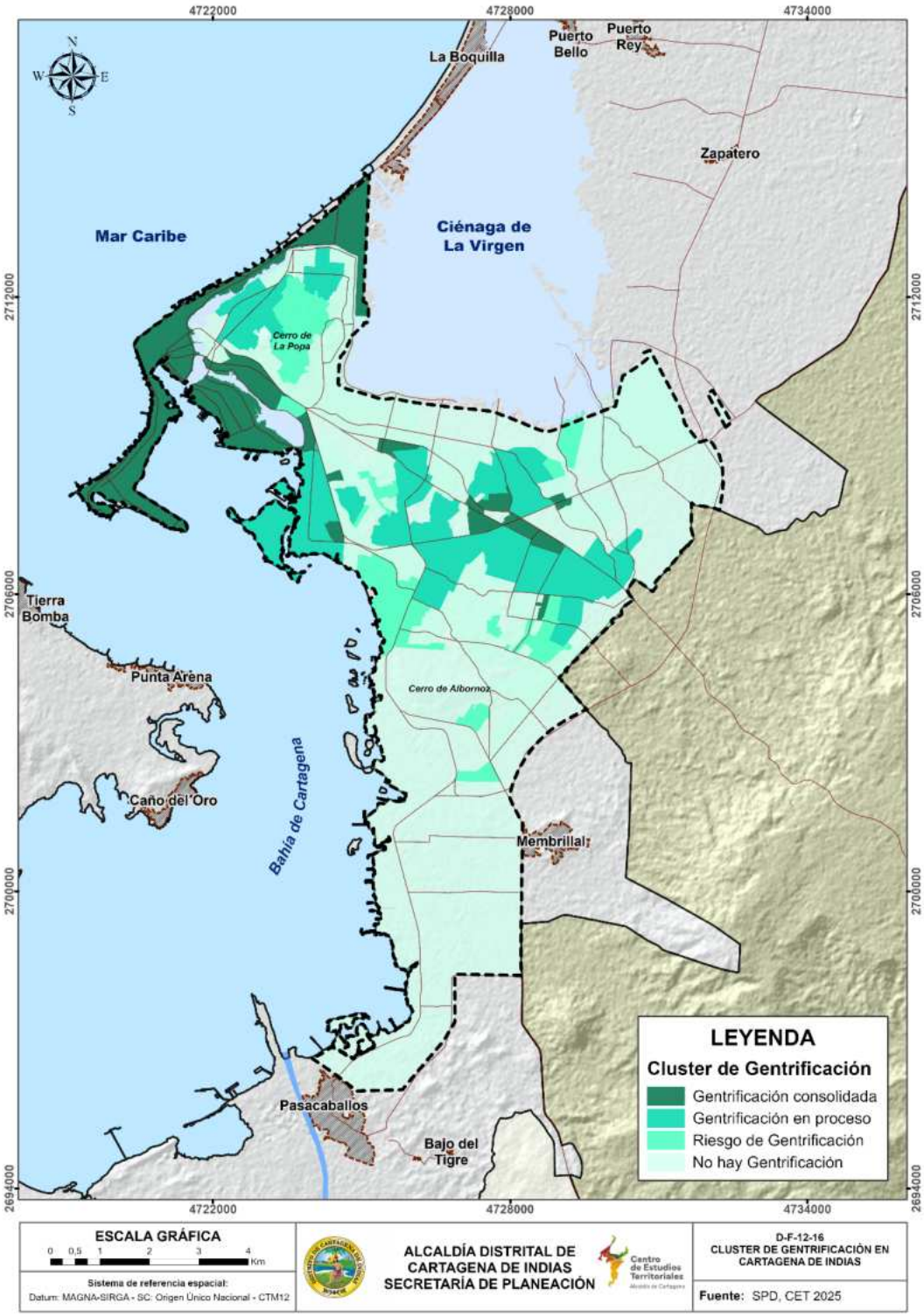
4.1.6.3.3 Fenómeno de Gentrificación.

La gentrificación, según la definición de la Real Academia Española (RAE), es el "proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo" (RAE, 2025). Este fenómeno urbano refleja profundas transformaciones en la estructura social, económica y física de los territorios, y se manifiesta a través del aumento del valor del suelo, la llegada de nuevos habitantes con mayores recursos, y la eventual sustitución de la población residente.

En ese sentido, el siguiente mapa presenta la identificación espacial de clústeres de gentrificación en Cartagena de Indias, diferenciando zonas con gentrificación. Esta información

permite reconocer patrones territoriales asociados a transformaciones en la ocupación del suelo, tomando variables del perfil socioeconómico de la población, datos demográficos, y la presión del mercado inmobiliario especialmente en sectores turísticos y estratégicos de la ciudad. Para efectos del análisis, se clasifica el fenómeno en tres grandes grupos: (i) gentrificación consolidada, correspondiente a barrios que ya han experimentado cambios estructurales significativos en vivienda, población y precios; (ii) gentrificación en proceso, donde se observa una aceleración de la valorización, la inversión y el cambio demográfico; y (iii) zonas en riesgo de gentrificación, que presentan condiciones que las hacen susceptibles a transformaciones futuras, como la presión del mercado inmobiliario o modificaciones normativas en curso.

Figura 145. Cluster de Gentrificación en el suelo urbano del Distrito de Cartagena.



Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE (2005), DANE (2018) y Secretaría de Hacienda.

El mapa de clústeres de gentrificación en Cartagena de Indias permite identificar los territorios donde este fenómeno ha alcanzado distintos niveles de intensidad. Se observa una clara correspondencia entre las zonas con gentrificación consolidada y aquellas con alta concentración de vivienda destinada a estancias cortas, lo que sugiere una relación directa entre los territorios que absorben dinámicas intensivas de operación económica vinculadas a la renta temporal.

La UCG 1 se presenta como el núcleo principal de gentrificación consolidada, condición que coincide plenamente con su rol como epicentro de la oferta de arriendos temporales en plataformas digitales, impulsada por su carácter turístico, centralidad urbana y valor patrimonial. Este patrón se reproduce, aunque de manera más fragmentada, en barrios localizados en otras UCG con condiciones territoriales particulares. En la UCG 10, por ejemplo, se destaca Alto Bosque, que podría estar asociado a modificaciones en los índices de construcción y mayor aprovechamiento de suelo, y el corredor de Cartagena, mientras que en la UCG 9 aparecen Martínez Martelo, El Prado, Juan XXIII y Armenia, áreas que podrían estar siendo afectadas tanto por el crecimiento de la renta de corta estancia como por la alta intensidad de actividades comerciales de escala media-alta.

En la UCG 12, los barrios San Pedro y Santa Mónica reflejan también señales de gentrificación consolidada. Por su parte, la UCG 8 muestra este fenómeno en barrios como Los Ángeles, Ruby, Tacaricua, Las Delicias y El Carmen, donde la presión del mercado se combina con condiciones de accesibilidad vial y transformación funcional del suelo. En la UCG 7, barrios como Chipre, La Castellana, San Antonio y El Gallo están localizados en una de las centralidades funcionales del Distrito, lo que los expone a procesos de valorización e inserción en el mercado de renta temporal. Similar situación ocurre en Anita (UCG 13) y Villa Rubia (UCG 14).

Igualmente, sectores como Pie del Cerro (UCG 2), debido a su proximidad con el centro histórico y su conexión directa con vías estratégicas, se ven involucrados en una dinámica de transición funcional y presión inmobiliaria. Por su parte, Tesca (UCG 5) destaca por encontrarse dentro de un entorno en transformación, donde el desarrollo vial y la cercanía con zonas de valorización futura generan condiciones propicias para procesos de desplazamiento indirecto.

En conjunto, este análisis evidencia que la expansión de la renta de estancias cortas actúa como un factor detonante o acelerador de la gentrificación para estos sectores, especialmente en zonas donde confluyen elementos como la localización estratégica, el acceso a servicios, el desarrollo de equipamientos institucionales y la presión del mercado inmobiliario. Esto plantea la necesidad de incorporar esta variable en el análisis de vulnerabilidad territorial y en el diseño de medidas diferenciadas de gestión del suelo que permitan mitigar los efectos negativos sobre la población residente, particularmente en barrios con alto riesgo de desplazamiento socioeconómico.

Por otra parte, los sectores que presentan procesos activos de gentrificación se distribuyen principalmente en distintos barrios del Distrito, entre los cuales se destacan: Torices en la UCG 2; Daniel Lemaitre en la UCG 3; Las Gaviotas, Trece de Junio y Los Alpes en la UCG 7; El Country, Calamares y Escallón Villa en la UCG 8; El Bosque, República de Chile y Nuevo Bosque en la UCG 10; El Campestre en la UCG 11; Zaragocilla, Blas de Lezo, Los Caracoles, Almirante Colón y El Socorro en la UCG 12; Ternera en la UCG 13, y San Fernando y Alameda La Victoria en la UCG 14.

La localización de estos barrios permite identificar al menos tres nodos territoriales de concentración del fenómeno de gentrificación en proceso: el primero, en el área de influencia de la centralidad de la Bomba El Amparo y los ejes viales arteriales centrales; el segundo, en El Bosque y su entorno inmediato; y el tercero, en el contorno del Cerro de La Popa, donde varios barrios presentan indicios de transformación progresiva. Adicionalmente, estos territorios están comenzando a operar como receptores emergentes de la demanda de vivienda para estancias cortas, lo cual podría estar acelerando procesos de reconfiguración socioeconómica, sustitución poblacional y presión sobre los mercados residenciales tradicionales.

El riesgo de gentrificación en Cartagena de Indias se encuentra disperso a lo largo del suelo urbano del Distrito, manifestándose en distintos sectores que, aunque no presentan una consolidación del fenómeno. No obstante, la mayor afectación se concentra en la zona industrial y su área de influencia, donde convergen dinámicas de reconversión funcional del suelo.

En este contexto, los barrios que actualmente presentan riesgo de gentrificación se ubican en diversas Unidades Comuneras de Gobierno, entre los cuales se destacan: Cerro de La Popa en la UCG 2; San José Obrero, Nuevo Porvenir y Fredonia en la UCG 7; Barrio Chino, Junín, José Antonio Galán, Las Brisas, Nueva Granada y Nueve de Abril en la UCG 9; Los Cerros y Bosquecito en la UCG 10; Mamonal, Bellavista, El Libertador, Arroz Barato y Policarpa en la UCG 11; La Esmeralda, Rossedal, Los Santanderes, Sectores Unidos, Nueva Jerusalén, Villa Fanny, La Sierrita, Camilo Torres, Nueva Delhi, La Florida, César Flórez y Jorge Eliécer Gaitán en la UCG 14; y El Reposo y Jaime Prado Leal en la UCG 15.Estos territorios, aunque actualmente mantienen características predominantemente residenciales y en algunos casos condiciones de vulnerabilidad, podrían verse expuestos a transformaciones aceleradas.

4.2.7 Asentamientos informales (asentamiento ilegal)

Los asentamientos informales constituyen formas de ocupación del suelo urbano o rural que se desarrollan por fuera de los marcos legales, normativos o técnicos establecidos para el uso y la urbanización del territorio. Estos pueden presentar distintos grados de consolidación, desde sectores con urbanización funcional hasta zonas en condiciones de precariedad. En particular, los asentamientos informales precarios se caracterizan por presentar un desarrollo incompleto e inadecuado, y por albergar población en situación de pobreza y alta vulnerabilidad, expuesta a condiciones de exclusión social, deficiencia en infraestructura y baja calidad de vida. Este apartado se enfoca en este tipo de asentamientos, dado su alto grado de afectación social y urbana. En consonancia con lo dispuesto en la Ley 2044 de 2020, se entiende por asentamiento humano ilegal precario aquel que:

> Conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística" (El Congreso de Colombia, 2020).

En el Distrito de Cartagena, los asentamientos de origen informal precario se localizan predominantemente en territorios con altos niveles de vulnerabilidad y/o en suelos no aptos para ser urbanizados, configurando patrones de ocupación al margen del ordenamiento legal del territorio. Estos asentamientos se han emplazado en zonas que reúnen una o varias de las siguientes condiciones: suelos de protección ambiental, área con susceptibilidad de riesgo alto, localización aislada respecto a centros de servicio, limitaciones de acceso y conectividad, y ausencia de redes de servicios públicos domiciliarios, entre otros factores que dificultan su integración al tejido urbano formal. En este contexto, los asentamientos informales precarios representan uno de los principales retos para el ordenamiento territorial del Distrito, al exigir respuestas integrales en materia de regulación, planeación, provisión de infraestructura y equipamientos, así como medidas para la mitigación del riesgo.

Los asentamientos de origen informal en Cartagena han surgido como una respuesta espontánea a la falta de acceso a vivienda formal, motivados por múltiples factores de orden socioeconómico, político y territorial, entre los que se destacan:

- Déficit habitacional y exclusión del mercado formal: la oferta de vivienda formal, especialmente de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), resulta insuficiente para atender la demanda de los sectores de bajos ingresos. Las barreras económicas y la falta de acceso a crédito hipotecario obligan a una parte significativa de la población a recurrir a soluciones habitacionales informales.

- Falta de acceso a suelo urbanizable: los suelos bien localizados y con infraestructura consolidada suelen tener precios inaccesibles para los hogares vulnerables, y la ausencia de políticas efectivas de gestión del suelo limita la oferta de terrenos adecuados para la vivienda social.

- Migración y desplazamiento poblacional: Cartagena ha experimentado un crecimiento poblacional sostenido, impulsado por procesos de migración rural-

urbana, desplazamiento forzado por el conflicto armado, y por la migración externa proveniente de Venezuela, lo que ha generado una presión adicional sobre el sistema urbano de vivienda.

- Deficiencias en la regulación y control urbano: la falta de control urbanístico ha permitido el crecimiento desordenado; la limitada capacidad de respuesta institucional frente a la magnitud de la generación de vivienda informal ha incidido en la consolidación de asentamientos por fuera del marco normativo.

- Ocupación desordenada y crecimiento periférico: históricamente, los asentamientos informales se han desarrollado en áreas no planificadas, mayoritariamente en la periferia urbana y en los cerros, muchos de estos en suelos de protección, susceptibilidad de riesgo o en áreas de alto valor ambiental. Estas ocupaciones se han dado mediante procesos de urbanización espontánea, sin control técnico, lo cual ha generado deforestación, pérdida de cobertura vegetal y vulnerabilidad ante desastres naturales.

En conjunto, estos factores incrementan el riesgo de expansión de los asentamientos informales y dificultan su integración al modelo de ciudad formalmente planificada. Esta configuración profundiza los procesos de segregación socioespacial, limita la disponibilidad de suelo para el desarrollo de equipamientos urbanos esenciales y genera una creciente demanda de recursos públicos destinados a procesos de regularización y legalización urbanística. Estos últimos, además, suelen ser complejos, prolongados y costosos, lo que representa una barrera adicional para la incorporación plena y efectiva de estos territorios a la estructura urbana del Distrito.

Teniendo en cuenta que los asentamientos de origen informal precarios, se caracterizan, entre otras condiciones, por no contar con una conexión regular a los servicios públicos domiciliarios básicos, se ha recopilado información contenida en los decretos distritales emitidos

desde el año 2001[40], mediante los cuales se han clasificado diversos sectores y barrios del Distrito de Cartagena como zonas subnormales, con el fin de viabilizar su regularización en relación con el acceso formal al servicio de energía eléctrica. Si bien esta clasificación no implica por sí sola que dichos sectores sean necesariamente de origen informal precario, el cruce de esta información con otras variables permite presumir su carácter informal, de conformidad con los criterios establecidos en el marco normativo vigente.

La información correspondiente a los sectores estudiados fue procesada y sistematizada para efectos del presente documento, y se realizó un ejercicio de georreferenciación con base en las descripciones territoriales contenidas en los decretos distritales relacionados. Es importante aclarar que dicha delimitación tiene un carácter referencial y aproximado, dado que las descripciones contenidas en los actos administrativos no siempre permiten establecer con exactitud los límites físicos del área efectivamente ocupada e incluso, hay algunas zonas que no fue posible referenciar. Por ello, en un eventual proceso de priorización o intervención, será necesario realizar una delimitación más precisa, que identifique con mayor claridad la superficie realmente urbanizada de manera informal.

En la **Figura 113** correspondiente se presentan los sectores que, con base en el análisis técnico realizado, se presumen como asentamientos de origen informal precario. Esta identificación se fundamenta en el cruce de múltiples fuentes de información, entre ellas; la base de datos construida a partir de los decretos distritales expedidos desde el año 2001 (mediante los cuales se han clasificado diversos barrios y sectores como zonas subnormales); los registros de Aguas de Cartagena (entidad que mantiene un inventario actualizado de asentamientos sin conexión formal a las redes de agua potable y alcantarillado); y los datos consolidados por la Secretaría de Planeación Distrital.

En este último caso, se verificó que los sectores referenciados presentan al menos dos condiciones asociadas a la informalidad, tales como: localización en suelo no urbanizable, ausencia

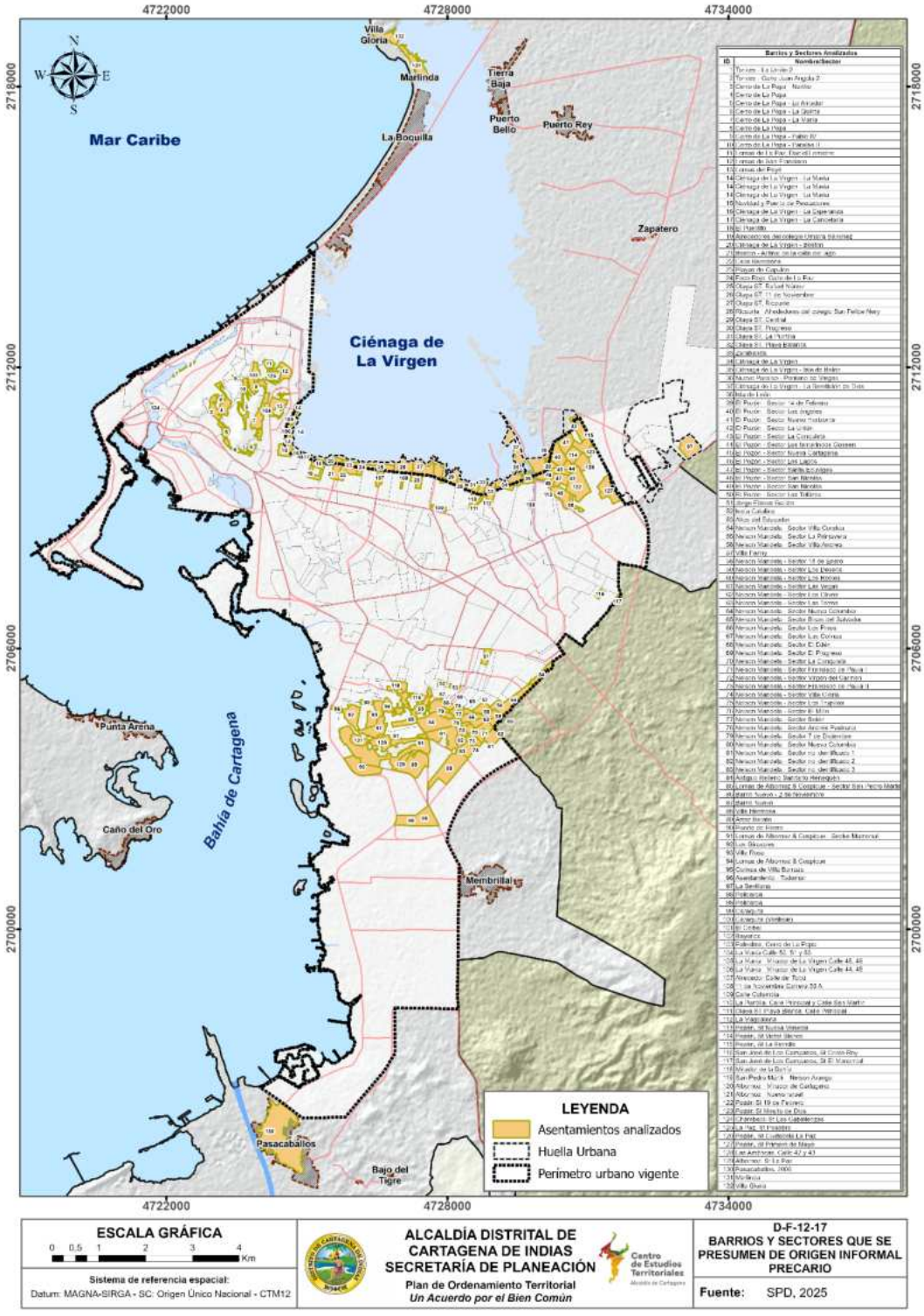
[40] Decretos: 0997 de 2001, 0205 de 2002, 0251 de 2002, 0347 de 2002, 0361 de 2003, 0877 de 2006, 0983 de 2008, 0639 de 2010, 0797 de 2012, 1164 de 2012, 1377 de 2014, 0011 de 2015, 1283 de 2015; mediante los cuales se clasifican como barrios subnormales algunas zonas del Distrito de Cartagena

de licencias urbanísticas, restricciones de accesibilidad y conexión, condición de pobreza extrema, carencia de conexión formal a uno o varios servicios públicos domiciliarios, y el incumplimiento de normas técnicas. El cruce de estas variables permitió establecer una clasificación presuntiva, sustentada en criterios técnicos y normativos vigentes, que evidencia la concurrencia de múltiples factores estructurales de informalidad en los sectores identificados.

Para una interpretación precisa del concepto de suelo no urbanizable y su correspondiente condición, se incorpora la norma urbanística y la reglamentación establecida en el Decreto 0977 de 2001, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena. En este marco normativo, se consideran como suelo no urbanizable: i) los suelos de protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 Ibidem; ii) las áreas con riesgo tecnológico, referidas en el artículo 47 del mismo decreto; y iii) las zonas con susceptibilidad alta de riesgo que no cuenten con estudios detallados que precisen las características, magnitud y alcance del fenómeno, conforme al artículo 40 Ibidem y concordantes.

Es importante resaltar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, “los suelos de protección hacen parte del suelo no urbanizable, y comprenden aquellas áreas que por sus condiciones ambientales, ecológicas o de riesgo no son aptas para procesos de urbanización o desarrollo urbano” (Congreso de la República de Colombia, 1997). Esta clasificación normativa resulta fundamental para determinar los límites de expansión urbana y los criterios de ocupación del territorio, así como para la evaluación de condiciones de informalidad en asentamientos localizados en dichas zonas.

Figura 146. Barrios y sectores que se presumen de origen informal precario.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025).

El ejercicio de mapeo realizado tiene como objetivo principal la georreferenciación de los asentamientos que se presumen de origen informal precario en el Distrito de Cartagena, para contar con una base territorial que permita analizar su distribución y situación actual.

Es importante mencionar que no todos los asentamientos de origen informal se encuentran representados en el mapa. Algunos de ellos han alcanzado un nivel de consolidación que, aunque no implica su legalización formal, sí refleja una integración progresiva al tejido urbano planificado. Esto ha sido posible gracias a su ubicación estratégica y proximidad a sectores urbanísticamente consolidados, lo que ha facilitado su conexión a redes de servicios públicos esenciales, la mejora de su infraestructura básica y una reducción parcial de sus condiciones de vulnerabilidad. De acuerdo con la definición de "asentamiento humano ilegal consolidado" consignado en la Ley 2044 de 2020;

> estos corresponden a agrupaciones de una o más viviendas que, con el paso del tiempo, han alcanzado un desarrollo escalonado y presentan edificaciones permanentes construidas con materiales estables, cuentan con infraestructura de servicios públicos instalada, vías pavimentadas y, en algunos casos, con presencia de equipamientos institucionales promovidos por el Estado, estas construcciones se ubican en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y carecen de legalidad y planificación urbanística (El Congreso de Colombia, 2020).

En el Distrito de Cartagena se han formalizado urbanísticamente dos asentamientos de origen informal. El caso más reciente corresponde al asentamiento Arroz Barato, regulado mediante el Decreto Distrital 0971 de 2025, mientras que San José de los Campanos fue regulado mediante el Decreto Distrital 147 de 2011. Estos actos administrativos representan avances significativos en el proceso de incorporación de asentamientos informales al modelo de ciudad planificada, permitiendo su integración normativa al sistema urbano y la formalización de sus condiciones de ocupación y desarrollo.

4.2.8 Providencias judiciales que obligan dar atención de vivienda en el Distrito

A continuación, se presenta una relación de sentencias judiciales que ordenan brindar atención en materia de vivienda en el Distrito de Cartagena. Cabe señalar que dicha atención no se restringe exclusivamente a la oferta de programas de vivienda en sus distintas modalidades, sino que, en muchos casos, implica la adopción de medidas orientadas a mitigar condiciones de riesgo o a garantizar la seguridad e integridad de las personas asentadas en zonas vulnerables, lo cual puede conllevar, según el caso, a la necesidad de procesos de reubicación.

Es importante señalar que, al momento de la publicación del presente documento, la Secretaría de Planeación Distrital no contaba con información actualizada sobre el estado de cumplimiento de dichas sentencias. No obstante, con el propósito de tener esta información amplia y suficiente en la siguiente fase de revisión y ajuste del Decreto 0977 de 2001 que permita orientar de manera adecuada las decisiones de planificación, gestión del suelo y atención a poblaciones vulnerables, se solicitó formalmente a la Oficina Asesora Jurídica del Despacho del Alcalde, mediante oficio AMC-OFI-0109475-2025, el estado actual de los proceso judiciales y las órdenes en firme a cargo del Distrito, así como su estado de cumplimiento.

Tabla 97. Sentencias en materia de vivienda y hábitat.

ORD	RADICO	ORDEN DEL FALLO
1	13001-23-31-003-2002-00090-00	Clausurar el relleno sanitario Henequén, realizar el cerramiento y desalojo de las personas que viven en esos terrenos. Comprar predios aledaños. Crear un parque.
2	13001-23-31-008-2007-00137-00	Reubicar a los habitantes del barrio la República del Caribe. Realizar campañas de educación sanitarias en el Barrio Republica del Caribe.
3	13001-33-31-010-2008-00047-00	Realización de obras de saneamiento básico y paisajismo en el marco de la adaptabilidad de la ciudad al Cambio climático, consistentes en la captación, conducción y bombeo de las aguas lluvias generadas en el sector turístico de la ciudad de Cartagena - PROYECTO PILOTO CONTROL DE MAREAS 1RA ETAPA. CONSTRUCCIÓN DE ESPOLÓN en L hasta la ISOBATA -0.50 e instalación de GEOTUBOS en la Isla de Tierra Bomba (PLAN DE EMERGENCIA). Realizar macroproyecto de protección costera de la Isla Tierra Bomba ante el OCAD.
4	13001-33-31-007-2008-00221-01	Reubicar a los habitantes de las viviendas que están en las zonas de riesgo etapas I y II de la Urbanización Nueva Granada. Ejecutar obras de mitigación a partir de la estabilización de taludes, construcción de muros, pantallas de concreto.
5	13-001-33-31-012-2009-00002-00	Realización de obras de infraestructura para prevenir deslizamientos de terreno en San Bernardo de Asís. reubicación.

ORD	RADICO	ORDEN DEL FALLO
6	13001-33-31-001-2009-00084-00	Recuperar el espacio público ocupado por las construcciones ilegales en las orillas del Caño Juan Angola. Realizar estudios técnicos en torno al grado de contaminación y afectación de la biodiversidad ecológica, adopte las medidas necesarias para mitigar efectos ambientales
7	13001-33-31-013-2010-00122-00	Reubicar las viviendas ubicadas en el sector LA POZA del barrio Daniel Lemaitre. Recuperar el terreno ocupado mediante la demolición de las construcciones y disponer de medidas policivas para evitar nuevos asentamientos. Reforzar el muro de contención ubicado en el sector. Pavimentar las calles señaladas en el fallo.
8	13001-23-31-000-2011-00315-00	Restituir el espacio público ocupado por las comunidades asentadas en los sectores de Marlinda y Villa Gloria, corregimiento de la Boquilla. Reubicar a cada una de las familias asentadas en dichos sectores.
9	13001-33-33-008-2013-00218-01	Realizar procedimientos sancionatorios por infracción de normas urbanísticas en el predio denominado Magulla, dentro del cual se debe ejecutar el Macroproyecto Ciudad Bicentenario. elaborar censo sobre las personas que habitan el predio Magulla.
10	13001-33-33-002-2013-00205-00	Pavimentación, sistema de alcantarillado, deslizamiento barrios nuevo Sector el Reposo, Jaime Pardo Leal Y Manuela Vergara (Cerro de Albornoz).
11	13001-33-33-002-2015-00306-00	Reubicar a los habitantes del Sector John. F. Kennedy del barrio Torices. Recuperar el terreno ocupado mediante la demolición de la totalidad de las viviendas y demás edificaciones allí construidas.
12	13001-33-33-007-2016-00053-00	IMPLEMENTAR Política Pública para la protección integral al Cerro de la Popa. REALIZAR CENSO de las personas que habitan esta zona en asentamiento ilegales y se adopten medidas tendientes a evitar que se formen nuevos asentamientos. Construcción de obras urgentes y necesarias con el propósito de mitigar las condiciones de vulnerabilidad ambiental, así como su recuperación, conservación y sustitución de la zona.
13	13001-33-33-004-2016-00296-00	REUBICAR a los habitantes de la calle 64 del Barrio Paraíso II, así como las ubicadas en las zonas altas del barrio Paraíso II. PRESTACIÓN y dotación del servicio de público de acueducto y alcantarillado en los demás sectores del barrio Paraíso II. REALIZAR censo en el barrio Paraíso II.
14	13001-33-33-004-2017-00087-00	Pavimentación calles barrio San Bernardo de Asís - reubicación del sector denominado "El Panorama"
15	13001-33-33-009-2017-00133-00	Desocupar áreas adyacentes al Canal Calicanto, Isla León y zonas verdes aledañas
16	13001-33-33-013-2018-00196-00	Construcción de muro de contención en el barrio de Nelson Mandela sector Los Deseos. Reubicar a las familias que ocupan las viviendas afectadas.
17	13001-33-33-004-2017-00149-00	Establecer viviendas ubicadas en el sector que se encuentran por encima de la cota 25 sobre el nivel del mar. reubicar las familias que se encuentren en la zona por encima de la cota 25 sobre el nivel del mar. garantizar la prestación eficiente del servicio de acueducto y alcantarillado del barrio San Bernardo de Asís
18	13001-33-33-004-2017-00087-00	Pavimentación calles barrio San Bernardo de Asís - reubicación del sector denominado "El Panorama".

ORD	RADICO	ORDEN DEL FALLO
20	13-001-33-31-005-2010-25	Reubicación de viviendas ubicadas en canal del barrio 20 de julio, así como limpieza del mismo.
21	13001-40-03-013-2019-00509-02	Reubicación del Cabildo indígena Zenú – CAIZEM – PROY-01792

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital 2025

4.2.9 Macroproyectos y Planes Parciales adoptados:

De conformidad con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997;

> los planes parciales proceden para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de aquellas 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 y en los términos previstos en dicha ley. El artículo establece, además, que el plan parcial o local deberá incluir como mínimo aspectos relacionados con delimitaciones, estructura vial, usos del suelo, sistemas de servicios públicos, cesiones y cargas urbanísticas (Congreso de la República de Colombia, 1997).

En el marco del análisis del componente de vivienda y hábitat, se identifican aquellos planes parciales que, según el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, fueron dispuestos para su formulación y presentan alta incidencia en las dinámicas habitacionales. Estos instrumentos fueron concebidos como mecanismos de planificación intermedia para orientar el desarrollo urbano residencial e industrial, priorizando el ordenamiento en áreas de expansión y en sectores con procesos de consolidación urbana incompleta o desarrollados al margen de las normas urbanísticas.

Para efectos del presente componente, solo se referenciarán aquellos planes parciales que tienen una incidencia significativa en la configuración de las formas de habitar, ya sea por su orientación hacia el desarrollo de proyectos residenciales, su impacto sobre el acceso y habilitación de suelo urbanizable con destino habitacional, o por la incorporación de cargas urbanísticas asociadas a Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Para cada uno de ellos, se indica su estado actual en términos de formulación y ejecución así:

- Plan Parcial de Reordenamiento de la Loma Zaragocilla y Marión: No se formuló.
- Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social: Se formuló y se encuentra en ejecución, con avances en la urbanización de varias de sus unidades de actuación.
- Plan Parcial para la isla de Tierra Bomba: No se llevó a cabo, dado que los planes parciales solo proceden en suelo urbano y de expansión urbana, mientras que Tierra Bomba se encuentra clasificada como suelo rural en la zona insular del Distrito de Cartagena, por lo cual este instrumento no resulta normativamente procedente.
- Plan Parcial de Reordenamiento de los asentamientos de la zona industrial de Mamonal Policarpa, Arroz Barato y Puerta de Hierro: No se formuló.
- Macroproyecto "Parque Distrital de la Ciénaga de la Virgen": No se formularon los planes parciales de renovación previstos para este sector. Por iniciativa privada, se formularon los planes parciales de las unidades de planificación A1, A2 y A3, agrupados bajo el Plan Parcial La Roca, adoptado en 2022.
- Proyecto de Recuperación Integral del "Cerro de la Popa": No se formuló.
- Planes parciales para las áreas de expansión urbana: Por iniciativa privada, se formuló el Plan Parcial Alfa y Omega, adoptado en 2015.

En este contexto, el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social, si bien ha presentado avances significativos en su ejecución, aún no ha desarrollado en su totalidad las unidades de actuación definidas en su formulación, lo cual tiene implicaciones directas sobre la habilitación de nuevas áreas de expansión urbana para vivienda de interés social, conforme a lo establecido en el artículo 92 del Decreto 0977 de 2001. Este artículo dispone que:

> Los planes parciales para las áreas de expansión urbana destinados para vivienda de interés social ubicados al oriente de la Ciénaga de la Virgen no se incorporarán al desarrollo urbano hasta tanto no se urbanicen las áreas de desarrollo definidas en el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social. No obstante, estas áreas podrán ser incorporadas con anterioridad, siempre y cuando los particulares interesados asuman los

costos de la infraestructura necesaria, no sin antes haber sido concertado con la Secretaría de Planeación Distrital (Alcaldía de Cartagena, 2001) p. 12.

En el marco del análisis técnico adelantado para la actualización del POT, no solo se examina a continuación el estado de los planes parciales adoptados que han presentado avances, sino también el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Bicentenario, el Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen y el Plan Maestro Serena del Mar, por tratarse de operaciones urbanas estratégicas que han incidido significativamente en el patrón de ocupación territorial, la provisión de infraestructura y la dinámica del mercado de vivienda en el Distrito.

Tabla 98. Instrumentos de Planificación Intermedia con Incidencia en la Provisión de Vivienda

PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE DESARROLLO SOCIAL			
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades**	**Potencialidad para unidades de Vivienda**
Decreto 0747 de 2003 Decreto 1393 del 2007 Decreto 0916 2010 Decreto 1664 de 2011	*"Por el cual se adopta la estructura general del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, se reglamenta el polígono No. 1 del Triángulo de Desarrollo y las áreas pertenecientes al Tratamiento de Consolidación"* *Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"* *"Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1393 del 17 de Diciembre de 2007 y se dictan otras disposiciones"* *"Por el cual se modifica el Decreto 0916 de 2010 y*	- Área total de planificación del Plan Parcial: 639,5 Has. - Área de desarrollo: 411,7 Has. - 9 unidades de Actuación	Decreto 0747 de 2003 en el Art. 5 fija dentro de los objetivos del plan parcial *"Reducir del déficit habitacional del Distrito, para lo cual se propone la construcción de 54.500 viviendas aproximadamente"*

PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE DESARROLLO SOCIAL			
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades**	**Potencialidad para unidades de Vivienda**
	se dictan otras disposiciones"		

PLAN PARCIAL ALFA Y OMEGA			
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades**	**Potencialidad para unidades de Vivienda**
Decreto 2209 de 2015	*"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"*	- Área total: 56,73 Has. - 2 unidades de Gestión; Alfa (una etapa), y Omega (cinco etapas). - Vigencia: 50 años	De conformidad con el Artículo 12 y 27; el área total para vivienda es de 13 Has. Aprox., de las cuales 7,7 Has serán destinadas para VIS y VIP. Así mismo el articulo 29 ordena destinar el 20% del área útil residencial a VIP:
PLAN PARCIAL LA ROCA			
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades**	**Potencialidad para unidades de Vivienda**
Decreto No. 0483 del 29 de marzo de 2022	*"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo demoniado denominado "Planes Parciales 1, 2 y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del Distrito ubicado en el Sector El Pozón" y se dictan otras disposiciones".*	Artículo 92 del Decreto 0977 de 2001 - UAU/UG: doce (12) Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión de Plan Parcial. - Área Bruta: 440 Ha. aprox. - Área Neta Urbanizable (A.N.U): 341 HA aprox. - Total Área Útil: 285 Ha. aprox. - Vigencia: 15 años	De conformidad con el Plano PP F-08 - Usos, el área total para uso residencial es de 150,65 Ha. aproximadamente; el artículo 29. Establece que el 20.20% de suelo útil se destinará para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario, equivalente a 577.287 m2.

MACROPROYECTO PARQUE DISTRITAL CIÉNAGA DE LA VIRGEN			
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades**	**Potencialidad para unidades de Vivienda**
Decreto No. 0063 de 2006	*"Por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto "Parque Distrital Ciénaga de la Virgen" como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se*	Planes Parciales de renovación urbana: - Lomas de Peyé - San Francisco y la María. - Navidad, La Candelaria y Bastón. - Líbano, Foco Rojo y Rafael Núñez. - Once de noviembre y Ricaurte.	No se han desarrollado los Planes Parciales.

	dictan otras disposiciones".	- El Progreso, La Puntilla, Playas Blancas y El Pozón.	

MACROPROYECTO CIUDAD DE BICENTENARIO			
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades**	**Potencialidad para unidades de Vivienda**
Resolución No. 2362 de 2008, modificado por la Resolución No. 0725 de 2013.	*"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario" del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.*	De conformidad con la información suministrada por la Fundación Santo Domingo el pasado 16 de abril del 2025 mediante correo electrónico planeacion@potcartagena.gov.co, las partes interesadas están trabajando para modificar la resolución vigente donde se pretende hacer los siguientes cambios en materia de vivienda: • Área de planificación: - Inicial: 388 Has. - Modificación: 388 Has. • Potencial de vivienda inicial: 68.000 unidades. • Potencial de vivienda actual: 45.000 unidades.	El artículo 30 de la Resolución No. 2362 indica que el porcentaje mínimo sobre área neta urbanizable para destinación VIS será del 60% del cual como mínimo se destinará para VIP el 30% sobre el área neta urbanizable.

PLAN MAESTRO SERENA DEL MAR			
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades**	**Potencialidad para unidades de Vivienda**
Plan Maestro Serena del Mar.		32 proyectos residenciales	< 8000 unidades aprox.

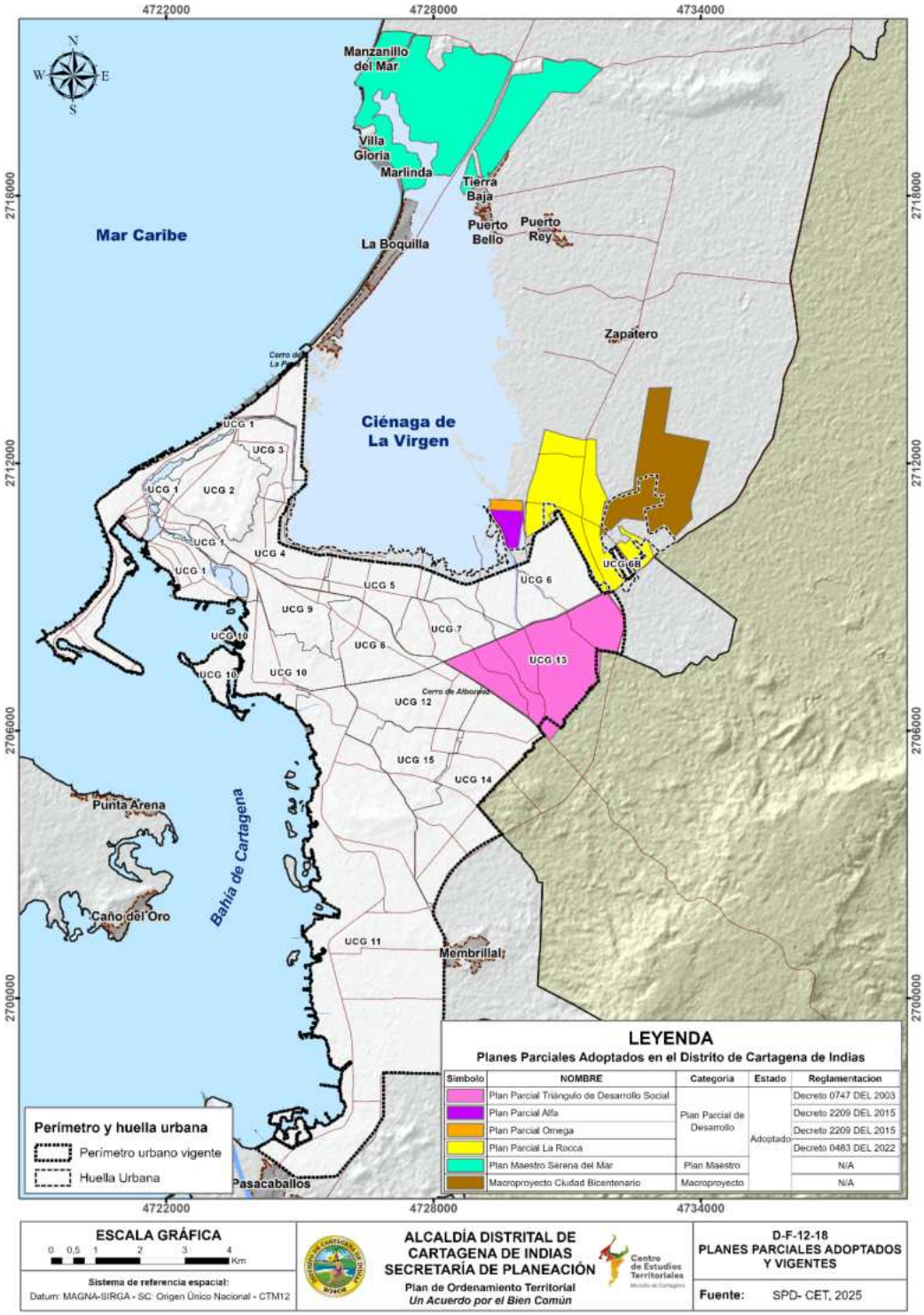
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

En cuanto a la orientación social y territorial de estos instrumentos, se destaca que el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Bicentenario y el Macroproyecto Distrital de la Ciénaga de la Virgen fueron formulados con el propósito de impactar de manera estructural el déficit habitacional cuantitativo, para beneficiar los hogares más vulnerables, priorizando la atención de población de estratos socioeconómicos bajos y medio bajos, mediante mecanismos de provisión de vivienda de interés social, integración de infraestructura básica y acceso a equipamientos colectivos.

Por otro lado, los planes parciales Alfa y Omega y La Roca, aunque no tienen una función integral orientada exclusivamente a la población vulnerable, sí incorporan una carga urbanística destinada a Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP). En contraste, el Plan

Maestro Serena del Mar está orientado principalmente a la consolidación de vivienda para estratos medios, medio-altos y altos, con una estrategia de desarrollo urbano basada en la inversión privada y la integración de usos mixtos de alto estándar, lo cual marca una diferenciación clara frente al enfoque de los instrumentos dirigidos al cierre de brechas habitacionales.

Figura 147. Localización de los Instrumentos de Planificación Intermedia con Incidencia en la Provisión de Vivienda



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025)

4.2.10 Análisis cumplimiento de las disposiciones del Decreto 0977 de 2001 en materia de vivienda.

El Decreto Distrital 0977 de 2001, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena, estableció un componente programático específico en materia de vivienda, conformado por ocho programas y trece proyectos orientados a atender las necesidades habitacionales del Distrito. De acuerdo con el documento de Seguimiento y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, vigencia 2024, se reporta que, de los trece proyectos de vivienda formulados, se ejecutaron doce, los cuales se detallan a continuación.

Tabla 99. Programa corto plazo - Construyendo Futuro.

Programa de ejecución de corto plazo	
1. PROGRAMA: CONSTRUYENDO FUTURO	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
1. Fortalecimiento Institucional y Banco de Datos.	En 2022 se lanzó oficialmente el Observatorio de Vivienda del Distrito de Cartagena (OVIC), mediante la Resolución Interna 029 de 2022 y su modificación 914 de 2023. Este observatorio, pionero en la Región Caribe, permite describir, analizar y monitorear indicadores del sector Vivienda y Hábitat. Su objetivo es apoyar la toma de decisiones y la formulación de programas liderados por CORVIVIENDA y otros actores. Además, opera como plataforma de consulta pública. Facilita el acceso a información clave para instituciones, promoviendo la transparencia y fortaleciendo el sector.
2. Banco de Tierra	En el año 2022, CORVIVIENDA consolidó un Documento Técnico de Soporte (DTS) mediante el cual se estructuró un inventario de predios con potencial para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). Estos terrenos, localizados en suelo urbano y de expansión, fueron identificados como aptos para la implementación de iniciativas residenciales en el Distrito de Cartagena, con el objetivo de responder a la creciente demanda habitacional en la región. Aunque este documento no constituye formalmente un banco de tierras, representa un insumo estratégico para la evaluación de factibilidad en procesos de adquisición de predios destinados a vivienda social.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025 (2025).

Tabla 100. Programa corto plazo - Mi Tierra

Programa de ejecución de corto plazo	
2. PROGRAMA: MI TIERRA	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
3. Legalización (Pozón, Nueva Cartagena, San Pedro Mártir,	Desde el año 2001, el Distrito de Cartagena de Indias ha implementado de manera continua un programa de titulación de predios con el

Programa de ejecución de corto plazo	
2. PROGRAMA: MI TIERRA	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
san José de los Campanos, y Benkos Biojo) y Banco de Datos.	propósito de reducir el déficit de formalización de la propiedad, en especial en áreas ocupadas por viviendas de interés social. Este programa ha tenido como objetivo principal garantizar la seguridad jurídica de los hogares, mediante el reconocimiento legal de la tenencia y la implementación de medidas administrativas conforme a la legislación vigente. Como resultado de estas acciones, se han logrado 21.494 titulaciones, consolidando avances significativos en barrios como Benkos Biohó, El Pozón, San José de Los Campanos y San Pedro Mártir.
4. Programa de legalización de 2000 viviendas.	

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025, (2025).

Tabla 101. Programa corto plazo - Techo para Todos

Programa de ejecución de corto plazo	
3. PROGRAMA: TECHO PARA TODOS	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
5. Construcción de vivienda nueva subsidiada (Luis C. Galán).	En el año 1998, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio asignó un total de 426 subsidios completos de vivienda en el barrio Luis Carlos Galán, marcando un antecedente positivo en el acceso a soluciones habitacionales para esta comunidad.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025, (2025).

Tabla 102. Programa corto plazo - Reubicación de Vivienda en Alto Riesgo

Programa de ejecución de corto plazo	
4. PROGRAMA: REUBICACIÓN DE VIVIENDA DE ALTO RIESGO	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
6. Reubicación de vivienda en alto riesgo Sor Teresa de Calcuta.	En Cartagena, el barrio Sor Teresa de Calcuta ha sido un punto focal para acciones de reubicación. 2001: 17 familias reubicadas de La Paz y Pesebre. 2003: 43 familias reubicadas de La Paz y Pesebre. 2005: 63 familias reubicadas desde sectores como la vía perimetral a La Esmeralda, Revivir de Los Campanos, Luis Carlos Galán y Sor Teresa de Calcuta. Total: Aproximadamente 123 familias han sido reubicadas en Sor Teresa de Calcuta.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025, (2025).

Tabla 103. Programa corto plazo -Mejoramiento del Entorno

Programa de ejecución de corto plazo	
5. PROGRAMA: MEJORAMIENTO DEL ENTORNO	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
7. Mejoramiento del Entorno, zona Sur Oriental.	Desde 2001 hasta 2024, se han ejecutado 13.581 mejoramientos de vivienda en Cartagena, en cumplimiento del POT de 2001. El programa ha buscado reducir el déficit cualitativo de vivienda mediante subsidios para optimizar las condiciones de habitabilidad en zonas urbanas y rurales del Distrito, priorizando hogares vulnerables. Las intervenciones han incluido adecuaciones de baños, cocinas, lavaderos, redes sanitarias, eléctricas e hidráulicas, así como mejoras en cubiertas, pisos y estructuras, saneamiento básico y mejoras del entorno barrial, como parques y espacios públicos. Las principales zonas intervenidas han sido Nelson Mandela y la Zona Sur Oriental.
8. Mejoramiento del Entorno, Nelson Mandela.	

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025, (2025).

Tabla 104. Programa corto plazo - Mejoramiento de Vivienda en Corregimientos

Programa de ejecución de corto plazo	
6. PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN CORREGIMIENTOS	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
9. Mejoramiento de vivienda en corregimientos.	Entre los años 2001 y 2024, se han ejecutado 2.789 mejoramientos de vivienda en los corregimientos del Distrito de Cartagena de Indias. Estas intervenciones han contribuido a mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias en zonas rurales, reduciendo el déficit cualitativo de vivienda y fortaleciendo el bienestar de las comunidades más vulnerables del ámbito rural.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025, (2025).

Tabla 105. Programa mediano plazo - Vivienda de Interés Social

Programa de ejecución mediano plazo	
7. PROGRAMA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
10. Desarrollo de Programas de Viviendas de Interés Social en Zona de Desarrollo Social y Zona de Expansión Urbana.	Entre 2001 y 2003, se ejecutaron dos intervenciones destacadas: en Olaya, sector Playa Blanca, se entregó un lote y se realizaron obras de urbanismo en beneficio de 30 familias; y en San José de los Campanos, sector Revivir, se entregaron 201 unidades habitacionales distribuidas en tres etapas. Entre 2004 y 2005 se entregaron 129 viviendas en Nueva Granada (La Carolina) por orden judicial y se adjudicaron 912 viviendas en Ciudadela 2000.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025, (2025).

Tabla 106. Programa mediano Plazo Vivienda de Interés Social

Programa de ejecución mediano plazo	
8. PROGRAMA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
11. Estudio y ejecución de obras de Drenajes en Zona de Expansión.	Entre 2005 y 2006 se construyeron y entregaron 37 viviendas en Isla de León y Villa Luna, dirigidas a familias afectadas por el proyecto del Emisario Submarino. Entre 2005 y 2007 se entregaron 289 viviendas en la primera etapa de la urbanización Flor del Campo, se adjudicaron 23 viviendas en Navidad – Puerto de Pescadores y se entregaron 22 viviendas en La Islita. Entre 2007 y 2011 se entregaron 3.506 viviendas en distintos barrios y corregimientos de Cartagena, a través de proyectos VIS y VIP en suelo de expansión urbana, ejecutados con recursos propios, del Gobierno Nacional y de fundaciones como Compartir y Argos. Estas iniciativas beneficiaron a población en general, desplazados, personas con discapacidad y comunidades reubicadas.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025, (2025).

Tabla 107. Programa largo plazo - Vivienda de Interés Social

Programa de ejecución largo plazo	
9. PROGRAMA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
12. Desarrollo de Programas de Viviendas de Interés Social en Zona de Expansión Urbana	Entre 2013 y 2015 se desarrolló el macroproyecto Ciudad Bicentenario y el programa de vivienda gratis del Gobierno Nacional, beneficiando a 4.220 familias en situación de vulnerabilidad, incluyendo víctimas del conflicto armado, población reubicada y personas en pobreza extrema. En 2016 se construyeron y entregaron 338 viviendas en la Súper Manzana 72 del macroproyecto Ciudad del Bicentenario, mediante convenio con la Fundación Santo Domingo. Ese mismo año se suscribió el contrato para ejecutar el proyecto Caminos del Cerro en Pasacaballos, que contemplaba 432 viviendas. Su avance fue progresivo: en 2018 se asignaron 26 subsidios distritales, en 2021 se entregaron 27 viviendas y el contrato fue liquidado en noviembre de 2023. En 2017 se construyeron y entregaron 224 viviendas VIP en Flor de La Esperanza. Además, se suscribió el proyecto VIS Bahía San Carlos en El Campestre, con 5 torres y 714 unidades habitacionales, incluyendo 92 subsidios en la Torre 1 y un avance del 98.8 % en esta. También se diseñó el macroproyecto Ciudadela de La Paz en El Pozón, con 2.512 soluciones habitacionales en cinco etapas: en 2018

Programa de ejecución largo plazo	
9. PROGRAMA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
Proyecto	**Proyectos ejecutados**
	se entregaron 688 subsidios correspondientes a las etapas 1 y 2, y entre 2021 y 2022 se culminaron las etapas 3, 4 y 5, asignando 1.824 subsidios adicionales. En 2022 se adelantaron obras de infraestructura y mejoramiento urbano en la Ciudadela de La Paz, incluyendo la construcción de un parque recreo-deportivo de 2.500 m² y la ejecución de un proyecto de pavimento rígido de 1.324 metros en la Carrera 92 del barrio El Pozón, aprobado por el Sistema General de Regalías.

Fuente: elaborado por la Secretaría de Planeación con base en el Decreto 0977 del 2001 y oficio COR-OFI-0000072-2025, (2025).

Aunque los proyectos ejecutados en el marco del Decreto 0977 de 2001 evidencian una gestión significativa en términos de soluciones habitacionales, el cumplimiento global reportado en el documento de seguimiento y evaluación del POT a la vigencia 2024, con una ejecución del 92,3 %, debe analizarse con cautela. Esta cifra, si bien alta, no permite medir de manera precisa el impacto real de las intervenciones, debido a dos factores claves; en primer lugar, el POT vigente no estableció un indicador de línea base que facilite la evaluación comparativa de los avances en vivienda y hábitat, y en segundo lugar, el plan actualmente en vigor ha excedido ampliamente su horizonte temporal, ya que, pese a que los POT están concebidos con una vigencia de 12 años, en Cartagena se ha mantenido por más de 24 años. En este contexto, los proyectos ejecutados, aunque importantes, no representan una transformación estructural ni un avance sustancial en la garantía del derecho a la vivienda ni en la consolidación del hábitat urbano, lo cual pone de manifiesto la necesidad de actualizar el modelo de gestión del territorio bajo un nuevo marco de planificación.

4.2.11 Metas del Acuerdo 139 de 2024 en materia de vivienda

En concordancia con los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo “Cartagena, Ciudad de Derechos” 2024-2027, adoptado mediante el Acuerdo 139 de 2024, se han definido metas orientadas a garantizar el acceso progresivo a una vivienda digna y segura, especialmente para la población en situación de vulnerabilidad en el siguiente sentido:

> El plan plantea, entre sus propósitos, el fortalecimiento de la oferta habitacional a través de la asignación de subsidios complementarios para vivienda nueva, así como intervenciones integrales para el mejoramiento de las condiciones habitacionales en sectores precarios de

la ciudad. De igual forma, se contempla la titulación y legalización de predios, como parte de una estrategia más amplia de gestión del suelo urbano, con el objetivo de facilitar nuevos procesos de legalización urbanística de barrios y habilitar la inversión pública en zonas históricamente excluidas. Estas acciones se articulan con los compromisos internacionales de desarrollo sostenible, en particular con el ODS 11, en cuanto a lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras y resilientes, garantizando el acceso equitativo a la vivienda y al hábitat adecuado (Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C, 2024).

Tabla 108. Metas del Cuatrienio 2024–2027 en Materia de Vivienda y Hábitat – Plan de Desarrollo "Cartagena, Ciudad de Derechos"

Programa	Meta	Población
Unidos por una vivienda digna	Beneficiar a diez mil (10.000) hogares con subsidios familiares de adquisición de vivienda de interés social.	45.000 personas integrantes de hogares con jefatura femenina, víctimas de conflicto armado, damnificados, personas en pobreza extrema, población rural e insular.
Mi Casa Avanza	Beneficiar a doce mil setecientos cincuenta (12.750) hogares con subsidios familiares para mejoramiento de vivienda urbana.	45.000 personas integrantes de hogares con jefatura femenina, víctimas de conflicto armado, damnificados, personas en pobreza extrema, población rural e insular.
Mi Casa con Propiedad	Titular legalizar cinco mil (5.000) predios.	15.000 personas integrantes de hogares con jefatura femenina, víctimas de conflicto armado, damnificados, personas en pobreza extrema, población rural e insular.
Mi Territorio en Orden	Elaborar cinco (5) Documentos Técnicos de Soporte para la solicitud de legalización de 100 hectáreas en los asentamientos humanos priorizados del Distrito.	1.059.626 habitantes.
	Adoptar seis (6) documentos normativos para la legalización de 122 hectáreas en asentamientos humanos.	1.059.626 habitantes.
	Actualizar un (1) sistema de información de vivienda.	1.059.626 habitantes.
Desarrollo Humano y Bienestar Social de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.	Otorgar cuatrocientos cincuenta (450) subsidios para mejoramiento de vivienda anual focalizado en las comunidades	252.785 Negra, Afrocolombianos, Raizal Y Palenquera.

Programa	Meta	Población
	negras, afrodescendientes, raizales y palenqueros del Distrito.	
Territorio Propio	Otorgar cuatrocientos cincuenta (450) subsidios para mejoramiento de vivienda anual focalizado en las comunidades negras, afrodescendientes, raizales y palenqueros del Distrito.	1.350 indígenas asentados en 6 cabildos en el Distrito de Cartagena.
	Adquirir un (1) lote para la reubicación de Cabildo indígena CAIZEM asentado en Membrillal.	558 indígenas del cabildo CAIZEM.
	Otorgar cuatrocientos cincuenta (450) de subsidios para mejoramiento de vivienda a miembros de los cabildos indígenas ubicados en el Distrito.	1.350 indígenas asentados en 6 cabildos en el Distrito de Cartagena.
Instrumentos de Planificación Territorial.	Diseñar y ejecutar un (1) plan Estratégico para el traslado de Marlinda y Villa Gloria.	2.602 habitantes.
	Formular y ejecutar diez (10) Planes de Mejoramiento integral de Centros Poblados (Arroyo Grande, Arroyo de las Canoas, Punta Canoas, Manzanillo, Puerto rey, Tierra Baja, Pontezuela, Membrillal, Leticia y recreo)	1.059.626 habitantes.
	Formular y ejecutar los Planes de Mejoramiento integral de los Centros Poblados insulares de los Centros Poblados insulares de Bocachica, Caño del Oro, Punta Arena, Tierra Bomba, Barú, Isla Grande, Santa Cruz del Islote. E Isla Fuerte.	1.059.626 habitantes.
Gestión del territorio marino Costero	Diseñar (1) Cartilla de Tipologías de Vivienda Insular o Costera adaptada a los eventos de cambio climático.	1.059.626 habitantes.
Habitabilidad para la Superación de la Pobreza Extrema	Mejorar cinco mil (5.000) unidades de vivienda en sectores de pobreza extrema del Distrito.	15.000 personas en pobreza extrema.

Fuente: Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C. Acuerdo 139 de 2024.

4.2.12 Conclusiones

- Si bien los resultados del censo DANE 2018, revelan que el 38,73 % de los hogares del Distrito de Cartagena presenta algún tipo de déficit habitacional, ubicando a la ciudad en un nivel intermedio en el ámbito nacional. Sin embargo, esta proporción puede no reflejar con precisión la realidad actual, dado el impacto que haya causado en 7 años fenómenos como la pandemia, la migración interna y externa, la transformación en la estructura de los hogares y el crecimiento del uso turístico de la vivienda. Estas dinámicas emergentes subrayan la necesidad de complementar los datos censales con análisis territoriales actualizados que consideren tanto los factores mencionados como los cambios recientes en la demanda y oferta habitacional.

- El déficit habitacional en las localidades del Distrito de Cartagena de Indias, excluyendo las áreas rurales que se abordan mediante unidades de análisis diferenciadas, evidencia que las tres localidades presentan afectaciones en distintos niveles. La Localidad de la Virgen y Turística concentra las mayores incidencias tanto en el déficit cualitativo como en el cuantitativo, seguida por la Localidad Industrial y de la Bahía. En contraste, la Localidad Histórica y del Caribe registra los niveles más bajos en ambos componentes, reflejando una menor presión habitacional relativa frente a las demás localidades urbanas. Igualmente se evidencia diferencias marcadas en la relación entre hogares y viviendas por localidad, por ejemplo, La Localidad 1 muestra una leve subutilización del parque habitacional, influida por usos turísticos y de segunda vivienda, lo que contribuye a su bajo nivel de déficit. La Localidad 2 presenta una fuerte presión por cobertura y calidad habitacional, con el mayor déficit del Distrito y una sobredemanda de vivienda formal. La Localidad 3 evidencia un déficit intermedio, concentrado en zonas cercanas a los Cerros de Albornoz y Cospique.

- El déficit habitacional en el suelo rural del Distrito de Cartagena de Indias evidencia diferencias significativas entre localidades, con una afectación estructural generalizada que requiere enfoques territoriales diferenciados. Mientras la Localidad Histórica y del Caribe Norte presenta el mayor déficit cualitativo y el menor cuantitativo, la Localidad de la Virgen y Turística muestra niveles intermedios, y la Localidad Industrial y de la Bahía concentra

el mayor déficit cuantitativo y el menor cualitativo. Adicional a esto, en los centros poblados continentales e insulares, la ausencia de proyectos de vivienda de interés social y la autogestión de viviendas sin licenciamiento o permisos técnicos evidencian profundas brechas en habitabilidad y acceso a soluciones formales.

- El déficit habitacional en las Unidades Comuneras de Gobierno del área urbana de Cartagena de Indias evidencia una profunda desigualdad territorial, donde las condiciones del hábitat y la disponibilidad de vivienda varían considerablemente según la consolidación urbana, el uso del suelo y la presencia de procesos formales o informales de ocupación. Las UCG con mayor consolidación, infraestructura adecuada y aplicación efectiva de la normatividad urbanística como las UCG 1, 8 y 12 registran los niveles más bajos de déficit cualitativo y cuantitativo. En contraste, las UCG 2, 4, 5, 6 y 11 presentan los mayores niveles de déficit, reflejo de urbanización informal, baja cobertura de servicios públicos y alta incidencia de autoconstrucción sin licencias. Esta situación requiere intervenciones diferenciadas, ajustadas a las dinámicas específicas de cada UCG, que prioricen la regularización urbanística, el fortalecimiento institucional y el acceso equitativo a vivienda formal y servicios básicos.

- La falta de una caracterización detallada de los barrios y sectores con mayores condiciones de vulnerabilidad habitacional, muchos de ellos conformados por asentamientos de origen informal y localizados en suelos no urbanizables, limita la capacidad de orientar de manera efectiva la oferta institucional de vivienda. Aunque CORVIVIENDA lidera la provisión de soluciones habitacionales en el Distrito, los tres ejes históricos de intervención enfrentan restricciones importantes. En el caso de los programas de mejoramiento de vivienda, estos se ven condicionados por el cumplimiento de exigencias técnicas y normativas que excluyen a buena parte de la población objetivo. Por su parte, los procesos de titulación de predios, si bien garantizan seguridad jurídica, no resuelven por sí solos el déficit habitacional, ya que muchas de las viviendas legalizadas presentan condiciones físicas inadecuadas o requieren intervenciones que los hogares no pueden financiar. En cuanto a los subsidios para adquisición de vivienda, los topes establecidos para VIS resultan poco

accesibles para los hogares con mayores necesidades, quienes no logran alcanzar el cierre financiero requerido. En conjunto, estas limitaciones reducen la viabilidad de implementar soluciones de vivienda formal que atiendan de manera integral a la población más afectada por el déficit habitacional en el Distrito.

- El modelo actual de ocupación y uso del suelo del Distrito de Cartagena que propuso el Decreto 0977 de 2001 fue orientado bajo un esquema de aprovechamiento con índices de construcción que favorecen procesos de densificación mediana o baja en la mayor parte del territorio donde prevalece el uso residencial. No obstante, ante la creciente presión sobre el suelo urbano y la necesidad de ampliar la oferta habitacional formal, se sugiere evaluar la viabilidad de una transición gradual hacia modelos de mayor aprovechamiento del suelo, mediante la flexibilización de restricciones en altura. Esta transición hacia el incremento del índice de edificabilidad permitiría optimizar el uso de suelo consolidado, promover esquemas de habitabilidad en comunidad a través de la propiedad horizontal, especialmente en barrios tradicionales donde puedan consolidarse procesos de renovación urbana compatibles con su estructura morfológica y vocación residencial.

- Si bien el documento presenta un análisis general y desagregado por escalas territoriales, e incluye la información disponible sobre las soluciones habitacionales gestionadas por el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -CORVIVIENDA- en la vigencia del Decreto 0977 del 2001, persiste la necesidad de consolidar una base de datos actualizada e integral que incluya no solo las intervenciones institucional de carácter local, sino también las soluciones de vivienda social promovidas por entidades regionales y nacionales, así como los registros del comportamiento de la oferta y demanda habitacional promovida por desarrolladores inmobiliarios privados. Contar con esta información de manera sistematizada es fundamental para caracterizar con mayor precisión el déficit habitacional actual y orientar la planeación y toma de decisiones en materia de vivienda en el Distrito.

- En el Distrito de Cartagena, los efectos de los procesos de gentrificación y turistificación no han sido plenamente reconocidos en el marco del ordenamiento territorial, a pesar de su

impacto creciente en sectores estratégicos del territorio. Estas dinámicas se manifiestan de manera progresiva generando procesos de expulsión indirecta de la población local, afectando de forma desproporcionada a comunidades étnicas, rurales y de bajos ingresos. Estas poblaciones enfrentan barreras cada vez mayores para permanecer en sus territorios, debido al aumento sostenido en los precios del suelo, la vivienda y el costo de vida, lo que restringe su acceso equitativo a soluciones habitacionales. A su vez, esta transformación funcional de los entornos tradicionales debilita el tejido social y cultural que históricamente ha caracterizado estos sectores.

- Para la fase de formulación, se hace necesario realizar un cruce riguroso de información entre los sectores que se presumen de origen informal precario identificados y las determinantes ambientales expedidas por las autoridades competentes, como la Corporación Autónoma del Canal del Dique -CARDIQUE- y el Establecimiento Público Ambiental -EPA-, así como los estudios básicos de riesgo y, cuando existan, los estudios detallados. Esta articulación técnica permitirá identificar con mayor precisión aquellos asentamientos ubicados actualmente en suelos no urbanizables que presentan condiciones no aptas para ser habitadas, por tanto, deben ser objeto de procesos de reubicación, priorizando criterios de riesgo, sostenibilidad ambiental y garantía de derechos para la población afectada. Contar con esta información integrada es esencial para orientar decisiones responsables sobre la permanencia o relocalización de comunidades en condiciones de informalidad, en consonancia con el ordenamiento del territorio y la gestión del riesgo.

- La falta de implementación y ejecución de varios Planes Parciales aprobados en el Distrito de Cartagena representa una limitante significativa para la atención efectiva del déficit habitacional. Estos instrumentos, concebidos para ordenar y gestionar suelo urbanizable en condiciones adecuadas de infraestructura, servicios y accesibilidad, constituyen una oportunidad clave para ampliar la oferta formal de vivienda, tanto de interés social como no VIS. Sin embargo, su inactividad prolongada contribuye a la escasez de suelo disponible para desarrollos habitacionales planificados. Esta situación evidencia la necesidad de

revisar los factores que han obstaculizado su ejecución y establecer medidas que reactiven su desarrollo como parte de una estrategia integral para enfrentar el déficit de vivienda en el marco del POT.

- El crecimiento sostenido del uso residencial destinado a la renta de corta estancia, vivienda vacacional o de segundo uso en Cartagena está incidiendo negativamente en la disponibilidad de vivienda efectiva para residencia permanente. Este fenómeno, especialmente visible en zonas de alto valor patrimonial y turístico, ha provocado una reducción la vivienda disponible para los hogares locales, al tiempo que ha impulsado el alza en los precios del suelo, las viviendas y los arriendos. La transformación del uso residencial hacia fines comerciales o turísticos, sin una regulación adecuada, debilita la función social de la vivienda y contribuye a la expulsión indirecta de poblaciones tradicionales, agravando el déficit habitacional y profundizando las inequidades en el acceso al hábitat. Esta tendencia subraya la necesidad de que el POT establezca lineamientos claros para regular estos usos, garantizando el equilibrio entre el aprovechamiento económico del suelo y el derecho a una vivienda digna y asequible para la población residente.

- Si bien el déficit habitacional del Distrito de Cartagena se concentra en mayor número en el suelo urbano dada su función, al analizar las proporciones relativas, el suelo rural presenta una condición más crítica, con casi el 100% de los hogares en situación deficitaria. En ambos contextos urbano y rural, predomina el déficit cualitativo, asociado a condiciones inadecuadas de habitabilidad. No obstante, es importante señalar que una parte de las viviendas clasificadas inicialmente dentro del déficit cualitativo debería ser reclasificada como déficit cuantitativo, al no cumplir con las condiciones normativas y técnicas mínimas para su regularización o mejoramiento, principalmente por estar localizadas en suelos no urbanizables.

- Los topes establecidos por el Gobierno Nacional para la Vivienda de Interés Social (VIS) y Prioritaria (VIP), si bien buscan incentivar la producción de vivienda asequible, no están

siendo efectivamente aprovechados por los hogares de menores ingresos, quienes no logran alcanzar el cierre financiero requerido debido a sus condiciones socioeconómicas. Esta brecha ha generado una distorsión en el acceso, donde las unidades VIS son adquiridas mayoritariamente por hogares de estratos medios para residencia permanente, e incluso por sectores de mayores ingresos como inversión o para uso vacacional. Esta situación desvirtúa el propósito de la política de vivienda social y evidencia la necesidad de revisar los criterios de focalización y acceso, de manera que la oferta realmente beneficie a la población con mayor vulnerabilidad habitacional.

- La reglamentación existente para el suelo rural en el Distrito de Cartagena, si bien está vigente, resulta ambigua o exenta de criterios específicos que permitan articular de manera efectiva las determinantes ambientales expedidas por CARDIQUE. Esta falta de precisión normativa ha generado vacíos en el control del uso y la ocupación del territorio, dificultando la planificación coherente de los asentamientos rurales. En particular, la ausencia de lineamientos claros sobre índices de ocupación y parámetros constructivos ajustados a las realidades actuales ha limitado la capacidad institucional para intervenir en procesos de ocupación y ha restringido la viabilidad de soluciones habitacionales acordes con la vocación del suelo. Por tanto, el POT debe fortalecer y complementar esta reglamentación mediante normas claras, diferenciadas y contextualizadas, que orienten el uso del suelo rural en armonía con las determinantes ambientales y las dinámicas territoriales actuales y previstas del Distrito.

- El suelo rural del Distrito presenta una problemática estructural significativa, evidenciada por la alta incidencia del déficit habitacional que afecta a la mayoría de los hogares en estas áreas, con un claro predominio del déficit cualitativo sobre el cuantitativo. Este escenario refleja profundas carencias en la calidad de las viviendas, asociadas a deficiencias en los materiales constructivos, inestabilidad estructural y, especialmente, ausencia de servicios públicos básicos, siendo este último un criterio determinante para su clasificación como déficit cualitativo. Aunque la normativa vigente, como el Decreto 1077 de 2015, contempla la implementación de soluciones habitacionales con tecnologías alternativas en zonas

rurales sin infraestructura convencional, su aplicación ha sido limitada. A esto se suma que el modelo de desarrollo urbano promovido por los instrumentos de planificación intermedia ha favorecido grandes proyectos habitacionales dirigidos a sectores de altos ingresos, que cuentan con los recursos necesarios para garantizar el acceso a agua potable y saneamiento mediante sistemas privados. Esta dinámica ha generado presiones inmobiliarias sobre el suelo rural, afectando la permanencia de comunidades rurales tradicionales y profundizando las desigualdades en el acceso a soluciones habitacionales adecuadas en estos territorios.

- Si bien el Distrito ha realizado esfuerzos importantes para atender a los hogares con mayores condiciones de vulnerabilidad habitacional, estos resultan insuficientes frente a la magnitud y persistencia del problema. En la práctica, persisten condiciones habitacionales deficitarias profundamente marcadas en las poblaciones de escasos recursos, lo que evidencia brechas significativas entre la cobertura de las intervenciones institucionales y las necesidades reales del territorio. Esta situación subraya la urgencia de fortalecer las estrategias de atención, con un enfoque integral, territorializado y diferencial, que garantice el acceso efectivo a una vivienda digna para los sectores más vulnerables de la población.

4.3 SERVICIOS PUBLICOS

El estudio y evaluación de la prestación de servicios públicos en el Distrito de Cartagena de Indias se desarrolla bajo dos enfoques principales. El primero consiste en la recopilación y examen de indicadores técnicos relacionados con la provisión de los servicios, mientras que el segundo establece un contraste con la normativa vigente en aspectos como cobertura, calidad y continuidad, aplicables a todos los servicios analizados. Como ejemplos específicos, se pueden mencionar el porcentaje de agua no contabilizada en el servicio de acueducto y las métricas que evalúan la frecuencia y duración de las interrupciones en el servicio de alumbrado público.

Estos indicadores cumplen múltiples propósitos. Por un lado, garantizar servicios públicos eficientes y sin interrupciones contribuye al mantenimiento del orden público y económico en una ciudad, dado que sectores clave como el comercio, la industria y, especialmente en Cartagena de Indias, la hotelería y el turismo—principales generadores de empleo—dependen en gran medida de un abastecimiento estable para operar sin inconvenientes.

Por otro lado, el desarrollo urbano exige la capacidad de atender las nuevas demandas derivadas de procesos de densificación o expansión territorial. Asimismo, un aspecto fundamental en la planificación es la gestión del riesgo, la cual adquiere especial relevancia al tratarse de servicios que implican el uso y transformación de recursos naturales. Esto requiere un enfoque prioritario en sistemas de alerta temprana ante fenómenos climáticos, ya que estos han ocasionado graves afectaciones en la distribución y disponibilidad de los servicios, subrayando la necesidad de que los proveedores cuenten con planes de contingencia y emergencia debidamente estructurados y ejecutados.

Finalmente, el incumplimiento de las metas en continuidad, cobertura y calidad en servicios de saneamiento básico se interpreta como una señal de riesgo en la administración de recursos como aquellos del Sistema General de Participaciones (SGP), cuyo fin es promover un desempeño eficiente y asegurar la correcta inversión de los fondos públicos.

A continuación, se definen los servicios públicos domiciliarios establecidos en La ley 142 de 1994 “Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras

disposiciones" los siguientes: Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Energía, Gas Combustible y Telefonía pública y los define de acuerdo con la Tabla 109.

Tabla 109. Definición de servicios públicos según ley 142 de 1994.

Tipo de servicio	Definición
Acueducto	Hace referencia a la distribución municipal de agua (potable) apta para el consumo humano, incluido su conexión y medición. También se aplicará esta Ley a las actividades complementarias tales como la captación de agua y su procesamiento, tratamiento, almacenamiento, conducción y trasporte.
Alcantarillado	Es la recolección municipal de residuos, principalmente líquidos. Por medio de tuberías y conductos. También se aplicará esta Ley a las actividades complementarias de transporte, tratamientos y disposición final de tales residuos.
Aseo	Es el servicio de recolección municipal de residuos, principalmente sólidos. También se aplicará esta Ley a las actividades complementarias de transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final de tales residuos
Energía eléctrica	Es el transporte de energía eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final, incluida su conexión y medición. También se aplicará esta Ley a las actividades complementarias de generación, de comercialización, de transformación, interconexión y transmisión.
Gas	Es el conjunto de actividades ordenadas a la distribución de gas combustible, por tubería u otro medio, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde el gasoducto central hasta la distribución final, incluyendo su conexión y medición. También se aplicará esta Ley a las actividades complementarias de comercialización desde la producción y transporte de gas por un gasoducto principal, o por otros medios, desde el sitio de generación hasta aquel en donde se conecte a una red secundaria.

Fuente: Ley 142 de 1994.

El artículo 2 de la ley 142 especifica que el Estado intervendrá en los servicios públicos, en el marco de lo dispuesto en los artículos 334, 336, y 365 a 370 de la Constitución Política, para los siguientes fines:

- Garantizar la calidad del bien objeto del servicio público y su disposición final para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios.
- Ampliación permanente de la cobertura mediante sistemas que compensen la insuficiencia de la capacidad de pago de los usuarios.

- Atención prioritaria de las necesidades básicas insatisfechas en materia de agua potable y saneamiento básico.
- Prestación continua e ininterrumpida, sin excepción alguna, salvo cuando existan razones de fuerza mayor o caso fortuito o de orden técnico o económico que así lo exijan.
- Prestación eficiente.
- Libertad de competencia y no utilización abusiva de la posición dominante.
- Obtención de economías de escala comprobables.
- Mecanismos que garanticen a los usuarios el acceso a los servicios y su participación en la gestión y fiscalización de su prestación.
- Establecer un régimen tarifario proporcional para los sectores de bajos ingresos de acuerdo con los preceptos de equidad y solidaridad.

Bajo este marco conceptual, el Decreto 0977 de 2001 —que establece el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias— integró el subsistema de infraestructura de servicios públicos como base para impulsar el modelo de ocupación territorial diseñado para la ciudad. Partiendo de su diagnóstico, el decreto prioriza la formulación e implementación de planes maestros específicos, destinados a abordar las problemáticas identificadas.

1. Plan Maestro de Alcantarillado.

Este plan estratégico incorpora acciones integrales para la rehabilitación ambiental del sistema hídrico del Distrito, sentando las bases para un desarrollo urbano articulado con el Parque de la Ciénaga de la Virgen. Su ámbito de acción comprende la totalidad de este ecosistema estratégico, incluyendo sus complejos lagunares, áreas de humedal y bosques de manglar.

Aguas de Cartagena S.A. E.S.P. asumió el diseño y ejecución de esta iniciativa, alcanzando resultados transformadores: se logró eliminar el 95% de los vertimientos de aguas residuales urbanas que contaminaban los cuerpos de agua del Distrito, donde históricamente el 60% de estos

vertimientos fluían directamente hacia la Ciénaga de la Virgen. En el modelo actual, las aguas residuales son transportadas mediante sistema de bombeo hasta la Planta de Pretratamiento Canoas, donde reciben tratamiento primario antes de su disposición final en el Mar Caribe a través del emisario submarino, infraestructura que inició operaciones en 2013 y que representa un hito en el saneamiento ambiental de la ciudad.

2. Plan Maestro de Drenaje Pluviales.

Este instrumento de planificación tuvo como finalidad establecer los lineamientos distritales para la gestión integral -técnica, jurídica, administrativa y ambiental- de la infraestructura de drenaje pluvial, tanto de los componentes existentes como de las futuras proyecciones requeridas para optimizar el sistema en el perímetro urbano y extender su cobertura hacia las áreas de expansión territorial.

Como parte de su implementación, se han adelantado diversas acciones que revisan y actualizan los estudios técnicos originalmente elaborados por HIDROTEC en 1982, con la meta estratégica de consolidar un Plan Integral para la rehabilitación y organización hidráulica de la red de caños, lagos y cuerpos lagunares interiores del Distrito.

Un hito relevante ocurrió en 2008 cuando el Consejo Distrital de Cartagena otorgó la aprobación para las obras del PMDP. Si bien se ejecutaron algunas intervenciones financiadas mediante el mecanismo de valorización, estas resultaron insuficientes para resolver integralmente las limitaciones del sistema de drenajes pluviales, problemática que persiste como uno de los principales desafíos de infraestructura urbana en la ciudad.

3. Plan Maestro de Residuos Sólidos

El análisis contenido en el POT 2001 dejó en evidencia las deficiencias históricas en el manejo de residuos sólidos en Cartagena, destacando la urgencia de implementar soluciones que garantizaran un sistema más eficiente, ecológico y económicamente viable para la población. Esta situación crítica se derivaba de dos factores principales: la carencia de espacios adecuados dentro del perímetro urbano para disposición final y el crecimiento acelerado en la generación de

desechos, impulsado tanto por el aumento poblacional como por el desarrollo industrial, lo que reducía drásticamente la capacidad operativa del relleno sanitario existente.

Como estrategia de solución, las autoridades formularon un Plan Maestro de Manejo de Residuos Sólidos estructurado en dos componentes fundamentales. El primero contemplaba el cierre técnico de las fases ya completadas en el sitio de disposición de Henequén, mientras que el segundo proponía un ambicioso programa de reducción de residuos mediante campañas pedagógicas orientadas a fomentar prácticas de reutilización, reciclaje y aprovechamiento de materiales entre la ciudadanía. Sin embargo, la implementación de estas medidas no alcanzó los resultados esperados, lo que hace prioritario en la actualidad fortalecer la articulación institucional y comunal para ejecutar efectivamente las directrices del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos adoptado en 2016, que mantiene coherencia con los planteamientos originales del POT.

En materia de planeación territorial para infraestructura de servicios, el distrito estableció reservas estratégicas de suelo. Para el sistema de alcantarillado se destinó un área aproximada de 15 hectáreas destinadas a la Estación Paraíso y su planta de tratamiento asociada, complementando esta previsión con una franja de protección de 65 metros de ancho a lo largo del trazado de la tubería de impulsión. Adicionalmente, en las zonas de expansión urbana se delimitó un corredor de servicios paralelo a la red de alcantarillado, extendiéndose por aproximadamente 5 kilómetros para albergar las redes primarias de los diferentes servicios públicos.

Cabe destacar que no se previó la reserva específica de terrenos para otras infraestructuras complementarias como plantas de tratamiento de aguas residuales, subestaciones eléctricas o tanques de almacenamiento, quedando bajo responsabilidad de las empresas operadoras la adquisición de estos predios, proceso que debe incorporar las respectivas zonas de amortiguamiento y protección según lo establecido en la normativa sectorial aplicable.

En Cartagena de Indias existen empresas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en la zona urbana y rural de la ciudad de Cartagena de Indias, relacionadas a en las **Tabla 110** y **Tabla 111**:

Tabla 110. Prestadores de servicios públicos en zona urbana

Zona Urbana	Empresa Prestadora
Acueducto	Aguas de Cartagena - Acuacar
Alcantarillado	Aguas de Cartagena – Acuacar
Aseo	Veolia Aseo Cartagena/ PACARIBE
Energía eléctrica/ Alumbrado Público	CARIBEMAR DE LA COSTA S.A.S. E.S.P a partir del 01 de octubre de 2020./ EPM
Gas	Surtigas S.A E.S.P

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Tabla 111. Prestadores de servicios públicos en zona rural.

Componente	Empresa Prestadora	Corregimientos
Acueducto	Aguas de Cartagena - Acuacar	Acueducto zona norte: Bayunca, Pontezuela, Puerto rey, Tierra Baja, Arroyo de Piedra, Punta Canoa y Manzanillo del Mar. Sistema de Acueducto Isla de Barú: Ararca y Santa Ana.
Alcantarillado	Aguas de Cartagena – Acuacar	No se presta el servicio en: Las Veredas Tierrabaja a Puerto Rey. Calle 69 entre Cra 9 y Anillo vial Corregimiento de la Boquilla. Corregimiento de Bayunca y Pontezuela, isla de Tierrabomba y demás zonas insulares de Cartagena. Corregimientos y veredas: Arroyo de Piedra, manzanillo del Mar, Santana, Barú, Ararca, Membrillal, el Zapatero, arroyo grande, arroyo de las canoas.
Aseo	Veolia Aseo Cartagena	Arroyo De Piedra, Bayunca, Boquilla, Manzanillo Del Mar, Pontezuela, Bayunca, Puerto Rey, Punta Canoa, Tierra Baja, Arroyo De Las Canoas, Arroyo Grande, Ararca, Barú, Bocachica, Bonaire, Cabo Reton, Cabo Raton, Caguamo, Cholón, Guinda Mono, Isla Barú, Isla Caribe, Isla Del Rosario, Isla Fiesta, Isla Fuerte, Isla Grande, Isla Grande- Cabo, Ratón, Isla Pavito, Islas Del Rosario, Isleta, La Punta, Latifundio, Leticia, Macavi, Media Naranja, Múcura, No Te Vendo, Pajarales, Pavito, Pedon De Las Hada, Pelicano, Pirata, Punta Arenas, Recreo, San Bernardo, San Martin De Pajarales, Santa Ana, Tierra Bomba, Tintipan, Zona Pajarales.
Energía eléctrica	Cooperativa de servicios públicos ISFROCOOP	Santa cruz del islote Isa múcura
	Cooperativa comunitaria de servicios públicos de isla fuerte COOSERPUDI	Isla fuerte
	Paneles solares y ACPM	Archipiélago Nuestra señora del Rosario
Gas	Surtigas S.A E.S.P	Pasacaballos, Membrillal, Pontezuela, Puerto Naito, Bayunca, Manzanillo del mar, Puerto Rey, Tierra baja y la Boquilla, Barú, Ararca y Santa Ana, Tierrabomba, bocachica, Punta arenas y Caño del oro

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

El presente informe desarrolla un análisis actualizado sobre la prestación de los servicios públicos esenciales en el Distrito de Cartagena de Indias, específicamente en lo concerniente a acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. Esta evaluación se realiza en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1232 de 2020, tomando como base la información oficial suministrada por la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, complementada con los aportes de otras dependencias municipales y los diferentes operadores de servicios domiciliarios que cubren tanto el área urbana como rural del distrito.

El diagnóstico aquí presentado ofrece una visión integral del estado actual de estos servicios vitales, incorporando los últimos datos disponibles y ajustándose estrictamente al marco normativo vigente. Para su elaboración, se ha recopilado y contrastado información técnica actualizada de múltiples fuentes oficiales, garantizando así una evaluación precisa que servirá como base para la toma de decisiones y la planificación estratégica del sector.

4.3.1 Acueducto y alcantarillado

4.3.1.1 Marco normativo.

El marco normativo del servicio público de acueducto y alcantarillado en la ciudad de Cartagena constituye la base legal e institucional que regula la planeación, prestación, vigilancia y control de estos servicios esenciales. Esta normativa establece las competencias de las entidades involucradas, define los derechos y deberes de los prestadores y usuarios, y fija los parámetros técnicos, financieros y ambientales para su operación y sostenibilidad. A nivel nacional, este marco está conformado por leyes, decretos, resoluciones y regulaciones expedidas principalmente por el Congreso de la República, el Gobierno Nacional, la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico (CRA), la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios (SSPD) y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En el ámbito local, se complementa con normas distritales y planes de desarrollo que orientan la política pública en Cartagena. Este apartado presenta una recopilación y análisis de las principales disposiciones normativas que rigen el sector, con el fin de contextualizar las condiciones actuales del servicio y sustentar técnicamente su diagnóstico y proyección.

Tabla 112. Marco normativo general de la prestación del servicio de agua potable y saneamiento básico.

Norma	Concepto
Sentencia T012 de 2019 de la Corte Constitucional	Respecto del derecho de acceso al agua potable y saneamiento básico se establece que "tienen en el ordenamiento jurídico Colombiano dos facetas que generalmente confluyen: **(i) como derechos fundamentales y (ii) como servicios públicos domiciliarios.** Sobre la primera faceta, quedó explicado que el agua y el saneamiento son derechos fundamentales profundamente relacionados con la dignidad humana y su efectiva realización está supeditada al cumplimiento de unas condiciones mínimas de acceso. Sobre la segunda faceta, es claro que la mejor alternativa para garantizar los derechos al agua potable y al saneamiento básico es la prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado"
CONPES 3180 de 2014	Se establece la para el Suministro de Agua Potable y Saneamiento Básico en la Zona Rural, para lograr los objetivos de la política, plantea cuatro líneas estratégicas para implementación durante las vigencias 2014-2024. Las siguientes son estrategias y acciones que permitirán el cumplimiento de los objetivos: **1. Fortalecer el esquema institucional y de intervención del Estado en zonas rurales** **1.1.** Establecer mecanismos de ejecución y coordinación interinstitucional a nivel territorial y nacional **1.2.** Establecer disposiciones regulatorias y normativas requeridas para la zona rural **1.3.** Desarrollar esquemas de vigilancia y control particulares para la zona rural 2. **Fomentar la estructuración de esquemas sostenibles para el suministro de agua potable y saneamiento básico en las zonas rurales, que contemplen programas de promoción de la salud y prevención de la enfermedad** 2.1. Fortalecer procesos de planeación y reporte de información 2.2. Estructurar esquemas integrales para el suministro de agua potable y saneamiento básico, acorde con las características rurales 2.3. Ajustar y fortalecer programas de asistencia técnica 2.4. Priorizar recursos del SGP-APSB para el sector rural **3. Realizar inversiones en infraestructura acorde con el contexto rural** **3.1.** Promover proyectos de inversión con tecnologías que tengan en cuenta el contexto geográfico, económico, social y con enfoque basado en la demanda **3.2.** Promover la investigación y desarrollo, en aspectos relacionados con el suministro de agua potable y saneamiento básico para la zona rural **3.3.** Articular proyectos de inversión de las entidades del Gobierno Nacional en agua potable y saneamiento básico en zonas rurales **4. Impulsar prácticas efectivas de gestión sanitaria y ambiental** **4.1.** Priorizar acciones orientadas a apoyar la recuperación y conservación de las fuentes abastecedoras en cada región **4.2.** Promover esquemas de compensación por servicios ambientales **4.3.** Fortalecer la planificación del sector a través de la incorporación de la gestión del riesgo y consideraciones de adaptación y mitigación al cambio climático

Norma	Concepto
	4.4. Promover acciones para una adecuada gestión de residuos sólidos **4.5.** Fortalecer programas de educación en higiene en el área rural
La **Resolución 0330 de 2017** "*Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y se derogan las resoluciones 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005, 1447 de 2005 y 2320 de 2009*", modificada por la **Resolución 799 de 2021**	*ARTÍCULO 1. Modificar el artículo 6 de la Resolución 0330 de 2017, el cual quedará así: "ARTÍCULO 6. Articulación de los proyectos de acueducto, alcantarillado y aseo con los planes o esquemas de ordenamiento territorial, los planes ambientales, regionales y sectoriales. Las personas prestadoras deberán articular sus proyectos de infraestructura con sus planes y programas de prestación del servicio, con los objetivos, metas, programas, proyectos y actividades definidos en las diferentes herramientas de planeación. Deberán tenerse en cuenta instrumentos de planeación existentes, tales como:* *• Planes o esquemas de ordenamiento territorial, según sea el caso.* *• Planes ambientales: los Planes de Ordenamiento y Manejo de Cuencas – POMCAS, los Planes de Ordenamiento del Recurso Hídrico, Planes de Manejo Ambiental de Acuíferos – PMAA, Programa de uso eficiente y ahorro del agua- PUEAA, Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos- PSMV (Decreto 1076 de 2015 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible)* *• Planes sectoriales: los planes establecidos en la regulación tarifaria, los planes de emergencia y contingencia para el manejo de desastres y emergencias asociados a la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo (Resolución 154 de 2014 o la que la modifique o sustituya), el Plan Integral de Gestión de Cambio Climático Sectorial - PIGCCS (Resolución 0431 de 2019 o la que la modifique o sustituya), los planes y programas contenidos en el Decreto 2981 de 2013 o en la norma que lo modifique o sustituya (Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS), los mapas de riesgo de la calidad del agua (Resolución 4716 de 2010 o la que la modifique o sustituya), planes departamentales y municipales, que contengan lineamientos para el sector de agua potable y saneamiento básico, tales como los planes de desarrollo en su componente de agua y saneamiento y los instrumentos de planeación de los Planes Departamentales para el Manejo Empresarial de los Servicios de Agua y Saneamiento (PDA)."* *ARTÍCULO 8. Adicionar el artículo 22A a la Resolución 0330 de 2017: "ARTÍCULO 22A. Gestión del riesgo de desastres en la formulación de proyectos de agua y saneamiento básico. En la formulación de proyectos de infraestructura para la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 1523 del 2012 y su decreto reglamentario 2157 de 2017, o la norma que lo modifique o sustituya."*
Ley 1523 de 2012 "*Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del*	Contempla en su artículo 3 como uno de los principios que orientan la gestión del riesgo el Principio de Protección que señala que "*Los residentes en Colombia deben ser protegidos por las autoridades en su vida e integridad física y mental, en sus bienes y en sus derechos colectivos a la seguridad, la tranquilidad y la salubridad públicas y a gozar de un ambiente sano, frente a posibles desastres o fenómenos peligrosos que amenacen o infieran daño a los valores enunciados*".

Norma	Concepto
Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones"	
Ley 388 de 1997	El artículo 35 indica que el suelo de protección es el "*Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse*".
Decreto 1077 de 2015 (zona urbana)	ARTÍCULO 2.3.7.2.1.3. Esquema diferencial. Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en el presente capítulo, un esquema diferencial de prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado o aseo es un conjunto de condiciones técnicas, operativas, jurídicas, sociales y de gestión para permitir el **acceso al agua apta para el consumo humano** y al saneamiento básico en un área o zona determinada del suelo urbano, atendiendo a sus condiciones particulares. ARTÍCULO 2.3.7.2.3.1. **Acceso a subsidios para esquemas diferenciales.** Conforme a la normatividad vigente en materia de subsidios, los usuarios residenciales ubicados en un esquema diferencial podrán recibir subsidios de parte de la entidad territorial, para cada uno de los servicios de acueducto, alcantarillado o aseo, en el porcentaje correspondiente dé acuerdo al estrato al que pertenezcan. PARÁGRAFO 1. Para **el esquema diferencial en áreas de difícil gestión,** para efectos de la facturación y el otorgamiento de los subsidios por parte de la entidad territorial, los inmuebles residenciales **se considerarán de estrato 1**, mientras la entidad territorial de acuerdo con sus competencias legales asigne de manera provisional o definitiva el estrato correspondiente para el otorgamiento de subsidios. PARÁGRAFO 2. Los usuarios no residenciales estarán sujetos a la aplicación de la normatividad vigente sobre aportes solidarios. ARTÍCULO 2.3.7.2.3.2. Inspección, vigilancia y control a esquemas diferenciales. La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios en ejercicio de sus competencias inspeccionará, vigilará y controlará el cumplimiento de las condiciones diferenciales definidas en cada uno de los esquemas diferenciales señalados en el presente capítulo. Áreas de difícil gestión. Son aquellas áreas dentro del suelo urbano de un municipio o distrito que reciben un tratamiento de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial; o hayan sido objeto o sean susceptibles de legalización urbanística; en donde no se pueden alcanzar los estándares de eficiencia, cobertura o calidad para la prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado o aseo, en los plazos y condiciones establecidas en la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico. Para el efecto, la prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado o aseo se

Norma	Concepto
	podrá realizar en las condiciones diferenciales establecidas en el artículo 2.3.7.2.2.1.6. de esta subsección. Decreto 1077 de 2015 ARTÍCULO 2.3.7.2.2.1.1. Requisitos: Artículo 2.3.7.2.2.1.2 Condiciones: Artículo 2.3.7.2.2.1.6. Terminación: Artículo 2.3.7.2.2.1.5. Zonas de difícil acceso. Corresponde al municipio en el cuál la persona prestadora en su área de prestación en suelo urbano no puede alcanzar los estándares de eficiencia, cobertura o calidad en los plazos establecidos en la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico, y cuenta con una población urbana menor a 25.000 habitantes según la información censal del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y está ubicado en Zonas No Interconectadas (ZNI) del sistema eléctrico nacional de la Unidad de Planeación Minero Energética (UPME). La información a la que hace referencia este artículo debe corresponder con la información disponible más reciente al momento de presentación de la solicitud. Decreto 1077 de 2015 ARTÍCULO 2.3.7.2.2.2.1. Requisitos: Artículo 2.3.7.2.2.2.2. - 2.3.7.2.2.2.3. Condiciones: Artículo 2.3.7.2.2.2.6. Terminación: Artículo 2.3.7.2.2.2.5. Áreas de prestación con condiciones particulares. Corresponde al área de prestación de la persona prestadora en suelo urbano de un municipio o distrito que cuenta con una población urbana mayor a 25.000 y hasta 400.000 habitantes según la información censal y tenga un Índice de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en cabecera municipal mayor al 30%, de acuerdo con la información del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). El área de prestación, con condiciones particulares, también corresponde a aquellos municipios que cuentan con una población urbana menor a 25.000 habitantes según la información censal del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y que se vinculen al área de prestación de un municipio o distrito de los anteriormente señalados. La información del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) a la que hace referencia este artículo, debe corresponder con la información disponible más reciente al momento de presentación de la solicitud.

Norma	Concepto
	Decreto 1077 de 2015 ARTÍCULO 2.3.7.2.2.3.1. Requisitos: Artículo 2.3.7.2.2.3.2. - 2.3.7.2.2.3.3. Condiciones: Artículo 2.3.7.2.2.3.6. Terminación: Artículo 2.3.7.2.2.3.5
Decreto 1077 de 2015 (zona rural)	ARTÍCULO 2.3.7.1.3.1. Adopción de soluciones alternativas en zonas rurales. Es responsabilidad de los municipios y distritos asegurar el aprovisionamiento de agua potable y saneamiento básico en zona rural diferente a los centros poblados rurales. Para estos efectos, los proyectos de soluciones alternativas deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2 3 7 1 .3 6. del presente capítulo. PARÁGRAFO 1. En zonas rurales diferentes a los centros poblados rurales en las que sea viable la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado o aseo, se podrá aplicar lo establecido en la sección 2 del presente capítulo. PARÁGRAFO 2. Teniendo en cuenta que las soluciones alternativas definidas en la presente sección no se constituyen en prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, en los términos de los numerales 14.22, 14.23, y 14.24 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994, para las mismas no son aplicables las disposiciones de la citada norma. En consecuencia, los administradores de puntos de suministro o de abastos de agua no están sujetos a la regulación de la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento: y no son objeto de vigilancia por parte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. PARÁGRAFO 3. Para la construcción de viviendas u otra infraestructura o equipamientos en zonas rurales en las que no se cuente con disponibilidad de servicios de acueducto o alcantarillado, se podrán emplear soluciones alternativas de agua para consumo humano y doméstico o de saneamiento básico que cumplan con los requisitos técnicos establecidos para estas soluciones en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico. Esta certificación será emitida por el municipio o distrito en el que se ubique la construcción Condiciones: Artículo 2.3.7.1.3.2. Administración: Artículo 2.3.7.1.3.5. Formulación: 2.3.7.1.3.6.
Decreto 1077 de 2015 (pilas públicas)	ARTÍCULO 2.3.1.3.2.7.1.30. Solicitud del servicio. A solicitud de la respectiva Junta de Acción Comunal o Entidad Asociativa legalmente constituida, la entidad prestadora de los servicios públicos instalará pilas públicas para atender las necesidades de asentamientos subnormales, sin urbanizador responsable y distante de una red local de acueducto.

Norma	Concepto
	ARTÍCULO 2.3.1.3.2.7.1.31. Costo de instalación. El costo de instalación, dotación, medidor, mantenimiento y consumo de la pila pública así como el drenaje de sus aguas, estará a cargo de la respectiva junta de acción comunal o entidad asociativa. (negrita fuera de texto) ARTÍCULO 2.3.1.3.2.7.1.32. Registro de las pilas públicas. La entidad prestadora de los servicios públicos mantendrá actualizado el registro de las pilas públicas y de los medidores colectivos en servicio, con los datos sobre su ubicación y características.

Fuente: Secretaría de planeación distrital, 2025.

4.3.1.2 Prestación del servicio.

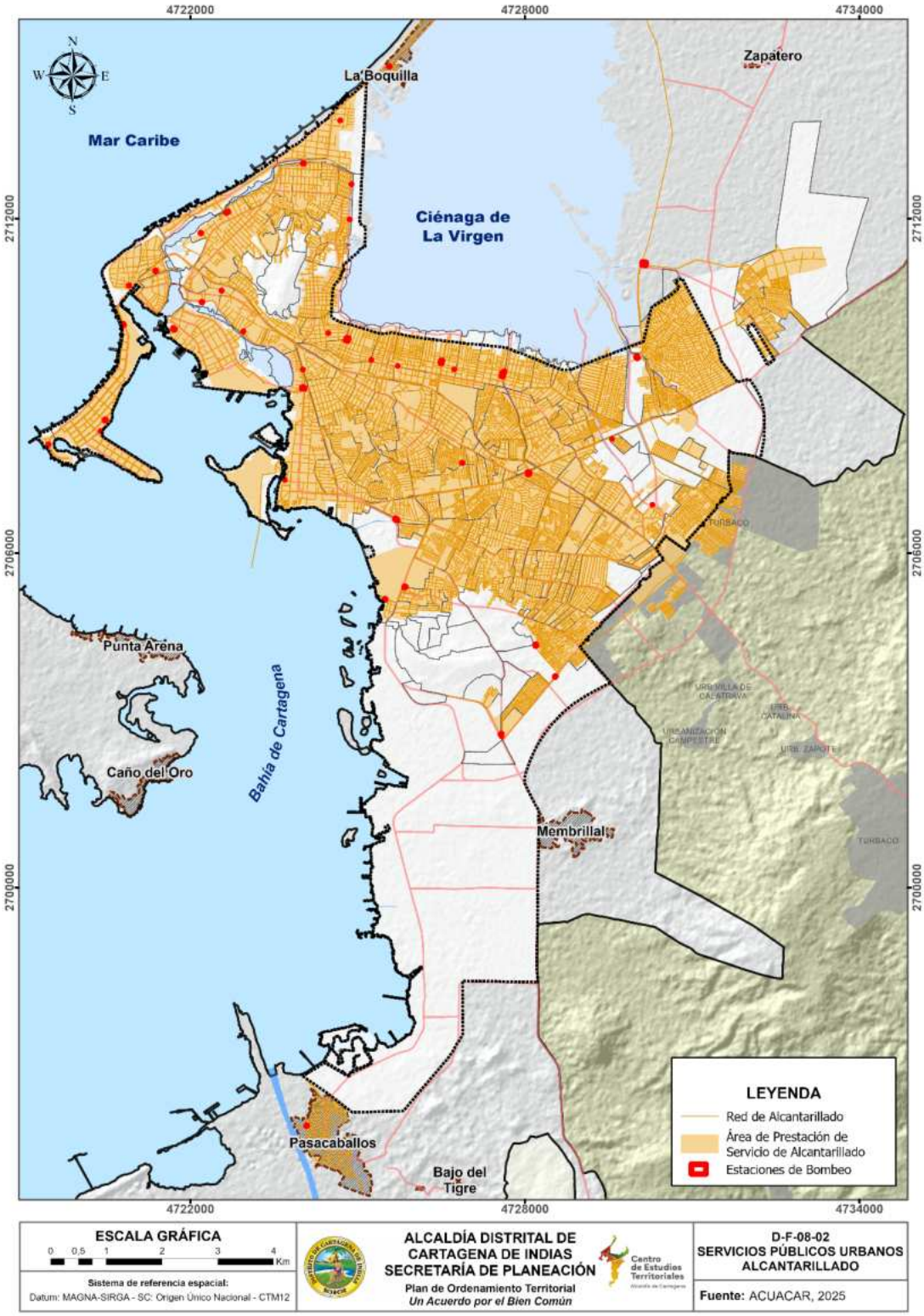
El Distrito de Cartagena el 20 de junio de 1995 suscribió el CONTRATO PARA LA GESTION INTEGRAL DE LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO-GISAA con Aguas de Cartagena S.A.E.S.P (ACUACAR). El numeral 1 de la Cláusula 2, expresa como una de las actividades complementarias a cargo de Aguas de Cartagena S.A.E.S.P. (ACUACAR), el " 1.- Diseño detallado de edificios, máquinas y redes, es decir, que, de todas las obras civiles, eléctricas mecánicas y de todas las demás obras necesarias para cumplir los objetivos del contrato (...)".

Cabe destacar que el sistema de alcantarillado de Cartagena opera bajo el esquema de red separada, lo que significa que su función exclusiva es transportar y disponer las aguas residuales domésticas, mientras que las aguas lluvias son evacuadas mediante el sistema vial y canales hasta alcanzar los cuerpos receptores naturales. Esta infraestructura sanitaria se compone de dos subsistemas principales: una red secundaria que funciona por gravedad para captar las descargas domiciliarias, y una red de colectores principales equipada con estaciones de bombeo que impulsan los flujos hacia el colector troncal.

En cuanto al sistema de disposición final, la configuración actual comprende cuatro elementos clave: la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) Paraíso, que inicia el proceso; seguida por la conducción terrestre que transporta los flujos; la Planta de Pretratamiento de Aguas Residuales de Punta Canoa, donde se realiza el proceso inicial de tratamiento; y finalmente el Emisario Submarino, que completa el ciclo con la disposición marina controlada. En

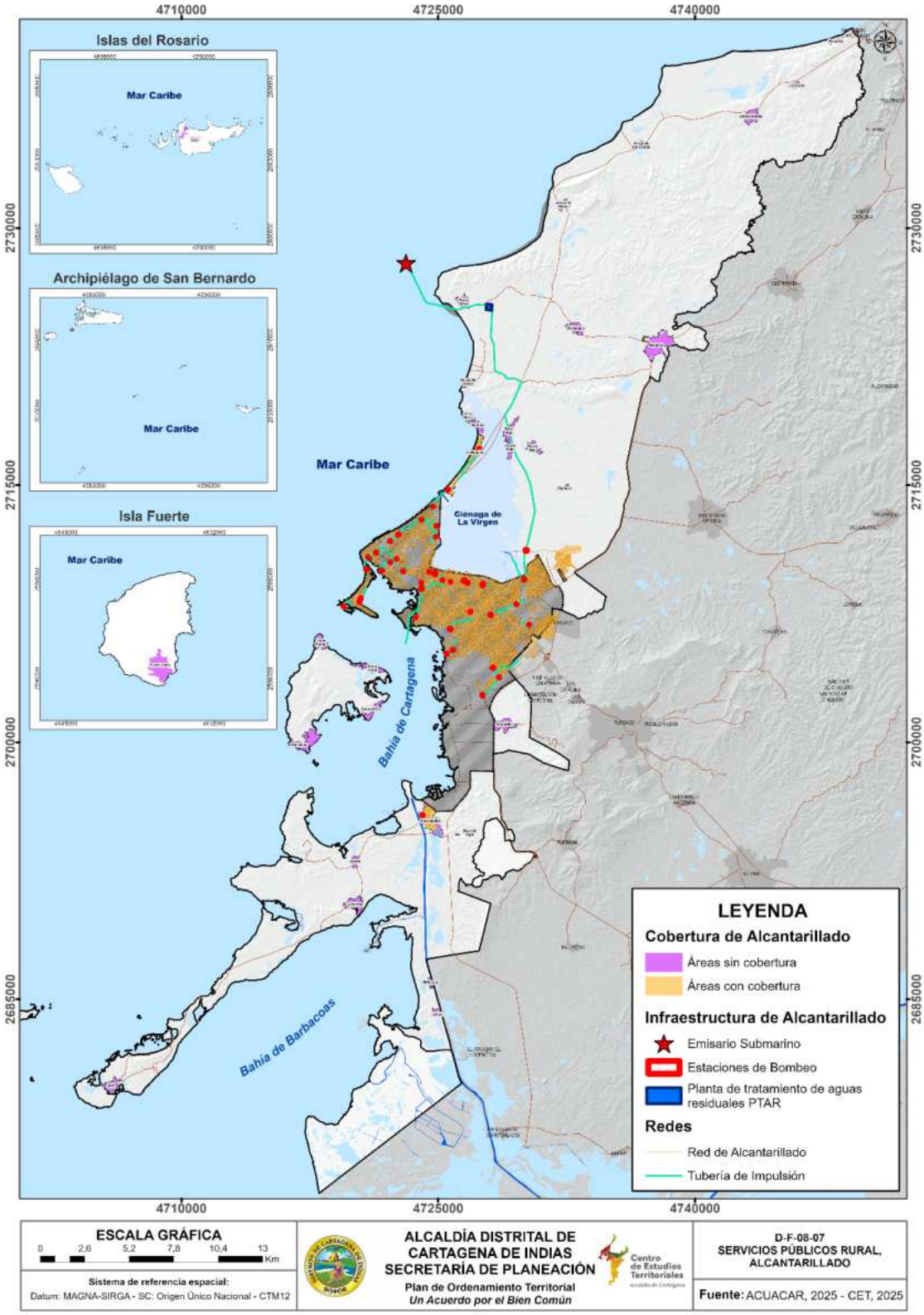
la **Figura 148** y **Figura 149** se presentan la cobertura de servicios y la infraestructura del servicio de alcantarillado del Distrito para su suelo urbano y rural respectivamente.

Figura 148. Esquema urbano del sistema de alcantarillado del Distrito de Cartagena.



Fuente: ACUACAR, 2025.

Figura 149. Esquema rural del sistema de alcantarillado del Distrito de Cartagena

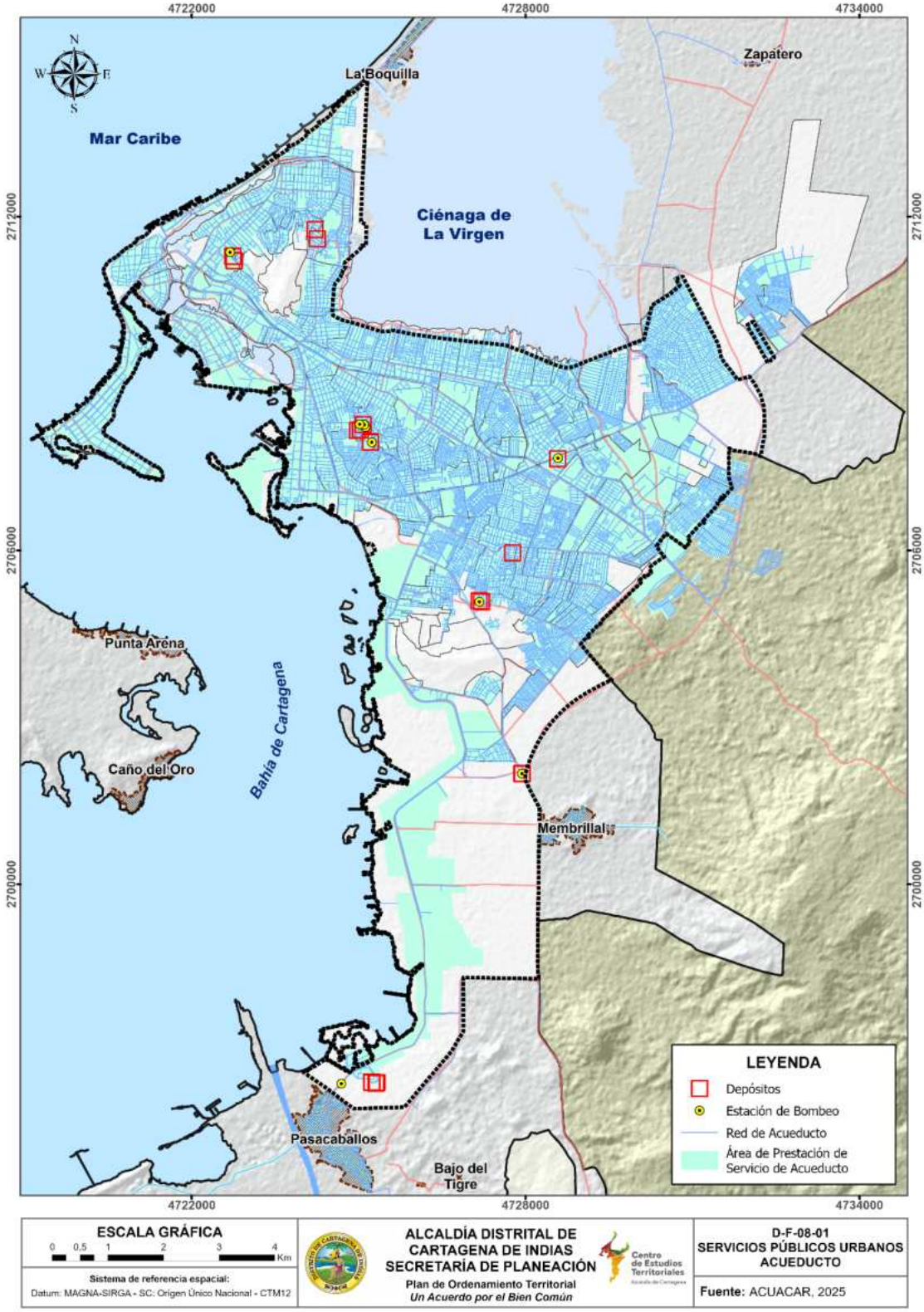


Fuente: ACUACAR, 2025.

El sistema de acueducto de Cartagena obtiene su suministro hídrico principal del canal del Dique mediante dos circuitos independientes: los sistemas Dolores y Gambote. Esta infraestructura hidráulica consta de cinco elementos fundamentales: las Plantas de Tratamiento de Agua Potable (PTAP) El Bosque y El Cerro, complementadas con las Estaciones de Bombeo de Agua Cruda ubicadas en Dolores, Piedrecitas, Albornoz y Gambote.

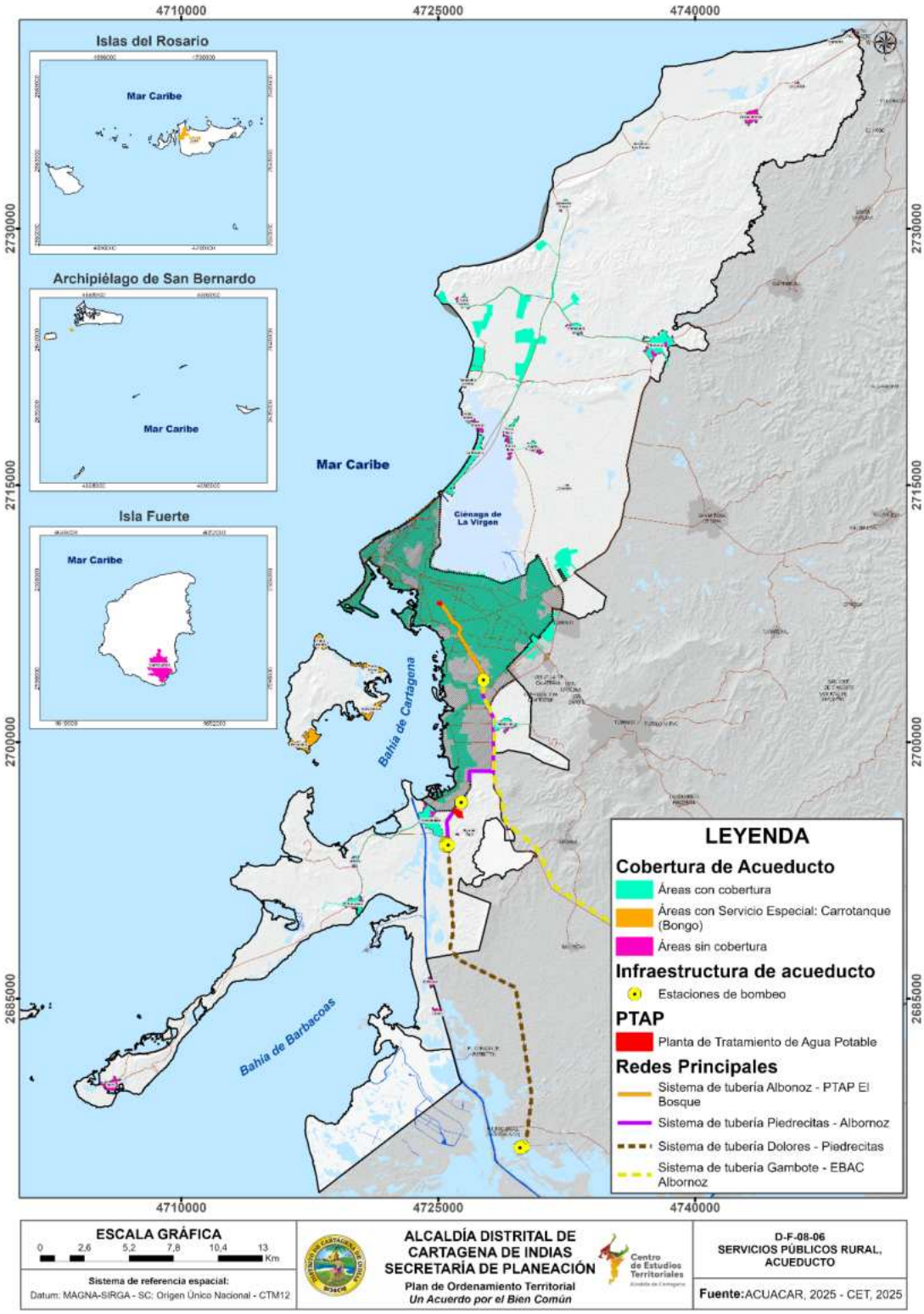
Tras completar el proceso de potabilización, el agua tratada se distribuye a través de una red sectorizada hidráulicamente, diseñada para optimizar el suministro en diferentes zonas de la ciudad. La capacidad del sistema se ve reforzada por tanques de almacenamiento estratégicamente ubicados y estaciones de bombeo secundarias, infraestructura que permite cubrir tanto las necesidades del área urbana como de los corregimientos aledaños. En la **Figura 150** y **Figura 151** se presenta la cobertura e infraestructura de la prestación del servicio de acueducto para el suelo urbano y rural respectivamente del Distrito de Cartagena.

Figura 150. Área urbana de prestación servicio de acueducto del Distrito de Cartagena



Fuente: ACUACAR, 2025.

Figura 151. Área rural de prestación servicio de acueducto del Distrito de Cartagena



Fuente: ACUACAR, 2025.

En cumplimiento de las normas descritas, y la concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Distrito de Cartagena, se realiza la planificación de la gestión en materia de infraestructura de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado sanitario. Sobre el particular, se informa que teniendo en cuenta el sistema de información MIDAS se registra en el territorio barrios/sectores con alto riesgo y zonas de protección, que impiden realizar obras en materia de servicios públicos tales como construcción y/o extensiones de redes de servicios, o soluciones individuales (Dimensión Ambiental y Funcional). A continuación, datos relevantes identificados por parte del prestador.

Figura 152. Estimación necesidad acueducto zonas de alto riesgo no mitigables y protección

ITEM	NOMBRE	VALORACIÓN (Millones de pesos)	NÚMERO DE VIVIENDAS	POBLACIÓN ESTIMADA (Densidad poblacional = 3,54 Hab/Viv)
1	En Zonas De Riesgo No Mitigable		12.229	43.291
2	Sectores Sin Redes De Acueducto Ubicadas En Zonas De Riesgo Mitigable O De Protección	$ 25.433	5.299	18.758

Fuente: ACUACAR, 2024.

Figura 153. Estimación necesidad alcantarillado sanitario zonas de alto riesgo no mitigables y protección

ITEM	NOMBRE	VALORACION APROXIMADA (Millones de pesos)	NUMERO DE VIVIENDAS BENEFICIADAS	POBLACION ESTIMADA (Densidad poblacional: 3,54Hab/Viv)
A	EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE		12.229	43.291
B	SECTORES SIN REDES DE ALCANTARILLADO UBICADOS EN ZONAS DE RIESGO MITIGABLE O DE PROTECCION	$ 26.401	2.509	8.882
C	SECTORES SIN REDES DE ALCANTARILLADO UBICADOS EN ZONAS DE RIESGO MITIGABLE O DE PROTECCION - SIN VALORACION	*	4.413	15.622

Fuente: ACUACAR, 2024.

- Así mismo, existen territorios que hacen parte de la jurisdicción territorial del Distrito de Cartagena, principalmente corregimientos y zona insular que no cuentan con información de riesgo, por lo cual dichos proyectos generalmente son sometidos a Comité de Riesgo Distrital para determinar la viabilidad de los proyectos y el cumplimiento con el requisito del componente de riesgo en su planificación.

- Conexiones antitécnicas y sin autorización a la infraestructura de acueducto y alcantarillado sanitario por parte de la comunidad con principal injerencia en asentamientos irregulares entre otros ubicados en zonas de alto riesgo o protección, uno de estos casos, es el asentamiento que se ha venido realizando en Cerros de Albornoz clasificado como zona de protección.

Figura 154. Asentamientos en el Cerro de Albornoz



Fuente: Secretaría General Alcaldía Mayor de Cartagena, 2025.

- Fraude por parte de los usuarios de acueducto y alcantarillado sanitario.
- Ausencia de estudios de riesgos/amenazas detalladas que identifiquen la susceptibilidad de mitigación.
- Redensificación de la población, por lo cual se demanda obras de optimización y refuerzo de capacidades a la infraestructura de los servicios de acueducto y alcantarillado existentes.
- Dificultad en la ejecución de obras que requieren compra de predios o suscripción de servidumbres, entre otros, por problemáticas en materia de titulación y legalización.
- Áreas de difícil acceso principalmente zona insular, representan mayor reto técnico, administrativo, jurídico y ambiental en la estructuración de soluciones definitivas Archipiélago de San Bernardo, Múcura, Tintipan, Santa Cruz del Islote, Isla Grande, Barú y Tierra Bomba.
- Indebido uso de la infraestructura por de sistema de alcantarillado sanitario por parte de la ciudadanía, principalmente en materia de disposición de basuras y otros elementos, que puede ocasionar reboses del sistema.

- Ingreso de aguas lluvias a la infraestructura ocasiona reboses de alcantarillado sanitario.
- Fuente de abastecimiento/captación de agua potable del Distrito de Cartagena se encuentran en la jurisdicción territorial del municipio de Arjona, acciones por parte del Distrito limitadas a las competencias en el marco del Área de Importancia Estratégica (AIE) aprobado por la autoridad ambiental, en este caso CARDIQUE.
- Necesidad de mejorar la verificación técnica de trámites de licencias urbanísticas y demás autorizaciones de control urbano respecto al requisito de factibilidad y disponibilidad de servicio en los términos del Decreto 1077 de 2015, atendiendo a la obligatoriedad de conexión de usuarios al servicio que cuenten con concepto favorable por parte del prestador del servicio, y en caso de no encontrarse disponible/factible el cumplimiento del urbanizador de aprobación por parte de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios de las soluciones alternativas proyectadas que hacen parte integral de la obra sujeta del trámite de control urbano.

En las áreas en las cuáles por condiciones particulares no puedan alcanzarse los estándares de eficiencia, cobertura y calidad establecidos en la normatividad vigente, entre otros debido a limitaciones urbanísticas (Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto No. 0977 de 2001), ambientales (zonas de riesgo, protección/reserva forestal/bajamar) y técnica (Reglamento Técnico para el Sector Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS Resolución 0330 de 2017) , se emplean métodos alternativos de abastecimiento o transitorios de agua potable.

El marco jurídico vigente del sector establece los denominados esquemas diferenciales para zona urbana y rural, el artículo 2.3.7.1.1.3. del Decreto 1077 de 2015 los define como el "***Conjunto de condiciones*** *técnicas, operativas y de gestión para el* ***aseguramiento del acceso al agua para consumo humano y doméstico*** *y al saneamiento básico en una zona determinada,* ***atendiendo a sus condiciones territoriales particulares****"* (negrita fuera de texto) (Ver **Tabla 112**).

Las soluciones alternativas de conformidad con el 2.3.7.1.1.3. del Decreto 1077 de 2015 constituyen la *"Opción técnica, operativa y de gestión que* ***permite el aprovisionamiento de agua para consumo humano y doméstico*** *o de saneamiento básico,* ***sin recurrir a los sistemas de***

***acueducto**, alcantarillado o a la recolección de residuos sólidos contemplados en el artículo 14 de la Ley 142 de 1994*" (negrita fuera de texto).

En el Distrito se han implementado soluciones alternativas con estrategias de autogestión comunitaria y esquemas asociativos, este último definido en el artículo 2.3.7.1.1.3. del Decreto 1077 de 2015 como *"Cualquier tipo de asociación constituida de acuerdo con las normas vigentes, en la que participen administradores de punto de suministro o abastos de agua, o prestadores de servicios de acueducto, alcantarillado o aseo, con el objeto de apoyar el acceso al agua potable y al saneamiento básico".*

Para la sostenibilidad de las soluciones alternativas es menester destacar que el numeral 9 del artículo 99 de la Ley 142 de 1994 señala que "*(...)* ***no existirá exoneración en el pago de los servicios de que trata esta Ley para ninguna persona natural o jurídica*** *(...)"*. Por su parte, en su artículo 146 establece frente a la medición del consumo y el precio del contrato que *"La empresa y el suscriptor o usuario tienen* ***derecho a que los consumos se midan****; a que se empleen para ello los instrumentos de medida que la técnica haya hecho disponibles; y a que* ***el consumo sea el elemento principal del precio que se cobre al suscriptor o usuario*** *(...)".*

En tal sentido, el 30 de abril de 2018 se suscribió el CONVENIO CONDICIONES ESPECIALES PARA EL ACCESO Y PAGO DEL SERVICIO DE PILETAS DE AGUA POTABLE por parte del Distrito y ACUACAR, cuyo objeto es:

> *"(...) Regular las condiciones de abastecimiento de agua potable al SUSCRIPTOR COMUNITARIO, bajo los términos definidos en la Subsección 7 de la Sección 1 del Capítulo 3 del Título 1 de la Parte 3 del Decreto 1077 de 2015 y de acuerdo con lo establecido en este documento y vincular al Distrito como GARANTE del acceso al servicio público domiciliario".*

Para el caso en referencia, al respecto de las Pilas Públicas definidas en el artículo 2.3.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015 *como el "Suministro de agua por la entidad prestadora del servicio de acueducto, de manera provisional, para el abastecimiento colectivo y en zonas que no cuenten con red de acueducto, siempre que las condiciones técnicas y económicas impidan la instalación de redes domiciliarias*".

Se registra un total de 161 Pilas Públicas en el Distrito representando una diferencia a Junio de 2023 de 11. Las Pilas se encuentran distribuidas en 33 sectores relacionados a continuación garantizando en acceso al agua potable a un total de 16.119 viviendas y 51.939 habitantes, así mismo, se identifica que solo 21 pilas viables técnicamente para su eliminación mediante proyecto de construcción/extensión del servicio de acueducto atendiendo la información suministrada por ACUACAR distribuidas en Arroyo de Piedra (1), Bayunca (5), Nelson Mandela (4), Fredonia (3), Pasacaballos (2), Pontezuela (1), Punta Canoa (1), San José de los Campanos (2) y Sevillana (2) (ver Tabla 113).

Tabla 113. Pilas Públicas en el Distrito de Cartagena

SECTOR	VIABLE	NO VIABLE	TOTAL PILETAS	TOTAL VIVIENDAS	TOTAL HABITANTES
Antonio José de Sucre	0	2	2	270	829
Albornoz	0	5	5	1211	3393
Arroyo de Piedra	1	0	1	42	126
Arroz Barato	0	4	4	954	2968
Bayunca	5	5	10	734	2304
Nelson Mandela	4	21	25	2737	9728
El Pozón	0	2	2	538	1598
Fredonia	3	0	3	221	774
Henequén	0	5	5	321	1100
Boquilla	0	9	9	927	3148
La María	0	3	3	420	1446
Las Brisas	0	1	1	183	582
Lo Amador	0	6	6	130	503
Luis Carlos Galán	0	1	1	31	111
Manzanillo del Mar	0	2	2	243	635
Membrillal	0	5	5	281	875
Nariño	0	3	3	119	500
Olaya Herrera	0	21	21	1239	4118
Paraíso II	0	1	1	107	299
Pasacaballos	2	0	2	130	489
Pontezuela	1	0	1	12	48
Puerta de Hierro	0	6	6	888	2502
Punta Canoa	1	0	1	30	74
San Pedro Mártir	0	11	11	1000	3270

SECTOR	VIABLE	NO VIABLE	TOTAL PILETAS	TOTAL VIVIENDAS	TOTAL HABITANTES
San José de los Campanos	2	0	2	137	373
Santana	0	3	3	293	994
Sevillana	2	0	2	752	2075
Ternera	0	1	1	410	1497
Tierra Baja	0	7	7	203	677
Torices	0	5	5	618	2256
Villa Barraza	0	4	4	487	1206
Villa Rosa	0	4	4	396	1266
Zaragocilla	0	3	3	55	175
TOTAL	**21**	**140**	**161**	**16119**	**51939**

Fuente: elaboración Secretaría General Alcaldía Mayor de Cartagena con información de ACUACAR.

Para el caso de Sevillana (2) cuentan con 2 Pilas Públicas técnicamente viables, sin embargo, se encuentra localizado en la zona oriental del territorio distrital, en la Localidad 2: De la Virgen y Turística, Unidad Comunera de Gobierno UCG20, en los predios identificados con referencia catastral No. 000100010444000 (MABULLA) y 000100014138000 (MAGULLA), se ha establecido abastecimiento de agua potable a través del servicio de piletas públicas, sin embargo, el Distrito se encuentra imposibilitado de realizar obra de construcción de redes de acueducto y alcantarillado en razón de Sentencia de Acción Popular No. 0247 de 2017 en segunda instancia proferida por el Tribunal Administrativo de Bolívar, y que se encuentra contemplado en Macroproyecto Ciudad Bicentenario adoptado en la Resolución No. 2362 del 18 de diciembre de 2008 por parte del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT, cuyo gestor integral es la Fundación Santodomingo.

El hecho de que haga parte del Macroproyecto Ciudad Bicentenario, implica entre otros, que exista proyección de obras de intervención en materia urbanística y de servicios públicos que debe gestionar la Fundación Santodomingo con base a las normas vigentes y en especial a las que respecta al Macroproyecto, el cual recibe aportes presupuestales por parte de la Nación en este caso

con el seguimiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como se evidencia en reporte a corte de **30 de septiembre de 2024** publicado por parte del referenciado Ministerio[41].

A corte de **Junio de 2024** se registra un total de **22 sectores** relacionados a continuación garantizando en acceso al agua potable mediante estrategia de carrotanques a un total de **4.521 viviendas** y **19.160 habitantes**, así mismo, se identifica **7 sectores técnicamente viables** para ejecución de proyecto de construcción/extensión del servicio de acueducto atendiendo la información suministrada por ACUACAR (Arroyo de las Canoas, Vereda la Europa, Vereda Palmarito, Vereda La Púa, Vereda Arroyo Grande, Barú y sector playa Blanca-Barú, y 3 sectores en revisión (Bajo del Tigre y Concordia, Leticia y Recreo) (ver **Tabla 114**).

Tabla 114. Sectores atendidos por carrotanques y viabilidad de extensión del servicio

SECTOR	VIVIENDAS	No de HABITANTES	PÓLIZA	VIABLE	NO VIABLE	EN REVISIÓN
Arroyo de las Canoas	240	1200	511362	VIABLE	-	-
Vereda la Europa	130	650	511362	VIABLE	-	-
Vereda Palmarito	40	200	511362	VIABLE	-	-
Vereda La Pua	134	670	511362	VIABLE	-	-
Vereda Arroyo Grande	420	2100	511362	VIABLE	-	-
Las delicias, calle 39 - Faldas de la Popa	110	550	511362	-	NO VIABLE	-
Lo Amador - Faldas de la Popa	160	800	511362	-	NO VIABLE	-
Colina de Villa Barraza	95	475	511362	-	NO VIABLE	-
Palestina	63	315	511362	-	NO VIABLE	-
Cerros de Albornoz - Nuevo Israel	584	1941	511362	-	NO VIABLE	-
Cerros de Albornoz - Mirador de Cartagena	594	2033	511362	-	NO VIABLE	-
La Bendición de Dios - Cerro de la Popa	110	550	511362	-	NO VIABLE	-
Cerro de Albornoz - sector La Paz	427	1395	511362	-	NO VIABLE	-
Vereda Bajos del Tigre y la Concordia	42	210	511362	-	-	EN REVISIÓN
Sector Playas Blancas Barú	44	220	511362	VIABLE	-	-
Barú	871	4355	511362	VIABLE	-	-

[41] Ver https://minvivienda.gov.co/node/849#:~:text=Los%20Macroproyectos%20de%20Inter%C3%A9s%20Social,distritos%20o%20regiones%20del%20pa%C3%ADs

SECTOR	VIVIENDAS	No de HABITANTES	PÓLIZA	VIABLE	NO VIABLE	EN REVISIÓN
Cerros de Albornoz - Sector Betel	139	382	511362	-	NO VIABLE	-
Unión de Dios - Nuevo Paraíso	110	550	511362	-	NO VIABLE	-
Fundación Eudes - Bayunca	1	-	511362	-	NO VIABLE	-
Leticia	50	100	511362	-	-	EN REVISIÓN
El Recreo	50	100	511362	-	-	EN REVISIÓN
Cerros de Albornoz - Roca de Cristo	107	364	511362	-	NO VIABLE	-
TOTAL	**4521**	**19160**	**-**	**7**	**12**	**3**

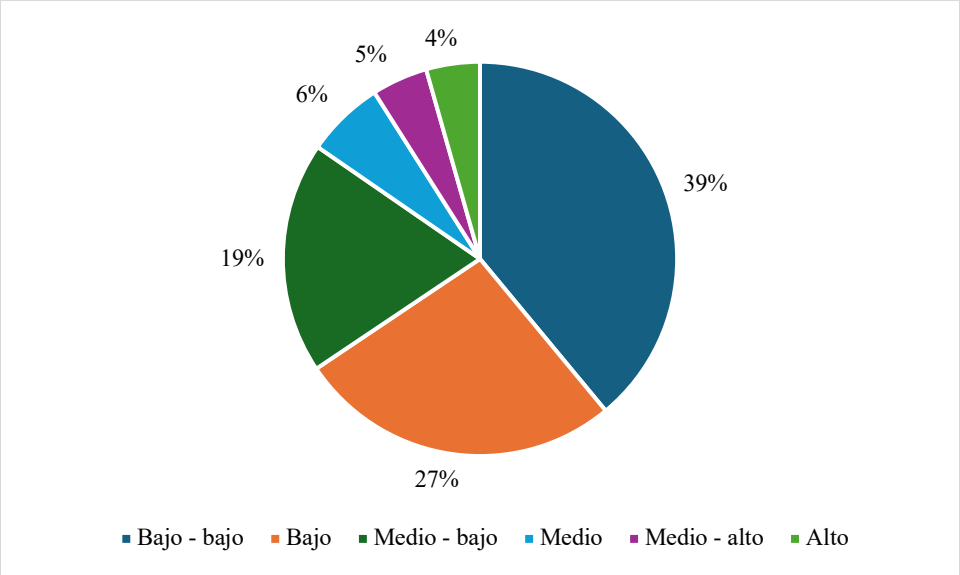
Fuente: elaboración Secretaría General Alcaldía Mayor de Cartagena con información de ACUACAR.

4.3.1.3 Cobertura y comportamiento de la demanda de los servicios - acueducto

Con base en la información pública suministrada al Sistema Único de Información de Servicios Públicos Domiciliarios -SUI- en 2024 el Distrito contaba con 287.068 suscriptores residenciales del servicio de acueducto. De estos, el 66% corresponde a los estratos bajo – bajo y bajo (estratos 1 y 2), sumando 188.300 titulares del servicio. El estrato 3 (medio – bajo) representa el 19% (54.584 suscriptores) y el restante 15% se agrupa entre los estratos 4, 5 y 6 (ver **Figura 155**). El 95% de estos usuarios se encuentran asentados en la zona urbana de Cartagena (272.983 suscriptores), mientras que el restante 5% (14.085 suscriptores) están residenciados en las zonas rurales y centros poblados donde existe cubrimiento por parte de Aguas de Cartagena.

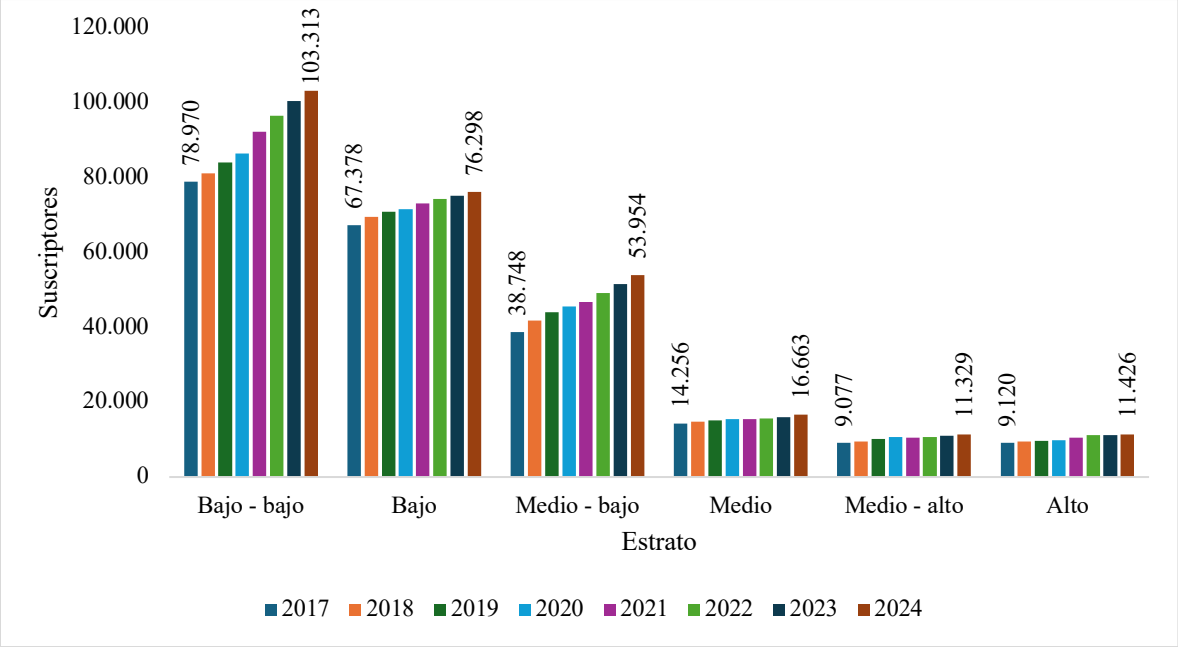
La dinámica la generación de nuevas conexiones al sistema de acueducto de la ciudad revela que entre 2017 y 2024 en la zona urbana hubo un crecimiento del orden del 25% en las suscripciones; los estratos con mayor variación en el periodo mencionado fueron 3 (medio – bajos) con el 39% y 1 (bajo – bajo) con 31% más de suscriptores (ver **Figura 156**). En la zona rural y centros poblados, el número de suscriptores creció en un 24%, siendo los estratos 5 (medio – alto) y 3 (medio – bajo) los de mayor dinámica, creciendo 2802% y 1332% respectivamente (ver **Figura 157**).

Figura 155. Distribución de suscriptores residenciales del servicio de acueducto en el Distrito de Cartagena por estrato (2024)



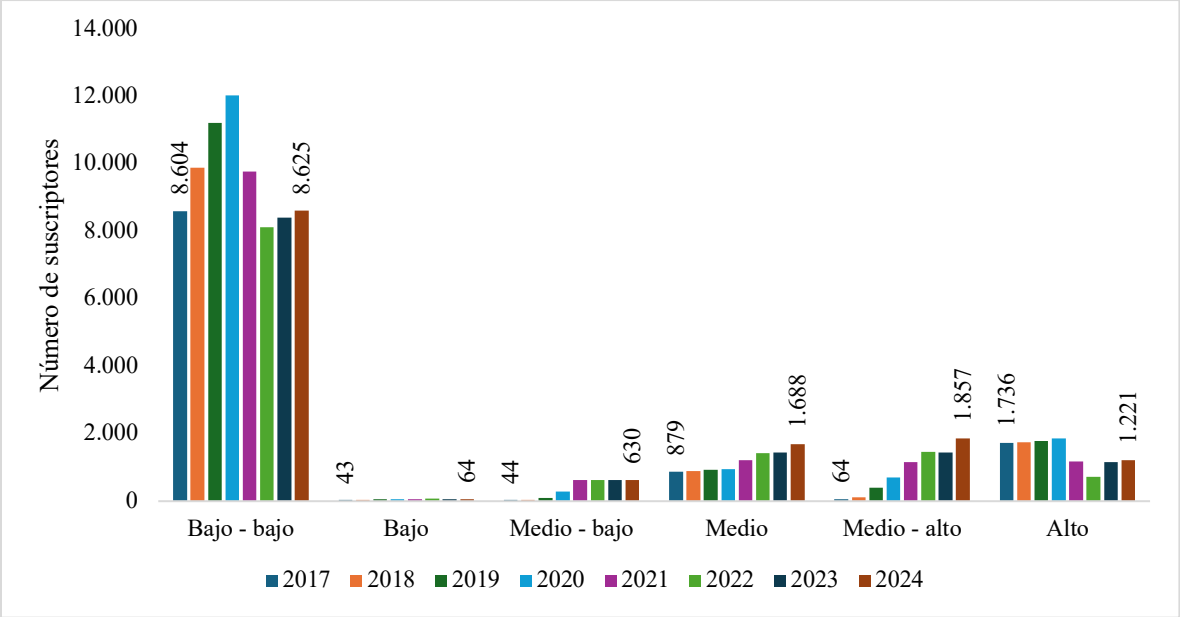
Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

Figura 156. Evolución de suscriptores residenciales del servicio de acueducto en la zona urbana de Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

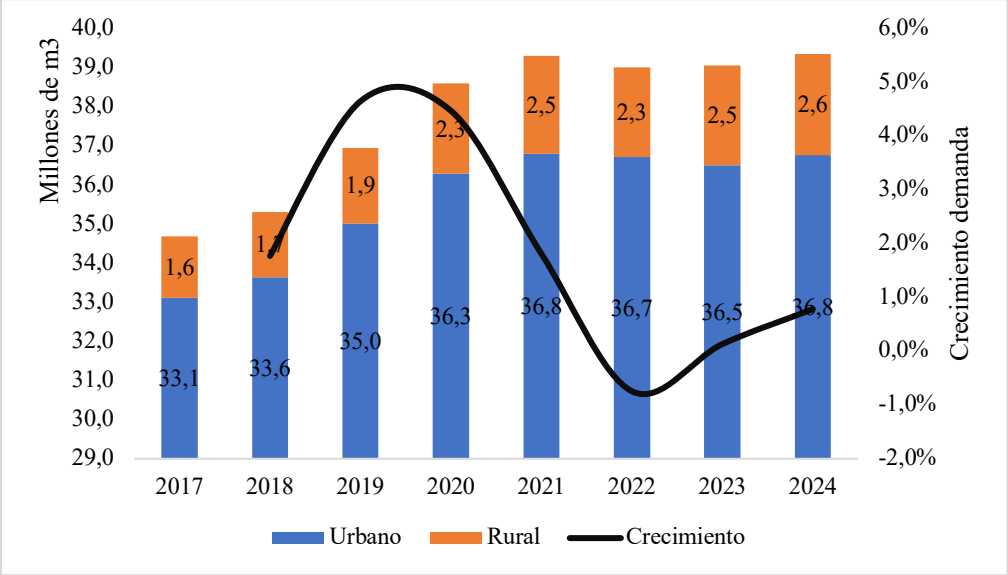
Figura 157. Evolución de suscriptores residenciales del servicio de acueducto en la zona rural de Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

En tal sentido, el crecimiento en suscriptores se refleja también en el aumento del consumo de agua potable en el sector residencial. La demanda de agua en 2024 ascendió a 39,36 millones de metros cúbicos, un 13% que el consumo de 2017 (34,7 millones de metros cúbicos). De hecho, el crecimiento promedio anual del consumo residencial de agua en Cartagena es del orden del 2%, teniendo los incrementos más altos en 2019 (5%) y 2020 (4%) (ver **Figura 158**).

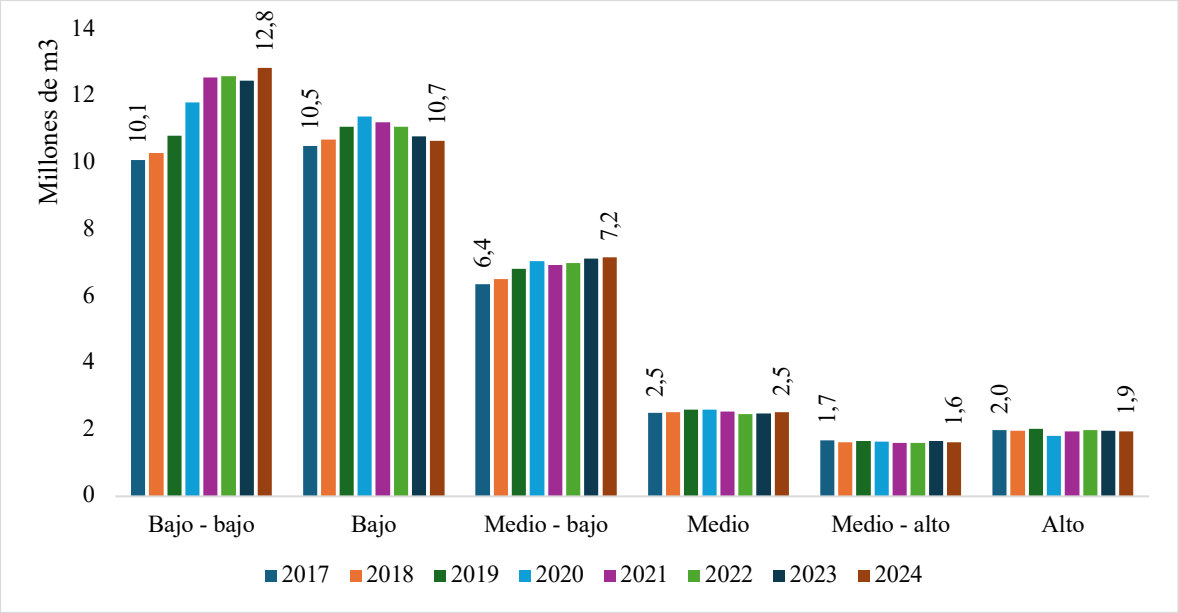
Figura 158. Consumo de agua potable en usuarios residenciales en Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

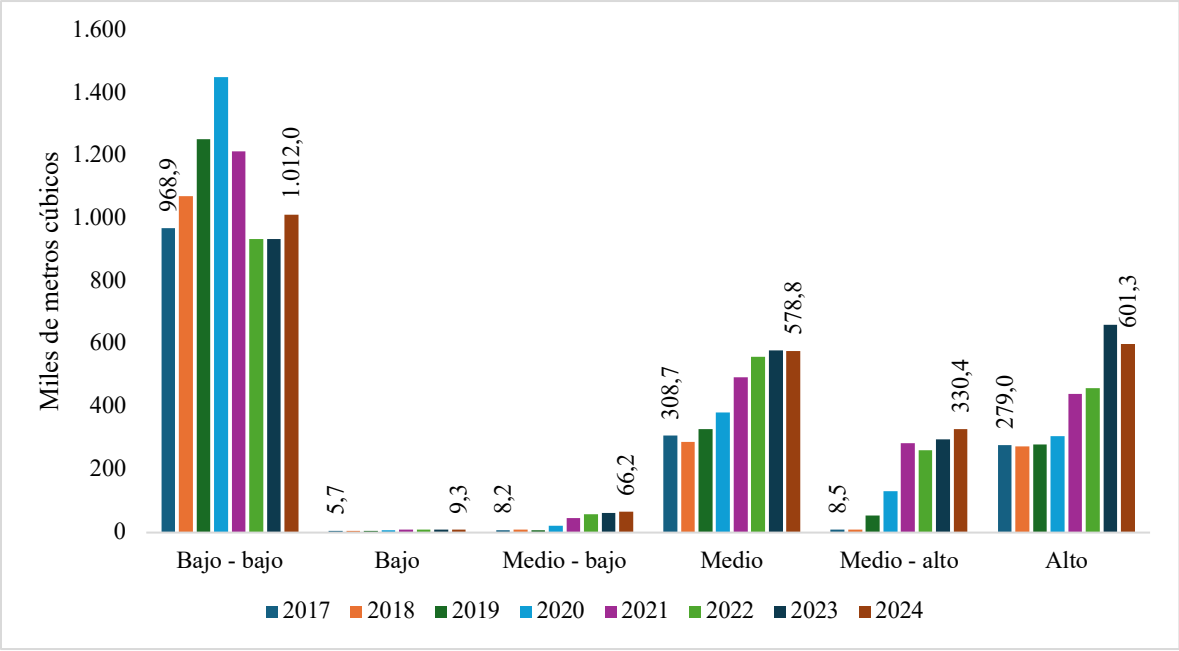
Los mayores consumos de agua potable en 2024 en el sector urbano se encuentran en los estratos 1 y 2, con 12,8 y 10,6 millones de metros cúbicos, respectivamente. En efecto, esto representa el 63,4% del consumo residencial en el área urbana de Cartagena (ver **Figura 159**). Para el caso de las zonas rurales y centros poblados cubiertos por ACUACAR, el 39% del consumo de 2024 ocurrió en el estrato 1 (bajo – bajo), mientras que el 58% (alrededor de 1,5 millones de metros cúbicos) fue demandado por los estratos 4, 5 y 6 (ver **Figura 160**).

Figura 159. Consumo de agua potable por estratos en usuarios residenciales urbanos en Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

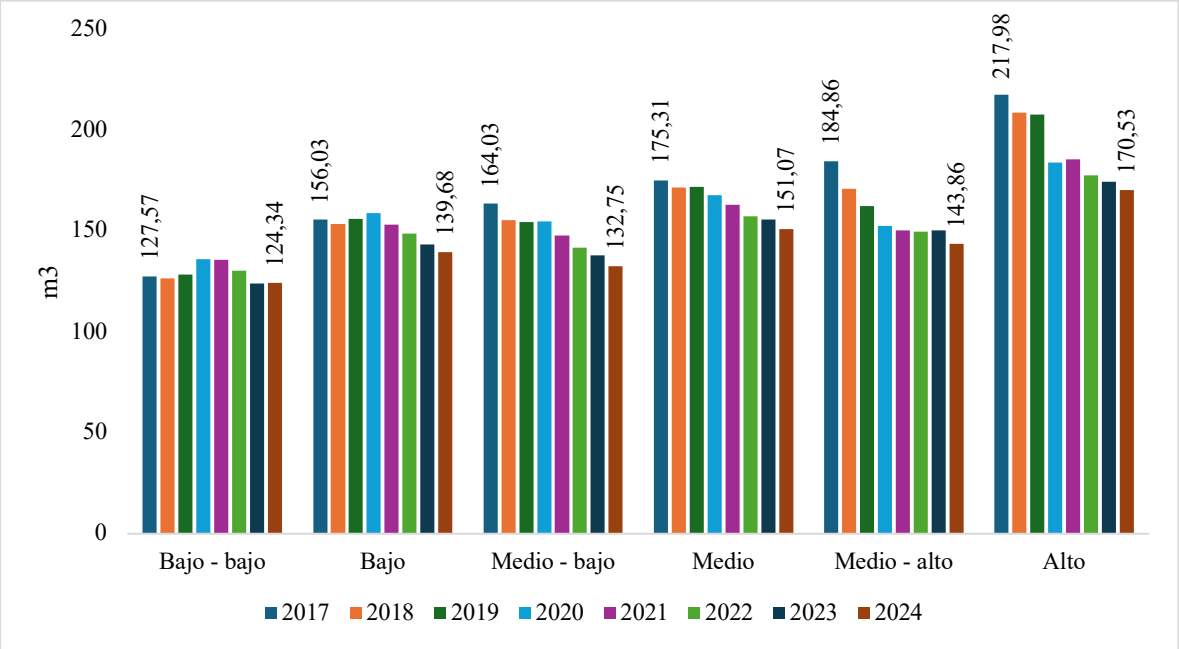
Figura 160. Consumo de agua potable por estratos en usuarios residenciales rurales en Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

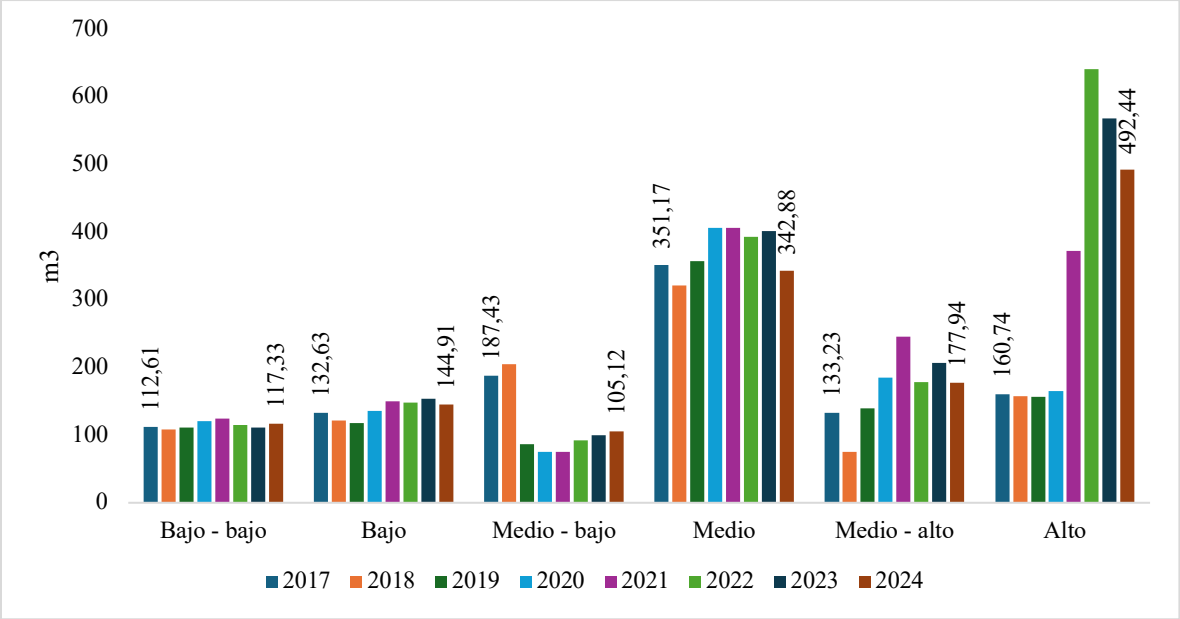
Si bien ha aumentado la demanda de agua potable y el número de suscriptores, el consumo promedio por usuarios del servicio, por lo menos en el sector urbano residencial ha disminuido. El consumo por suscriptor en los estratos 5 y 6 disminuyó en un 22% respecto al 2017 (134,86 m3 y 170,53 m3 en 2024 frente a 184,86 m3 y 217,98 m3 en 2017), mientras que en el estrato 1 solo cayó en un 3% (124,34 m3 en 2014 versus 127,57 m3 en 2017) (ver **Figura 161**). En las zonas rurales y centros poblados, la tendencia general es hacia el aumento: en todos los estratos, con excepción del 3 y 4, el consumo promedio creció, especialmente en el estrato alto – alto con el 206% respecto al dato de 2017 (ver **Figura 162**).

Figura 161. Consumo promedio de agua potable por estratos en usuarios residenciales urbanos en Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

Figura 162. Consumo promedio de agua potable por estratos en usuarios residenciales rurales en Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

En el segmento de consumo no residencial, en 2024 Cartagena cuenta con 13.218 suscriptores distribuidos en los usuarios oficiales, industriales, especiales, comerciales y multiusuarios mixtos (ver Tabla 115). El 88% de los suscriptores no residenciales son usuarios comerciales (11.670), mientras que el sector oficial representa el 7% (958 usuarios) y el resto se distribuye entre suscriptores industriales (2%), especiales (2%) y multiusuarios mixtos (1%). Al segmentar por sector, en la zona urbana los usuarios oficiales, especiales y comerciales crecieron en 11%, 9% y 8% respectivamente en comparación con los registros del 2017. En contraste, los usuarios industriales cayeron en un 6% y los multiusuarios mixtos en 19%. En los centros poblados y zonas rurales los usuarios industriales aumentaron en un 4.400% y los comerciales en 186%. En el sentido opuesto, los suscriptores tipo multiusuarios mixtos, especiales y oficiales disminuyeron en -54%, -7% y -20% respectivamente al comparar con la línea base de 2017.

Tabla 115. Usuarios suscriptores del servicio de acueducto no residencial

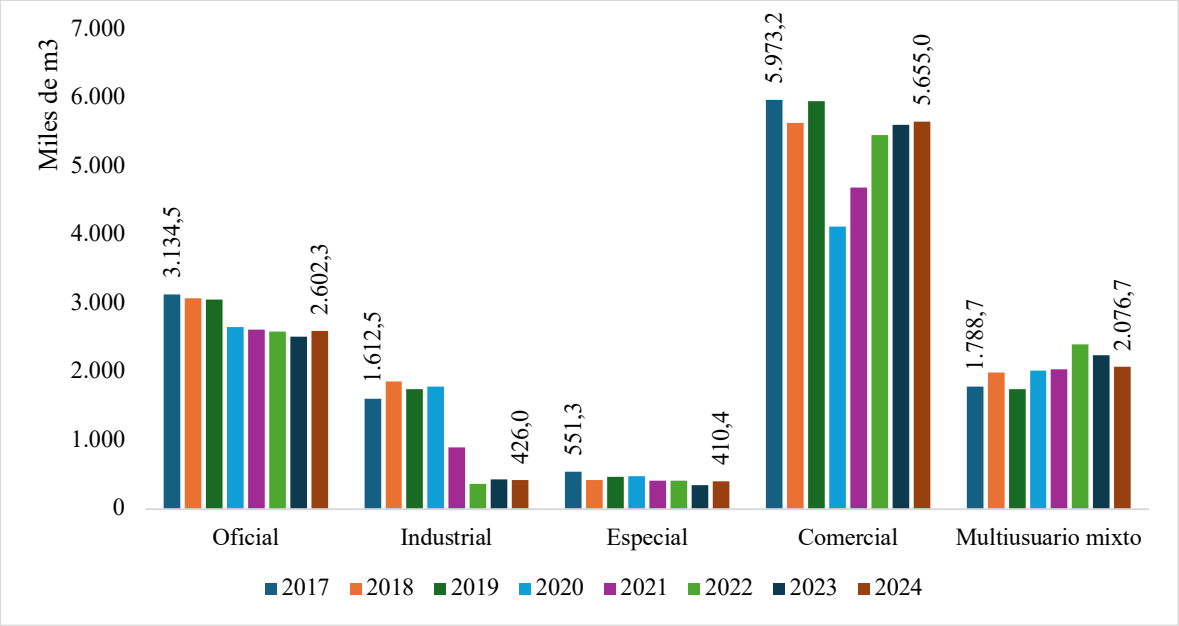
Año	Sector	Oficial	Industrial	Especial	Comercial	Multiusuario mixto
2017	Urbano	821	96	207	10.301	168
2018		828	114	201	10.395	160

Año	Sector	Oficial	Industrial	Especial	Comercial	Multiusuario mixto
2019		854	123	208	10.459	137
2020		862	135	216	10.535	124
2021		875	106	221	10.615	126
2022		879	91	225	10.813	142
2023		898	92	224	10.924	139
2024		915	90	225	11.115	136
2017	Rural	54	2	27	194	52
2018		57	3	28	194	49
2019		55	2	29	205	30
2020		56	2	29	225	31
2021		46	43	26	364	21
2022		37	74	25	479	17
2023		41	83	25	506	22
2024		43	90	25	555	24

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

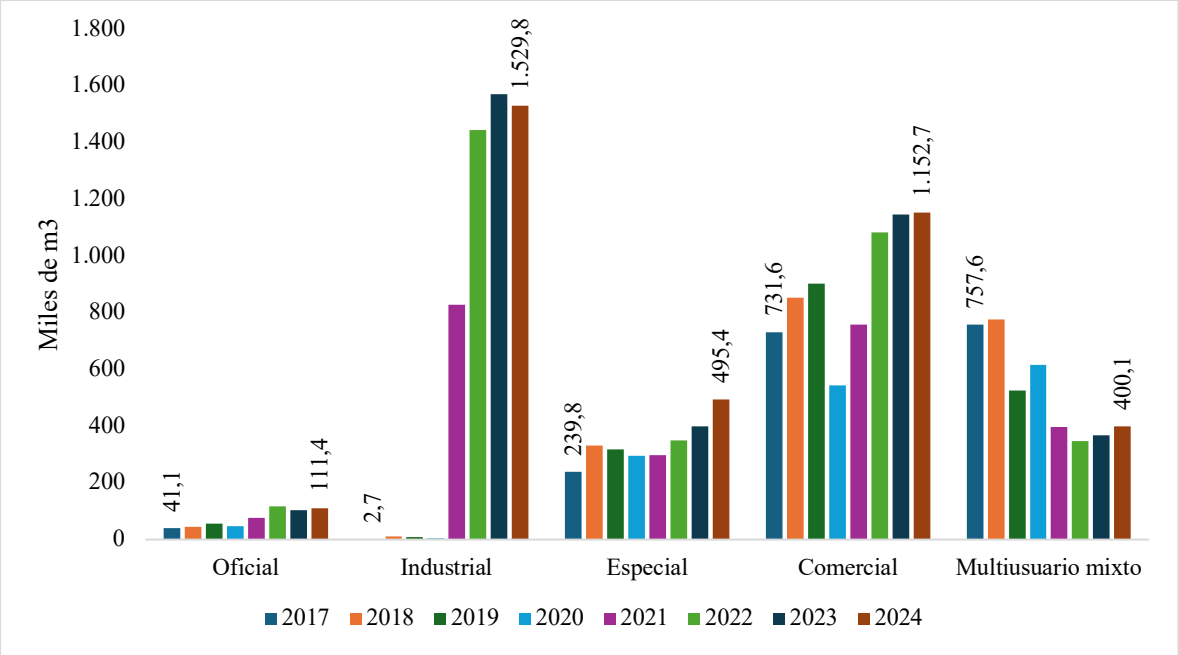
En 2024, el consumo de agua potable por parte de estos usuarios según el SUI de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios ascendió a 14,86 millones de metros cúbicos, un 0,2% por encima de la demanda del 2017. En promedio, el consumo en el periodo 2017 – 2024 aumentó en un 0,2%, teniendo picos de demanda en 2021 y 2022 (con crecimientos del 3,2% y 12% respectivamente). Para 2024 el 46% del consumo no residencial fue hecho por los suscriptores comerciales (6,8 millones de metros cúbicos), 18% por el sector oficial (2,7 millones de m3), 17% por multiusuarios mixtos (2,48 millones de m3), 13% por los usuarios industriales (1,9 millones de m3) y 6% por los usuarios especiales (905 mil m3). En el área urbana, el consumo en 2024 fue de 13 millones de metros cúbicos, donde el 51% corresponde a los usuarios comerciales (5,665 millones de m3), seguido en orden de importancia por los multiusuarios mixtos con el 23% (2,076 millones de m3) (ver **Figura 163**). En la zona rural, el 42% del consumo (1,5 millones de metros cúbicos) fue hecho por los usuarios industriales, y el 31% (1,15 millones de m3) por parte de los suscriptores comerciales (ver **Figura 164**).

Figura 163. Consumo de agua potable por estratos en usuarios no residenciales urbanos en Cartagena (2017 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

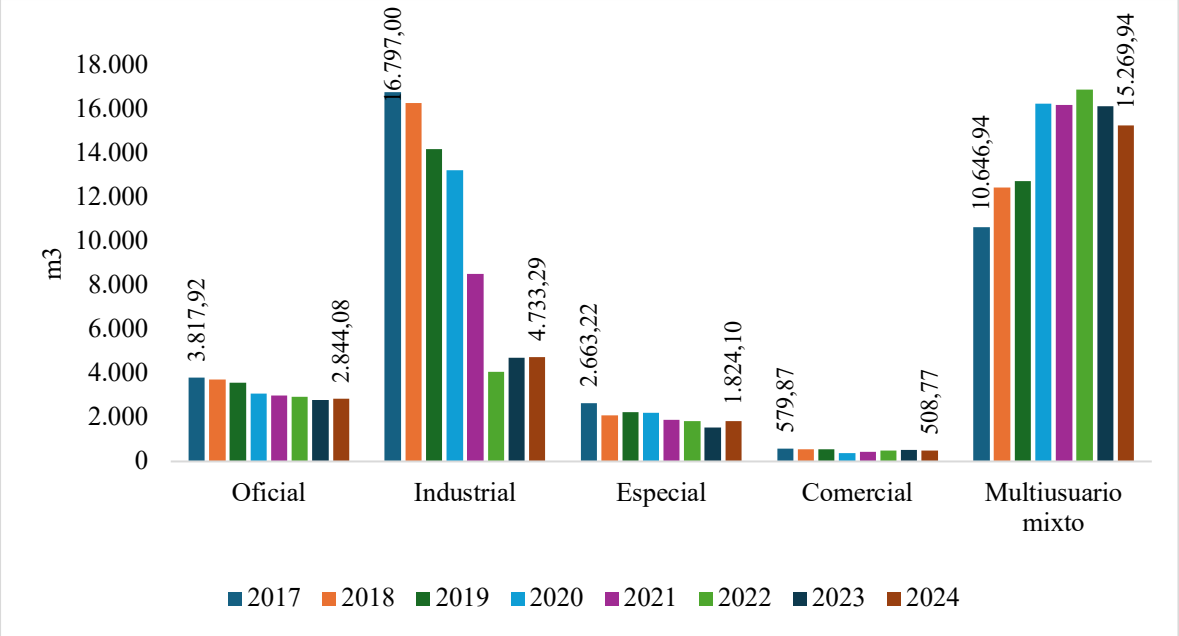
Figura 164. Consumo de agua potable por estratos en usuarios no residenciales rurales en Cartagena (2017 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

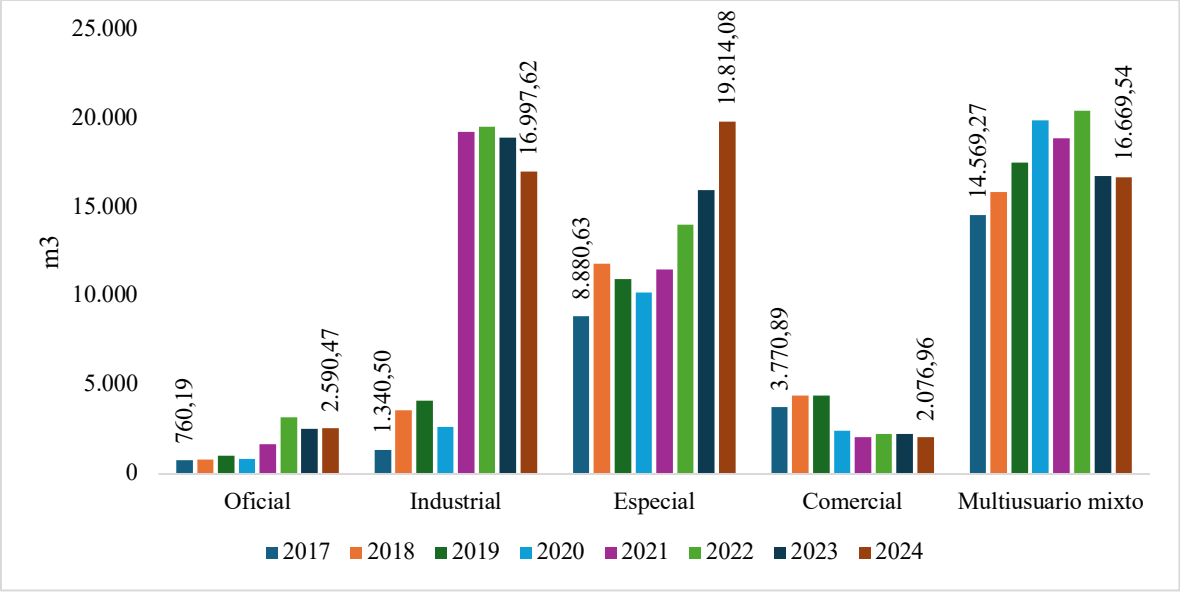
En el sector urbano, en promedio los consumos promedio en los usuarios no residenciales urbanos disminuyen frente a los registros de 2017, a excepción de los multiusuarios mixtos (creció en un 43%). La mayor disminución en el consumo promedio se observa en los suscriptores industrial, con una caída del 72%, pasando de 16.797 m3 en 2017 a 4.733 m3 en 2024 (ver **Figura 165**). En efecto, los usuarios industriales experimentaron el mayor decrecimiento del consumo promedio, con una media anual del -13%. En la zona rural, con la excepción del sector comercial, se experimentó un crecimiento en el consumo promedio de agua potable, siendo los usuarios industriales y los oficiales los de mayor aumento respecto a 2017, con variaciones del 1.168% y 241% respectivamente (ver **Figura 166**). El sector con mayor crecimiento promedio anual en el consumo por suscriptor en las zonas rurales fue el industrial, con un aumento del 108%.

Figura 165. Consumo promedio de agua potable por estratos en usuarios no residenciales urbanos en Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

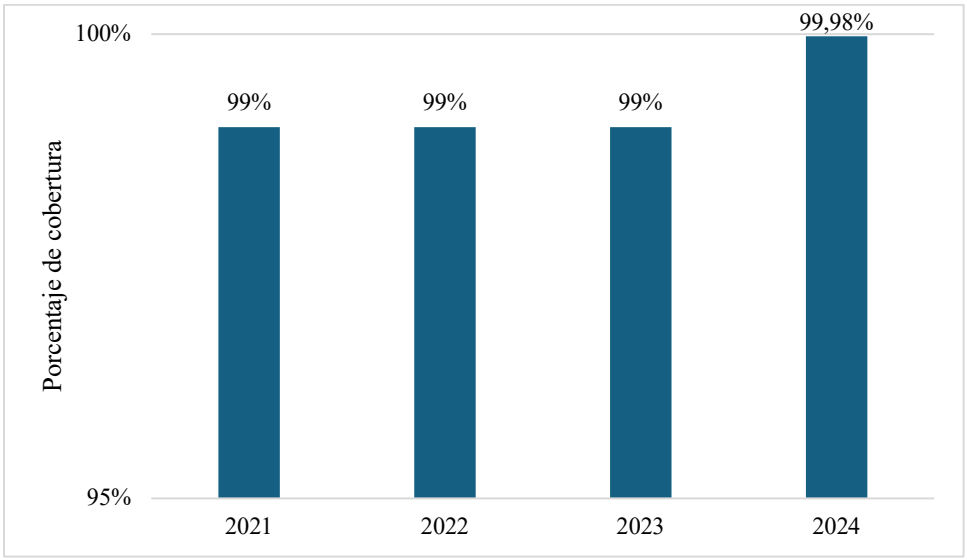
Figura 166. Consumo promedio de agua potable por estratos en usuarios no residenciales rurales en Cartagena (2017 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

Por su parte, Aguas de Cartagena reporta en el área urbana una cobertura del 99,98% para el área de servicio (ver **Figura 167**), lo que se traduce en 1,1 millones de personas atendidas a través de 1.700 kilómetros de red de acueducto (Aguas de Cartagena, 2024).

Figura 167. Cobertura de agua potable en el área de servicio de Aguas de Cartagena



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Aguas de Cartagena.

4.3.1.3.1 Expansión de la cobertura

De acuerdo con información suministrada por (Aguas de Cartagena, 2025), se plantean dos proyectos de ampliación de cobertura del servicio, que a noviembre de 2024 se encontraban en situación de actualización de diseños y definición de alcance (ver **Tabla 116**).

Tabla 116. Proyectos de ampliación de cobertura - acueducto

Proyecto	Descripción	Estado
Redes acueducto La Sevillana	4,7 km de tuberías. Suministro de agua potable para los habitantes de la urbanización.	Pendiente actualización de diseños
Redes acueducto veredas Bajo del Tigre y La Concordia	Instalación del tramo inicial de conducción Barú. Construcción de nueva estación de bombeo de agua potable. Instalación de redes de distribución secundarias. 480 habitantes beneficiarios.	Pendiente de definición de alcance

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Aguas de Cartagena.

4.3.1.3.2 Proyectos para desarrollo urbano

De acuerdo Aguas de Cartagena (2024), existen dos clases de proyectos: de infraestructura matriz, de zonas de expansión suelo suburbano y en zonas de redensificación (ver **Tabla 117**).

Tabla 117. Proyectos para desarrollo urbano - acueducto

Tipo de proyecto	Proyecto	Descripción	Beneficios
Infraestructura matriz de acueducto	Conducción de agua potable fondo rotatorio – puente de Turbaco	Etapa 1: Conducción de 2,5 Km de tubería de 1000 mm de diámetro de HD y derivación de 1,8 Km de tubería de 500 mm de diámetro. Etapa 2: Conducción de 2,2 Km de tubería de 1000 mm de diámetro de HD.	Habilitación de suministro de agua potable al barrio Nelson Mandela desde la PTAP El Cerro y a zonas para nuevos desarrollos urbanísticos Bicentenario, Zona Norte, Triangulo de Desarrollo, entre otros). Mejorar la confiabilidad del sistema teniendo dos alternativas de suministro de agua a estos sectores,

Tipo de proyecto	Proyecto	Descripción	Beneficios
			beneficiando directamente a 42000 habitantes y de manera indirecta a más de 100.000 habitantes.
	Ampliación de la capacidad de tratamiento de la PTAP El Cerro	Construcción de un segundo módulo de tratamiento, ampliación de sistema de dosificación de químicos, conducciones internas, ampliación subestación eléctrica, almacenamiento de agua cruda y agua potable, ampliación sistema tratamiento de lodos y obras complementarias (urbanismo y vías internas).	Aumentar en 15.000 m3/día la oferta de agua potable de la ciudad para poder abastecer a futuros usuarios ubicados en la zona de expansión urbanística y la Zona Norte.
	Refuerzo de la aducción Piedrecitas – El Cerro	Tubería de aducción de 2,0 Km de longitud y 1000mm de diámetro desde la EBAC Piedrecitas hasta la entrada de la PTAP El Cerro.	Aumentar la capacidad de transporte de agua cruda desde la estación de bombeo de agua cruda Piedrecitas hasta la PTAP El Cerro. Habilitar la posibilidad de ampliación de la infraestructura de esta planta de tratamiento en 52000 m3/día.
Expansión zonas de expansión y suelo suburbano urbanísticos	Ampliación para la red matriz de acueducto de la zona norte	Conducción de 1,2 km de tubería de 700 mm de diámetro. Conducción de 2,9 Km de tubería de 600 mm de diámetro. Conducción de 4,5 Km de tubería de 500 mm de diámetro.	Población beneficiada: 10.468 habitantes y nuevos desarrollos urbanísticos. Ampliación del área de prestación de servicio. Garantizar la prestación del servicio de acueducto a los usuarios actuales y nuevos de la Zona Norte. Habilitación de terrenos que permitan nuevos desarrollos urbanísticos.
	Acueducto Isla de Barú	Conducción de 18.650 m de tubería de 315 mm de diámetro de PEAD desde Santa Ana hasta el corregimiento de Barú.	Población beneficiada: 3.903 personas. Condiciones dignas y progreso de la población.

Tipo de proyecto	Proyecto	Descripción	Beneficios
		Conducción de 12.500 m de tubería de 800 mm de diámetro desde la PTAP El Cerro hasta Tanque Mohan. Redes de distribución en el corregimiento de Barú. Almacenamiento de agua.	Impulso al desarrollo urbanístico y económico de Barú.
Zonas de redensificación	Ampliación para la red matriz de acueducto sectorización Nariño	Conducción de 1,6 km de tubería de 500 mm dividido en dos tramos: • Barrio Canapote entre la Calle 60 con Carrera 17 hasta Calle 65 con Carrera 2 del barrio Crespo. • Barrio Crespo Carrera 7 entre Calle 70 y 72.	Población beneficiada: 25.079 habitantes y nuevos desarrollos urbanísticos. Continuar garantizando una óptima prestación del servicio en la sectorización primaria Tanque Nariño teniendo en cuenta el crecimiento urbanístico y redensificación que ocurre en los barrios Crespo, Cielo Mar y Boquilla.
	Ampliación para la red matriz de acueducto sectorización Monserrate	Ampliación de la tubería de salida de la PTAP El Bosque hacia sectorización Monserrate en tubería de 900mm de diámetro y 1.8 Km de longitud. Conducción de 1,3 Km de tubería de 600 mm de diámetro desde el Parque La Marina hasta el edificio Seguros Bolívar. Conducción de 0,7 Km de tubería de 400 mm de diámetro desde la Avenida Pedro de Heredia hasta empalmar con la tubería de descarga de Tanque Nariño. Conducción de 0,7 Km de tubería de 400 mm de diámetro en la calle de la Media Luna del barrio Getsemaní.	Principales barrios beneficiados: Amberes, Alcibia, Camino del Medio, Martínez Martelo, Barrio Chino, La Quinta, Pie de la Popa, Manga, Centro, Bocagrande, Castillogrande, Laguito, Marbella, El Cabrero y aledaños. Población beneficiada: 200.000 habitantes aproximadamente.

Tipo de proyecto	Proyecto	Descripción	Beneficios
	Ampliación para la red matriz de acueducto sectorización Bosque	Conducción de 2,6 km de tubería de 400 mm de diámetro desde la Transversal 45A con Diagonal 21 del barrio Bosque hasta la Transversal 54 con Diagonal 22 del barrio San Isidro.	Población beneficiada: 15.731 habitantes y nuevos desarrollos urbanísticos. Principales barrios beneficiados: Bosque, Alto Bosque, Cartagenita, Zapatero y San Isidro parte baja. Continuar garantizando una óptima prestación del servicio en la sectorización primaria Bosque teniendo en cuenta el crecimiento urbanístico y redensificación de la zona.
	Ampliación para la red matriz de acueducto sectorización zona suroriental	Conducción de 1,3 km de tubería de 600 mm de diámetro desde de la Calle 31B (Avenida Venao Flores) entre las carreras 50 y 58 del barrio Olaya Herrera.	Población beneficiada: 107.518 habitantes. Principales barrios beneficiados: Camino del Medio, Salim Bechara, Líbano, Olaya Herrera y sus sectores, Fredonia, Nuevo Paraíso, 13 de Junio, Las Palmeras, Concepción, entre otros. Este proyecto es uno de los prerrequisitos para el Plan Parcial R7 Fredonia - Nuevo Paraíso, propuesto por la Secretaría de Planeación Distrital.

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Aguas de Cartagena.

4.3.1.4 Disponibilidad y capacidad de la infraestructura para disposición de aguas residuales y aguas lluvias

4.3.1.4.1 Sistema de alcantarillado sanitario

El sistema de alcantarillado de la ciudad fue diseñado como un sistema de tipo sanitario. No obstante, debido a la ausencia de una red de alcantarillado pluvial, se presenta un alto porcentaje de conexiones erradas, en las que las aguas lluvias son vertidas al sistema sanitario. El sistema opera por gravedad y mediante estaciones de bombeo, y cuenta con una Planta de Tratamiento de

Aguas Residuales (PTAR) con tratamiento preliminar. La red está compuesta por un total de 1.113,99 km de tuberías, distribuidos en 963 km de red secundaria y 150,99 km correspondientes a colectores, interceptores y líneas de impulsión. Adicionalmente, el sistema cuenta con 26 estaciones de bombeo, 12 estaciones elevadoras y 16.487 cámaras de inspección.

- Estaciones de bombeo

Las aguas residuales son impulsadas desde la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) Paraíso hasta la Planta de Pretratamiento ubicada en Punta Canoa. Posteriormente, a través del emisario submarino, son dispuestas en el mar a una profundidad superior a los 20 metros.

Según información suministrada por Aguas de Cartagena S.A. E.S.P. (ACUACAR), la EBAR Paraíso, que forma parte del sistema de alcantarillado sanitario de Cartagena, presenta actualmente la configuración estructural descrita en la **Tabla 118**.

Tabla 118. Infraestructura de bombeo.

Elemento de la estación	Característica
N° de bahías para instalación de bombas	10 unidades
N° de bombas instaladas	6 unidades
N° de bombas en operación	4 unidades
Caudal de cada bomba	69.681 m3/día
Capacidad de bombeo del Sistema con 6 bombas en operación	380.000 m3/día
Tubería de impulsión conducción terrestre	D= 1.800 GRP

Fuente: ACUACAR, 2019.

Adicionalmente, la estación de bombeo Paraíso cuenta con capacidad instalada para albergar hasta 10 bombas. En la actualidad, en época seca, la EBAR Paraíso alcanza un caudal máximo de bombeo diario de 207.000 m³/día, mientras que los registros históricos de 2018 evidencian un máximo de 250.000 m³/día durante temporada de lluvias. Este valor resulta inferior al caudal proyectado por la firma Hazen and Sawyer para el sistema de disposición final de aguas residuales de Cartagena, que estimaba un valor de 373.000 m³/día para el año 2018. No obstante, con base en la capacidad actual del sistema, es posible transportar hacia la Planta de Pretratamiento de Punta Canoa los caudales proyectados por ACUACAR para el periodo 2017–2034 (entre 274.924 m³/día y 341.171 m³/día), sin requerir la implementación de los componentes complementarios previstos

por Hazen and Sawyer, dado que incluso en el horizonte 2034 el caudal estimado permanece por debajo del umbral de 373.000 m³/día. (ACUACAR, 2019).

4.3.1.4.2 Sistema de alcantarillado pluvial

El sistema de drenaje pluvial en Cartagena de Indias opera mediante un esquema superficial, donde las aguas lluvias fluyen a través de la red vial y canales hasta su descarga final en el mar Caribe. Esta configuración evidencia serias limitaciones operativas, manifestadas recurrentemente durante temporadas invernales a través de inundaciones urbanas, afectaciones a la salubridad pública, daños materiales, deterioro acelerado de infraestructuras, interrupciones en la movilidad y significativas pérdidas económicas.

Para abordar esta problemática estructural, en 2007 se adjudicó al Consorcio Consultores Cartageneros la actualización del Plan Maestro de Drenajes Pluviales (PMDP) -originalmente formulado por HIDROTEC en 1982- con el propósito de reorganizar integralmente el sistema de drenaje tanto en el perímetro urbano como en las áreas de expansión proyectadas. Si bien el Concejo Distrital autorizó las obras mediante el Acuerdo 016 del 10 de septiembre de 2008 -incluyendo mecanismos de financiación por valorización-, los avances resultaron insuficientes para resolver las deficiencias crónicas del sistema.

Ante la persistencia de esta crítica situación, el Concejo Distrital emitió el Acuerdo No. 023 del 27 de diciembre de 2016, destinando recursos del Sistema General de Participaciones para Agua Potable y Saneamiento Básico con el fin de garantizar la ejecución prioritaria de las obras contempladas en el PMDP.

4.3.1.5 Capacidad de la infraestructura para el tratamiento de aguas residuales

4.3.1.5.1 Suelo urbano

El suelo urbano de Cartagena está atendido principalmente por el sistema de pretratamiento y disposición final por emisario submarino operado por Aguas de Cartagena S.A. E.S.P.. Este sistema está conformado por:

- La Estación de Pretratamiento de Punta Canoa, donde se realiza cribado, desarenado y desengrasado del caudal de aguas residuales recolectadas en la ciudad.

- Un emisario submarino de 4,3 km de longitud, que descarga el efluente al mar Caribe, a una profundidad de 20 metros y con un sistema de difusores diseñado para garantizar una adecuada dispersión.

Este sistema atiende a más del 90 % del suelo urbano de Cartagena, incluyendo áreas residenciales, comerciales, turísticas e industriales. Se considera un sistema técnicamente eficiente en términos hidráulicos, aunque no incluye tratamiento secundario, lo cual ha generado preocupaciones ambientales, especialmente por la disposición directa al mar sin depuración biológica.

Sin embargo, persisten déficits de cobertura en zonas en expansión, barrios informales y sectores periurbanos que no están conectados al sistema de alcantarillado, provocando vertimientos locales sin tratamiento a canales y cuerpos de agua como la Ciénaga de la Virgen, la Bahía de Cartagena y zonas bajas de la ciudad.

4.3.1.5.2 Suelo Rural Continental

En el suelo rural continental de Cartagena, no existe infraestructura de tratamiento centralizada ni conexión al sistema operado desde la PTAR de Punta Canoa. En estas zonas, la población maneja sus aguas residuales mediante sistemas individuales no regulados, como:

- Pozos sépticos de autoconstrucción.
- Trampas de grasa y pozos de infiltración.
- Vertimientos directos a cuerpos de agua o suelos sin tratamiento previo.

Esto genera riesgos sanitarios y ambientales significativos, debido a:

- La ausencia de operación y mantenimiento técnico.
- El vertimiento sin control a quebradas, ciénagas o humedales.

- La concentración poblacional creciente en algunos corregimientos sin planificación de servicios públicos.

4.3.1.5.3 Suelo Rural Insular

Las zonas rurales insulares del distrito de Cartagena, como Barú, Bocachica, Tierra Bomba, Isla Grande e Islas del Rosario presentan la situación más crítica en cuanto al tratamiento de aguas residuales.

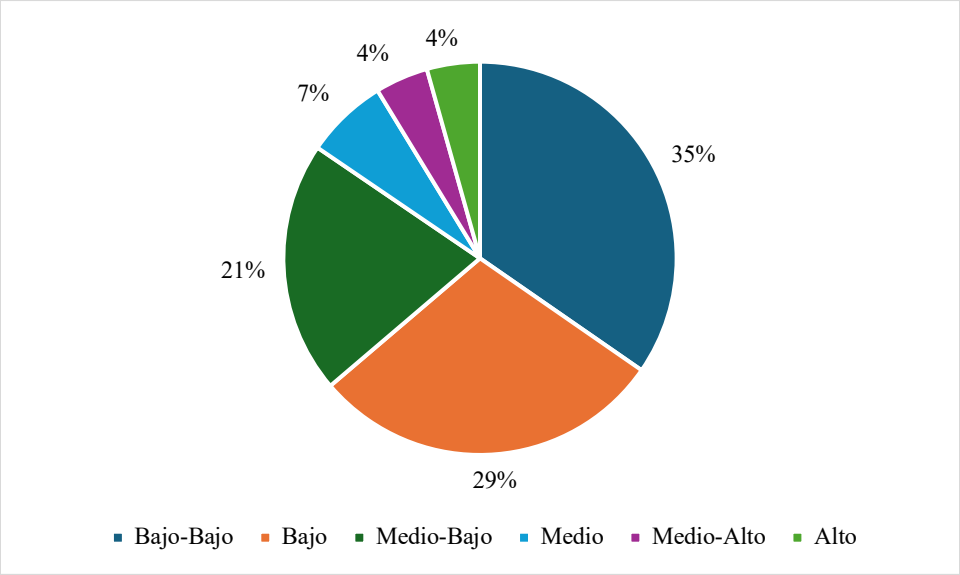
- No existe sistema de alcantarillado ni plantas de tratamiento.
- Se utilizan soluciones rudimentarias: pozos sépticos artesanales, pozos ciegos o vertimientos directos al mar.
- En muchas edificaciones turísticas o viviendas, las aguas servidas se eliminan sin ningún tipo de tratamiento previo, lo que genera impactos directos sobre ecosistemas costeros y arrecifes de coral.

Las condiciones logísticas, la fragilidad ambiental del entorno y la falta de inversión pública han impedido el desarrollo de sistemas de saneamiento apropiados para estas zonas.

4.3.1.6 Cobertura y comportamiento de la demanda de los servicios – alcantarillado

En 2024, el servicio de alcantarillado residencial cobijó a 260114 usuarios en el Distrito de Cartagena. En términos agregados, el 35% y 29% de los suscriptores residenciales pertenecen a los estratos 1 y 2 (bajo – bajo y bajo) (ver **Figura 168**), sumando 165.867 titulares del servicio.

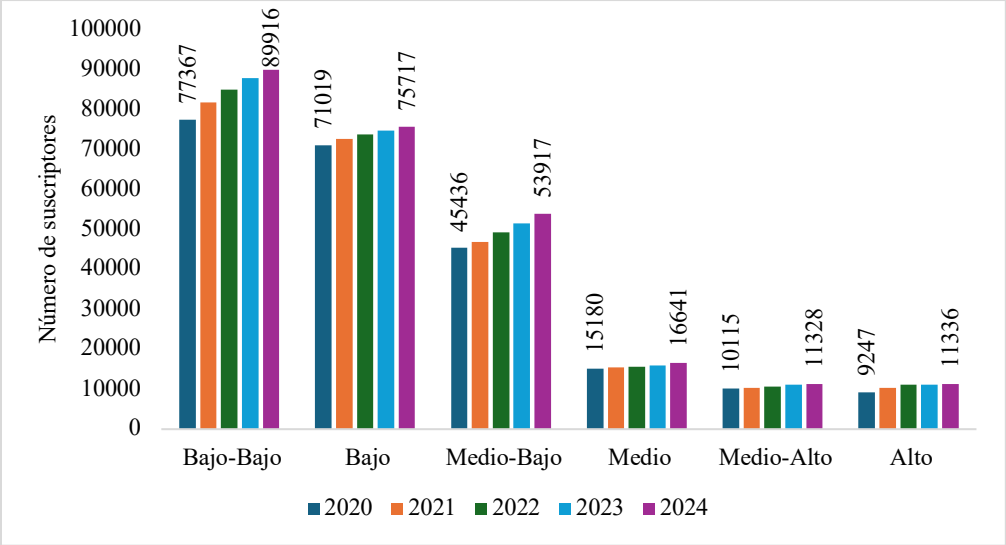
Figura 168. Distribución de suscriptores residenciales del servicio de alcantarillado en el Distrito de Cartagena por estrato (2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

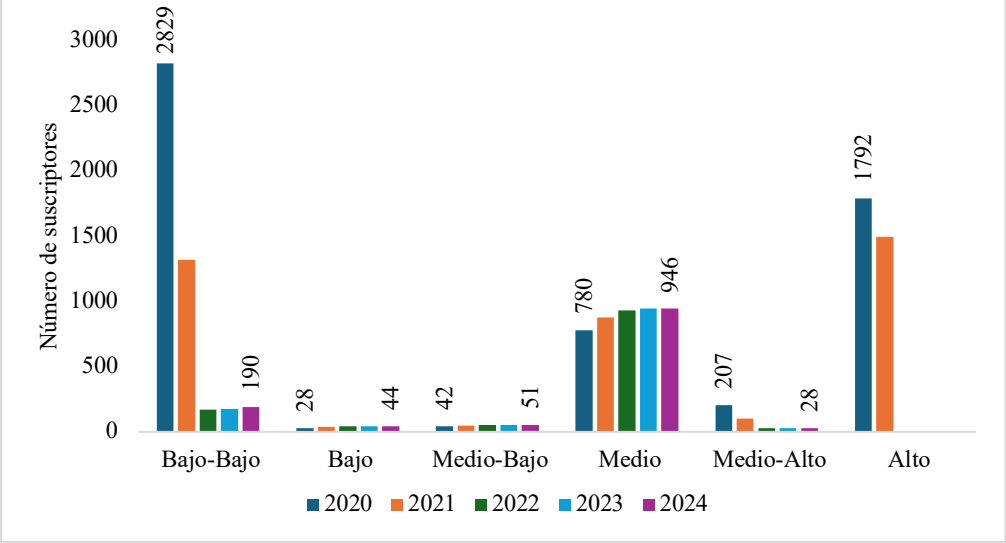
En el área urbana de Cartagena el número de suscriptores aumentó en todos los estratos socioeconómicos; el mayor aumento entre 2020 y 2024 ocurrió en el estrato alto (6), con un 23%, seguido del estrato medio – bajo (3) con 19% y bajo – bajo (1) con 16% (ver **Figura 169**). En el segmento rural los crecimientos en el número de titulares del servicio de alcantarillado tuvieron lugar en los usuarios de los estratos bajo (2), medio – bajo (3) y medio (4) en cifras del 57%, 21% y 21% respectivamente (ver **Figura 170**).

Figura 169. Evolución de suscriptores residenciales del servicio de alcantarillado en la zona rural de Cartagena (2020 - 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

Figura 170. Evolución de suscriptores residenciales del servicio de alcantarillado en la zona rural de Cartagena (2020 - 2024)

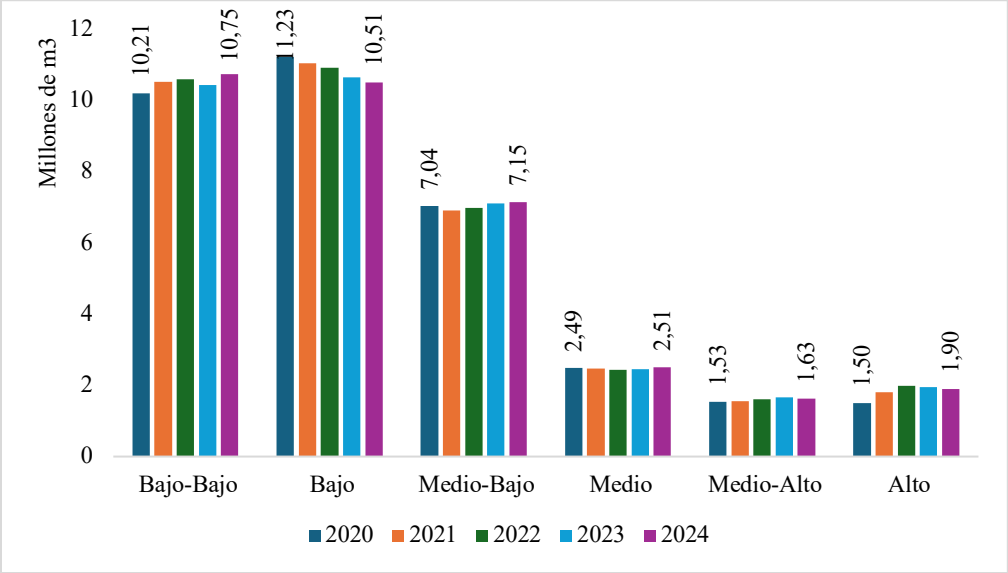


Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

En cuanto a aguas residuales vertidas, el SUI registra para 2024 34,63 millones de metros cúbicos; según dichos registros, el 31% corresponde al estrato 1 (10,7 millones de m3), 30% al estrato 2 (10,5 millones de m3) y 21% al estrato 3 (7,15 millones de m3). Entre 2020 y 2024, el

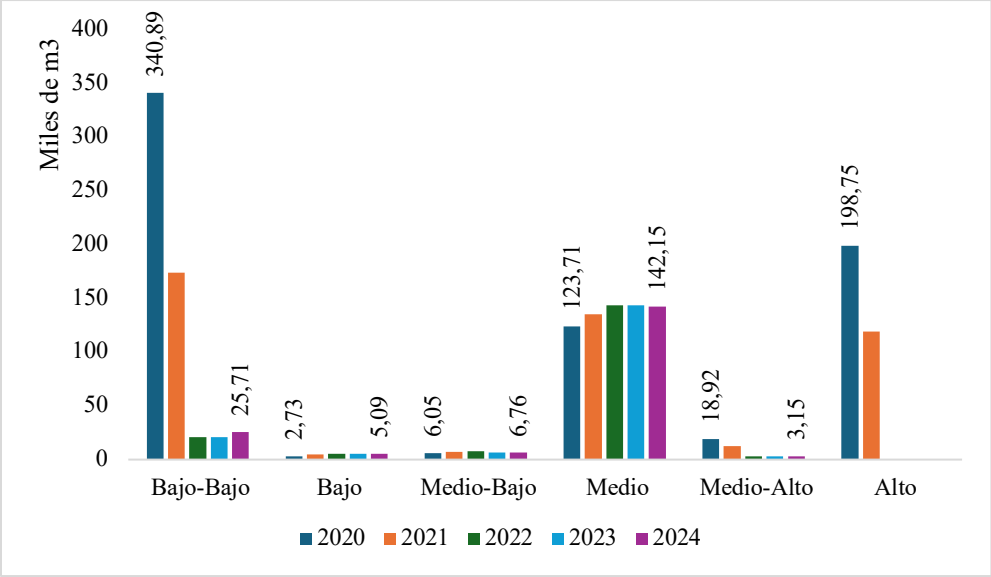
estrato con mayor crecimiento en vertimientos a la red de alcantarillado en la zona urbana es el 6 (alto), pasando de 1,5 millones de metros cúbicos en 2020 a 1,89 millones de metros cúbicos en 2024 (una variación del 26,3%) (ver **Figura 171**). En las zonas rurales, el estrato 2 (bajo) aumentó sus vertimientos en un 87% en tanto para 2020 tuvo cifras del orden de 2275 metros cúbicos a 5091 metros cúbicos en 2024. Sin embargo, el estrato 4 (medio) es el mayor contribuyente de aguas servidas al sistema de alcantarillado (ver **Figura 172**).

Figura 171. Vertimientos de aguas servidas por estratos en usuarios residenciales urbanos en Cartagena (2020 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

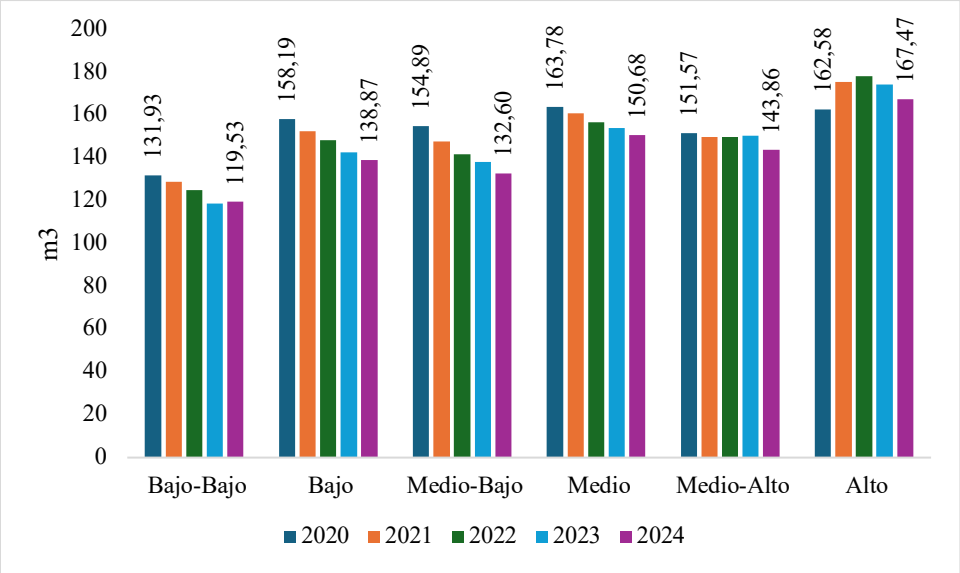
Figura 172. Vertimientos de aguas servidas por estratos en usuarios residenciales rurales en Cartagena (2020 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

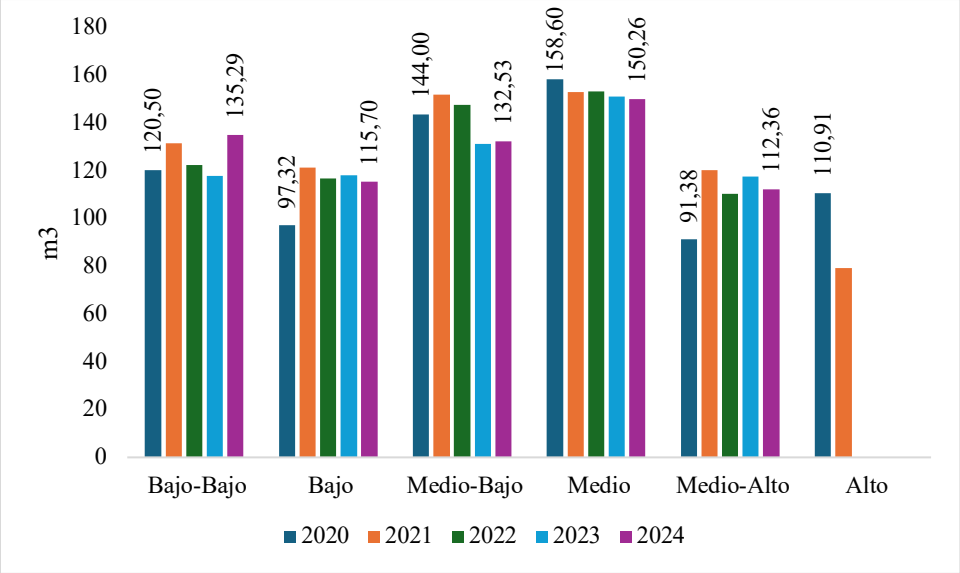
Teniendo en cuenta lo anterior, los vertimientos promedio en la zona urbana de Cartagena solo aumentaron en un 3% en el estrato alto; en 2020 los vertimientos promedio fueron de 162,58 m3 y en 2024 pasaron a 174,36 m3. Las mayores caídas en los vertimientos promedio se hallaron en los estratos 3 y 2, con -14% y -12% respectivamente (ver **Figura 173**). En el sector rural, los vertimientos promedio aumentan con excepción de los estratos 3 y 4, mientras que en el estrato 6 (alto) no se registran desde 2022. El mayor crecimiento respecto a 2020 corresponde a los vertimientos promedio por suscriptor en el estrato 5, con 23%, pasando de 91,3 m3 en 2020 a 112,35 m3 en 2024. En la zona rural, en promedio los mayores vertimientos los hace un suscriptor del estrato 4 (150 m3) (ver **Figura 174**).

Figura 173. Vertimientos promedio de aguas servidas por estrato en usuarios residenciales urbanos en Cartagena (2020 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

Figura 174. Vertimientos promedio de aguas servidas por estrato en usuarios residenciales rurales en Cartagena (2020 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

En el servicio no residencial, la información del SUI reporta la presencia 11.894 suscriptores para el 2024. El 92% de los suscriptores son comerciales (10.987) y el resto se distribuye en las

categorías industrial (34), oficial (663) y especial (207). En términos agregados, los suscriptores no residenciales urbanos con mayor crecimiento entre 2020 y 2024 se encuentran en el grupo industrial, con un aumento del 65%, mientras que las variaciones en los titulares comerciales, oficiales y especiales crecieron en 8%, 55 y 8% respectivamente. En el sector rural, los usuarios han disminuido: los suscriptores comerciales cayeron en un 50%, los oficiales en 87% y los especiales en un 77% (ver **Tabla 119**).

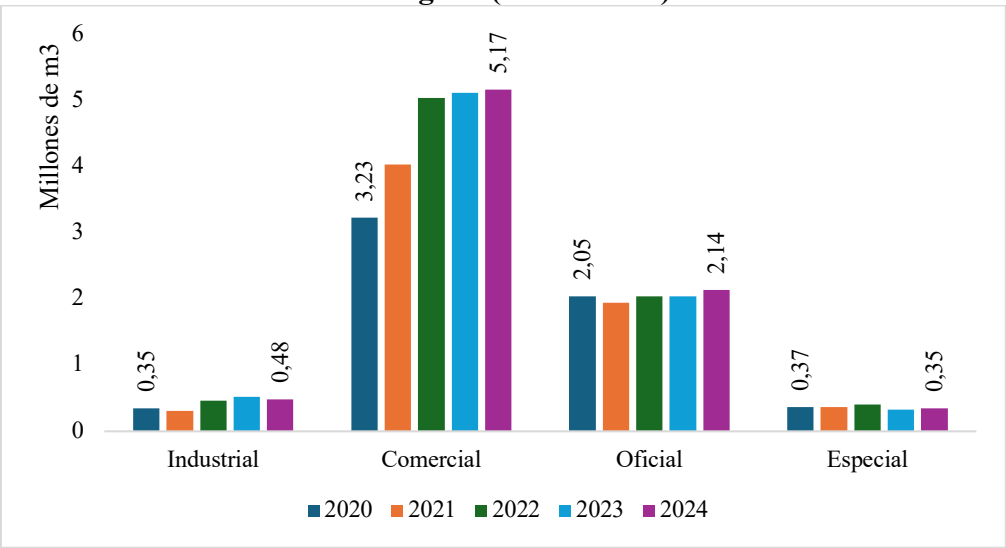
Tabla 119. Usuarios suscriptores del servicio de alcantarillado no residencial

Año	Sector	Industrial	Comercial	Oficial	Especial
2020	Urbano	20	10.135	627	189
2021		24	10.360	635	196
2022		39	10.652	636	203
2023		41	10.748	646	202
2024		33	10.923	661	204
2020	Rural		129	15	13
2021			94	7	7
2022			65	2	3
2023			64	2	3
2024		1	64	2	3

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

En 2024, los vertimientos totales de aguas residuales por parte de los usuarios no residenciales se contabilizaron en 8,1 millones de m3, de los cuales el 64% corresponde a usuarios comerciales. Asimismo, los vertimientos no residenciales urbanos tuvieron aumentos del 60% en los suscriptores comerciales, en tanto para 2020 estos fueron de 3,2 millones de metros cúbicos y en 2024 pasaron a 5,16 millones de m3. De igual manera, los vertimientos de aguas servidas industriales fueron un 38% mayores en 024 frente al 2020, pasando de 349 mil m3 a 483,7 mil m3 (ver **Figura 175**). En el caso de los vertimientos rurales, estos caen en todos los tipos de suscriptores (excepto industrial, que apenas reporta 3 m3 en el 2024): -91% en usuarios comerciales, -70% en oficiales y -74% en suscriptores especiales (ver **Tabla 120**).

Figura 175. Vertimientos de aguas servidas en usuarios no residenciales urbanos en Cartagena (2020 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

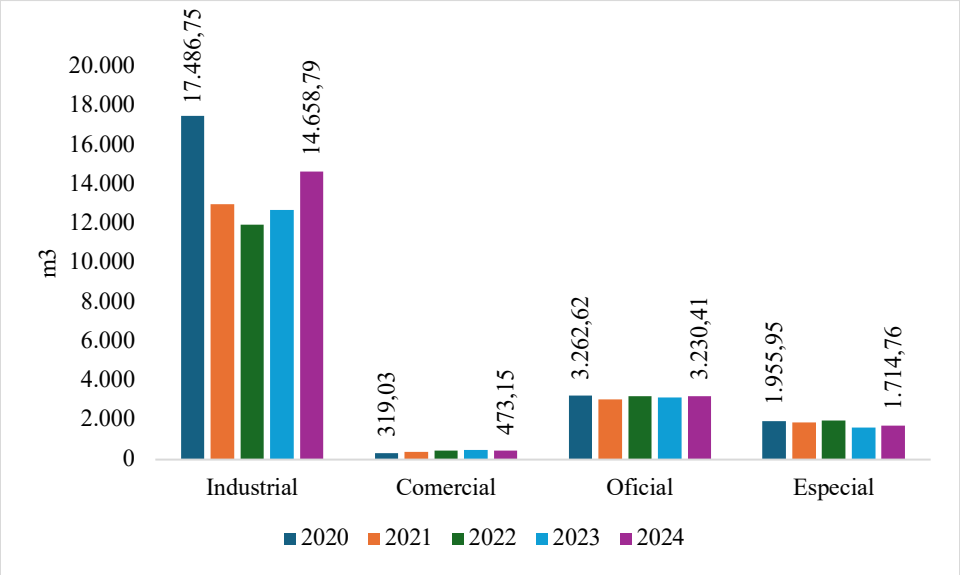
Tabla 120. Vertimientos de aguas servidas en usuarios no residenciales rurales en Cartagena (2020 – 2024)

Año	Industrial	Comercial	Oficial	Especial
2020		158.244	7.343	1.069
2021		101.756	2.975	627
2022		24.127	1.955	270
2023		17.130	2.277	268
2024	3	14.441	2.179	273

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

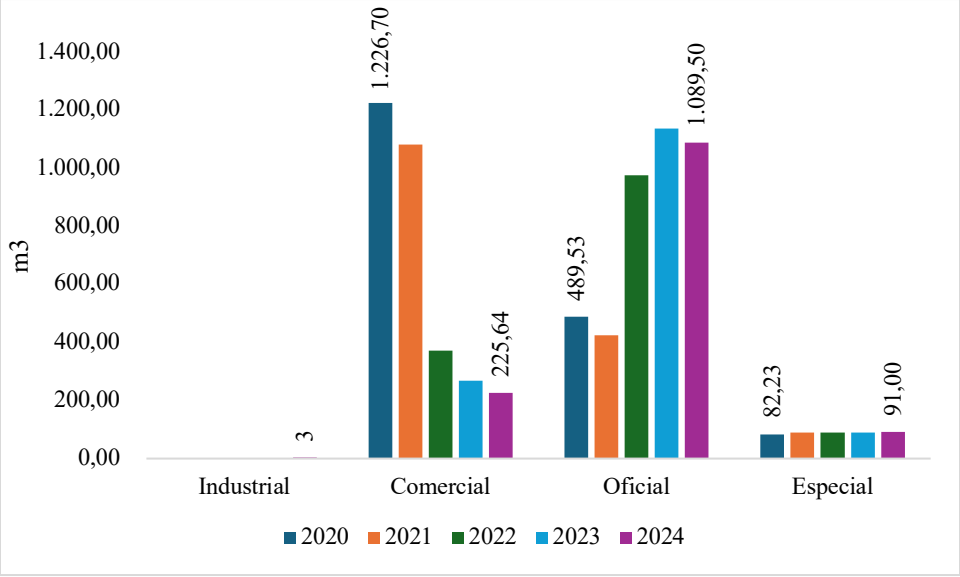
Adicionalmente, el comportamiento de los vertimientos promedio por suscriptor revela que en el caso del área urbana los usuarios industriales, entre 2020 y 2024 disminuyeron los metros cúbicos promedio en un 16%, al pasar de 17.486 m3 a 14.658 respectivamente. En lo que respecta a los usuarios comerciales, el aumento es del 48%, creciendo desde los 319 m3 en 2020 a 473,15 m3 en 2024 (ver **Figura 176**). En el sector rural, los vertimientos promedio en los usuarios comerciales cayeron en un 82% en comparación con 2020, mientras que en el sector oficial aumentaron un 123% (ver **Figura 177**).

Figura 176. Vertimientos promedio de aguas servidas en usuarios no residenciales urbanos en Cartagena (2020 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

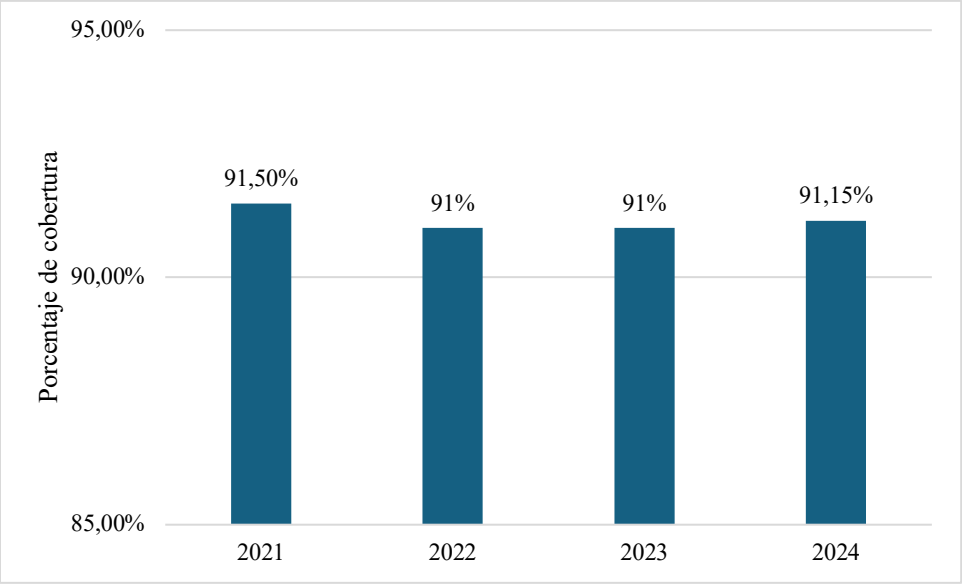
Figura 177. Vertimientos promedio de aguas servidas en usuarios no residenciales rurales en Cartagena (2020 – 2024)



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en SUI.

En lo que concierne a la cobertura del servicio de alcantarillado, para 2024 Aguas de Cartagena reporta un porcentaje del 91,15%, alcanzando a 1,03 millones de personas a través de una red de 1.100 kilómetros de redes (Aguas de Cartagena, 2024).

Figura 178. Cobertura de alcantarillado en el área de servicio de Aguas de Cartagena



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Aguas de Cartagena.

4.3.1.6.1 Expansión de la cobertura

De acuerdo con información suministrada por Acuacar, a noviembre de 2024 se proyectaban siete proyectos de ampliación de cobertura del servicio de alcantarillado (ver **Tabla 121**).

Tabla 121. Proyectos de ampliación de cobertura - alcantarillado

Proyecto	Descripción	Estado
Redes alcantarillado La Sevillana	6,3 Km de redes en tuberías PVC pared estructurada en diámetros que van desde 160 mm hasta 450 mm.	Pendiente actualización de diseños.
Alcantarillado sanitario Policarpa y puerta de Hierro	12.407 m de redes de alcantarillado en PVC. EBAR Policarpa de 3780 m3/día. EBAR Puerta de Hierro 1500 m3/día. Impulsión 250 mm de diámetro y 960 ml en Policarpa y otra de 160 mm y 380 ml Puerta de Hierro	Pendiente actualización de diseños.

Proyecto	Descripción	Estado
Alcantarillado Arroz Barato fase II y III	Disposición adecuada de las aguas residuales a través de infraestructura de alcantarillado sanitario. Instalación de 5400 metros de tubería PVC alcantarillado Pared Estructurada de 200mm y 160mm de diámetro.	Tramite de Convenio con Ecopetrol. Acuacar aportará interventoría técnica por 250 millones, Gerencia de Proyecto por 773 millones, estudios y diseños valorados 411 millones (realizados).
Alcantarillado vereda Membrillal	Instalación de colectores que drenan por gravedad a una EBAR, la cual se conectará mediante una impulsión a una PTAR proyectada para realizar la adecuada disposición final de las aguas servidas.	Pendiente definición de alcance.
Alcantarillado sanitario Manzanillo del Mar	Instalación de redes y colectores que drenan por gravedad a una EBAR, la cual se conectará mediante una impulsión a una PTAR proyectada para realizar la adecuada disposición final de las aguas servidas. Población beneficiada: 1.769 habitantes.	Pendiente definición de alcance.
Alcantarillado sanitario Isla de Barú (Ararca, Santa Ana y Barú)	Construcción de colectores secundarios a gravedad que descargan en EBAR ubicadas en sitios de cotas más bajas en los corregimientos, para su posterior disposición en PTAR´s.	Se cuenta con trazado de redes y estudio de suelos en Santana.
Alcantarillado sanitario Isla de Tierrabomba (Bocachica, Caño del Oro, Punta Arena y Tierrabomba)	Construcción de redes y colectores que drenan por gravedad a una EBAR, la cual se conectará mediante una impulsión a una PTAR. Se proyecta que cada centro poblado tenga sistemas independientes.	Se avanza en los estudios topográficos.

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Aguas de Cartagena.

4.3.1.6.2 Proyectos para desarrollo urbano

Según lo reportado por ACUACAR, se tienen planteados dos proyectos de alcantarillado referentes a desarrollo urbano y redensificación (ver **Tabla 122**).

Tabla 122. Proyectos para desarrollo urbano - alcantarillado

Tipo de proyecto	Proyecto	Descripción	Beneficios
Zonas de expansión y suelo suburbano	Alcantarillado sanitario Zona Norte	Revisión y evaluación del diseño detallado de todos los componentes de la solución de alcantarillado sanitario para la zona norte de la ciudad de Cartagena.	Población beneficiada: 62.000 habitantes aproximadamente. Ampliación del área de prestación del servicio. Habilitar la disposición de las aguas residuales de los futuros proyectos urbanísticos ubicados en la Zona Norte.
Zonas de redensificación	Alcantarillado de Cielo Mar	Construcción de una nueva EBAR en el barrio Cielo Mar, para atender el crecimiento previsto en el barrio, el cual de acuerdo a los lotes disponible para el crecimiento	Población beneficiada: 16.500 habitantes y nuevos desarrollos urbanísticos. Continuar garantizando una óptima prestación del servicio de alcantarillado teniendo en cuenta el crecimiento urbanístico y redensificación que ocurre en Cielo Mar y Boquilla.

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Aguas de Cartagena.

4.3.1.7 Problemáticas

- Asentamientos en zonas con impedimentos técnicos (riesgos, protección, bajamar, etc.) y jurídicos (órdenes judiciales, norma urbanística de mayor jerarquía caso Sevillana), para poder gestionar soluciones de fondo en materia de infraestructura de prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
- Ausencia de estudios de riesgos/amenazas detalladas que identifiquen la susceptibilidad de mitigación.
- Incremento de asentamientos irregulares que directamente impactan en la necesidad de acceso a agua potable y saneamiento básico.
- Bajo recaudo por parte de las comunidades para el pago del servicio al prestador.
- Gasto público considerable e insostenible para la continuidad de aplicación de la demanda de alternativas.

- Conflictos internos en las comunidades que afecta la firma de convenios con el prestador, levantamiento de información del servicio y la población.
- Comunidades con resistencia u oposición a procesos de organización interna y normalización técnica del abastecimiento, debido a que no desean adquirir responsabilidades frente al uso del servicio de tipo comunitario.
- Conexiones antitécnicas y sin autorización a la infraestructura de acueducto y alcantarillado sanitario por parte de la comunidad.
- Vertimientos e inadecuada disposición de aguas residuales representan riesgo ambiental.

4.3.2 Perímetro sanitario

La delimitación del perímetro sanitario del Distrito presenta inconsistencias importantes frente a la ocupación real del suelo urbano, rural e insular, lo que ha generado desigualdades significativas en el acceso a servicios públicos básicos. En el suelo urbano, si bien existe una mayor cobertura, se evidencian deficiencias en sectores de crecimiento informal y en zonas de expansión no reguladas, donde los desarrollos urbanísticos han desbordado la capacidad de las redes existentes, generando presiones sobre la infraestructura, afectaciones al entorno y riesgos sanitarios para la población.

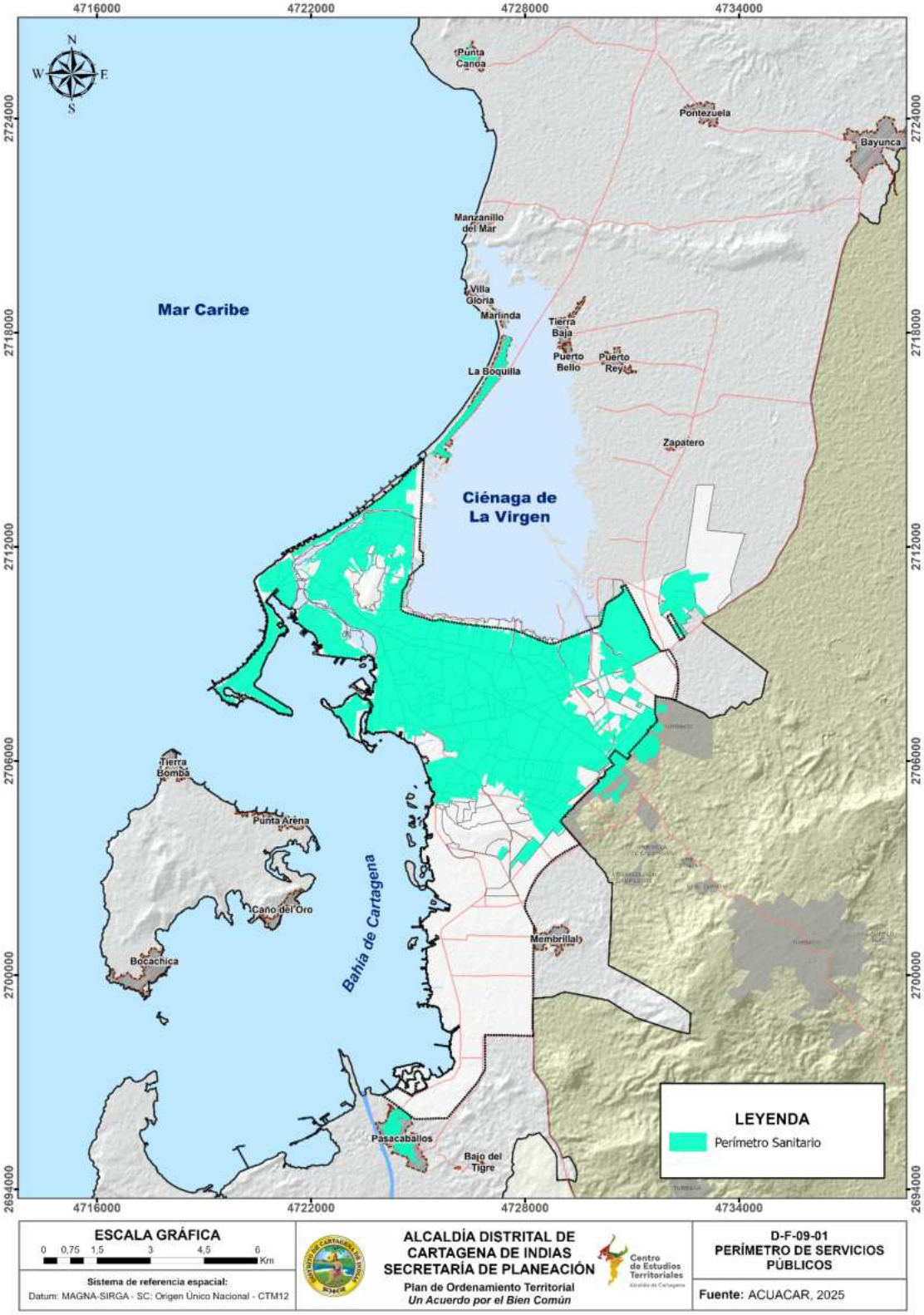
En el suelo rural continental, conformado por centros poblados, caseríos, veredas y áreas dispersas, la provisión de servicios es limitada, con comunidades que dependen de soluciones individuales o sistemas comunitarios con bajo nivel de tecnificación, en contravía de los estándares mínimos definidos por el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS). Esta situación se agrava por la dispersión territorial, la baja densidad poblacional y la limitada capacidad institucional para extender cobertura a estas zonas.

La zona insular del Distrito, que incluye territorios como Barú, Tierra Bomba, Isla del Rosario, el archipiélago de San Bernardo, entre otros, presenta las mayores brechas en cuanto a acceso a servicios públicos. En muchas de estas islas no existe infraestructura básica de acueducto y alcantarillado, y la recolección y disposición de residuos sólidos es intermitente o inexistente, generando condiciones críticas de salubridad. Las dificultades logísticas, la carencia de transporte

regular y los altos costos de operación limitan la inclusión efectiva de estos territorios dentro del perímetro sanitario.

Con base a información reportada por Aguas de Cartagena (2025) y el análisis de la cobertura de los servicios de acueducto y alcantarillado, se define el perímetro sanitario distrital representado en la figura mostrada a continuación.

Figura 179. Perímetro sanitaria del Distrito de Cartagena.



Fuente: ACUACAR, 2025.

4.3.3 Energía eléctrica y alumbrado público

4.3.3.1 Marco normativo

El Decreto 948 de 2018 define el servicio y sistema de alumbrado público como:

ARTÍCULO 1. Modifíquese las siguientes definiciones contenidas en el artículo 2.2.3.1.2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía, 1073 de 2015, las cuales quedarán así:

"Servicio de alumbrado público: Servicio público no domiciliario de iluminación, inherente al servicio de energía eléctrica, que se presta con el fin de dar visibilidad· al espacio público, bienes de uso público y demás espacios de libre circulación, con tránsito vehicular o peatonal, dentro del perímetro urbano y rural de un municipio o distrito, para el normal desarrollo de las actividades.

El servicio de alumbrado público comprende las actividades de suministro de energía eléctrica al sistema de alumbrado público, la administración, operación, mantenimiento, modernización, reposición y expansión de dicho sistema, el desarrollo tecnológico asociado a él, y la interventoría en los casos que aplique.

PARÁGRAFO . No se considera servicio de alumbrado público la semaforización, los relojes digitales y la iluminación de las zonas comunes en las unidades inmobiliarias cerradas o en los edificios o conjuntos de uso residencial, comercial, industrial o mixto, sometidos al régimen de propiedad horizontal, la cual estará a cargo de la copropiedad.

Se excluyen del servicio de alumbrado público la iluminación de carreteras que no se encuentren a cargo del municipio o distrito, con excepción de aquellos municipios y distritos que presten el servicio de alumbrado público en corredores viales nacionales o departamentales que se encuentren dentro su perímetro urbano y rural, para garantizar la seguridad y mejorar el nivel de servicio a la población en el uso de la infraestructura de transporte, previa autorización de la entidad titular del respectivo corredor vial, acorde a lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 1682 de 2013.

Tampoco se considera servicio de alumbrado público la iluminación ornamental y navideña en los espacios públicos, pese a que las Entidades Territoriales en virtud de su autonomía, podrán complementar la destinación del impuesto a dichas actividades, de conformidad con el parágrafo del artículo 350 de la Ley 1819 de 2016."

Sistema de Alumbrado Público: Comprende el conjunto de luminarias, redes eléctricas, transformadores y postes de uso exclusivo, los desarrollos tecnológicos asociados al servicio de alumbrado público, y en general todos los equipos necesarios para la prestación del servicio de alumbrado público que no forman parte del sistema de distribución de energía eléctrica."

El Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP fue expedido en su última versión mediante la Resolución 40150 del 03 de mayo de 2024, y se encuentra contenido en cuatro libros que forman parte integral del acto administrativo.

La prestación del servicio de Alumbrado Público se encuentra a cargo del Distrito, opera teniendo en cuenta la norma técnica del sector mediante los contratos relacionados a continuación:

- EPM
  https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3684365&isFromPublicArea=True&isModal=False
- QBM2
  https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3600368&isFromPublicArea=True&isModal=False
- AFINIA
  https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4290671&isFromPublicArea=True&isModal=False

Dentro del marco normativo se encuentra entre otros Leyes 142 y 143 de 1994, 1715 del 2014, CONPES 4075 de 2022, 2294 de 2023, Decretos 2106 de 2019, 2099 de 2021, 2236 del 2023, Resoluciones 40136 y 40137 de 2024, a la fecha se encuentra en formulación las regulaciones específicas para la prestación del servicio mediante esquemas de Comunidades Energéticas por

parte de la CREG y el Ministerio de Minas y Energía es pertinente solicitud de concepto a dichas autoridades.

Colombia acorde al bloque de constitucionalidad debe propender por el Desarrollo Sostenible, el cual define la Ley 1715 de 2014 en su artículo 5 como "Aquel desarrollo que conduce al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades, por lo menos en las mismas condiciones de las actuales".

En este sentido, en lo que respecta a la transición energética, el país está llamada a la gestión eficiente de la energía y la promoción de electricidad con fuentes no convencionales de energía (FNCE), que son "aquellos recursos de energía disponibles a nivel mundial que son ambientalmente sostenibles, pero que en el país no son empleados o son utilizados de manera marginal y no se comercializan ampliamente", dentro de las cuales se encuentra la energía nuclear o atómica, y las renovables como la biomasa, aprovechamientos hidroeléctricos, la eólica, geotérmica, la solar y los mares.

El Distrito tiene la obligación de promover el desarrollo sostenible del territorio, igualmente, en cumplimiento de la Ley 142 de 1994 asegurar de manera eficiente, y oportuna la prestación de los servicios públicos domiciliarios, dentro de los cuales que se encuentra el servicio de ENERGÍA ELÉCTRICA, bien sea para el suministro domiciliario o el Servicio de Alumbrado Público. Así mismo, teniendo en cuenta las características del territorio, se identifica la necesidad de integrar fuentes de energía a soluciones alternativas e innovadoras de acceso a agua potable, para territorios de difícil acceso como es la zona insular, para su sostenibilidad, propendiendo por la gestión eficiente de la energía y la protección del medio ambiente.

El artículo 6 de la ley 143 de 1994 establece el principio de equidad en los siguientes términos: "el Estado propenderá por alcanzar una cobertura equilibrada y adecuada en los servicios de energía en las diferentes regiones y sectores del país, para garantizar la satisfacción de las necesidades básicas de toda la población".

En el caso de la energía eléctrica y los sistemas alternativos para el suministro del servicio, se encuentran planteados en las Leyes 142 y 143 de 1994, 1715 del 2014, 2294 de 2023, Decretos 2106 de 2019, 2099 de 2021 y 2236 del 2023, y demás normas que le modifiquen o adicionen.

La situaciones descritas conlleva a plantear soluciones energéticas con fuentes no convencionales de energía renovables (FNCER) y de tipo Híbrido, de modo que se garantice un servicio de calidad, continuo, seguro, asequible, no contaminante, y que en la generación de energía eléctrica, se aprovechen los potenciales energéticos de las regiones donde sean implementados, e incluir como factor de sostenibilidad de dichos proyectos, la capacitación a comunidades en eficiencia energética y en el Uso Racional de la Energía (URE).

La implementación de las FNCER, requiere de articulación institucional-comunitaria, en procura de la autogeneración y la posibilidad de constitución de Municipios Energéticos en consonancia al Gobierno Nacional y/o de participación de Comunidades Energéticas, definidas en el numeral 25 del artículo 15 de la ley 1715 del 2014 (Adicionado por el Art. 235 de la Ley 2294 de 2023), como se indica a continuación:

“Los usuarios o potenciales usuarios de servicios energéticos podrán constituir Comunidades Energéticas para generar, comercializar y/o usar eficientemente la energía a través del uso de fuentes no convencionales de energía renovables -FNCER-, combustibles renovables y recursos energéticos distribuidos.

Las Comunidades Energéticas podrán ser conformadas por personas naturales y/o jurídicas. En el caso de las personas naturales y de las estructuras de Gobierno Propio de los Pueblos y Comunidades Indígenas y de las comunidades campesinas, negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras que se constituyan como Comunidades Energéticas, podrán ser beneficiarias de recursos públicos para el financiamiento de inversión, operación y mantenimiento de infraestructura, con base en los criterios de focalización que defina el Ministerio de Minas y Energía. La infraestructura que se desarrolle con recursos públicos podrá cederse a título gratuito a las Comunidades Energéticas, en las condiciones que defina el Ministerio de Minas y Energía, en coordinación con las entidades competentes.

Los parámetros de capacidad instalada, dispersión en áreas urbanas y en áreas rurales, y mecanismos de sostenibilidad serán definidos por el Ministerio de Minas y Energía y la Unidad de Planeación Minero-Energética - UPME.

La Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG definirá en el marco de sus competencias las condiciones asociadas a los términos de la prestación del servicio de la Comunidad Energética.

Las Comunidades Energéticas, en lo relacionado con la prestación de servicios, serán objeto de inspección, control y vigilancia de la Superintendencia de Servicios Públicos".

El numeral 25 del artículo 5 de la **Ley 1715 de 2014** adicionado por el Artículo 235 de la **Ley 2294 de 2023,** establece que las comunidades energéticas pueden ser constituida por *"**usuarios o potenciales usuarios de servicios energéticos**"* y conformadas "***por personas naturales y/o jurídicas***", por su parte el artículo 7 de la Ley 143 de 1994 señala que las actividades del sector energético operan bajo la *"**libre competencia***" de conformidad con la Constitución Nacional, el artículo 3 de la citada ley, deben contar con los permisos de las autoridades competentes y cumplir las disposiciones que expida la Comisión de Regulación de Energía y Gas-.CREG.

En cuanto a las competencias públicas en materia de comunidades energéticas, el artículo 2.2.9.2.4. del **Decreto 2236 de 2023**, *señala que* le corresponde al **Ministerio de Minas y Energía** "*por sí mismo o mediante delegación*", la "*asesoría y acompañamiento técnico a las Comunidades Energéticas para el diseño, estructuración, financiación y operación de la Autogeneración Colectiva (AGRC) y la Generación Distribuida Colectiva (GDC), así como también, asesoría para el perfeccionamiento de asociaciones de comunidades energéticas y el relacionamiento con terceros de los sectores público, privado y/o popular. Dicha asesoría y acompañamiento contará con enfoque diferencial"*.

Así mismo para el caso de las Zonas no Interconectadas el **Decreto 257 de 2004** en su artículo 5 entre otras funciones del **Instituto de Planificación y Promoción de Soluciones Energéticas-IPSE**, entre otras funciones "Adelantar los estudios necesarios que definan las características técnicas y económicas de una solución energética integral que satisfaga las necesidades de la zona

de forma económica, eficiente y autosostenible, "Asesorar y prestar apoyo técnico a las organizaciones o entidades comunitarias encargadas de la administración, operación y mantenimiento de la infraestructura energética, cuando ellas lo soliciten" y "Prestar asesoría, conjuntamente con organizaciones internacionales, en materia de mecanismos y esquemas de participación comunitaria para la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura energética". En cuanto a la consolidación, la **Resolución 40136 de 2024** crea el **Registro Único de Comunidades Energéticas-RUCE** administrado en virtud del artículo 1, por la Dirección de Energía Eléctrica del Ministerio de Minas y Energía.

Sobre la financiación de las Comunidades Energéticas, se debe observar lo establecido en el artículo 2.2.9.2.1. del **Decreto 2236 de 2023** y la **Resolución 40137 de 2024** que establece los criterios de focalización para la orientación de recursos públicos, lo anterior reza condiciones distintas a las indicadas en artículo 10 y subsiguientes de la Ley 1715 de 2014 que versan sobre **Fondo de energías No Convencionales y Gestión Eficiente de la energía (FENOGE)** frente a proyectos de Fuentes No Convencionales de energía, principalmente aquellas de carácter renovable, y gestión Eficiente de la Energía cuya presentación/postulación está destinada a personas jurídicas, Ministerio de Minas y Energía otros ministerios y agencias gubernamentales cumpliendo lo establecido en la Resolución 41407 de 2017.

Igualmente, este esquema tiene como uno de sus pilares la sostenibilidad, verbigracia lo indicado en el artículo 2.2.9.2.2. del Decreto 2236 de 2023 *"Las comunidades energéticas deberán considerar modelos de sostenibilidad en cuanto, a la inversión, mantenimiento y operación del sistema de generación, uso eficiente de la energía y demás costos en que deba incurrir dicha comunidad; así como parámetros ambientales y sociales para garantizar la sostenibilidad. Para dicho efecto, la Comunidad Energética podrá solicitar el apoyo y acompañamiento del Ministerio de Minas y Energía a que se refiere el Artículo 2.2.10.2.4."*.

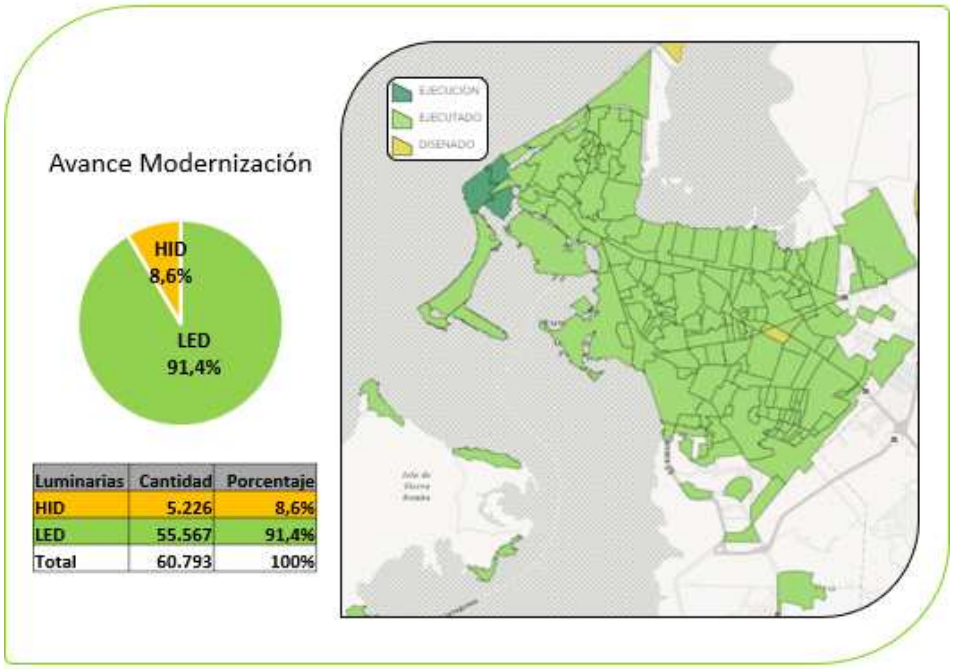
El numeral 25 del artículo 5 de la Ley 1715 de 2014 adicionado por el Artículo 235 de la Ley 2294 de 2023 que a su vez señala que el Ministerio de Minas y Energía y la Unidad de Planeación Minero-Energética - UPME y la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG deben establecer los parámetros de capacidad y mecanismos de sostenibilidad, así como las condiciones de prestación del servicio de la Comunidad Energética respectivamente, destacando que a la fecha

el Ministerio solo ha desarrollado las Resoluciones 40136 y 40137 de 2024, y por parte de la CREG no se han establecido lineamientos encontrándose en proyecto Resolución 701 051 de 2024, sin perjuicio de lo anterior, también se hace necesario mencionar el deber de la CREG consignado en el artículo 2.2.9.1.15. del Decreto 2236 de 2023 respecto a la armonización regulatoria de comunidades energéticas para Autogeneración Colectiva (AGRC) y de la Generación Distribuida Colectiva (GDC) en el Sistema Interconectado Nacional y en las Zonas No Interconectadas teniendo en cuenta criterios diferenciales enunciados en el referenciado artículo, aún pendiente de desarrollo regulatorio.

4.3.3.2 Prestación del servicio – Alumbrado Público

Por su parte la cobertura del alumbrado público corresponde a 100% zona continental e isla de Tierra Bomba y modernización de 91,4% del total de la prestación de tecnología HID a tecnología LED (ver **Figura 180**). En términos de calidad del servicio, el indicador de eficiencia revela que el 97,8% de las luminarias no presentaban fallas con corte a octubre de 2024, mientras que los tiempos de atención a las fallas en su mayoría transcurren en las 24 horas a partir del reporte (ver **Figura 181**).

Figura 180. Avance modernización alumbrado público



Luminarias	Cantidad	Porcentaje
HID	5.226	8,6%
LED	55.567	91,4%
Total	60.793	100%

Fuente: EPM.

Figura 181. Indicadores prestación del servicio de alumbrado público



Fuente: EPM.

Es así como se identifica la necesidad de implementar iniciativas destinadas a la instalación en aquellos sitios que por razones geográficas, técnicas, ambientales y/o económicos, ameritan sistemas basados en fuentes no convencionales de energía, sistemas de almacenamiento de tales fuentes y uso eficiente de la energía, principalmente aquellas de carácter renovable, en el sistema energético nacional, para su integración al mercado eléctrico nacional, para la prestación de servicios públicos domiciliarios de energía, en la prestación del servicio de alumbrado público y en otros usos energéticos como medio necesario para un desarrollo económico sostenible, una reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y garantizar la seguridad de abastecimiento energético.

A su vez, en el caso de gestiones para el acceso al agua potable, existen tecnologías de plantas generadoras que pueden ser especialmente útiles para territorios de zona insular, a fin de garantizar los derechos, impulsar el crecimiento económico y mejorar la calidad de vida de sus habitantes; estas tecnologías de generación y/o potabilización de agua necesitan energía eléctrica para su funcionamiento, sin embargo, estos territorios presentan limitaciones con los sistemas de suministros energéticos, por lo cual las fuentes no convencionales de energía renovables (FNCER) representan una solución pertinente y viable, siendo autosuficiente en términos energéticos, posibilita su funcionamiento continuo, incluso en áreas remotas o en situaciones de emergencia, y al reducir su dependencia de combustibles fósiles, se disminuyen las emisiones de gases de efecto invernadero, contribuyendo así a combatir el cambio climático.

Es menester resaltar que el Distrito de Cartagena ha venido ejecutando proyectos que promueven la transición energética como lo ha sido obras en Isla Fuerte e Isla Grande consistentes en la instalación de un sistema solar fotovoltaico aislado de la red para la alimentación parcial de centro de salud.

Y en cuanto a la implementación de FNCER, a la fecha Santa Cruz del Islote, Isla Grande, Isla Múcura e Isla Fuerte cuentan con un sistema de fuente de generación híbrida Diesel y Solar, destinada a la energía domiciliaria, el resto del Distrito cuenta con cobertura mediante fuente de energía convencional lo cual impacta la producción GEI.

4.3.3.2.1 Problemáticas de prestación del servicio de alumbrado público

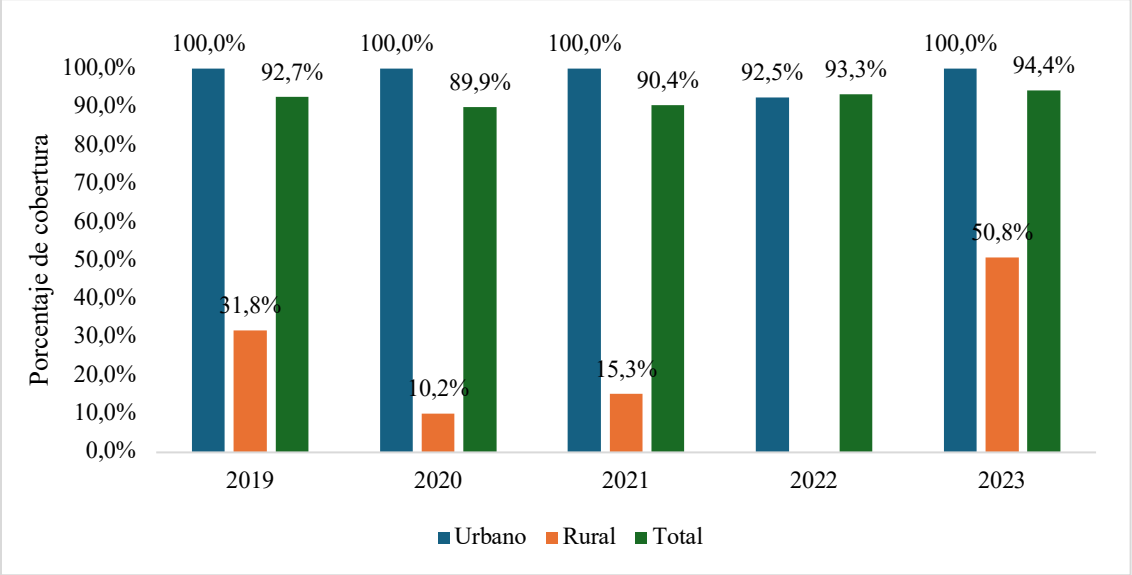
- Intervenciones de terceros no autorizados al alumbrado público.
- Vandalismo de la infraestructura del alumbrado público.
- Conexiones antitécnicas y fraudulentas al alumbrado público (ejemplos vendedores estacionarios y/o establecimientos de comercio).
- Trámite de licencia de intervención de vías administradas por la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI).

4.3.3.3 Prestación del servicio – Energía eléctrica

En cuanto a la cobertura del servicio de energía eléctrica, según la definición establecida por la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG), el Área de prestación de servicio (APS) corresponde al área geográfica del municipio o Distrito en las cuales el Operador de Red tiene cobertura para la prestación del servicio domiciliario de energía eléctrica (ver **Figura 182**). En el caso del Distrito de Cartagena, la cobertura de redes de Distribución[42] es de un 100% en la parte continental del Distrito y la Isla de Tierra Bomba (UPME, 2024). En el área rural, la UPME calcula para 2023 una cobertura del 50,83%, dando un índice de cobertura de energía eléctrica total del 94,37% (ver **Tabla 123**).

[42] Inciso 5, Artículo 11 de la ley 143 de 1994: Redes de distribución: conjunto de líneas y subestaciones, con sus equipos asociados, destinados al servicio de los usuarios de un municipio o municipios adyacentes o asociados mediante cualquiera de las formas previstas en la Constitución Política.

Figura 182. Cobertura del servicio de energía eléctrica



Nota: se excluye el dato rural de 2022 por atipicidad. Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en UPME.

Según respuesta de la empresa Afinia, a corte de diciembre de 2024 el servicio de energía eléctrica residencial cobijó a 357.764 clientes, dando como resultado un valor facturado de consumo del orden de $1.078.234.535.540. Sin embargo, en este diagnóstico se encuentran diferencias con la información consignada por el SUI en el sector residencial, la cual se estima en 90.259 suscriptores.

Tabla 123. Usuarios residenciales reportados por AFINIA y SUI

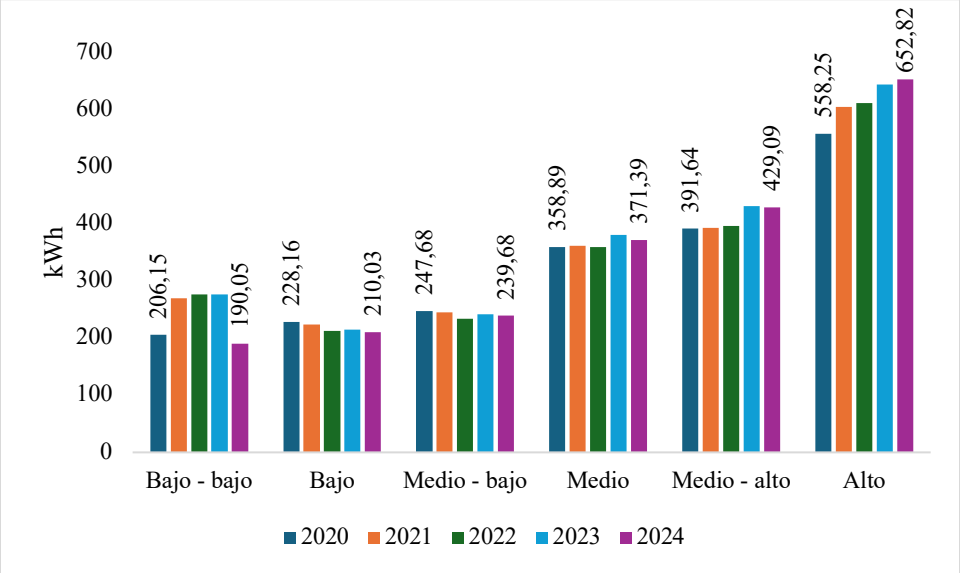
Estrato	Afinia	SUI	Diferencia
1	166827	91.310	75.517
2	85113	77.712	7.401
3	59624	55.501	4.124
4	20695	19.188	1.507
5	12587	11.785	802
6	12918	12.010	908
Total	357764	267.505	90.259

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Afinia y SUI.

Partiendo de los datos de la empresa Afinia, el 47% de los usuarios residenciales están en el estrato 1, seguido del estrato 2 con el 17%. Sin embargo, para efectos de la documentación de

consumos promedio, se toma la referencia del SUI. Según la Superservicios, el 34% de usuarios residenciales son de estrato 1, los cuales consumen en promedio 190,05 kWh por suscriptor, un 8% menos que el registro de 2020. En efecto, un suscriptor del estrato 2 disminuyó su promedio de consumo frente a 2020 en un 8%, y en el estrato tres 3%. Los usuarios de los estratos 4, 5 y 6 aumentaron sus consumos promedio en 3%, 10% y 17% respectivamente (ver **Figura 183**).

Figura 183. Consumo promedio de energía eléctrica por usuario residencial en Cartagena



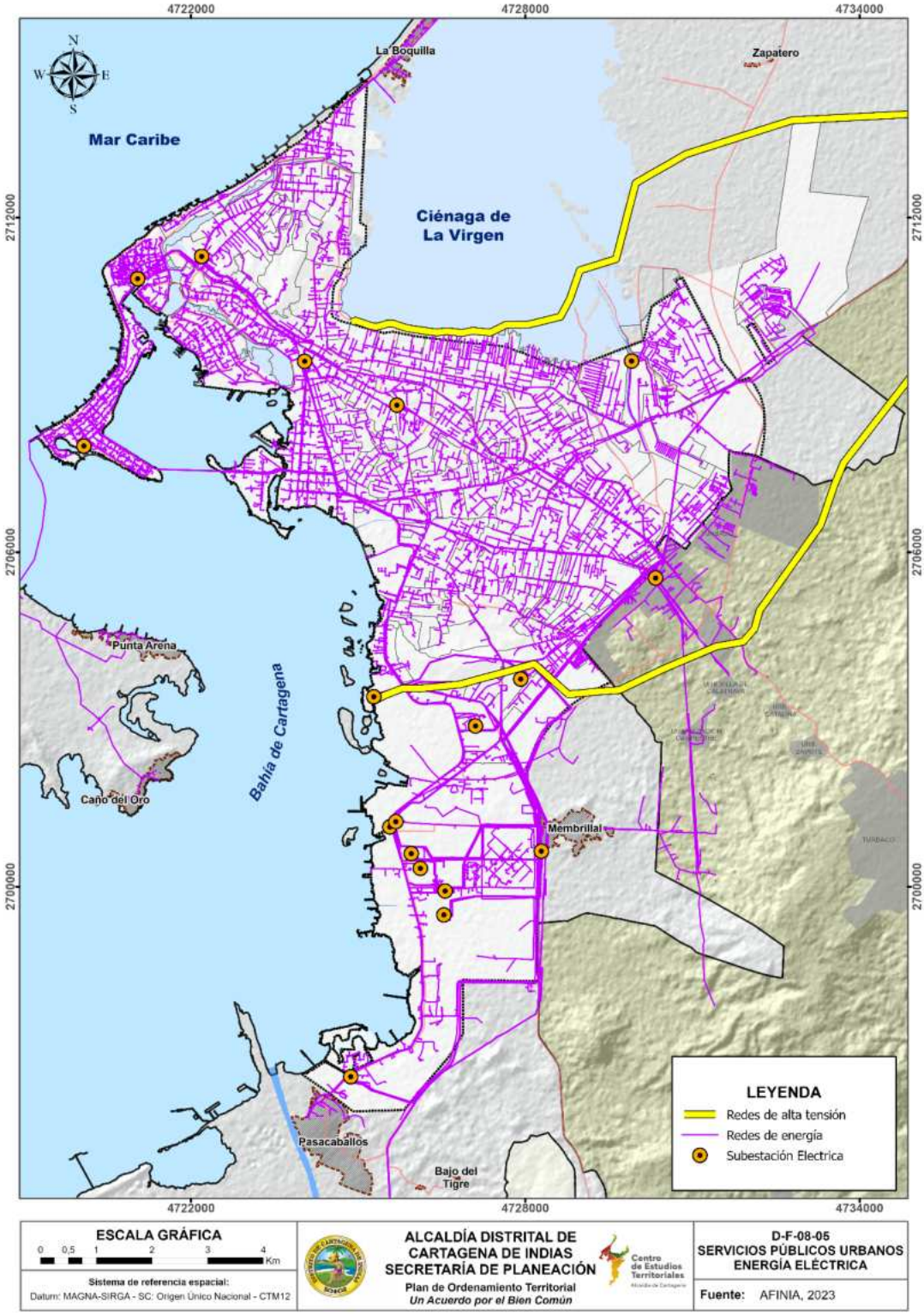
Nota: corresponde a los usuarios del sector regulado. Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Afinia y SUI.

La ciudad cuenta con catorce (14) Subestaciones a 110kV y 66kV las cuales son las subestaciones Bocagrande, Chambacú, Manzanillo, Bosque, Zaragocilla, Villa Estrella, Bayunca, Mamonal, Membrillal, Cospique y Nueva Cospique, Candelaria y Ternera; todas ellas incorporadas al Sistema Interconectado Nacional-SIN y próximamente entrará en operación la subestación Campestre. La cobertura del servicio en la APS corresponde al porcentaje de usuarios del Distrito de Cartagena ubicadas en la APS que reciben el servicio de energía eléctrica. Se destaca que este servicio, es suministrado a partir de fuentes convencionales, que generan mayor impacto ambiental en Gases de Efecto Invernadero GEI que influye como factor del cambio climático.

Fomentando la transición energética del Distrito, se han ejecutado obras en Isla Fuerte e Isla Grande consistentes en la instalación de un sistema solar fotovoltaico aislado de la red para la

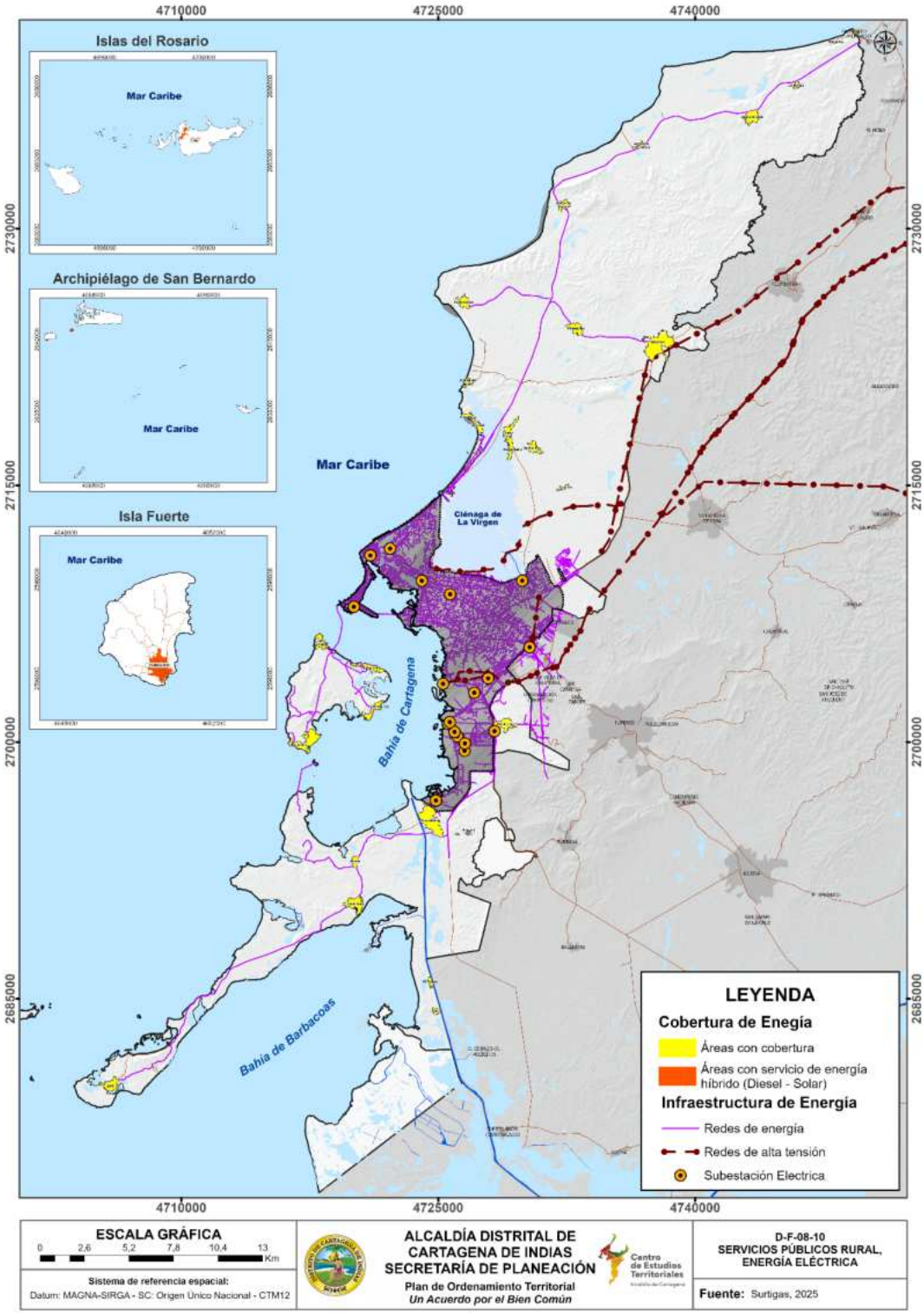
alimentación parcial de centro de salud. Santa Cruz del Islote, Isla Grande, Isla Múcura e Isla Fuerte disponen de un servicio de energía eléctrica parcial, dado que está conectado a las redes eléctricas existentes en Isla Fuerte, alimentado por un sistema de generación híbrido Solar-Diésel, no obstante, este servicio es ineficiente. Por otra parte, la Institución Educativa Etnoeducativa Archipiélago de San Bernardo se abastece con planta de diésel propia en la sede El Islote y subsede de Isla Múcura. En la **Figura 184** y **Figura 185** se presentan la infraestructura de soporte y área de servicio de energía eléctrica para el suelo urbano y rural respectivamente del Distrito de Cartagena.

Figura 184. Área de Prestación de Servicio de Energía Eléctrica en el suelo urbano del Distrito de Cartagena.



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en EPM – AFINIA.

Figura 185. Área de Prestación de Servicio de Energía Eléctrica en el suelo rural del Distrito de Cartagena.



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en EPM – AFINIA.

4.3.3.3.1 Problemáticas energía de prestación de servicio de energía eléctrica

- Violación de las distancias de seguridad por parte de la ciudadanía en relación con los espacios destinados para servidumbres de redes lo cual aumenta el riesgo de accidentalidad y ocupación indebida del espacio público.
- Intervenciones de terceros no autorizados al sistema de energía.
- Vandalismo de la infraestructura del sistema de energía.
- Baja cultura de pago por parte de usuarios, especialmente en barrios subnormales.
- Defraudación de fluido eléctrico.
- Alto consumo de energía.
- Baja implementación de energías alternativas como fuentes principales de suministro de este servicio, registro de comunidades energéticas.
- Asentamientos irregulares en zonas de alto riesgo y protección conectados sin autorización y anti técnicamente al servicio.

4.3.4 Gas Natural

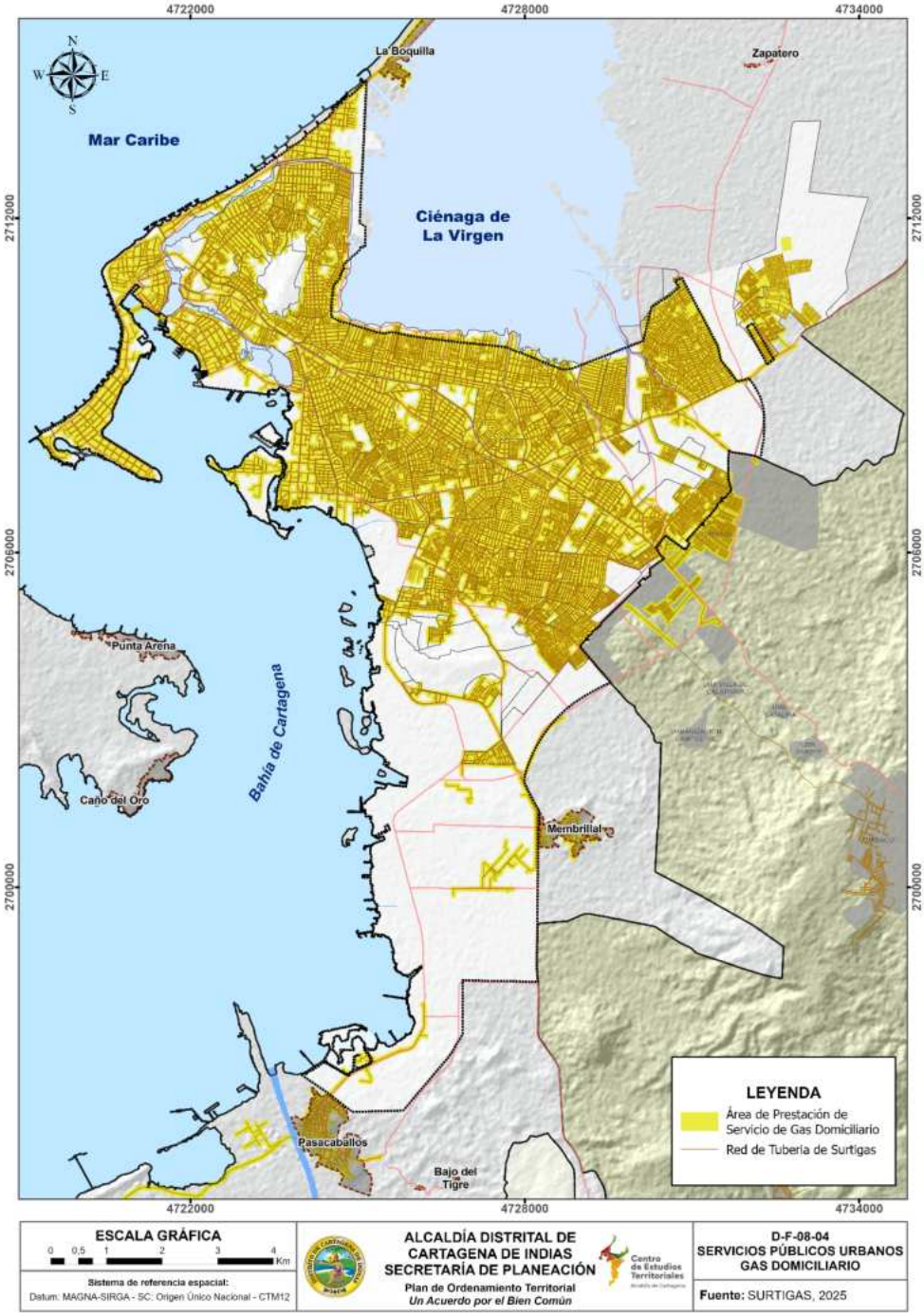
De acuerdo con la información del Ministerio de Minas y Energía, en Cartagena la cobertura del servicio de gas natural domiciliario es del 96% para el tercer trimestre de 2024 (ver **Figura 186** y **Figura 187**). Para los corregimientos de Bocachica, Caño del Oro, Punta Arena y Tierrabomba, el ministerio reporta coberturas efectivas del 88%, 91%, 88% y 86% respectivamente (ver **Tabla 124**).

Tabla 124. Cobertura del servicio de gas natural residencial

Área	Cobertura	2020	2021	2022	2023	2024
Cartagena	Potencial	97,1%	97,3%	96,9%	97,9%	96,8%
	Efectiva	96,1%	96,4%	95,7%	97,5%	96,1%
Bocachica	Potencial	96,6%	96,6%	96,7%	97,2%	97,1%
	Efectiva	89,8%	90,0%	86,6%	87,0%	87,7%
Caño del Oro	Potencial	95,1%	95,5%	92,7%	93,4%	93,4%
	Efectiva	94,9%	95,3%	89,1%	90,6%	90,9%
Punta Arena	Potencial	89,8%	90,2%	90,9%	91,3%	91,3%
	Efectiva	87,7%	89,4%	86,9%	88,5%	88,3%
Tierrabomba	Potencial	82,9%	84,2%	84,9%	86,2%	93,6%
	Efectiva	76,6%	77,7%	77,4%	79,1%	86,0%

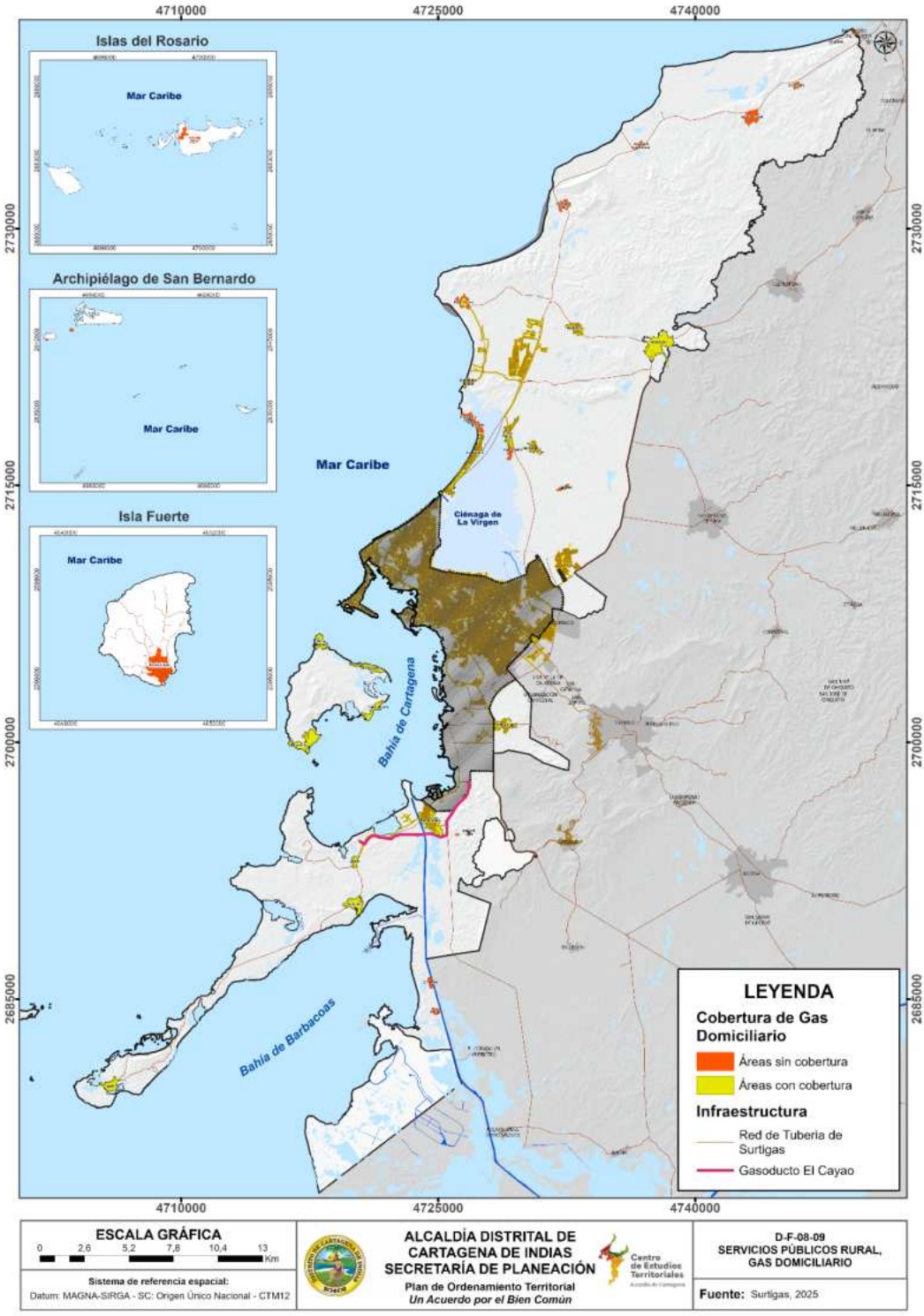
Nota: coberturas reportadas por Surtigas al Ministerio de Minas y Energía para el cuarto trimestre de cada año. Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Minenergía.

Figura 186. Área de Prestación de Servicio de Gas Natural Domiciliario del suelo urbano del Distrito.



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Surtigas.

Figura 187. Área de Prestación de Servicio de Gas Natural Domiciliario del suelo rural del Distrito.



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Surtigas.

4.3.5 Aseo

Con la información disponible[43] por parte de Pacaribe, uno de los operadores del servicio de aseo en el Distrito, se reporta que la empresa durante 2024 recolectó 317.924 toneladas de residuos (ver **Tabla 125**), de los cuales el 64% corresponde a residuos urbanos ordinarios, el 30% a residuos de servicios especiales, el 4% a residuos ordinarios rurales y el 2% a residuos de barrido.

Tabla 125. Toneladas recolectadas de residuos por parte de PACARIBE (2024)

MES	AÑO 2024					
	RESIDUO ORDINARIO URBANO	RESIDUO SERVICIOS ESPECIALES	RESIDUO ORDINARIO RURAL	TOTAL ORDINARIO Y ESPECIAL	RESIDUO BARRIDO	TOTALES MES
ENERO	17.680	8.478	1.134	27.292	557	27.849
FEBRERO	15.633	7.425	995	24.053	618	24.671
MARZO	16.913	7.810	1.052	25.775	579	26.354
ABRIL	16.873	8.717	1.118	26.708	616	27.324
MAYO	16.833	8.740	1.130	26.704	737	27.441
JUNIO	16.161	7.505	1.037	24.703	553	25.257
JULIO	17.134	7.286	1.077	25.498	611	26.109
AGOSTO	17.145	8.054	1.141	26.340	630	26.970
SEPTIEMBRE	15.946	7.468	1.021	24.435	586	25.021
OCTUBRE	17.060	6.987	1.049	25.096	634	25.729
NOVIEMBRE	16.641	7.751	1.011	25.404	624	26.027
DICIEMBRE	18.281	9.107	1.152	28.540	631	29.171
TOTALES	**202.301**	**95.328**	**12.918**	**310.548**	**7.376**	**317.924**

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Pacaribe.

En referencia a los indicadores de calidad y eficiencia del servicio, Pacaribe reporta que en 2024 logró continuidades en el servicio de recolección de basuras, de barrido y limpieza de áreas públicas en las zonas de operación asignadas en un 100%.

En el área de operación de Pacaribe, la empresa atiende a 186.252 suscriptores residenciales y 8077 no residenciales (ver **Tabla 126**) en los 9 segmentos de operación en el área urbana de Cartagena (ver **Figura 188**).

[43] Para esta versión del Diagnóstico no se ha recibido información de Veolia, el otro operador del servicio de aseo en Cartagena.

Figura 188. Área de operación de Pacaribe.



Fuente: Pacaribe.

Tabla 126. Sectores y usuarios atendidos por Pacaribe (2024)

Sector	Residenciales	No residenciales	Total general
100013-BOQUILLA	945	64	1009
173873003-12 DE OCTUBRE	8	0	8
173873005-19 DE FEBRERO	72	0	72
173873006-20 DE ENERO	23	0	23
173873007-ARROYO GRANDE	346	0	346
173873008-ISLA BELEN	482	0	482
173873009-ISLA DE LE LEON	270	0	270
173873010-JORGE ISACC	70	0	70
173873011-LA ISLITA	66	0	66
173873012-LAS FLORES	153	0	153
173873013-LOS FUNDADORES	22	0	22
173873014-NUEVA CARTAGENA	49	0	49
173873015-NUEVO HORIZONTE	48	0	48
173873017-OMAIRA SANCHEZ	163	0	163
173873018-PANTANO DE VARGAS	635	0	635
173873019-PASEO BOLIVAR	79	0	79
173873020-LA PERIMETRAL	107	0	107
173873021-SAN PABLO	21	0	21
200006-TORICES	384	0	384
200009-SANTA RITA	162	0	162

Sector	Residenciales	No residenciales	Total general
300035-O.S.MAGDALENA	36	0	36
300043-EL POZON	20366	108	20474
300044-OLAYA	321	0	321
400045-LAS LOMAS	355	0	355
500053-SAN FERNANDO	14	0	14
70825-ALCIBIA	340	36	376
70826-BOSTON	3491	80	3571
70827-CHAPACUA	743	11	754
70828-CHIPRE	461	31	492
70829-CHIQUINQUIRA	1170	24	1194
70830-NVO MILENIO	2022	44	2066
70831-13 DE MAYO	702	11	713
70832-O.S.FREDONIA	1805	22	1827
70833-LA CANDELARIA	2422	7	2429
70835-CONTADORA	454	44	498
70836-LA ESPERANZA	2843	44	2887
70837-FLORESTA	179	5	184
70838-LA MARIA	3370	30	3400
70839-LA QUINTA	573	83	656
70841-LA HEROICA	151	40	191
70842-LOS COCOS	2233	69	2302
70843-A.TRIUNFO	3540	141	3681
70844-NVO.PARAISO	1787	10	1797
70845-PORVENIR	696	13	709
70846000-OLAYA ST 11 DE NOVIEMBRE	624	0	624
70846-O.S.ESTADIO	2290	103	2393
70847000-OLAYA ST CENTRAL	3229	26	3255
70848000-OLAYA ST LA MAGDALENA	56	0	56
70848-LAS AMERICAS	1805	7	1812
70849000-OLAYA ST LA PUNTILLA	202	0	202
70850-O.S.P.BLANCAS	805	4	809
70851000-OLAYA ST PROGRESO	194	0	194
70851-O.S.PROGRESO	1587	7	1594
70852000-OLAYA ST RAFAEL NÚÑEZ	748	0	748
70852-O.S.R.NU¥EZ	2779	31	2810
70854-O.S.STELLA	688	34	722
70855000-OLAYA ST ZARABANDA	465	0	465
70856-COSTA LINDA	250	2	252
70857-LIBANO	2273	52	2325
70858000-TESCA	139	0	139

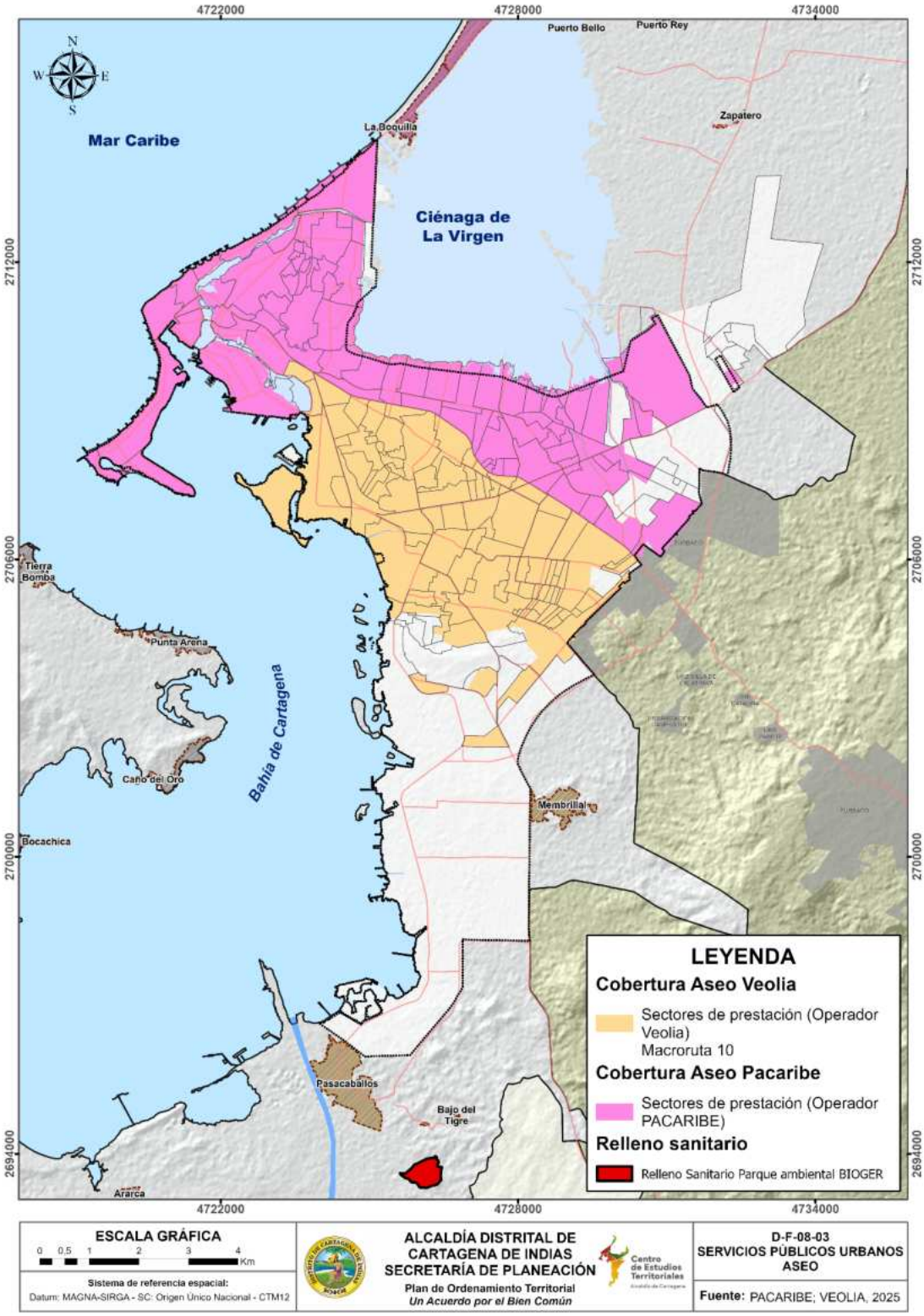
Sector	Residenciales	No residenciales	Total general
70859000-VILLA ESTRELLA	208	0	208
70859-VILLA LA CANDELARIA	16377	340	16717
70864-BOCAGRANDE	4683	1088	5771
70870-CANAPOTE	1030	51	1081
70871-CASTILLOGRANDE	2198	41	2239
70872-CENTRO	695	675	1370
70876-CRESPO	3348	201	3549
70877-DANIEL LEMAITRE	3312	61	3373
70879-CABRERO	1192	52	1244
70881-EL COUNTRY	111	0	111
70882-LAGUITO	2112	52	2164
70886-ESPINAL	529	110	639
70887-GETSEMANI	484	365	849
70892-MATUNA	36	381	417
70893-LA PAZ	276	0	276
70896-LO AMADOR	844	66	910
70897-LOMA FRESCA	648	1	649
70900-COMUNEROS	265	0	265
70902-MANGA	5816	821	6637
70904-NARINO	172	1	173
70908-PABLO VI I	192	1	193
70909-PALESTINA	273	0	273
70911-PARAISO I	243	0	243
70912-PEDRO SALAZAR	237	1	238
70913-PETARE	407	0	407
70914-P.POPA	2002	404	2406
70915-PIE CERRO	28	82	110
70918-REPUBLICA DEL CARIBE	343	1	344
70920-S.B.ASIS	421	0	421
70921-SAN DIEGO	526	393	919
70922-S.FRANCISCO	1300	29	1329
70924-SAN PEDRO Y LIBERTAD	608	8	616
70925-SANTA MARIA	597	5	602
70926-SIETE DE AGOSTO	651	9	660
70928-TEQUENDAMA	5735	203	5938
70931-ALAMEDA LA VICTORIA	185	8	193
70934-ANITA	340	26	366
70942-11 DE NOVIEMBRE	10	0	10
70949-RECREO	1050	38	1088
70952-JAIME PARDO LEAL	1986	0	1986

Sector	Residenciales	No residenciales	Total general
70955-LOS ABETOS	1120	46	1166
70963-LOS CORALES	265	0	265
70969-URB.VILLA NATALIA	1526	195	1721
70972-SJC.N.VICTORIA	9080	148	9228
70975-S.LUCIA	433	238	671
70976-PQ.REAL	135	0	135
70977-V.DEL SOL	8019	229	8248
70981-V.ROSITA	1018	11	1029
71005-J.DE JUNIO	1667	36	1703
71006-ARROYO DE PIEDRA	550	9	559
71007-BAYUNCA	4762	33	4795
71008-CORD.PARQUES	6621	21	6642
71009-VILLA DE ARANJUEZ	1848	30	1878
71010-CORRDINADORA FLOR DEL CAMPO	1400	5	1405
71011-CORD.INDIA CATALINA	886	8	894
71012-TIERRA BAJA	3853	40	3893
71014-MANZANILLO DEL MAR	1534	115	1649
71015-A.V.ALEROS DEL COUNTRY	1166	14	1180
71016-PUERTO REY	464	3	467
71017-ANILLO VIA PUNTA CANOA	446	14	460
71018-R.V/ZUELA	368	3	371
71019-S.ANTONIO	164	22	186
71020-OBRERO	330	10	340
71021-TIERRA BAJA	483	7	490
71025-MARBELLA	1455	95	1550
71042-PABLO VI - II	497	2	499
LAS GAVIOTAS	2379	46	2425
TOTAL	**186252**	**8077**	**194329**

Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Pacaribe.

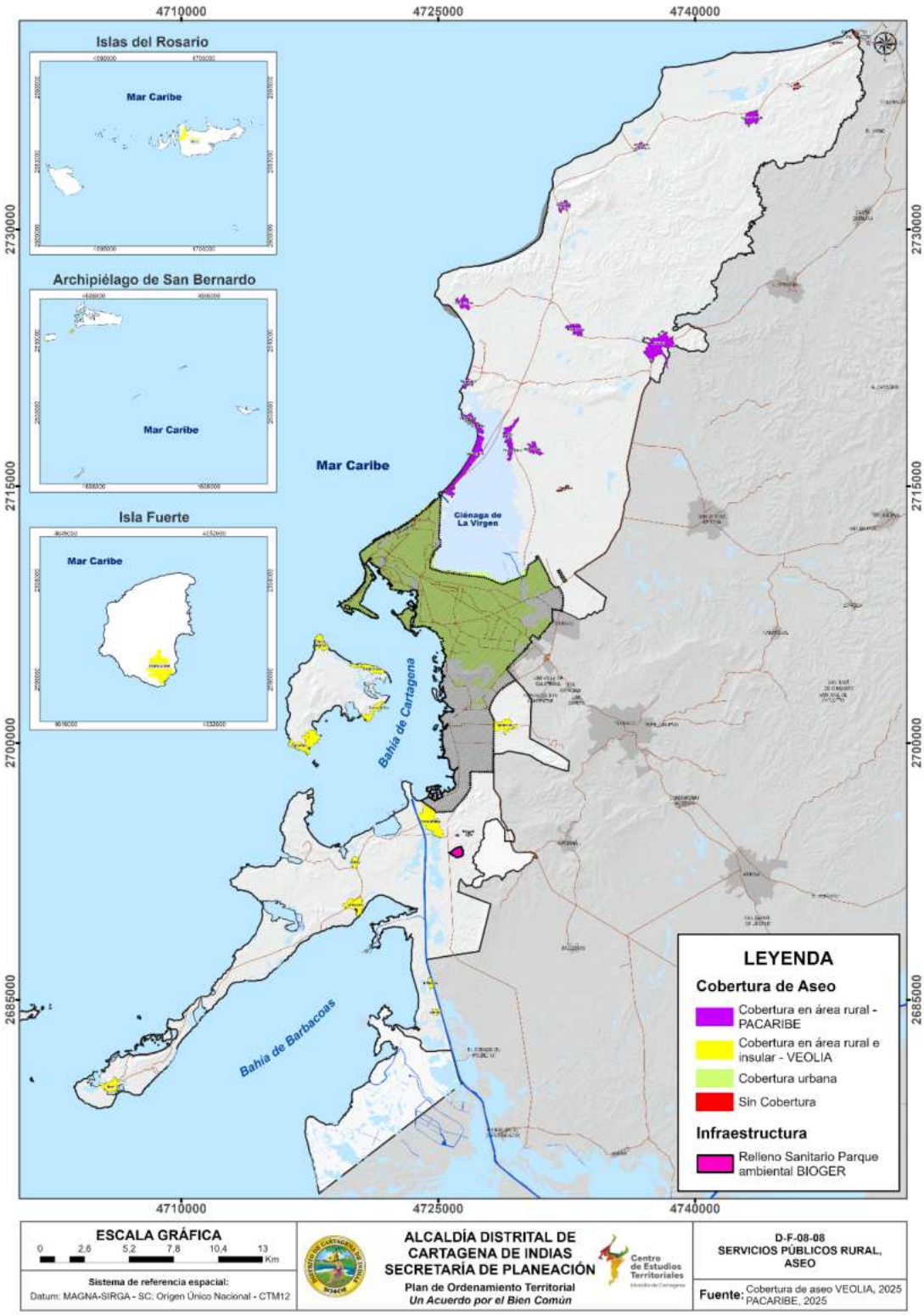
En la **Figura 189** y **Figura 190** se presenta las áreas de cobertura urbana y rural prestadas por las distintas empresas de aseo que actualmente tienen presencia el Distrito.

Figura 189. Área de Prestación de Servicio de Aseo en el suelo urbano.



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Pacaribe y Veolia.

Figura 190. Área de Prestación de Servicio de Aseo em el suelo rural.



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Pacaribe y Veolia.

4.3.6 Infraestructura disponible para el aprovechamiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos y los equipamientos intermedios

El servicio de aseo en sus componentes de recolección, transporte, barrido y limpieza de vías y áreas públicas, corte de césped en vías y áreas públicas, poda de árboles en vías y áreas públicas, y lavado de vías y áreas públicas y comercialización en el área urbana del Distrito de Cartagena de Indias, lo realizan 3 prestadores: Las empresas VEOLIA S.A. E.S.P; PACARIBE S.A. E.S.P y la empresa de disposición final CARIBE VERDE S.A. E.S.P. Estos operan bajo el esquema de libre competencia desde el 01 de julio de 2014 con la supervisión directa de la administración municipal 62 y El control a la libre competencia es ejercido por la Superintendencia de Industria y Comercio, tal como lo dispone la Ley 1430 de 2009.

El Distrito de Cartagena de indias mediante Decreto 1736 del 28 de diciembre de 2015, adoptó el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS, en el cual se establece la línea base de Infraestructura disponible para el aprovechamiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos y los equipamientos intermedios (estaciones de transferencia, centros de acopio y/o centros de aprovechamiento) y mediante decreto 1641 de 29 de diciembre de 2020, por el cual se actualiza el plan de gestión integral de residuos sólidos – PGIRS, en el distrito turístico y cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones. De acuerdo con este último, se describe a continuación el estado actual de la prestación del servicio, problemas identificados y proyectos propuestos.

4.3.7 Infraestructura y capacidad de sitios de disposición final de residuos de construcción y demolición.

A continuación, se presenta la información recopilada de la Actualización del plan de gestión integral de residuos realizado en el 2020 y aprobado mediante decreto 1641 de 29 de diciembre de 2020 (Alcaldía mayor de Cartagena de Indias, 2020).

La información suministrada por el Establecimiento Público Ambiental (EPA), mediante oficio EPAOFI-004091-2020 del 6 de noviembre de 2020, en cuanto a los Programas de Manejo Ambiental de RCD que se registraron por parte de los generadores en el 2019, fueron un total de 86 Programas, los cuales en total registraron un promedio mensual de RCD de 555'635.09 m2 discriminados de la siguiente manera:

- Localidad 1, Histórica y del Caribe Norte: 260'918.59 m2,
- Localidad 2, De la Virgen y Turística: 179'528.40 m2,
- Localidad 3, Industrial y de la Bahía: 3 115'188.10 m2 Total de 555'635.09 m2.

De estos 555.635.09 m2, solo 18.310 metros cúbicos fueron aprovechados, representando el 3.3% de los RCD generados.

La ausencia de programas sobre el manejo integral de los RCD. Además de las fallas en los procesos de planeación que permitan poner en marcha estos programas, se reconoce la necesidad de emprender estudios y prospectivas que permitan generar aprovechamiento sobre este tipo de residuos. Esta situación genera informalidad en la disposición y comercialización de los RCD, ausencia de escombreras y por lo tanto, generación de puntos críticos.

En la **Tabla 127** se resumen los principales parámetros de los residuos de demolición y construcción:

Tabla 127. Parámetros de residuos de demolición y construcción.

Aspecto	Descripción	Unidades	Resultado
Residuos de construcción y demolición (RCD)	Cantidad mensual de RCD generados	Ton/mes	555'635.09 m2 (EPA, 2019)
	Caracterización de los RCD generados	% en peso por tipo de material	No existe en el distrito.
	Tipo de sitio empleado para la disposición final o aprovechamiento de RCD.	Escombrera, relleno sanitario, planta de aprovechamiento, etc.	Caribe Verde S.A. E.S.P. Parque Ambiental Loma De Los Cocos Variante Mamonal Gambote Pasacaballos Cartagena

Aspecto	Descripción	Unidades	Resultado
	Autorización ambiental del sitio de disposición final de RCD.	Escombrera, relleno sanitario, planta de aprovechamiento, etc.	Licencia Ambiental Nº 0229 del 18 de marzo de 2005; actualizada mediante resolución 0893 de octubre 26 de 2006 otorgada por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique. CARDIQUE. RESOLUCION No. 130 de 2015 del EPA. Por medio de la cual se adoptan los lineamientos técnicos ambientales para el manejo, aprovechamiento, transporte y disposición final de los residuos de construcción y demolición, y se dictan otras disposiciones.
	Porcentaje de RCD aprovechados en el último año.	% en peso	18.310 metros cúbicos (2019) 3.3% de RCD aprovechados en el programa de construcción. (EPA)
	Recolección y disposición final de RCD	% en peso	Prestadores del servicio público de aseo. Caribe Verde S.A. E.S.P. Parque Ambiental Loma De Los Cocos Variante Mamonal Gambote Pasacaballos Cartagena

Fuente: Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias, 2020.

4.3.7.1 Tipo de sitio empleado para la disposición final de RCD.

El servicio de disposición final de RCD es prestado por la empresa CARIBE VERDE, los cuales, son dispuestos en el Parque Ambiental Loma de Los Cocos.

Sobre este punto, EPA Cartagena dejó consignado en el Oficio EPA-OFI-004091- 2020 de 06 de noviembre de 2020 que, desde el 2019 a la fecha han recibido 17 reportes de disposición por parte de los generadores registrados en dicha entidad. Igualmente, reportó esta autoridad ambiental que, desde el 2019 a noviembre de 2020 han recibido 134 registros, certificados y/o documentos de disposición final por parte de los generadores, como se señala en la **Tabla 128**.

Tabla 128. Registros, certificados y/o documentos de disposición final reportados por gestores de RCD en 2019-2020.

Localidad	UCG	Registros, certificados y/o documentos reportados
1	1	16
1	2	32
1	8	42
3	11	44
Total		134

Fuente: Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias, 2020.

4.3.7.2 Porcentaje de aprovechamiento de RCD.

El porcentaje de aprovechamiento reportado por el operador VEOLIA CARTAGENA fue de 0%. PACARIBE no suministró información relacionada con este asunto. Por su parte, EPA Cartagena en el Oficio EPA-OFI-004091-2020 de 06 de noviembre de 2020 informó que, la cantidad de RCD aprovechado por parte de los Grandes Generadores asciende a 18.310 metros cúbicos, que corresponde al 3,3% de RCD aprovechados en los proyectos de construcción.

4.3.7.3 Autorización ambiental del sitio de disposición final de RCD.

El operador del sitio de disposición final Loma de Los Cocos, CARIBE VERDE, informó que cuentan con la Licencia Ambiental otorgada mediante Resolución 0229 de 18 de marzo de 2005, modificada por la Resolución 0484 de 8 de julio de 2005, expedidas por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique (CARDIQUE). El numeral 2.4 del artículo segundo de la parte resolutiva de la Resolución 0229 de 18 de marzo de 2005 indica que "El dueño del proyecto deberá cumplir con la Resolución No. 541 del 14 de diciembre de 1995, proferida por el Ministerio del Medio Ambiente, referente al transporte terrestre de material y la disposición de material de escombros y sobrantes de construcción". En el artículo quinto de la misma resolución, la autoridad ambiental señaló que, el permiso de residuos especiales para el manejo de residuos de escombros, entre otros, estará condicionado al cumplimiento de las obligaciones allí enlistadas. De igual manera, en la parte considerativa de la resolución en comento, quedó consignado que "El Parque Ambiental Loma de los Cocos, dispondrá de una sección para el tratamiento y disposición final de los residuos especiales (…)" y, en otro de sus apartes hace mención a que "Se estableció un área aproximada total de 7.47 hectáreas de las cuales 6 has serán usadas para la disposición final de los

escombros no aprovechables y 1.47 has están destinadas para el aprovechamiento de escombros. Esta área corresponde a la franja de terreno localizada hacia el extremo sur del

Parque Ambiental". Como complemento de la anterior información, en la resolución se establecen parámetros relacionados con el diseño y construcción de celdas, el cálculo de la capacidad de recepción de escombros y vida útil, áreas para la clasificación y almacenamiento, diseño de la cobertura final y desarrollo paisajístico y valoración de escombros.

4.3.7.4 Problemas identificados.

La principal problemática identificada en el programa es la inadecuada gestión integral de los residuos de construcción y demolición en la ciudad de Cartagena. Las principales causas están relacionadas con la desactualización del Plan de Ordenamiento Territorial vigente en torno a las áreas autorizadas para la gestión integral de RCD, así como una escasa cultura ciudadana y de grandes generadores sobre el manejo de escombros y residuos de construcción además de la ausencia de programas sobre el manejo de RCD. A continuación, se presenta una descripción más detallada de cada una de estas problemáticas identificadas. A lo largo de la mayoría de los programas que componen el PGIRS las fallas en los procesos de articulación de la respuesta institucional han sido una constante para dar respuesta a los desafíos del servicio de aseo. Para el caso del programa de manejo de RCD se evidencia una desactualización del POT para la definición de áreas, lo que ha generado a su vez, una ausencia de espacios que cumplan con la normativa para la destinación final de los RCD. De otra parte, se identificaron falencias no solo en la cultura ciudadana sino de los grandes generadores, esto a su vez causado por la falta de pedagogía hacia el ciudadano para promover cambios en las conductas, así como fallas en la generación de compromisos con el gremio constructor para garantizar una adecuada disposición de los RCD. También fue identificada la poca aplicación del comparendo ambiental por parte de las autoridades tanto hacia personas naturales como jurídicas. Estas situaciones han generado disposición de residuos en zonas no autorizadas, entrega de este tipo de residuos a personas que no tienen la competencia para la gestión de estos y desde luego, la generación de puntos críticos. Finalmente, fue identificada la ausencia de programas sobre el manejo integral de los RCD. Además de las fallas en los procesos de planeación que permitan poner en marcha estos programas, se reconoce la necesidad de emprender estudios y prospectivas que permitan generar aprovechamiento sobre

este tipo de residuos. Esta situación genera informalidad en la disposición y comercialización de los RCD, ausencia de escombreras y por lo tanto, generación de puntos críticos.

4.4 INFRAESTRUCTURAS DEL SERVICIO DE COMUNICACIONES (TIC)

Este capítulo expone un análisis diagnóstico de la infraestructura disponible para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el Distrito de Cartagena de Indias. Se examina el estado actual de cobertura y calidad de servicios como internet fijo y móvil, telefonía celular, televisión por suscripción y redes de datos, identificando la distribución de estas tecnologías en zonas urbanas, periurbanas y rurales del distrito. Particular atención se presta a la existencia y localización de elementos físicos como torres de telecomunicaciones, antenas, redes de fibra óptica y cableado coaxial, evaluando su capacidad instalada, nivel de modernización tecnológica y relación con la demanda local de conectividad.

El análisis permite evidenciar una brecha significativa en términos de acceso entre el centro histórico y las zonas turísticas, que gozan de mejores niveles de conectividad, frente a barrios populares, asentamientos informales y corregimientos rurales donde persisten limitaciones técnicas y económicas para el acceso a servicios de calidad. Así mismo, se revisan los avances en la implementación de redes de fibra óptica, cobertura 4G y despliegue incipiente de tecnología 5G en la ciudad, así como la participación de los principales operadores públicos y privados.

Además, se considera el marco normativo y de política pública que orienta la expansión de la infraestructura TIC en Cartagena, incluyendo iniciativas del gobierno nacional como el Plan TIC y los programas de conectividad rural. Finalmente, se identifican oportunidades clave para mejorar la conectividad digital del distrito, especialmente en el marco de una Cartagena más incluyente, resiliente y orientada hacia el cierre de la brecha digital como pilar fundamental del desarrollo urbano y territorial sostenible.

La prestación de servicios de telecomunicaciones en el Distrito de Cartagena de Indias se enmarca dentro de un conjunto de disposiciones normativas de orden nacional, distrital y de política pública, que definen las directrices para la planeación, expansión, operación y regulación de la infraestructura tecnológica. Este subcapítulo presenta una síntesis de los principales instrumentos normativos y estratégicos que inciden en el desarrollo del sector en el territorio.

4.4.1 Marco normativo

4.4.1.1 Normatividad Nacional

A nivel nacional, el marco jurídico se encuentra regulado principalmente por la Ley 1341 de 2009, modificada por la Ley 1978 de 2019, la cual establece los principios orientadores del sector TIC, define el régimen general para la prestación de servicios y fortalece la figura del acceso universal a las telecomunicaciones como derecho fundamental. Esta ley crea la Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) como ente regulador y fortalece las competencias del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.

Asimismo, el Decreto 1078 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector TIC) consolida la normativa relacionada con la gestión del espectro, el despliegue de infraestructura, y la simplificación de trámites para la instalación de redes en los territorios.

Adicionalmente, la Ley 2108 de 2021 reconoce el acceso a internet como un servicio público esencial, lo que implica obligaciones para garantizar cobertura, calidad y continuidad, especialmente en zonas rurales y vulnerables, como algunas de las presentes en Cartagena.

4.4.1.2 Documentos CONPES

En el ámbito de la política pública, varios documentos CONPES orientan la planificación estratégica de las telecomunicaciones en el país. Entre ellos, se destacan:

- CONPES 3975 de 2019 – “Política para la transformación digital e inteligencia artificial”: establece acciones para fortalecer la infraestructura TIC como base para el desarrollo digital en los territorios.
- CONPES 3918 de 2018 – “Política de explotación de datos (Big Data)”: promueve la adopción de capacidades tecnológicas en las entidades públicas y privadas.
- CONPES 4080 de 2022 – “Política nacional de transformación e inclusión digitales”: define estrategias para cerrar la brecha digital, mejorar el acceso en regiones rezagadas y fortalecer la conectividad en sectores productivos.

Estos instrumentos se convierten en referencia para la formulación de planes locales de expansión tecnológica, articulando la inversión pública y privada en proyectos de infraestructura digital.

4.4.1.3 Normatividad Distrital

A nivel distrital, el Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena 2020–2023” y su actualización 2024–2027 reconoce la importancia de las tecnologías de la información como herramientas para la inclusión social, la educación, la competitividad y la eficiencia administrativa. En este sentido, plantea metas de conectividad en instituciones educativas, puntos Wi-Fi públicos y procesos de gobierno digital.

Asimismo, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) establece lineamientos para el uso del suelo asociado a la instalación de infraestructura de telecomunicaciones, tales como torres, antenas y canalizaciones subterráneas, estableciendo zonas compatibles, restricciones urbanísticas y requerimientos ambientales.

De igual manera, la Alcaldía de Cartagena, mediante convenios con el MinTIC y programas como "Zonas Digitales" y “Centros Digitales”, ha gestionado la implementación de puntos de acceso gratuito a internet en sectores priorizados, especialmente rurales y de alta vulnerabilidad socioeconómica.

4.4.2 Infraestructura existente

4.4.2.1 Infraestructura urbana

La infraestructura de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) en el suelo urbano del Distrito de Cartagena de Indias presenta un desarrollo significativo en términos de cobertura y tecnología instalada, especialmente en las zonas céntricas, turísticas y de mayor estrato socioeconómico. Sin embargo, persisten brechas territoriales y de calidad del servicio en barrios periféricos, zonas de expansión urbana y sectores populares.

4.4.2.1.1 Cobertura de Servicios TIC

En términos de conectividad a internet fijo, Cartagena cuenta con una amplia cobertura en el área urbana consolidada, especialmente en sectores como Bocagrande, Manga, El Cabrero, Crespo, Pie de la Popa y parte de Los Alpes. En estas zonas, la mayoría de los hogares dispone de acceso a internet de banda ancha, con velocidades superiores a 30 Mbps y servicios ofrecidos por operadores como Claro, Tigo y Movistar.

Sin embargo, en barrios populares como El Pozón, La María, Olaya Herrera, La Esperanza, San Francisco o San José de los Campanos, la cobertura fija es limitada, y una proporción significativa de los hogares accede al servicio a través de redes móviles 3G o 4G, lo que implica una mayor vulnerabilidad digital en términos de estabilidad, velocidad y costos del servicio. La infraestructura en estos sectores depende principalmente del acceso mediante redes celulares y planes prepago.

4.4.2.1.2 Red de Fibra Óptica y Tecnología Instalada

Cartagena ha avanzado en la instalación de redes de fibra óptica, pero su despliegue aún no es homogéneo. Las principales troncales de fibra están concentradas en las zonas con mayor actividad económica, institucional y hotelera, mientras que en los barrios periféricos predominan conexiones por cable coaxial o tecnologías inalámbricas, lo cual limita la calidad y capacidad de transmisión de datos. Se identifican deficiencias en la cobertura FTTH (fiber to the home) en áreas residenciales de estratos 1 y 2.

En cuanto a las redes móviles, la ciudad cuenta con cobertura 4G en la mayoría del suelo urbano, pero con zonas de baja calidad de señal, especialmente en áreas densamente edificadas o con topografía compleja. El despliegue de tecnología 5G aún no ha sido implementado de manera operativa, encontrándose en fase de pruebas piloto en ciudades principales del país, sin cobertura oficial en Cartagena.

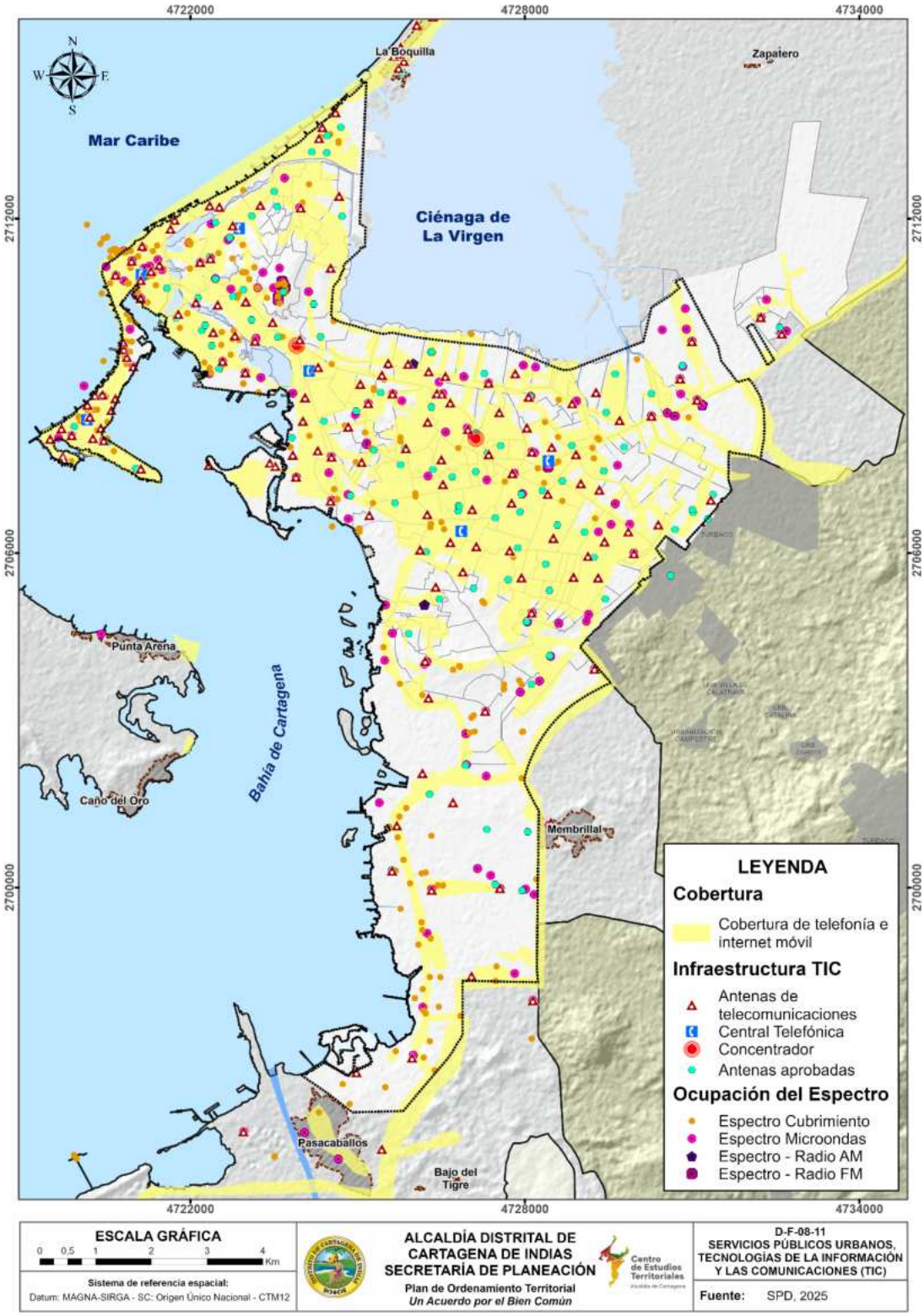
4.4.2.1.3 Infraestructura Física

La ciudad dispone de un número importante de estaciones base, torres de comunicaciones y antenas distribuidas en el suelo urbano, pero no existe un sistema integrado de planificación ni actualización constante de su ubicación ni capacidad. Esto ha generado conflictos en algunos sectores por afectaciones visuales, ambientales o técnicas. El cableado aéreo, especialmente en barrios antiguos y populares, representa un problema de orden urbano, con redes desorganizadas, exposición al deterioro y alto riesgo de fallos. Adicionalmente, la ciudad aún no cuenta con una red subterránea integral de canalizaciones para telecomunicaciones, lo que representa una limitante para modernizar la infraestructura y reducir impactos paisajísticos y de mantenimiento.

La infraestructura TIC del suelo urbano de Cartagena presenta avances en cobertura y acceso en áreas consolidadas, pero requiere de una estrategia de planificación integral que priorice el cierre de brechas digitales, fomente la instalación de tecnologías avanzadas y garantice la inclusión digital de toda la población urbana. Para ello, será clave fortalecer la articulación entre los instrumentos de ordenamiento territorial, los programas del MinTIC y la inversión privada de los operadores. En donde los principales retos identificados a los que el Distrito deberá afrontar son los siguientes:

- Ausencia de una política distrital integral de planificación y modernización de infraestructura TIC.
- Limitada implementación de redes subterráneas y falta de ordenamiento del cableado aéreo.
- Desactualización catastral y urbanística que dificulta la expansión formal de redes en barrios informales.
- Escasa articulación con los programas nacionales de conectividad rural/urbana en áreas urbanas vulnerables.
- Falta de incentivos para la instalación de infraestructura compartida entre operadores.

Figura 191. Infraestructura y cobertura de las TIC en el suelo urbano de Cartagena.



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Pacaribe y Veolia.

4.4.2.2 Infraestructura rural

El Distrito de Cartagena de Indias, reconocido por su diversidad territorial y geográfica, presenta contrastes marcados en el acceso, cobertura y calidad de los servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) en sus zonas rurales. La infraestructura TIC en estas áreas es determinante para garantizar la inclusión digital, el acceso a servicios educativos, de salud, productivos y de gobierno electrónico.

4.4.2.2.1 Suelo Rural Continental

La zona rural continental de Cartagena comprende corregimientos como La Boquilla, Pontezuela, Bayunca, Arroyo Grande, Arroyo de Piedra, entre otros. En estas áreas se evidencia una infraestructura TIC parcial y desigual, caracterizada por:

- Cobertura de redes móviles: Si bien algunos operadores ofrecen servicios 3G y 4G en los corregimientos más cercanos al casco urbano, la calidad del servicio se reduce conforme aumenta la distancia hacia zonas de difícil acceso. En varios sectores aún se experimentan zonas de sombra o sin señal.

- Acceso a Internet fijo: Es limitado. Empresas proveedoras de servicios (ISP) no cubren extensivamente estas áreas debido a la baja densidad poblacional y altos costos de expansión de redes alámbricas.

- Infraestructura escolar y comunitaria: Algunas sedes educativas cuentan con puntos de conexión a internet a través del programa “Centros Digitales” del MinTIC, pero su funcionamiento es intermitente, y no siempre hay disponibilidad de equipos adecuados.

- Brecha digital: Alta. La disponibilidad de equipos (computadores, tabletas, teléfonos inteligentes) es reducida, y los niveles de alfabetización digital son bajos en comparación con la zona urbana.

4.4.2.2.2 Zona Rural Insular

La zona insular incluye islas como Tierra Bomba, Barú, Islas del Rosario, entre otras. Estas presentan mayores retos estructurales en términos de conectividad TIC:

- Cobertura de señal móvil: Es deficiente. En algunas zonas sólo se accede a señal 2G o no hay cobertura de operadores móviles, lo que limita tanto la comunicación como el acceso a internet móvil.

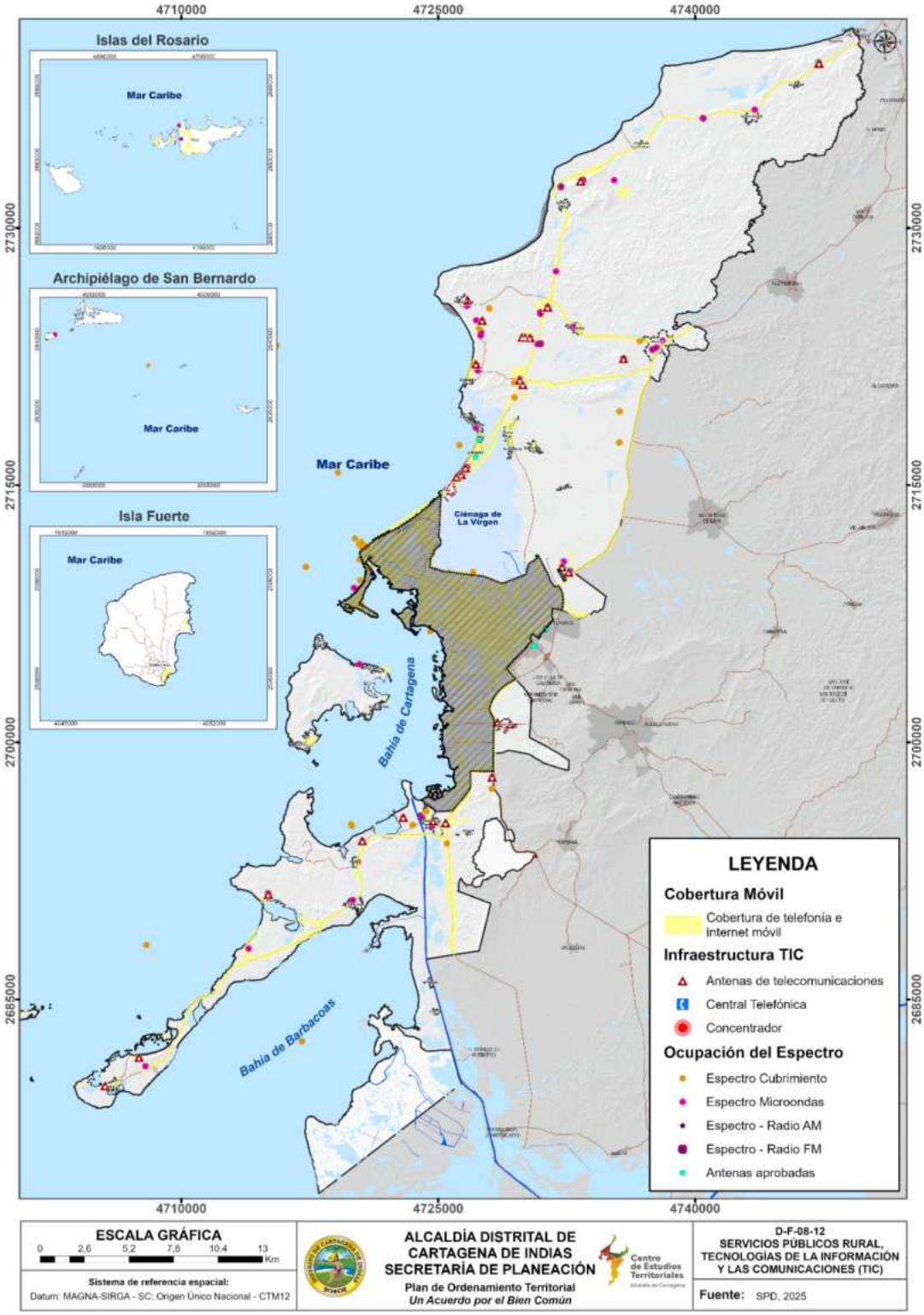
- Infraestructura física: La instalación de redes de telecomunicaciones es escasa. Algunas islas dependen de soluciones satelitales o enlaces de microondas, los cuales presentan limitaciones técnicas y altos costos operativos.

- Acceso comunitario: Hay iniciativas de conectividad comunitaria apoyadas por ONGs o programas públicos, pero no garantizan una cobertura estable ni de calidad suficiente para el desarrollo de actividades productivas o educativas en línea.

- Servicios públicos digitales: Las dificultades de conectividad impiden el acceso eficiente a plataformas de salud, educación y trámites gubernamentales en línea, generando una exclusión digital estructural.

El diagnóstico revela una brecha significativa en la infraestructura TIC entre las zonas rurales y urbanas del Distrito, siendo más aguda en la zona insular. Se requiere la implementación de estrategias integrales que combinen expansión de infraestructura, incentivos para operadores, fortalecimiento de capacidades digitales locales y aprovechamiento de tecnologías alternativas (como redes comunitarias, satélites de órbita baja o soluciones híbridas) para garantizar la conectividad y cerrar la brecha digital rural en Cartagena.

Figura 192. Infraestructura y cobertura de las TIC en el suelo rural de Cartagena.



Fuente: elaboración de la Secretaría de Planeación Distrital con base en Pacaribe y Veolia.

4.5 ESPACIO PÚBLICO

En este capítulo se realiza el diagnóstico de Espacio Público del Distrito, con el fin de conocer el estado actual de este sistema funcional. Con esta base se crearán estrategias para que las entidades responsables y garantes de promover la recuperación, habilitación, defensa, mejoramiento, generación y el buen uso de los espacios públicos se hagan participes.

Asimismo, el insumo con el cual se construye este capítulo es de fuente primaria y secundaria, y servirá como punto de partida para que el Distrito fortalezca los políticas, programas y proyectos que velan por el ordenamiento, la gestión, financiación y sostenibilidad del espacio público. Conforme a lo anterior, la revisión y ajuste del Decreto 0977 de 2001, beneficiará más de 1.059.626 habitantes (según proyecciones de población, DANE 2024); que residen en las tres localidades: Localidad 1: Histórica y del Caribe Norte, Localidad 2: De la Virgen y Turística y Localidad 3: Industrial de la Bahía; las cuales, a su vez, están divididas en quince Unidades Comuneras de Gobierno Urbanas y quince corregimientos (incluye la zona insular y centros poblados).

Igualmente, se presenta un análisis de actores corresponsables, los cuales deben ser vinculados en la construcción del diagnóstico de espacio público para trabajar de manera colaborativa.

El esquema de participación ciudadana fue posible gracias a la participación activa e incidente de los actores en las diferentes mesas. Allí se recibieron aportes de fuente primaria que servirán como base para el diagnóstico; así mismo se convertirán en un insumo que será el eje conductor para construir en la etapa de formulación, las propuestas y medidas para generar nuevos espacios públicos y mejorar las condiciones físicas de los existentes, con criterios de inclusión y accesibilidad universal que favorezcan la calidad de vida de la población del Distrito de Cartagena de Indias.

A su vez, el espacio público representa un indicador clave de la calidad de vida urbana, ya que no solo abarca componentes físicos como calles, plazas, parques, estaciones, bibliotecas o edificios gubernamentales de propiedad pública, sino que también incorpora dimensiones sociales y simbólicas esenciales para su comprensión integral. En palabras de Franco (2010):

"El espacio público es un indicador de la calidad de vida urbana, usualmente se asocia el espacio público a una dimensión física que abarca, por regla general, las vías de circulación abiertas: calles, plazas, carreteras, parques, así como ciertos edificios públicos, como estaciones, bibliotecas, escuelas, hospitales, edificios gubernamentales u otros, cuyo suelo es de propiedad pública, pero no sería posible comprenderlo si no tienen en cuenta sus dimensiones sociales y discursivas" (p. 11).

4.5.1 Marco Normativo

Para el diagnóstico del Espacio Público, es necesario identificar los lineamientos legales y técnicos internacionales, nacionales y locales, que regulen la planificación, uso y mantenimiento del mismo. Normas como la Ley 388 de 1997, el Decreto 1504 de 1998 y el Decreto 0977 de 2001, definen los estándares de accesibilidad, sostenibilidad y equidad de los espacios públicos. Comprender y aplicar esta normativa permite identificar deficiencias, garantizar el cumplimento de los derechos ciudadanos y formular estrategias de mejora que respondan a las dinámicas del Distrito.

Adicionalmente, es fundamental considerar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), especialmente el ODS 11, que promueve ciudades y comunidades sostenibles. En particular, la meta 11.7 plantea el compromiso global de garantizar el acceso equitativo a espacios públicos de calidad, seguros e inclusivos. Tal como se establece textualmente:

"De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad" (Naciones Unidas, 2015, p. 24).

A continuación, se relaciona las normas internacionales a tener en cuenta en el diagnóstico del espacio público en el Distrito.

4.5.1.1 Normativa Internacional

Tabla 129. Normativa Internacional

REFERENTE NORMATIVO	DESCRIPCION	FUENTE
Agenda 2030	Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS 9. Meta. Infraestructuras Sostenibles e Inclusivas. "Desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad, incluidas infraestructuras regionales y transfronterizas, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano, haciendo especial hincapié en el acceso asequible y equitativo para todos" ODS 11. Meta. Construir espacios públicos verdes, seguros e inclusivos. "Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad." ODS 15. Meta. Detener la desertificación y restaurar la tierra degradada. "Luchar contra la desertificación, rehabilitar las tierras y los suelos degradados, incluidas las tierras afectadas por la desertificación, la sequía y las inundaciones, y procurar lograr un mundo con efecto neutro en la degradación del suelo" (Naciones Unidas, 2015)	Organización de las Naciones Unidas, 2015
Plan de Acción Regional para la implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe. 2016-2036.	Principio 1. Ciudades inclusivas. Espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, ecológicos y de calidad. Fomento de la seguridad, la inclusión e integración socio-espacial, la cohesión social, las interacciones sociales e intergeneracionales. Generar un sentido de pertenencia e identidad y una calidad de vida urbana mejorada a través del espacio público y el diseño urbano. Una forma urbana y configuración espacial compacta que facilita la conectividad y movilidad urbana sostenible, la accesibilidad universal y la salud urbana positiva, y, asimismo, promueve la integración socio espacial, el uso mixto del espacio urbano y la eficiencia en el uso de los recursos.	ONU-Hábitat, 2018

Nota: la tabla describe las disposiciones normativas internacionales de referencia para el ordenamiento territorial desde el espacio público. Fuente: indicada por correspondencia en la tabla en referencia.

4.5.1.2 Normativa Nacional

Por otro lado, la Constitución Política de 1991, prevé como derecho colectivo o de tercera generación a cargo del Estado, el de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, por consiguiente, predomina el interés general sobre el particular (Constitución Política de Colombia, 1991).

De igual manera, la Política Nacional de Espacio Público fija los objetivos y alcances de la participación del Gobierno Nacional, las entidades territoriales, autoridades ambientales, sector privado y comunidades en la planeación, gestión, financiación, control y sostenibilidad del espacio público, en el marco de los objetivos y principios del ordenamiento territorial que establece la Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial), definiendo estrategias de coordinación entre las mismas para su implementación y generando procedimientos de seguimiento y evaluación de sus avances (CONPES 3718, 2012). En la siguiente tabla se complementa las normas nacionales del espacio público para tener en cuenta.

Tabla 130. Normativa Nacional

REFERENTE NORMATIVO	DESCRIPCION	FUENTE
Constitución Política de Colombia 1991	Derecho colectivo al espacio público. Artículo 82. "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular"	(Constitución Política de Colombia, 1991)
Ley 9 de 1989	"Por el cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones"	(Congreso de la República de Colombia, 1989)
Ley 388 de 1997	"Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones"	(Congreso de la República de Colombia, 1997)
Decreto 1504 de 1998	"Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial"	(Presidencia de la República de Colombia, 1998)
Ley 472 de 1998	"Por la cual se desarrolla el artículo 88 de la Constitución Política de Colombia en relación con el ejercicio de las acciones populares y de grupo y se dictan otras disposiciones"	(Congreso de la República de Colombia, 1998)
Ley 810 de 2003	"Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones"	(Congreso de la República de Colombia, 2003)
Norma Técnica Colombiana 4139	Accesibilidad al medio físico. Símbolo gráfico, características generales.	(ICONTEC (Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación), 2005)
Norma Técnica Colombiana 4279	Accesibilidad de las personas al medio Físico. Espacios. Espacios Urbanos y Rurales. vías de circulación peatonales horizontales.	(ICONTEC, 2005)
Norma Técnica Colombiana 4774	Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel, elevados o puentes peatonales y pasos subterráneos.	(ICONTEC, 2007)
Decreto 4065 de 2008	"Por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y	(Ministerio del Interior y de Justicia / Presidencia, 2008)

REFERENTE NORMATIVO	DESCRIPCION	FUENTE
	procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización de inmuebles"	
CONPES 3718 de 2012	Política Nacional de Espacio Público.	(Departamento Nacional de Planeación (DNP), 2012)
Decreto 1077 de 2015	"Por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015)
Decreto 583 de 2017	"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas".	(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2017)
Ley 2079 de 2021	Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas.	(Congreso de la República de Colombia, 2021)

Nota: la tabla describe las disposiciones normativas nacionales de referencia para el ordenamiento territorial desde el espacio público. Fuente: indicada por correspondencia en la tabla en referencia.

4.5.1.3 Normativa Distrital

En el Distrito, el POT es el instrumento de planificación territorial de escala municipal que orienta y administra el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo; el POT adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, define el espacio público como el escenario articulador del territorio, constituido por las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de aguas, parques, plazas, zonas verdes y similares.

También, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del Distrito, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como los elementos vegetativos, arenas, corales y en general por todas las zonas

existentes o debidamente proyectadas en la que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyen por consiguientes zonas para el uso y el disfrute colectivo (Alcaldía Mayor de Cartagena, 2001). En la siguiente tabla se especifica la normativa Distrital que complementa el Decreto 0977 de 2001 en cuanto a espacio público.

Tabla 131. Normativa Distrital

REFERENTE NORMATIVO	DESCRIPCION
Acuerdo 023 bis de 1996	Ordenamiento administrativo del Espacio Público basado en Acuerdo 43 y 44 de 1989
Acuerdo 048 del 26 de diciembre de 1998	Crea el Fondo para el fortalecimiento y adecuación de parques y zonas verdes.
Decreto 0977 20 de noviembre de 2001	"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento. Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".
Decreto 0616 de 2002	Reglamentación de las licencias de intervención y ocupación del espacio público.
Decreto 0715 del 25 de octubre de 2002	Reglamenta los usos compatibles en las plazas del centro histórico, se regula su utilización y aprovechamiento.
Decreto 0665 del 1 de octubre de 2002	Reglamenta el mobiliario urbano y crea fondo de amoblamiento y conservación urbana
Decreto 0423 de 2003	"Por el cual se reglamenta la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".
Decreto 0827 de 2004	Creación del comité de seguimiento a los planes y programas del espacio público.
Acuerdo Distrital 019 7 de septiembre de 2004	Por el cual se crea la Gerencia de Espacio Público y Movilidad.
Decreto 1034 7 de septiembre de 2004	Reglamentación de las ventas estacionarias.
Acuerdo 040 del 18 de diciembre de 2006	Define la política pública para la formalización de la economía como apoyo a los ocupantes del Espacio Público y se permite la recuperación del mismo
Acuerdo Distrital 040 18 de diciembre de 2007	Política de recuperación de espacio público y formalización económica.
Decreto 0091 18 de enero de 2007	Procedimiento para la recuperación del espacio público ocupado por particulares amparados en el principio de confianza legítima. Inventario de espacios públicos recuperados y/o preservados.
Decreto 026 de enero de 2007	Modifica y aclara el Decreto 091 de 2007.
Decreto 0728 del 25 de mayo de 2007	Reglamenta el uso de plazas del Centro Histórico
Acuerdo Distrital 010 16 de diciembre de 2013	Acuerdo de parques y zonas verdes.
Decreto 0184 17 de febrero de 2014	Normas sobre control, protección y preservación del espacio público.
Acuerdo Distrital 010 4 de agosto de 2014	Reglamentación del espacio público en cuanto a su uso temporal y aprovechamiento económico.

REFERENTE NORMATIVO	DESCRIPCION
Decreto 0356 27 de febrero de 2015	Reglamentación de uso compatible en el centro histórico de Cartagena.
Decreto 1356 15 de octubre de 2015	Delegación sobre restitución de bienes de uso público.
Decreto 1674 22 de diciembre de 2015	Reglamentación de uso compatible en el Centro Histórico de Cartagena.
	Por el cual se reglamenta el aprovechamiento económico del espacio público distrital, en todas las actividades y modalidades, conservando el uso, goce y disfrute por parte de la comunidad.

Nota: la tabla describe las disposiciones normativas vigentes en el Distrito de Cartagena para el ordenamiento territorial desde el espacio público. Fuente: Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias ,2025.

4.5.2 Marco Conceptual: Elementos constitutivos y complementarios del Espacio Público

Teniendo como premisa que, el espacio público es un escenario clave para el equilibrio ambiental y socio-cultural de la ciudad y que los elementos estructurantes que lo componen permiten experimentar y vivir el territorio, es oportuno mencionar que esos elementos constitutivos están divididos en cuatro grandes grupos: (i) elementos constitutivos naturales, artificiales, (ii) elementos complementarios (iii) componentes de la vegetación natural e intervenida y (iv) elementos complementarios componentes del amoblamiento urbano; ellos a su vez se subdividen para definir con exactitud su naturaleza. (CONPES 3718, 2012)

En el ámbito legal, el espacio público está conformado por el conjunto de los elementos constitutivos y complementarios, para su definición se relaciona las clasificaciones a nivel de norma nacional y lo establecido en el Decreto 0977 de 2001.

4.5.2.1 Elementos constitutivos naturales

Están conformados por el sistema de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las cuales hacen parte del espacio público tales como, cuerpos de agua y obras hidráulicas relacionadas, parques y reservas naturales, montañas y cerros. A continuación, se relaciona los elementos constitutivos naturales.

Tabla 132. Elementos constitutivos naturales

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES	
ÁREAS	**ELEMENTOS**
Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como:	Cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados.
Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, conformado por:	Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
	Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, tajamares, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.
Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:	Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal.
	Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora

Fuente: Elaboración a partir del artículo 5 del Decreto 1504 de 1998.

4.5.2.2 Elementos constitutivos artificiales o construidos

De conformidad a lo establecido en el Decreto 1504 de 1998, los elementos constitutivas artificiales o construidos son:

a. Áreas integrantes de los perfiles viales peatonal y vehicular, constituidas por: Los componentes de los perfiles viales tales como:

- Áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardinales, cunetas, ciclopistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles
- Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos (Decreto 1504 de 1998, art. 5).

b. Áreas articuladoras de espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre (Decreto 1504 de 1998, art. 5).

c. Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturales, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos (Decreto 1504 de 1998, art. 5).

d. Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que, por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos (Decreto 1504 de 1998, art. 5).

e. De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada (Decreto 1504 de 1998, art. 5).

4.5.2.3 Elementos Complementarios

Son los elementos complementarios que prestan un servicio cotidiano a los residentes y visitantes de la ciudad y son compatibles y complementarios con las actividades, funciones y usos que en ella se dan (Art. 174, Decreto 0977 de 2001).

De conformidad al Decreto 1504 de 1998, existe elementos complementarios que se subdivide en componentes de la vegetación natural e intervenida y componentes del amoblamiento urbano:

a. Componentes de la vegetación natural e intervenida.

- Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques (Decreto 1504 de 1998, art. 5).

b. Componentes del amoblamiento urbano.

- Mobiliario.
    - Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
    - Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
    - Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
    - Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
    - Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
    - Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
    - Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
- Señalización
    - Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
    - Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias (Decreto 1504 de 1998, art. 5).

- Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
- Elementos de señalización férrea tales como, semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas (Decreto 1504 de 1998, art. 5).
- Elementos de señalización aérea (Decreto 1504 de 1998, art. 5).

4.5.2.4 Elementos del Espacio Público del Decreto 0977 de 2001

El artículo 172 define los componentes del sistema natural del Distrito, que se subdividen en subsistema orográfico y subsistema hídrico:

4.5.2.4.1 Componentes del Sistema Natural:

1. Subsistema orográfico.

Son los elementos naturales que por sus atributos tienen importancia ambiental y cultural para la ciudad, además, por sus características geológicas y topográficas la ciudad no presenta grandes elevaciones montañosas, por lo que las tres principales son: Cerro de Albornoz y Cospique , lomas del Marión y Cerro de la Popa, requieren ser incorporadas a la ciudad por medio de actividades que les permitan ser apropiadas por los habitantes como medios de recreación pasiva y contemplativa.

- Cerros. Se requiere realizar acciones tendientes a estabilizar geológicamente el cerro de La Popa; por la forma inapropiada con que se han realizado urbanizaciones en su entorno, podría necesitar de la reubicación de familias que en ellos están asentados.
- El Cerro de Albornoz- Cospique deberá ser recuperado geomorfológicamente y en cuanto a cobertura vegetal para garantizar su funcionamiento como aislamiento natural entre las zonas residenciales de la ciudad y su zona industrial. (p. 86)

2. Subsistema Hídrico.

Es el elemento natural, característico de la ciudad, que permite el suministro de agua para el consumo, la navegación, la producción pesquera, el turismo y la recreación. De importancia histórica para Cartagena, ya que se le consideró factor determinante para su fundación y desde esa fecha ha servido de enlace entre otras naciones y el interior del país.

El subsistema hídrico requiere una nueva valoración, permitiéndole reconocer su valor patrimonial, ambiental, su importancia en la salubridad de sus habitantes y su aporte a una mejor calidad de vida. Para ello se hace indispensable fomentar su recuperación hidrobiológica y las actividades en su entorno de manera que permitan el máximo aprovechamiento por parte de sus residentes y de los visitantes. Este subsistema se clasifica en:

- Natural:
    - Cuerpos de agua.
    - Cauces y corrientes de aguas.

- Artificial:
    - Cuerpos de agua.
    - Canales y corrientes de aguas de tipo artificial.
    - Los elementos de canalización de aguas hasta ahora construidos, no han sido muy eficientes en su función, ni le han aportado a la ciudad una oferta sólida y clara de espacio público utilizable por sus residentes, que valorice las áreas por donde pasa y que sirva de mitigación de los fenómenos naturales que pueden producir desastres (p. 86)

4.5.2.4.2 Componentes del Sistema Artificial o construidos:

El Decreto 0977 de 2001 en su artículo 173, establece los componentes del sistema artificial o construidos del Distrito, subdivididos en 5 categorías, el subsistema de parques, el subsistema de circulación peatonal, el subsistema de circulación vehicular, el subsistema de conservación y preservación de las obras de interés público y el subsistema de elementos complementarios, así:

Subsistema de parques

- Clasificación por su cobertura en cuanto a la población beneficiada, área y especialidad:
    - Parques de escala nacional.
    - Parques de escala distrital.
    - Parques de escala zonal.
    - Parques vecinales o locales (p. 87).

- Clasificación por su actividad:

    - Recreación activa, destinados a la práctica de deportes y juegos, y en general a actividades que requieren espacios especializados para el efecto (p. 87).

    - Recreación pasiva, cumplen una finalidad paisajística, ambiental, de conservación de ecosistemas estratégicos o de protección de actividades humanas en la ciudad, de actividades lúdicas, de recorrido tranquilo y apacible. Por lo general, comprenden los parques de barrios o urbanizaciones, plazas, plazoletas o parques con valor patrimonial, cultural, histórico y las zonas de rondas de cuerpos y corrientes de aguas (p. 87).

- Clasificación por su función:

    - Parques de escala nacional. El Parque Nacional Natural los Corales del Rosario y San Bernardo que, debido a sus características ecológicas, oferta de especies vegetales y animales tiene un alto valor científico, educativo y de sostenibilidad ambiental (p. 87).

    - Parques de escala distrital. El Parque Ciénaga de La Virgen. Por su valor e importancia en la cadena trófica marina, su ubicación estratégica entre la antigua y nueva ciudad, como también por sus facilidades de acceso de residentes como de poblaciones cercanas a Cartagena, se convierte en un escenario propicio para

actividades especializadas y comprometidas con el desarrollo sostenible humano. Los Parques Cerro de Albornoz y Cerro de la Popa. Por su ubicación en el interior de la ciudad requieren ser convertidos, diseñados y usados para actividades de recreación pasiva y de zonas verdes al interior de Cartagena (p. 87).

- Parques de escala zonal. Los parques zonales responden a las demandas y necesidades de varios barrios o comunidades, permitiendo a sus residentes no tener que desplazarse grandes distancias y ahorrar tiempo para su disfrute y convivencia. Son precisamente estos parques los que requieren ser ampliados y mejorados en Cartagena ya que grandes poblaciones carecen actualmente de parques de esta escala (p. 87).

- Parques vecinales o locales. Estos parques son lo que se encuentran en las inmediaciones de donde habitan o trabajan los habitantes y por lo general hacen parte de las cesiones gratuitas que efectúan los urbanizadores al distrito (p. 87).

Subsistema de circulación peatonal

- Clasificación de los espacios peatonales:
  - La red de andenes.
  - La red de vías peatonales.
  - Alamedas y camellones.
  - Malecones o paseos turísticos.
  - Los puentes peatonales (p. 88).

- Clasificación de los espacios articuladores:
  - Plazas y plazoletas.
  - Escenarios deportivos, culturales o de espectáculos (p. 88).

Subsistema de circulación vehicular

- Los espacios vehiculares, que son: Las vías terrestres. Intersecciones, puentes o viaductos. Estacionamientos en subsuelo y a nivel.
- Las zonas de control ambiental, los separadores y los antejardines.
- Ciclorrutas.
- Vías acuáticas.
- Muelles (p. 88).

Subsistema de conservación y preservación de las obras de interés público

- Los monumentos conmemorativos, culturales e históricos.
- Las áreas declaradas como de protección y conservación del patrimonio cultural.
- Las obras arquitectónicas y las áreas urbanísticas de interés general (p. 88).

Subsistema de elementos complementarios

- La cobertura vegetal urbana, bosques, jardines, arbolado y prados.
- El mobiliario urbano.
- Otros elementos pertenecientes a bienes de propiedad privada, tales como los cerramientos, antejardines, pórticos, fachadas y cubiertas (p. 88).

A su vez, el espacio público, como sistema estructurante debe responder y ser concordante con los atributos relativos a suelo urbano, servicios públicos, la vivienda, el equipamiento urbano y el transporte público, entre otros, tal como se expone a continuación:

Tabla 133. Atributos del Espacio Público

ATRIBUTOS	ESPACIO PÚBLICO
Suelo Urbano	Articular y relacionar los tipos de suelo al interior con el modelo subregional e interdistrital. Conservación de recursos naturales estratégicos para la ciudad de Cartagena como por ejemplo el agua.
Servicios Públicos	Facilitar la expansión, mantenimiento y prestación de los servicios públicos por medio de la oferta, ampliación y mejoramiento del espacio público.
Vivienda	Mejoramiento de entornos residenciales de estratos bajos, por medio de dotación y construcción de elementos constitutivos del espacio público. Disminución de la vulnerabilidad y el riesgo por medio de proyectos en espacio público.
Equipamientos Urbanos	Construcción y ampliación de espacio público en los alrededores de los equipamientos actuales y propuestos.
Transporte Urbano	Mejoramiento del espacio público para la implementación y adecuación de los nuevos sistemas de transporte.

Fuente: Adaptado del artículo 169, Decreto 0977 de 2001.

4.5.3 Estado actual del Espacio Público Urbano

El presente apartado de Espacio Público abarca el diagnóstico de este sistema funcional, en relación con el déficit cuantitativo a nivel urbano, sus localidades y Unidades Comuneras de Gobierno (UCG), asimismo, el análisis del déficit cualitativo, identificando situaciones causales; a partir de herramientas y mediaciones propias, cruzada con información secundaria suministrada por diferentes estamentos públicos y privados.

Para el análisis del Espacio público actual, los elementos identificados e inventariados, son los parques, playas, espacios articuladores como las plazas y plazoletas, escenarios deportivos y las zonas verdes, que a su vez, se identifican zonas verdes cualificadas y zonas verdes no cualificadas; sin embargo para el diagnóstico del Espacio Público Efectivo (EPE), se tiene en cuenta lo establecido por la normatividad nacional, es decir, el espacio público de carácter permanente, conformado por , zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

4.5.3.1 Indicadores cuantitativos de Espacio Público.

Realizado el inventario y calculadas las áreas de cada uno de los espacios públicos se presentan los siguientes indicadores, especificándolos en términos de:

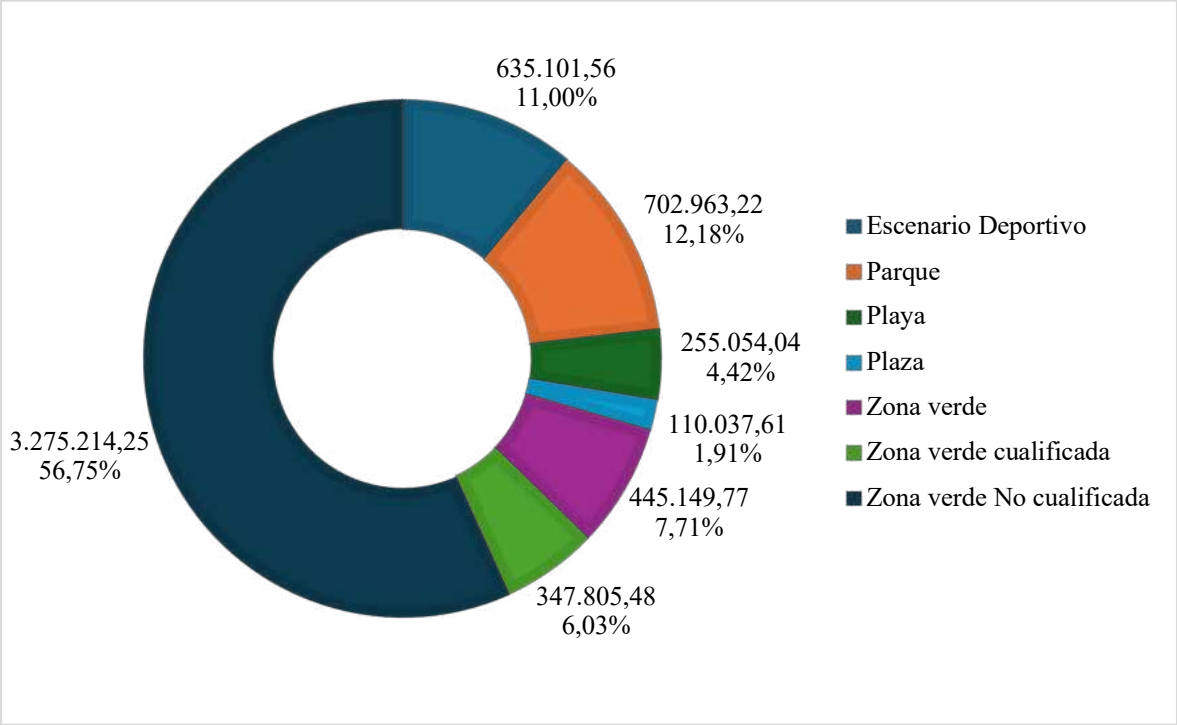
- **Espacio Público Total Urbano (EPTU).** Concepto que agrupa los siguientes tipos de espacios públicos: zonas verdes, plazas, parques, escenarios deportivos, parques lineales y playas, incorporando las cesiones registradas y reportadas.
- **Espacio Público Efectivo Urbano (EPE).** Concepto que agrupa los siguientes tipos de espacios públicos de carácter permanente: zonas verdes, plazas, plazoletas y parques, como está definido en el artículo 2.2.3.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

4.5.4 Espacio Público Total Urbano (EPTU)

De acuerdo con las proyecciones poblacionales del DANE 2024, se proyectaron 1.059.626 habitantes a nivel Distrital, de estos 936.997 están en suelo urbano, que cuentan con un Espacio Público Total Urbano (EPTU) de 5.803.405,78 metros cuadrados (m2), es decir 580,34 hectáreas

(ha), por lo tanto, para el suelo urbano del Distrito se cuenta con un indicador de EPTU de 6,19 m2 por habitante. Lo anterior se ilustra en la Figura 193.

Figura 193. Espacio Público Total Urbano

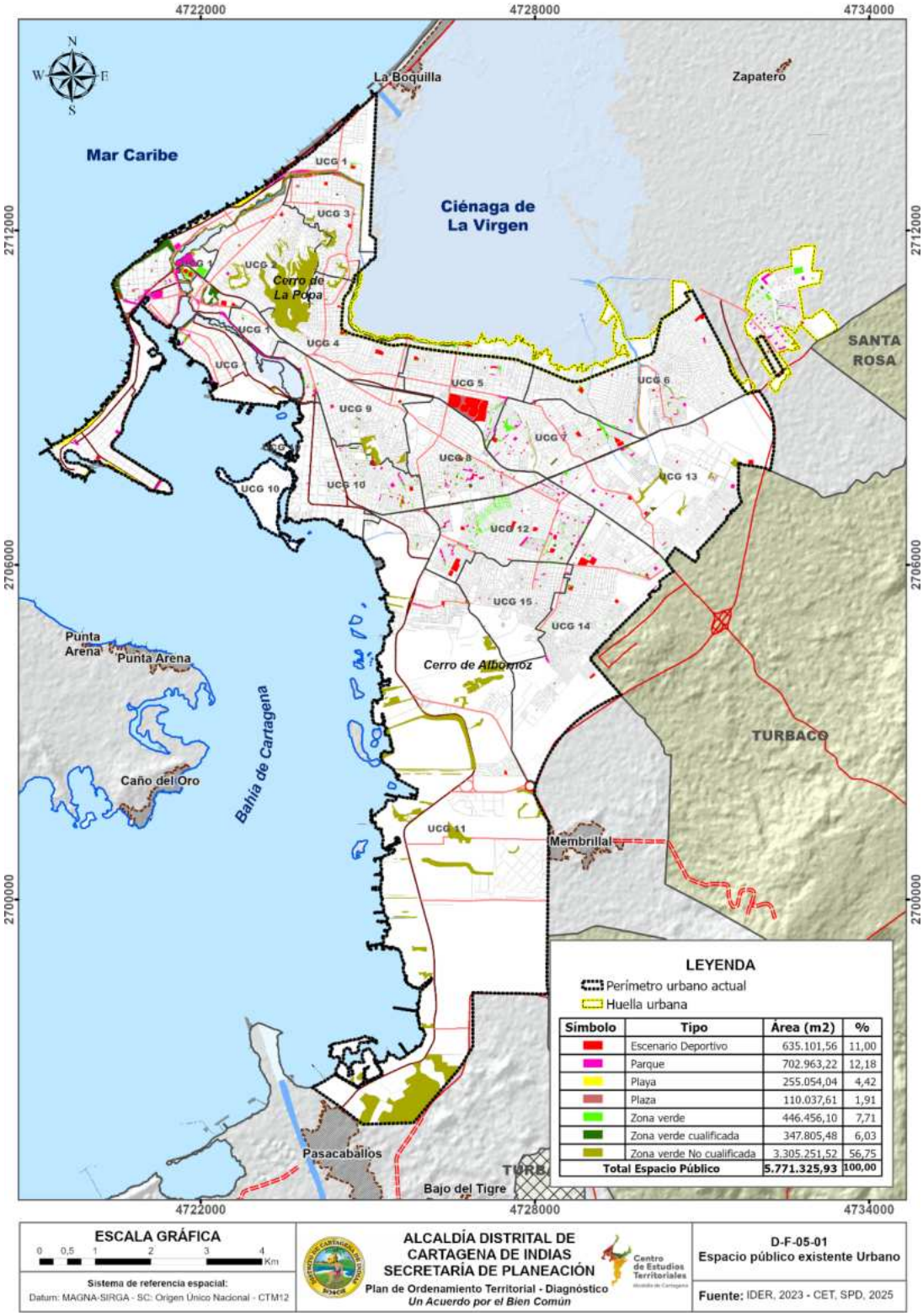


Nota: para el cálculo del Espacio Público Total Urbano se tiene en cuenta todos los espacios identificados e inventariados desde 2010 hasta 2025. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM (2025).

Como se observa en la anterior figura, el 56,95% del área de EPTU, pertenece a zonas verdes no cualificadas, es decir, espacios verdes que no pueden ser utilizadas para actividades al aire libre, como es el caso del Cerro de Albornoz-Cospique, las laderas del Cerro de la Popa y las lomas del Marión, debido a su inaccesibilidad, limitaciones de servicios y seguridad para los usuarios. Por lo que cabe resaltar que, sin cuantificar los 3.305.251,52 m2 de zonas verdes no cualificadas, Cartagena solo contaría con 2,7 m2 de Espacio Público Total Urbano por habitante.

En el mapa D-F-05-01(ver Figura 194), se ubican los espacios públicos dentro de la huella urbana de la ciudad, sin contar la infraestructura vial y ciclorutas, dado que estas se desarrollan en el capítulo de infraestructura de transporte y sistema de movilidad.

Figura 194. Mapa Espacio Público Total Urbano



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Por otro lado, si se compara el índice de EPTU de 6,19 m2/hab, con respecto a la Meta de 10 m2/hab de espacio público, según el Documento Visión Colombia II Centenario, a corte de 2019, para las ciudades mayores a 100.000 habitantes, Cartagena tiene un déficit cuantitativo de Espacio Público Total Urbano de 3,81 m2/hab. Asimismo, si se compara con el indicador nacional de 15 m2/hab, Cartagena tiene un déficit cuantitativo de 8,81 m2 por habitante.

4.5.4.1 Tipos de Espacio Público Urbano.

Dentro del inventario del espacio público total consolidado en la ciudad, se cuantifica 271 escenarios deportivos, 232 parques (incluidos parques lineales), 9 playas zonificadas, 54 plazas y 901 zonas verdes (793 zonas verdes y 108 zonas verdes no cualificadas), que conforman un área total de 4.068.169,50m2, (406.81 ha), la distribución de estos espacios por localidad se observa en la siguiente tabla.

Tabla 134. Tipos de Espacio Público Total Urbano por Localidades

ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO POR LOCALIDADES							
Tipo de espacio público	**Localidad**						**Área Total por Tipo de EP**
	1.Histórica y del Caribe Norte		**2.De la Virgen y Turística**		**3.Industrial y de La Bahía**		
	Área (m2)	**%**	**Área (m2)**	**%**	**Área (m2)**	**%**	**Área (m2)**
Parques	475.678,89	19,32	102.778,09	11,32	124.506,25	5,18	702.963,22
Playas	255.054,04	10,36	0,00	0,00	0,00	0,00	255.054,04
Plazas y Plazoletas	67.113,62	2,73	42.923,99	4,73	0,00	0,00	110.037,61
Zonas verdes	111.876,15	4,54	163.302,34	17,99	169.971,27	7,08	445.149,77
Zonas verdes cualificadas	161.277,51	6,55	170.078,50	18,74	16.449,48	0,68	347.805,48
Zonas verdes No cualificadas	1.262.687,32	51,29	100.882,40	11,11	1.911.644,53	79,60	3.275.214,25
Subtotal	2.333.687,53	45,44	579.965,31	11,29	2.222.571,53	43,27	5.136.224,37
Escenarios Deportivos	128.362,91	5,21	327.684,10	36,10	179.054,55	7,46	635.142,87
Área Total por Localidad	2.462.050,44	42,66	907.649,41	15,73	2.401.626,08	41,61	5.771.367,24

Nota: los porcentajes calculados de cada tipo de EP son con base al total del área calculada por la localidad a la que pertenecen. Los porcentajes de subtotal y total son con respecto a su sumatoria. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De la anterior tabla, se puede deducir que la Localidad 3 (Industrial y de la Bahía) cuenta con mayor espacio público urbano conformando el 41,61% del total del área, aunque en esta localidad el 79,60% es zona verde no cualificada, esto se debe por la ubicación del Cerro de

Albornoz - Cospique; seguido se encuentra la Localidad 1 (Histórica y del Caribe Norte), que conforma el 42,66% del total de espacio público urbano y que a su vez el 51,29% es zona verde no cualificada, por la ubicación del Cerro de la Popa y lomas del Marión; por último la Localidad 2 (De la Virgen y Turística), conforma el 15,73% del EPTU, siendo esta localidad con el menor área de espacio público; sin embargo, si no se cuantificara las zonas verdes no cualificadas, la localidad con menor espacio público accesible para el disfrute de sus habitantes, sería la Localidad 3.

También se observa que, en el subtotal se agrupa los espacios públicos de uso tradicionalmente considerado como infraestructura verde funcional (parques, plazas, zonas verdes y playas) que suman un área de 5.136.224,37 m2 (513.62 ha), representando el 88,99% del total de espacio público urbano. Las localidades 1 y 3 concentran casi en partes iguales este subtotal, con un 45,44% y 43.27% respectivamente, mientras que la localidad 2 apenas aporta el 11,29%, reflejando una profunda desproporción en la distribución del espacio público en el suelo urbano.

A su vez, con la adición de escenarios deportivos que suman 635.142,87 m2, el total de espacio público asciende a 5.771.367,24 m2. Aquí, la Localidad 2 se destaca positivamente con la mayor área de escenarios deportivos de 327.684,10 m2.

4.5.4.1.1 Escenarios Deportivos Urbanos.

Dentro de los elementos constitutivos, del sistema artificial del espacio público en la ciudad, se encuentra los escenarios deportivos, que pertenecen al subsistema de circulación peatonal como espacios articuladores (art. 169, Decreto 0977 de 2001). En Cartagena, se cuenta con 271 escenarios deportivos que suman un área de 635.142,87m2, de esta área el 20,21% (128.362,91 m2) se ubica en la Localidad 1, el 51,60% (327.684,10m2) en la Localidad 2 y el 28,19% (179.054,55m2) en la Localidad 3, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 135. Índice de Escenarios Deportivos por Localidad

ESCENARIOS DEPORTIVOS					
Localidad	**Cant.**	**Área(m2)**	**Área(ha)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
1. Histórica y del Caribe Norte	94	128.362,91	12,83	20,21	0,58
2. De la Virgen y Turística	89	327.684,10	32,77	51,60	1,18

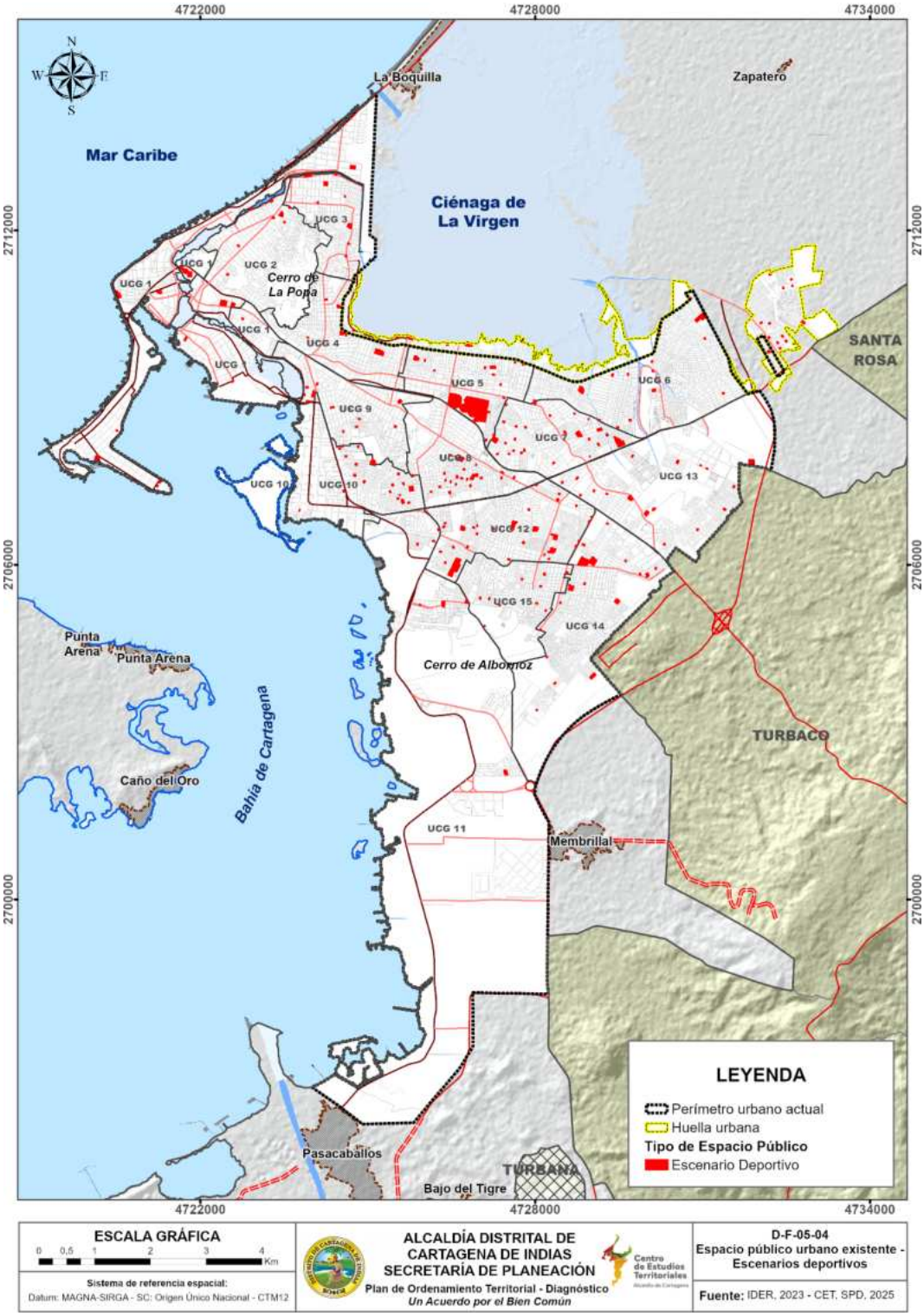
ESCENARIOS DEPORTIVOS					
Localidad	**Cant.**	**Área(m2)**	**Área(ha)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
3.Industrial y de la Bahía	88	179.054,55	17,91	28,19	0,60
Total	271	635.101,56	63,51	100	0,68

Nota: Índice total calculado con población proyectada a 2024, índice por localidad calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024.

Conforme a ello, el índice de escenarios deportivos urbanos es de 0,68 m2 por habitante en el suelo urbano, teniendo en cuenta la población proyectada a 2024, sin embargo, para el índice de las localidades se tiene en cuenta la población censada en 2018, generando un índice de 0,58 m2/hab en la Localidad 1, en la Localidad 3 0,60 m2/hab y con un 1,18 m2/hab en la Localidad 2, siendo el índice más alto.

Por último, en el mapa D-F-05-04 (ver Figura 195) se observa la ubicación de los escenarios deportivos y su distribución dentro de la huella urbana.

Figura 195. Mapa Espacio Público Urbano Existente-Escenarios Deportivos

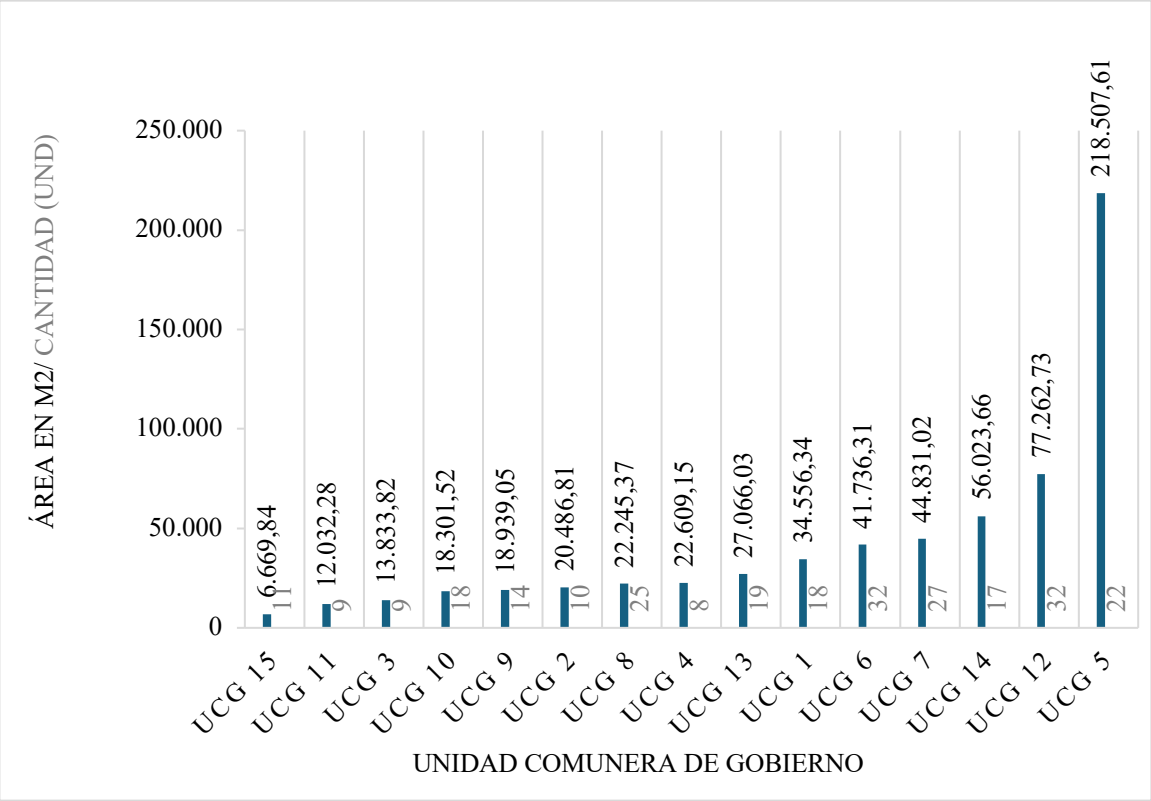


Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

- **Distribución de Escenarios Deportivos por Unidad Comunera de Gobierno**

En cuanto a la distribución de los escenarios deportivos por Unidad Comunera de Gobierno (UCG), la UCG 5 cuenta con mayor área de este tipo de espacio público por la ubicación de la Villa Olímpica, a diferencia de la UCG 15 que tiene menor área en comparación al resto; como se observa en la Figura 196, a pesar de que exista mayor cantidad de escenarios deportivos en una UCG, no hay una correlación con los metros cuadrados generados de espacio público.

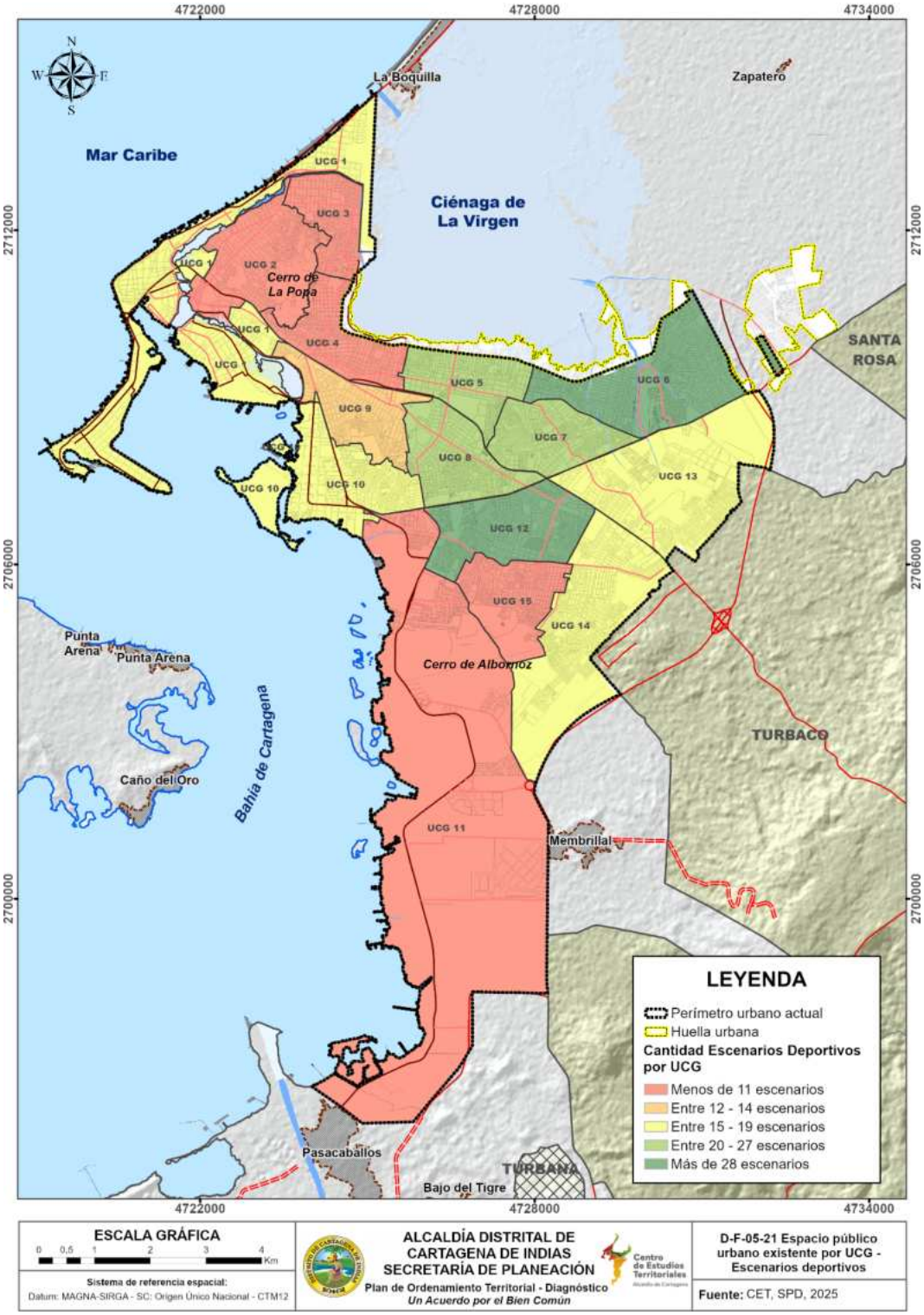
Figura 196. Escenarios Deportivos por Unidad Comunera de Gobierno (UCG)



Nota: la figura muestra el área en metros cuadrados y la cantidad de espacio público urbano existente de los Escenarios Deportivos por UCG. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Por último, en el mapa D-F-05-04 (ver Figura 195) y D-F-05-21 (ver Figura 197), se observa la ubicación de los escenarios deportivos y su distribución por Unidad Comunera de Gobierno.

Figura 197. Escenarios Deportivos por UCG



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.1.2 Parques urbanos

De conformidad al artículo 173 del Decreto 0977 de 2001, los parques pertenecientes al componente del sistema artificial o construido son espacios naturales donde sobresale los valores relacionados con el paisaje, la naturaleza, la cultura, lo social y la conservación ambiental, que fomentan el desarrollo de valores humanos y familiares, en el contexto urbano, funcionan como puntos de articulación entre distintos usos y actividades de la ciudad y su entorno.

Los parques se clasifican según su cobertura, en parques de escala nacional, distrital, zonal y parques vecinales o locales y según su actividad en recreación activa, destinados a la práctica de deportes y juegos; recreación pasiva, que cumplen con la conservación de ecosistemas estratégicos o de protección, para actividades lúdicas, de recorrido tranquilo y apacible, por lo general, son parques con valor patrimonial, cultural, parques de barrios y zonas de rondas de cuerpos y corrientes de aguas.

Dentro del inventario se encuentran 232 parques urbanos que suman un área total de 702.963,22 m2, de los cuales 81 parques se ubican en la Localidad 1, sumando un área de 475.678,89 m2(67,7%), seguido de la Localidad 3 con el 17,7%, es decir 124.506,25 m2 que conforman 84 parques y la Localidad 2 que cuenta con 67 parques que suman un área de 102.778,09 m2, es decir el 14,6% del área total, convirtiéndose en la localidad con menor área en parques para sus habitantes. En la siguiente tabla, se describen las áreas y el índice por cada localidad.

Tabla 136. Índice de parques urbanos por Localidad

PARQUES URBANOS					
Localidad	**Cant.**	**Área(m2)**	**Área(ha)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
1. Histórica y del Caribe Norte	81	475.678,89	47,57	67,7	2,14
2. De la Virgen y Turística	67	102.778,09	10,28	14,6	0,37
3.Industrial y de la Bahía	84	124.506,25	12,45	17,7	0,42
Total	232	702.963,22	70,29	100	0,75

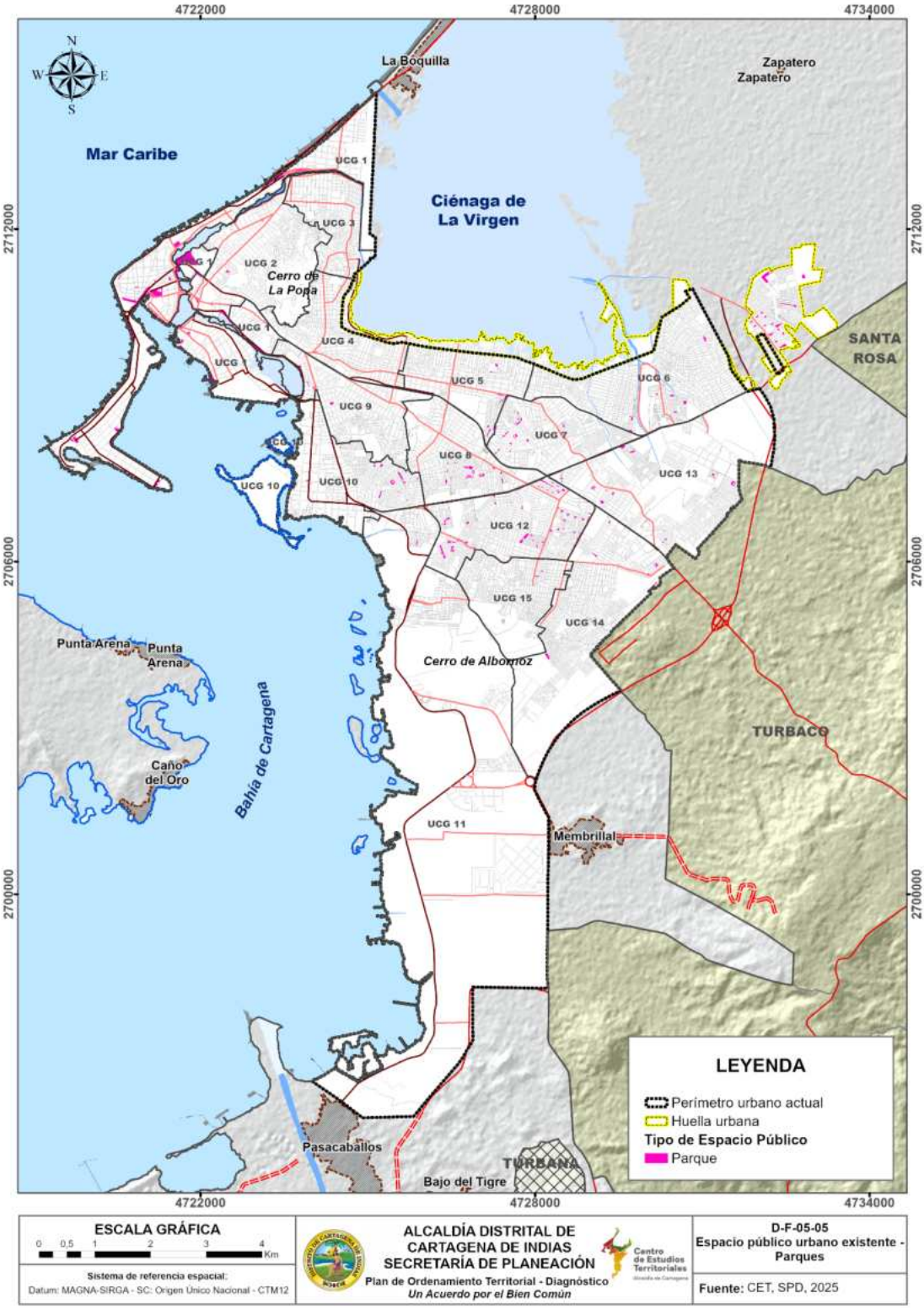
Nota: Índice total calculado con población proyectada a 2024, índice por localidad calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024.

Es de mencionar, que dentro de la Localidad 1, se ubican parques lineales, en su mayoría en los bordes hídricos de las lagunas: el Cabrero, Chambacú, San Lázaro y el caño de Bazurto, localizados en los barrios como lo son, Manga (av. Miramar), Pie del Cerro y Pie de la Popa sobre la avenida del Lago, El Cabrero (av. Soledad Román de Núñez), Chambacú y Crespo, estos suman un área de 276.921,96 m2 (27,7 ha) que corresponde al 58,21 % del área de parques en la Localidad 1 y al 39,4% del total de parques en la ciudad.

Por consiguiente, el índice cuantitativo de parques, a nivel urbano, es de 0,75 m2 por habitante, para el caso de las localidades, el índice de la Localidad 1 es de 2,14 m2/hab, para la Localidad 2, el índice es de 0,37 m2/hab y en la Localidad 3 se identifica un índice de 0,42 m2/hab, es decir, Cartagena tiene un déficit de parques para el goce y recreación de sus habitantes.

Adicionalmente, en el mapa D-F-05-05 (ver Figura 198), se localizan los parques a nivel urbano, dentro del cual se percibe visualmente el déficit cuantitativo en cuanto a este tipo de espacio público.

Figura 198. Mapa Espacio Público Urbano existente-Parques

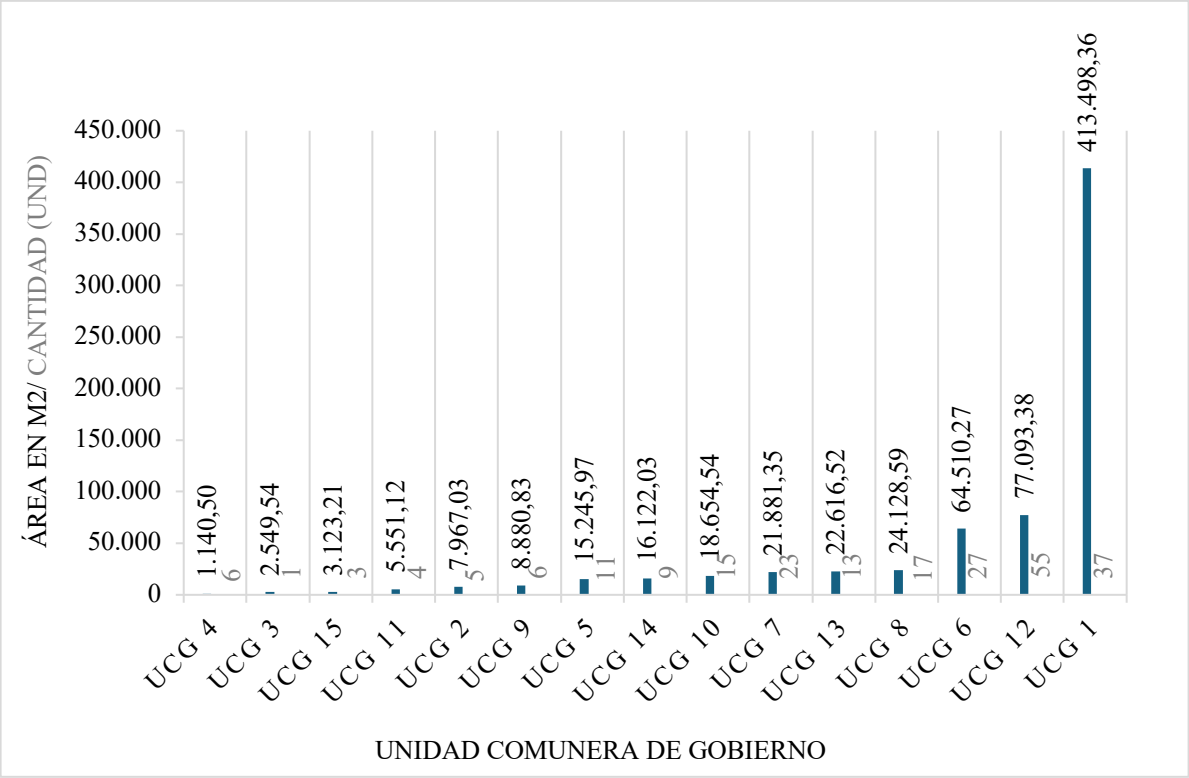


Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

- **Distribución de Parques urbanos por Unidad Comunera de Gobierno**

Con respecto a la ubicación por UCG, la mayor área de parques se encuentra en la UCG 1, con 37 parques que suman 413.498,36 m2 y la Unidad Comunera de Gobierno que cuenta con menor área es la UCG 4 con 1.140,50 m2, sin embargo, en la UCG 3 solo se registra un parque con un área de 2.549,54 m2, adicionalmente las UCG 15, 11 y 2 cuentan con 3, 4 y 5 parques respectivamente como se visualiza en la Figura 199.

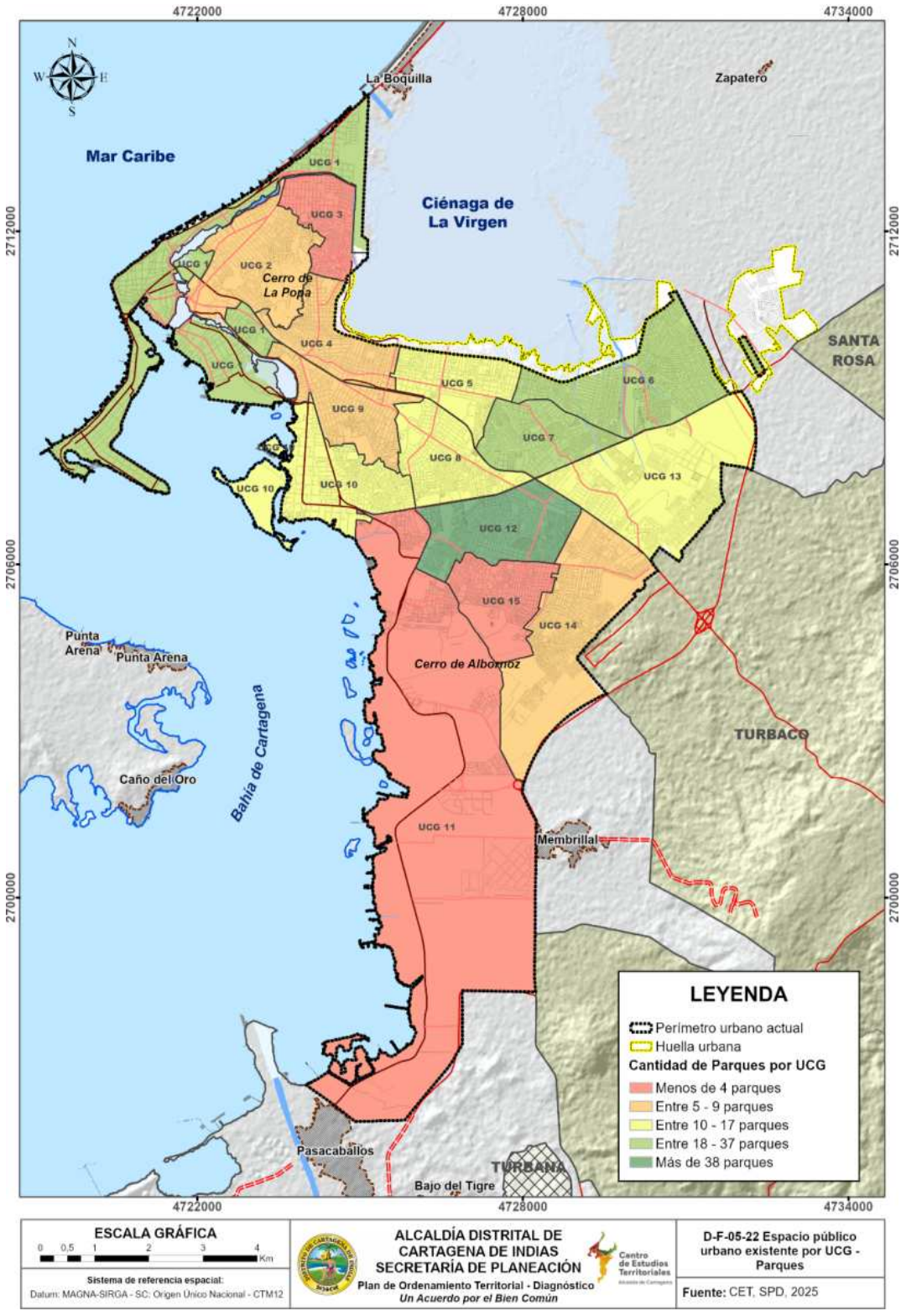
Figura 199. Parques urbanos por Unidad Comunera de Gobierno (UCG)



Nota: La figura muestra el área en metros cuadrados y la cantidad de espacio público urbano existente de los Parques por UCG. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital (2025).

En el mapa D-F-05-05 (ver Figura 200), se localizan los parques a nivel urbano por Unidad Comunera de Gobierno.

Figura 200. Parques Urbanos por UCG.



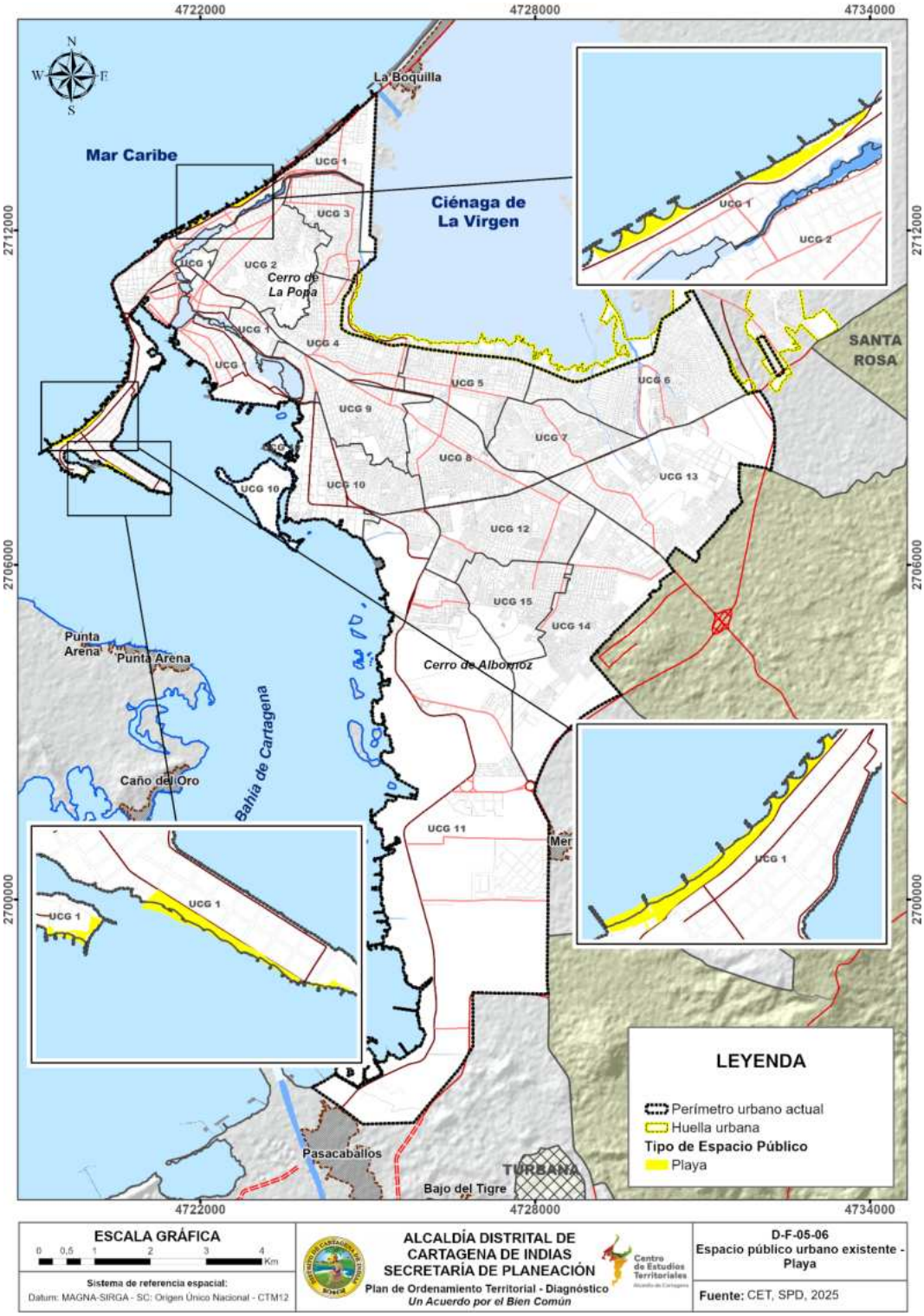
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.1.3 Playas

Para la cuantificación de espacio público en las playas de la ciudad, se tuvo en cuenta la zonificación de playas emitida por la Dirección General Marítima (DIMAR) en el año 2023, donde se considera las áreas denominadas como zonas de servicios turísticos, zonas de transición, zonas de reposo y zona activa. La extensión de las playas zonificadas, como elemento constitutivo del espacio público, suman un área de 255.054,04m2, (25,51 ha) ubicadas únicamente en la Localidad 1 (Histórica y del Caribe Norte), de las cuales, dentro del perímetro urbano se encuentran 9 playas ubicadas en los barrios que pertenecen a la UCG 1: Bocagrande, Castillogrande, El Laguito, El Cabrero, Marbella (sector 1,2,3 y 4) y Playa Azul.

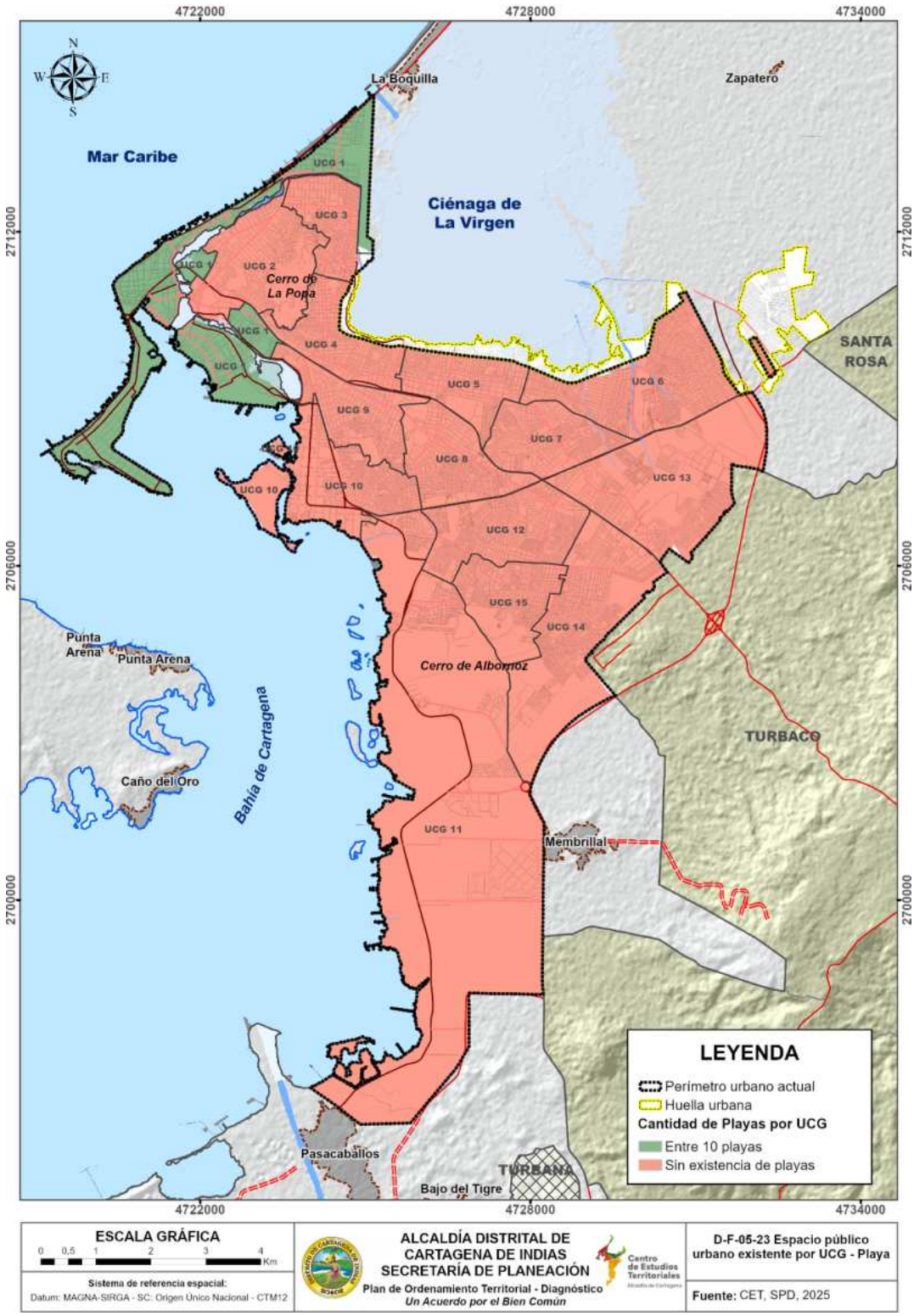
Las playas zonificadas conforman el 4,4% del espacio público urbano en la ciudad, teniendo un índice de 0,27 m2 para los 936.997 habitantes proyectados a 2024, pero si se tiene en cuenta la suma de la población flotante, se presenta un índice de 0,25 m2/hab, para el esparcimiento activo y pasivo de la población local y flotante de la ciudad. En el mapa D-F-05-06 se ubica las playas mencionadas ubicadas en los barrios al margen del Mar Caribe (ver Figura 201).

Figura 201. Mapa Espacio Público Urbano existente-Playas



Nota: La figura muestra el mapa del espacio público urbano existente de las playas zonificadas por la DIMAR en el 2023. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Figura 202. Playas por UCG



Nota: La figura muestra el mapa del espacio público urbano existente de las playas zonificadas por la DIMAR en el 2023. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.1.4 Plazas y Plazoletas urbanas

De acuerdo con lo definido textualmente por el CONPES 3718 de 2012:

> Las plazas son espacios libres de zonas duras, con carácter colectivo y uso cotidiano, en el cual predominan los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales y que sirven para eventos públicos. A diferencia de las Plazoletas, que tienen menor dimensión a una plaza, por lo que no posee una connotación de uso masivo (p. 31)

Dentro de la huella urbana, se identificaron 54 plazas, con un área de 110.037,61m2 (11 ha), siendo el 1,9% del total de espacio público urbano. Estas plazas se ubican en su mayoría (44 plazas) en la Localidad 1 con un área de 67.113,62 m2, concentrándose en gran parte en barrios como el Centro, Getsemaní, San Diego, barrios de origen fundacional. Por otro lado, en la Localidad 2, se ubican 10 plazas en Villa Olímpica y otros barrios, que suman un área de 42.924 m2 (aprox. 4,3 ha).

En este sentido, en la Tabla 137, se observa que el índice de espacio público en plazas es de solo 0,12 m2 por habitante (población a proyección a 2024), en la Localidad 1 se presenta 0,3m2 de plazas por habitante y la Localidad 2 cuenta con 0,2m2/hab, en cuanto a Localidad 3 no se identifican plazas. Es de tener en cuenta que, estos indicadores son los más bajos en comparación a los demás elementos constitutivos del espacio público de la ciudad.

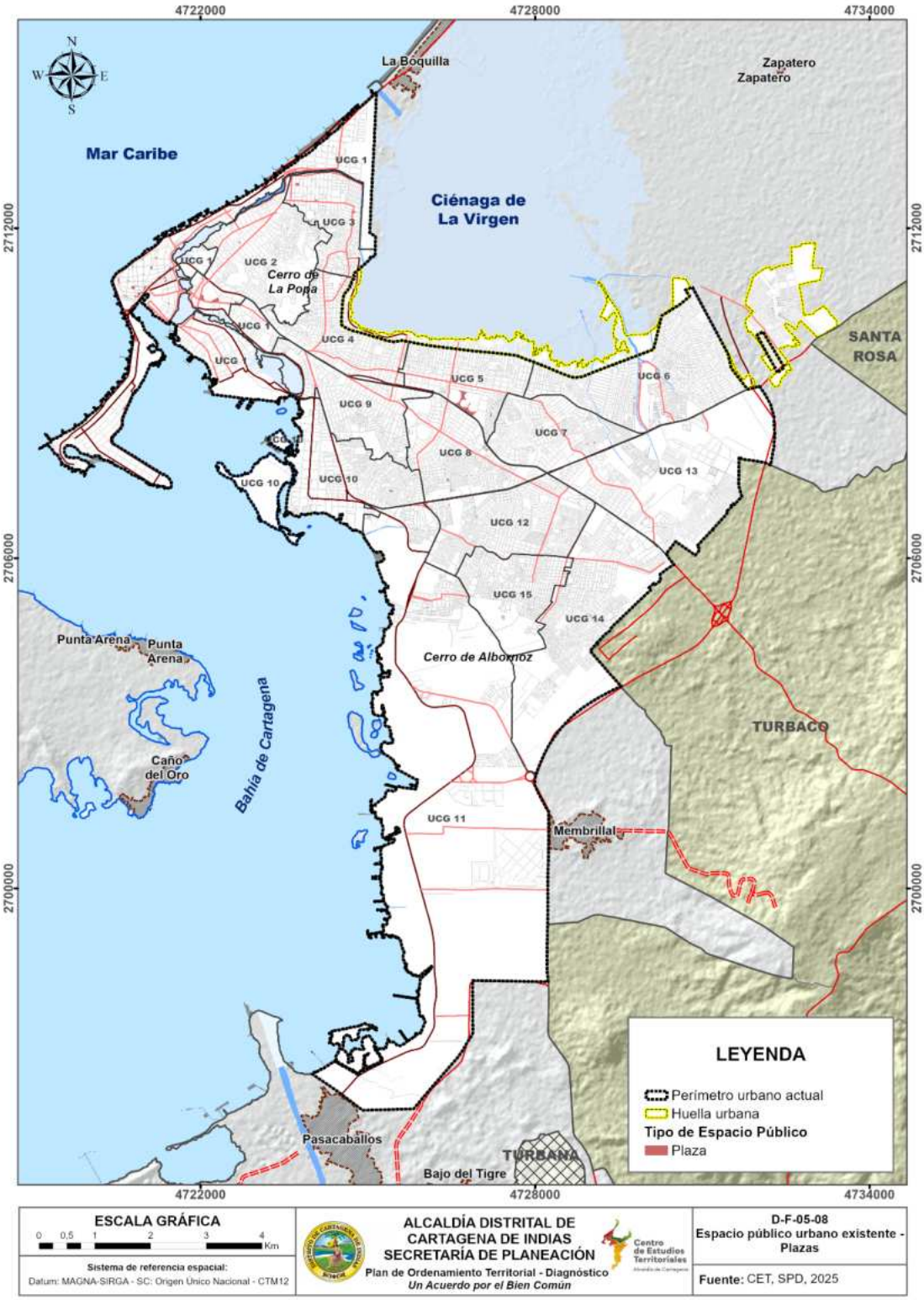
Tabla 137. Índice de plazas urbanas

PLAZAS					
Localidad	**Cant.**	**Área(m2)**	**Área(ha)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
1. Histórica y del Caribe Norte	44	67.113,62	6,71	61,0	0,3
2. De la Virgen y Turística	10	42.923,99	4,29	39,0	0,2
3.Industrial y de la Bahía	0	0,00	0	0	0
Total	54	110.037,61	11,00	100	0,12

Nota: Índice total calculado con población proyectada a 2024, índice por localidad calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024.

En el mapa D-F-05-08 (ver Figura 203) se visualiza la ubicación de las plazas y plazoletas en la ciudad a nivel urbano.

Figura 203. Mapa Espacio Público Urbano existente-Plazas

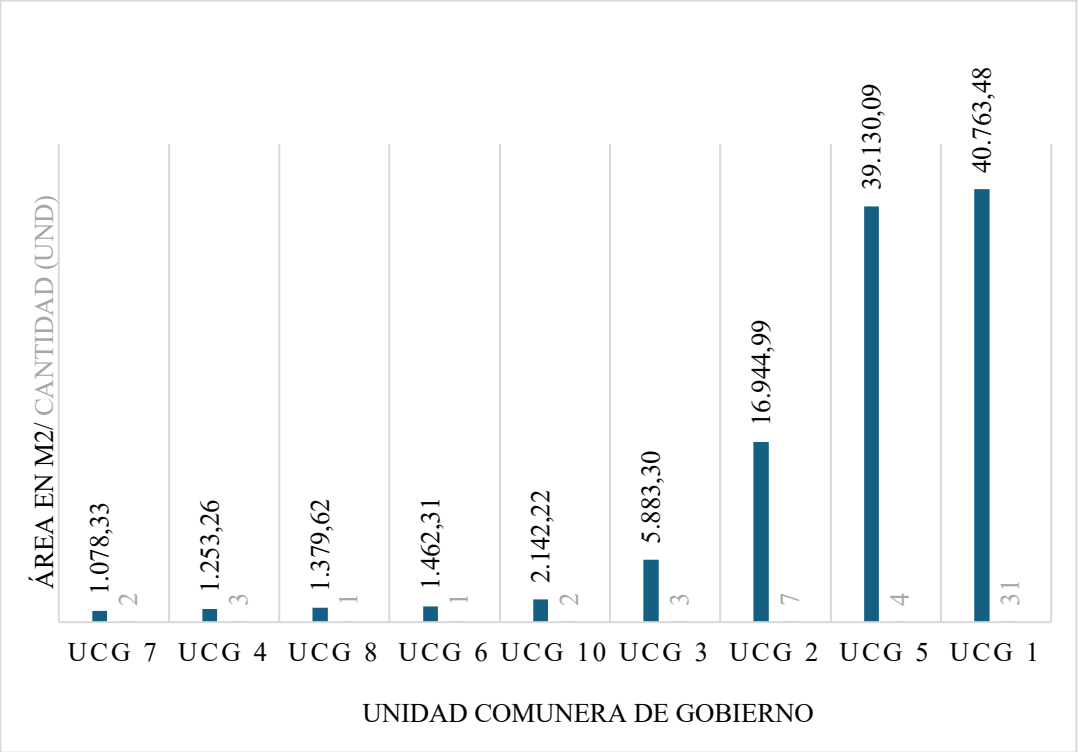


Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

- **Distribución de Plazas y Plazoletas por Unidad Comunera de Gobierno**

En la Figura 204, se visualiza la distribución de las plazas y plazoletas en las Unidades Comuneras de Gobierno de las Localidades 1 y 2, teniendo en cuenta que en la Localidad 3 no se identifican plazas y plazoletas. La UCG 1(Localidad 1) cuenta con 40.763,48 m2, siendo la mayor área en plazas, en comparación a la UCG 7 (Localidad 2) que, aunque tiene 2 plazas, estas suman 1.078,33 m2. Las UCG 8 y 6 solo cuentan con una plaza cada una.

Figura 204. Plazas y Plazoletas por Unidad Comunera de Gobierno (UCG)



Nota: la figura muestra el área en metros cuadrados y la cantidad de espacio público urbano existente de los plazas y plazoletas por UCG. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Por otro lado, de las 31 plazas y plazoletas ubicadas en la UCG 1, se identifican 21 plazas y 3 plazoletas dentro de la zona del área de estudio del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias y su zona de Influencia (PEMP- CH) que al momento de la elaboración de este diagnóstico se encuentra en formulación por parte de la Secretaría de Planeación Distrital. A continuación, se relacionan las plazas, plazoletas en el ámbito de aplicación del PEMP - CH.

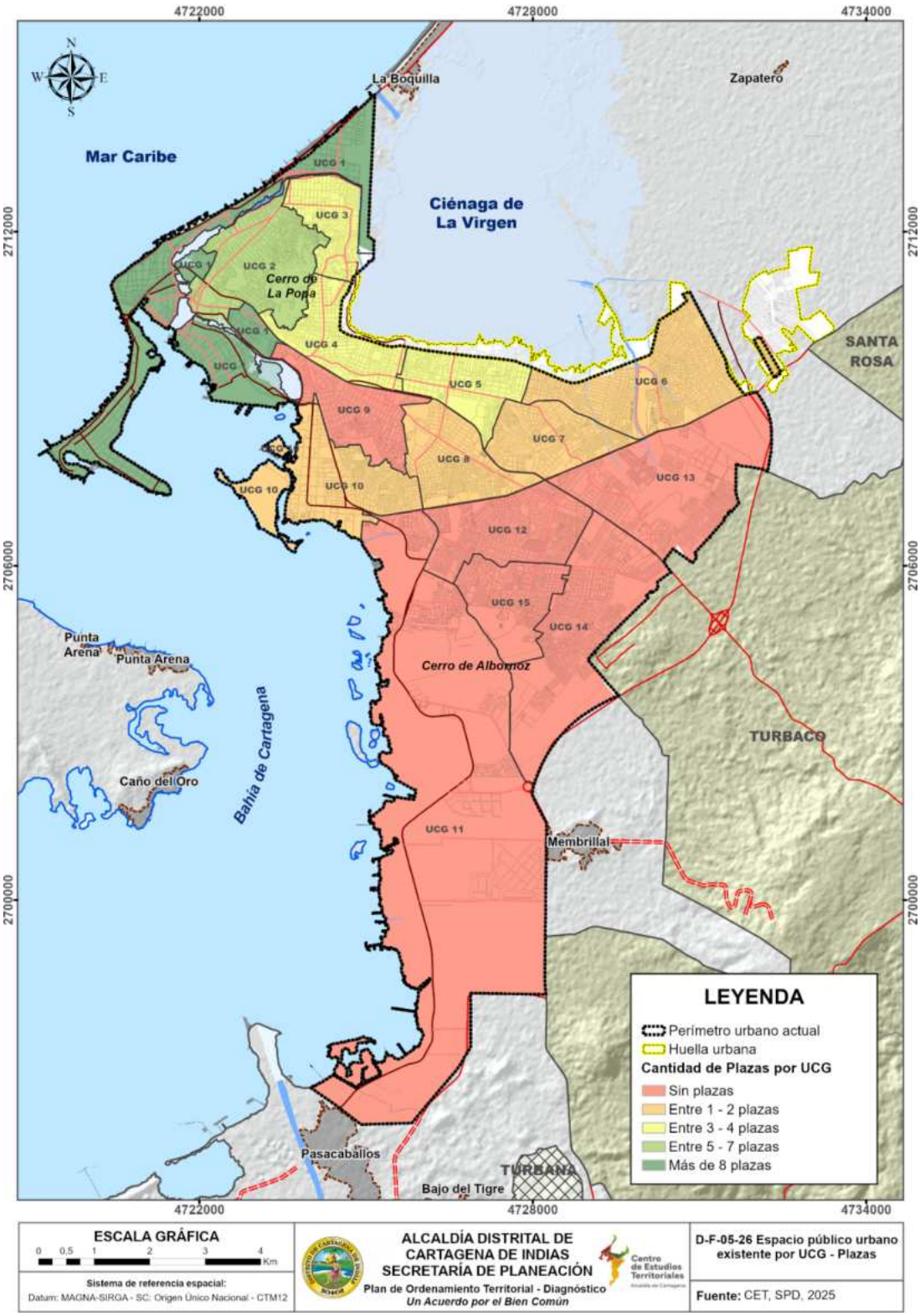
Tabla 138. Plazas y Plazoletas ubicados en el área de estudio del PEMP-CH

Plazas y Plazoletas dentro del área de estudio PEMP-CH		
No.	**Plazas/Plazoletas**	**Barrio de ubicación**
1	Plaza de Cervantes	Barrio La Matuna
2	Plaza de la paz	Centro
3	Plaza de Los Coches	Centro
4	Plaza Pareja	Centro histórico-Barrio Centro
5	Plaza de la Aduana	Centro histórico-Barrio Centro
6	Plaza de Armas	Centro histórico-Barrio Centro
7	Plaza de San Pedro Claver	Centro histórico-Barrio Centro
8	Plaza santa Teresa	Centro histórico-Barrio Centro
9	Plaza de Bolívar	Centro histórico-Barrio Centro
10	Plaza de Santo Domingo	Centro histórico-Barrio Centro
11	Playa de La Artillería (Plaza)	Centro histórico-Barrio Centro
12	Plaza de Tejadillo	Centro histórico-Barrio Centro
13	Plaza de Los Estudiantes	Centro histórico-Barrio Centro
14	Plaza de La Merced	Centro histórico-Barrio Centro
15	Plaza de San Diego	Centro histórico-Barrio San Diego
16	Plaza de las Bóvedas	Centro histórico-Barrio San Diego
17	Plaza del Joe Arroyo	Barrio La Matuna
18	Plaza Benkos Biohó	Barrio La Matuna
19	Plaza de La Trinidad	Centro histórico Barrio Getsemaní
20	Plaza del Pozo	Centro histórico Barrio Getsemaní
21	Playa del Pedregal	Centro histórico Barrio Getsemaní
22	Plazoleta de Los Almirantes	Centro histórico-Barrio Centro
23	Plazuela de la Proclamación	Centro histórico-Barrio Centro
24	Plazuela Muelle de lo Pegasos	Centro histórico-Barrio Centro

Nota: Tomado del Documento Técnico de Soporte Análisis y Diagnóstico PEMP - CH versión 3.0, 2024.

Por último, en el mapa D-F-05-08 (ver Figura 205) se visualiza la ubicación de las plazas y plazoletas en la ciudad a nivel urbano y la distribución de plazas en el suelo urbano del distrito de Cartagena, clasificadas por número en cada UCG. El análisis se apoya en una visualización temática mediante gradientes de color, que permite identificar fácilmente los niveles de presencia de plazas públicas, consideradas infraestructuras esenciales para la vida comunitaria, la recreación y la cohesión social urbana.

Figura 205. Plazas por UCG



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.1.5 Zonas Verdes

De acuerdo con CONPES 3178 de 2012, textualmente:

Las zonas verdes están constituidas por franjas arborizadas, empradizadas y/o ajardinadas, que complementan el sistema de movilidad y contribuyen a la preservación y conservación de los valores ambientales y paisajísticos de la ciudad. Para la cuantificación se tendrá en cuenta las áreas que garanticen su accesibilidad y estén habilitadas para el uso, goce y disfrute público, como lo son, malecones, alamedas, park ways, glorietas (p.31).

Sin embargo, a pesar de que en la huella urbana de la ciudad se cuantifica un total de 4.068.169,50 m2 (406,81 ha) de zonas verdes, dominando con un 70,48% del área total de espacio público urbano, en su mayoría son zonas verdes no cualificadas, es decir el 80,6% de los 409,95 ha, lo que corresponde a un área de 3.275.214,25 (327,52 ha) como se observa en la Tabla 139.

Aunque, estas zonas verdes no cualificadas, son espacios que no han sido habilitados o adecuados para su accesibilidad, que presentan falta de conectividad entre sí o sistemas de movilidad, son espacios que son incluidos en el inventario por establecerse dentro del Decreto 0977 de 2001, como es el caso, del Cerro de la Popa, Cerro de Albornoz – Cospique y lomas del Marión, pero a través de los años, estas zonas verdes han sido habitadas de manera informal, restringiendo la accesibilidad y adecuación para el uso público.

En la siguiente tabla se cuantifican las áreas y los índices de zonas verdes dentro del suelo urbano subdivididas por localidades.

Tabla 139. Índice de zonas verdes por Localidad

ZONAS VERDES						
Localidad	**Tipo**	**Cantidad**	**Área(m2)**	**Área(ha)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
L1. Histórica y del Caribe Norte	Zona Verde	123	111.876,15	11,19	7,28	0,50
	Zona Verde Cualificada	25	161.277,51	16,13	10,50	0,72
	Zona Verde No Cualificada	41	1.262.687,32	126,27	82,21	5,67
	Total L1	**189**	**1.535.840,99**	**153,58**	**37,75**	**6,90**
	Zona Verde	155	163.302,34	16,33	37,60	0,59

ZONAS VERDES						
Localidad	**Tipo**	**Cantidad**	**Área(m2)**	**Área(ha)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
L2. De la Virgen y Turística	Zona Verde Cualificada	47	170.078,50	17,01	39,16	0,61
	Zona Verde No Cualificada	24	100.882,40	10,09	23,23	0,36
	Total L2	**226**	**434.263,23**	**43,43**	**10,67**	**1,56**
L3. Industrial y de la Bahía	Zona Verde	432	169.971,27	17,00	8,10	0,57
	Zona Verde Cualificada	11	16.449,48	1,64	0,78	0,06
	Zona Verde No Cualificada	43	1.911.644,53	191,16	91,11	6,46
	Total, L3	**486**	**2.098.065,28**	**209,81**	**51,57**	**7,09**
Total, zonas verdes		**901**	**4.068.169,50**	**406,81**	**100**	**4,34**

Nota: Índice total calculado con población proyectada a 2024, índice por localidad calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024.

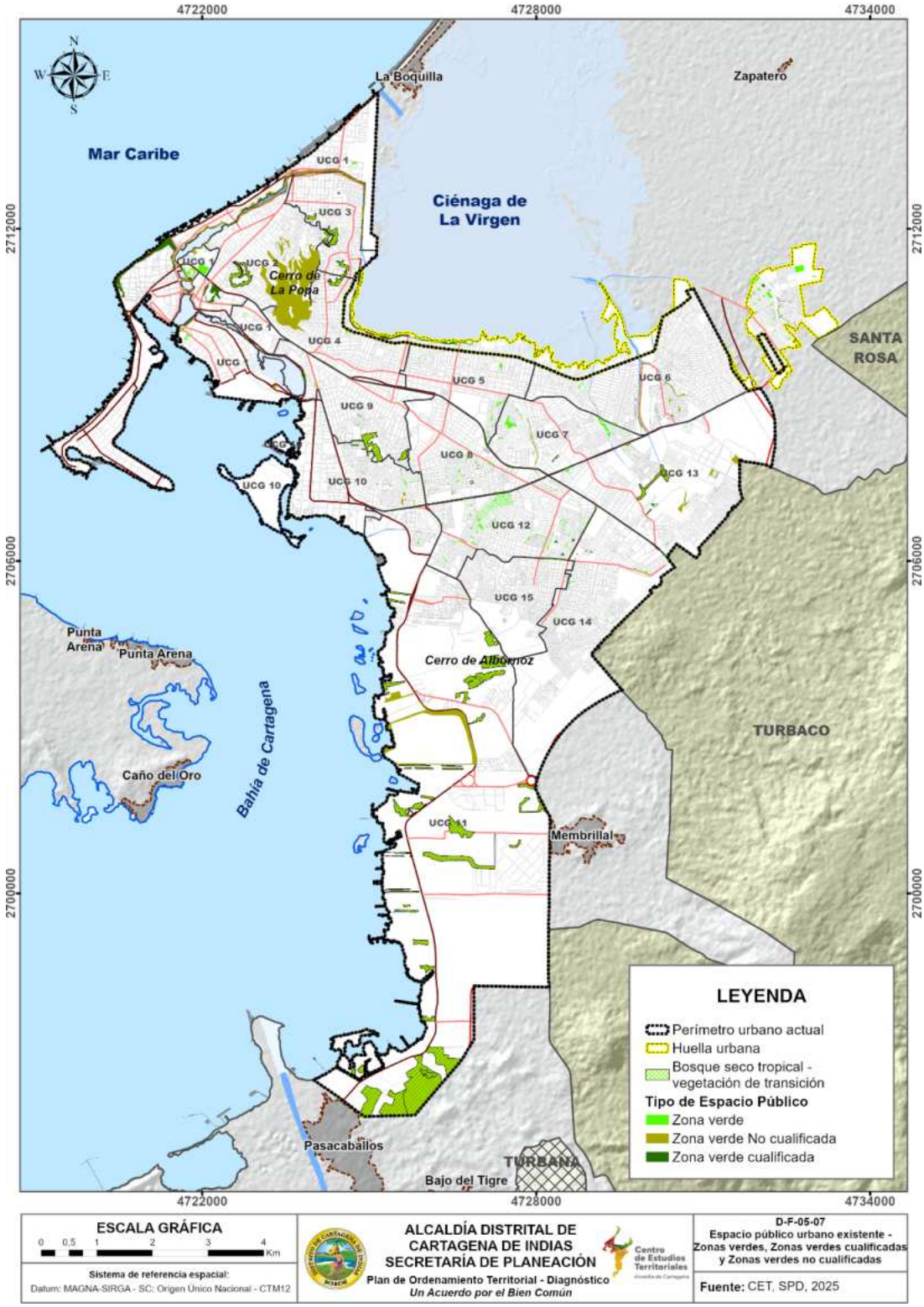
Del área total de zonas verdes en la huella urbana, el 51,57% se ubican en la Localidad 3, seguido de la Localidad 1, con el 37,75% y la Localidad 2 con un 10,67%, siendo esta, la localidad con menos metros cuadrados de zonas verdes para sus habitantes.

Por otro lado, el índice de zonas verdes por habitante en suelo urbano es de 4,34 m/hab, sin embargo, de no tenerse en cuenta las zonas verdes no cualificadas y solo calcular el índice con las zonas que sean accesibles y usadas por los habitantes, se tendría un índice total de 0,85 m2/hab.

A su vez, la Localidad 1 tiene un índice de 6,90m2/hab, sin embargo, dentro de las zonas verdes ubicadas en esta localidad, en su mayoría son zonas verdes no cualificadas (el 82,21%), igual que en la Localidad 3 que tiene un índice de 7,04 m2/hab, a diferencia de la Localidad 2, que a pesar de tener menor área de zonas verdes, estas están compuestas en su mayoría de zonas verdes cualificadas, generando un índice de 1,56 m2 por habitante.

En el mapa D-F-05-07, se ubican las zonas verdes dentro del suelo urbano, donde se puede observar que las zonas verdes no cualificadas se concentran en gran mayoría en los Cerros de la Popa, Albornoz-Cospique y lomas de Marión (ver Figura 206).

Figura 206. Mapa Espacio Público Urbano existente-Zonas Verdes

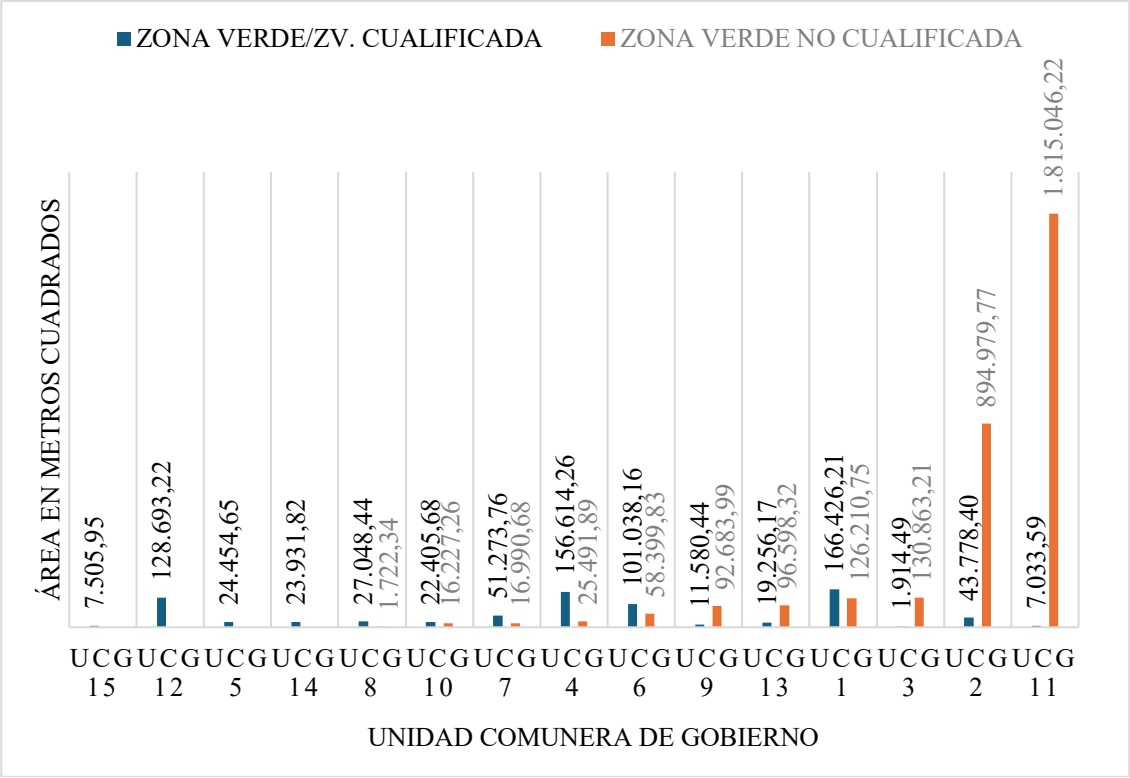


Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

- **Distribución de zonas verdes por Unidad Comunera de Gobierno**

En la Figura 207, se relaciona las zonas verdes que incluye las cualificadas y las zonas verdes no cualificadas por su ubicación en cada Unidad Comunera de Gobierno, de las UCG con mayores zonas verdes se encuentra la UCG 1 con un área de 166.426,21 m2, a diferencia de la UCG 3 que tiene menor zonas verdes con un área de 1.914,49 m2. En cuanto a las zonas verdes no cualificadas en su mayoría se ubican en la UCG 11 con un área de 1.687.871,54 m2 seguido de la UCG 2 con un área de 845.777,15 m2.

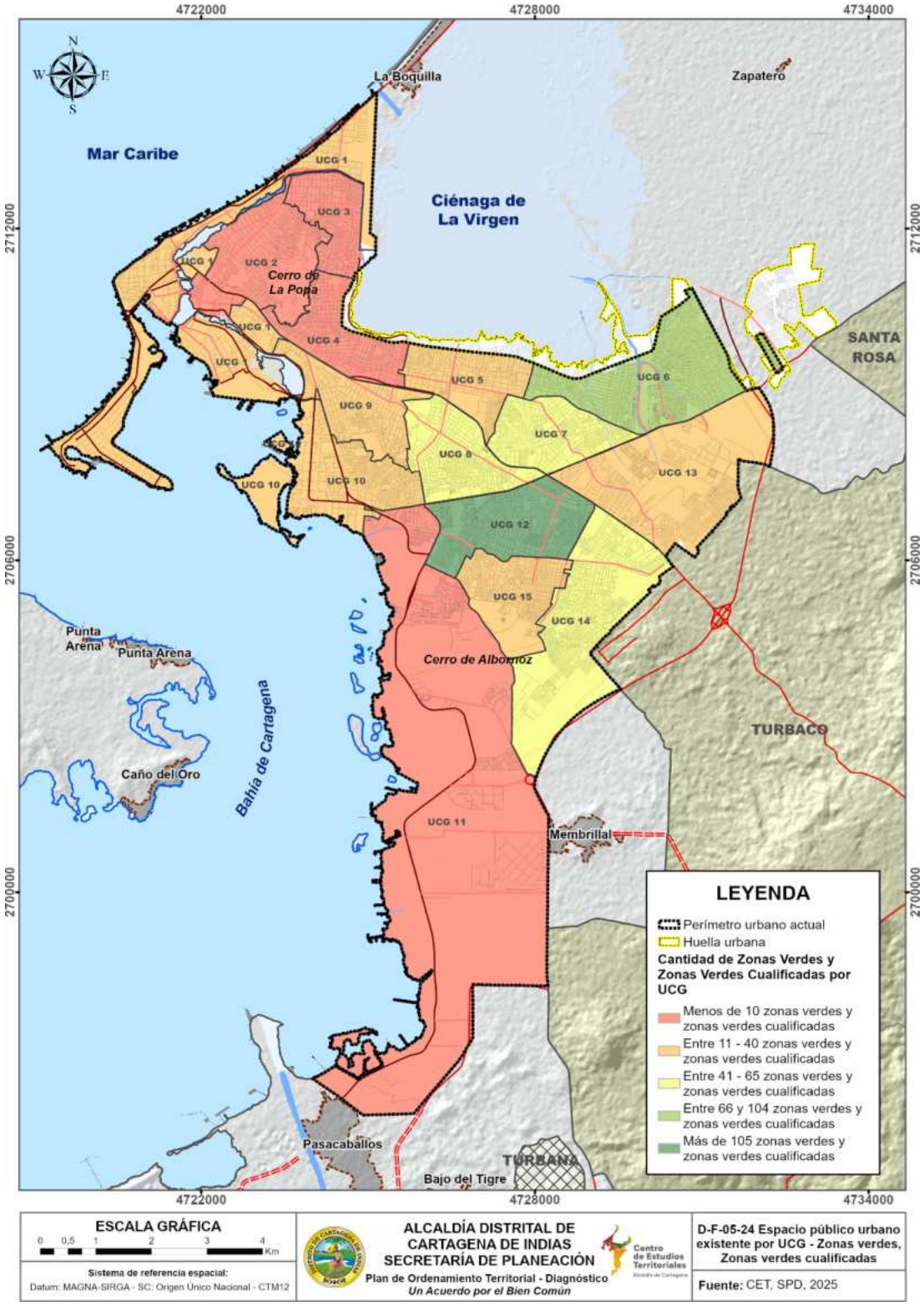
Figura 207. Zonas verdes por Unidad Comunera de Gobierno (UCG)



Nota: la figura muestra el área en metros cuadrados y la cantidad de espacio público urbano existente de las zonas verdes por UCG. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital (2025).

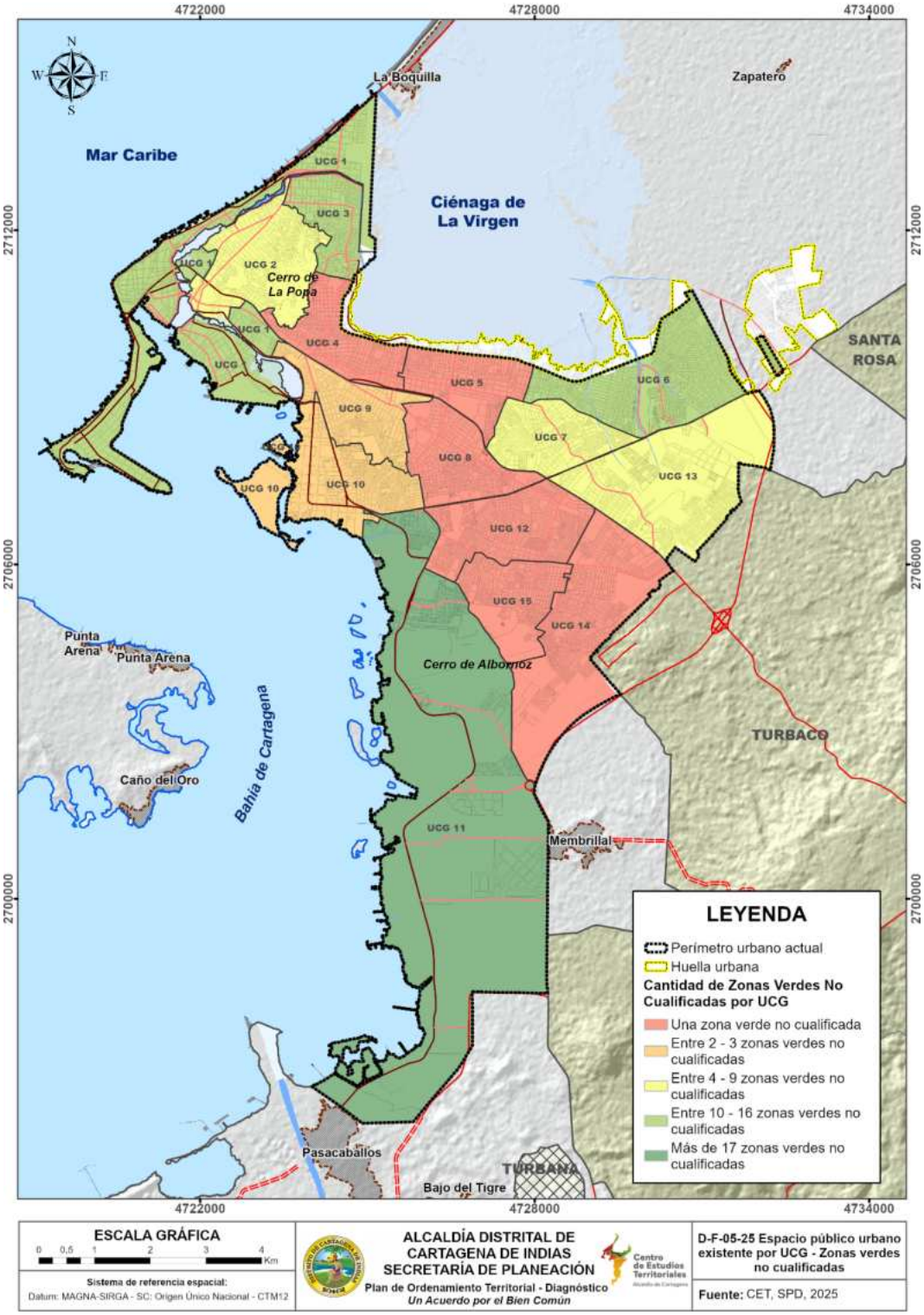
Por último, el mapa D-F-05-24 (Figura 208), contiene la distribución de las zonas verdes y zonas verdes cualificadas por Unidad Comunera de Gobierno y el mapa D-F-05-24 (ver Figura 209) se observa las zonas verdes no cualificadas por UCG.

Figura 208. Zonas verdes y Zonas verdes cualificadas por UCG



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Figura 209. Zonas verdes no cualificadas por UCG



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.2 Escalas del Espacio Público Urbano.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 y el CONPES 3718 de 2019, se determinan las escalas de planificación y gestión del espacio público, las cuales se consolidan en la siguiente tabla.

Tabla 140. Tipos de Escala del Espacio Público

Tipos de Escala del Espacio público		
Escala	**Definición CONPES 3718 de 2019**	**Definición POT (Decreto 0977 de 2001)**
Regional/ Metropolitano	Parques de gran escala, con una superficie mayor a 50 hectáreas, y un área de influencia o cobertura de dos o más municipios. Se excluyen de esta clasificación los parques nacionales o reservas naturales de la Nación.	Los elementos constitutivos de uso, escala e importancia nacional y distrital. Las vías principales, que estructuran el sistema de movilidad y de conectividad del Distrito con la región. Los parques, plazas y plazoletas de uso, escala e importancia regional. Los elementos naturales de importancia regional.
Distrital	No Definido	Los elementos constitutivos de uso, escala e importancia distrital. Las vías secundarias, que estructuran el sistema de movilidad y de conectividad al interior del distrito. Los parques, plazas y plazoletas de uso, escala e importancia distrital. Art. 86 Zonas recreativas: Parque Forestal y Zoológico Cacique Dulio, el Parque Distrital Ciénaga de La Virgen, los Parques Lineales del Sistema de Caños y Lagunas y ejes ambientales, las Playas Marítimas, el Parque Arqueológico del Cacique Carex en Tierra Bomba y el parque de la Popa. Los parques Cacique Dulio, Ciénaga de La Virgen, Playas Marítimas y el Parque de la Popa.
Urbana	Zonas verdes o parques urbanos integrales, con una superficie que varía entre 10 y 50 hectáreas, cuya área ofrece servicios especializados de esparcimiento y recreación a la totalidad de los habitantes de un municipio. Su nivel de impacto urbano es alto, por cuanto genera afluencia concentrada de personas. Puede propiciar la aparición y desarrollo de usos complementarios en su área de influencia inmediata, que demandan requerimientos especiales en materia de servicios y obras de infraestructura.	No Definido
Zonal	Zonas verdes o parques que prestan un servicio especializado, con alcance a la población de áreas urbanas generalmente más extensas y/o complejas que el vecindario, barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios, con una superficie que varía entre 4 y 10 hectáreas.	Los elementos constitutivos de uso, escala e importancia zonal. Las vías terciarias, que estructuran el sistema de movilidad y de conectividad al interior de la zona. Los parques, plazas y plazoletas de uso, escala e importancia zonal.
Vecinal/Local	Zonas verdes o parques con una superficie inferior a 2 hectáreas, que cubre las necesidades	Parques que se encuentran en las inmediaciones de donde habitan o trabajan

Tipos de Escala del Espacio público		
Escala	**Definición CONPES 3718 de 2019**	**Definición POT (Decreto 0977 de 2001)**
	básicas de esparcimiento y recreación de la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. En esta escala se pueden clasificar los parques barriales (superficie inferior a 0,25 hectáreas) y de bolsillo (al interior de una manzana).	los habitantes y por lo general hacen parte de las cesiones gratuitas que efectúan los urbanizadores al Distrito.

Fuente: adaptado a partir de las definiciones establecidas en el CONPES 3718 de 2012 (pp. 31-32) y el Decreto 0977 de 2001 (Art. 86, 170 y 173).

Teniendo en cuenta lo anterior, los espacios públicos inventariados, se clasifican en escala Distrital según lo establecido en el art. 86 del Decreto 0977 de 2001; en **escala urbana**, los espacios con superficies de igual o mayor a 10 hectáreas hasta 50 ha; en **escala zonal**, los espacios con áreas de igual o mayor a 2 hectáreas hasta 10 ha; en **escala vecinal**, los espacios con superficie menor o igual de 2 hectáreas y los espacios públicos con una superficie inferior a 0.25 hectáreas se clasifican en **escala barrial**, como se registra en la siguiente tabla.

Tabla 141. Espacio Público por Escala.

ESPACIO PÚBLICO POR ESCALA					
Ítem	**Escala**	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
1	Distrital	1	742.195,91	12,86	0,79
1.1	Zona verde no cualificada	1	742.195,91		
2	Urbana	9	1.498.081,58	25,96	1,25
2.1	Parque	1	116.987,24		
2.2	Playa	1	108.074,06		
2.3	Zona verde cualificada	1	151.417,93		
2.4	Zona verde no cualificada	6	1.121.602,34		
3	Zonal	39	1.621.074,04	28,09	1,73
3.1	Escenario Deportivo	5	237.103,80		
3.2	Parque	4	121.048,96		
3.3	Playa	2	91.216,47		
3.4	Plaza	1	36.936,33		
3.5	Zona Verde	1	21.879,81		
3.6	Zona verde cualificada	2	111.277,93		
3.7	Zona verde No cualificada	24	1.001.610,74		
4	Vecinal	180	1.173.579,15	20,33	1,25
4.1	Escenario Deportivo	46	249.285,48		
4.2	Parque	47	275.966,01		
4.3	Playa	6	55.763,52		
4.4	Plaza	9	34.697,15		
4.5	Zona verde	18	140.510,06		
4.6	Zona verde cualificada	10	52.269,63		
4.7	Zona verde No cualificada	44	365.087,30		
5	Barrial	1.238	736.395,25	12,76	0,79

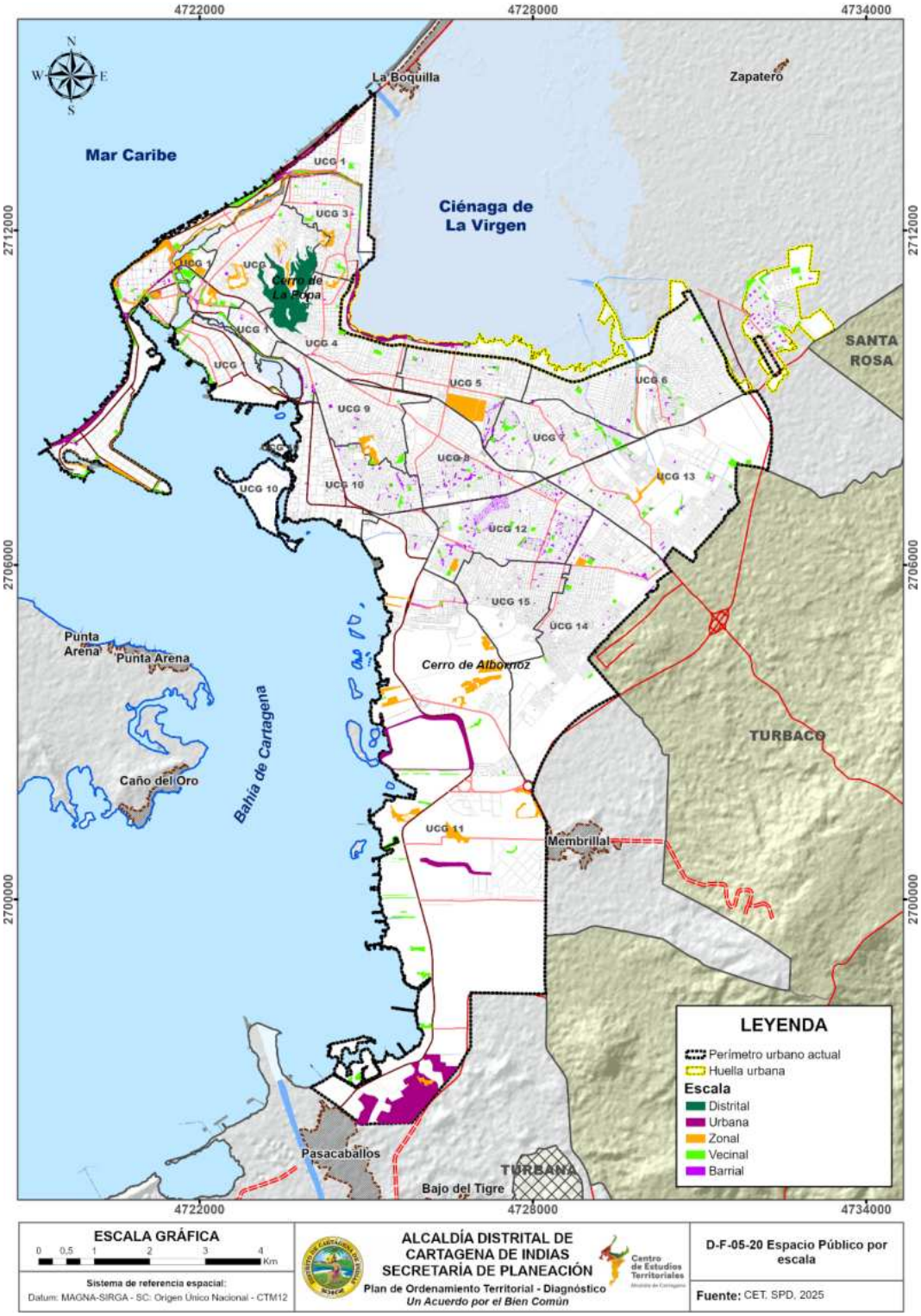
ESPACIO PÚBLICO POR ESCALA					
Ítem	**Escala**	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
5.1	Escenario Deportivo	220	148.712,28		
5.2	Parque	180	188.961,01		
5.3	Plaza	44	38.404,12		
5.4	Zona verde	691	282.759,90		
5.5	Zona verde cualificada	70	32.839,99		
5.6	Zona verde No cualificada	33	44.717,96		
6	Total	1.467	5.771.325,93	100	6,16

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024.

De la anterior tabla, se observa que la mayoría de los espacios públicos son de **escala zonal** con un área de 1.621.074,04 m2 (28,09%) y un índice de 1,73m2/hab siendo el mayor índice, a diferencia de los espacios en **escala Distrital**, que solo tiene una zona verde no cualificada conformando el 12,86% (742.195,91 m2) del total del área de espacio público urbano, seguido de los espacio en **escala barrial** con índice de 0,79 m2/hab y un área de 736.395,25m2 (12,76%), los espacios de **escala urbana** que generan un índice de 1,25 m2 por habitante con un área de 1.498.081,58 m2 (25,96%), por último los espacios a **escala vecinal** generan un área de 1.173.579,15 m2 (20,33%) con un índice de 1,25 m2/hab).

En la Figura 210, se visualiza el mapa D-F-05-20, donde se ubican los espacios públicos urbanos por escala en el suelo urbano.

Figura 210. Escala de los Espacios Públicos Urbanos



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.3 Articulación del Espacio Público Urbano con el entorno natural y paisajístico

Como ya se ha mencionado, los elementos naturales dentro del Distrito, son todas las áreas de protección y conservación ambiental y paisajística, incluyendo los retiros obligatorios y voluntarios de las áreas construidas a estas (art. 171 Decreto 0977 de 2001).

La identificación y localización de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos se encuentran establecidas en el artículo 25 y 52 del Decreto 0977 de 2001, en la siguiente tabla se resumen estas áreas de conformidad a lo establecido.

Tabla 142. Áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos en la Ciudad

ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS	
Área de Protección	**Descripción**
Parque Nacional Natural – Corales del Rosario y San Bernardo	Con un área aproximada de 120.000 Has[44], es declarado por la Resolución 1425 de 1996, del Ministerio del Medio Ambiente. El parque comprende la zona submarina en donde se encuentran los corales que rodean las Islas del Rosario y las Islas de San Bernardo.
Parque Forestal y Zoológico Cacique Dulio	Área de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del distrito ubicada en la margen izquierda del Canal del Dique, en el extremo noreste de la Isla de Barú, entre el Caño Lequerica y el corregimiento de Santa Ana, con una extensión de 400 Has.
Cerro de la Popa	Esta área de protección deberá ser recuperada ecológica y paisajísticamente y destinar el sostenimiento de la biodiversidad, captación de dióxido de carbono, la recreación, educación y al mantenimiento de su valor paisajístico. Para su recuperación será objeto de un Macroproyecto.
Lomas de Albornoz y Cospique	Su recuperación geomorfológica y de cobertura vegetal se requiere para el sostenimiento de la biodiversidad para destinarlo a su protección como zona ecológica para que sirva como aislamiento natural de la ciudad y su zona industrial.
Parque de Henequén	Área comprendida entre el antiguo botadero y el relleno sanitario de Henequén y su respectiva zona de amortiguamiento o aislamiento, cuyo radio de extensión deberá ser certificado por la autoridad ambiental. La zona de amortiguación será arborizada con especies locales y se dejará protegida como parque paisajístico.
Parque Distrital Ciénaga de la Virgen	Comprende toda el área de la Ciénaga de la Virgen o de Tesca, incluidas las porciones lagunar y de los humedales localizados más allá de los manglares, sobre su orilla oriental. Área señalada para su recuperación ambiental y destinarla posteriormente para el aprovechamiento sostenible de usos múltiples y como componente paisajístico privilegiando el cuerpo de agua, los mangles y la cuenca visual circundante, mediante su Macroproyecto.
Bahía de Cartagena	Comprende toda el área de la misma, incluidas la Bahía de las Ánimas, la interna, la externa, las ciénagas de Honda, Coquitos y las existentes en el

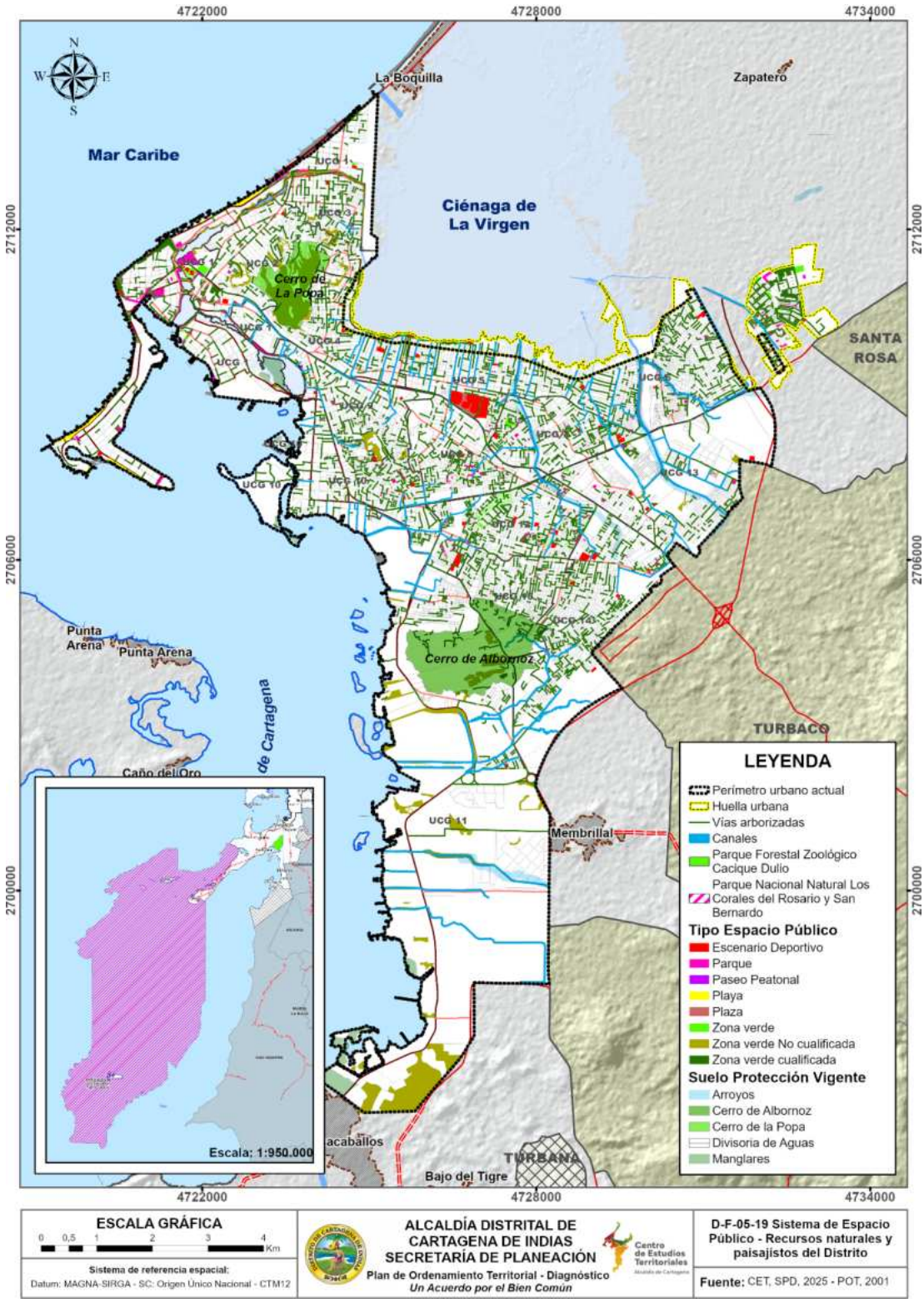
[44] Área definida en el artículo primero de la Resolución 1425 de 1996

ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS	
Área de Protección	**Descripción**
	litoral de la Isla de Tierra Bomba. Área señalada para su recuperación ambiental y destinarla al aprovechamiento sostenible de usos múltiples y como componente paisajístico privilegiando el cuerpo de agua, las playas, los mangles y la cuenca visual circundante mediante su Macroproyecto.
Parque Lineal del Sistema de Caños y Lagunas Interiores.	Comprende todos los cuerpos de agua internos que comunican a los anteriores y que fueron declarados por la Ley 62 de 1937 y el Decreto 07 de 1984 como áreas sometidas a recuperación, mediante obras de limpieza y canalización por dragado. La recuperación de los caños y lagunas interiores de la ciudad responden a un proyecto estructurante que tiene como objetivo recuperar los cuerpos de agua y sus orillas, como elemento paisajístico y soporte de la biodiversidad local.
Áreas protectoras del Sistema Hídrico	-Acuífero de Arroyo Grande. Localizado alrededor del corregimiento de Arroyo Grande. Se define como área de protección con la finalidad de mantener las reservas de agua y la calidad de la misma, como fuente de agua de los pobladores de la zona, caracterizada por su déficit hídrico. - Las rondas de los cuerpos de agua. Franja adyacente a las corrientes, ciénagas, lagos y lagunas, con un ancho hasta de 30 metros, a definir por la autoridad ambiental según las características específicas en cada caso.
Zonas de manglar.	Zonas de manglar. Corresponde a las áreas ocupadas por manglar existentes a lo largo del litoral del Distrito, referenciadas en el estudio de zonificación realizado por Cardique en 1998, y aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente
Franja de Playa Marítima	Corresponde a la franja de las playas a lo largo del litoral del Distrito, adyacente al mar, conformada por material no consolidado, de ancho variable y cuya divisoria con los terrenos consolidados debe ser determinada, en cada caso, por estudios técnicos y peritazgos de acuerdo a lo reglamentado por la DIMAR

Nota: la información completa de cada área se establece dentro del artículo 25 del Decreto 0977 de 2001, la ubicación de las áreas de protección se establece en el Plano PFG 2B/5 y 2B/5. Fuente: Decreto 0977 de 2001.

Una vez identificado las áreas naturales y paisajísticas en la ciudad, se ubicaron las vías arborizadas simulando “corredores verdes” dentro de la huella urbana, con el fin de generar el mapa D-F-05-19, que ilustra espacialmente los espacios públicos construidos y la articulación con los recursos naturales y paisajísticos, como se observa en la Figura 211.

Figura 211. Sistema del Espacio público y recursos Naturales y Paisajísticos del Distrito



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De la imagen anterior, se puede visualizar que, a pesar de la riqueza natural y paisajística dentro de la huella urbana, no hay una red continua de parques y zonas verdes que conecten lo construido con lo natural, debido al espacio público existente fragmentado por la traza urbana. Un caso de estudio es la UCG 11, que, a pesar de su gran extensión por albergar una actividad industrial y logística, no cuenta con espacios públicos que conectan el sistema orográfico urbano con los canales, arroyos y la Bahía interna de Cartagena, evidenciando una discontinuidad del espacio público.

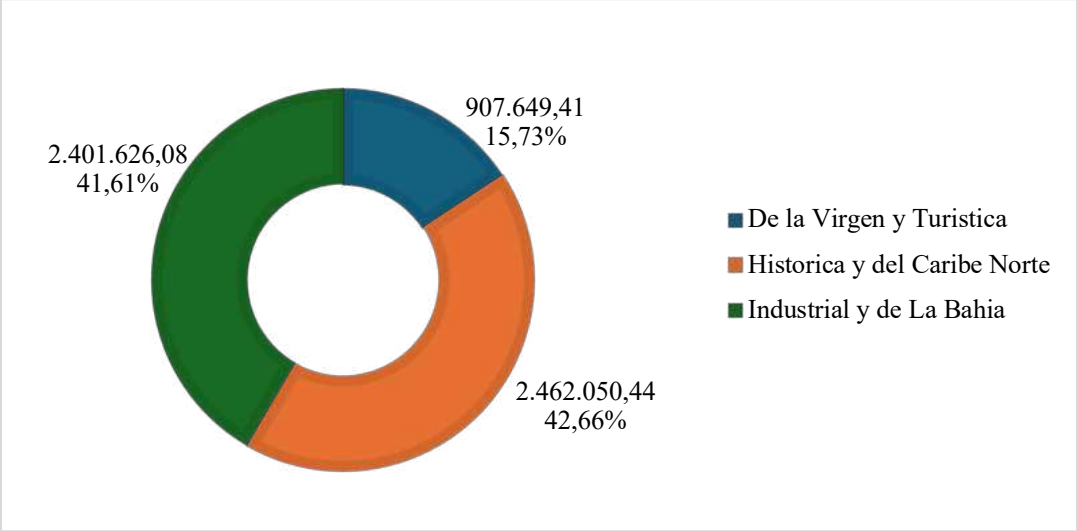
Asimismo, se puede observar que, los canales representan potenciales corredores verdes que conecten los espacios públicos existentes y los recursos naturales, principalmente hacia la Ciénaga de la Virgen y la Bahía de Cartagena; de igual forma, con los Cerros de Albornoz- Cospique, lomas de Marión y el Cerro de La Popa, se puede generar zonas de amortiguación ecológica, aunque se requiere de la continuidad con otras áreas verdes, con el fin de fortalecer la estructura ecológica de la ciudad.

4.5.4.4 Espacio Público Total Urbano (EPTU) por Localidades

El análisis del EPTU por localidad, permite identificar el déficit cuantitativo de cada una de ellas y a su vez en sus Unidades Comuneras de Gobierno (UCG), permitiendo reconocer las necesidades y prioridades en la formulación de políticas, programas y proyectos que subsanen el déficit que se presenta en cada una.

Como se observa en la Figura 212, el 42,66 % del espacio público total urbano se ubica en la Localidad 1 (Histórica y del Caribe Norte) es decir 2.462.050,44m2 (246, 05 ha), la Localidad 2(De la Virgen y Turística) cuenta con un área de 907.649,41m2 (90.76 ha) lo que corresponde a un 15,73%, siendo esta, la localidad con menor área de espacio público en la ciudad, por último, en la Localidad 3 (Industrial y de la Bahía) se encuentra el 41,61 % de espacio público total, con un área de 2.401.626,08 m2 (240.16 ha).

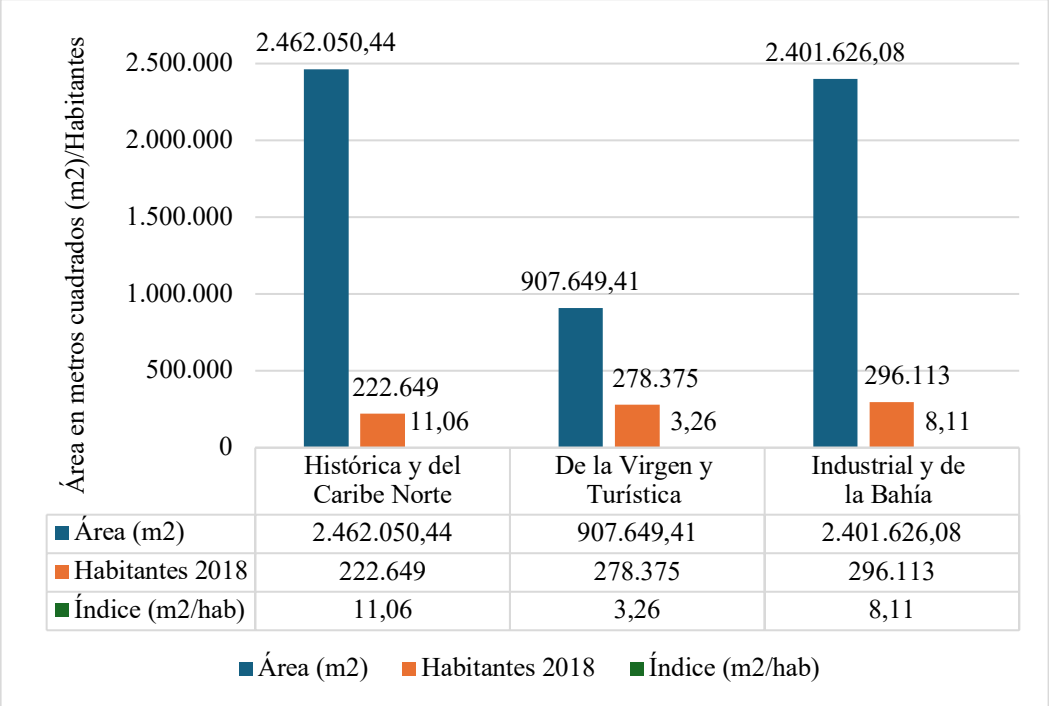
Figura 212. Espacio Público Total Urbano por Localidades



Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM (2025).

Por otro lado, para el ejercicio del cálculo del índice de Espacio Público Total Urbano por Localidades y UCG se utilizan las áreas de espacio público anteriormente descritas y el número de habitantes del Censo realizado por el DANE en 2018, como se observa en la Figura 213. Obteniendo como resultado un índice de EPTU de 11,06 m2/hab en Localidad 1, siendo esta la localidad con el mayor índice, seguido de la Localidad 3 que cuenta con un índice de 8,11m2/hab y la Localidad 2 con un índice de 3,26 m2 por habitante.

Figura 213. Índice de Espacio Público Total Urbano por localidad



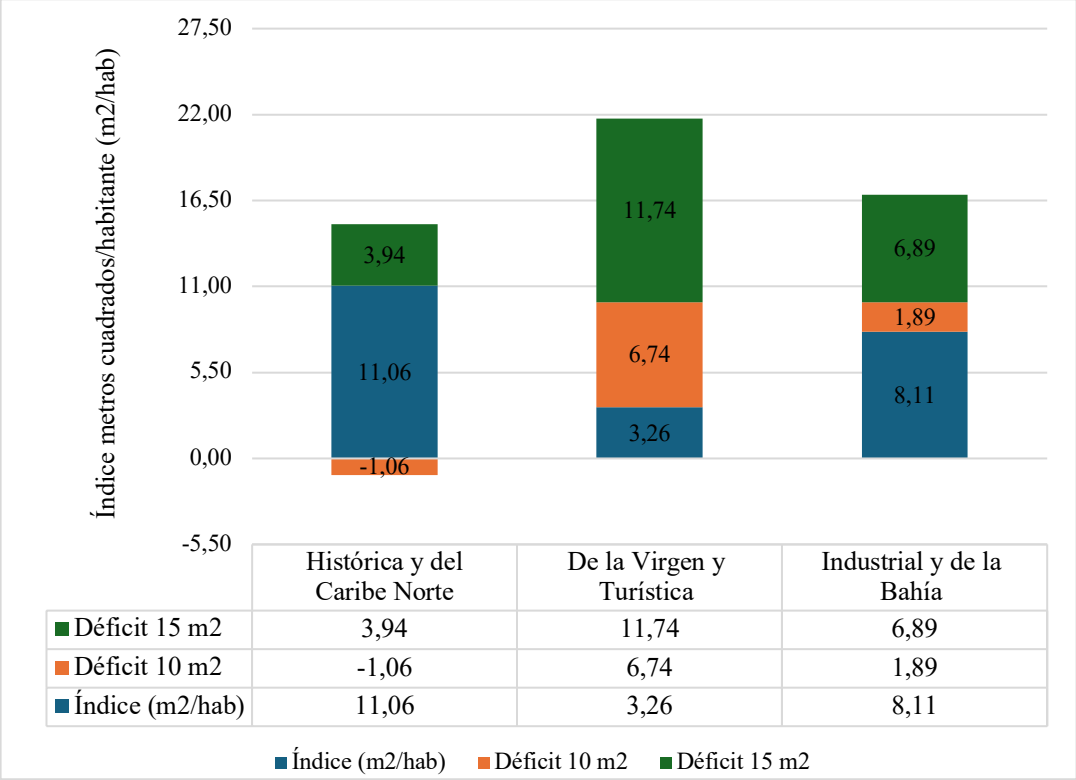
Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018

Es de precisar que, los índices suministrados, presentan un desfase de población de seis años, teniendo en cuenta la comparación entre la población censada en el año 2018 y el inventario de espacio público a 2024 y parte de 2025, por lo que los índices de espacio público podrían ser inferiores si se comparan con la población real a 2025, en caso de aumento de población por localidades.

4.5.4.4.1 Déficit cuantitativo de Espacio Público Total Urbano (EPTU) por Localidad

En la Figura 214, se ilustra el déficit cuantitativo de EPTU por cada localidad, teniendo como referencia el índice mínimo aceptable de 10 m2 por habitantes y recomendado de 15m2/hab, según la Organización Mundial de la Salud (OMS) y la ONU Hábitat (Minvivienda,2020).

Figura 214. Déficit cuantitativo de Espacio Público Total Urbano



	Histórica y del Caribe Norte	De la Virgen y Turística	Industrial y de la Bahía
Déficit 15 m2	3,94	11,74	6,89
Déficit 10 m2	-1,06	6,74	1,89
Índice (m2/hab)	11,06	3,26	8,11

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

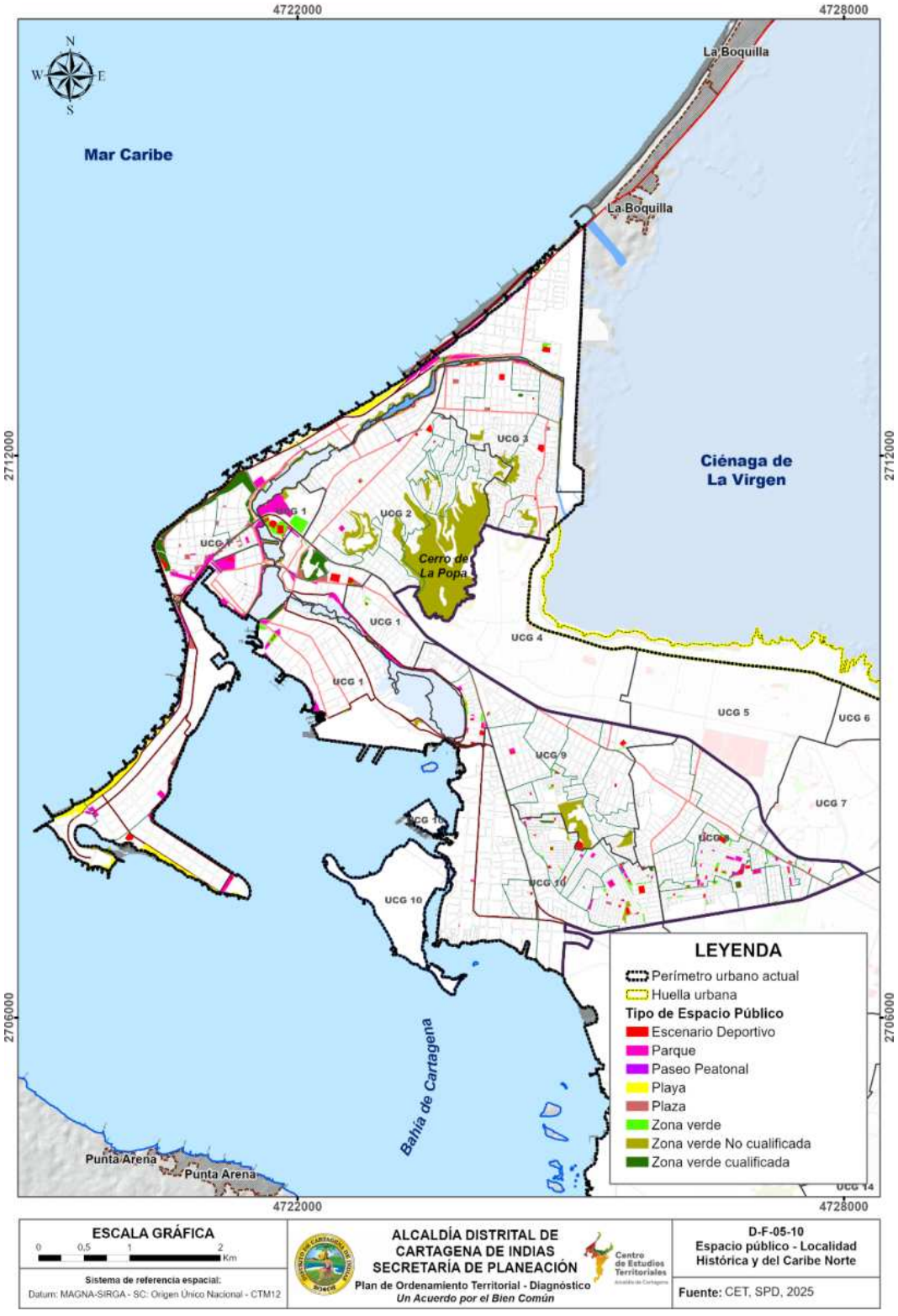
Se obtiene entonces, que la Localidad de la Virgen y Turística tiene el mayor déficit de espacio público, con un 6,74m2 por habitante para llegar al índice mínimo aceptable de 10m2/hab, y un déficit de 11,74m2 para alcanzar el índice recomendado/deseable de 15m2/hab.

En cuanto a la Localidad Industrial y de la Bahía, tiene un déficit de 1,89m2/hab para alcanzar el índice mínimo y 6,89 m2 para ofrecer a sus habitantes 15m2/hab. Asimismo, la Localidad Histórica y del Caribe Norte, presenta un déficit de 3,94 m2 por habitante para alcanzar el índice recomendado de 15m2/hab.

4.5.4.5 Espacio Público Total Urbano ubicado por UCG en la Localidad 1: Histórica y del Caribe Norte

Como ya se ha mencionado, la localidad 1(Histórica y del Caribe Norte) tiene mayor extensión de espacio público en comparación a las otras dos localidades, es la única que cuenta con playas como elementos constitutivos del espacio público como se observa en el mapa D-F-05-10 (ver Figura 215), que ilustra la distribución de los espacios públicos que se encuentran en esta localidad.

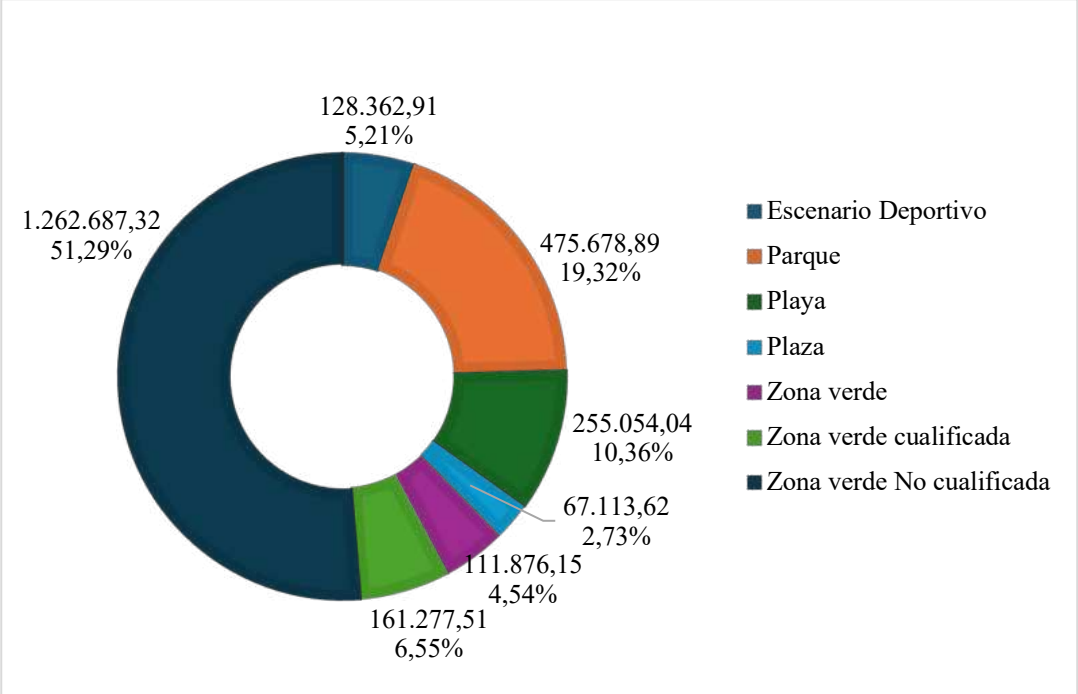
Figura 215. Mapa Espacio Público Urbano en la Localidad 1: Histórica y del Caribe Norte



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

A la vez, en la Figura 216, se describe las áreas del espacio público de la Localidad 1, el 51,29% son zonas verdes no cualificadas, le siguen los parques con un 19,32%, seguido de las playas zonificadas con un 10,36%; a su vez, con un 6,55% son zonas verdes cualificadas, el 5,21% son escenarios deportivos y por último se encuentran las plazas, con un 2,73% del área total del espacio público en esta localidad.

Figura 216. Espacio Público Urbano en la Localidad 1: Histórica y del Caribe Norte.



Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De las anteriores áreas, se cuantifica las áreas por tipos de espacio público de cada Unidad Comunera de Gobierno (UCG) que conforman la Localidad 1, de igual forma, se calcula el índice de espacio público por habitante (m2/hab), teniendo en cuenta el Censo realizado por el DANE en el año 2018, por lo que es un índice aproximado.

4.5.4.5.1 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 1(UCG 1)

Dentro del inventario de espacio público en la UCG 1, se cuantifican 134 espacios que suman un área de 1.036.509,19 m2, correspondiente al 42,10% del área total de la Localidad 1 y el 17,9% del espacio público total urbano. En la Tabla 143, se visualiza que esta UCG tiene un índice de

30,5m2/hab, debido a sus playas y parques lineales, a diferencia de los escenarios deportivos que solo generan un índice de 1,0m2/hab.

Tabla 143. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 1

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 1				
Tipo	Cantidad	Área (m2)	%	Índice(m2/hab)
Escenario deportivo	18	34.556,34	3,33	1,0
Parque	19	136.576,40	13,17	4,0
Parque lineal	18	276.921,96	26,71	8,1
Playa	9	255.054,04	24,60	7,5
Plaza	31	40.763,48	3,93	1,2
Zona verde	17	60.457,48	5,83	1,8
Zona verde cualificada	10	105.968,73	10,22	3,1
Zona verde no cualificada	12	126.210,75	12,18	3,7
Total	134	1.036.509,19	100,00	30,5

Nota: índice calculado con 34.038 habitantes de la UCG 1, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y calculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

4.5.4.5.2 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 2 (UCG 2)

En la UCG 2, se encuentran 40 tipos de espacios públicos, que conforman un área de 984.157,01 (98,41 ha) que corresponde al 39,97% del área total de espacio público de la Localidad 1 y el 17,05% del espacio público total urbano.

Como se observa en la Tabla 144, el 90,94% lo conforma las zonas verdes no cualificadas correspondiente en su mayoría al Cerro de la Popa y bordes hídricos pertenecientes a la UCG 2, en contraste a los parques y plazas que corresponden al 1,72% cada una del área de espacio público.

Tabla 144. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 2

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 2				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	10	20.486,81	2,09	0,47
Parque	5	7.967,03	1,72	0,18
Plaza	7	16.944,99	1,72	0,39
Zona verde	9	2.279,08	0,23	0,05
Zona verde cualificada	2	41.499,32	4,22	0,94
Zona verde No cualificada	7	894.979,77	90,94	20,37
Total	40	984.157,01	100,00	22,40

Nota: índice calculado con 43.942 habitantes de la UCG 2, censados por el DANE en el año 2018.-Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Como se observa en la tabla anterior, los índices de espacio público no alcanzan el metro cuadrado por habitante, exceptuando las zonas verdes no cualificadas, que alcanza un 19,2m2/hab y aunque el índice de espacio público es de 22,40 m2/hab, si no se tiene en cuenta la zona verde no cualificada, generaría un índice de 2,02 m2/hab, es decir que, es una de las unidades comuneras que requiere de mayor intervención en nuevos espacios públicos para su población.

4.5.4.5.3 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 3 (UCG 3)

A 2018 la UCG 3 contaba con 28.126 habitantes, en la actualidad dentro del inventario se cuantifica 31 espacios públicos conformando un área de 155.044,37m2, que corresponde al 6,29% del total de EPTU de la Localidad y al 2,68% a nivel urbano.

Con un índice de espacio público total de 5,51 m2/hab, sin embargo, de no cuantificarse las zonas verdes no cualificadas la UCG 3 tendría un índice de 0,16 m2/hab.

Tabla 145. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 3

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 3				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	9	13.833,82	8,92	0,49
Parque	1	2.549,54	1,64	0,09
Plaza	3	5.883,30	3,79	0,21
Zona verde	1	256,46	0,17	0,01
Zona verde cualificada	1	1.658,03	1,07	0,06
Zona verde No cualificada	16	130.863,21	84,40	4,65
Total	31	155.044,37	100,00	5,51

Nota: Índice calculado con 28.126 habitantes de la UCG 3, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

En tabla anterior, se observa que la mayoría de espacio público, son zonas verdes no cualificadas, le siguen 9 escenarios deportivos que conforman el 8,92% del espacio público de la

UCG, sin embargo, no supera el metro cuadrado por habitante, así como los otros espacios públicos.

4.5.4.5.4 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 8 (UCG 8)

En esta UCG, se localiza un área de 76.524,35m2 de espacio público, distribuidos en 17 parques, 25 escenarios deportivos y 47 zonas verdes, fomentando espacios para el esparcimiento de los 45.857 habitantes (2018), que generan un índice de 1,7 m2/hab, convirtiéndose en el menor índice de espacio público de las UCG que conforman la Localidad 1.

Tabla 146. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 8

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 8				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	25	22.245,37	29,07	0,5
Parque	17	24.128,59	31,53	0,5
Plaza	1	1.379,62	1,80	0,0
Zona verde	39	22.052,56	28,82	0,5
Zona verde cualificada	7	4.995,88	6,53	0,1
Zona verde No cualificada	1	1.722,34	2,25	0,0
Total	90	76.524,35	100,00	1,7

Nota: Índice calculado con 45.857 habitantes de la UCG 8, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Adicionalmente, los 76.524,35m2 equivale al 3,1% del espacio público de la Localidad 1 y el 1,3% al total de espacio público urbano en la ciudad.

4.5.4.5.5 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 9 (UCG 9)

Dentro de la UCG 9 se ubica un total de 132.084,31m2, conformado por el 70,17% de zonas verdes no cualificadas, seguido de 14 escenarios deportivos con el 14,34% equivalente al área de 19.675,30m2, el 7,86% pertenece a zonas verdes y 6,74% a parques, como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 147. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 9

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 9				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	14	19.675,30	14,34	0,57
Parque	6	8.880,83	6,72	0,27
Zona verde	21	10.384,27	7,86	0,31
Zona verde cualificada	1	1.196,17	0,91	0,04
Zona verde No cualificada	3	104.371,16	70,17	2,78
Total	45	132.084,31	100,00	3,96

Nota: índice calculado con 33.355 habitantes de la UCG 9, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Estas áreas generan un índice de espacio público de 3,96 m2 por habitante en la UCG 9, sin embargo, de no cuantificarse las zonas verdes no cualificadas, el índice de espacio público sería de 1,18 m2/hab, convirtiendo la UCG 9 en la tercera Unidad Comunera de Gobierno en tener menos metros cuadrados de espacio público por habitante en comparación a las demás UCG ubicadas en la Localidad 1. A su vez, representa el 2,29% del total de espacio público urbano y el 5,36% de la Localidad 1.

4.5.4.5.6 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 10 (UCG 10)

En la UCG 10, se cuantifican 77 espacios públicos, dentro de los cuales se encuentran 18 escenarios deportivos, 15 parques y 42 zonas verdes, 2 plazas, 42 zonas verdes que en total suman un área de 77.731,21 m2 para una población de 37.331 habitantes (2018). Lo anterior se detalla en la siguiente tabla.

Tabla 148. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 10

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 10				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	18	18.301,52	23,54	0,49
Parque	15	18.654,54	24,00	0,50
Plaza	2	2.142,22	2,76	0,06
Zona verde	36	16.446,30	21,16	0,44
Zona verde cualificada	4	5.959,38	7,67	0,16
Zona verde No cualificada	2	16.227,26	20,88	0,43
Total	77	77.731,21	100,00	2,08

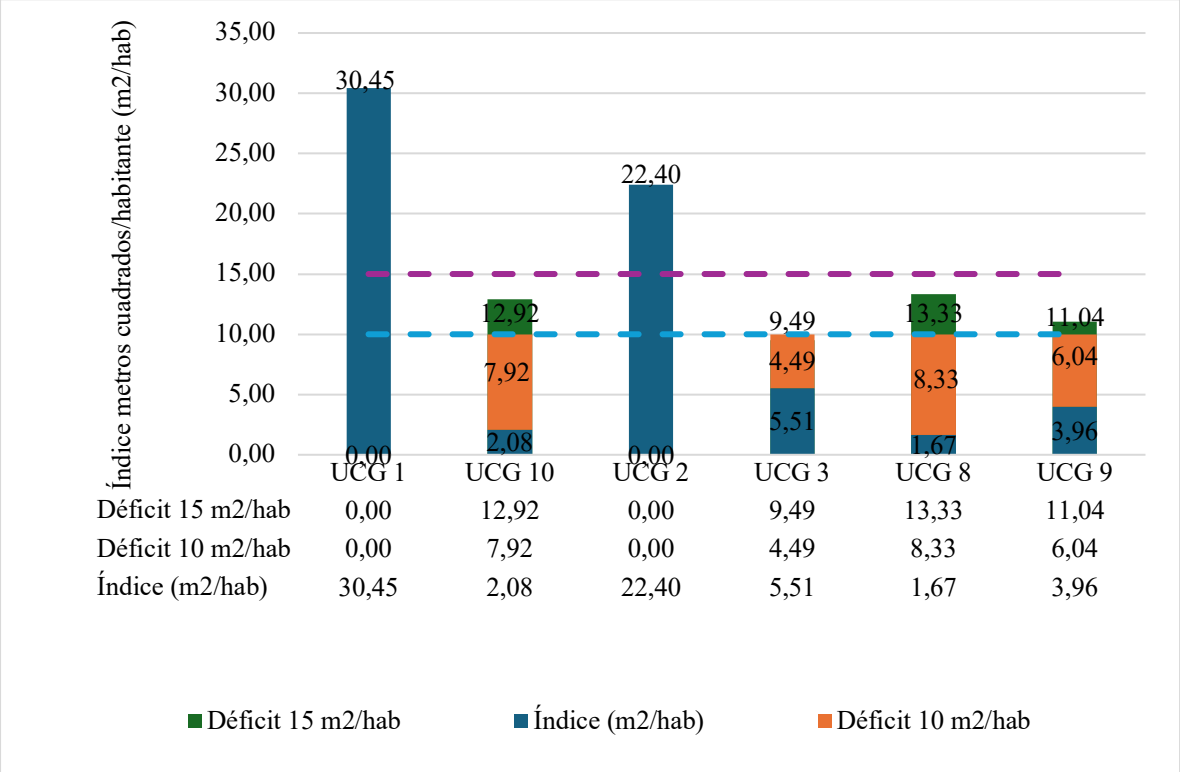
Nota: índice calculado con 37.331 habitantes de la UCG 10, censados por el DANE en el año 2018 Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Teniendo en cuenta que, la UCG 10 tiene un índice de 2,08 m2 por habitante, se convierte en la segunda Unidad Comunera de Gobierno con menor índice de espacio público dentro de la Localidad 1, además, si se descontará la zona verde no cualificada, el índice sería de 1,64 m2/hab. Por otro lado, el área de EPTU en esta UCG representa el 1,35% del total de área de espacio público urbano y el 3,16% del área de la Localidad Historia y del Caribe Norte.

4.5.4.6 Déficit cuantitativo del Espacio Público Total Urbano por UCG de la Localidad 1: Histórica y del Caribe Norte

El déficit cuantitativo de espacio público urbano por Unidad Comunera de Gobierno, es calculado con relación al índice mínimo aceptable (10m2/hab) y el índice recomendado (15m2/hab) sugeridos por las organizaciones internacionales, como se observa en la siguiente figura.

Figura 217. Déficit de espacio público por UCG en la Localidad 1

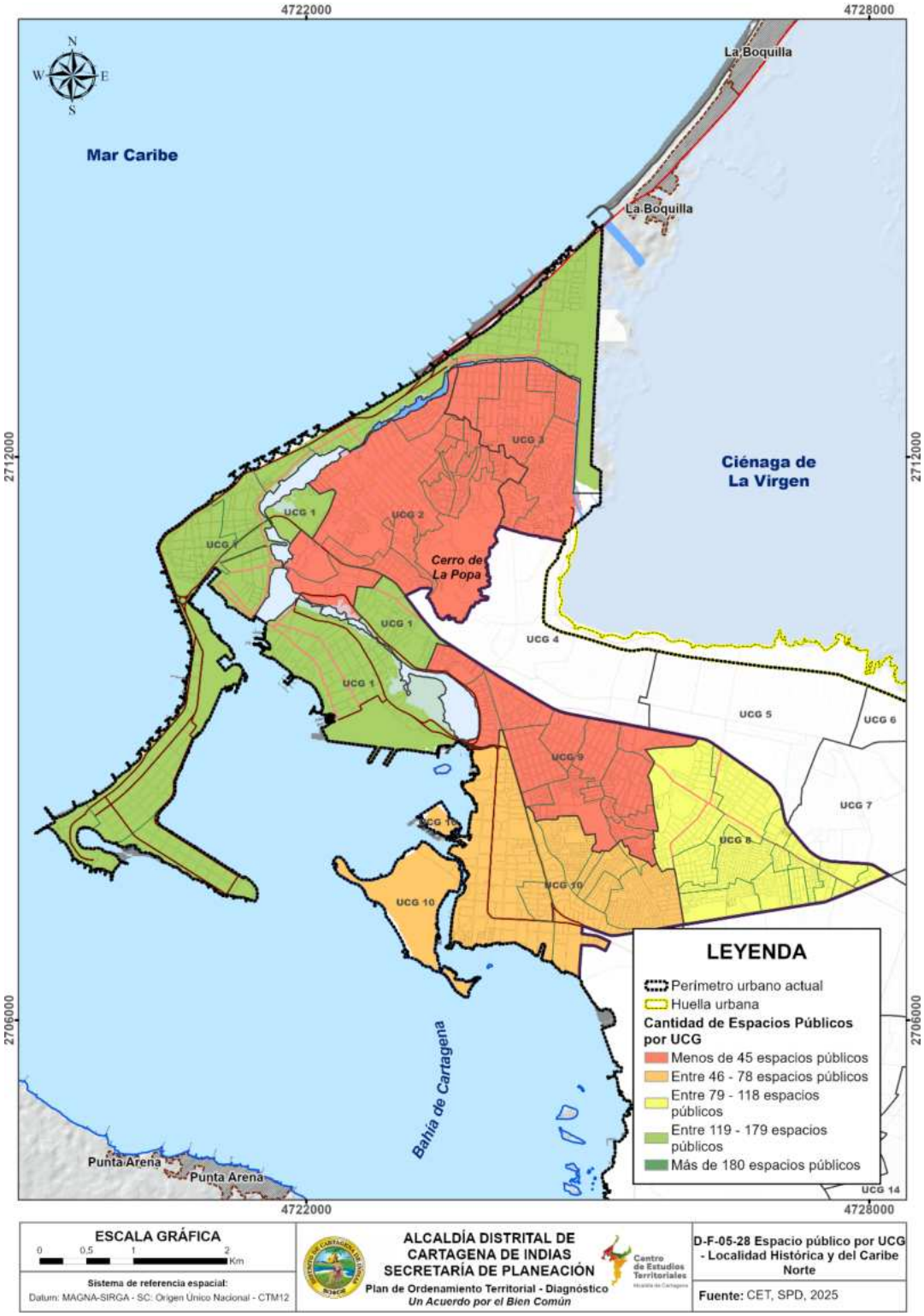


Nota: índice por localidad calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

Del anterior gráfico, se visualiza que la UCG 8 tiene el mayor déficit cuantitativo de espacio público, debido que requiere de 8,33m2 por habitante para alcanzar el índice mínimo aceptable de 10m2/hab y el 13,33m2/hab para llegar al índice deseable de 15m2/hab; seguida de la UCG 10 con un déficit de 7,92 m2/hab para lograr el índice mínimo y un 12,92m2/hab para llegar a los 15m2/hab; asimismo, las UCG 3 y 9 presentan déficit cuantitativo de espacio público.

Por su parte, las UCG 1 y 2, superan los índices mínimo y deseable, aclarando que, son índices calculados con el número de habitantes del 2018 versus el inventario de espacio público actualizado, también los espacios que más conforman a estas UCG son zonas verdes no cualificadas, por lo que eleva el índice de cada una. Como ya se demostró, en la UCG 2, si no se cuantificara las zonas verdes no cualificadas, tendría un índice de 2,02m2/hab es decir representaría un déficit de 7,98m2 para alcanzar al índice mínimo aceptable y un déficit de 12,98 para llegar a los 15m2 por habitante. Esto se puede visualizar en el mapa D-F-05-28 (Figura 218), donde se distribuye el espacio público por UCG de la Localidad 1.

Figura 218. Espacio Público Total por UCG, Localidad Histórica y del Caribe Norte

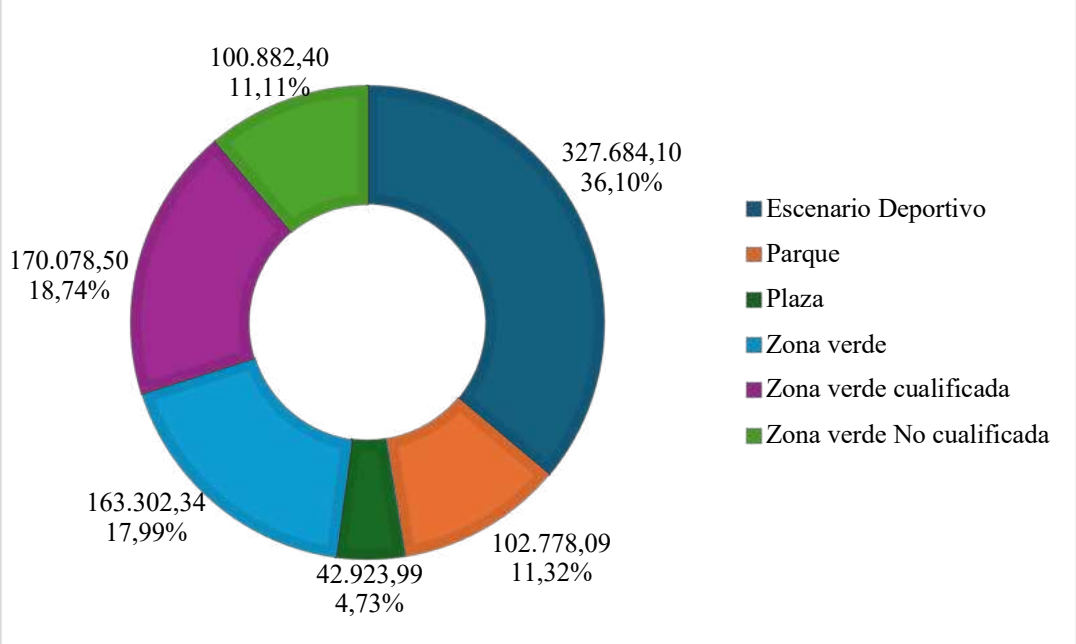


Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.7 Espacio Público Total Urbano Localidad 2: De la Virgen y Turística

En la Localidad 2, se ubican 392 elementos constitutivos del espacio público, que suman un área de 907.649,41 (90.76 ha) distribuidos en 89 escenarios deportivos, 67 parques, 10 plazas y 226 zonas verdes (24 zonas verdes no cualificadas). Como se ilustra en la Figura 219, del total de área, el 36,10% lo conforman los escenarios deportivos, seguido de las zonas verdes cualificadas con un 18,74%, con un 11,32% en parques, de igual forma se encuentran zonas verdes no cualificadas con un bajo porcentaje de 11,11%, por último, las plazas componen el 4,73% del área total de espacio público de la localidad.

Figura 219. Espacio Público Total Urbano en la Localidad 2: De la Virgen y Turística

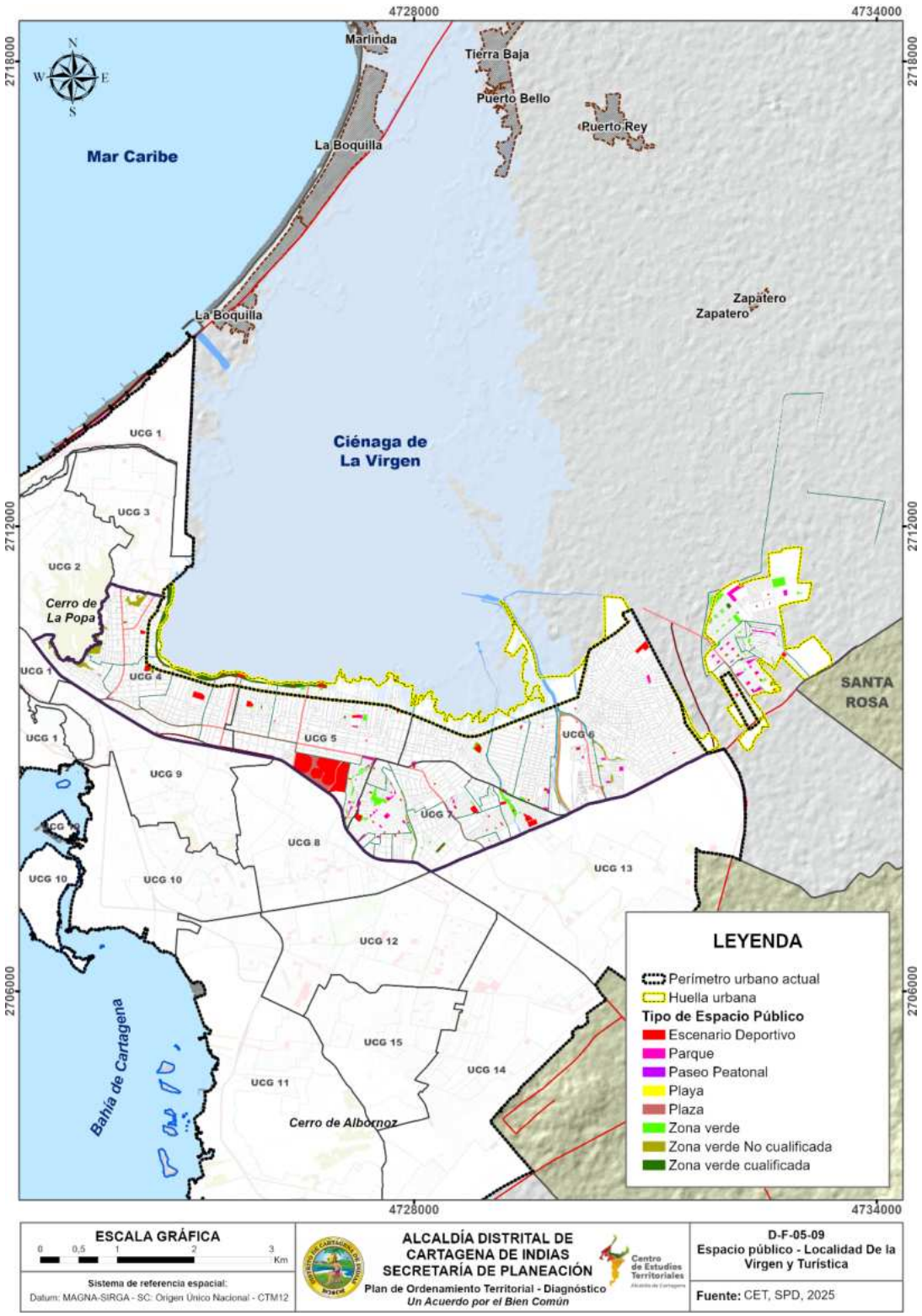


Fuente: elaboración y calculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM (2025).

Dentro de la Localidad 2, se ubican las UCG 4, UCG 5, UCG 6 y UCG 7, por lo que, se estará analizando el espacio público por tipo, área e índice de metro cuadrado por habitante de cada una de estas Unidades Comuneras de Gobierno.

Para la ubicación del espacio público que pertenece a la Localidad 2, se referencia el mapa D-F-05-09 (ver Figura 220), en el cual se observa escenarios deportivos, parques, plazas y zonas verdes.

Figura 220. Mapa Espacio Público Urbano en la Localidad 2: De la Virgen y Turística



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.7.1 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 4 (UCG 4)

En la UCG 4, se ubican 25 tipos de espacios públicos que conforman un área total de 207.109,06m2 (20,71 ha), de los cuales el 73,11% pertenece a zonas verdes cualificadas, seguido del 12,31% (25.491,89m2) de zonas verdes no cualificadas, 8 escenarios deportivos que conforman el 10,92% del espacio público, además de 5.196,32m2 de zonas verdes, es decir el 2,51%; con un área de 1.253,26m2 (0,61%) se ubican 3 plazas, también 6 parques que suman un área de 1.140,50m2 dentro de esta UCG, como se observa en la Tabla 149.

Tabla 149. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 4

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 4				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	8	22.609,15	10,92	0,44
Parque	6	1.140,50	0,55	0,02
Plaza	3	1.253,26	0,61	0,02
Zona verde	6	5.196,32	2,51	0,10
Zona verde cualificada	1	151.417,93	73,11	2,95
Zona verde no cualificada	1	25.491,89	12,31	0,50
Total	25	207.109,06	100,00	4,03

Nota: índice calculado con 51.373 habitantes de la UCG 4, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y calculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Como se refleja en la tabla anterior, el índice de espacio público en la UCG 4 es de 4,03 m2/hab, además, el único espacio público que supera el metro cuadrado por habitante son las zonas verdes cualificadas con 2,95 m2/hab.

Por último, el área de EP de la UCG 4 conforman el 22,81% del espacio público de la localidad y el 3,58% del EPTU en la ciudad.

4.5.4.7.2 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 5 (UCG 5)

Con un área de 297.338,32 m2 de espacio público en la UCG 5, representa el 32,75% del EP en la Localidad 2, y el 5,52% del espacio público total urbano. Dentro de las áreas se cuantifican 70 tipos de espacio público, en su mayoría conformado por zonas verdes, sin embargo, son los escenarios deportivos que generan mayor área de espacio público, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 150. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 5

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 5				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	22	218.507,61	73,49	3,8
Parque	11	15.245,97	5,13	0,3
Plaza	4	39.130,09	13,16	0,7
Zona verde	33	24.454,65	8,22	0,4
Total	70	297.338,32	100,00	5,1

Nota: índice calculado con 57.741 habitantes de la UCG 5, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

El índice de EP en la Unidad Comunera de Gobierno 5, es de 5,1m2 por habitante, de los cuales los escenarios deportivos representan un 3,8m2/hab, del resto de espacios públicos no alcanzan el metro cuadrado por habitante.

4.5.4.7.3 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 6 (UCG 6)

La UCG 6, cuenta con área de 267.146,88m2, que representa el 29,43% del EP que se ubican en la Localidad 2 y el 4,62% del espacio público total urbano; el espacio público se conforma por 179 elementos constitutivos, con mayor área en las zonas verdes que equivalen al 32,56%, seguido del 24,15% en parques, y el 15,62% en escenarios deportivos, como se describe en la siguiente tabla.

Tabla 151. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 6

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 6				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	32	41.736,31	15,62	0,3
Parque	27	64.510,27	24,15	0,5
Plaza	1	1.462,31	0,55	0,0
Zona verde	60	86.972,63	32,56	0,7
Zona verde cualificada	44	14.065,54	5,27	0,1
Zona verde No cualificada	15	58.399,83	21,86	0,5
Total	179	267.146,88	100,00	2,1

Nota: índice calculado con 125.088 habitantes de la UCG 6, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Por otro lado, el índice de espacio público en la UCG 6 es de 2,1m2/hab, sin embargo, si no se cuantificara las zonas verdes no cualificadas, el índice sería de 1,7m2/hab, además si se analiza por tipo de espacio público estos no alcanzan el metro cuadrado por habitante.

4.5.4.7.4 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 7 (UCG 7)

Con un inventario de 118 elementos que constituyen de espacio público, esta UCG, cuenta con 136.055,15 m2, dentro de estos se encuentra las zonas verdes que representa el 34,31%, seguido de los escenarios deportivos con un 32,95%, asimismo, se ubican los parques con un área de 21.881,35m2, que representan el 16,08%, entre otros espacios como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 152. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 7

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 7				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	27	44.831,02	32,95	1,0
Parque	23	21.881,35	16,08	0,5
Plaza	2	1.078,33	0,79	0,0
Zona verde	56	46.678,74	34,31	1,1
Zona verde cualificada	2	4.595,02	3,38	0,1
Zona verde No cualificada	8	16.990,68	12,49	0,4
Total	118	136.055,15	100,00	3,1

Nota: índice calculado con 44.173 habitantes de la UCG 7, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y calculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

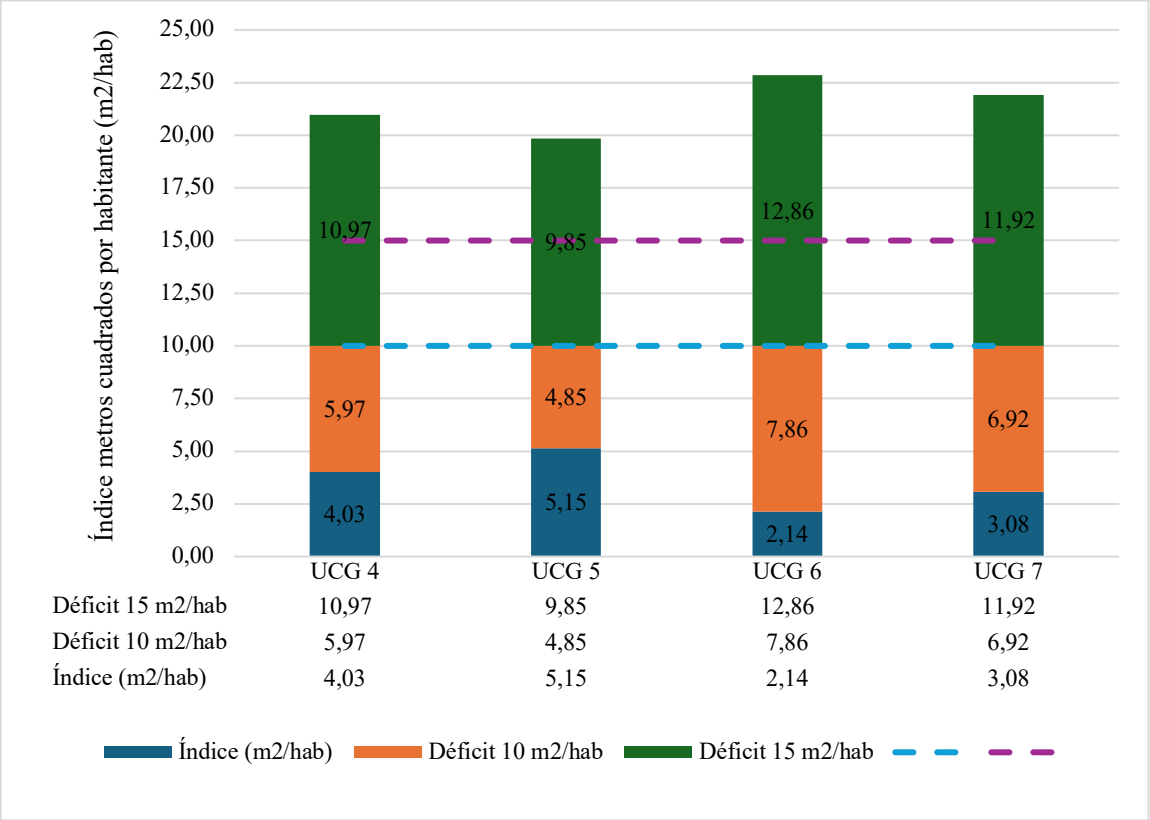
En esta UCG, se calcula un índice de espacio público de 3,1m2/hab, pero si no se cuantificara las zonas verdes no cualificadas el índice sería de 2,7 m2 por habitante, con respecto a cada tipo de espacio público las zonas verdes alcanzan un índice de 1,1 m2/hab y los escenarios deportivos con el 1,0 m2/hab, a comparación de los otros tipos de espacio público que no alcanzan el metro cuadrado por habitante.

A su vez, comparando el área de EP de la UCG 7 con lo cuantificado a nivel urbano y de la localidad, esta representa el 2,35% de espacio público a nivel urbano y el 14,98% de la Localidad 2 de la Virgen y Turística.

4.5.4.8 Déficit cuantitativo del Espacio Público por UCG de la Localidad 2: De la Virgen y Turística

Para el déficit cuantitativo de espacio público de las Unidades Comuneras de Gobierno en la Localidad 2, se realiza el cálculo comparando los índices de cada UCG con los índices mínimo aceptable de 10m2/hab y el índice deseable de 15m2/hab, como se ilustra en la siguiente figura.

Figura 221. Déficit de Espacio Público Total Urbano por UCG en la Localidad 2

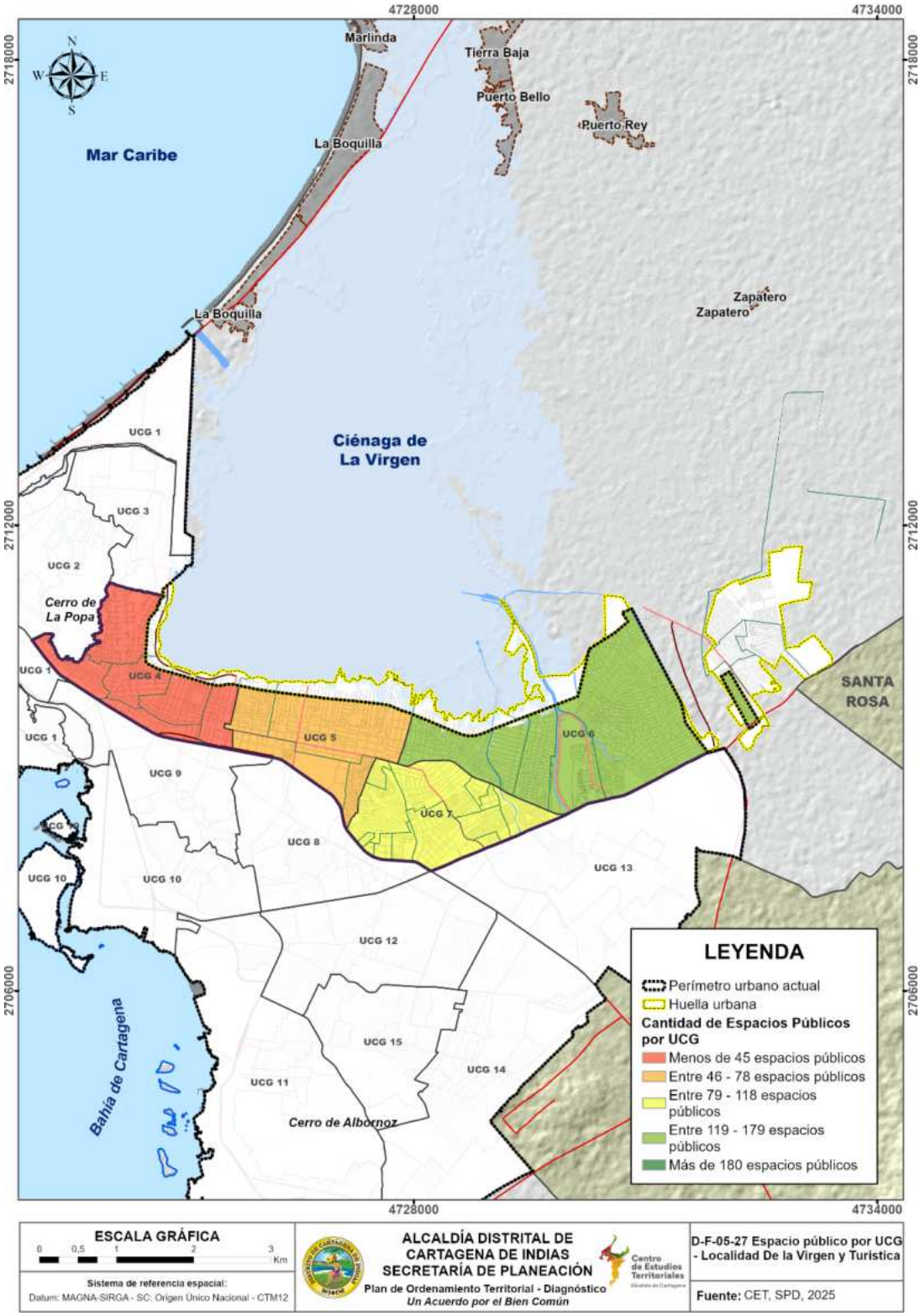


Nota: índice calculado con base a la población censada por el DANE en el año 2018. Fuente: Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

De la figura anterior, se puede visualizar que la Unidad Comunera de Gobierno con mayor déficit cuantitativo es la UCG 6, que requiere de 7,86 m2/hab, para lograr 10m2 por habitante y 12,86 m2/hab para alcanzar los 15m2/hab. En comparación con la UCG 5 su déficit es de 4,85 m2/hab en cuanto al índice mínimo y 9,85 m2/hab con respecto al índice deseable, convirtiéndose en la UCG con menor déficit cuantitativo de espacio público en la Localidad 2.

Por último, en el mapa D-F-05-27, se visualiza la distribución del espacio público total por Unidad Comunera de Gobierno en la Localidad 2.

Figura 222. Espacio Público Urbano por UCG, Localidad De la Virgen y Turística.

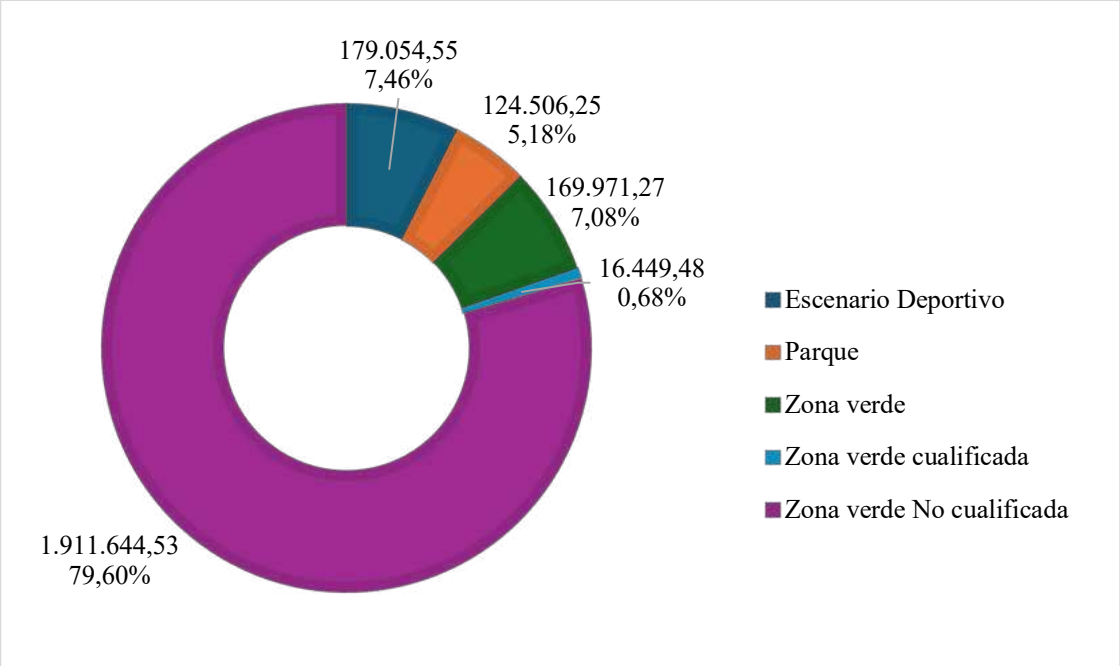


Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.9 Espacio Público Total Urbano Localidad 3: Industrial y de la Bahía

El área de espacio público de la Localidad 3, es de 2.401.626,08 (240,62 ha), conformado en su mayoría con un 79,60% de zonas verdes no cualificadas, lo que deja un área de 489.981,55m2 de espacios públicos aptos para su uso, dentro de estos espacios se encuentra 88 escenarios deportivos con un área de 179.054,5m2, 443 zonas verdes que suman un área de 186.420,75 m2 y 84 parques que tienen un área de 124.506,26m2, como se observa en la siguiente figura.

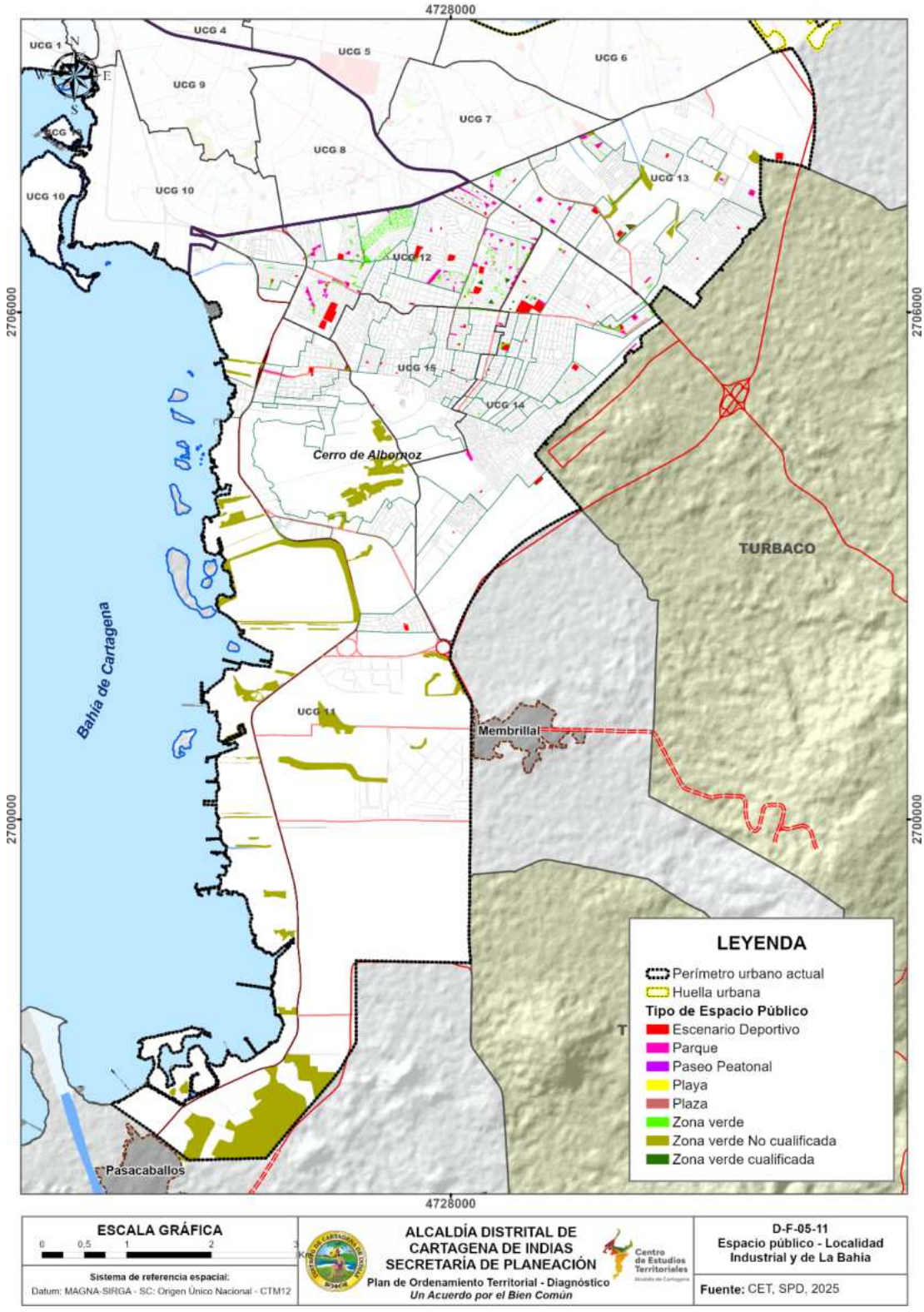
Figura 223. Espacio Público Total Urbano en la Localidad 3: Industrial y de la Bahía



Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM (2025).

En el Mapa D-F-05-11 (ver Figura 224), se visualiza la ubicación de los espacios públicos y la subdivisión territorial de las Unidades Comuneras de Gobierno que pertenecen a la Localidad 3, incluyendo las zonas verdes no cualificadas conformada por el Cerro de Albornoz-Cospique.

Figura 224. Mapa Espacio Público Urbano en la Localidad 3: Industrial y de la Bahía.



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.4.9.1 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 11 (UCG11)

Dentro de esta UCG, se ubica el Cerro de Albornoz-Cospique, por lo que genera 1.839.633,21 m2 (183,96 ha) de zona verde no cualificada, representando el 98,66% del total de espacio público de esta UCG, el resto se distribuye en 10 zonas verdes, 4 parques y 9 escenarios deportivos. En la siguiente tabla se describe la cantidad, el área y el índice de metros cuadrados por habitante de estos espacios públicos.

Tabla 153. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 11

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 11				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	9	12.032,28	0,65	0,32
Parque	4	5.551,12	0,30	0,15
Zona verde	10	7.033,59	0,38	0,19
Zona verde No cualificada	34	1.815.046,22	98,66	48,26
Total	57	1.839.663,21	100,00	48,92

Nota: índice calculado con 37.608 habitantes de la UCG 11, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Teniendo en cuenta que la población de la UCG 11 a 2018 es de 37.608 habitantes, el cálculo del índice de EP es de 48,92m2/hab, índice elevado por la gran cantidad de zona verde no cualificada, si realmente se calcula sin esta zona, el índice es de 0,65 m2 por habitante, siendo de las Unidades Comuneras de Gobierno con más bajo índice de espacio público.

4.5.4.9.2 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 12 (UCG12)

Dentro del inventario de espacios públicos de la UCG 12, se cuantifica 393 espacios, conformado en su mayoría por 302 zonas verdes, seguido de 55 parques, 32 escenarios deportivos y 4 zonas verdes cualificadas, estos espacios suman un área de 283.049,33m2, que hace parte del 11,4% de los espacios públicos de la Localidad 3 y el 4,9% a nivel urbano. En la siguiente tabla se describen las áreas de cada espacio público.

Tabla 154. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 12

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 12				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	32	77.262,73	27,30	1,12
Parque	55	77.093,38	27,24	1,11
Zona verde	302	122.411,73	43,25	1,77
Zona verde cualificada	4	6.281,48	2,22	0,09
Total	393	283.049,33	100,00	4,09

Nota: índice calculado con 37.608 habitantes de la UCG 11, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

La mayoría de los tipos de espacio público ubicados en la UCG 12, superan el metro cuadrado por habitante, exceptuando la zona verde cualificada con un índice de 0,1m2/hab; además, el índice de EP en esta UCG es de 4,1m2 por habitante, siendo de las más altas en la Localidad 3.

4.5.4.9.3 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 13 (UCG 13)

El caso de la UCG 13 es similar a la Unidad Comunera de Gobierno 11, en cuanto a la extensión de las zonas verdes no cualificadas, que ocupan el 58,35% de los espacios, seguido de 19 escenarios deportivos con un 16,35%, también se encuentran 13 parques con una extensión de 22.616,52m2, es decir el 13,66%, el resto se compone por zonas verdes. El cálculo de los índices de cada uno de estos espacios está relacionado en la siguiente tabla.

Tabla 155. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 13

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 13				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	19	27.066,03	16,35	0,50
Parque	13	22.616,52	13,66	0,42
Zona verde	35	11.920,64	7,20	0,22
Zona verde cualificada	2	7.335,53	4,43	0,14
Zona verde No cualificada	9	96.598,32	58,35	1,79
Total	78	165.537,03	100,00	3,06

Nota: índice calculado con 54.018 habitantes de la UCG 13, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

De lo anterior, se concluye que, aunque el índice de EP de la UCG 13 es de 3,06m2/hab este varía si no se cuantificara el área de zonas verdes no cualificadas, bajaría a un índice de 1,28m2 por habitante. Por otro lado, los demás tipos de espacios públicos no se acercan al metro cuadrado por habitante.

4.5.4.9.4 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 14 (UCG 14)

El área de espacios públicos de la UCG 14 es de 96.007,51, que representan el 4,0% del total de espacio público de la localidad en la que pertenece, a su vez el 1,66% de los espacios público de la ciudad; del área en la UCG, 17 escenarios deportivos que representan el 58,31%, en cuanto a los 9 parques identificados, estos suman un área de 16.122,03m2, es decir el 16,78%, el resto de los espacios públicos corresponde a zonas verdes, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 156. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 14

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 14				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	17	56.023,66	58,31	0,66
Parque	9	16.122,03	16,78	0,19
Zona verde	60	21.099,36	21,96	0,25
Zona verde cualificada	5	2.832,47	2,95	0,03
Total	91	96.077,51	100,00	1,12

Nota: Índice calculado con 85.410 habitantes de la UCG 14, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Por otro lado, el índice de EP de la UCG 14 es de 1,12m2/hab, pero ninguno de los espacios públicos alcanza al metro cuadrado por habitante.

4.5.4.9.5 Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 15 (UCG 15)

Dentro la UCG 15, se localizan 17.299 m2 de espacio público que corresponden al 0,72% de la Localidad 3, y el 0,30% de los EP urbanos. De estos espacios, se ubica 25 zonas verdes con un área de 7.505,95 m2, es decir el 43,39%, también hace parte 11 escenarios deportivos, que suman un área de 6.669,84 m2 y 3 parques con un área de 3.123,21m2, como se refleja en la siguiente tabla.

Tabla 157. Espacio público en la Unidad Comunera de Gobierno 15

ESPACIO PÚBLICO URBANO EN LA UCG 15				
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**%**	**Índice(m2/hab)**
Escenario deportivo	11	6.669,84	38,56	0,13
Parque	3	3.123,21	18,05	0,06
Zona verde	25	7.505,95	43,39	0,15
Total	39	17.299,00	100,00	0,35

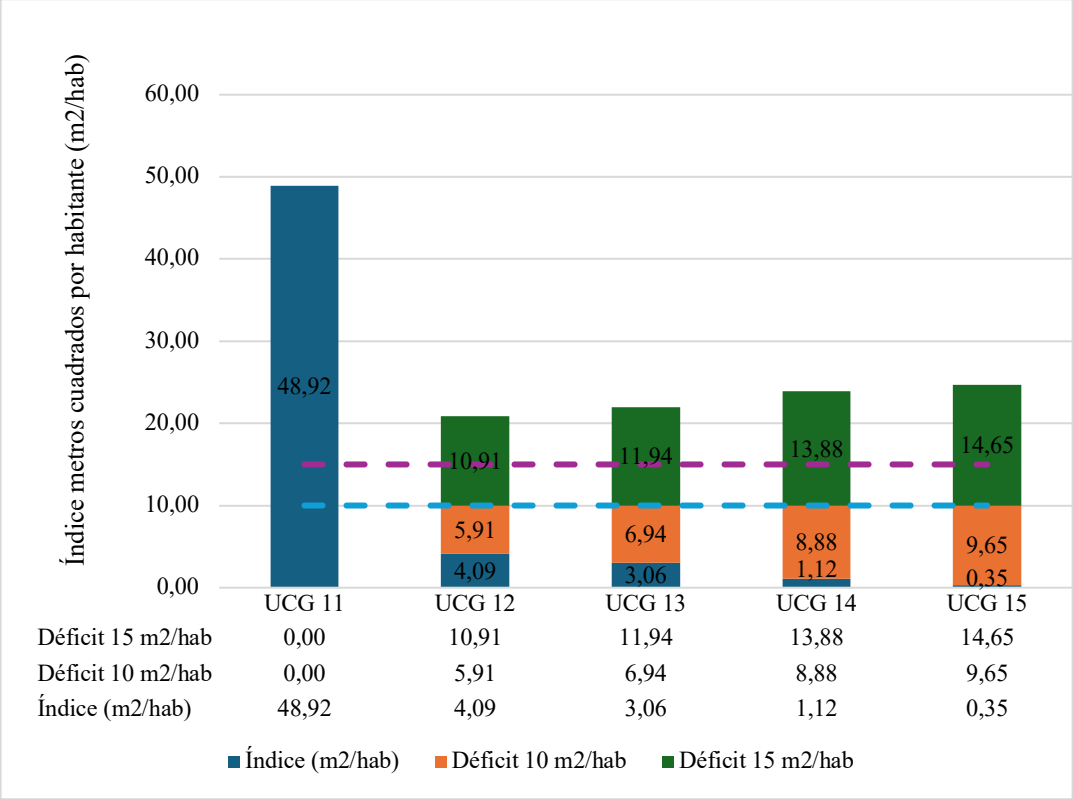
Nota: Índice calculado con 49.862 habitantes de la UCG 15, censados por el DANE en el año 2018. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

Tal como muestra la tabla anterior, el índice de la UCG 15 es de 0,35 m2 por habitante, siendo la UCG con menor índice de espacio público en la Localidad.

4.5.4.10 Déficit cuantitativo del Espacio Público por UCG de la Localidad 3: Industrial y de la Bahía

El cálculo de déficit cuantitativo de cada una de las UCG de la Localidad Industrial y de la Bahía, se realiza con respecto a los índices mínimo aceptable de 10m2/hab y 15m2/hab como índice deseable, como se observa en la siguiente figura.

Figura 225. Déficit cuantitativo de espacio público por UCG en la Localidad 3



Nota: índice calculado con base a la población censada por el DANE en el año 2018. Fuente: Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

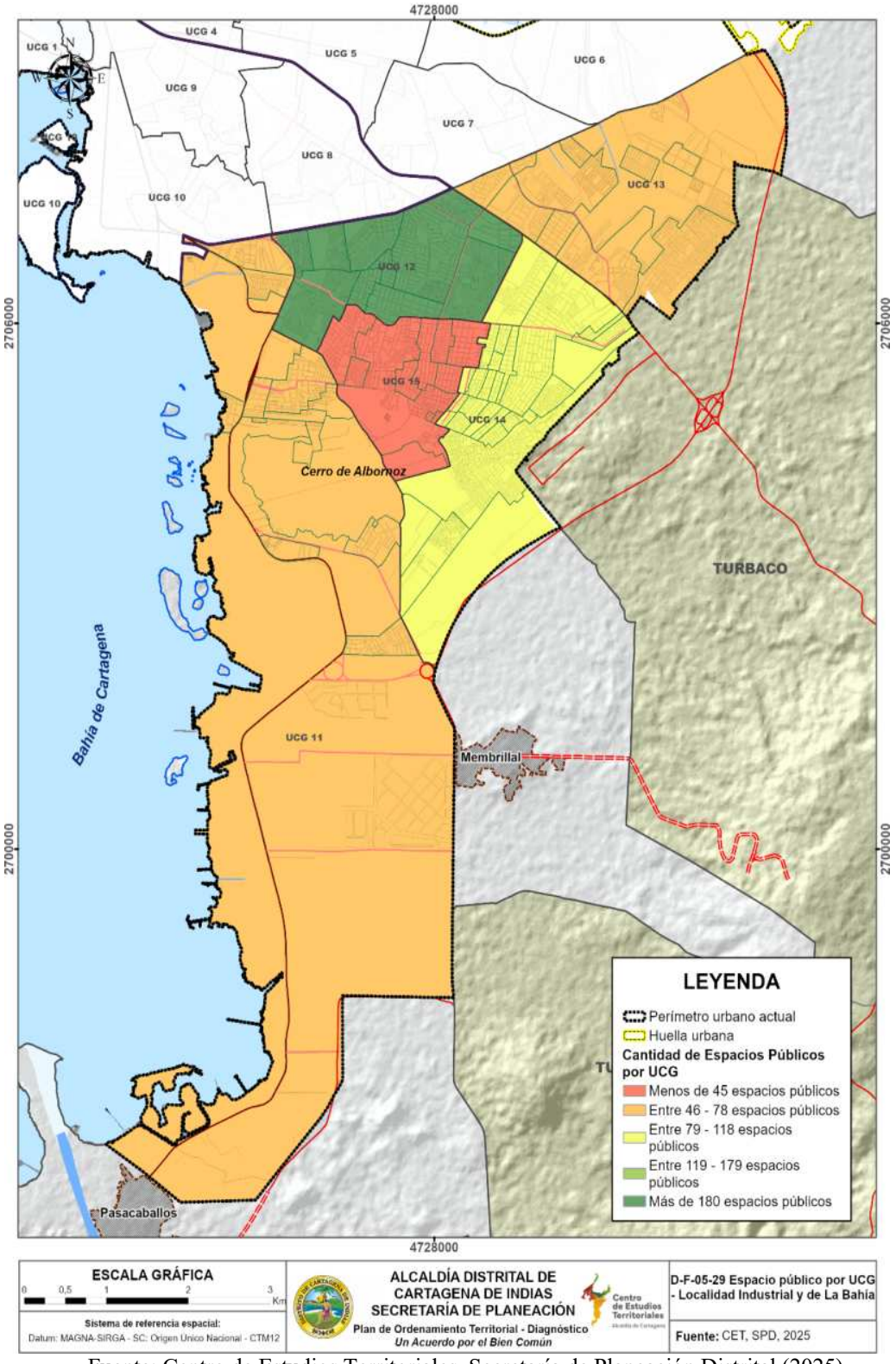
Del anterior gráfico, se concluye que la Unidad Comunera de Gobierno 11 es la única que dentro del ejercicio de cálculo no presenta déficit cuantitativo, sin embargo, esto se debe a que en esta UCG se ubica el Cerro de Albornoz-Cospique que presenta gran extensión de zonas verdes no cualificadas, sin estas el índice sería de 0,65m2/hab, siendo la segunda UCG con menor índice de espacio público en la Localidad 3.

El resto de las unidades Comuneras de Gobierno, presentan déficit cuantitativo de espacios públicos, de las cuales la UCG 15, presenta el mayor déficit, con un 9,65m2/hab para alcanzar el índice mínimo aceptable y requiere de 14,65 m2/hab para el índice deseable de 15m2/hab. ;seguido se encuentra la UCG 14, con un déficit de 8,88m2/hab para alcanzar los 10m2/hab y 13,88 para alcanzar los 15m2/hab; la UCG 13 presenta un déficit de 6,94m2/hab para llegar a los 10m2/hab y 11,94 para alcanzar a los 15m2/hab.; en cuanto a la UCG 12, esta presenta el menor déficit

cuantitativo de la Localidad Industrial y De La Bahía, con 5,91 m2/hab para los 10m2/hab y 10,91 m2 para 15m2/hab.

Por último, en el mapa D-F-05- 29 (ver Figura 226) se visualiza el déficit cuantitativo de la UCG 15, comparación a la UCG 12 con menor déficit.

Figura 226. Espacio Público Urbano por UCG, Localidad Industrial y de la Bahía.



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.5 Espacio Público Efectivo urbano (EPE)

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1504 de 1998 y el documento CONPES 3718 de 2012, el Espacio Público Efectivo (EPE) se define como ‘‘el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas’’. Bajo esta premisa conceptual, el análisis del EPE urbano en el Distrito de Cartagena se enfocó exclusivamente en estas tipologías, excluyendo del cálculo otros espacios como escenarios deportivos, playas y zonas verdes no cualificadas. A partir de esta delimitación, se procedió a identificar los principales indicadores que se presentan en la tabla siguiente.

Tabla 158. Espacio Público Efectivo urbano

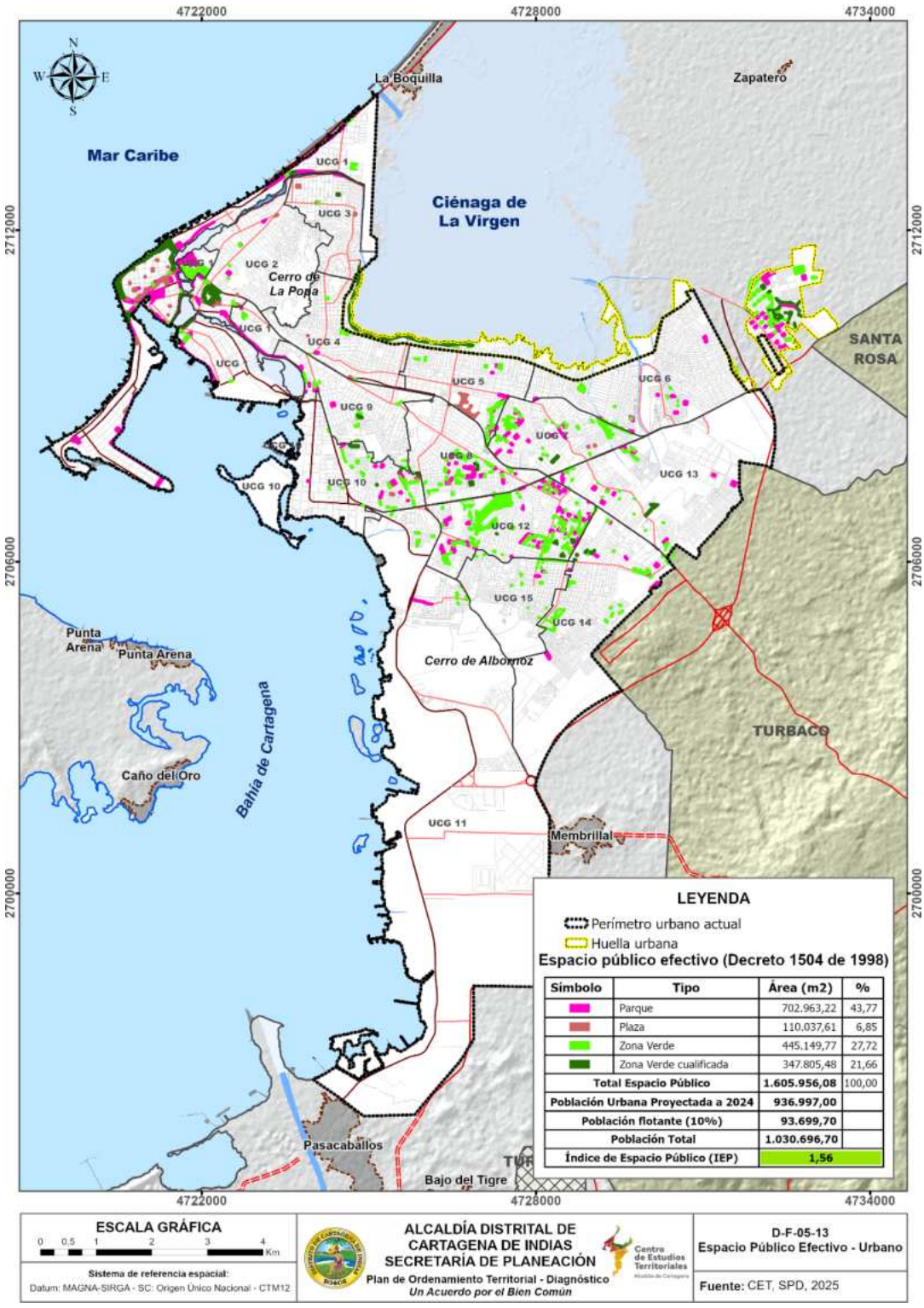
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO URBANO					
Tipo	**Cantidad**	**Área (m2)**	**Área (Ha)**	**Porcentaje (%)**	**Índice (m2/hab)**
Parques	232	702.963,22	70,30	43,77	0,68
Plazas y Plazoletas	54	110.037,61	11,00	6,85	0,11
Zonas verdes	710	445.149,77	44,14	27,72	0,43
Zonas verdes cualificadas	83	347.805,48	34,78	21,66	0,34
Total EPE	1.079	1.605.956,08	160,59	100,00	1,56

Nota: El cálculo del índice se realiza con la proyección de la población a 2024 y población flotante. Fuente: elaboración y cálculo Secretaría de Planeación Distrital, con base en GEPM, DANE CNPV 2018.

De la anterior tabla se puede observar que, dentro de la huella urbana de la ciudad se cuenta con un total de 1.605.956,08 m2 (160,59 ha) de Espacio Público Efectivo, de los cuales el 43,77% lo constituye 232 parques, seguido de 710 zonas verdes que refleja el 27,72%, en cuanto a las 83 zonas verdes cualificadas representan el 21,66% y por último el 6,85% del área pertenecen a 54 plazas. Estos tipos de espacios que conforman el EPE urbano se pueden visualizar en el Mapa D-F-05-13 (Ver Figura 227).

Es decir, el índice de EPE en Cartagena es de 1,56 m2 por habitante, del cual se conforma por parques que generan un índice de 0,68m2/hab, seguido de las zonas verdes con un 0,43 m2/hab, las zonas verdes cualificadas que proyectan un índice de 0,34 m2/hab y por último las plazas y plazoletas con un 0,11m2 por habitante.

Figura 227. Espacio Público Efectivo urbano

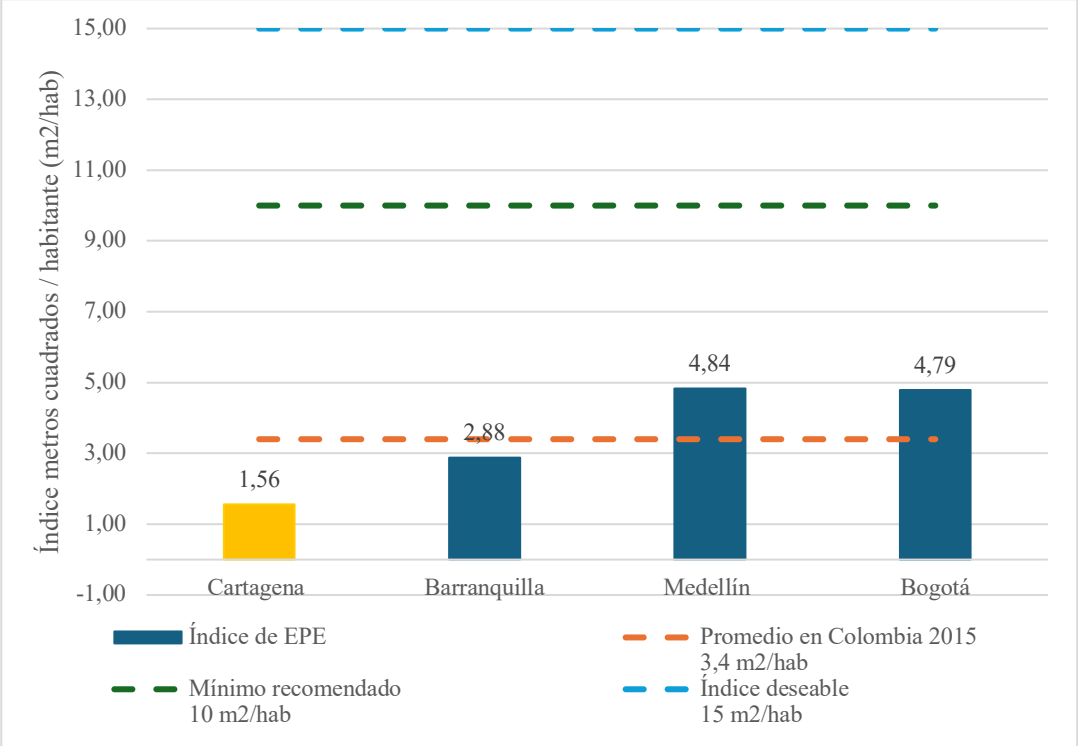


Símbolo	Tipo	Área (m2)	%
	Parque	702.963,22	43,77
	Plaza	110.037,61	6,85
	Zona Verde	445.149,77	27,72
	Zona Verde cualificada	347.805,48	21,66
Total Espacio Público		1.605.956,08	100,00
Población Urbana Proyectada a 2024		936.997,00	
Población flotante (10%)		93.699,70	
Población Total		1.030.696,70	
Índice de Espacio Público (IEP)		1,56	

Nota: La figura muestra el mapa del EPE urbano existente de conformidad a lo establecido en el Decreto 1504 de 1998. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Por consiguiente, Cartagena tiene un bajo índice de Espacio Público Efectivo, con un índice de 1,56m2/hab, se encuentra por debajo de los índices de otras ciudades, en comparación con Bogotá que tiene un índice de 4,79 m2/hab, Medellín con 4,10 m2/hab y Barranquilla con 2,88m2/hab; incluso por debajo del promedio de EPE al año 2015 que era de 3,4 m2/hab, como se observa en la siguiente figura.

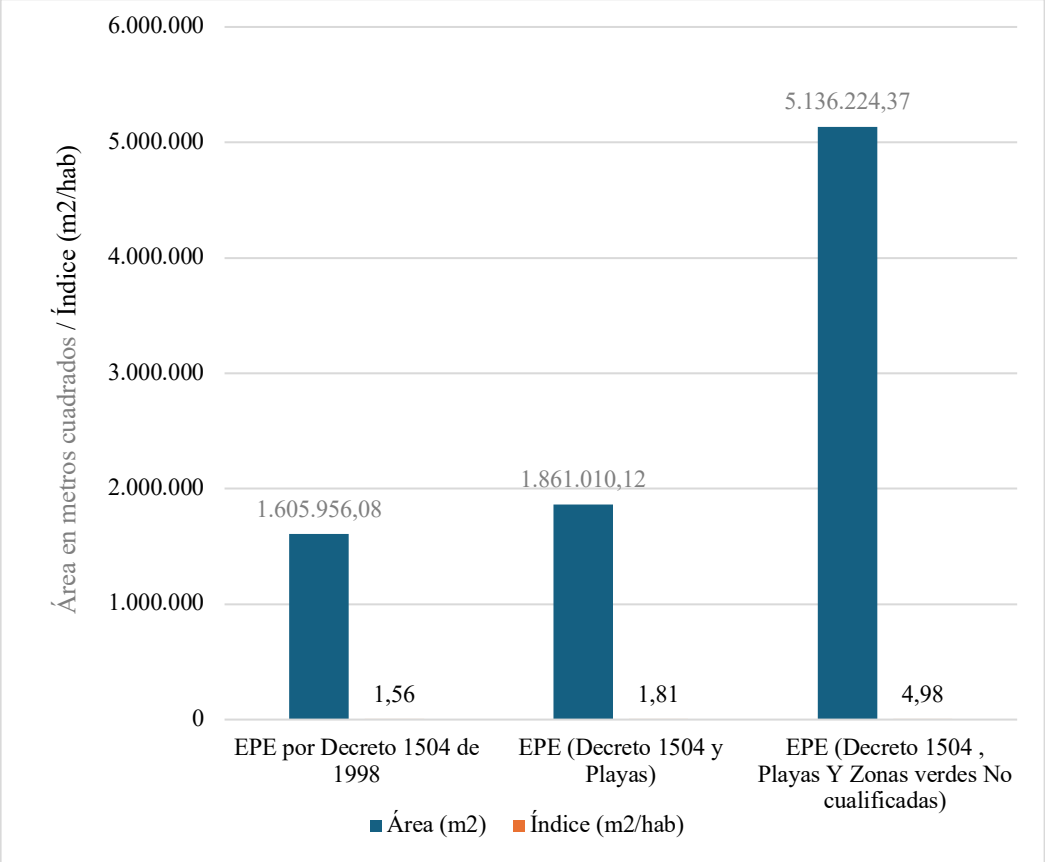
Figura 228. Índice de EPE en diferentes ciudades nacionales



Fuente: elaboración a partir de POT modernos, DNP, junio 2016, Bogotá Cómo Vamos (2023), Medellín Cómo Vamos (2023), Barranquilla Cómo Vamos (2023).

Teniendo en cuenta que, Cartagena es una ciudad costera, que por su naturaleza contiene grandes extensiones de playas como uso público para sus habitantes y turistas, se realiza el cálculo de índice de EPE incluyendo las áreas de las playas zonificadas por la DIMAR en 2023, con el fin de comparar lo establecido en la norma y el contexto territorial de la ciudad. A su vez, se suma a la comparación y la cuantificación de zonas verdes no cualificadas, por encontrarse identificados los cerros de Albornoz- Cospique, Lomas del Marión y el Cerro de la Popa dentro del Decreto 0977 de 2001. Lo anterior se ilustra en la siguiente figura.

Figura 229. Comparativo de índices de EPE urbano



Nota: El cálculo del índice se realiza con la proyección de la población a 2024 y población flotante (1.030.697 hab). Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024.

La anterior figura demuestra que, aunque se tuviera en cuenta la cuantificación de las playas en el EPE, solo sumaba un 0,25 m2 por habitante, a diferencia de las zonas verdes no cualificadas, que si se incluyeran al indicador de EPE, adicionará un 3,21m2/hab, alcanzando un posible índice de 5,01m2/hab. Sin embargo, estas zonas verdes no cualificadas no se tienen cuenta, debido que no entran en la definición de zonas verdes por el Decreto 1504 de 1998 y el CONPES 3718 de 2012, donde se establece, que para la cuantificación de zonas verdes se tendrán en cuenta aquellas áreas que garanticen su accesibilidad y que estén habilitadas para el uso, goce y disfrute público.

En conclusión, para el diagnóstico del Espacio Público Efectivo urbano, se identifica el índice de 1,56 m2 por habitante, el cual será la base para la revisión y ajuste del Decreto 0977 de 2001.

4.5.5.1 Espacio Público Efectivo por Localidades

Para el cálculo de los índices del EPE en las localidades se utiliza el dato de la población censada en 2018 con el incremento de la población flotante, por lo que se genera una diferencia de seis años entre los datos del último censo poblacional y el área identificada de espacio público a 2024 y parte de 2025.

Dentro del Espacio Público Efectivo urbano, la Localidad 1 (Histórica del Caribe Norte) cuenta con un área de 815.946,17 m2, seguido de la Localidad 2 (De la Virgen y Turística) con 479.082,91 m2 y por último la Localidad 3 (Industrial y de la Bahía) con 310.927 m2, como se observa en la siguiente tabla.

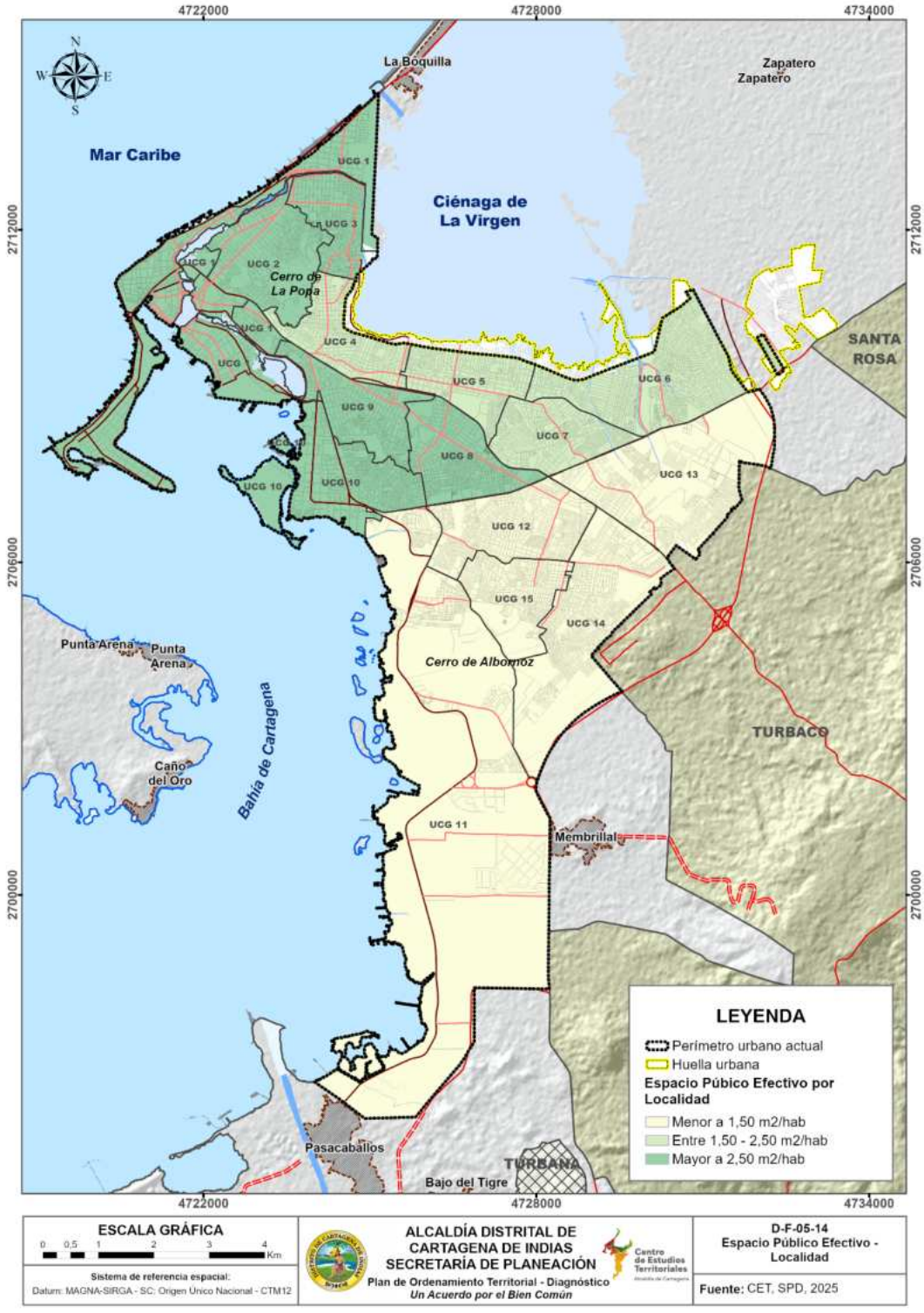
Tabla 159. Índice de Espacio Público Efectivo por localidades

ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR LOCALIDADES			
Localidad	**Área (m2) de EPE**	**Habitantes**	**Índice (m2/hab)**
1.Histórica y del Caribe Norte	815.946,17	244.914	3,33
2. De la Virgen y Turística	479.082,91	306.213	1,56
3.Industrial y de la Bahía	310.927	325.724	0,95

Nota: índice calculado con habitantes censados por el DANE en el año 2018 y población flotante. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

De las tres localidades, en suelo urbano la localidad con mayor índice de EPE es la Localidad 1, con 3,33 m2 por habitante, seguido de la Localidad 2 con 1,56 m2/hab y por último con el índice más bajo de 0,95 m2 por habitante la Localidad 3. Adicionalmente, en el mapa D-F-05-14 (Ver Figura 230) se puede visualizar el índice de EPE por Localidades.

Figura 230. Mapa Espacio Público Efectivo por Localidad.



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.5.2 Espacio Público Efectivo por UCG

Para el cálculo del índice de espacio público efectivo de cada Unidad Comunera de Gobierno, se tiene en cuenta la población censada por el DANE en el año 2018 y sobre esta se calcula la población flotante, este cálculo es un acercamiento a lo existente, para una identificación más actualizada se requiere de proyecciones de población a nivel de UCG.

4.5.5.2.1 Espacio Público Efectivo en las UCG de la Localidad 1: Histórica y del Caribe

Dentro de la Localidad 1, la Unidad Comunera de Gobierno con mayor espacio público efectivo es la UCG 1, que cuenta con un área de 620.688,06 m2, seguido de la UCG 2, con 69.788,85 m2, continua la UCG 8 con 52.556,65 m2, además la UCG 9 con 20.461,27 m2 y con menor espacio público efectivo se encuentra la UCG 3 con 10.374,33 m2, dejando a los habitantes de los barrios de Canapote, Daniel Lemaitre, Santa María, Siete de Agosto y San Bernardo con un índice que no supera el metro cuadrado por habitante.

Tabla 160. Índice de EPE por UCG en la Localidad 1

ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR UNIDAD COMUNERA DE GOBIERNO LOCALIDAD 1			
UCG	**Área (m2) de EPE**	**Habitantes**	**Índice (m2/hab)**
UCG 1	620.688,06	37.442	16,58
UCG 2	68.690,43	48.336	1,42
UCG 3	10.347,33	30.939	0,33
UCG 8	52.556,65	50.443	1,04
UCG 9	20.461,27	36.691	0,56
UCG 10	43.410,35	41.064	1,105

Nota: índice calculado con habitantes censados por el DANE en el año 2018, más población flotante. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018

4.5.5.2.2 Espacio Público Efectivo en las UCG de la Localidad 2: De la Virgen y Turística

De las cuatro Unidades Comuneras de Gobiernos que conforman la Localidad 2, en la UCG 6 es donde se localiza mayor área de Espacio Público Efectivo con 167.010,74 m2, seguido de la UCG 4 con 159.008,02 m2 y la UCG 5 con 78.830,71 m2, por último, la UCG 7 con un área de 74.233,45 m2 de EPE, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 161. Índice de EPE por UCG en la Localidad 2

ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR UNIDAD COMUNERA DE GOBIERNO LOCALIDAD 2			
UCG	**Área (m2) de EPE**	**Habitantes**	**Índice (m2/hab)**
UCG 4	159.008,02	56.510	2,8
UCG 5	78.830,71	63.515	1,2
UCG 6	167.010,74	137.597	1,2
UCG 7	74.233,45	48.590	1,5

Nota: índice calculado con habitantes censados por el DANE en el año 2018 y población flotante. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

De acuerdo con la tabla anterior, se calcula en la UCG 4 el mayor índice de EPE de la localidad con 2,8 m2 por habitante, seguido de la UCG 7 con 1,5 m2/hab y las UCG 5 y UCG 6 con 1,2 m2/hab, aunque superan el metro cuadrado por habitante, siguen siendo índices muy bajos en comparación al índice mínimo establecido en el Decreto 1504 de 1998 de 15m2/hab.

4.5.5.2.3 Espacio Público Efectivo en las UCG de la Localidad 3: Industrial y de la Bahía

De las Unidades Comuneras de Gobierno perteneciente a la Localidad 3, la UCG 12 tiene el mayor Espacio Público Efectivo con un área de 205.786,59 m2, seguido de las UCG 13 y 14 con 41.872,69 m2 y 40.053,85 m2 respectivamente, la UCG 11 cuenta con 12.584,71 m2 y por último con menor área se encuentra la UCG 15 con 10.629,16 m2, siendo esta con menor índice de EPE en comparación a todas las UCG en suelo urbano.

Tabla 162. Índice de EPE por UCG en la Localidad 3

ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR UNIDAD COMUNERA DE GOBIERNO LOCALIDAD 3			
UCG	**Área (m2) de EPE**	**Habitantes**	**Índice (m2/hab)**
UCG 11	12.584,71	41.369	0,3
UCG 12	205.786,59	76.137	2,7
UCG 13	41.872,69	59.420	0,7
UCG 14	40.053,85	93.951	0,4
UCG 15	10.629,16	54.848	0,2

Nota: índice calculado con habitantes censados por el DANE en el año 2018 y población flotante. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

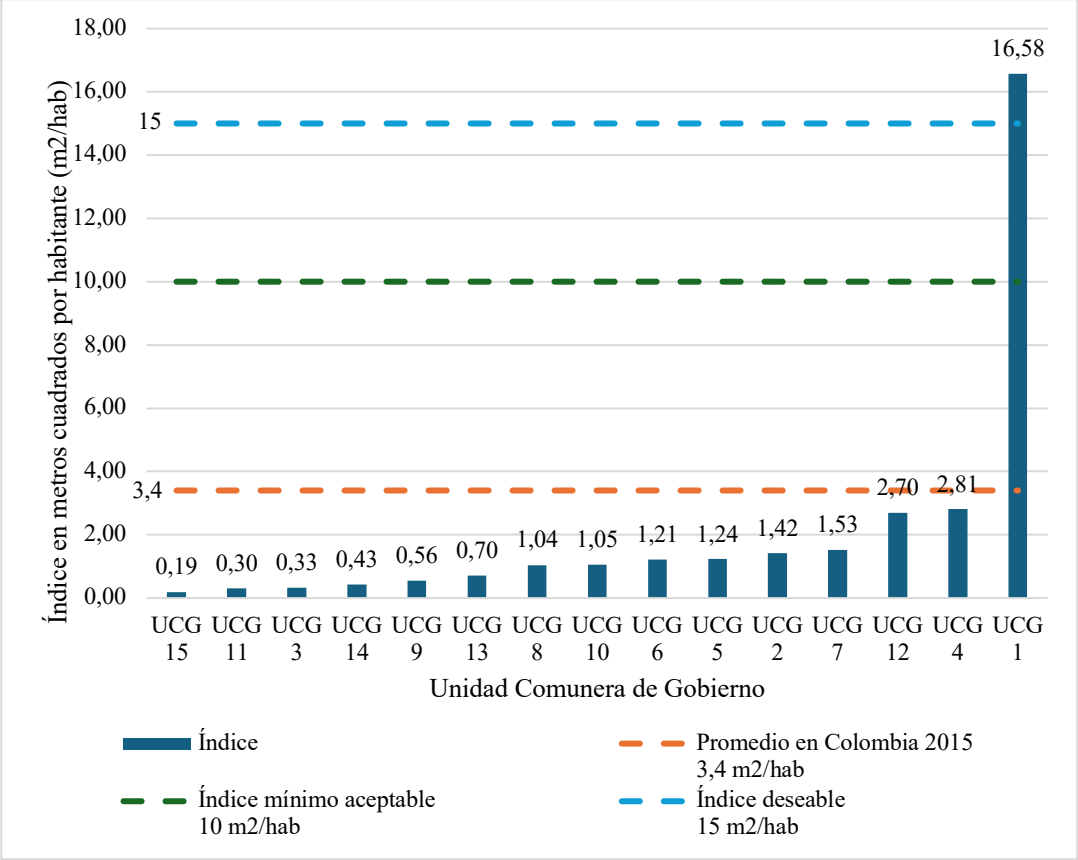
Como se observa en la tabla anterior, la mayoría de las unidades comuneras no superan el metro cuadrado por habitante en Espacio Público Efectivo, a excepción de la UCG 12 que tiene un índice de 2,7 m2 por habitante.

Es de recordar que, la Localidad 3, tiene una gran extensión de uso industrial en la UCG 11, además de encontrarse el Cerro de Albornoz-Cospique que genera zonas verdes no cualificadas, por las que no hacen parte del EPE, sin embargo, en el resto de las Unidades Comuneras de Gobierno existe usos residenciales, como es el caso de la UCG 13 donde se encuentra el plan parcial del Triángulo de Desarrollo Social, por lo que se requiere de políticas, programas y proyectos que permitan elevar los índices actuales de EPE.

4.5.5.2.4 Espacio Público Efectivo en las Unidades Comuneras de Gobierno en suelo urbano

A nivel general, se realiza la comparación entre cada Unidad Comunera de Gobierno, con el fin de visualizar las UCG que más requieren de atención para la generación de nuevos Espacios Públicos, como son el caso de las UCG 15 con el menor índice de 0,19 m2/hab, seguido de las UCG 11, UCG 3, UCG 14, UCG 9, UCG 13 que no alcanzan al metro cuadrado por habitante de EPE, como se observa en la siguiente imagen.

Figura 231. Índice de EPE por Unidad Comunera de Gobierno



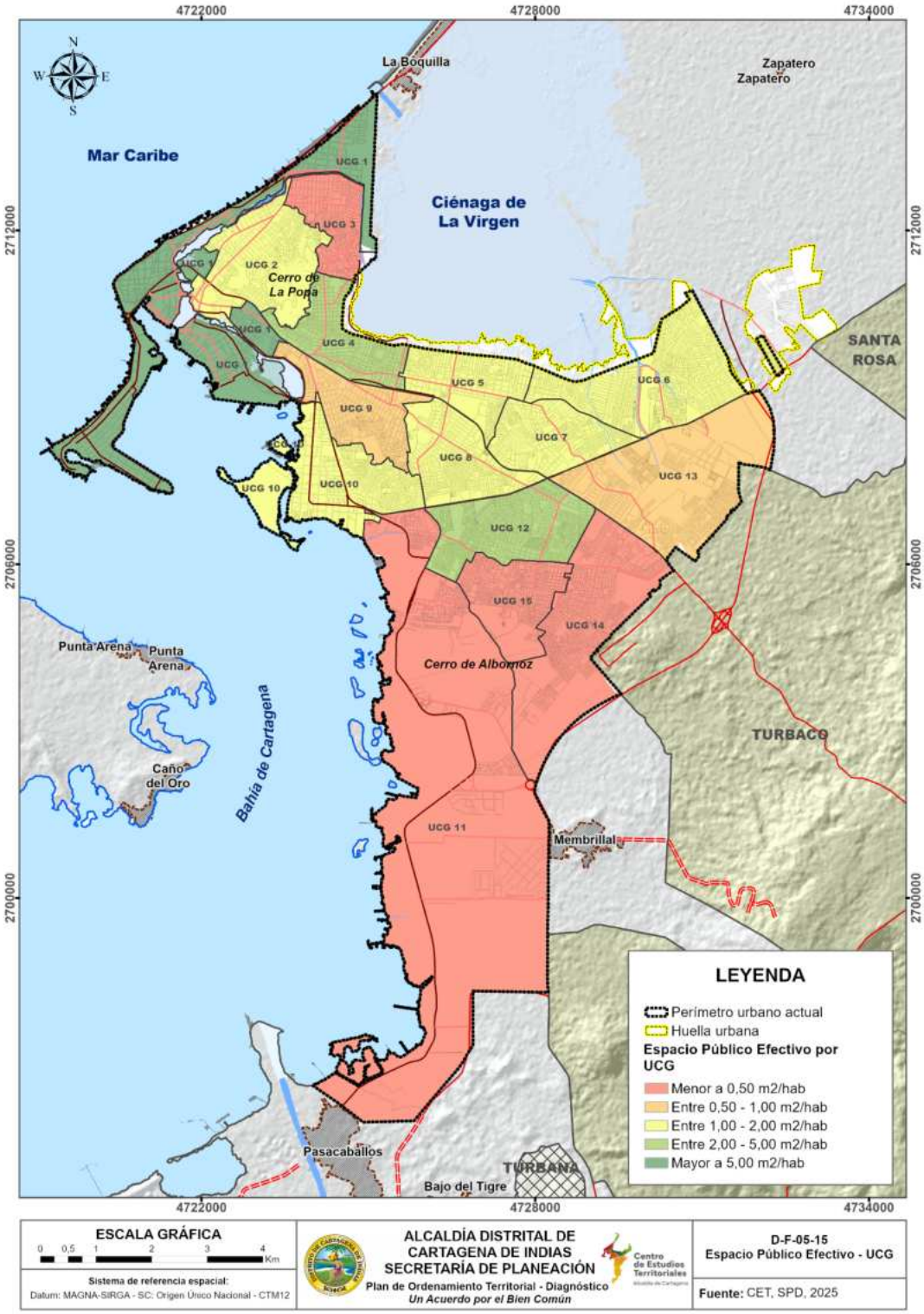
Nota: Índice calculado con habitantes censados por el DANE en el año 2018 y población flotante. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018

Aunque otras Unidades Comuneras de Gobierno alcanzan el metro cuadrado por habitante siguen estando por debajo del promedio de EPE en Colombia al año 2015, el índice mínimo aceptable de 10 m2/hab y mucho menos alcanzan el índice deseable de 15m2/hab. Por su parte la única UCG que supera el promedio e incluso los 15 metros cuadrados por habitante, es la UCG 1, que alcanza un índice de 16,58 m2/habitante.

Por otro lado, en el mapa D-F-05-15 (ver Figura 232), se categoriza por rangos de índice de espacio público efectivo de cada Unidad Comunera de Gobierno en suelo urbano, distinguiendo con color rojo los rangos menores de 0,50 metros cuadrados por habitante, con amarillo los rangos entre 0, 5m2/hab a 5m2/hab y con color verde las UCG que superan un rango mayor a 5 m2/hab,

con el fin de ilustrar espacialmente los índices de EPE por cada Unidad Comunera de Gobierno a nivel urbano.

Figura 232. Mapa Espacio Público Efectivo por UCG.



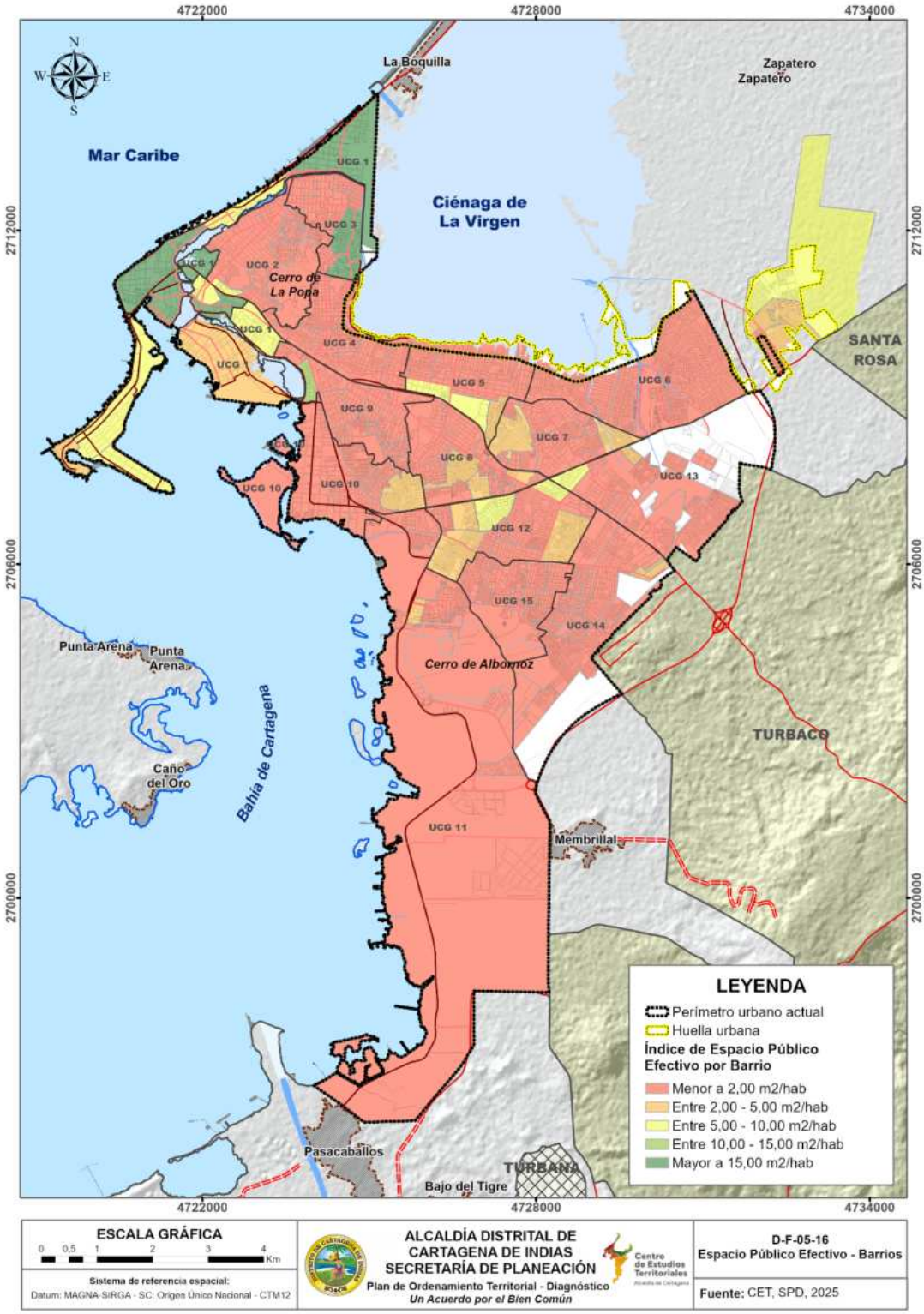
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.5.3 Espacio Público Efectivo por Barrios

Para el análisis del espacio público efectivo por barrios, se genera el mapa D-F-05-16 (ver Figura 233), en el cual se visualiza la categorización del índice de metros cuadrados de EPE por habitante, de acuerdo con los datos del Censo 2018 del DANE. Los rangos establecidos son: inferior a 2 m²/hab, de 2 a 5 m²/hab, de 5 a 10 m²/hab, de 10 a 15 m²/hab y superior a 15 m²/hab.

Los barrios del Distrito, en su gran mayoría no alcanzan a los dos metros cuadrados por habitante (2m2/hab), a diferencia de los barrios como el Centro, San Diego, Getsemaní, La Matuna, el Cabrero, Marbella, Chambacú, Espinal y Pie del Cerro que pueden superar los 15m2/hab. Por su parte, barrios como San Pedro, Santa Lucia, Tesca, Pie de la Popa, Ciudad de Bicentenario, Castillogrande, el Laguito y Bocagrande, tienen índice de EPE entre los rangos de 5m2 a 10m2/habitante.

Figura 233. Mapa Espacio Público Efectivo por barrio



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De igual forma, en las Tabla 160, Tabla 161 y Tabla 162 se detalla la cantidad de espacio público efectivo, su área, el índice (m2/hab) y el déficit en comparación los 15m2/hab de cada barrio, categorizados por localidad y Unidad Comunera de Gobierno. En algunos casos, se identifican barrios que no cuentan con espacio público o no cuentan con EPE.

- **Barrios en la Localidad Histórica y del caribe Norte**

La Localidad Histórica y del Caribe Norte presenta un índice promedio de 6,66 m2/hab, siendo la más alta entre las localidades urbanas del distrito, aunque aún por debajo del estándar de 15 m2/hab. Su déficit medio de 8,34 m2/hab se ve atenuado por sectores con altos niveles de espacio público efectivo, pero aún persisten importantes desigualdades internas.

En primer lugar, la UCG 1 registra el mejor desempeño global, con un promedio de 16,58 m2/hab, superando incluso el estándar en varios barrios. Getsemaní (45,31 m2/hab), San Diego (18,37 m2/hab), El Cabrero (28,25 m2/hab) y La Matuna (242,23 m2/hab) se destacan ampliamente, aunque se advierte que algunos de estos valores pueden estar influenciados por población baja y una alta concentración de EPE institucional o turístico. No obstante, también se identifican barrios con índices bajos como El Laguito (1,97 m2/hab) y Manga (3,89 m2/hab), reflejando contrastes marcados.

Por su parte, la UCG 2 presenta un promedio más bajo, de 1,42 m2/hab, con la mayoría de los barrios por debajo de 1 m2/hab. Pie del Cerro sobresale con 67,17 m2/hab, sin embargo, este valor puede estar distorsionado por una baja densidad poblacional en zonas de reserva. En contraste, barrios como Torices (0,32 m2/hab), Lo Amador (0,10 m2/hab) y la mayoría de sectores populares carecen de espacio público efectivo o presentan datos no identificados.

A continuación, la UCG 3 muestra una situación deficitaria, con un promedio de 0,33 m2/hab. Todos los barrios evaluados, como Daniel Lemaitre (0,27 m2/hab), Santa María (0,95 m2/hab) y San Francisco (0,18 m2/hab), se encuentran por debajo de 1 m 2/hab. Además, varios sectores como San Bernardo y Siete de Agosto no tienen información registrada. Seguidamente, la UCG 8 refleja un panorama mixto. Aunque Calamares (3,28 m2/hab) y La Troncal (6,24 m2/hab) presentan valores destacables, el promedio general de la unidad es de apenas 1,03 m2/hab. La

mayoría de los barrios, como El Country (0,54 m2/hab), Escallón Villa (0,26 m2/hab) y Zaragocilla (0,04 m2/hab), tienen déficit crítico, mientras que varios sectores no cuentan con datos.

Posteriormente, la UCG 9 también mantiene una situación de déficit estructural, con un índice promedio de 0,51 m2/hab. Aunque Martínez Martelo alcanza 12,13 m2/hab, la mayoría de barrios como Amberes, Armenia, El Prado y Paraguay no superan los 0,8 m2/hab, y muchos más no tienen información registrada.

Finalmente, la UCG 10 presenta un promedio de 0,56 m2/hab, evidenciando condiciones críticas de acceso al espacio público. Únicamente Nuevo Bosque se aproxima al estándar con 2,72 m2/hab; los demás barrios, como Alto Bosque (0,12 m2/hab), Bosquecito (0,54 m2/hab) y San Isidro (0,39 m2/hab), presentan niveles muy bajos. Aunque esta unidad cuenta con un número significativo de elementos inventariados (59), estos no se reflejan en una mejora sustancial del indicador.

Tabla 163. Índice de espacio público efectivo por barrios de la Localidad Histórica y del Caribe

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO BARRIOS Y/O ASENTAMIENTOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD HISTÓRICA Y DEL CARIBE					
UCG	**BARRIO/ASENTAMIENTO**	**CANT.**	**EPE(m2)**	**ÍNDICE (m2/hab)**	**DÉFICIT (15m2/hab)**
1	BOCAGRANDE	9	36.491,56	5,95	9,05
	CASTILLOGRANDE	3	31.050,14	8,65	6,35
	CENTRO	25	142.100,62	2.68,01	-253,01
	CHAMBACÚ	4	94.563,83	6.612,86	-6597,86
	CRESPO	5	135.792,76	24,59	-9,59
	EL CABRERO	1	8.640,32	28,25	-13,25
	EL LAGUITO	1	1.904,28	1,97	13,03
	GETSEMANI	11	59.065,53	45,31	-30,31
	LA MATUNA	10	10.658,15	242,23	-227,23
	MANGA	10	46.043,22	3,89	11,11
	MARBELLA	2	11.617,00	7,37	7,63
	PIE DE LA POPA	7	30.553,97	6,16	8,84
	SAN DIEGO	7	12.206,67	18,37	-3,37
	TOTAL UCG 1	95	620.688,06	16,58	-1,58
2	ESPINAL	8	15.416,53	7,55	7,45

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO BARRIOS Y/O ASENTAMIENTOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD HISTÓRICA Y DEL CARIBE					
UCG	**BARRIO/ASENTAMIENTO**	**CANT.**	**EPE(m2)**	**ÍNDICE (m2/hab)**	**DÉFICIT (15m2/hab)**
	LO AMADOR	2	316,06	0,10	14,90
	PIE DEL CERRO	6	46.846,68	67,17	-52,17
	TORICES	7	6.111,15	0,32	14,68
	CERRO DE LA POPA*	NI	NI	NI	NI
	LA PAZ*	NI	NI	NI	NI
	LOMA FRESCA*	NI	NI	NI	NI
	LOS COMUNEROS*	NI	NI	NI	NI
	NARIÑO	NI	NI	NI	NI
	PABLO VI - I	NI	NI	NI	NI
	PABLO VI - II	NI	NI	NI	NI
	PALESTINA	NI	NI	NI	NI
	PARAISO II*	NI	NI	NI	NI
	PEDRO SALAZAR	NI	NI	NI	NI
	PETARE	NI	NI	NI	NI
	REPUBLICA DEL CARIBE	NI	NI	NI	NI
	SAN PEDRO Y LIBERTAD*	NI	NI	NI	NI
	TOTAL UCG 2	23	68.690,43	1,42	13,58
3	CANAPOTE	1	3.075,58	0,84	14,16
	DANIEL LEMAITRE	3	3.221,37	0,27	14,73
	SAN FRANCISCO	1	1.500,84	0,18	14,82
	SANTA MARIA	1	2.549,54	0,95	14,05
	SAN BERNARDO*	NI	NI	NI	NI
	SIETE DE AGOSTO*	NI	NI	NI	NI
	TOTAL UCG 3	6	10.347,33	0,33	14,67
8	BUENOS AIRES	1	539,04	0,28	14,72
	CALAMARES	29	29.767,28	3,28	11,72
	CAMAGÜEY	2	1.965,67	1,52	13,48
	EL CARMEN	NI	NI	NI	NI
	EL COUNTRY	6	2.586,80	0,54	14,46
	ESCALLON VILLA	5	2.403,04	0,26	14,74
	LA CAMPIÑA	1	628,16	0,12	14,88
	LA TRONCAL	4	6.733,74	6,24	8,76
	LAS DELICIAS	NI	NI	NI	NI
	LOS ANGELES*	NI	NI	NI	NI
	LOS EJECUTIVOS	1	161,61	0,17	14,83

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO BARRIOS Y/O ASENTAMIENTOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD HISTÓRICA Y DEL CARIBE					
UCG	**BARRIO/ASENTAMIENTO**	**CANT.**	**EPE(m2)**	**ÍNDICE (m2/hab)**	**DÉFICIT (15m2/hab)**
	RUBÍ*	NI	NI	NI	NI
	TACARIGUA	6	5.691,83	4,79	10,21
	VILLA SANDRA	5	1.185,96	2,20	12,80
	ZARAGOCILLA	2	515,16	0,04	14,96
	TOTAL UCG 8	62	52.178,30	1,03	13,97
9	AMBERES	2	1.011,64	0,36	14,64
	ARMENIA	2	992,71	0,85	14,15
	BARRIO CHINO	NI	NI	NI	NI
	BRUSELAS	3	3.001,23	0,57	14,43
	EL PRADO	1	540,25	0,25	14,75
	ESPAÑA	NI	NI	NI	NI
	JOSE ANTONIO GALAN	NI	NI	NI	NI
	JUAN XXIII*	NI	NI	NI	NI
	JUNÍN	NI	NI	NI	NI
	LAS BRISAS	NI	NI	NI	NI
	MARTINEZ MARTELO	9	9.458,62	12,13	2,87
	NUEVA GRANADA	8	597,11	0,48	14,52
	NUEVE DE ABRIL	NI	NI	NI	NI
	PARAGUAY	3	3.179,46	0,74	14,26
	PIEDRA DE BOLIVAR*	NI	NI	NI	NI
	TOTAL UCG 9	28	18.781,03	0,51	14,49
10	ALTO BOSQUE	1	266,00	0,12	14,88
	ALTOS DE SAN ISIDRO	1	1.910,13	0,49	14,51
	BOSQUECITO	1	1.771,87	0,54	14,46
	EL BOSQUE	2	3.772,01	0,51	14,49
	LOS CERROS	4	894,26	0,58	14,42
	MIRADOR DEL NUEVO BOSQUE	1	649,08	0,29	14,71
	NUEVO BOSQUE	2	26.468,32	2,72	12,28
	REPÚBLICA DE CHILE	31	7.722,12	0,93	14,07
	SAN ISIDRO	10	1.807,25	0,39	14,61
	TOTAL UCG 10	59	45.261,03	0,56	14,44
TOTAL LOCALIDAD HISTÓRICA Y DEL CARIBE		540	1.631.892,33	6,66	8,34

Nota: Los barrios marcados con asterisco (*) cuentan con espacio público, pero no con espacio público efectivo. El índice fue calculado con base en la población censada por el DANE en 2018, sumada a la población flotante. Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

- **Barrios en la Localidad de la Virgen y Turística**

La Tabla 164 presenta el análisis del espacio público efectivo (EPE) por barrios y/o asentamientos localizados en la Localidad de la Virgen y Turística**,** agrupados por Unidades Comuneras de Gobierno (UCG). Se reporta el número de espacios públicos inventariados, el área total de EPE en metros cuadrados, el índice de EPE por habitante (m²/hab) y el déficit calculado frente al estándar mínimo de 15 m2/hab. Esta información constituye un insumo clave para identificar brechas territoriales y priorizar intervenciones en la generación y mejoramiento del espacio público en esta localidad.

Tabla 164. Índice de espacio público efectivo por barrios de la Localidad de la Virgen y Turística

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO BARRIOS Y/O ASENTAMIENTOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE LA VIRGEN Y TURÍSTICA					
UCG	**BARRIO/ASENTAMIENTO**	**CANT.**	**EPE(m2)**	**ÍNDICE (m2/hab)**	**DÉFICIT (15m2/hab)**
4	ALCIBIA	6	1739,31	0,52	14,48
	BOSTON*	NI	NI	NI	NI
	LA CANDELARIA*	NI	NI	NI	NI
	LA ESPERANZA	7	4.956,53	0,51	14,49
	LA MARIA	1	624,05	0,04	14,96
	LA QUINTA	1	270,19	0,05	14,95
	SAN FRANCISCO	1	151.417,93	NI	NI
	Total UCG 4	16	159008,01	2,81	12,19
5	CHIQUINQUIRA	38	28.419,00	4,91	10,09
	OLAYA (ST. CENTRAL)	6	10.407,15	0,23	14,77
	OLAYA (ST. RAFAEL NUÑEZ)				
	OLAYA (ST. RICAURTE)				
	OLAYA (ST.11 DE NOVIEMBRE)				
	REPUBLICA DEL LIBANO	2	1.686,75	0,16	14,84
	TESCA	1	36.936,33	16,57	-1,57
	TOTAL UCG 5	47	77.449,23	1,22	13,78
6	CIUDAD BICENTENARIO	19	82.495,39	6,38	8,62
	CIUDADELA LA PAZ	1	7.370,76	NI	NI
	EL POZÓN	21	12.928,71	0,25	14,75
	FLOR DEL CAMPO	20	13.056,82	2,81	12,19
	FREDONIA	2	1.582,08	0,18	14,82

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO BARRIOS Y/O ASENTAMIENTOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE LA VIRGEN Y TURÍSTICA					
UCG	**BARRIO/ASENTAMIENTO**	**CANT.**	**EPE(m2)**	**ÍNDICE (m2/hab)**	**DÉFICIT (15m2/hab)**
	LA INDIA	2	1.798,69	0,56	14,44
	LA SEVILLANA	NI	NI	NI	NI
	NUEVO PARAISO	6	7.723,93	0,59	14,41
	OLAYA (ST. LA MAGDALENA)	2	5110,39	0,35	14,65
	OLAYA (ST. LA PUNTILLA)				
	OLAYA (ST. PLAYA BLANCA)				
	OLAYA (ST. PROGRESO)				
	OLAYA (ST. STELLA)				
	OLAYA (ST. ZARABANDA)				
	URBANIZACIÓN COLOMBIATÓN	13	18.194,10	4,76	10,24
	VILLA ESTRELLA	1	756,15	0,11	14,89
	VILLAS DE ARANJUEZ	46	17.375,20	2,30	12,70
	VILLAS DE LA CANDELARIA	NI	NI	NI	NI
	TOTAL UCG 6	133	168.392,21	1,22	13,78
7	CHAPACUA	NI	NI	NI	NI
	CHIPRE	NI	NI	NI	NI
	EL GALLO	1	349,94	0,35	14,65
	LA CASTELLANA*	NI	NI	NI	NI
	LA FLORESTA	NI	NI	NI	NI
	LAS GAVIOTAS	26	39.936,38	4,42	10,58
	LAS PALMERAS	29	19.349,27	3,42	11,58
	LOS ALPES	6	5.846,41	0,78	14,22
	NUEVO PORVENIR	2	388,27	0,25	14,75
	REPÚBLICA DE VENEZUELA	3	1.515,62	0,56	14,44
	SAN ANTONIO	NI	NI	NI	NI
	SAN JOSÉ OBRERO*	NI	NI	NI	NI
	TRECE DE JUNIO	14	5.769,23	0,70	14,30
	VIEJO PORVENIR	2	1.078,33	0,18	14,82
	TOTAL UCG 7	83	74.233,45	1,53	13,47
TOTAL LOCALIDAD DE LA VIRGEN Y TURÍSTICA		279	479.082,91	1,56	13,44

Nota: Los barrios marcados con asterisco (*) cuentan con espacio público, pero no con espacio público efectivo. El índice fue calculado con base en la población censada por el DANE en 2018, sumada a la población flotante**.** Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

La Localidad de la Virgen y Turística presenta un índice promedio de 1,56 m2/hab, lo cual refleja un déficit significativo frente al estándar de 15 m2/hab, con un faltante promedio de 13,44

m2/hab. Este comportamiento evidencia una cobertura insuficiente y una distribución desigual del espacio público efectivo.

En primer lugar, la UCG 4, con un total de 16 elementos de EPE, alcanza un promedio de 2,81 m2/hab, siendo el más alto entre las UCG de la localidad. Sin embargo, este valor se ve afectado por la concentración de área en un único barrio: San Francisco, que, aunque presenta una superficie amplia (151.417,93 m2), no tiene índice calculado. Barrios como La Esperanza (0,51 m2/hab) y La María (0,04 m2/hab) muestran déficits críticos, al igual que varios sectores con datos no identificados o sin espacio público efectivo.

En segundo lugar, la UCG 5 muestra un comportamiento más dispar. Aunque Tesca destaca positivamente con un índice de 16,57 m2/hab, que incluso supera el estándar, los demás barrios presentan condiciones deficitarias. Chiquinquirá se acerca con 4,91 m2/hab, mientras que barrios como República del Líbano (0,16 m2/hab) y Olaya (sector Central) (0,23 m2/hab) se encuentran en niveles bajos. El promedio general de esta UCG es de 1,22 m2/hab, reflejando una fuerte disparidad interna.

Seguidamente, la UCG 6 presenta la mayor cantidad de elementos (133), pero su promedio también es bajo: 1,22 m2/hab. Ciudad Bicentenario registra un valor destacado (6,38 m2/hab), al igual que Urbanización Colombiatón (4,76 m2/hab), pero el resto de los barrios, incluyendo sectores de Olaya y El Pozón, se encuentran por debajo de 1 m2/hab. La alta densidad poblacional y el desarrollo informal en varios de estos barrios agudizan el déficit.

Posteriormente, la UCG 7 refleja una situación intermedia con un promedio de 1,53 m2/hab. Barrios como Las Gaviotas (4,42 m2/hab) y Las Palmeras (3,42m2/hab) se destacan positivamente, mientras que la mayoría restante, como Nuevo Porvenir (0,25 m2/hab) o Trece de Junio (0,70 m2/hab), presentan déficits marcados. Además, varios barrios no cuentan con información reportada o presentan espacio público no efectivo.

- **Barrios en la Localidad Industrial y de la Bahía**

La Localidad Industrial y de la Bahía presenta un comportamiento crítico en materia de espacio público efectivo (EPE), con un promedio general de 0,95 m2/hab, muy por debajo del estándar mínimo recomendado de 15 m2/hab, lo que evidencia un déficit promedio de 14,05 m2/hab, como se observa en la Tabla 165, donde se relaciona los barrios ubicados en esta localidad.

Tabla 165. Índice de espacio público efectivo por barrios de la Localidad Industrial y de la Bahía

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO BARRIOS Y/O ASENTAMIENTOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA					
UCG	**BARRIO/ASENTAMIENTO**	**CANT.**	**EPE(m2)**	**ÍNDICE (m2/hab)**	**DÉFICIT (15m2/hab)**
11	ALBORNOZ *	NI	NI	NI	NI
	ANTONIO JOSÉ DE SUCRE	NI	NI	NI	NI
	ARROZ BARATO	NI	NI	NI	NI
	BELLAVISTA	2	2661,79	2,74	12,26
	CEBALLOS	1	1045,76	0,13	14,87
	EL LIBERTADOR	NI	NI	NI	NI
	HENEQUÉN	NI	NI	NI	NI
	LOS GIRASOLES	NI	NI	NI	NI
	MAMONAL*	NI	NI	NI	NI
	POLICARPA*	NI	NI	NI	NI
	PUERTA DE HIERRO	NI	NI	NI	NI
	SAN ISIDRO*	NI	NI	NI	NI
	SANTA CLARA	5	4792,77	1,84	13,16
	VEINTE DE JULIO SUR	6	4084,38	0,80	14,20
	VILLA BARRAZA	NI	NI	NI	NI
	VILLA ROSA	NI	NI	NI	NI
	ZONA INDUSTRIAL*	NI	NI	NI	NI
	TOTAL UCG 11	14	12584,7	0,03	14,97
12	ALMIRANTE COLON	22	15.097,14	2,45	12,55
	BLAS DE LEZO	40	24.902,24	1,58	13,42
	EL CAMPESTRE	36	34.359,63	3,03	11,97
	EL CARMELO	3	1.120,86	0,17	14,83
	EL MILAGRO	1	150,03	0,04	14,96
	EL SOCORRO	97	49.422,76	4,24	10,76
	LA CENTRAL	1	490,80	0,19	14,81
	LOS CARACOLES	137	56.161,56	7,84	7,16
	LOS CORALES	3	6.464,26	1,79	13,21
	SAN PEDRO	16	15.575,73	6,89	8,11

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO BARRIOS Y/O ASENTAMIENTOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA					
UCG	**BARRIO/ASENTAMIENTO**	**CANT.**	**EPE(m2)**	**ÍNDICE (m2/hab)**	**DÉFICIT (15m2/hab)**
	SANTA MONICA	5	2.041,60	0,45	14,55
	TOTAL UCG 12	361	205.786,59	2,70	12,30
13	ANITA	NI	NI	NI	NI
	EL RECREO	2	494,33	0,19	14,81
	HUELLAS ALBERTO URIBE	NI	NI	NI	NI
	LA CAROLINA*	NI	NI	NI	NI
	LA CONCEPCIÓN	7	7.877,90	2,29	12,71
	PARQUE HEREDIA	1	3.923,59	NI	NI
	PROVIDENCIA	1	3.411,94	0,42	14,58
	SAN JOSE DE LOS CAMPANOS	5	6.373,04	0,25	14,75
	SANTA LUCÍA	10	7.609,48	10,48	4,52
	TERMINAL	NI	NI	NI	NI
	TERNERA	9	3.562,26	0,39	14,61
	VILLA ROSITA	15	8.620,15	3,76	11,24
	TOTAL UCG 13	50	41.872,69	0,70	14,30
14	ALAMEDA LA VICTORIA	9	7.525,67	1,56	13,44
	CAMILO TORRES	NI	NI	NI	NI
	CESAR FLOREZ	NI	NI	NI	NI
	CIUDADELA 11 DE NOVIEMBRE	4	5.114,66	3,55	11,45
	CIUDADELA 2000	5	1.673,69	0,41	14,59
	JORGE ELIECER GAITAN	NI	NI	NI	NI
	LA ESMERALDA I	2	67,55	0,09	14,91
	LA ESMERALDA II	3	384,51	0,75	14,25
	LA FLORIDA*	NI	NI	NI	NI
	LA SIERRITA	1	1.081,79	0,59	14,41
	LOS SANTANDERES	11	1.359,43	0,93	14,07
	MARIA CANO*	NI	NI	NI	NI
	NAZARENO	22	1.673,97	0,94	14,06
	NELSON MANDELA	3	8.054,48	0,27	14,73
	NUEVA DELHI	NI	NI	NI	NI
	NUEVA JERUSALÉN	NI	NI	NI	NI
	ROSEDAL	NI	NI	NI	NI
	SAN FERNANDO	3	805,32	0,04	14,96
	SANTA MONICA	1	1.287,39	NI	NI
	SECTORES UNIDOS	NI	NI	NI	NI
	URBANIZACIÓN SIMON BOLIVAR	9	7.911,10	2,97	12,03
	VILLA FANNY	NI	NI	NI	NI

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO BARRIOS Y/O ASENTAMIENTOS UBICADOS EN LA LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA					
UCG	**BARRIO/ASENTAMIENTO**	**CANT.**	**EPE(m2)**	**ÍNDICE (m2/hab)**	**DÉFICIT (15m2/hab)**
	VILLA HERMOSA*	NI	NI	NI	NI
	VILLARRUBIA	1	3.114,29	1,73	13,27
	ZONA INDUSTRIAL	NI	NI	NI	NI
	TOTAL UCG 14	74	40.053,85	0,43	14,57
15	EL CAMPESTRE	1	393,48	NI	NI
	EL EDUCADOR*	NI	NI	NI	NI
	EL REPOSO	NI	NI	NI	NI
	JAIME PARDO LEAL	NI	NI	NI	NI
	LA CONSOLATA	5	4.361,25	0,80	14,20
	LA VICTORIA	4	314,75	0,07	14,93
	LOS JARDINES	8	3.962,78	1,30	13,70
	LUIS CARLOS GALÁN*	NI	NI	NI	NI
	MANUELA VERGARA DE CURI	2	78,61	0,16	14,84
	NELSON MANDELA*	NI	NI	NI	NI
	SAN PEDRO MARTIR	7	1.248,19	0,05	14,95
	VISTA HERMOSA	1	270,09	0,03	14,97
	TOTAL UCG 15	28	10.629,16	0,19	14,81
TOTAL LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA		527	310.926,99	0,95	14,05

Nota: Los barrios marcados con asterisco (*) cuentan con espacio público, pero no con espacio público efectivo. El índice fue calculado con base en la población censada por el DANE en 2018, sumada a la población flotante**.** Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

En cuanto al comportamiento de los barrios por Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) se resalta:

En primer lugar, la UCG 11 evidencia una de las condiciones más críticas de la localidad, con un índice promedio de apenas 0,03 m2/hab, lo que representa un déficit de 14,97 m2/hab. La mayoría de sus barrios no cuentan con información identificada o presentan espacio público no efectivo, como Albornoz, Mamonal y San Isidro.

Por su parte, la UCG 12, aunque concentra la mayor cantidad de elementos de EPE (361), alcanza solo 2,70 m2/hab en promedio. Si bien barrios como Los Caracoles (7,84 m2/hab) y San

Pedro (6,89 m2/hab) superan la media de la localidad, siguen sin alcanzar el estándar mínimo. La concentración de espacios en unos pocos sectores indica una distribución desigual.

A continuación, la UCG 13 muestra un comportamiento heterogéneo. Destaca el barrio Santa Lucía, con un índice de 10,48 m2/hab, el más alto de toda la localidad. No obstante, el promedio de la UCG es de apenas 0,70 m2/hab, y varios de sus barrios tampoco cuentan con información disponible, como Huellas Alberto Uribe y Terminal.

Seguidamente, la UCG 14 mantiene condiciones similares, con un promedio de 0,43 m2/hab. Se identifican algunos casos puntuales con mejor desempeño, como Ciudadela 11 de noviembre (3,55 m2/hab) y Urbanización Simón Bolívar (2,97 m2/hab), pero la mayoría de barrios están por debajo de 1 m2/hab, o carecen de información verificada.

Finalmente, la UCG 15 presenta una de las situaciones más críticas en toda la localidad, con un promedio de apenas 0,19 m2/hab. Barrios como Vista Hermosa (0,03), San Pedro Mártir (0,05) y La Victoria (0,07) muestran condiciones muy por debajo del umbral mínimo. Solo Los Jardines supera 1 m2/hab (1,30 m2/hab), mientras que el resto mantiene valores deficientes.

4.5.6 Déficit cuantitativo de Espacio Público Efectivo urbano

Según el artículo 2.2.3.2.5 del Decreto 1077 de 2015, que compila el Decreto 1504 de 1998 establece que, el déficit cuantitativo de espacio público para la situación actual y en el marco del desarrollo futuro del Distrito, el déficit cuantitativo es la carencia o insuficiente disponibilidad de elementos de espacio público con relación al número de los habitantes permanentes al territorio. Para el caso de lugares turísticos con alta incidencia de población flotante, el monto de habitantes cubiertos debe incorporar una porción correspondiente a esta población transitoria (Minvivienda, 2015).

El Decreto 1077 de 2015 establece que las áreas urbanas de los municipios y distritos deben alcanzar, en el marco de los programas y metas de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, un índice mínimo de quince metros cuadrados (15 m2) de espacio público efectivo por habitante (Minvivienda, 2015).

Por lo anterior, se realiza el cálculo 1.605.956,08 m2 de espacio público efectivo urbano teniendo en cuenta la población flotante sobre la proyección a 2024 de la población urbana según el DANE, dando como índice de EPE urbano 1,56 m2 por habitante.

Teniendo en cuenta que para el cálculo del déficit de espacio público efectivo se compara con el índice mínimo de 15 m2, Cartagena en suelo urbano presenta un déficit cuantitativo de 13,44 m2 por habitante, como se describe en la siguiente tabla.

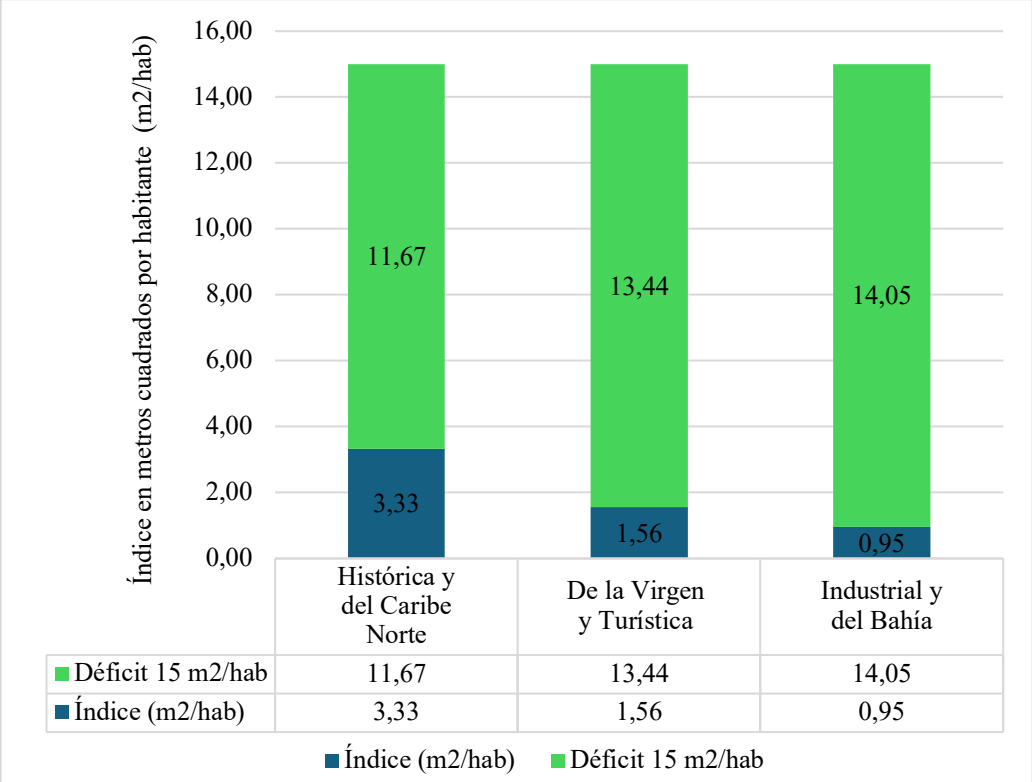
Tabla 166. Déficit Cuantitativo de Espacio Público Efectivo urbano

DÉFICIT CUANTITATIVO DE EPE URBANO	
Área (m2) EPE urbano	1.605.956,08
Habitantes 2024	1.030.697
Índice (m2/hab)	1.56
Déficit (m2/hab)	13,34

Nota: índice calculado con la proyección de población DANE a 2024, sumando la población flotante. Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

En cuanto al déficit cuantitativo del espacio público efectivo por localidad, se calcula que la Localidad 3 (Industrial y de la Bahía) presenta el mayor déficit con 14,05 m2, seguido de la Localidad 2 (De la Virgen y Turística) con 13,44 m2 y por último la Localidad 1(Histórica y del Caribe Norte) con 11,67 m2, como se ilustra en la siguiente figura.

Figura 234. Déficit cuantitativo de EPE por localidad



Nota: Índice calculado con habitantes censados por el DANE en el año 2018, más la población flotante. Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Adicionalmente, el cálculo del déficit cuantitativo de espacio público efectivo se realiza de forma desagregada por Unidad Comunera de Gobierno (UCG), cuyos resultados se presentan en la siguiente tabla. Este análisis permite identificar brechas territoriales en la provisión de espacio público, orientar las decisiones de planificación, priorizar intervenciones y cumplir con los estándares mínimos establecidos por la normativa vigente (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.3.2.7).

La desagregación por UCG facilita una comprensión más precisa de las desigualdades espaciales y aporta insumos clave para la formulación de proyectos que promuevan mayor equidad territorial y calidad de vida urbana.

Tabla 167. Déficit cuantitativo de espacio público efectivo por UCG

UCG	Índice de EPE (m2/hab)	Déficit cuantitativo
UCG 1	16,58	No presenta
UCG 2	1,42	13,58
UCG 3	0,33	14,67
UCG 4	2,81	12,19
UCG 5	1,24	13,76
UCG 6	1,21	13,79
UCG 7	1,53	13,47
UCG 8	1,04	13,96
UCG 9	0,56	14,44
UCG 10	1,05	13,95
UCG 11	0,30	14,70
UCG 12	2,70	12,30
UCG 13	0,70	14,30
UCG 14	0,43	14,57
UCG 15	0,19	14,81

Nota: Índice calculado con habitantes censados por el DANE en el año 2018, más la población flotante. Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

De lo anterior se observa que, la Unidad Comunera de Gobierno que presenta mayor déficit cuantitativo en cuanto espacio público efectivo comparado con el índice de 15m2, es la UCG 15, con un déficit de 14,81 m2/hab, en comparación a la UCG 1, que no presenta déficit, lo que puede deberse a la ocupación actual que se da dentro de ésta, en cuanto al número de habitantes permanentes. Por otro lado, se puede decir que el resto de las UCG presentan en promedio un déficit cuantitativo de EPE de 13,84 m2 por habitante.

4.5.7 Déficit cualitativo de Espacio Público Urbano

Para el análisis del déficit cualitativo del espacio público urbano, es necesario tener en cuenta lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, que compila el Decreto 1504 de 1998, en relación con los criterios normativos que definen esta dimensión del déficit.

"El déficit cualitativo se determina por las condiciones inadecuadas para el uso, goce y disfrute de los elementos del espacio público que satisfacen necesidades colectivas de los residentes y visitantes del territorio, con énfasis en la inaccesibilidad generada por deterioro, inseguridad o imposibilidad física de acceso, así como por el desequilibrio en la localización de dichos elementos con respecto a la población que los utiliza *(Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.3.2.6.)*

Teniendo en cuenta que, durante la vigencia del Decreto 0977 de 2001, el Distrito no ha formulado un Plan Maestro de Espacio Público (PMEP), se hace necesaria su estructuración como instrumento técnico y normativo que oriente la conservación, mejoramiento, generación y gestión del espacio público urbano. El Decreto 1504 de 1998 establece que los municipios y distritos deben formular e incorporar este plan como parte del componente urbano del POT, con el fin de garantizar una visión articulada y sostenible del espacio público en el largo plazo.

En concordancia, el CONPES 3718 de 2012 refuerza la importancia de contar con inventarios actualizados, sistemas de información confiables y herramientas de evaluación cualitativa para priorizar intervenciones. Por ello, es prioritario avanzar en la caracterización de los elementos existentes, que permita la aplicación de una matriz de calidad y el diseño de estrategias diferenciadas por territorios.

Además, ONU Hábitat, brinda la Guía global para el espacio público, dentro de la cual se encuentra la herramienta de política No. 2, para medir la calidad del EP, mediante indicadores que permitan medir el espacio público a través de la oferta, calidad, distribución, conectividad y accesibilidad.[45]

Por otro lado, la organización Project for Public Spaces (PPS, por sus siglas en inglés) ha evaluado miles de espacios públicos en diferentes países, sintetizando cuatro cualidades claves para que los espacios públicos sean exitosos: “son accesibles; la gente se dedica a actividades allí; el espacio es cómodo y tiene una buena imagen y, finalmente, es un lugar sociable; uno donde las personas se encuentran y donde uno lleva amigos cuando tiene visitas” [46].

[45] Estos indicadores, evalúa la oferta, la calidad y la distribución de los diferentes elementos que constituyen el espacio público, siendo una herramienta clave para la formulación de la herramienta que permita medir el déficit cualitativo del EP en el Distrito de Cartagena.

[46] www.pps.org/reference/grplacefeat

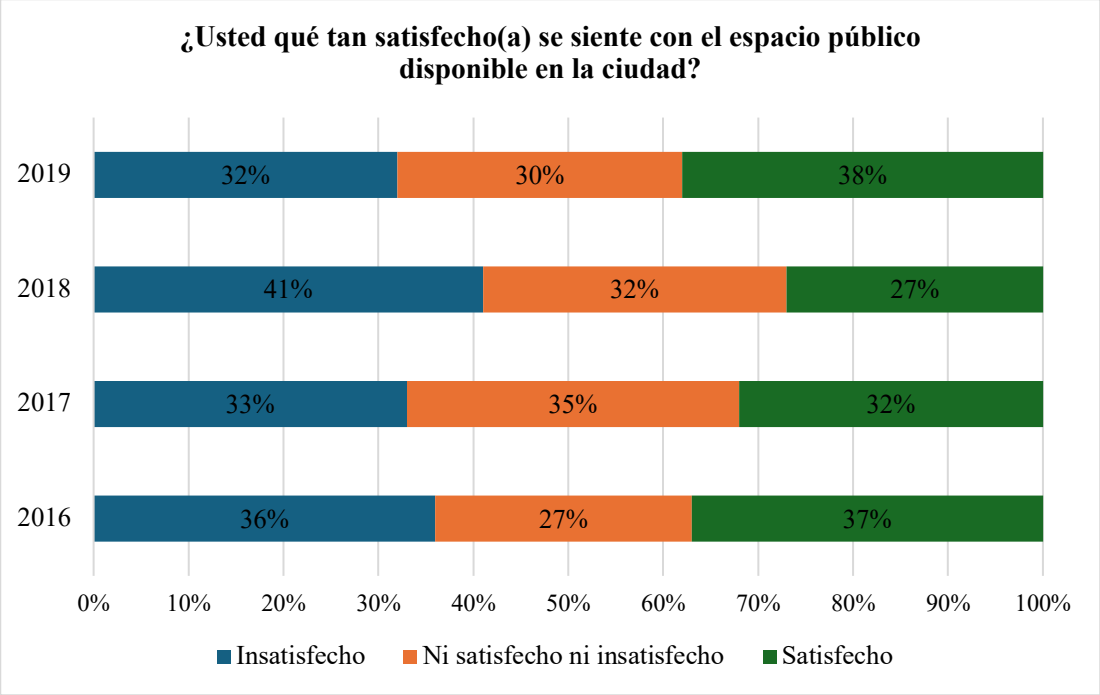
Adicionalmente, la calidad del espacio público se puede medir según su dimensión social, cultural y política, a través de situaciones cotidianas que alimentan las experiencias y, por ende, las opiniones de los usuarios acerca de este, por lo tanto, la participación ciudadana en este caso, es un insumo de vital importancia para evaluar el espacio público, por la intensidad y calidad de las relaciones sociales, por su capacidad de acoger y mezclar distintos grupos y comportamientos y por su disposición para estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración cultural.

Es por esto que, las consignas que se recopilan de la sociedad tienen una ponderación importante a la hora de establecer un diagnóstico en cuanto las características cualitativas del espacio público, por lo que el análisis del déficit cualitativo para este diagnóstico, se realiza a partir de instrumentos como las Encuestas de Percepción Ciudadana de Cartagena Como Vamos (2019-2024) y la Encuesta de Diagnóstico y Percepción realizada de Gerencia de Espacio Público y Movilidad (GEPM, 2023), que permite orientar la apreciación de los habitantes sobre la calidad del espacio público.

4.5.7.1 Percepción ciudadana del espacio público

De acuerdo con el reporte de la encuesta de percepción ciudadana, realizada por Cartagena Como Vamos (2019), el 38% de los 1.121 encuestados manifiestan estar satisfecho con el espacio público en la ciudad, el 32% reporta estar insatisfecho y el 30% expresan estar ni satisfecho, ni insatisfecho. En comparación con el año 2018 el grado de satisfacción aumentó, como se visualiza en la siguiente gráfica.

Figura 235. Percepción ciudadana del espacio público de Cartagena entre 2016 - 2019

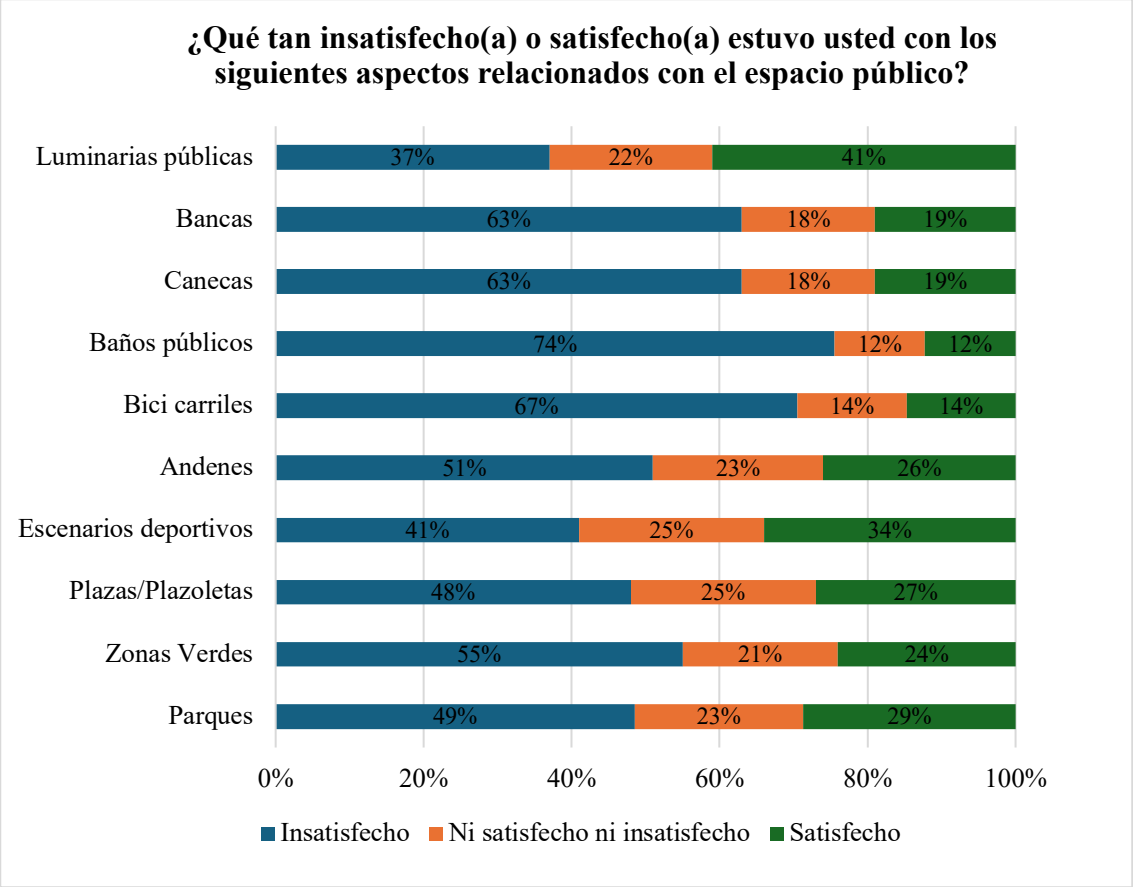


Fuente: Cartagena Como Vamos, 2023.

Adicionalmente, el 35% de la población encuestada, es decir 392 habitantes, responden estar satisfechos con los parques y zonas verdes públicas de los barrios en el que habitan, de igual forma el 62% perciben con grado de satisfacción el alumbrado público de los barrios, por último, el 66% de los encuestados manifiestan que los vehículos automotores parquean frecuentemente en la calle o el andén, presentándose una ocupación indebida del espacio público de la ciudad.

Por otro lado, en el año 2022, Cartagena Cómo Vamos reporta que, de acuerdo con la encuesta realizada a 1.100 habitantes sobre la percepción ciudadana, con respecto al espacio público la satisfacción es baja, los elementos con los que los cartageneros se sienten menos satisfechos son los baños públicos, bicicarriles, bancas y canecas, en comparación con las luminarias públicas que presentan mayor grado de satisfacción.

Figura 236. Percepción ciudadana del espacio público de Cartagena año 2022

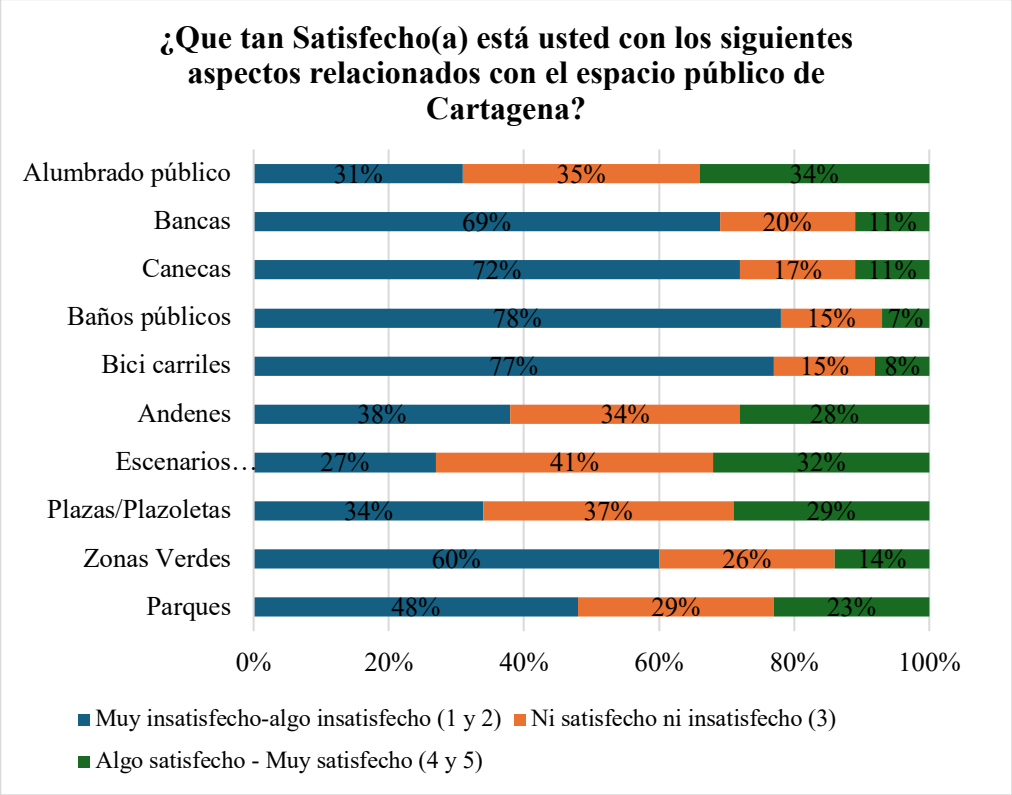


Fuente: Cartagena Cómo Vamos, 2022.

Como se ilustra en la gráfica anterior, entre el 40% y el 50% de los encuestados están insatisfechos con los escenarios deportivos, parques y plazas. A nivel General, Cartagena Cómo Vamos (2022) señala que para este año la percepción ciudadana en cuanto al espacio público es baja con un indicador de 2,4 de satisfacción (p.161)

Por otra parte, para el año 2023, Cartagena Cómo Vamos, propone 10 pautas para la recuperación de la buena percepción ciudadana, dentro del cual se encuentra el rescate del espacio público de los barrios y zonas de recreación pasiva y activa debido a la percepción en ese año, teniendo en cuenta que la mayoría de los ciudadanos manifestaron estar insatisfechos con los parques y zonas verdes. En la siguiente gráfica se proyectan los resultados de la percepción ciudadana con respecto al espacio público, con base a las 1.011 encuestas realizadas, de las cuales 919 están enfocadas en la zona urbana y 82 en la zona rural continental.

Figura 237. Percepción ciudadana del espacio público de Cartagena año 2023



Fuente: Cartagena Cómo Vamos, 2023.

Como se observa en la gráfica anterior, la insatisfacción, en su mayoría se encuentra en los elementos como bicicarriles, canecas, bancas, seguido con un 60% de no estar satisfecho con las zonas verdes y un 48% con los parques, a diferencia de los escenarios deportivos que tiene menores niveles de insatisfacción. En general, la satisfacción de los ciudadanos encuestados con respecto al espacio público es baja con un indicador de 2,5 por debajo del promedio de todos los aspectos evaluados en la encuesta de percepción ciudadana 2023 (p. 167).

Por su parte, la Gerencia de Espacio Público y Movilidad realiza en el 2023 una encuesta de percepción del espacio público en el distrito, consignada en el documento de diagnóstico para la formulación de la Política Pública Distrital de Espacio Público.

La encuesta en mención se realizó a 940 personas mediante formatos físicos y digitales, incluyendo población diversa, víctimas del conflicto, migrantes y ciudadanía en general, utilizando un muestreo no probabilístico por conveniencia.

De la población participante el 60% manifiesta tener edades entre 27 y 59 años, seguido del 30% de encuestados que se encuentran en edades entre los 14 y 26 años y solo el 10% manifestó ser mayor de 60 años. Además, el 97,3% de los encuestados manifiestan ser de origen colombiano seguido del 1,5% nacidos en Venezuela. En cuanto al departamento origen, el 88% asegura haber nacido en Bolívar, de los cuales el 83% nacieron en el Distrito de Cartagena de Indias.

Con respecto al espacio público, la población reconoce los andenes y calles como los elementos pertenecientes a este, por ser los más frecuentados a diarios igual que los paraderos de autobuses, según el 69,7% de los encuestados, en comparación a espacios como antejardines, ciénagas y cerros que tienen bajos niveles de reconocimiento como elementos constitutivos del espacio público en la ciudad, adicionalmente, que el 61,2% respondieron que nunca visitan los cerros.

Ante la percepción por parte de los encuestados, sobre las condiciones o estado actual de los elementos del espacio público se obtiene los siguientes resultados:

Tabla 168. Percepción de la condición/estado actual de elementos del espacio público

¿Cómo evalúa usted la condición/estado actual de los siguientes elementos de EP en su barrio o corregimiento?	Muy Buena	Buena	Regular	Muy mala	Mala	No existe
Luminarias públicas	8%	20%	41%	8%	22%	1%
Áreas de reserva y de protección natural	5%	18%	42%	5%	21%	9%
Calles y avenidas	5%	15%	44%	9%	25%	1%
Paraderos de buses	5%	19%	41%	8%	23%	4%
Alumbrado Público	9%	25%	43%	5%	16%	2%
Ciclovías o ciclorrutas	4%	15%	34%	5%	25%	17%
Ciénegas y lagos	4%	13%	39%	7%	25%	13%
Cerros	4%	15%	36%	5%	25%	15%
Parques, plazas y plazoletas	7%	24%	40%	6%	19%	3%
Escenarios de uso público para la práctica del deporte (canchas, gimnasios abiertos, otros)	8%	27%	41%	6%	15%	4%
Escenarios culturales	6%	23%	41%	5%	15%	10%

¿Cómo evalúa usted la condición/estado actual de los siguientes elementos de EP en su barrio o corregimiento?	Muy Buena	Buena	Regular	Muy mala	Mala	No existe
Puentes, túneles y paseos peatonales	6%	20%	41%	5%	19%	9%
Mobiliario urbano (bancas, canecas, rampas, otros)	6%	17%	40%	9%	23%	7%
Señalización vial y urbana	6%	19%	41%	8%	22%	4%
Parqueaderos en espacio abierto	5%	17%	40%	7%	23%	8%

Nota: adaptado del documento de diagnóstico v1 para la formulación de la Política Pública Distrital de Espacio Público. Fuente: IPREG 2023.

De lo anterior, la mayoría de los elementos fueron calificados como regulares, sólo el 27% considera que los escenarios deportivos están en buen estado y apenas el 24% opinó lo mismo de los parques y plazas. Elementos como calles, ciclorrutas, cerros y cuerpos de agua fueron calificados en mal estado por un 25%.

De igual modo, la GEPM (2023), señala que más del 50% de los encuestados consideran como problemáticas graves o muy graves cuatro situaciones específicas: la contaminación ambiental, sonora y visual; la ocupación de calles y andenes como parqueaderos; la inseguridad; y la falta de infraestructura adecuada para el tránsito peatonal de personas con movilidad reducida, individuos o adultos mayores, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 169. Percepción de las situaciones que se presenta en los espacios públicos

¿Cómo percibe las siguientes situaciones que se presentan en los espacios públicos en su barrio o corregimiento?	Grave	Muy grave	Nada grave	No existe la situación	Poco grave
Anegamiento, inundaciones y/o deslizamientos de tierra	30%	8%	14%	23%	24%
Carencia de árboles y zonas verdes	27%	9%	19%	15%	30%
Contaminación ambiental, auditiva y/o visual (basuras, residuos, vallas publicitarias, otro)	35%	17%	14%	9%	26%
Calles y andenes utilizados como parqueaderos	37%	20%	12%	9%	22%
Discriminación social, cultural y/o sexual en espacio público	18%	8%	23%	24%	28%
Distancias y tiempos de espera para integrase al sistema de transporte vial	27%	11%	24%	10%	27%

¿Cómo percibe las siguientes situaciones que se presentan en los espacios públicos en su barrio o corregimiento?	Grave	Muy grave	Nada grave	No existe la situación	Poco grave
Insuficiente alumbrado público	24%	9%	23%	13%	31%
Inseguridad (hurtos, homicidios, otro)	36%	21%	13%	6%	25%
Libre acceso e interacción comunitaria	23%	7%	25%	13%	32%
Pocos elementos de circulación peatonal para personas con movilidad reducida, invidentes y/ adultos mayores	36%	20%	14%	10%	20%
Espacios compartidos (no delimitados) con mascotas	32%	15%	18%	11%	24%
Ventas informales, estacionarias y ambulantes	29%	12%	20%	13%	27%
Conectividad con el resto de la ciudad	22%	9%	27%	16%	26%

Nota: adaptado del documento de diagnóstico v1 para la formulación de la Política Pública Distrital de Espacio Público. Fuente: IPREG 2023.

Según el diagnóstico participativo desarrollado en el marco de la Agenda Pública, el 30 % de los participantes manifestó preocupación frente a eventos como inundaciones, anegamientos o deslizamientos de tierra, mientras que el 29 % señaló como problemática la presencia de ventas informales y un 27 % la escasez de árboles en la ciudad (Secretaría de Planeación Distrital, 2023).

De manera complementaria, más del 50 % de las personas encuestadas perciben como poco o nada graves ciertas problemáticas en el espacio público, tales como la discriminación social, cultural y/o sexual; los tiempos y distancias requeridas para acceder al sistema de transporte vial; la falta de alumbrado público; el libre acceso e interacción comunitaria; y la conectividad con otras zonas de la ciudad.

Por último, en la encuesta se indaga sobre cómo se percibe la distancia entre la vivienda y algunos elementos constitutivos del espacio público, de los cuales los participantes perciben los paraderos de autobuses y escenarios deportivos como los más cercanos a las viviendas, en cambio, los cerros y las ciclovías son considerados lejanos, como se puede observar en la siguiente tabla.

Tabla 170. Percepción de la distancia entre la vivienda y elementos de espacio público

A qué distancia percibe que se encuentra su vivienda de los siguientes elementos de espacio público	Cerca	Lejos	Muy cerca	Muy Lejos	Ni cerca ni lejos
Áreas de reserva y de protección natural	15%	33%	9%	15%	27%
Paraderos de buses	36%	20%	14%	4%	27%
Ciclovías o ciclorrutas	15%	34%	7%	17%	27%
Cerros	12%	43%	5%	19%	22%
Parques, plazas y plazoletas	31%	21%	16%	5%	27%
Escenarios de uso público para la práctica del deporte (canchas, gimnasios abiertos, otros)	36%	20%	14%	4%	27%
Escenarios culturales	16%	31%	8%	11%	33%
Puentes, túneles y paseos peatonales	22%	29%	10%	11%	28%
Parqueaderos en espacio abierto	20%	27%	12%	10%	30%

Nota: adaptado del documento de diagnóstico v1 para la formulación de la Política Pública Distrital de Espacio Público. Fuente: IPREG 2023.

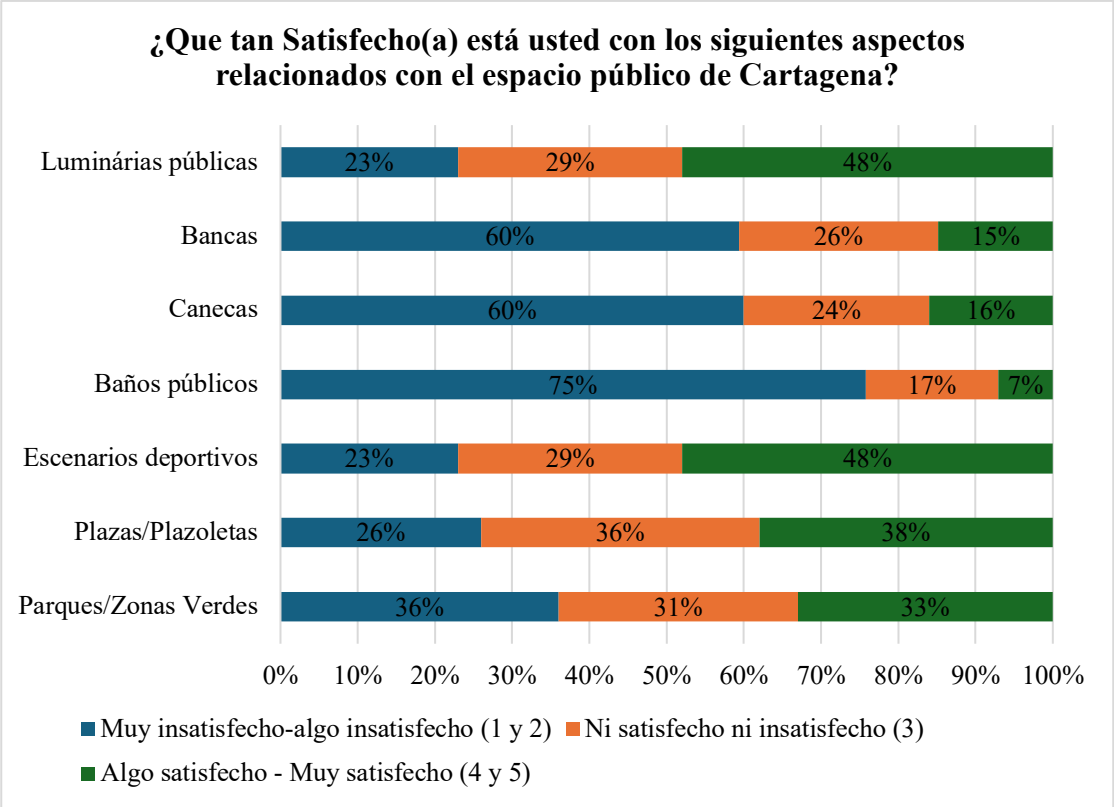
En conclusión, los resultados de la encuesta evidencian una marcada desconexión entre las necesidades urbanas de la población y las intervenciones públicas ejecutadas en materia de espacio público. Los habitantes manifestaron preocupaciones significativas frente a factores como la inseguridad, la accesibilidad y las condiciones físicas de los entornos urbanos. Elementos fundamentales como la vegetación urbana, especialmente la presencia de árboles y la adecuación de espacios para personas con movilidad reducida emergen como aspectos prioritarios que requieren atención inmediata en la planeación y gestión urbana.

Por otro lado, la baja percepción de gravedad frente a problemáticas como la discriminación social, cultural y/o sexual, o las dificultades de acceso al sistema de transporte, podría estar asociada a un fenómeno de normalización o a una jerarquización en la que las problemáticas físicas y ambientales, más visibles y cotidianas, desplazan otras dimensiones del uso y disfrute del espacio público.

Por otra parte, para el año 2024, Cartagena Cómo Vamos realizó 1.011 encuestas, dentro de la cual se consultó la percepción del espacio público mediante la interrogante:

¿Qué tan Satisfecho(a) está usted con los siguientes aspectos relacionados con el espacio público de Cartagena? Obteniendo como resultado la insatisfacción con los baños públicos, las bancas y las canecas, en contraste con los escenarios deportivos, el alumbrado público, las plazas, parques y zonas verdes que tienen mayores niveles de satisfacción, aunque no llegan a ser óptimas (p.119).

Figura 238. Percepción ciudadana del espacio público de Cartagena año 2024



Fuente: Cartagena Cómo Vamos, 2023.

De las conclusiones de la encuesta de percepción ciudadana de Cartagena Como Vamos (2024) se proyecta textualmente:

La media ponderada de preguntas en escala Likert es de 3,3 de satisfacción general, dentro del cual el espacio público se encuentra por debajo de esta media con un 2,75 requiriendo intervención estratégica que mejore la satisfacción con relación al espacio público (pp. 163-164).

En conclusión, la población expresa preocupaciones centradas en factores básicos del entorno como seguridad, accesibilidad y condiciones físicas del espacio público, lo que sugiere que las intervenciones institucionales previas no han logrado responder de manera efectiva a estas necesidades fundamentales.

En cuanto al arbolado y su cobertura, la escasez de árboles es percibida como un problema por una proporción significativa de los encuestados (27 %), lo que evidencia una demanda ciudadana por mayor presencia de infraestructura verde, tanto por razones ambientales como de confort térmico, salud y calidad paisajística.

También, la accesibilidad para personas con movilidad reducida es una deuda estructural, las respuestas reflejan un reclamo reiterado por condiciones que garanticen el acceso universal al espacio público, lo que implica la ausencia de infraestructura adecuada y una necesidad urgente de incorporar criterios de diseño inclusivo.

Adicionalmente, los problemas como la discriminación y el transporte público son normalizados, más del 50 % de las personas encuestadas indicaron que problemáticas como la discriminación social, cultural y/o sexual, así como la falta de conectividad o acceso al transporte, no son percibidas como graves. Esto puede reflejar una naturalización de estas situaciones, una falta de información, o una priorización de problemas más visibles o tangibles, como los de tipo físico y ambiental.

Por último, la informalidad en el uso del espacio público genera tensiones, debido a la presencia de ventas ambulantes es considerada un problema grave por casi un tercio de los participantes. Esto revela tensiones entre el derecho al trabajo informal y el uso ordenado del espacio público, lo que requiere enfoques equilibrados entre regulación, inclusión y diseño urbano.

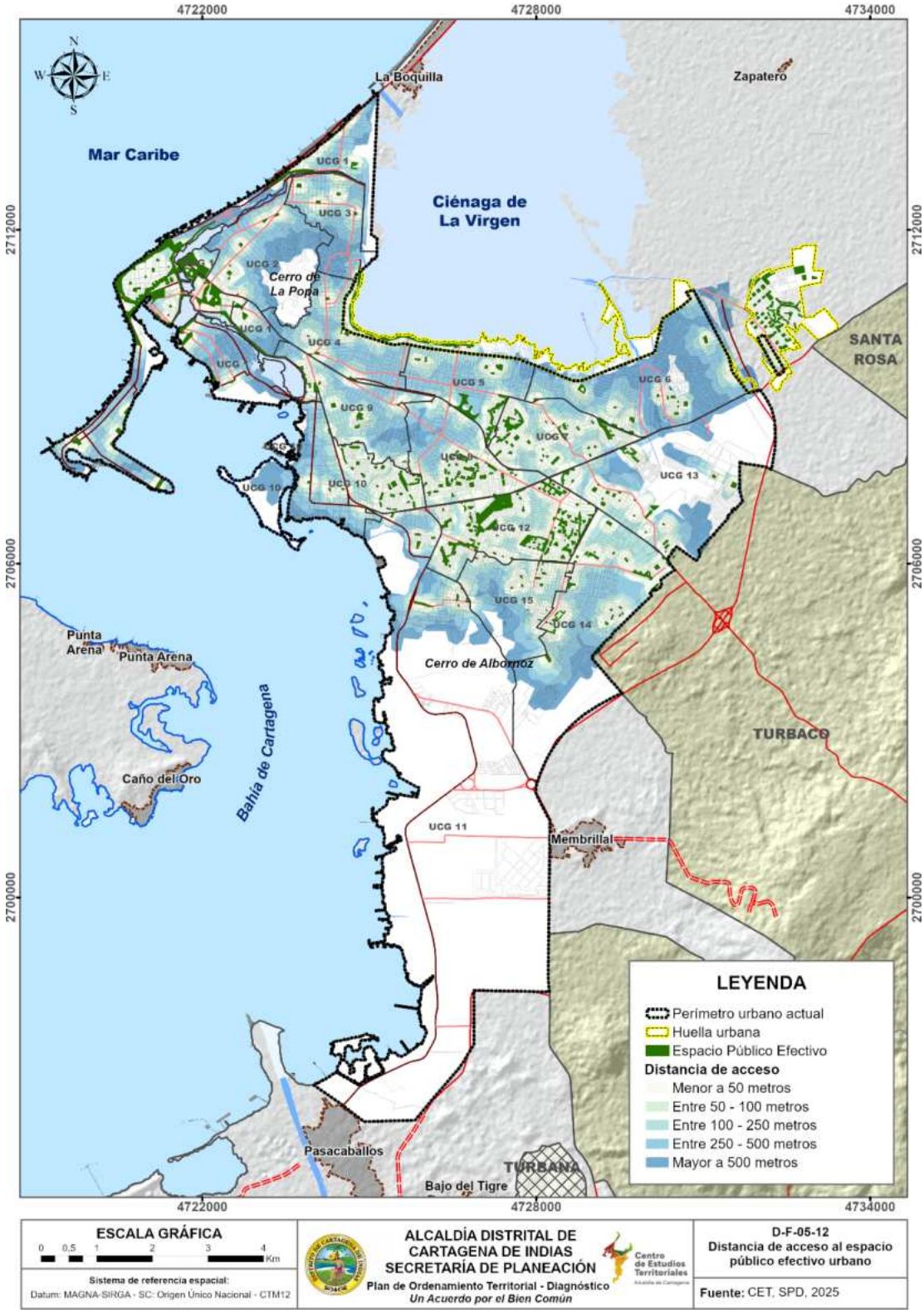
4.5.7.2 Accesibilidad al espacio público

Adicionalmente al análisis de percepción ciudadana realizado a través de los instrumentos previamente mencionados, se incorporó un análisis de accesibilidad espacial a los

principales espacios públicos. Para ello, se utilizaron herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG), que permitieron identificar las zonas de la ciudad según rangos de distancia al espacio público, desde accesos inferiores a 50 metros hasta áreas con distancias superiores a 500 metros.

Estas zonas se representaron mediante un gradiente de color en el mapa D-F-05-12 (ver Figura 239, con el objetivo de evaluar la equidad en la distribución territorial y la accesibilidad efectiva de los espacios públicos para los habitantes del Distrito.

Figura 239. Mapa de la distancia de acceso al espacio público



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Los resultados muestran que los barrios ubicados en la zona céntrica y el litoral norte cuentan con buena cobertura de espacios públicos dentro del rango óptimo menor a 250 metros, barrios ubicados en las zonas periféricas del sur y suroccidente presentan distancias superiores a los 500 metros, evidenciando una desconexión funcional entre el espacio público y las comunidades. De estas zonas críticas se destacan barrios de baja accesibilidad al espacio público como el Pozón y Nelson Mandela, como también los asentamientos de origen informal ubicados en las laderas del Cerro de la Popa, Cerro de Albornoz- Cospique y lomas de Marión, donde se presenta alta densidad poblacional.

Asimismo, en la Localidad Industrial y de la Bahía, se identifican zonas con alta densidad poblacional y condiciones de vulnerabilidad socioeconómica que agravan la brecha de inequidad territorial, especialmente en términos de calidad y proximidad al espacio público. En particular, barrios como Santa Clara, 20 de julio, Policarpa y Mamonal presentan condiciones críticas de acceso al espacio público, con índices por debajo de los 2m2/hab, o en algunos casos sin registro de espacio público efectivo, lo cual evidencia la necesidad de intervenciones focalizadas.

Este análisis cartográfico refuerza la necesidad de implementar políticas, programas y proyectos orientados a la redistribución equitativa del sistema del espacio público, mediante la creación de nuevos parques, zonas verdes cualitativas, plazas y elementos de conectividad peatonal y ecológica entre los espacios existentes.

4.5.7.3 Índice de arbolado por habitante

Según el censo de arbolado urbano realizado por el Establecimiento Público Ambiental, EPA y la Universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá (2024); Cartagena tiene 186.344 árboles[47] localizados en espacio público. Teniendo en cuenta la proyección de que la población urbana a 2024 es de 936.997 personas, Cartagena en su zona urbana tiene un índice de 0,20 árboles por habitante, es decir 1 árbol por cada 5 habitantes.

[47] De los 186.344 árboles, no se incluye los bosques de manglar, los reductos de bosque seco en el cerro La Popa, de Albornoz y los sembrados en predios privados (EPA, 2024).

Si bien, este índice es cuantitativo permite la evaluación del déficit cualitativo del espacio público, dado que la presencia y distribución del arbolado urbano son indicadores clave para espacios verdes de alta calidad principalmente en el aire, que brinden beneficios para la salud y bienestar de los habitantes. Estudios destacan que vivir cerca de zonas verdes se asocia con una menor prevalencia de enfermedades cardiovasculares, estrés y ansiedad (Twohig-Bennett & Jones, 2018).

Por ejemplo, los árboles grandes son excelentes filtros para la contaminación urbana y partículas finas como el polvo, la suciedad o el humo del aire; a su vez con una ubicación estratégica de los árboles en las ciudades, pueden ayudar a enfriar el aire entre 2 y 8 grados centígrado; incluso con una ubicación correcta de los árboles alrededor de los edificios puede reducir la necesidad de aire acondicionado en un 30% (ONU Habitat,2019).

Como referente para el análisis de indicadores, se tiene en cuenta diversas publicaciones que hacen referencia a recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS), sugiriendo la presencia mínima de un árbol por cada tres habitantes en entornos urbanos para contribuir a la mejora de la calidad del aire, es decir 0,33 árboles/hab (Observatorio del Espacio Público de Bogotá, 2017).

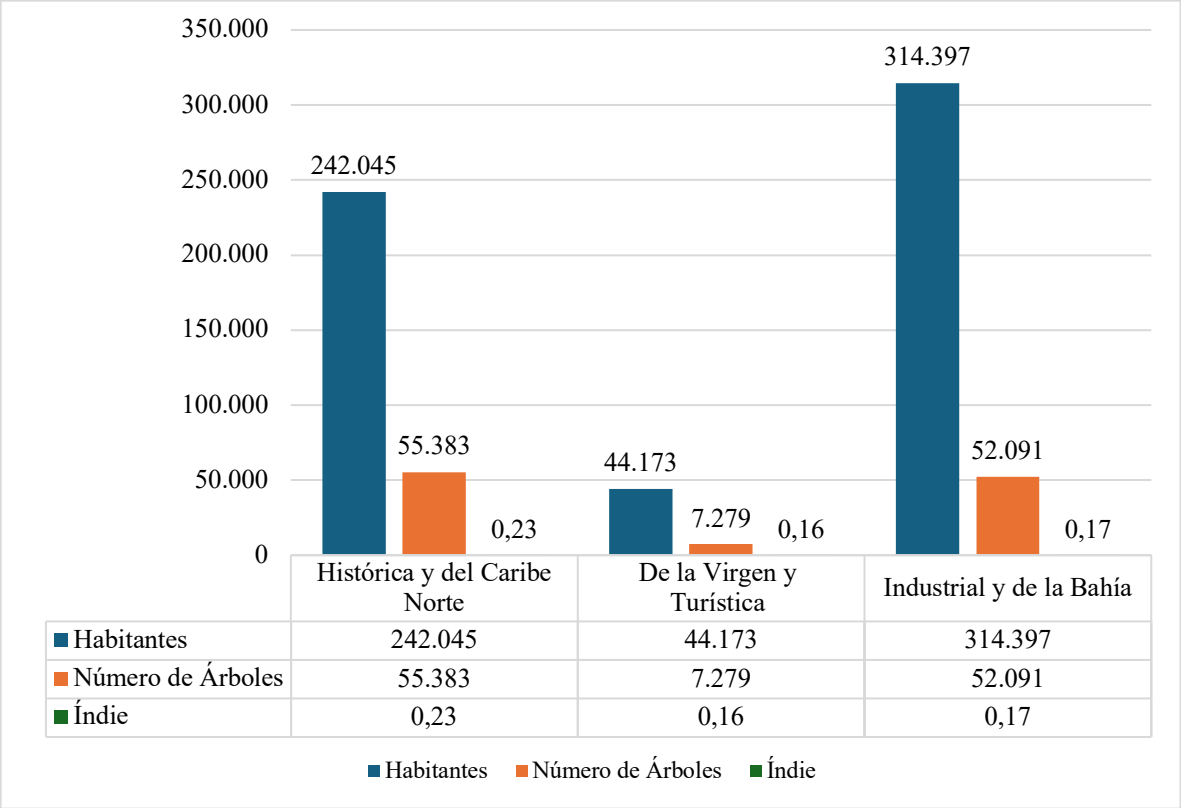
Por lo anterior, Cartagena tiene un déficit de 0,13 árbol/hab, generando la necesidad de mínimo 121.810 árboles adicionales en espacio público para lograr el índice de 1 árbol por cada tres habitantes (0,33 árboles/hab)[48]. Dentro del Plan de Desarrollo “Cartagena, Ciudad de Derechos (2024-2027), se encuentra el proyecto “Protección de la vegetación, biodiversidad y servicios”, que tiene como meta la siembra de 300.000 nuevos árboles en el perímetro urbano a cargo del EPA, lo que subsanaría el déficit de árboles por habitante.

Adicionalmente, como se observa en la Figura 240, la localidad con menor índice de árboles por habitante es la localidad de la Virgen y Turística, con un indicador de 0,16 árboles/hab, es decir 1 árbol por cada 6,25 personas, seguida de la localidad Industrial y de la Bahía con 0,17 árboles/hab

[48] Cálculo realizado con la fórmula: déficit de árboles/hab x habitantes en suelo urbano proyectados a 2024.

(1 árbol por cada 5,88 personas) a diferencia de la localidad Histórica y del Caribe con mayor índice de árboles per cápita con 0,23 árboles/hab (1 árbol por cada 4,33 personas).

Figura 240. Árboles per cápita por localidades

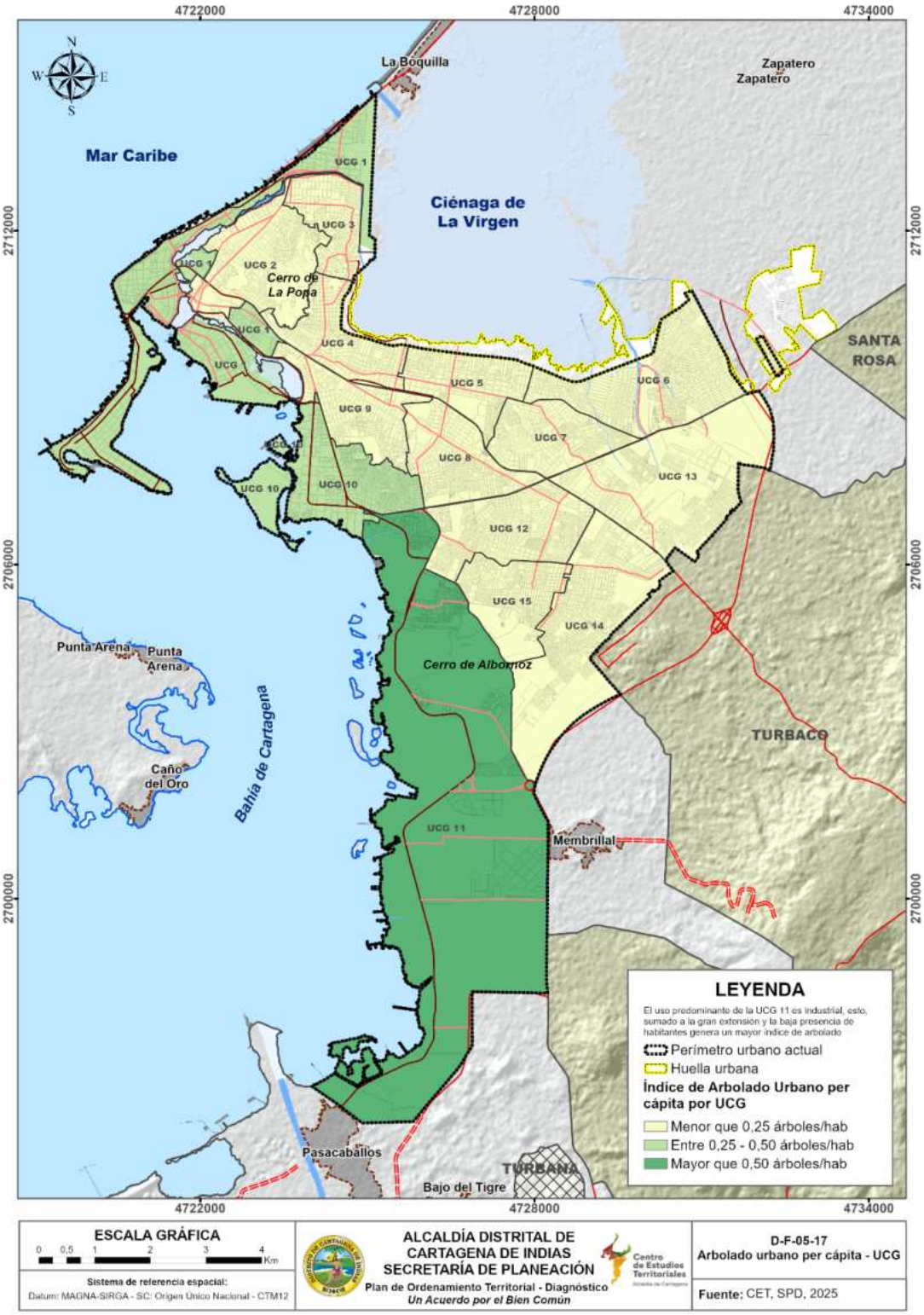


	Histórica y del Caribe Norte	De la Virgen y Turística	Industrial y de la Bahía
Habitantes	242.045	44.173	314.397
Número de Árboles	55.383	7.279	52.091
Índie	0,23	0,16	0,17

Fuente: cálculo Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De igual forma, en el mapa D-F-05-17 (Figura 241), se observa el índice de arbolado per cápita por Unidad Comunera de Gobierno, diferenciando el nivel de cobertura mediante un gradiente de color, permitiendo visualizar espacialmente las brechas en cobertura vegetal en relación con la población.

Figura 241. Mapa arbolado urbano per cápita por UCG

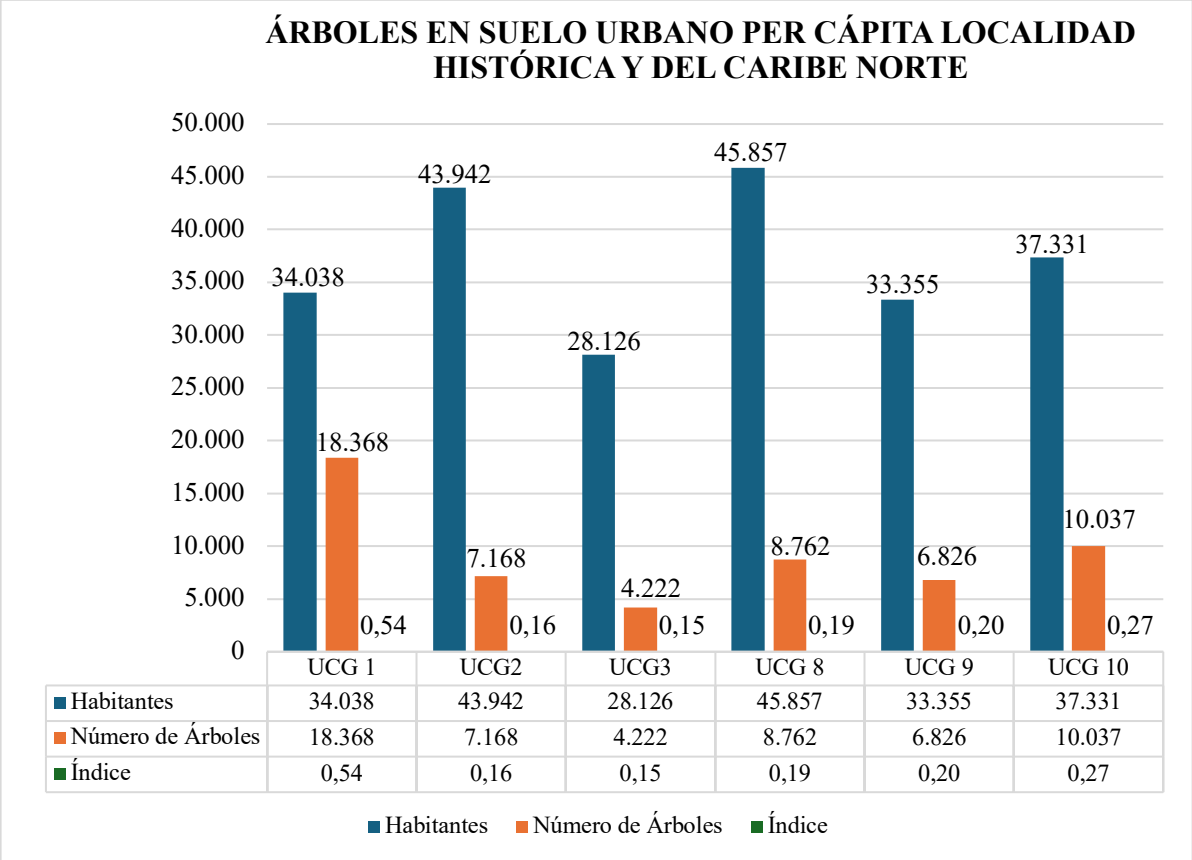


Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

De lo anterior, la mayoría de las UCG notoriamente la 4, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 14 y 15 están clasificadas en el rango más bajo (< 0,25 árboles/hab), lo que evidencia un déficit severo respecto a los estándares nacionales, como la Ley 2173 de 2021 que exige mínimo 2 árboles/hab e internacionales (ciudades como Madrid, París o Curitiba superan los 10 árboles/hab).

A continuación, se detalla los índices de arbolado per cápita por Unidad Comunera de Gobierno de cada localidad, como se observa en la Figura 242, en la Localidad 1, se identifica que la UCG 1 cuenta con el mayor índice de 0,54 árboles/hab (1 árbol por cada 1,85 habitantes), en contraste con la UCG 3 que cuenta con 0,15 árboles/hab, es decir 1 árbol por cada 6,7 habitantes.

Figura 242. Árboles en suelo urbano per cápita Localidad Histórica y del Caribe

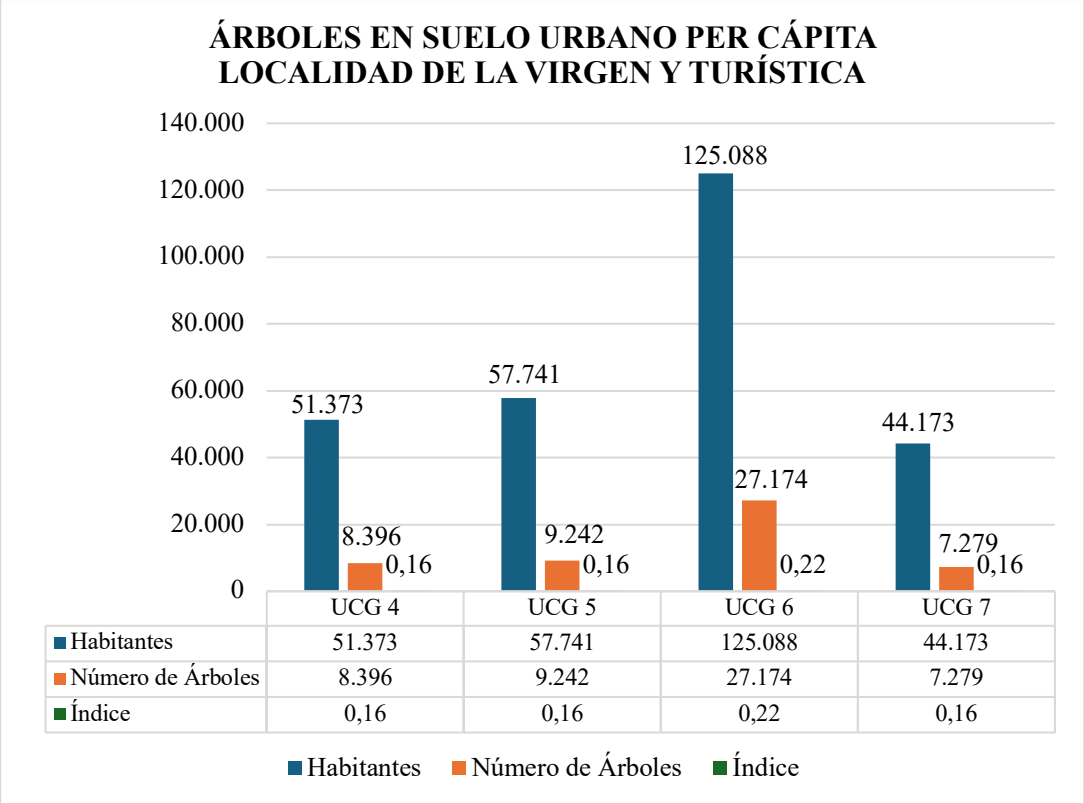


Nota: El índice fue calculado con base en la población censada por el DANE en 2018**.** Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

En cuanto a las Unidades Comuneras de Gobierno ubicadas en la Localidad 2 (Ver Figura 243), se evidencia un bajo índice promedio de arbolado urbano, correspondiente a tan solo 0,16

árboles por habitante, lo que equivale a un árbol por cada 6 habitantes. No obstante, se destaca la UCG 6 por presentar una ligera mejora relativa, alcanzando un índice de 0,22 árboles por habitante, es decir, aproximadamente un árbol por cada 4,5 habitantes. Estos valores continúan siendo considerablemente inferiores al mínimo establecido por la normativa nacional (Ley 2173 de 2021), que exige al menos 2 árboles por habitante, lo que pone en evidencia una brecha crítica en la cobertura arbórea urbana de esta localidad.

Figura 243. Árboles en suelo urbano per cápita Localidad de la Virgen y Turística



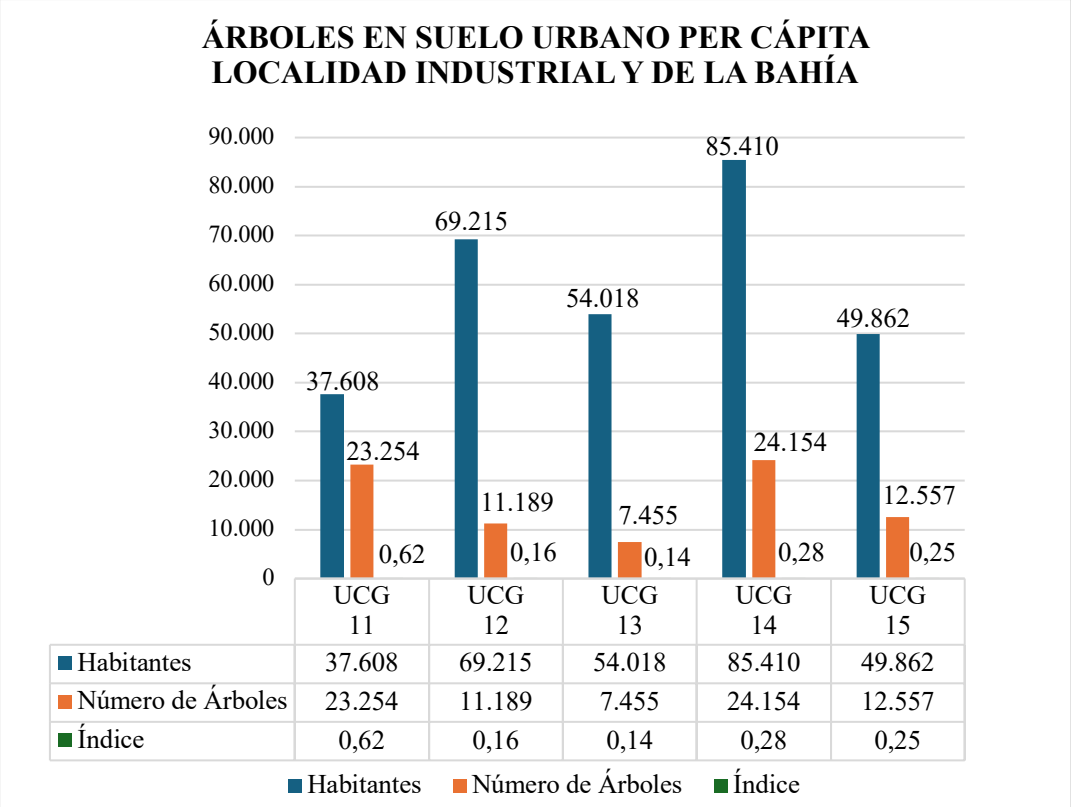
Nota: El índice fue calculado con base en la población censada por el DANE en 2018. Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

En relación con las Unidades Comuneras de Gobierno ubicadas en la Localidad 3 (ver Figura 244), se observa una marcada heterogeneidad en el índice de arbolado urbano. La UCG 11 presenta el valor más alto a nivel urbano, con un índice de 0,62 árboles por habitante, lo que equivale a aproximadamente un árbol por cada 1,6 habitantes. En contraste, la UCG 13 registra el

valor más bajo con apenas 0,14 árboles por habitante, es decir, un árbol por cada 7,1 habita**ntes**, situándose como la UCG con menor cobertura arbórea per cápita en suelo urbano.

Esta disparidad evidencia desequilibrios significativos en la distribución de infraestructura verde, que deben ser abordados prioritariamente en el marco de la planificación territorial y ambiental del Distrito

Figura 244. Árboles en suelo urbano per cápita Localidad Industrial y de la Bahía



Nota: El índice fue calculado con base en la población censada por el DANE en 2018**.** Fuente: elaborado y calculado por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

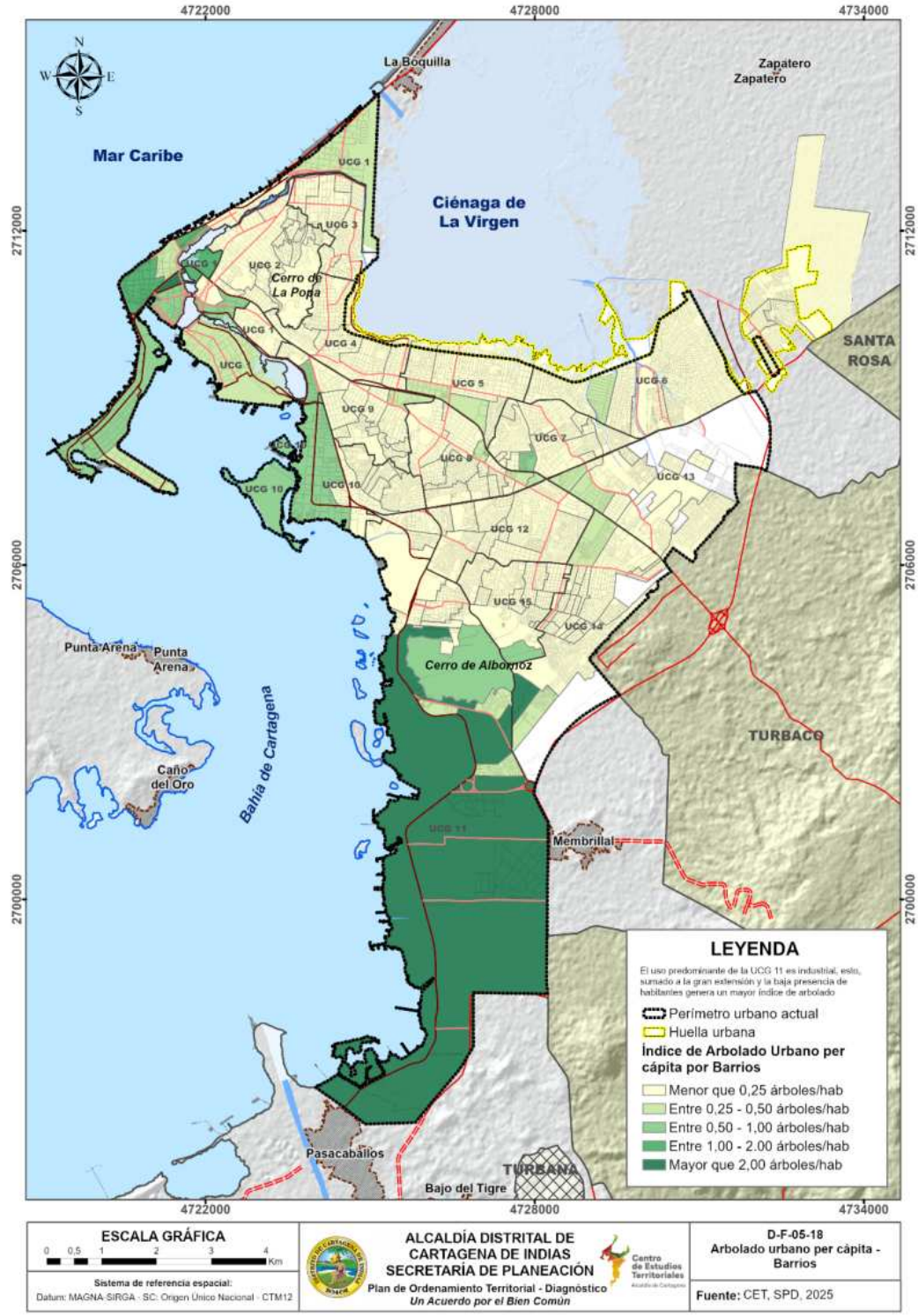
Complementando lo anterior, el EPA (2024), señala que el censo permitió identificar que del total de árboles en espacio público 27.348 están sembrados en la UCG 11, que cubre barrios como Ceballos, Santa Clara, Policarpa, Arroz Barato, Puerta de Hierro y Villa Hermosa, entro otros colindantes hasta el centro poblado de Pasacaballos donde hay 27.348 árboles. A la vez, dentro del

Censo de arbolado urbano (2024), la UCG 3 es donde hay menos árboles sembrados en espacio público con 4.147 árboles.

Por último, en el mapa D-F-05-18 (ver Figura 245), se visualiza el índice de arbolado per cápita por barrios, identificando que la mayoría de los barrios ubicados en la zona suroriental y suroccidental, presentan índices inferiores al 0,25 árbol/hab, a diferencia de lo barrios como él ubicados en la Unidad Comunera de Gobierno 1 que superan el índice de 2 árboles por habitante.

La mayoría de los barrios presentan un déficit de arbolado, afectando el uso, goce y disfrute del espacio público, además de las afectaciones ambientales como menor resiliencia frente a los fenómenos del cambio climático. Es por esto que, se requiere de herramientas estratégicas en el marco del ordenamiento territorial y la gestión ambiental urbana que oriente a las inversiones públicas en arborización barrial, recuperación de espacios verdes y diseño de corredores ecológicos priorizando los barrios con menor índice por habitante.

Figura 245. Mapa Arbolado urbano per cápita por Barrios



Nota: para el cálculo del índice se tiene en cuenta la población Censo 2018(DANE). Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

En conclusión, a nivel distrital, el índice promedio de arbolado urbano en Cartagena es considerablemente bajo en comparación con los mínimos establecidos por la Ley 2173 de 2021 (2 árboles/hab) y los estándares internacionales. En varias UCG urbanas, la relación se encuentra por debajo de 0,25 árboles por habitante, lo que equivale a menos de un árbol por cada cuatro personas, evidenciando un déficit crítico en infraestructura verde.

Asimismo, la presencia de la desigualdad territorial en la distribución del arbolado, como se observa en análisis espacial, que revela altas disparidades entre Unidades Comuneras de Gobierno. Mientras la UCG 11 (Localidad 3) alcanza 0,62 árboles/hab (1 árbol por cada 1,6 habitantes), otras como la UCG 13 registran apenas 0,14 árboles/hab (1 árbol por cada 7,1 habitantes). Esta inequidad refleja un acceso diferenciado a los servicios ecosistémicos del arbolado urbano.

Además, gran parte de la gran parte de la cobertura arbórea se localiza en áreas no residenciales o industriales, con baja densidad poblacional, como ocurre en sectores de la UCG 11. Esto reduce el impacto del arbolado en la calidad ambiental de zonas densamente habitadas y socialmente vulnerables.

En efecto, como se evidencia en diagnósticos previos, la cobertura arbórea en calles y andenes, espacios de mayor interacción ciudadana, no supera el 7% del total, muy por debajo de la recomendación de la ONG American Forest (40% mínimo), lo cual limita los beneficios ambientales y térmicos en la vida cotidiana de los peatones.

Por consecuencia, se requiere de la intervención estructural, partiendo de que las condiciones actuales exigen la formulación e implementación de un Plan Maestro de Arbolado Urbano, que considere criterios de equidad territorial, prioridad a zonas con déficit, especies nativas adaptadas al clima y estrategias de mantenimiento, enmarcadas dentro de un sistema integrado de espacio público verde.

4.5.8 Áreas cesión y espacio público

El artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 establece que los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y los instrumentos que los desarrollen o complementen deben definir las especificaciones para la conformación y dotación de las áreas de cesión gratuitas destinadas a espacio público en general, así como a vías y equipamientos colectivos. Estas áreas deben garantizar accesibilidad desde una vía pública vehicular, sin interrupciones por áreas privadas, y no podrán localizarse en predios que presenten riesgo de inundación o en zonas de alto riesgo. (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.6.1.4.5)

A su vez, el Decreto 0977 de 2001, en su artículo 302 establece textualmente que el espacio público en suelo construido y sin construir son:

"Los elementos del espacio público artificial y natural, constituido por las cesiones requeridas a los terrenos susceptibles de ser parcelados, además de las vías existentes o las nuevas propuestas y las áreas de protección que podrán ser de uso recreativo siempre y cuando no sean áreas de riesgo" (p.116).

Además, en su artículo 304 se establece la clasificación de las cesiones urbanísticas que deberán efectuar los operadores de actuaciones de parcelación y condominios turísticos, como se observa en la Tabla 171; en el artículo 348 se define que toda urbanización ya sea de lotes individuales, agrupación o conjuntos, debe ceder al Distrito las áreas verdes y uso comunal establecidas por las normas urbanísticas correspondientes.

Tabla 171. Clasificación de Cesiones (Decreto 0977 de 2001)

CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES	
Tipo	**Descripción**
Cesión Estructural	Es la cesión al distrito de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, zonas de riesgo y en general todas las que conciernen al medio ambiente, que por naturaleza son de uso público y de propiedad de La Nación.
Cesión para protección de los sistemas de aprovechamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico	Los sistemas de aprovisionamiento de agua potable y saneamiento básico propuestas por los operadores de proyectos autosuficientes, deberán reservar una franja de protección debidamente delimitada y aprobada por la autoridad ambiental, que constituirá una afectación
Cesión Tipo A	Es la cesión de un porcentaje de tierra equivalente al 25% del área bruta de un lote urbanizable, que debe cumplir una función social y que por lo tanto es de uso público y deberá constituirse en un solo globo de terreno,

CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES	
Tipo	**Descripción**
	garantizando la posibilidad de dotarla de servicios públicos posteriormente.
Cesión Tipo B	Es la cesión de un porcentaje de tierra equivalente al 20% del área bruta total urbanizable, necesaria para la construcción de vías secundarias, equipamientos colectivos de interés público o social, espacios libres y zonas verdes a escala relativa a la dimensión del terreno y de la respectiva actuación urbanística. De este porcentaje deberá ser destinado mínimo el 7% y hasta el 12% para vías y mínimo el 8% para zonas verdes y equipamientos comunales.

Nota: Las áreas de cesión Tipo A y B, deberán ser otorgadas a favor del Distrito mediante escrituras ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la Ciudad. Fuente: Decreto 0977 de 2001.

Por otro lado, el Decreto 0977 de 2001 en su artículo 389 establece que:

Las cesiones para uso público, las zonas verdes, escuelas y otros servicios comunales en usos residenciales, el área de cesión será calculada de acuerdo con el número de unidades propuestas[49]; la localización de estas cesiones debe obedecer a criterios razonables de proximidad del centro de gravedad de la población, en terrenos aptos por su topografía, accesibilidad y libre de peligros; deben ser de fácil vigilancia y bajo costo de mantenimiento. (p. 132)

En cuanto a las áreas correspondiente a parque, el urbanizador deberá realizar la empradización y arborización con especies nativas y debe ubicar un árbol por cada cinco metros de andén, así como la dotación de los servicios necesarios de agua, construir senderos y campos deportivos como cesión al Distrito para destinación a uso público (Decreto 0977 de 2001, art. 390).

Teniendo en cuenta lo anterior, en las áreas y proyectos susceptibles de ser desarrolladas por planes parciales quedaron plasmadas en los artículos 523 a 539 del Decreto 0977 de 2001, al igual que en el Documento Técnico de Soporte de los Instrumentos de Gestión, donde se determinó que su puesta en marcha y reglamentación era de carácter obligatorio, se priorizaron los Planes Parciales del Macroproyecto “Parque Distrital de la Ciénaga de la Virgen”, plan parcial “Triángulo de Desarrollo Social” y el Macroproyecto “Recuperación integral del Cerro de la Popa” para ser iniciados en el corto plazo, al igual que los estudios señalados para todos los demás planes parciales (Art. 530, Decreto 0977 de 2001).

[49] El artículo 392 del Decreto 0977 de 2001, establece el cálculo de áreas de cesión.

También se determinó que para su desarrollo y formulación podían participar entidades privadas y públicas, en acuerdo con la Secretaría de Planeación Distrital, cumpliendo con las directrices y parámetros señalados para cada plan parcial en el Plan de Ordenamiento Territorial y cumplir con las reglamentaciones de nivel Nacional y Distrital, ya que para la fecha de adopción del POT aún no existía el Decreto Nacional 2181 de 2006, compilado por el Decreto 1077 de 2015. A continuación, se presenta un resumen de los proyectos y posibles escenarios de implementación contenidos en el POT:

Figura 246. Áreas y proyectos susceptibles de ser desarrolladas.



Nota: Elaboración a partir de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto 0977 de 2001.

Adicionalmente, se aplicarán planes parciales en otras áreas de suelo urbano y de expansión, cuando se deba desarrollar el reparto de cargas y beneficios a través de unidades de actuación urbanística, se deban realizar Actuaciones Urbanas Integrales, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, tales como las áreas de borde de los cuerpos de agua, recuperados y/o a cargo de EDURBE y se estime conveniente el desarrollo de planes locales para complementar la planificación de las localidades.

4.5.9 Espacio Público en Macroproyectos y planes parciales adoptados

Como ya se ha mencionado en la ocupación actual del territorio, dentro de los instrumentos de planificación intermedia se encuentran las actuaciones integrales y macroproyectos establecidas en los artículos 93 al 98 del Decreto 0977 de 2001, los cuales son: Sistema Bahía de Cartagena-Canal del Dique, Parque Distrital Ciénaga de la Virgen, Sistema Integrado de Transporte Público Multimodal y la Recuperación integral del Cerro de la Popa, a estos se le suma el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudadela Bicentenario.

Para la vigencia 2020-2023, la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias suscribió un contrato interadministrativo, con la empresa Puerta de Oro S.A.S para la realización de los Diseños Fase III de la Unidad Funcional No. 1 del Malecón Parque Distrital Ciénaga de la Virgen, abarcando alrededor de 900 metros cuadrados de espacio público entre los barrios República del Líbano y Olaya Herrera sector Rafael Núñez.

A continuación, se relacionan las generalidades en cuanto al espacio público dentro del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen.

Tabla 172. Espacio Público dentro del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen

MACROPROYECTO PARQUE DISTRITAL CIÉNAGA DE LA VIRGEN		
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades de espacio público**
Decreto No. 0063 de 2006	"Por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto "Parque Distrital Ciénaga de la Virgen" Como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones"	Componente: Proyectos de espacio público para los alrededores de espacio público. Objetivo: Complementar el espacio público de las zonas de consolidación y de mejoramiento integral, con énfasis en el entorno urbano de la Unidad Deportiva existente y en la complementación de la misma como equipamiento deportivo y componente estructurante del espacio Público del Distrito. Espacio público generado a través del desarrollo de los siguientes instrumentos de planificación y gestión: Ocho (8) planes parciales de renovación urbana: Loma del Peye (R1), San Francisco y La María (R2), de Navidad – La Candelaria – Boston (R3), Líbano – Foco Rojo - Rafael Núñez (R4), 11 de noviembre y Ricaurte (R5), El Progreso – La Puntilla – Playas Blancas (R6), Fredonia y Nuevo Paraíso (R7) y El Pozón (R8). Dos (2) planes de mejoramiento integral, "La Boquilla" y "Cielo Mar", dentro de los cuales se encuentra el programa de Mejoramiento del espacio público, en el
Decreto No. 1634 del 29 de noviembre de 2022	"Por el cual se modifica el Decreto 063 de 20069, relacionado con el "Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen" localizado en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"	

MACROPROYECTO PARQUE DISTRITAL CIÉNAGA DE LA VIRGEN		
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades de espacio público**
Decreto No. 0669 del 05 de mayo de 2023	"Por el cual se modifica el artículo 33 del decreto 063 de 2006, relacionado con la adopción de la formulación del macroproyecto "Parque Distrital Ciénaga de la Virgen" localizado en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"	frente marítimo y la recuperación de los cuerpos de agua. Planes Parciales de expansión urbana: Unidad de Planificación A –Región de los Pozones que se compone de los Planes Parciales 1,2, y 3; Unidad de Planificación B – Región intermedia que se desarrolla a partir de los Planes Parciales 1 y 2; Unidad de Planificación C – Región intermedia que contiene los Planes Parciales 1 y 2; Unidad de Planificación D –Región Alta Puerto Rey y Tierra Baja, que se desarrolla a A partir de los Planes Parciales 1, 2 y 3. Parque Distrital Ciénaga de la Virgen: programa de Diseño Integral del Parque Distrital de la Ciénaga de la Virgen integrando los avances del componente Vía Perimetral y fijándose parámetros específicos a los demás subcomponentes a desarrollar.
Decreto No.1643 del 05 de diciembre de 2023	"Por medio del cual se efectúa una delegación en el secretario de despacho, código 020 grado 61 de la secretaría de infraestructura distrital y se dictan otras disposiciones"	

Fuente: Alcaldía Distrital de Cartagena, 2025.

De los planes parciales del macroproyecto a 2024 han sido adoptados dos en suelo de expansión, el plan parcial Alfa y Omega en el 2015 y el plan parcial A1, A2 y A3 "La Rocca", aunque no se han ejecutado. Las cesiones urbanísticas de estos planes parciales, aportarían aproximadamente 356.927,77 m2 (35,70 Ha) de espacio público destinadas a zonas verdes y parques, como se describe en la siguiente tabla:

Tabla 173. Espacio Público Planes Parciales dentro del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen

PLANES PARCIALES ADOPTADOS MACROPROYECTO PARQUE DISTRITAL CIÉNAGA DE LA VIRGEN		
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades de espacio público**
Decreto 2209 del 18 de marzo 2015	"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"	Área total: 56,73 Has. Unidades de Gestión: 2, Alfa (una etapa) y Omega (cinco etapas). Vigencia: 50 años Área total de cesiones: 205.919,613 m2 (20,59 Ha) aprox. Distribuidos así: 145.115,85 m2 (Alfa)y 60.803,76 m2 (Omega) Zonas verdes: 69.934,97 m2 repartidas así: 49.284,63 m2(Alfa) y 20.650,34 m2 (Omega)
Decreto 0483 del 29 de marzo de 2022	"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo denominado "Planes Parciales 1, 2 Y 3 del área de planificación A del suelo de expansión del	Área Bruta: 440 Ha. aprox. Área Neta Urbanizable (A.N.U): 341 HA aprox. Total Área Útil: 285 Ha aprox. UAU/UG: doce (12) Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión de Plan

PLANES PARCIALES ADOPTADOS MACROPROYECTO PARQUE DISTRITAL CIÉNAGA DE LA VIRGEN		
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades de espacio público**
	Distrito ubicado en el Sector El Pozón" y se dictan otras disposiciones"	Parcial. Vigencia: 15 años Área total de cesiones: 555.269,7 m2 (55,53 Ha) Cesiones para Espacio Público: 286.992,8 m2 (28,70 Ha), repartidos en 16 parques. Áreas de Protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos: 345,506.5 m2 (34,55 Ha) distribuidos así: 85.894,8m2 del Arroyo Chiricoco, 196.245,8 del Canal Chiamaría y 63.365,9m2 del Lago Canal Flor del Campo.

Fuente: Alcaldía Distrital de Cartagena, 2025.

Por otro lado, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario" adoptado mediante Resolución No. 2362 de 2008 cuenta con un área de 388 hectáreas de los cuales se destina 42 hectáreas para espacio público, cabe mencionar que a 2024, este macroproyecto se encuentra en proceso de modificación por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), lo que generaría una modificación en espacio público pasando de 42 has a 53 has, entregando 537.263,11 m2 de espacio público efectivo. En cuanto al espacio público total se generaría alrededor de 62,23 hectáreas, dentro de los cuales 15,9 ha son áreas de conservación y protección, 49 ha en parques y zonas verdes obligatorias y 4,7 ha en parques y zonas verdes adicionales una vez se dé la modificación del macroproyecto (DTS Modificación Macroproyecto Ciudad del Bicentenario, 2021).

A continuación, se relacionan las generalidades de espacio público de conformidad a lo adoptado al año 2025.

Tabla 174. Espacio Público dentro del Macroproyecto Ciudad del Bicentenario

MACROPROYECTO CIUDAD DEL BICENTENARIO		
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades de espacio público**
Resolución No. 2362 de 2008, modificado por las Resoluciones 2538 de 2009, 2774 de 2010, 0361 del 13 de junio de 2012 y 0725 de	"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario" del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	Cesiones públicas total (Resolución 0361 del 13 de junio de 2012):1.270.579,29 m2 (127.06 ha) es decir el 35.74% del ANU. Parques Públicos (min 17%): 619,564,46 m2 (61.96 ha).

MACROPROYECTO CIUDAD DEL BICENTENARIO		
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades de espacio público**
2013.		

Fuente: Resoluciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Resoluciones 2362 de 2008; 2538 de 2009, 2774 de 2010, 0361 de 2013).

Además de los espacios públicos generados por los macroproyectos mencionados, existen cuatro (4) planes parciales adoptados, el plan parcial "Triángulo de Desarrollo Social", acompañado por la reglamentación de los barrios Providencia y San José de los Campanos y tres (3) planes parciales ubicados en suelo de expansión industrial, Abocol, "Lote 35" y "La Esperanza-Italcol", lo anterior se detalla en la siguiente tabla.

Tabla 175. Espacio Público en planes parciales adoptados

PLANES PARCIALES ADOPTADOS		
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades de espacio público**
Plan Parcial Triángulo de Desarrollo Social		
Decreto 0747 del 2003	"Por medio del cual se adopta la estructura general del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, se reglamenta el polígono No. 1 del Tratamiento de Desarrollo y las áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación."	Área de planificación: 6.395.057,91 m2 (639,50 ha), distribuidos en nueve (9) polígonos de reglamentación. Áreas consolidadas existentes (terminal de Transportes): 79.842,34 m2 (7.98 ha) Área por consolidar: 2.197.639,84 m2, (219,76 ha) de los cuales 696.215,94 m2 (69,62 ha) son para mejoramiento integral y 1.501.423,90 m2 (150,14 ha) para consolidación. Área Urbanizable o de Desarrollo: 4.117.575,73 m2 (411,75 ha). Actuaciones en el Espacio Público a. Franja de Espacio Público sobre la Vía la Cordialidad (Urbanización Anita). En el barrio Anita debe recuperarse el espacio público situado entre la vía La Cordialidad y la vía paralela de este barrio, mediante la construcción de zonas verdes, paseo peatonal y mobiliario urbano. Ronda del canal Matute en el barrio de Ternera. Consiste en el **rescate del espacio público en la ronda del arroyo Matute**, de acuerdo con las especificaciones para rondas señaladas en el presente decreto. Se destinaron 903,740,208 ml para ciclorrutas.
Decreto No 1393 del 2007	"Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones."	
Decreto 0916 del 2010	"Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1393 del 17 de diciembre de 2007 y se dictan otras"	
Decreto 1200 de 2007	"Por el cual se adopta la reglamentación del	Art 3. Cesión para zonas verdes e infraestructura: Para vivienda unifamiliar y bifamiliar el área de cesión

PLANES PARCIALES ADOPTADOS		
Acto Administrativo	**Descripción**	**Generalidades de espacio público**
	barrio la Providencia, ubicado dentro del Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social"	será de 50 m2 por unidad de vivienda. Para multifamiliar, el área de cesión será de 35m2 por unidad de vivienda. Parágrafo: de esta área cedida, el 40% será destinada a la construcción de equipamientos de servicios; el 29% para vías y el 31% para parques públicos. Art. 4: Cuando se trate del Desarrollo de Programas de Viviendas de Interés Social Tipo 1 y 2, el porcentaje de las cesiones urbanísticas gratuitas, de conformidad con el Decreto Nacional 2060 de 2004, será del 25% del área neta urbanizable distribuido así: Para EP: entre 15 al 20% del área neta urbanizable. Art. 6. Zona de protección: 4.949,38m2 para zonas verdes, 1.587,21m2 destinados a paseo peatonal.
Decreto No. 0147 del 09 de febrero de 2011	"Por el cual se adopta la reglamentación específica para el barrio San José de Los Campanos ubicado dentro del Plan parcial del Triángulo de Desarrollo Social".	Art. 4. Cesión para zonas verdes e infraestructura: para tipos de vivienda unifamiliar y bifamiliar el área de cesión será de 50 m2 (art. 392 del Decreto 0977 de 2001). Del área de cesión se destinará el 40% a la construcción de equipamientos de servicios o comunales; **el 29% para vías y el 31% para parques públicos.** Art. 5. En desarrollo de Viviendas VIS tipo 1 y 2 las cesiones serán del 25% del ANU, distribuidas así: Para espacio público entre el 15 al 20% del área neta urbanizable.
PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN		
Decreto No. 0270 de 2015	"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "Abocol", ubicado en el suelo de expansión industrial del D.T y C, de Cartagena de Indias.	Área Bruta: 260.360, 37 m2 (26,03 ha) Área Neta Urbanizable (ANU): 256.940, 037 m2 (25,69 ha) Cesión de espacio público: **36.388 m2 (3.63 ha) es decir el 14,2% del ANU**, de los cuales se encuentra destinadas para zonas verdes y vías y provisión de servicio público[50]. Vigencia: 50 años
Decreto No. 1834 del 31 de diciembre de 2015	"Por el cual se adopta el PLAN PARCIAL denominado lote 35, UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN INDUSTRIAL DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS"	Área Bruta: 141.726,56 m2 (14,17 ha) Área Neta: 128.854,26 m2 (12,88 ha) Área total de Cesiones: 23.583 m2 (2,35 ha) Destinando 19.434 m2 (1,94 ha) para zonas verdes Unidades de ejecución: dos (2) Vigencia: 50 años
Decreto 0409 del 18 de marzo de 2022	"Por el cual se expide un plan parcial localizado en la zona de expansión urbana industrial de Cartagena"	Área Bruta: 67.036,36 m2 (6,70 ha) Área Neta: 53.688,28 m2 (5,36 ha) Área total de Cesiones: 10.502,63 m2 (1.05 ha) Área cesión obligatoria para **zonas verdes: 5.429,62 m2**

Fuente: Decretos Distritales emitidos por la Secretaría de Planeación Distrital, 2025

[50] Dentro del Decreto No. 0270 de 2015 y el plano PF 03, no se especifica el área destinada solo a zonas verdes.

De lo anterior, es necesario validar el estado de la entrega de las cesiones conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y del Decreto 0977 de 2001 al Distrito. En donde se verifique el estado y la entrega de las áreas del espacio público, al inventario del Distrito.

4.5.10 Aprovechamiento Económico del Espacio Público

De conformidad a lo establecido en el Decreto distrital No. 1659 de 2022, el aprovechamiento económico del espacio público es "la realización de actividades económicas de los elementos constitutivos y complementarios del espacio público, a través del uso y ocupación temporal de áreas específicas, previa autorización de las autoridades competentes mediante los instrumentos que regulan la administración del espacio público".

4.5.10.1 Tipos de Aprovechamiento Económico

Existen dos tipos de aprovechamiento económico del espacio público, aprovechamiento activo y pasivo, como se observa en la Tabla 176, el activo es el cobro impuesto por el uso específico de las áreas de espacio público que se destinan para: estacionamiento, desarrollo de eventos, actividades comerciales, mercados temporales, uso publicitario, actividades culturales, promoción de servicios, entre otros. El aprovechamiento pasivo, se relaciona a un modelo de administración delegada que involucra al sector privado y se soporta en la generación de incentivos y/o exenciones tributarias, que pueden ser trasladadas para la operación, administración, recuperación y mantenimiento del espacio público, contribuyendo a la reducción de costos fiscales que deben ser asumidos por el Distrito (Minvivienda, 2020)

Tabla 176. Tipos y modalidades de Aprovechamiento Económico del Espacio Público

Tipos de Aprovechamiento Económico del Espacio Público					
	Aprovechamiento Activo				**Aprovechamiento Pasivo**
	Publicidad Exterior Visual	**Contribución parqueo en vía**	**Estacionamiento en vía**	**Cobro Espacio público Temporal**	**Contratos de administración delegada**
Normativa Nacional	Ley 140 de 1994	Ley 1955 de 2019	Ley 140 de 1994	Ley 9 de 1989	Ley 9 de 1989
Reglamenta	Concejo Municipal	Concejo Municipal	Alcaldía	Alcaldía	Alcaldía
Retribución	Tributo	Tributo	Precio Público	Precio Público	Precio Público
Modalidades a	Uso de postes y mástiles	Parqueo Horizontal	Valet Parking Zonas Amarillas	Locales, quioscos	Convenios, APP Distritos de

Tipos de Aprovechamiento Económico del Espacio Público					
	Aprovechamiento Activo				Aprovechamiento Pasivo
	Publicidad Exterior Visual	**Contribución parqueo en vía**	**Estacionamiento en vía**	**Cobro Espacio público Temporal**	**Contratos de administración delegada**
implementar	Estaciones de sistema de transporte multimodal Paraderos	Edificios de uso público	Zonas Azules	Parklets Antejardines	Valoración Especial

Fuente: Adaptado de la presentación de aprovechamiento económico del espacio público, Dirección Espacio Público y Territorial DUT-MVCT (2022).

A su vez, el Decreto 1077 de 2015, contempló una tipología contractual, en cuya virtud: "los municipios y distritos podrán contratar con entidades privadas la administración, el mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio o distrito del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito".

4.5.10.2 Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito

En el Distrito el aprovechamiento económico se reglamenta mediante el Acuerdo 010 del 4 de agosto de 2014 "Por el cual se reglamenta el espacio público distrital para su uso temporal y eventual, así como su aprovechamiento económico y se dictan otras disposiciones".

Adicionalmente, mediante el Decreto distrital 0356 de 27 de febrero de 2015, se reglamenta el aprovechamiento económico del espacio público en su modalidad de uso compatible, el mobiliario removible, y algunos espacios públicos en el Centro Histórico de Cartagena de Indias, de conformidad con el Acuerdo 010 de 2014. Además, mediante el Decreto 1674 se modifica y adiciona el capítulo II del Decreto 0356 de febrero de 2015 y el Decreto 1659 de 2022 "Por medio del cual se establecen los instrumentos para el aprovechamiento económico del espacio público y se dictan otras disposiciones".

De igual forma, la Gerencia de Espacio Público y Movilidad (GEPM) implementa las acciones para una adecuada administración, manejo y aprovechamiento del espacio público, en especial para las plazas, plazoletas, parques y zonas verdes en general, garantizando el

cumplimiento de la normatividad sobre el uso de espacio público, de conformidad a lo establecido en el Decreto Distrital 1701 de 2015 y Decreto 1659 de 2022.

Para el caso del aprovechamiento con fines comerciales y turísticos en las playas y terrenos de bajamar, es la DIMAR, que en virtud a las competencias fijadas en el artículo 155 de la Ley 2010 de 2019, está a cargo del recaudo obtenido del pago por la contraprestación generada del aprovechamiento, retribuyendo al Distrito el 60% del recaudo. Estos recaudos deberán ser invertidos exclusivamente en proyectos de recuperación y mantenimiento de playas, ecosistemas marinos y de manglares, fortaleciendo el desarrollo económico y turístico en armonía con la protección de los recursos naturales (Art. 10, Decreto 1659 de 2022).

A su vez, se establece en el artículo 8, del Decreto 1659 de 2022, que la GEPM previa a la realización de una mesa técnica con la Secretaría de planeación Distrital, expedirá un acto administrativo en el que se adopte el inventario de espacio público distrital, teniendo en cuenta los siguientes límites para el aprovechamiento económico, que cita textualmente:

> Para plazas y plazoletas, el área aprovechable será de máximo el 30% del total de su área neta.
>
> Para espacios públicos residuales, el área aprovechable será de máximo el 50% del total de su área neta.
>
> Para parques y paseos peatonales, para determinar el área aprovechable deberá establecerse una franja de amoblamiento de máximo el 10% de su área neta, excluyendo de este cálculo los jardines o zonas verdes, las áreas destinadas a recreación activa, las ciclorrutas y las zonas de uso peatonal (GEPM, 2022).

Por lo anterior, para el año 2023 la GEPM, notifica dentro de la convocatoria pública para acceder a la oferta de polígonos para el aprovechamiento económico del espacio público, los espacios con vocación al aprovechamiento, como se observa en la siguiente tabla.

Tabla 177. Espacios Públicos con vocación de aprovechamiento económico 2023

Espacios Públicos con vocación de aprovechamiento económico						
No	**Nombre**	**Área Total (m2)**	**Área útil**	**Área Aprovechable**		**Disposición del mobiliario**
			Capacidad de carga	**M2**	**Porcentaje %**	
1	Plaza Santo Domingo	879	648	264	30	TIPO A
2	Plaza de San Diego	1.244	304,6	304,6	24	TIPO A
3	Plaza del Pozo	109	61	33	30	TIPO A
4	Plazoleta de San Francisco	723	361	118	16	TIPO A
5	Espacio residual entre Av. Venezuela y Plazoleta del Joe	703	461	29	4	TIPO B Y C
6	Espacio residual Baluarte San Francisco y Museo Naval	1.167	462	262	22	TIPO A Y B
7	Plaza de los Coches y Plazoleta del Palito de Caucho (Plazoleta del Ecuador)	372	252	60	16	TIPO A
8	Espacio residual cra. 8B y Calle del Arsenal	2.833,34	860	860	30	TIPO B Y C
9	Zonas residuales Plaza Fernández Madrid	1.963	274	254	13	TIPO A
10	Plaza San Pedro Claver	1.977	1.804	500	25	TIPO A
11	Espacio residual Plazoleta Nautilus	718	518	248	34	TIPO A, B Y C
12	Espacio residual Calle del Cabo y Av. Venezuela (Orquídea)	798	471	81	10	TIPO A Y B
13	Benkos Biohó	6.067	2.947	523	9	TIPO A Y B
14	Plazoleta Centro Uno	1.108,7	559	57,8	5	TIPO A, B Y C
15	Plazoleta Capitol	717,8	301	56	8	TIPO C
16	Plazoleta Caja Agraria	169,8	144,2	85	50	TIPO A Y B
17	Plazoleta Comercios La Matuna	953,3	503	106,4	11	TIPO B Y C
18	Callejón Peatonal Edf. Araujo	273	60	25	9	TIPO B Y C
19	Plazoleta alcalde Pareja	450,6	215,9	133,7	30	TIPO A
20	Espacio residual Playa del Triunfo	78	46	39	50	TIPO A, B Y C

Espacios Públicos con vocación de aprovechamiento económico						
No	Nombre	Área Total (m2)	Área útil	Área Aprovechable		Disposición del mobiliario
			Capacidad de carga	M2	Porcentaje %	
21	Espacio residual Playa de la Artillería	567,6	546	182	32	TIPO A
22	Plaza de los estudiantes	375	280	60,4	16	TIPO A
23	Espacio residual calle Portobelo	34	20	17	50	TIPO A

Fuente: Adaptado del acta definitiva a través de la cual se determinan los espacios públicos con vocación de aprovechamiento económico, SPD, GEPM (2023).

De lo anterior, se observa 23 espacios públicos con vocación al aprovechamiento económico, generando 4.298,5 m2, estos espacios deben cumplir con la disposición del mobiliario removible que se clasifican en tres módulos:

Tipo A compuesto por una mesa y cuatro sillas con un área mínima de 3,0 m2 y máxima de 4,0m2; tipo B compuesto por una mesa y tres sillas con un área mínima de 2,1 m2 y máxima de 2,7m2 y el módulo tipo C compuesto por una mesa y dos sillas con un área mínima de 1,0m2 y máxima 1,4m2 (GEMP, 2023).

Adicionalmente, cuando se ocupen plazas y plazoletas se debe respetar elementos con protección histórico- artística, tales como escultura, fuente o similar, entre otras disposiciones establecidas en el Decreto 0356 de 2015.

A su vez, existen cinco modalidades para el aprovechamiento del componente del sistema de espacio público, las cuales pueden ser de corto plazo (de 1 a 60 días), mediano plazo (de 60 días a 3 años) y largo plazo (de 1 hasta 5 años), como se describe a continuación:

Tabla 178. Modalidades del Aprovechamiento Económico del Espacio Público

MODALIDADES DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO			
No	Modalidad	Plazo	Observaciones
1	Aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano removible	Mediano Plazo	Se entrega el EP mediante contrato suscrito por la GEMP. Los establecimientos de comercios deben colocar de manera informativa en la entrada de su local un cartel informativo donde se especifique los m2 a utilizar y las mesas y sillas que tienen derecho.

MODALIDADES DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO			
No	**Modalidad**	**Plazo**	**Observaciones**
2	Aprovechamiento económico del espacio público para la realización de eventos y grabaciones	Corto Plazo	Se entrega el EP mediante acto administrativo expedido por GEMP. El IPCC podrá gestionar el aprovechamiento económico para filmación de obras audiovisuales en atención a las normas establecidas y vigentes en el Distrito.
3	Aprovechamiento económico del espacio público con mobiliario urbano instalado	Largo Plazo	Se entrega el mobiliario urbano instalado mediante contrato de aprovechamiento económico suscrito por la GEMP
4	Aprovechamiento económico del espacio público por la instalación de campamento de obra	Mediano Plazo	Se entrega el EP mediante contrato suscrito por la GEMP
5	Aprovechamiento económico del espacio público mediante ocupación por infraestructura de telecomunicaciones.	Mediano Plazo	Quedará sujeto a la licencia que expida la Secretaría de Planeación Distrital para suscribir el contrato de aprovechamiento económico.

Fuente: Adaptado del Decreto No. 1659 de 06 de diciembre de 2022.

Con respecto al aprovechamiento mediante ocupación por infraestructura de telecomunicaciones, este se encuentra reglamentado por el Decreto Distrital 0691 de 2021, que regula la localización, instalación y regularización de infraestructura y redes de telecomunicaciones en el espacio público dentro del Distrito de Cartagena de Indias, estableciendo a partir del artículo 11 la obligación de generar a favor del Distrito una retribución mensual por el aprovechamiento económico del Espacio Público, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo 010 de 2014.

Por último, el Acuerdo No. 169 del 11 de diciembre de 2024, establece:

"Por el cual se establece el presupuesto de rentas, recursos de capital, recursos de fondos especiales y establecimientos públicos, así como los gastos de funcionamiento, servicio de la deuda e inversiones para la vigencia fiscal del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticinco 2025, del distrito turístico y cultural de Cartagena de indias y se dictan otras disposiciones".

El ingreso por aprovechamiento económico del espacio público es de mil ciento veintisiete millones novecientos noventa y dos mil ciento sesenta pesos ($1.127.992.160).

De acuerdo con lo anterior, según el Acuerdo No. 169 de 2024, del ingreso por aprovechamiento económico se destina a 2025, $563.996.080 para el programa de Sostenibilidad del Espacio Público del Centro Histórico de Cartagena de Indias y $563.996.080 en Ordenamiento del Territorio y Espacio Público para la Recuperación y transformación del Espacio Público.

También, mediante el oficio AMC-OFI-0113950-2025, la Secretaría de Hacienda Distrital notificó el recaudo realizado entre las vigencias de 2016 al 2025 (corte mes de junio), mediante el instrumento de aprovechamiento económico, como se observa en la siguiente imagen.

Figura 247. Recaudo vigencia 2016-2025, del Aprovechamiento Económico del Espacio Público

VIGENCIA	FUENTE	APROPIACIÓN	EJEUCIÓN DE GASTOS (COMPROMISOS)
2016	100-APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	327.073.752,00	300.210.000,00
2017	100-APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	327.073.752,00	312.540.588,00
2018	100-APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	333.668.175,00	314.203.700,00
2019	100-APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	431.721.586,00	427.876.146,00
2020	100-APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	155.521.353,00	-
2021	100-APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	671.981.721,00	41.883.637,35
2022	1,2,3,2,05-100 - OTRAS TASAS Y DERECHOS ADMINISTRATIVOS APROVECHAMIENTO ESPACIO PUBLICO	83.493.950,00	83.493.950,00
2023	1,2,3,2,22-100 - APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	233.938.597,00	208.600.000,00
2024	1,2,3,2,22-100 - APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	914.240.733,00	636.038.022,50
2025	1.2.3.2.22-100 - Aprovechamiento Económico del Espacio Publico	1.127.992.160,00	-
	TOTAL GENERAL	**$4.606.705.779,00**	**$2.324.846.043,85**

Fuente: Secretaría de Hacienda, 2025.

Entre 2016 y 2025 se han apropiado más de $4,6 billones COP por concepto de aprovechamiento económico del espacio público. Sin embargo, solo se han ejecutado compromisos

por $2,3 billones COP, lo que representa una ejecución promedio del 50,5%**,** con diferencias significativas entre vigencias.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento económico del espacio público es un instrumento de financiación clave en la planificación urbana sostenible, ya que permite generar ingresos directos por el uso temporal de áreas públicas, como ventas ambulantes reguladas, eventos, concesiones, mobiliario urbano con publicidad, entre otros, sin necesidad de aumentar impuestos generales. Esto contribuye a:

- Sostenibilidad financiera de la ciudad: la monetización del uso del espacio público permite cubrir gastos de mantenimiento, arborización, iluminación, vigilancia y rehabilitación sin depender exclusivamente de transferencias nacionales.
- Redistribución territorial: si bien la apropiación se concentra, su ejecución debe orientar los recursos hacia zonas con mayor déficit cualitativo o cuantitativo de espacio público, reduciendo la inequidad urbana.
- Gobernanza del espacio público: la capacidad de regular, cobrar y ejecutar inversiones desde esta fuente muestra el grado de control territorial de la administración sobre su espacio público, así como el cumplimiento del principio de equidad en el acceso a este recurso colectivo.
- Planificación estratégica: estos recursos deben alinearse con los objetivos en la formulación del Plan Maestro de Espacio Público, los POT y otras políticas como las de arborización, inclusión y movilidad peatonal.

- **Conclusión de aprovechamiento económico**

El aprovechamiento económico del espacio público constituye una herramienta clave de gestión del suelo y financiamiento urbano, al permitir que el Distrito recupere parte del valor generado por el uso del espacio público con fines comerciales o funcionales. No obstante, se evidencia que, a pesar de las apropiaciones presupuestales significativas, los niveles de ejecución son bajos (50,5 % en promedio), lo cual limita su impacto territorial.

Esto refleja debilidades estructurales en la planeación y ejecución, así como la ausencia de un Plan Maestro de Espacio Público actualizado que permita orientar la inversión de estos recursos hacia sectores con mayores déficits cuantitativos y cualitativos, garantizando así una provisión más equitativa y sostenible del espacio público.

Asimismo, el espacio público representa un derecho colectivo y un soporte esencial de la vida urbana, especialmente para los sectores más vulnerables. Si bien el aprovechamiento económico genera ingresos para el Distrito, su implementación debe garantizar que dichos recursos no solo beneficien zonas con mayor actividad comercial, sino que se reinviertan en territorios con menor acceso y baja calidad del espacio público, de acuerdo con los principios de equidad territorial.

Además, según los datos de percepción ciudadana, problemáticas como la inseguridad, el deterioro físico y la presencia de ventas informales afectan negativamente el uso y disfrute del espacio público. En este contexto, el uso de los recursos recaudados debe priorizar intervenciones que mejoren las condiciones físicas y de habitabilidad, así como asegurar accesibilidad universal e inclusión social.

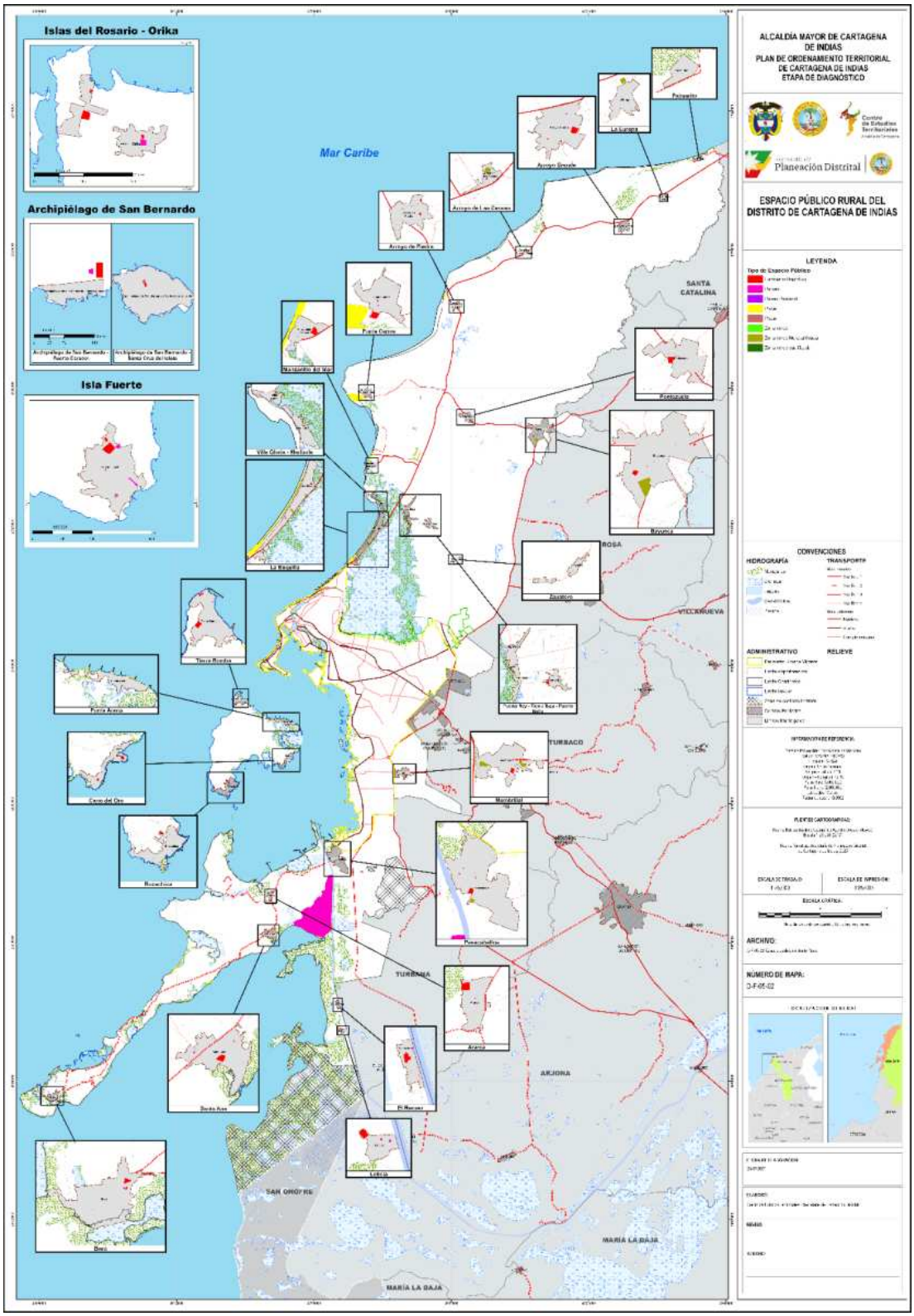
Por último, como se refleja en el recaudo entre 2016 y 2025 se han apropiado recursos por más de $4,6 billones COP, con una ejecución acumulada cercana a $2,3 billones COP. Este volumen de ingresos representa un potencial significativo para financiar proyectos de arborización, recuperación de zonas verdes, parques, andenes, mobiliario urbano y equipamientos, reduciendo así la dependencia de otras fuentes presupuestales.

4.5.11 Espacio público rural

Para el análisis de los indicadores de espacio público rural se utilizó el proceso de georreferenciación, mediante la herramienta de recolección de datos ArcGIS For Field Maps por parte del equipo técnico de la Secretaría de Planeación Distrital en las mesas de participación ciudadana realizadas en el periodo 2024 y 2025. En el contexto rural, los espacios públicos se asocian a caminos veredales, plazas, parques, zonas verdes de uso comunitario y cuerpos de agua de acceso libre.

El mapa D-F-05-02 (Figura 248) consolida el espacio público rural e ilustra los espacios ubicados en las islas, corregimientos y centros poblados del Distrito.

Figura 248. Mapa espacio público existente rural



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

En el suelo rural, se identificaron 6.436.901,62 m2, es decir 643,68 hectáreas de espacio público conformados por 49 escenarios deportivos, 38 parques, 44 playas, 25 plazas, 11 zonas verdes y 12 zonas verdes no cualificadas, obteniendo la siguiente tabla.

Tabla 179. Indicadores de espacio público rural

Tipo	Cantidad	Área (m2)	Área(ha)	Porcentaje (%)
Escenarios deportivos	49	162.915,48	16,3	2,5
Parque	38	5.039.389,71	503,9	78,3
Playa	44	984.456,89	98,4	15,3
Plaza	25	8.201,42	0,8	0,1
Zona verde	11	1.753,90	0,2	0,0
Zonas verdes no cualificadas	12	240.184,22	24,0	3,7
Total	179	6.436.901,6	643,7	100

Nota: las áreas calculadas incluyen los espacios ubicados en las islas, corregimientos y centros poblados del Distrito.
Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Del total de espacio público, el 78,3% lo ocupan los parques, seguido de 984.456,89 m2 de playa representando el 15,3%, también se identifican escenarios deportivos que suman un área de 162.915,48 m2, es decir el 2,5%, 11 zonas verdes con un área de 1.753,90 m2 (0,02%) y 12 zonas verdes no cualificadas, que corresponde al 3,7% del total del área de espacio público rural.

4.5.11.1 Espacio Público por Corregimiento

Como se observa en la Tabla 180, del total general del área de espacio público rural 6.436.901,61 m2**,** distribuidos en 179 registros o tipos de espacio público en corregimientos e islas del Distrito, el corregimiento con mayor superficie de espacio público **es** Santa Ana con 5.072.575,04 m2**,** lo que representa más del 78,80% del total del área registrada, indicando la existencia de un gran volumen de suelo disponible, aunque posiblemente disperso o subutilizado. Le siguen La Boquilla **(**449.627,58 m2**)** representando el 6,99 % y Punta Canoa con el 6,06% (389.986,28 m2), evidenciando su importancia estratégica tanto por su ubicación litoral como por su función en la conectividad urbana y rural.

Tabla 180. Espacio público por Corregimiento

Corregimiento	Cantidad	Área (m2)	%
Archipiélago San Bernardo	4	780,56	0,01
Arroyo de Piedra	9	43.036,05	0,67
Arroyo Grande	17	43.246,49	0,67
Barú	19	207.139,12	3,22
Bayunca	8	65.433,56	1,02
Bocachica	15	22.143,93	0,34
Caño del Oro	10	9.230,42	0,14
Isla Fuerte	7	7.955,01	0,12
Islas Del Rosario	4	6.937,42	0,11
La Boquilla	26	449.627,58	6,99
Pasacaballos	11	46.072,80	0,72
Pontezuela	6	10.448,06	0,16
Punta Canoa	4	389.986,28	6,06
Santa Ana	18	5.072.575,04	78,80
Tierra Bomba	21	62.289,30	0,97
Total general	179	6.436.901,61	100

Nota: las áreas calculadas incluyen los espacios ubicados en las islas, corregimientos y centros poblados del Distrito.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

En términos de cantidad de registros**,** La Boquilla presenta el mayor número (26 tipos), lo cual puede sugerir una mejor caracterización del espacio público, un mayor nivel de urbanización, otros corregimientos con un número considerable de elementos son Barú (19)**,** Santa Ana (18) **y** Arroyo Grande (17)**.** Algunos territorios insulares como Islas del Rosario **(**4 registros**)** e Isla Fuerte **(**7 registros**)** presentan áreas bajas y escasa cantidad de elementos.

Se observa una desigualdad en espacio público significativa entre corregimientos rurales continentales y los insulares: Zonas como Archipiélago San Bernardo e Islas del Rosario tienen superficies inferiores a 1.000 m2**,** lo que podría estar relacionado con la alta privatización del suelo, actividades turísticas no reguladas o limitaciones en la planificación del espacio público.

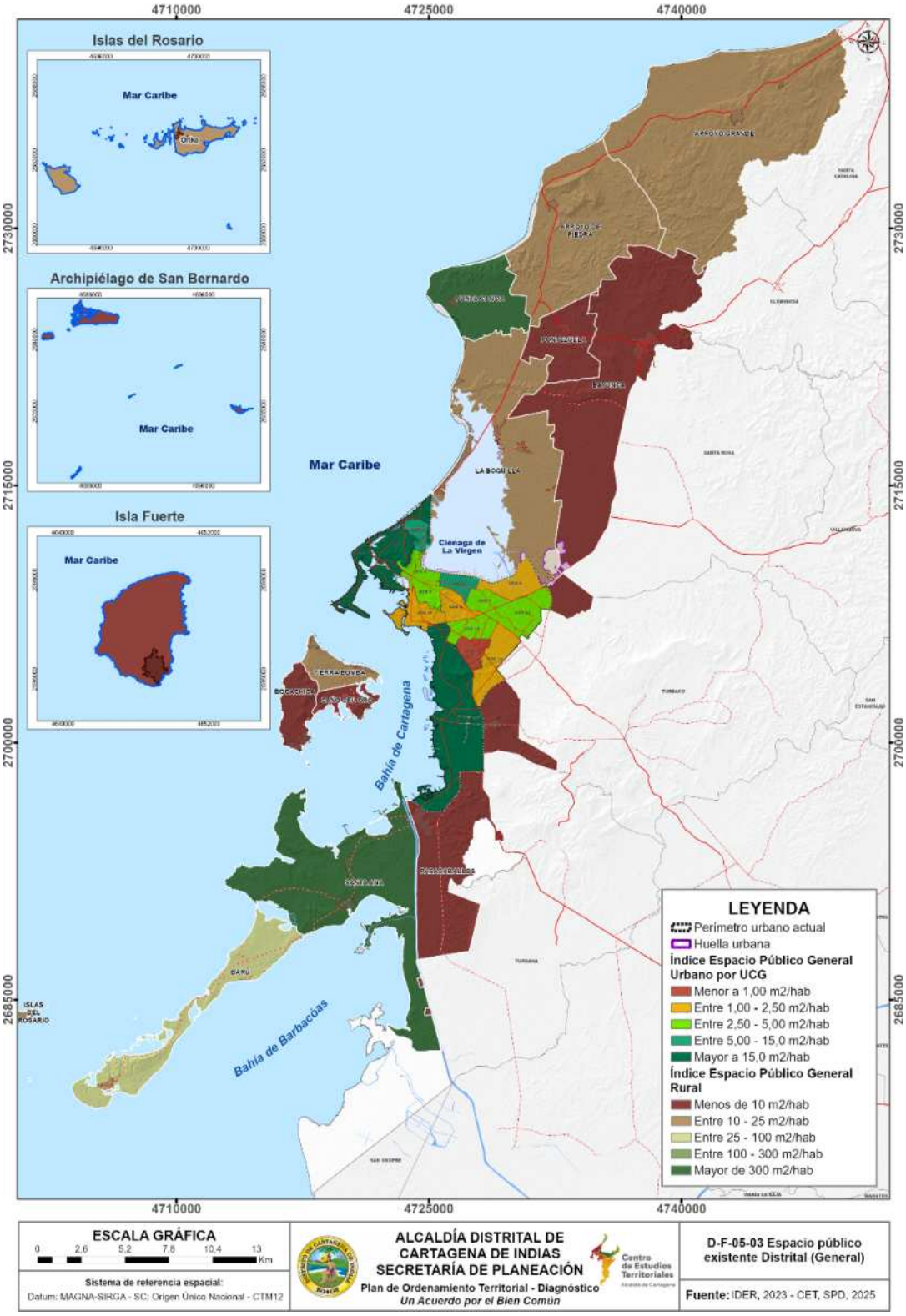
Mientras tanto, corregimientos como Bayunca **y** Pasacaballos muestran áreas medias, que probablemente se relacionan con su cercanía al suelo urbano y sus potenciales de expansión.

En el mapa D-F-05-03 (ver Figura 249) se presenta la distribución de espacio público por corregimiento del Distrito, categorizados en seis rangos que permite identificar el déficit y suficiencia. Los corregimientos de Pasacaballos y Bayunca, así como Isla Fuerte, el Archipiélago

de San Bernando, Bocachica y Caño del Oro cuentan con menos de 10 m2 por habitante, siendo este el menor índice, seguido del corregimiento de Tierra Bomba, Punta Arena, isla Grande (Orika), la Boquilla, Arroyo de Piedra y Arroyo Grande que cuentan con índice entre 10 a 25 m2/hab.

En el caso del corregimiento de Barú, se identifica un índice entre 25 a 100 m2 por habitante y por último, Santa Ana y Punta Canoa cuenta con el mayor índice de espacio público, con más de 300 m2 por habitante.

Figura 249. Espacio Público rural por Corregimiento



Fuente: Centro de Estudios Territoriales, Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.5.11.2 Espacio Público por Centros poblados

En los centros poblados continentales e insulares ubicados en la localidad Histórica y del Caribe Norte, se identifica 5.389.050,78 m2, es decir 538,90 hectáreas, siendo el 83,72% del total de espacio público rural, por su parte los ubicados en la localidad de la Virgen y Turística, suman un área de 1.001.778 m2 (100,17 ha), por último, los centros poblados de Pasacaballos y Membrillal ubicados en la Localidad Industrial y de la Bahía tienen un área de 46.072,79m2 (4,60 ha).

A continuación, se describen los espacios públicos existentes en los centros poblados, asentamientos rurales, islas y corregimientos de acuerdo con su ubicación por localidad.

4.5.11.3 Espacio público centros poblados, localidad Histórica y del Caribe Norte

4.5.11.3.1 Espacio Público en Archipiélago San Bernardo

Figura 250. Espacio público en Archipiélago de San Bernardo- Santa Cruz del Islote

ARCHIPIÉLAGO DE SAN BERNARDO- SANTA CRUZ DEL ISLOTE	DESCRIPCIÓN	
 Archipiélago de San Bernardo - Santa Cruz del Islote	Población:	410 habitantes
	Área escenario deportivo:	39,72 m2
	Área plaza:	57,91 m2
	Área total de espacio público:	97,64 m2
	Índice de EPT:	0,24 m2/hab
	Área de EPE:	57,91 m2
	Índice de EPE:	0,13 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.2 Espacio Público en Isla Múcura

Figura 251. Espacio público en Archipiélago San Bernardo, Isla Múcura

ASENTAMIENTO PUERTO CARACOL- ISLA MÚCURA (ARCHIPIÉLAGO SAN BERNARDO)	DESCRIPCIÓN	
	Población:	110 habitantes
	Área de escenario deportivo:	569 m2
	Área de parque:	114 m2
	Área Total de espacio público:	683 m2
	Índice de EPT:	6,21 m2/hab
	Área de EPE:	114,02 m2
	Índice de EPE:	0,94 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.3 Espacio Público en Orika

Figura 252. Espacio público en el Archipiélago de las Islas del Rosario, asentamiento Orika

ASENTAMIENTO ORIKA (ISLAS DEL ROSARIO	DESCRIPCIÓN	
	Área de 3 escenario deportivo:	4.911,81 m2
	Área de parque:	2.025,6 m2
	Área Total de espacio público:	6.937,42 m2
	Índice de EPT:	20,90 m2/hab.
	Área de EPE:	2.025,62 m2

ASENTAMIENTO ORIKA (ISLAS DEL ROSARIO	DESCRIPCIÓN	
 Orika	Índice de EPE:	5,55 m2/hab.

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.4 Espacio Público en Isla Fuerte

Figura 253. Espacio público en Isla Fuerte-Puerto Limón

ASENTAMIENTO ISLA FUERTE- PUERTO LIMÓN	DESCRIPCIÓN	
 Puerto Limón	Población:	944 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	5.250,84 m2
	Área Parque Ecológico *La Bonga:*	848,6 m2
	Área de 2 parques:	1.076,76 m2
	Área de 2 plazas:	778,7 m2
	Área Total de espacio público:	7.955 m2
	Índice de EPT:	8,43 m2/hab.
	Área de EPE:	2.704,16 m2
	Índice de EPE:	2,60 m2/hab.

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.5 Espacio Público en Barú

Figura 254. Espacio público en el centro poblado Barú

CENTRO POBLADO BARÚ	DESCRIPCIÓN	
	Población:	2.781 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	3.552,62 m2
	Área de 2 parques:	494,10 m2
	Área de playas:	20.3603,21 m2
	Área Total de espacio público:	4.098,28
	Índice de EPT:	1,47 m2/hab
	Área de EPE:	545,66 m2
	Índice de EPE:	0,18 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.6 Espacio Público en Santa Ana

Figura 255. Espacio público en centro poblado Santa Ana

CENTRO POBLADO SANTA ANA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	4.923 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	9.856,73 m2
	Área de 4 parques:	965 m2
	Área de la plaza Candelaria Romero:	212,9 m2
	Área Total de espacio público:	5.037.386,71 m2
	Índice de EPT:	1.023,24 m2/hab
	Área de EPE:	5.027.529,98 m2

CENTRO POBLADO SANTA ANA	DESCRIPCIÓN	
	Índice de EPE:	928,39 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.7 Espacio Público en Ararca

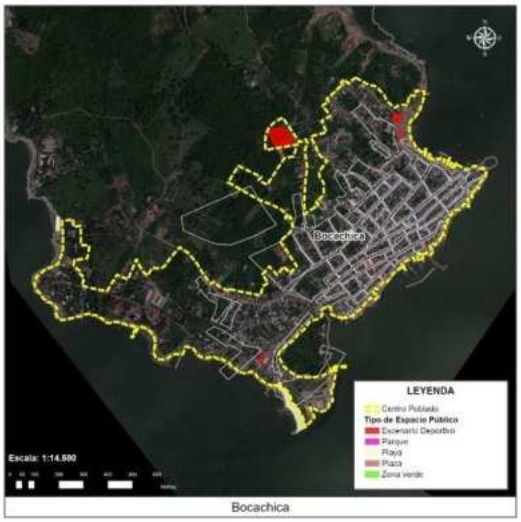
Figura 256. Espacio público en el centro poblado de Ararca

CENTRO POBLADO ARARCA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	1.391 habitantes
	Área Polideportivo:	8.173,05 m2
	Área Parque temático:	151,92 m2
	Área Total de espacio público:	8.324,98 m2
	Índice de EPT:	5,98 m2/hab
	Área de EPE:	151,92 m2
	Índice de EPE:	0,10 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.8 Espacio Público en Bocachica

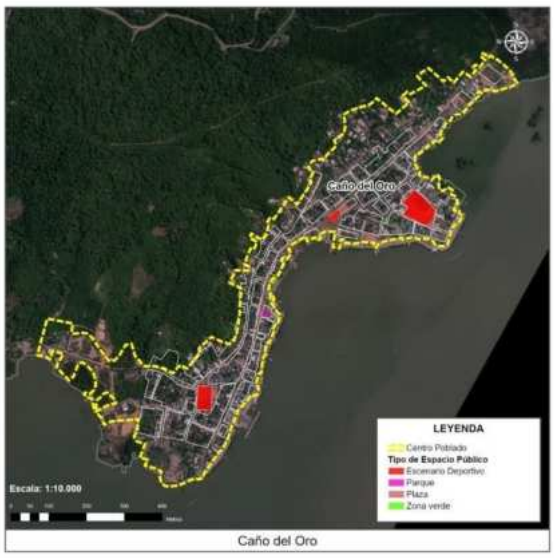
Figura 257. Espacio público en el centro poblado Bocachica

CENTRO POBLADO BOCACHICA	DESCRIPCIÓN	
 Bocachica	Población:	4.071 habitantes
	Área de 4 escenarios deportivos:	9.021,06 m2
	Área de 2 parques:	158,2 m2
	Área de 3 plazas:	940 m2
	Área de playas:	11.799,4 m2
	Área zona verde (Camino Ancestral)	225,2 m2
	Área Total de espacio público:	10.344,50 m2
	Índice de EPT:	2,54 m2/hab
	Área de EPE:	1.323,44 m2
	Índice de EPE:	0,30 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.9 Espacio Público en Caño Del Oro

Figura 258. Espacio público en centro poblado Caño del Oro

CENTRO POBLADO CAÑO DEL ORO	DESCRIPCIÓN	
 Caño del Oro	Población:	1.631 habitantes
	Área de 3 escenarios deportivos:	7.770 m2
	Área de parque:	263 m2
	Área de 3 plazas:	870 m2
	Área Zonas verdes:	326,8 m2
	Área Total de espacio público:	9.230,42 m2
	Índice de EPT:	5,66 m2/hab
	Área de EPE:	1.460,56 m2
	Índice de EPE:	0,81 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.10 Espacio Público en Punta Arena

Figura 259. Espacio público en Punta Arena

CENTRO POBLADO PUNTA ARENA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	564 habitantes
	Área de escenario deportivo:	1.645,2 m2
	Área de parque:	271,42 m2
	Área de zonas verdes:	228,2 m2
	Área Total de espacio público:	2.144,93 m2
	Índice de EPT:	3,80 m2/hab
	Área de EPE:	499,71 m2
	Índice de EPE:	0,81 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.3.11 Espacio Público en Tierra Bomba

Figura 260. Espacio público en el centro poblado de Tierra Bomba

CENTRO POBLADO TIERRA BOMBA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	2.235 habitantes
	Área de 3 escenarios deportivos:	7.978,4 m2
	Área de 2 parques:	759,5 m2
	Área Total de espacio público:	8.737,93 m2
	Índice de EPT:	3,91 m2/hab
	Área de EPE:	759,53 m2

CENTRO POBLADO TIERRA BOMBA	DESCRIPCIÓN	
	Índice de EPE:	0,31 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4 Espacio público centros poblados, localidad de la Virgen y Turística

4.5.11.4.1 Espacio Público en Arroyo de Piedra

Figura 261. Espacio público en el centro poblado Arroyo de Piedra

CENTRO POBLADO ARROYO DE PIEDRA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	1.811 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	2.029,51 m2
	Área de parque:	149,50 m2
	Área de 4 plazas:	967,17 m2
	Área de zona verde:	83 m2
	Área Total de espacio público:	3.229,17 m2
	Índice de EPT:	1,78 m2/hab
	Área de EPE:	1.199,66 m2
	Índice de EPE:	0,6 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.2 Espacio Público en Arroyo Grande

Figura 262. Espacio público en el centro poblado Arroyo Grande

CENTRO POBLADO ARROYO GRANDE	DESCRIPCIÓN	
 Arroyo Grande	Población:	1.909 habitantes
	Área de 3 escenarios deportivos:	9.521,20 m2
	Área de 2 parques:	485,35 m2
	Área de 2 plazas:	604,61m2
	Área Total de espacio público:	10.611,17 m2
	Índice de EPT:	5,56 m2/hab
	Área de EPE:	1.089,97 m2
	Índice de EPE:	0,52 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.3 Espacio Público en Arroyo De las Canoas

Figura 263. Espacio público en el centro poblado Arroyo de las Canoas

CENTRO POBLADO ARROYO DE LAS CANOAS	DESCRIPCIÓN	
 Arroyo de Las Canoas	Población:	366 habitantes
	Área de escenario deportivo:	595,80 m2
	Área de parque de *Las Flores*:	37,07 m2
	Área de zona verde no cualificada	7.966,98 m2
	Área Total de espacio público:	8.599,85 m2
	Índice de EPT:	23,50 m2/hab
	Área de EPE:	37,07 m2
	Índice de EPE:	0,09 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.4 Espacio Público en Las Europas

Figura 264. Espacio público en el centro poblado Las Europas

CENTRO POBLADO LAS EUROPAS	DESCRIPCIÓN	
 La Europa	Población:	301 habitantes
	Área de 3 parques:	145,48 m2
	Área de zona verde	19,60 m2
	Área de zona verde no cualificada:	2.199,14 m2
	Área Total de espacio público:	2364,24 m2
	Índice de EPT:	7,85 m2/hab
	Área de EPE:	165,09 m2
	Índice de EPE:	0,50 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.5 Espacio Público en Palmarito

Figura 265. Espacio Público en el Asentamiento Palmarito

ASENTAMIENTO PALMARITO	DESCRIPCIÓN	
	Área de zona verde:	600,07 m2
	Área Total de espacio público:	600,07 m2
	Índice de EPT:	NI
	Área de EPE:	600,07 m2
	Índice de EPE:	NI

Nota: índices no identificado, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.6 Espacio Público en Bayunca

Figura 266. Espacio público en el centro poblado Bayunca

CENTRO POBLADO BAYUNCA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	16.051 habitantes
	Área de 4 escenarios deportivos:	10.280,83 m2
	Área de 3 plazas:	1.468,33 m2
	Área de zona verde no cualificada:	53.684,38 m2
	Área Total de espacio público:	65.433,56 m2
	Índice de EPT:	4,08 m2/hab
	Área de EPE:	1.468,34 m2
	Índice de EPE:	0,08 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.7 Espacio Público en La Boquilla

Figura 267. Espacio público en el centro poblado La Boquilla

CENTRO POBLADO LA BOQUILLA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	13.622 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	5.926,87 m2
	Área de 1 parque:	165,25 m2
	Área de 1 plaza:	101,16 m2
	Área de zona verde no cualificada:	17.741,61 m2
	Área Total de espacio público:	23.934,91 m2
	Índice de EPT:	1,76 m2/hab
	Área de EPE:	266,42 m2

CENTRO POBLADO LA BOQUILLA	DESCRIPCIÓN	
	Índice de EPE:	0,02 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.8 Espacio Público en Manzanillo del Mar

Figura 268. Espacio público en el centro poblado Manzanillo del Mar

CENTRO POBLADO MANZANILLO DEL MAR	DESCRIPCIÓN	
	Población:	1.255 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	9.097,57 m2
	Área de 1 plaza:	177,65 m2
	Área de zona verde no cualificada:	129.638, 14 m2
	Área Total de espacio público:	138.913,37 m2
	Índice de EPT:	110,69 m2/hab
	Área de EPE:	177,65 m2
	Índice de EPE:	0,13 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.9 Espacio Público en Puerto Rey

Figura 269. Espacio público en el centro poblado Puerto Rey

CENTRO POBLADO PUERTO REY	DESCRIPCIÓN	
	Población:	2.241 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	10.864,31 m2
	Área de 1 plaza:	627,11 m2
	Área Total de espacio público:	11.491,43 m2
	Índice de EPT:	9,79 m2/hab
	Área de EPE:	627,11 m2
	Índice de EPE:	0,49 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.10 Espacio Público en Tierra Baja

Figura 270. Espacio público en el centro poblado Tierra Baja

CENTRO POBLADO TIERRA BAJA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	1.746 habitantes
	Área de 21 escenario deportivo:	8.794,44 m2
	Área de 1 plaza:	362,02 m2
	Área Total de espacio público:	9.156,46 m2
	Índice de EPT:	5,24 m2/hab
	Área de EPE:	362,02 m2
	Índice de EPE:	0,19 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.11 Espacio Público en Pontezuela

Figura 271. Espacio público en el centro poblado Pontezuela

CENTRO POBLADO PONTEZUELA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	2.241 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	9.040,72 m2
	Área de 2 parques:	483,70 m2
	Área de zona verde:	242,26 m2
	Área de 1 plaza:	681,37 m2
	Área Total de espacio público:	10.448,06 m2
	Índice de EPT:	4,66 m2/hab
	Área de EPE:	1.407,33 m2
	Índice de EPE:	0,57 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.4.12 Espacio Público en Punta Canoa

Figura 272. Espacio público en el centro poblado Punta Canoa

CENTRO POBLADO PUNTA CANOA	DESCRIPCIÓN	
	Población:	1.226 habitantes
	Área de 1 escenario deportivo:	10.178,52 m2
	Área de 1 parque:	350,25 m2
	Área Total de espacio público:	11.173,01 m2
	Índice de EPT:	9,11 m2/hab
	Área de EPE:	994,49 m2
	Índice de EPE:	0,74 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.5 Espacio público centros poblados, localidad Industrial y de la Bahía

4.5.11.5.1 Espacio Público en Pasacaballos

Figura 273. Espacio Público en el centro poblado Pasacaballos

CENTRO POBLADO PASACABALLOS	DESCRIPCIÓN	
	Población:	14.508 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	9.169,40m2
	Área de 3 parques:	1.409,23 m2
	Área de zona verde no cualificada:	5.721,53 m2
	Área Total de espacio público:	16.300,16 m2
	Índice de EPT:	1,12 m2/hab
	Área de EPE:	1.409,24 m2
	Índice de EPE:	0,11 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.5.2 Espacio Público en Membrillal

Figura 274. Espacio Público en el centro poblado Membrillal

CENTRO POBLADO MEMBRILLAL	DESCRIPCIÓN	
	Población:	3.133 habitantes
	Área de 1 escenario deportivo:	5.763,43 m2
	Área de 2 parques:	776, 80 m2
	Área de zona verde no cualificada:	23.232,41 m2
	Área Total de espacio público:	29.772,65 m2
	Índice de EPT:	9,50 m2/hab
	Área de EPE:	776,79 m2
	Índice de EPE:	0,23 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.5.3 Espacio Público en Recreo

Figura 275. Espacio público en el centro poblado Recreo

CENTRO POBLADO RECREO	DESCRIPCIÓN	
	Población:	365 habitantes
	Área de escenario deportivo:	5.715,43 m2
	Área de parque:	428,20 m2
	Área de plaza:	351,69 m2
	Área Total de espacio público:	6.495,32 m2
	Índice de EPT:	17,80 m2/hab
	Área de EPE:	779,88 m2
	Índice de EPE:	1,94 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.11.5.4 Espacio Público en Leticia

Figura 276. Espacio público en el centro poblado Leticia

CENTRO POBLADO LETICIA	**DESCRIPCIÓN**	
	Población:	278 habitantes
	Área de 2 escenarios deportivos:	7.169,2 m2
	Área de parque:	782,8 m2
	Área Total de espacio público:	7.951,98 m2
	Índice de EPT:	28,6 m2/hab
	Área de EPE:	782,78 m2

CENTRO POBLADO LETICIA	DESCRIPCIÓN	
	Índice de EPE:	2,56 m2/hab

Nota: índice calculado con el número de habitantes censados por el DANE en el año 2018, sujeto a ajuste de los auto censos validados de cada comunidad. Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018.

4.5.12 Espacio Público en el Plan De Desarrollo 2024-2027

El Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 "Cartagena, Ciudad de Derechos" adoptado mediante el Acuerdo No. 139 del 29 de mayo de 2024, está conformado por cinco líneas estratégicas y un capítulo étnico, 34 componentes impulsores de avance, y 163 programas que responden a los desafíos, principios y retos de ciudad durante cuatro años.

Dentro de la línea estratégica 4: Ciudad Conectada y Sostenible, se encuentra el componente Impulsor de avance: Ordenamiento del Territorio y Espacio Público, que tiene como meta del cuatrienio Formular 9 instrumentos de planificación territorial y/o instrumentos normativos de gestión del suelo, así como incrementar a 7,91 los metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante.[51]

[51] De acuerdo a lo establecido en el PDD 2024-2027, la línea base de espacio público efectivo por habitante es de 7,09 m2/hab.

Dentro de este componente, se encuentra el programa Instrumentos de Planificación Territorial, que se enfocará en la formulación e implementación de políticas y herramientas que guíen el desarrollo urbano de Cartagena de manera sostenible y que tiene como objetivo general:

> Formular e implementar Instrumentos de Planificación Territorial que regulen el crecimiento urbano de manera sostenible, protegiendo áreas de valor histórico y ambiental, y promoviendo un desarrollo equilibrado que respete la identidad y el carácter único de Cartagena (p. 278).

A su vez, se encuentra el programa de Recuperación y Transformación del Espacio Público que busca la recuperar y transformar los espacios públicos no cualificados o con limitada accesibilidad para los ciudadanos, este programa tiene como objetivo general:

> Fomentar la revitalización integral de espacios públicos urbanos mediante la recuperación de áreas degradadas, la mejora de la accesibilidad, la creación de entornos seguros para promover un desarrollo urbano inclusivo y sostenible (p. 281)

En ese sentido, de acuerdo con el Visor de Seguimiento del Plan de Desarrollo 2024-2027 a corte del primer trimestre de 2025, el componente impulsor de Ordenamiento del Territorio y Espacio Público ha avanzado un 25,9%, en cuanto a los dos programas de espacio público se describe sus avances y metas en la siguiente tabla, con el fin de visualizar los instrumentos e indicadores que aportarían al espacio público actual, al momento de ejecutarse cada meta.

Tabla 181. Avance primer trimestre 2025: Programas del componente impulsor de Ordenamiento del Territorio y Espacio Público

Avance de los Programas del componente impulsor de Ordenamiento del Territorio y Espacio Público PDD 2024-2027		
Programa	**Avance (%)**	**Meta**
		Revisar, actualizar y ajustar un (1) Plan de Ordenamiento Territorial para presentarlo ante el Concejo para su adopción
		Revisar, actualizar y ajustar un (1) Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico y su área de influencia para presentarlo ante el Ministerio de Cultura para su adopción
		Formular una (1) Actuación Urbana Integral A.U.I -12 / Recuperación Integral del Cerro de la Popa

Avance de los Programas del componente impulsor de Ordenamiento del Territorio y Espacio Público PDD 2024-2027		
Programa	**Avance (%)**	**Meta**
Instrumentos de Planificación Territorial	28,4%	Formular una (1) Actuación Urbana Integral A.U.I -13 / Recuperación Integral del Cerro de Albornoz – Cospique
		Formular una (1) nueva Actuación Urbana Integral A.U.I / Desarrollo de un Plan Parcial de mejoramiento de vivienda con un proyecto multipropósito de espacios públicos y mixtos para el mejoramiento del hábitat de los asentamientos de Nelson y Villa Hermosa
		Formular dos (2) Planes: un (1) Plan Maestro de Servicios Urbanos e Institucionales al ciudadano, y un (1) Plan Maestro de Equipamientos Colectivos y Hábitat
		Formular un (1) Plan Local Portuario, articulado a los instrumentos de planeación territorial y a la Política Pública Nacional Portuaria
		Reformular, adoptar y dar seguimiento a un (1) Plan Parcial de Renovación Urbana de Bazurto
		Adoptar dos (2) Planes Parciales en suelo de expansión de los Centros Poblados de Bayunca y Pasacaballos
		Reformular, adoptar y dar seguimiento a un (1) Plan Parcial del Sector Policarpa, Arroz Barato y Puerta de Hierro
		Reformular, adoptar y dar seguimiento a un (1) Plan Parcial de Reordenamiento de las Lomas del Marión y Zaragocilla
		Tramitar la totalidad de los proyectos de legalización urbanística presentados a la administración distrital
		Diseñar y ejecutar un (1) Plan Estratégico para el traslado de Marlinda y Villa Gloria
		Formular y ejecutar diez (10) Planes de Mejoramiento Integral de Centros Poblados (Arroyo Grande, Arroyo de las Canoas, Punta Canoas, Manzanillo, Puerto Rey, Tierrabaja, Pontezuela, Membrillal, Leticia y Recreo)
		Diseñar cuatro (4) lineamientos técnicos y pedagógicos para garantizar el derecho a la ciudad de niñas y mujeres en el entorno urbano
		Formular un (1) Plan Estratégico Prospectivo Cartagena 2050
Recuperación y transformación del Espacio Público	20,2	Recuperar y mantener ciento ochenta y cinco mil (185.000) metros cuadrados de espacios públicos
		Presentar doscientas (200) querellas para la recuperación del espacio público en Cartagena
		Habilitar once mil (11.000) metros cuadrados de espacio público nuevos para el aprovechamiento económico.

Fuente: Visor de Seguimiento Plan de Desarrollo 2024-2027 "Cartagena, Ciudad de Derechos", link de acceso:https://planeacion.cartagena.gov.co/visor-seguimiento-plan-desarrollo-2024-2027-cartagena-ciudad-derechos.

Dentro de la misma línea estratégica No. 4, se encuentra el componente Impulsor de Avance: Cartagena Amigable con el Ambiente, dentro de sus metas se encuentra:

Incrementar al 204% de los árboles sembrados en el Distrito; Incrementar en 4% el porcentaje de espacios públicos intervenidos para sana convivencia y protección de animales domésticos y

Preservar mediante una figura y/o categoría de conservación tres (3) áreas de importancia ecosistémica de la estructura ecológica del Distrito, entre otros (p. 285)

En este componente, se ubica el programa Generación de Espacios Públicos Revitalizados y Adaptados para Todos, que consta de un producto, con enfoque principal en el diseño y construcción de megaproyectos de parques y con un objetivo general de:

> Promover la creación, adaptación y renaturalización de espacios peatonales accesibles para todos, a través de la generación de sombras y la mejora del arbolado urbano de manera sostenible. Esto busca promover un ambiente urbano más saludable, inclusivo y resiliente (p. 293).

Adicionalmente, se encuentra el componente Impulsor de Avance: Cartagena Adaptada al Clima y Resiliente a los Desastres, dentro del cual está el programa Adaptación del Espacio Público al Cambio Climático, que mediante el producto del Plan de Infraestructura Verde busca proteger y mejorar áreas comunitarias ante los impactos del clima cambiante. Por lo que su objetivo general define:

> El objetivo general del programa es diseñar y crear espacios urbanos sostenibles e infraestructura verde en áreas de riesgo, con el fin de mejorar la calidad de vida de las diferentes comunidades (p.301).

Asimismo, se encuentra el componente Impulsor de Avance: Ciudad Histórica y Patrimonial, que tiene como metas: Incrementar a 100% el porcentaje de vías diseñadas e implementadas para peatonalización en el Centro Histórico y Rehabilitar 400 metros cuadrados de espacio público en el Centro Histórico y su área de influencia (pag.302).

Este componente contiene el Programa Sostenibilidad del Espacio Público del Centro Histórico de Cartagena de Indias, que busca ejecutar tres productos orientados a la transformación de la cultura ciudadana para la conservación y el cuidado ambiental de los espacios públicos, este programa tiene como objetivo:

Fomentar un entorno urbano sostenible y participativo en Cartagena, promoviendo la conservación, el uso equitativo y la apropiación responsable de plazas, parques, plazoletas, zonas verdes y espacios públicos residuales del Centro Histórico. Esto busca fortalecer el sentido de pertenencia de la comunidad y mejorar la calidad de vida de sus habitantes (p. 302).

Según el Acuerdo No. 139 de 2024 se contempla el programa de conexión entre el Castillo de San Felipe de Barajas y su área de influencia, orientado a la recuperación del patrimonio arqueológico, material e inmaterial. Esta iniciativa, establecida en el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Cordón Amurallado y el Castillo de San Felipe de Barajas, propone la adecuación y rehabilitación de sectores deprimidos y en estado de abandono dentro del área de influencia del Centro Histórico y del Castillo (Distrito de Cartagena de Indias, 2024)

Por último, el avance a corte de marzo de 2025, de los anteriores componentes y sus programas se describen en la Tabla 182, de acuerdo con la información del Visor de Seguimiento Plan de Desarrollo 2024-2027.

Tabla 182. Avance primer trimestre 2025: componentes impulsor y programas PDD 2024-2027.

Avance Componentes y programas de espacio público PDD 2024-2027				
Componente	**Avance del Componente (%)**	**Programa**	**Avance del Programa (%)**	**Meta**
Cartagena Amigable con el Ambiente	9,8	Generación de Espacios Públicos Revitalizados y Adaptados para Todos	6,7	Diseñar y construir seis (6) megaproyectos de parques con criterios de adaptación al cambio climático
				Diseñar diez mil (10.000) metros lineales de senderos peatonales
Cartagena Adaptada al Clima y Resiliente a los Desastres	37,8	Adaptación del Espacio Público al Cambio Climático	78,1	Formular e implementar un (1) Plan Integral de Parques y Zonas Verdes
				Mejorar cinco (5) kilómetros de orillas para uso recreativo en caños, lagos y lagunas
Ciudad Histórica y Patrimonial	9,5	Sostenibilidad del Espacio Público del Centro Histórico de Cartagena de Indias	11,8	Formular e implementar un (1) Plan Especial de Movilidad y Peatonalización del Centro Histórico

Avance Componentes y programas de espacio público PDD 2024-2027				
Componente	**Avance del Componente (%)**	**Programa**	**Avance del Programa (%)**	**Meta**
				Mejorar catorce mil (14.000) metros lineales de andenes y bordillos del Centro Histórico
				Mejorar quince (15) plazas, parques y plazoletas del Centro Histórico
				Elaborar un (1) Estudio de Capacidad de Carga del Espacio Público Patrimonial
				Elaborar una (1) Cartilla del Espacio Público Patrimonial
				Recuperar y mantener dos (2) parques (parque Espíritu del Manglar y parque del Centenario)
		Conexión entre el Castillo de San Felipe de Barajas y su Área de Influencia para la Recuperación del Patrimonio Arqueológico, Material e Inmaterial	1,0	Rehabilitar cuatro (4) espacios públicos que comunican el Centro Histórico y Castillo de San Felipe
				Adecuar tres (3) zonas del espacio público para la recreación y el deporte en el paisaje fortificado
				Construir dos (2) enlaces peatonales de cordón amurallado

Fuente: Visor de Seguimiento Plan de Desarrollo 2024-2027 “Cartagena, Ciudad de Derechos”, link de acceso:https://planeacion.cartagena.gov.co/visor-seguimiento-plan-desarrollo-2024-2027-cartagena-ciudad-derechos.

Adicional a los programas mencionados, también existen otros programas que con la ejecución de sus metas contribuirían a la creación, mejoramiento, mantenimiento y/o recuperación del espacio público indirectamente, dentro de las metas se encuentran:

El diseño de 6 mobiliarios urbanos para el emprendimiento económico; la formalización de 176 ocupantes del espacio público reubicados al interior del mercado de Bazurto; formalizar a 647 de ocupantes del espacio público de zonas del mercado de Bazurto pendientes por formalizar en mercados sectoriales; plantar trescientos mil (300.000) árboles en el Distrito de Cartagena; Diseñar

y demarcar veinte (20) kilómetros de ciclorrutas; Recuperar diez (10) kilómetros de bordes de costa de cuerpos de agua, entre otras. (GEMP,2024)

De igual forma se encuentran los Macroproyectos Vive Cartagena al Parque que busca recuperar, activar y generar espacio público, mediante la recuperación de los parques ya existentes, su correspondiente activación y mantenimiento, y en la generación de nuevo espacio público abierto.

De acuerdo con la Secretaría de Turismo, el proyecto de conexión entre las zonas turísticas de la ciudad busca integrar los principales equipamientos y espacios públicos mediante una intervención urbana de gran escala. Esta propuesta contempla la construcción de 5.174 metros lineales de sendero peatonal, 3.763 metros de ciclorrutas, 1.100 metros de vías de servicio, así como 59.306 m2 de zonas verdes y 14 plazoletas que facilitarán la articulación territorial. Además, se incluyen 510 unidades de parqueo en sectores clave como Playa Azul, Marbella y Cabrero, 3.411 m2 de áreas destinadas al aprovechamiento económico y un Centro de Atención al Turista (Alcaldía Mayor de Cartagena 2025).

Figura 277. Proyecto Malecón del Mar



Fuente: Alcaldía Mayor de Cartagena, 2025)

4.5.13 Conclusiones generales del espacio público

4.5.13.1 Conclusiones generales en suelo urbano

1. Déficit cuantitativo generalizado en el Distrito:

Cartagena presenta un índice de EPTU de 6,16 m2/hab y un preocupante índice de EPE de apenas 1,56 m²/hab, frente al estándar mínimo nacional de 15 m2/hab establecido en el Decreto 1504 de 1998 y retomado por el Decreto 1077 de 2015 y el CONPES 3718 de 2012. Esto indica un déficit general de 8,84 m2/hab en espacio total y de 13,44 m²/hab en espacio efectivo, que corresponde a una necesidad de aproximadamente de 13.854.483,92 m²[52] adicionales de espacio público efectivo urbano para alcanzar el estándar de 15 m2/habitante.

2. Alta concentración y desigualdad espacial:
   El análisis por localidades y UCG evidencia profundas inequidades territoriales:

- La localidad Industrial y de la Bahía concentra el mayor índice de EPTU gracias a la UCG 11 (48,92 m2/hab), mientras otras UCG como la 13, 14 y 15 están muy por debajo del estándar (índices entre 0,35 y 4,51).

- La localidad Histórica y del Caribe Norte presenta una notable diferencia entre UCGs, destacándose la UCG 1 con un índice EPTU de 30,45 m2/hab (sin déficit), frente a otras como UCG 9 con solo 3,66 m2/hab.

En cuanto a EPEU, la mayoría de UCG del Distrito están en déficit: sólo la UCG 1 cumple con el estándar (16,57 m2/hab), mientras las demás UCG oscilan entre 0,30 y 1,56 m2/hab.

3. Déficit cualitativo de espacio público urbano:

El índice de arbolado urbano es de apenas 0,25 m2/hab, muy por debajo de lo recomendado por estándares internacionales, lo que compromete los beneficios ambientales y climáticos del espacio público. Por su parte el mapa de accesibilidad indica que muchas zonas periféricas y de

[52] Si se compara con el Parque Centario que tiene un área de 24.396 m2 aproximadamente, Cartagena requiere de 567 parques Centenario para alcanzar la meta de 15m2/hab.

alta densidad poblacional tienen acceso limitado a espacios públicos de calidad, a esto se le suma que la percepción ciudadana, según encuestas preliminares, muestra inseguridad, deterioro, falta de mantenimiento y apropiación, especialmente en plazas, andenes y parques en zonas populares, también se presenta la ausencia de un inventario del estado de los espacio público para un mejor enfoque en la prestación de calidad de los mismos.

4. Debilidades institucionales y oportunidades de gestión:

A pesar de un marco normativo robusto (Decretos 1504 de 1998, 1077 de 2015, 1232 de 2020, entre otros), la gestión del espacio público enfrenta limitaciones en coordinación interinstitucional, mantenimiento y control del uso indebido, como la ocupación informal o comercio no regulado.

5. Enfoque propositivo para la formulación del POT:

El diagnóstico del espacio público, debe traducirse en una línea base sólida para el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, proponiendo: la generación de indicadores por UCG que permitan priorizar intervenciones con enfoque diferencial y de justicia espacial; la definición de programas y proyectos orientados a la recuperación, construcción, protección y mantenimiento del espacio público; la identificación de restricciones (como áreas en riesgo, zonas de alta densidad sin suelo disponible) y potenciales oportunidades (cesiones urbanísticas, suelos vacantes, coberturas vegetales, integración con equipamientos existentes) y el fortalecimiento de la participación ciudadana como mecanismo para mejorar la apropiación, seguridad y sostenibilidad de estos espacios.

4.5.13.2 Conclusiones generales en suelo rural

1. Amplio territorio rural con baja cobertura de espacio público efectivo:

Cartagena cuenta con 53.617,24 hectáreas de suelo rural, con una alta dispersión poblacional, pero también con importantes centros poblados e islas habitadas. Sin embargo, el índice promedio de espacio público efectivo (EPE) rural se sitúa por debajo del mínimo

recomendado (15 m2/hab), reflejando un déficit generalizado. Solo algunos corregimientos como Islas del Rosario (5,55 m²/hab) e Isla Fuerte (2,6 m²/hab) se acercan a niveles funcionales, mientras que otros como La Boquilla (0,02 - 0,07 m²/hab), Bayunca (0,08 m²/hab), Pasacaballos (0,10 - 0,11 m²/hab) y Ararca (0,10 m²/hab) presentan valores críticos.

2. Brechas por corregimiento y centro poblado:
   Se evidencia una gran desigualdad en la distribución territorial del espacio público:

Algunos corregimientos densamente poblados como Bayunca, La Boquilla y Pasacaballos albergan más de 15.000 personas, pero no superan el 0,1 m2/hab de EPE.

Contrario a esto, zonas insulares con baja densidad como Isla Fuerte, Múcura o El Islote, aunque presentan mejor relación m2/hab, carecen de continuidad espacial, infraestructura y conectividad con los principales centros poblados.

3. Condiciones de accesibilidad y fragmentación espacial:

La geografía rural cartagenera (islotes, caños, montañas, litoral), sumada a problemas históricos de conectividad y centralismo en la inversión pública, genera una fragmentación del espacio público rural y falta de acceso universal, especialmente en corregimientos con alta informalidad, autoconstrucción y ocupaciones espontáneas.

4. Déficit cualitativo: equipamientos deteriorados o inexistentes:

En la mayoría de corregimientos se identifican zonas verdes no cualificadas, escasez de parques, canchas, plazas o espacios colectivos acondicionados, lo que afecta las dinámicas comunitarias, el sentido de pertenencia, el ocio saludable, el reconocimiento cultural y el tejido social rural.

5. Ausencia de indicadores diferenciados para lo rural en la gestión territorial:

El enfoque urbano ha predominado en las decisiones de política pública y planeación del espacio público. Esto ha invisibilizado las necesidades y particularidades del sistema rural de

asentamientos, que requiere indicadores específicos, programas a escala local, y formas comunitarias de gestión y sostenibilidad del espacio público.

6. Necesidad de un enfoque territorial integral en el POT:

Se requiere de: Formular una línea base rural por corregimiento con indicadores EPE, equipamientos asociados y déficits combinados; incluir zonificación rural estratégica para ubicar nuevos espacios públicos o cualificar los existentes; aplicar mecanismos de gestión rural diferenciada (cesiones rurales, convenios comunitarios, inversiones cofinanciadas) e integrar la visión de sistema verde rural, conectando espacios naturales, ecológicos, culturales y recreativos.

7. Oportunidades estratégicas en el sistema rural:

Es importante tener en cuenta: la recuperación de zonas verdes abandonadas, orillas de cuerpos de agua, borde de caños y áreas comunales; el turismo comunitario sostenible como impulsor del espacio público en islas y litorales; la participación de JACs, organizaciones culturales y ambientales rurales en la planeación y gestión de estos espacios y la articulación del espacio público con redes de movilidad y servicios rurales, incluyendo conectividad peatonal, ciclorrutas rurales o caminos veredales seguros.

Por último, para la formulación del componente del espacio público en el plan de ordenamiento territorial de Cartagena se sugiere la siguiente matriz de líneas estratégicas.

Tabla 183. Matriz de líneas estratégicas del Espacio Público

Matriz líneas estratégicas del Espacio Público				
Línea Estratégica	**Problema Detectado**	**Objetivo Estratégico**	**Acciones Propuestas**	**Instrumentos Normativos y de Planeación**
1. Establecer estándares mínimos de cantidad y calidad	Déficit cuantitativo generalizado de EPE, con valores por debajo del estándar nacional (10 m²/hab) y ONU-Hábitat (15 m²/hab).	Garantizar el cumplimiento progresivo de estándares nacionales e internacionales en espacio público.	- Definir metas diferenciales por UCG y tipo de suelo. - Incluir metas en el componente general del POT. - Priorizar áreas con mayores déficits.	Ley 388 de 1997; Decreto 1504 de 1998; Decreto 1077 de 2015; CONPES 3819 de 2014; CONPES 3718 de 2012.
2. Arborización y mejora de la	Bajo índice de arbolado urbano	Aumentar el confort térmico, la calidad	- Implementar programas de	Decreto 1077 de 2015;

Matriz líneas estratégicas del Espacio Público				
Línea Estratégica	**Problema Detectado**	**Objetivo Estratégico**	**Acciones Propuestas**	**Instrumentos Normativos y de Planeación**
calidad ambiental	(0,25 m²/hab). Déficit en cobertura vegetal en zonas vulnerables.	ambiental y la resiliencia climática del espacio público.	arborización urbana. - Crear viveros locales. - Desarrollar corredores ecológicos urbanos y periurbanos.	Lineamientos del MinAmbiente; Ley 99 de 1993; Política Nacional de Cambio Climático.
3. Redistribución y equidad territorial del espacio público	Concentración del espacio público en zonas centrales. Alta desigualdad territorial entre centro y periferia.	Promover la equidad en el acceso y localización del espacio público.	- Construcción de nuevos parques y zonas verdes cualificadas. - Incorporación de criterios de proximidad, escala y población. - Identificación de suelos disponibles en periferia urbana.	POT vigente; Planes Parciales; Plan de Espacio Público; Decretos distritales de localización de equipamientos.
4. Recuperación, cualificación y mantenimiento del espacio público existente	Deterioro físico de parques, plazas, andenes y cuerpos de agua urbanos.	Garantizar el mantenimiento periódico y sostenibilidad física de los espacios públicos.	- Establecer un plan de mantenimiento y conservación. - Vincular presupuestos anuales en el Plan de Inversiones del POT. - Fomentar modelos de gestión comunitaria y corresponsabilidad.	Decreto 423 de 2003; Acuerdo Distrital 010 de 2013; Plan de Inversiones POT; Manuales de espacio público.
5. Participación ciudadana y apropiación del espacio público	Baja apropiación comunitaria. Debilitamiento del tejido social en entornos públicos.	Fomentar la cultura ciudadana, corresponsabilidad y arraigo territorial.	- Programas de activación cultural, lúdica y pedagógica. - Diseño participativo de proyectos de espacio público. - Fortalecer veedurías ciudadanas.	Ley 152 de 1994; Ley 134 de 1994; Estrategia de cultura ciudadana; Ley 850 de 2003.
6. Accesibilidad universal y movilidad segura	Presencia de barreras físicas y diseño excluyente del espacio público.	Promover un espacio público incluyente, accesible y seguro para todos.	- Diseñar andenes accesibles y seguros. - Implementar señalización universal. - Priorizar zonas escolares y equipamientos sociales.	Decreto 1660 de 2003; NTC 4139, 4279 y 4774; Manual de Diseño Universal MinVivienda; Ley 1618 de 2013.
7. Sistema de información y monitoreo técnico y geográfico	Débil gestión de datos sobre espacio público. Ausencia de sistema actualizado y georreferenciado.	Fortalecer el seguimiento técnico del espacio público para la toma de decisiones.	- Implementar un Sistema de Información Geográfica (SIG) de espacio público. - Establecer indicadores y alertas tempranas. - Publicar datos abiertos para consulta pública.	CONPES 3918 de 2018; Decreto 1077 de 2015; Estrategia de Gobierno Digital; Lineamientos DNP para SIG territoriales.

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

- Recomendaciones finales:

1. Formular un Plan Maestro de Espacio Público que sirva como hoja de ruta integral para orientar las inversiones, intervenciones y prioridades del Distrito, articulado con el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Diseñar e implementar un Manual del Espacio Público que unifique criterios de diseño, accesibilidad, mobiliario, arborización, mantenimiento y estándares de calidad, adaptado a las condiciones urbanas y rurales de Cartagena.

4.5.14 Referencias

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias. (2001). *Decreto 0977 de 2001: Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias*.

American Forests. (2021). *Tree Equity Score: Technical Documentation*. American Forests. Recuperado de https://www.americanforests.org/wp-content/uploads/2021/05/Tree-Equity-Score-Technical-Documentation.pdf

Cartagena Cómo Vamos. (2024). *Informe de calidad de vida 2023*. Recuperado de Cartagena Cómo Vamos https://cartagenacomovamos.org/biblioteca/informe-de-calidad-de-vida/

Congreso de la República de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339

Concejo Distrital de Cartagena de Indias, D. T. y C. (2024). *Plan Distrital de Desarrollo 2024 – 2027 "Cartagena, Ciudad de Derechos"* (Acuerdo 139 de 2024). Concejo Distrital de Cartagena de Indias. Recuperado de https://planeacion.cartagena.gov.co/sites/default/files/2024-05/ACUERDO-139-DE-2024-PLAN-DE-DESARROLLO-2024-2027-CARTAGENA-CIUDAD-DE-DERECHO.pdf

DANE. (2019). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2018: Resultados*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018

Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2012). *CONPES 3718: Política Nacional de Espacio Público*. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3718.pdf

Departamento Nacional de Planeación. (2019). *Visión Colombia II Centenario: 2019*.

Devia Castillo, C. A. (2024). *Informe de calidad de vida 2023* (Bogotá Cómo Vamos). *Casa Editorial El Tiempo*. Recuperado de Bogotá Cómo Vamos https://bogotacomovamos.org/informes-de-calidad-de-vida/

Medellín Cómo Vamos. (2024). *Informe de calidad de vida 2020-2023.* Recuperado de https://www.medellincomovamos.org/download/informe-de-calidad-de-vida-2020-2023/

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1077 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2020). *Guía para el aprovechamiento económico del espacio público*. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Recuperado de https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/guia-aprovechamiento-economica-del-espacio-publico.pdf

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2025, 22 de julio). *¿Cuál es el índice de espacio público por habitante?* Recuperado el 22 de julio de 2025, de https://www.minvivienda.gov.co/node/1267

Naciones Unidas. (2015). *Transformar nuestro mundo: La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/

ONU-Hábitat. (2018). *Plan de acción regional para la implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe 2016–2036*.

ONU-Habitat. (s. f.). *Siete grandes beneficios de los árboles urbanos*. Recuperado el 5 de agosto de 2025, de https://onu-habitat.org/index.php/siete-grandes-beneficios-de-los-arboles-urbanos

Presidencia de la República de Colombia. (1998). *Decreto 1504 de 1998: Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial*. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1259

Secretaría de Planeación Distrital. (2023). *Documento diagnóstico: Etapa de Agenda Pública del Plan de Desarrollo Económico y Productivo (PPDEP)*. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias. (s. f.). *Informes de evaluación y seguimiento del POT*. Recuperado el [fecha de consulta], de https://seguimientopot.cartagena.gov.co/informes-evaluacion-seguimiento

Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias. (2024, 30 de abril). *Acuerdo 2024-2027: Plan distrital de desarrollo "Cartagena, Ciudad de Derechos"*. Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias. Recuperado de https://planeacion.cartagena.gov.co/acuerdo-2024-2027

4.6 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SISTEMA DE MOVILIDAD

El presente capitulo tiene como propósito analizar las condiciones actuales de la infraestructura vial, el transporte público, los modos no motorizados, la logística y la movilidad urbana, rural e intermunicipal de la ciudad, con el fin de identificar fortalezas, debilidades, problemáticas estructurales y oportunidades de mejora. Adicionalmente, se busca reconocer las dinámicas territoriales y socioeconómicas que inciden en el comportamiento de la movilidad y el uso del suelo.

Este análisis se fundamenta en información técnica, datos estadísticos, estudios previos, normativa vigente y el reconocimiento del territorio, permitiendo construir una visión integral y prospectiva que sirva de base para la formulación de estrategias, proyectos e instrumentos que orienten el desarrollo de un sistema de movilidad más equitativo, seguro, eficiente y sostenible para el Distrito de Cartagena y su área de influencia.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”, la infraestructura de transporte se clasifica según sus características en tres modos: aéreo, acuático y terrestre. Conforme a las definiciones establecidas en dicha normativa, el modo aéreo abarca la infraestructura aeronáutica y aeroportuaria; el modo acuático, la infraestructura marítima, fluvial y lacustre; y el modo terrestre, la infraestructura vial, férrea y por cable, todos ellos vinculados a sus respectivos medios de transporte.

En este contexto, el presente capítulo desarrolla un diagnóstico detallado de la infraestructura de transporte correspondiente a cada uno de estos modos (aéreo, acuático y terrestre) que se encuentran en operación dentro del Distrito de Cartagena de Indias, así como un análisis de las condiciones actuales de movilidad asociadas a cada uno de ellos.

4.6.1 Marco normativo

El diagnóstico del componente de infraestructura de transporte y sistema de movilidad se sustenta en un conjunto de normas, políticas y directrices de carácter nacional, regional y local, que orientan el desarrollo territorial sostenible y la planificación de la movilidad urbana y rural en

Colombia. Este marco normativo establece los lineamientos técnicos y jurídicos para el análisis, la estructuración y la implementación de estrategias de movilidad integradas, accesibles y seguras, en concordancia con principios de sostenibilidad ambiental, eficiencia en el uso del suelo y equidad social.

4.6.1.1 Normativa Distrital.

La normativa distrital constituye el marco regulador que orienta la planificación, implementación y operación del sistema de transporte y movilidad en el territorio. En el contexto del diagnóstico de infraestructura de transporte y movilidad, es fundamental analizar las disposiciones legales y reglamentarias vigentes que han incidido en la configuración del sistema actual. Esta normativa, enmarcada en los lineamientos del Decreto 0977 del 2001 y complementada por acuerdos, decretos y planes sectoriales, define las directrices para el desarrollo de infraestructuras viales, el fomento de modos de transporte sostenibles, la jerarquización vial, la accesibilidad universal, la seguridad vial y la gestión integrada del transporte público y privado. En la Tabla 184 se presentan las normas vigentes dentro del Distrito de Cartagena de Indias para la disposición y control de la infraestructura de transporte y la operación del sistema de movilidad de la ciudad.

Tabla 184. Normativa en materia de movilidad del Distrito de Cartagena.

NOMBRE	DETALLE
Decreto 0306 de 2023	"Por medio del cual se adoptan medidas de restricción de circulación de vehículos tipo motocicletas de cualquier modalidad y cilindraje, incluyendo los cuatrimotos, tricimotos, motocarros y bicicletas con pedaleo asistido con pedaleo asistido con motor y se dicta otras disposiciones"
Decreto 0304 de 2023	"Por medio del cual se adoptan medidas de restricción de circulación vehicular para vehículos particulares en el Distrito de Cartagena de Indias, y se dictan otras disposiciones".
Resolución 18845 de 2022	"Por la cual se adopta el registro oficial de beneficiarios del programa distrital de sustitución de vehículos de tracción animal".
Decreto 1698 de 2022	"Por medio del cual se modifica el decreto 1033 del 15 de Julio de 2022, a través del cual se establecen medidas de movilidad y seguridad vial con enfoque cultural y de movilidad activa en algunos tramos viales de los barrios San Diego, La Matuna y Getsemaní, y se dictan otras disposiciones"

NOMBRE	DETALLE
Decreto 1579 de 2022	"Por el cual se adoptan medidas de movilidad y seguridad relacionadas con el transporte de acompañante y/o parrillero de sexo masculino en vehículos tipo motocicleta de cualquier modalidad y cilindraje, incluyendo los motocarros, cuatrimotos y mototriciclos en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones".
Decreto 1196 de 2022	"Por medio del cual se establece restricción a la circulación de vehículos de transporte público individual de pasajeros (TAXIS), como medida para mejorar la movilidad en el Distrito de Cartagena de Indias, y se dictan otras disposiciones".
Decreto 1033 de 2022	"Por medio del cual se establecen medidas de movilidad y seguridad vial con enfoque cultural y de movilidad colectiva en la reactivación de algunos tramos viales de los barrios San Diego, La Matuna y Getsemaní del centro histórico de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones".
Decreto 0833 de 2022	"Por medio del cual se implementa en el Distrito de Cartagena de Indias el permiso especial de acceso a zona con restricción vehicular, sus condiciones, requisitos, precio público y se dictan otras disposiciones".
Decreto 0522 de 2022	"Por medio del cual se adoptan medidas de restricción de circulación vehicular para vehículos particulares en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones".
Decreto 1394 de 2021	"Por medio del cual se adopta el plan de seguridad vial para el Distrito turístico y cultural de Cartagena de Indias".
Resolución 1497 de 2019	"Por medio del cual se constituye el Comité Local de Seguridad Vial en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones".
Decreto 1101 de 2019	"Por el cual se establecen los recorridos, horarios, zonas de estacionamiento y paraderos de los vehículos tipo chivas turísticas y buces escalonados (Citysightseeing), para el mejor ordenamiento del tránsito vehicular en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones."
Decreto 0920 de 2015	"Por el cual se modifica el decreto 0445 de marzo de 2015, relacionado con las medidas para la circulación de vehículos pesados, volquetas y mixeres y se dictan otras disposiciones".
Decreto 0371 del 19 de abril de 2004	“Por el cual se establece un cambio de nivel de servicio de transporte en el Distrito de Cartagena”.
Decreto 0372 de 2004	“Por el cual se deroga el Decreto No. 284 de marzo 1992, mediante el cual se creó el servicio especial de transporte turístico en vehículo tipo taxi en el Distrito de Cartagena de Indias”.
Decreto 0647 de 2003	Por medio del cual se modifica el Decreto 0632 de septiembre 17 del 2002”.
Acuerdo 004 de 2003	"Por medio del cual se concede autorización al Alcalde Mayor”.
Decreto 0632 de 2002	“Por medio del cual se reglamenta el servicio público turístico de coches en el Distrito”.
Decreto 0977 del 2001	“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”

Nota: La tabla describe las disposiciones normativas vigentes en el Distrito de Cartagena en material de la operación del sistema de movilidad e infraestructura de transporte. Fuente: Alcaldía Distrital de Cartagena, 2025.

4.6.1.2 Normativa Nacional.

El marco normativo nacional establece los principios, directrices y estándares que orientan la planeación y el desarrollo del sistema de transporte y movilidad en todo el territorio colombiano. Estas disposiciones, emanadas de la Constitución Política, leyes, políticas públicas y documentos CONPES, así como de los lineamientos técnicos del Ministerio de Transporte y otras entidades competentes, constituyen la base legal sobre la cual deben estructurarse los instrumentos de ordenamiento territorial a nivel distrital y municipal. En este sentido, el diagnóstico de la infraestructura de transporte y del sistema de movilidad debe considerar la coherencia con esta normativa, la cual regula aspectos fundamentales como la jerarquización vial, el diseño de infraestructura, la articulación intermodal, la movilidad sostenible, la inclusión social, la seguridad vial y la integración del transporte urbano con el sistema nacional. En la Tabla 185 se presenta la normativa nacional principal en materia de ordenamiento territorial desde el componente de infraestructura de transporte y sistema de movilidad.

Tabla 185. Normativa nacional principal para la planificación territorial entorno al transporte.

NOMBRE	DETALLE	FUENTE
Resolución No. 20203040015885 del 15 de octubre de 2020	"Por la cual se reglamentan los Planes de Movilidad Sostenible y Segura, para municipios, distritos, áreas metropolitanas y se dictan otras disposiciones".	Ministerio de Transporte, 2020.
Decreto 1079 de 2015	"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte".	Ministerio de Transporte, 2015.
Ley 1682 de 2013	"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"	Congreso de Colombia. (2013).
Ley 1083 de 2006	"Por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones.".	Congreso de Colombia. (2006).

Nota: La tabla describe las disposiciones normativas nacionales de referencia para el ordenamiento territorial desde la infraestructura de transporte y los sistemas de movilidad. Fuente: Indicada por correspondencia en la tabla en referencia.

4.6.1.2.1 Política Portuaria.

Las políticas portuarias en Colombia juegan un papel crucial en el desarrollo económico y el comercio internacional del país. Colombia cuenta con una extensa línea costera en el Océano Atlántico y el Océano Pacífico, lo que le otorga un potencial significativo para el transporte

marítimo y la conectividad con otros países y regiones del mundo. El Distrito de Cartagena de Indias ocupa un lugar estratégico en la política portuaria nacional por ser uno de los principales puertos de Colombia, consolidándose como un nodo logístico clave para el comercio exterior del país. Su ubicación geográfica privilegiada, con acceso directo a rutas marítimas internacionales y cercanía al Canal de Panamá, le permite movilizar un volumen significativo de carga, especialmente contenedores, posicionándose como el primer puerto en movimiento de carga contenerizada a nivel nacional.

Desde el año 1984 se han generado disposiciones legales que buscan generar un marco normativo en pro del crecimiento del sector portuario y su optima operación. En la tabla presentada a continuación, se lista el marco normativo de referencia de carácter nacional y de ciudad para el desarrollo de la infraestructura y operación portuaria.

Tabla 186. Normatividad portuaria a nivel nacional.

REFERENTE NORMATIVO	DESCRIPCION
Decreto Ley 2324 de 1984	Establece la regulación general para las actividades marítimas, incluyendo la implementación de convenios internacionales ratificados por Colombia, los cuales fijan estándares mínimos de seguridad en las operaciones entre buques y puertos.
Ley 1 de 1991	Crea el estatuto general para los puertos marítimos del país, sentando las bases jurídicas y regulatorias para su desarrollo y administración. Define los principios orientadores del sistema portuario, el marco legal de las concesiones, la planificación de la infraestructura portuaria y las normas generales para su funcionamiento. También establece que los planes de expansión deben ser sustentados mediante documentos CONPES. Esta ley identifica como autoridades portuarias al CONPES, la Superintendencia de Transporte y la Dirección General Marítima (Dimar). Los contratos de concesión portuaria tienen una duración inicial de 20 años, prorrogables por un periodo igual, con posibilidad de extensión adicional si se requiere recuperar las inversiones realizadas.
Artículo 17 de la Ley 768 de 2002.	Regula el régimen político, administrativo y fiscal de los distritos especiales portuarios e industriales como Barranquilla, Cartagena y Santa Marta. Otorga a estos distritos participación activa en la formulación de planes de expansión portuaria presentados por el Ministerio de Transporte ante el CONPES, permitiéndoles definir las áreas aptas o no para el desarrollo de infraestructura portuaria dentro de sus jurisdicciones.
Decreto 1800 de 2003	Establece la creación del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), entidad encargada de planificar, estructurar, contratar y administrar proyectos de infraestructura de transporte, con especial énfasis en concesiones financiadas con capital privado en todos los modos de transporte, incluyendo el portuario.
Ley 856 de 2003	Modifica el artículo 7 de la Ley 1 de 1991, indicando que los recursos recibidos por contraprestaciones económicas deben reinvertirse en el sistema portuario. Dichos recursos pueden destinarse a obras de protección costera, dragados, infraestructura hidráulica de canales de acceso, vías terrestres, férreas, fluviales y marítimas de conexión portuaria, así como obras de mitigación ambiental. También se reconoce como

REFERENTE NORMATIVO	DESCRIPCION
	actores clave en el sector a entidades como Invías, Cormagdalena y los distritos portuarios.
Artículo 85 de la Ley 1242 de 2008.	Establece el Código Nacional de Navegación y Actividades Portuarias Fluviales, el cual ordena la formulación de planes estratégicos para el desarrollo de las vías fluviales del país y de las actividades logísticas asociadas, en horizontes de corto, mediano y largo plazo.
Artículo 18 de la Ley 1444 de 2011/Decreto 4165 de 2011.	Transforma la naturaleza jurídica del INCO, dando origen a la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), con el mandato de planificar, estructurar, coordinar y evaluar proyectos de concesión y otras formas de Asociación Público-Privada (APP) en los distintos modos de transporte.
Decreto 946 de 2014	Crea la Unidad de Planeación de Infraestructura de Transporte (UPIT), como entidad especializada en la planificación integrada y permanente del desarrollo de la infraestructura de transporte en Colombia. Esta entidad coordina con los actores del sector, incluidos los del ámbito portuario.

Nota: La tabla describe las disposiciones normativas en materia de políticas portuarias a nivel nacional. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.6.1.2.2 Consejos de Política Económica y Social (CONPES).

Los CONPES (Consejos de Política Económica y Social) son un instrumento de planificación y orientación de la política económica y social del país. Estos consejos son instancias de alto nivel que operan bajo la presidencia de la República y son responsables de formular políticas, programas y proyectos de desarrollo económico y social. Y se encargan de analizar y aprobar planes y estrategias en diversas áreas, como infraestructura, educación, salud, empleo, medio ambiente, ciencia y tecnología, entre otras. Además, estos consejos también pueden evaluar y hacer seguimiento a la implementación de las políticas públicas y proponer ajustes según sea necesario.

Las decisiones y documentos emitidos por los CONPES tienen un alto nivel de autoridad y son de obligatorio cumplimiento para las entidades del gobierno y los organismos públicos. También son importantes para orientar la inversión pública y privada en el país. A partir de la Ley 1 de 1991 se establece la regulación de planes de expansión portuaria a través de elaboración de documentos CONPES que deben cumplir con elementos mínimos. Con base a lo anterior, se han generado históricamente múltiples documentos CONPES e instrumentos de planeación nacional que buscan fortalecer el crecimiento y operación del sector portuario en el país. Estos documentos corresponder ser los listados en la tabla presentada a continuación.

Tabla 187. Documentos CONPES de interés distrital.

CONPES	DESCRIPCIÓN
CONPES 3167 de 2002	Define la política nacional para mejorar el transporte público urbano de pasajeros, a través de herramientas técnicas y financieras innovadoras, fortaleciendo la planificación institucional, descentralización y disciplina fiscal para modernizar flotas y estructurar proyectos en ciudades medianas y grandes.
CONPES 3260 de 2002	Establece la estrategia para impulsar sistemas integrados de transporte masivo (SITM) con participación público-privada, define cofinanciamiento nacional y criterios para asegurar calidad operacional y capacidad institucional.
CONPES 3305 de 2004	Presenta lineamientos para optimizar el desarrollo urbano: se evidencia a través de un diagnóstico el crecimiento desordenado y propone acciones para redensificación, renovación urbana, ajuste normativo e integración territorial a partir de la provisión de infraestructura de transporte.
CONPES 3344 de 2005	Define políticas para la prevención y control de la contaminación del aire en zonas urbanas, estableciendo criterios ambientales para mitigar emisiones en ciudades.
CONPES 3368 de 2008	Realiza seguimiento de la política nacional de transporte urbano y masivo (SITM), ajustando marcos fiscales, costos de infraestructura y criterios financieros para su sostenibilidad.
CONPES 3465 de 2007	Aprueba autorización para contratar empréstitos externos; plantea recomendaciones institucionales para fortalecer el rol del Ministerio del Transporte en la gestión de proyectos de infraestructura.
CONPES 3547 de 2008	Establece la Política Nacional Logística, enfocada en optimizar el sistema logístico del país mediante infraestructura (puertos, vías, ferrocarril), institucionalidad y plataformas comerciales para mejorar competitividad.
CONPES 161 de 2013	Define la Política Pública Nacional de Equidad de Género para las Mujeres, con un plan de acción 2013-2016 que incluye medidas para garantizar una vida libre de violencias y fomentar participación con enfoque diferencial.
CONPES 3982 de 2020	Documento sobre Política Nacional de Movilidad Urbana, enfocado en calidad de vida, sostenibilidad, congestión, accidentes y contaminación.
CONPES 3991 de 2020	Complementa CONPES 3982 como parte de la política de movilidad urbana; plantea planificación urbana y mecanismos de seguimiento.
CONPES 2550 de 1991	Establece la necesidad de orientar las políticas portuarias bajo los principios definidos en la Ley 1 de 1991, reafirmando el papel del Estado como regulador del sistema portuario colombiano y promoviendo un modelo basado en eficiencia operativa, competencia y apertura a la inversión privada.
CONPES 2680 de 1993	Busca fomentar la inversión tanto pública como privada en los puertos del país, con el objetivo de modernizar la infraestructura portuaria, establecer un marco tarifario competitivo a nivel internacional y garantizar la eficiencia en la prestación de servicios portuarios, evitando la concentración de poder económico en nuevas sociedades portuarias regionales. También impulsa criterios ambientales, tecnológicos y de planificación territorial como requisitos para nuevas concesiones.

CONPES	DESCRIPCIÓN
CONPES 2839 de 1996	Dirige esfuerzos hacia la internacionalización del sistema portuario nacional, promoviendo una mayor competitividad a través de mejoras en accesos terrestres y marítimos, fortalecimiento institucional y participación del sector privado en la modernización de las instalaciones portuarias. Incluye acciones en protección ambiental en zonas de influencia portuaria y mejora del seguimiento al desempeño del sector.
CONPES 2839 de 1997	Recomienda adelantar un Plan Integral de Ordenamiento Portuario que contemple el componente físico, portuario y ambiental de los litorales colombianos, con el fin de planificar el desarrollo equilibrado de la infraestructura portuaria y su integración con el entorno natural y urbano.
CONPES 2992 de 1998	Establece medidas para incrementar la eficiencia operativa del sistema portuario mediante inversiones estratégicas tanto del sector público como privado. Incluye obras en canales de acceso, sistemas ferroviarios y adquisición de maquinaria especializada, así como acciones gubernamentales para controlar y mitigar impactos ambientales del desarrollo portuario.
CONPES 3164 de 2002	Plantea la necesidad de revisar y actualizar periódicamente (cada dos años) el estudio de ordenamiento físico, portuario y ambiental de los litorales colombianos, con el fin de ajustar la planificación territorial a las nuevas dinámicas del comercio, la logística y los retos ambientales del país.
CONPES 3259 de 2003	Define la participación de la Nación en el financiamiento e implementación del sistema de transporte masivo de Cartagena, con base en estudios de factibilidad técnica y económica, promoviendo el fortalecimiento del transporte público urbano como alternativa sostenible y eficiente en la ciudad.
CONPES 3611 de 2009	Introduce nuevas orientaciones para mejorar la eficiencia del sector portuario nacional, incluyendo el control tarifario, criterios para la localización de nuevos puertos, actualización de estudios de ordenamiento portuario y revisión de las contraprestaciones económicas del Estado. También promueve inversiones públicas en accesibilidad terrestre y marítima.
CONPES 3744 de 2013	Identifica obras prioritarias para el desarrollo portuario sostenible, como la adecuación de canales, accesos viales y defensas costeras. Propone una nueva metodología para calcular la contraprestación económica de las concesiones portuarias, equilibrando los intereses públicos y privados, e impulsa el fortalecimiento del marco institucional del sector.
Plan Nacional de Dragados Marítimos de Colombia (PNDM)	Constituye una herramienta de planificación orientada a mejorar las condiciones de navegabilidad de las zonas portuarias a través de dragados, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de acceso para embarcaciones de gran calado, y así fomentar el comercio exterior y la conectividad marítima del país.
Plan Maestro de Transporte Intermodal (PMTI) 2022	Plantea un enfoque integral para conectar eficientemente los diferentes modos de transporte del país (carretero, férreo, fluvial, marítimo y aéreo), priorizando proyectos estratégicos que maximicen el impacto socioeconómico y ambiental. Busca articular la infraestructura existente con una visión nacional de desarrollo territorial equilibrado.

Nota: La tabla enlista los documentos CONPES que tienen incidencia en las dinámicas de movilidad del Distrito de Cartagena de Indias. Fuente: DNP, 2025.

4.6.2 Planes, Programas y Proyectos

En esta sección se recopilan los programas formulados en el Decreto 977 de 2001, identificando su nivel de ejecución y los aspectos que no lograron desarrollarse, así como los macroproyectos que afectan el sistema de movilidad y la infraestructura de transporte de la ciudad. Adicionalmente, los programas y proyectos priorizados en el Plan de Desarrollo 2024–2027.

Asimismo, se consideran los proyectos estructurantes que deben reconocerse por su impacto potencial en el modelo territorial y en la infraestructura de transporte, como por ejemplo el macroproyecto nacional del Canal del Dique y la construcción del nuevo aeropuerto en Bayunca. Ambos representan oportunidades para reorganizar centralidades urbanas, mejorar la accesibilidad a servicios y descongestionar zonas críticas del sistema urbano.

A partir de este contexto, se presenta a continuación un análisis detallado que contrasta lo previsto con lo efectivamente ejecutado, identifica los programas activos en el actual periodo de gobierno y destaca los proyectos con mayor potencial para orientar la reorganización de la infraestructura vial y el sistema de movilidad del Distrito.

4.6.2.1 Programas y proyectos de infraestructura de transporte del Decreto 0977 de 2001

Durante la vigencia del Decreto 0977 de 2001, el Distrito de Cartagena adelantó una serie de programas y proyectos orientados a mejorar la movilidad urbana, fortalecer la infraestructura vial y promover modos de transporte sostenibles y accesibles. Este marco normativo sentó las bases para la planificación e implementación de iniciativas enfocadas en la consolidación de un sistema vial jerarquizado, una movilidad basada en modos de transporte sostenibles como el transporte público masivo como eje, y la articulación de acciones que contribuyeran a una movilidad más eficiente, segura y equitativa. A continuación se presenta el estado de ejecución de los programas y proyectos considerados dentro del Decreto 0977 de 2001.

Tabla 188. Programas y proyectos ejecutados de la formulación del Decreto 0977 de 2001

Programa	Proyecto	Responsable	Línea Base	Meta Cumplida
Sistema de Transporte público colectivo, terrestre y Acuático	Estudio para el Sistema de Transporte público colectivo, terrestre y Acuático	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema Vial: Sistema de vías Nacionales	Construcción de la Vía Perimetral de la Ciénaga de la Virgen 1° Etapa	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema Vial: Sistema de vías Nacionales	Accesos a la ciudad: El Amparo-Coliseo de Ferias, El Amparo-Turbaco, El Amparo-Corredor de Acceso Rápido a la Variante	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema Vial: Sistema de vías Nacionales	Conexiones viales Interregionales	Secretaría de Infraestructura	ND	Sin Información
Sistema Vial: Sistema de vías Nacionales	Vías Anillo Vial-Punta Canoa y Anillo Vial-Manzanillo del Mar	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema Arterial	Sub-Sistema Vial Arterial V2C: Conexión prolongación Variante-Mamonal-Gambote en el acceso a Mamonal Corredor de Acceso Rápido a la Variante	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema Arterial	Vía Marginal Sur Laguna del Cabrero, sector Puente Benjamín Herrera-Papayal	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema Colector y Local - Subsistema de vías Colectoras Eje Ambiental V3E	Vía Marginal Laguna de San Lázaro	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema Colector y Local - Subsistema de vías Colectoras Eje Ambiental V3E	Vía Norte de acceso al Cabrero hasta empalmar con la avenida Santander incluye ciclo rutas y andenes	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema Colector y Local - Subsistema de vías Colectoras Eje Ambiental V3E	Terminación Marginal Sur	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Colectoras V3A	Quinta Avenida de Manga	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Subsistema de vías Colectoras V3A	Reconstrucción Antigua Vía a Ternera	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Colectoras V3A	Vía de Campaña	Secretaría de Infraestructura	ND	100%

Programa	Proyecto	Responsable	Línea Base	Meta Cumplida
Subsistema de vías Colectoras V3A	Comuna 3: Vías Trans. Del Norte, Calle 70 entre Cras 15 y 13, Cra 14 entre Calle 64 y 70, Calle Cuberos Niños	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Locales V4A	Comuna 4: Calle 40 Barrio Las Delicias, Calle La Cruz Barrio Boston	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Locales V4A	Comuna 5: Calle Límite entre Barrios República de Venezuela y Chiquinquirá, Acceso Barrio San Felipe Nery, Calle 34 entre Cras 57 y 60, Calle Arrocera Barrio Olaya Herrera	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Locales V4A	Comuna 6: Vía Circunvalar Barrio El Pozón	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Locales V4A	Comuna 7: Calle J.E. Gaitán Barrio El Porvenir, Calle Las Palmeras, Calle Las Acacias Barrio Viejo Porvenir, Cra 64 Barrio 13 de Junio	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Locales V4A	Comuna 8: Vías Internas	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Locales V4A	Comuna 9: Diag. 22 Barrio Prado	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Locales V4A	Comuna 10: Vías Internas	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Subsistema de vías Locales V4A	Comuna 11: Diag. 30B Barrio Vista Hermosa, Comuna 12: Calles Las Flores y Calle El Templo Barrio El Milagro, Calle entre	Secretaría de Infraestructura	ND	Sin Información
Señalización vehicular y Amoblamiento urbano	Manzanas 26-30 Barrio Blas de Lezo 2ª Etapa, Calle 27 Barrio Blas de Lezo, Avenida Kennedy Barrio Blas de Lezo, Calle Candelaria, Calle entre Manzanas 7 y 8	Secretaría de Infraestructura	ND	100%

Programa	Proyecto	Responsable	Línea Base	Meta Cumplida
Señalización vehicular y Amoblamiento urbano	Comuna 14: Calle La Algodonera, Calle Charles Chaplin, Calle La Central Barrio San Fernando, Calle Las Nieves Barrio Medellín	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Señalización vehicular y Amoblamiento urbano	Construcción y Adecuación de Parques y Arborización	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Señalización vehicular y Amoblamiento urbano	Organización y Ornato del Espacio Público	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Señalización vehicular y Amoblamiento urbano	Semaforización	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Sistema de Movilidad peatonal	Parqueaderos en Zonas Especiales	Secretaría de Infraestructura	ND	Sin Información
Sistema de Movilidad peatonal	Señalización	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Facilidades Portuarias y Aeroportuarias	Ampliación Calado de Acceso a la Bahía	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Facilidades Portuarias y Aeroportuarias	Adecuación Aeropuerto, puertos y terminal de cruceros	Secretaría de Infraestructura	ND	50%
Navegabilidad del Canal del Dique	Diseño Bajo Canal del Dique y Control a la Sedimentación - Dragados	Secretaría de Infraestructura	ND	30%
Movilidad y Espacio Público - consolidación del Sistema Vial - Sistema Colector y Local	Vía Perimetral de la Ciénaga de la Virgen 2ª Etapa	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - consolidación del Sistema Vial - Sistema Colector y Local	Carrera 51 entre Avenida El Consulado y Vía Perimetral	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - consolidación del Sistema Vial - Sistema Colector y Local	Carrera 61 entre Avenida Pedro de Heredia y Vía Perimetral	Secretaría de Infraestructura	ND	0%

Programa	Proyecto	Responsable	Línea Base	Meta Cumplida
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Calle 34 (Par Vial Avenida Pedro Romero)	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Mejoramiento Transversal 45 desde Avenida Crisanto Luque hasta Calle 30	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Camino Arroz Barato	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Transversal 42 entre Avenida El Bosque y Avenida Madrid	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Calle del Ferrocarril desde Carretera Mamonal hasta Camino Arroz Barato	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Calle Laureano Gómez-Canal M.ª Auxiliadora-Vía perimetral	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Diagonal 21B entre Avenida El Bosque y Buenos Aires	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Carrera 47 callejón Santa Clara	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Carrera 56 entre Avenida Pedro de Heredia y Vía Perimetral	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Vía Plaza Colón-Avenida del Consulado (Ejecutivos)	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Mejoramiento Vía Gaviotas (Ejecutivos)-Antigua Vía a Ternera (13 de Junio)	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Acceso de la Boquilla hacia el Anillo Vial	Secretaría de Infraestructura	ND	100%
Movilidad y Espacio Público - Implementación de un	Implementación de 2 Rutas Troncales y Centro de Transferencia	TRANSCARIBE	ND	100%

Programa	Proyecto	Responsable	Línea Base	Meta Cumplida
Sistema Integrado de Transporte Masivo	Rutas Troncales y Alimentadoras	TRANSCARIBE	ND	100%
Consolidación del Sistema Vial-Subsistema de vías Arterial V2B	Vía en Límite de Zona de Expansión Urbana y Rural	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Consolidación del Sistema Vial-Subsistema de vías Arterial V2B	Vía Corredor de Servicios Zona Caribe	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Consolidación del Sistema Vial-Subsistema de vías Locales V4E Eje Ambiental	Calle Calicanto desde Antigua Vía Ternera hasta Vía Perimetral	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Consolidación del Sistema Vial-Subsistema de vías Locales V4E Eje Ambiental	Calle de Las Mercedes (canal Chapundún) desde Calle Calicanto hasta Vía perimetral	Secretaría de Infraestructura	ND	0%
Consolidación del Sistema Vial-Subsistema de vías Locales V4E Eje Ambiental	Vía Borde Caño Juan Angola	Secretaría de Infraestructura	ND	100%

Nota: La tabla enlista el estado de la ejecución de programas y proyectos del decreto 0977 de 2001 de acuerdo con el expediente distrital. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.6.2.2 Macroproyectos del Decreto 977 de 2001

Con el fin de garantizar un adecuado crecimiento de acuerdo con la planificación de la ciudad, dentro del Decreto 977 de 2001 se establecen una serie de macroproyectos a desarrollarse dentro del Distrito, en donde cada uno de estos contienen programas de ejecución que permitan el desarrollo articulado de la ciudad en cada una de sus componente funcionales, económicas y ambientales. A continuación, se describen los macroproyectos que tienen influencia en la infraestructura de transporte y el sistema de movilidad del Distrito.

4.6.2.2.1 Sistema de bahía de Cartagena – Canal del Dique

Este macroproyecto nace como una iniciativa de la Ley 614 del 2000 que busca la integración territorial del departamento de Bolívar, conectando a la ciudad de Cartagena con otros municipios vecinos del departamento. A pesar de que el macroproyecto tenía como principal objetivo asegurar la disponibilidad de agua potable de forma sostenida para atender las necesidades de la ciudad, este

a su vez buscaba fortalecer las actividades económicas y sociales del Distrito a partir de la presencia y expansión de la zona industrial de la ciudad soportada principalmente en el transporte marítimo y la actividad portuaria. Adicionalmente, el macroproyecto buscaba ampliar la oferta turística del Distrito a través de la proyección de embarcaderos, marinas y rutas de transporte acuático.

Para la ejecución de este macroproyecto, el decreto 977 de 2001 plantea la varios programas de los cuales los correspondientes al "Programa de Transporte Multimodal" y "Programa de Desarrollo Turístico", en donde el primero consiste en la planeación y ejecución de acciones encaminadas a recuperar la navegabilidad del Canal del Dique, con el fin de fortalecer su función como conexión estratégica entre la bahía de Cartagena y los centros de producción y consumo del interior del país a través del río Magdalena. Para ello, se promueve una gestión articulada con las entidades nacionales, regionales y departamentales competentes en la materia. En cuanto al segundo, el macroproyecto consiste en el diseño, implementación y ejecución de planes estratégicos dirigidos al fortalecimiento del sector turístico, con un enfoque especial en el aprovechamiento del Canal del Dique como vía para el transporte turístico. Además, incluye la formulación de programas que impulsen el desarrollo del corredor náutico turístico en la región.

A la fecha del presente diagnóstico, los programas previamente descritos no han sido desarrollado, teniendo como resultado que el macroproyecto "Sistema de bahía de Cartagena – Canal del Dique" no se ejecutara. Sin embargo, a partir de una iniciativa nacional definida en la declaración de utilidad pública de Resolución 20243030000705 de 2024 titulada "Declaratoria de utilidad pública e interés social del Proyecto de Restauración de Ecosistemas Degradados del Canal del Dique, en cumplimiento del Artículo 58 literal e) y j) de la Ley 388 de 1997", el proyecto se encuentra en desarrollo con un enfoque prioritario en dar soluciones ambientales de los distintos ecosistemas degradados en el área de influencia del Canal del Dique.

4.6.2.2.2 Parque Distrital Ciénaga de la Virgen

El macroproyecto del Parque Distrital Ciénaga de la Virgen corresponde ser un proyecto fundamental dentro de la propuesta del Modelo de Ocupación Territorial definida en el Decreto 977 de 2001, en donde gran parte de la ciudad se desarrollaría entorno a este macroproyecto. La consolidación de este macroproyecto no sólo permite recuperar y preservar un ecosistema

estratégico, sino que busca mejorar la conectividad de la malla vial de la ciudad mediante la construcción de la Vía Perimetral, la cual se proyecta como una vía nacional estructurante del territorio que permita delimitar el crecimiento urbano hacia la ciénaga de la virgen y a su vez dar soporte a la malla vial principal actual de la ciudad. En adición a la construcción de la Vía Perimetral de la Ciénaga de La Virgen, el macroproyecto también tiene como componente la complementación del sistema de transporte de la ciudad y la ampliación de su cobertura hacia la Zona Norte del Distrito.

Un hito importante en el desarrollo de los programas y proyectos asociados a la ejecución de este macroproyecto corresponde a la construcción de 3,5 kilómetros de la Vía Perimetral en 2006, en el marco de los Juegos Centroamericanos y del Caribe. Esta obra, ejecutada en una única cazada, logró frenar el avance de asentamientos sobre la Ciénaga. Además, se articuló con las disposiciones del Decreto Distrital 063 de 2006, "Por el cual se adopta la formulación del Macroproyecto 'Parque Distrital Ciénaga de La Virgen', como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones". Sin embargo, la Vía Perimetral proyectada como una Vía Arterial de 15 kilómetros aproximados de doble calzada para conectar el Barrio San Francisco con el Barrio El Pozón, solo cuenta con un porcentaje de avance aproximado del 23% en una única calzada, lo cual deja pendiente la ampliación del tramo actual y el desarrollo de 10.5 kilómetros aproximados de doble calzada vehicular, cuya falta de ejecución ha generado impactos negativos en la gestión territorial y ambiental del área. Adicionalmente, ante la falta de desarrollo de la infraestructura vial proyectada dentro del macroproyecto, no ha sido posible la operación de los sistemas de transporte público de la ciudad por el borde de la Ciénaga de la Virgen.

4.6.2.2.3 Sistema Integrado de Transporte Público Multimodal

El macroproyecto busca generar una cobertura completa e integrada de la prestación del servicio de transporte público masivo de pasajeros y del transporte público acuático de pasajeros dentro de toda el área incluida dentro del perímetro urbano, el suelo de expansión aledaño a la Ciénaga de la Virgen, la zona de Mamonal y la zona de Pasacaballos. Garantizando de esta forma una cobertura completa del área urbana del Distrito de Cartagena. La ejecución de este macroproyecto tiene como objetivos:

1. Establecer condiciones institucionales sólidas que garanticen una adecuada gobernabilidad del sector transporte, abarcando su planificación, la ejecución de infraestructuras viales y de transporte, así como su operación y sostenibilidad en el tiempo.

2. Promover la priorización del transporte público masivo frente al uso del vehículo particular, mediante una intervención activa del sector público en la provisión de infraestructuras y una redefinición de las responsabilidades de los operadores, con el fin de lograr una cobertura eficiente y una adecuada regulación del servicio.

3. Formular un marco normativo que defina las características físicas y funcionales de la red vial y de los corredores acuáticos, articulando su trazado jerárquico con la estructura de usos del suelo del territorio.

4. Fundamentar el desarrollo del macroproyecto en tres pilares esenciales: la implementación de un sistema integrado de transporte, que incluya un sistema masivo de pasajeros en el ámbito urbano, y la formulación de un plan integrado de transporte alineado con los objetivos y estrategias de desarrollo territorial de mediano y largo plazo, reflejados en el correspondiente plan de inversiones de la administración.

La ejecución de macroproyecto de acuerdo con lo establecido dentro del Decreto 977 de 2001, posee como componentes la elaboración un plan de transporte y movilidad, un plan de ciclovías y a su vez la dotación de espacio público para garantizar la operación adecuada del sistema de transporte público multimodal.

En el año 2016 se dio comienzo a la operación del sistema integrado de transporte masivo (SITM) Transcaribe, el cual se objetivo era consolidarse como el principal modo de transporte público de la ciudad. En donde dentro de su diseño inicial, se iban a cubrir todas las rutas que operaban el sistema de transporte público colectivo (TPC) de la ciudad a través de un sistema compuestos por rutas troncales, pretroncales, alimentadoras y complementarias. Adicionalmente, dentro de su puesta en marcha se proyectó la inclusión de la operación del sistema de transporte público acuático para poder ofrecer un transporte público multimodal. Sin embargo, a fecha del presente diagnóstico, el SITM no posee una cobertura total dentro del perímetro urbano de la ciudad

y a su vez, no se sustituyó en totalidad la operación de rutas del TPC en el Distrito, lo que ha generado que hoy en día exista una alta superposición de rutas en la operación de ambos sistemas, mermando la capacidad de cobertura general del servicio de transporte público en la ciudad. Por otro lado, no se ha logrado la puesta en marcha del sistema de transporte público acuático de la ciudad lo que ha generado mayores problemas de conectividad entre el territorio insular y continental. Por último, el Distrito no cuenta con un plan de ciclovías que busque incentivar el uso de la bicicleta como modo de transporte, generando en complemento con las situaciones descritas anteriormente, que las personas tengan una mayor dependencia al uso de modos de transporte particular como el automóvil y la moto para poder realizar sus viajes, generando a su vez un aumento progresivo en los niveles de congestión del Distrito.

4.6.2.3 Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 "Cartagena, Ciudad de Derechos"

En el contexto de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena, el Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 “Cartagena, Ciudad de Derechos” se consolida como un insumo estratégico fundamental para la formulación y fortalecimiento del sistema de movilidad y de infraestructura de transporte. Más allá de una visión puramente operativa, el Plan propone una política integral para la consolidación de un sistema de transporte eficiente, equitativo y sostenible, articulando inversiones físicas, fortalecimiento institucional, planificación de largo plazo y garantía de la accesibilidad como derecho ciudadano.

Dentro del plan se incluyen una serie de programas, proyectos y macroproyectos orientados a la construcción, adecuación, modernización y formalización de infraestructuras clave del sistema de movilidad, dentro de los cuales se resaltan una serie de proyectos y macroproyectos estratégicos para la ciudad que corresponden ser los presentados a continuación.

Tabla 189. Macroproyectos del Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027.

Macroproyecto	Descripción general	Proyectos específicos
Transporte Público Acuático	Este macroproyecto busca implementar un sistema de transporte acuático a través de la Bahía de Cartagena y otros cuerpos de agua, como una alternativa sostenible, eficiente y turística frente a las limitaciones de expansión vial terrestre. El sistema estará integrado con Transcaribe y promoverá el desarrollo urbano orientado al agua, potenciando la conectividad intermodal en la ciudad.	Sistema de transporte acuático por la bahía; Embarcaderos fluviales; Integración tarifaria y operativa con Transcaribe; Equipamiento urbano vinculado al transporte náutico.

Macroproyecto	Descripción general	Proyectos específicos
Sostenibilidad del Corredor Portuario	Tiene como propósito fundamental rehabilitar y modernizar el corredor portuario de Cartagena, considerado esencial para mantener la competitividad del puerto a nivel internacional. Se enfoca en mejorar la conectividad logística y mitigar los impactos ambientales generados por la actividad portuaria e industrial, fortaleciendo su papel como eje económico del Distrito.	Rehabilitación de la vía portuaria; Mejoras en accesos logísticos; Control ambiental en la zona industrial; Plan de movilidad portuaria sostenible.
Parque Distrital Ciénaga de la Virgen y Corredor Ambiental	Apunta a la recuperación integral de la Ciénaga de la Virgen, mediante la restauración de sus ecosistemas (manglares, pastos marinos), mejoramiento de calidad del agua y construcción de una red de parques lineales urbanos. Busca conjugar el desarrollo ambiental, el espacio público y la planificación habitacional de manera sostenible.	Restauración de manglares y pastos marinos; Implementación de la bocana estabilizadora; Red de parques lineales; Plan habitacional sostenible; Control de vertimientos.
Terminación de la Vía Perimetral	Plantea la finalización y mejoramiento de la Vía Perimetral de Cartagena como un eje estructurante para el desarrollo urbanístico y económico de los barrios aledaños a la Ciénaga de la Virgen. Este proyecto también pretende generar condiciones de habitabilidad dignas, acceso a servicios públicos y protección del ecosistema.	Construcción de tramos faltantes; Obras de urbanismo y paisajismo; Equipamientos sociales y servicios básicos; Plan de ordenamiento y regularización de asentamientos.
Transporte por Cable Elevado	Este macroproyecto propone la instalación de un sistema de transporte aéreo por cable como solución innovadora a los problemas de accesibilidad y congestión vial en zonas densamente pobladas. Se prioriza la integración con otros modos de transporte, la reducción del impacto ambiental y la mejora de la calidad del servicio.	Diseño e implementación de líneas de cable; Construcción de estaciones intermodales; Sistemas eléctricos de soporte; Integración con Transcaribe y transporte colectivo.
Terminal de Cruceros Más Grande de Latinoamérica	Pretende consolidar a Cartagena como el principal destino de cruceros en Latinoamérica mediante la construcción de una terminal moderna, funcional y con servicios de clase mundial. Busca aumentar la capacidad de atención, mejorar la experiencia del visitante y potenciar los beneficios económicos del turismo de cruceros.	Ampliación de muelles de pasajeros; Construcción de terminal moderna; Implementación de servicios turísticos; Mejoras en señalización, conectividad y accesibilidad urbana.
Puente Vehicular Laguna del Cabrero	Consiste en la construcción de un puente vehicular sobre la Laguna del Cabrero, que conecte el sector de Chambacú con la Avenida Santander, incluyendo componentes paisajísticos, ciclovías y senderos. Tiene como objetivo reducir tiempos de viaje, mejorar la circulación turística y revitalizar barrios como Torices, El Cabrero y Papayal.	Diseño y construcción de puente de doble calzada; Reurbanización de márgenes viales; Instalación de ciclovías, iluminación y paisajismo; Conexión directa al centro histórico.
Megaobras	Abarca la formulación y ejecución de un conjunto de obras viales estratégicas que buscan mejorar la movilidad urbana, disminuir la congestión vehicular y aumentar la conectividad entre zonas clave de la ciudad. Estas intervenciones incluyen intercambiadores viales y conexiones estratégicas entre corredores principales.	Intercambiador La Carolina; Intercambiador Bomba del Amparo; Intercambiador Ceballos; Intercambiador Ternera; Conexión Av. Santander – Av. Venezuela – Parque de La Marina.

Nota: La tabla enlista los macroproyectos del Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.6.3 Infraestructura de transporte terrestre

Conforme a lo establecido en la Ley 1682 de 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias", la infraestructura de transporte terrestre está conformada, principalmente, por los siguientes componentes:

1. Red vial de transporte terrestre automotor, incluyendo sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio, instalaciones operativas tales como estaciones de pesaje, centros de control de operaciones, estaciones de peaje, áreas de servicio y atención, facilidades complementarias y su correspondiente señalización.

2. Puentes construidos sobre los accesos viales en zonas de frontera, los cuales cumplen funciones estratégicas en la conectividad interdepartamental e internacional.

3. Viaductos, túneles, puentes y accesos asociados a las vías terrestres, así como aquellos que sirven de conexión directa con terminales portuarios y aeroportuarios, facilitando la integración modal del sistema de transporte.

4.6.3.1 Infraestructura vial urbana

Conforme a lo establecido en los artículos 66 y 133 del Decreto 0977 de 2001, el Distrito de Cartagena dispone de un sistema vial que permite la articulación entre las zonas urbana y rural, así como su conexión con las redes regionales de transporte. En este marco normativo, se definen dos componentes principales del sistema vial del Distrito: el Sistema Estructurante y el Sistema Complementario. Cada uno de estos sistemas cumple funciones específicas, tal como lo dispone el mencionado decreto.

4.6.3.1.1 Sistema estructurante.

El sistema estructurante vial del Distrito de Cartagena está conformado por infraestructuras que permiten la conexión entre el territorio distrital, sus áreas urbanas y rurales, y los sistemas viales de escala regional y nacional. Este sistema se divide en dos componentes principales:

1. Sistema de Vías Nacionales, Regionales y Subregionales, SVN-SVR. Este subsistema garantiza la conexión del conjunto del suelo distrital con el ámbito regional y nacional, así como la articulación del casco urbano con los diferentes corregimientos del distrito.

2. Sistema de Vías Arterias de Penetración a la Ciudad, Arterial V2. Su función principal es facilitar el acceso desde las vías de integración nacional hacia los sectores desarrollados de la ciudad y las áreas proyectadas para expansión urbana. Este sistema se enlaza con niveles viales inferiores, como las vías colectoras y locales, y se estructura en cuatro subsistemas:

- Corredores de Transporte Masivo, Arterial V2A. Se trata de tramos viales arteriales con alta demanda de viajes personales, que funcionan como ejes principales de desplazamiento. Estos corredores reciben flujos de tráfico provenientes de vías de menor jerarquía y requieren una operación técnica y coordinada para su eficiencia.
- Subsistema de Vías Arterias Generales, V2B. Conformado por un conjunto de vías que complementan la funcionalidad del sistema arterial, fortaleciendo la conectividad entre diferentes sectores urbanos.
- Subsistema de Vías Arteriales en Concesión, V2C. Corresponde a una vía de acceso rápido que actúa como eje longitudinal del sector industrial de Mamonal. Esta vía inicia en las cercanías de Pasacaballos y culmina en el barrio de Manga, constituyéndose en una columna vertebral para la movilidad del área.
- Subsistema de Vías Arterias Ejes Ambientales, V2E. Está integrado por vías arteriales ubicadas junto a cuerpos de agua, como litorales, caños, arroyos y canales. Estas infraestructuras se consideran corredores con tratamiento especial debido a su valor ambiental y paisajístico.

4.6.3.1.1.1 Vías nacionales, regionales y subregionales

El subsistema de Vías Nacionales, Regionales y Subregionales, integrante del Sistema Estructurante del Distrito de Cartagena, está conformado por las rutas nacionales 90 y 90A, así como por sus variantes Cartagena y Gambote–Mamonal. Estas infraestructuras garantizan la integración del Distrito con la región Caribe y con el resto del país, cumpliendo un papel estratégico en la movilidad intermunicipal e interdepartamental. De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 0977 de 2001, se identifican las siguientes vías principales:

1. Carretera de la Cordialidad (Ruta 90, Nacional). Forma parte de la Troncal del Caribe, conectando las principales ciudades de la región norte del país, desde Paraguachón (en la frontera con Venezuela), pasando por Maicao, Riohacha, Santa Marta, Barranquilla y Cartagena. Esta vía ingresa al Distrito por el norte, atravesando el sector de Los Pozones, donde se enlaza con la Variante Cartagena. Se trata del corredor más importante para la articulación vial del Distrito con el resto del país. Dentro del territorio distrital, este corredor se divide en tres tramos:

- Vía Variante Gambote – Mamonal (Ruta 90 Nacional). Este tramo inicia en el corregimiento de Gambote (municipio de Arjona), atraviesa el municipio de Turbana y culmina en la zona industrial de Mamonal. Funciona como una vía alterna a la Troncal de Occidente, facilitando el acceso del transporte de carga a la zona industrial sin necesidad de ingresar al área urbana central de Cartagena.
- Vía Variante Cartagena (Ruta 90, Nacional). Enlaza la variante Gambote – Mamonal con la Carretera de la Cordialidad, formando un arco vial en el extremo suroriental del Distrito. Esta vía es utilizada principalmente por vehículos provenientes del sur de la región con destino a la Cordialidad o a la Terminal de Transporte.
- Cordialidad, Ruta 90, Nacional. Corresponde al sector de la Carretera de la Cordialidad comprendido entre el barrio El Pozón y el corregimiento de Bayunca, marcando el límite norte del Distrito.

2. Vía del Mar (Ruta 90A, Nacional). Conecta directamente a Cartagena con la ciudad de Barranquilla, ingresando por la zona norte del Distrito a través de los centros poblados de Arroyo Grande, Arroyo de las Canoas, La Boquilla, entro otros. Se utiliza principalmente para el tránsito de vehículos livianos.

3. Vía Troncal de Occidente (Ruta 25, Nacional). Esta infraestructura vial con orientación norte–sur une a Cartagena con los municipios del centro del departamento de Bolívar, y con los departamentos de Sucre, Córdoba y Antioquia. Dentro del Distrito, el tramo entre Ternera y Turbaco forma parte del proyecto "Autopista Cartagena – Turbaco", el cual se articula con la Avenida Pedro de Heredia al ingresar a la ciudad.

4. Vía variante de la Ciénaga de la Virgen (90-90A, Nacional). También conocida como la vía marginal de la Ciénaga de la Virgen, esta infraestructura constituye la prolongación de la Ruta 90A, conectándola con la Ruta 90. Su desarrollo se plantea en varias etapas como parte esencial del sistema vial propuesto en el Decreto 0977 de 2001, desempeñando un papel clave en la descongestión y accesibilidad de la ciudad. Sin embargo, esta vía no se encuentra desarrollada tal como se proyectó dentro del decreto en mención.

5. Variante 90A-BOL 01. Esta variante conecta el anillo vial con los corregimientos de Bayunca y Pontezuela, funcionando como un enlace entre las rutas nacionales 90 y 90A, mejorando así la conectividad de las zonas rurales con el sistema vial principal del Distrito.

4.6.3.1.1.2 Sistema de vías arteriales de la ciudad

l sistema de vías arteriales urbanas constituye una red de penetración fundamental para la movilidad en el Distrito de Cartagena. Este sistema articula los accesos principales desde las vías de escala nacional y regional hacia los sectores consolidados, en desarrollo y de expansión de la ciudad. Se compone de los siguientes subsistemas:

- Corredores de Transporte Masivo
- Subsistema de Vías Arteriales Generales
- Subsistema de Vías Arteriales en Concesión
- Subsistema de Vías Arteriales Especiales

Este último subsistema agrupa las vías arteriales localizadas junto a cuerpos de agua, como litorales, caños, arroyos y canales, que configuran corredores ambientales con requerimientos especiales de manejo. En conjunto, este sistema conforma una red vial secundaria estratégica. De acuerdo con el Decreto 0977 de 2001, las principales infraestructuras que componen este sistema son las siguientes:

1. La Vía Troncal de Occidente: Esta vía inicia en la intersección con la Variante Cartagena. Al ingresar al área urbana, adopta el nombre de Avenida Pedro de Heredia, constituyéndose en uno de los corredores troncales más importantes de la ciudad y principal acceso desde el suroccidente del Distrito.

2. La Vía Transversal 54: Comienza su recorrido desde la Variante Cartagena, proveniente de la Carretera de la Cordialidad, manteniendo inicialmente esta denominación. A partir de la intersección El Amparo, toma el nombre de Transversal 54, y se extiende hacia el occidente hasta conectar con el Corredor de Acceso Rápido a la Variante (vía V2C), en el sector de Ceballos. Estas dos arterias se cruzan en la glorieta de El Amparo, localizada en la centralidad conformada por los barrios Los Ejecutivos, La Castellana y La Plazuela.

3. El anillo vial: Corresponde a una vía de carácter regional que enlaza con la Avenida Santander a través de una vía colectora que atraviesa el barrio Crespo. Su función es facilitar la circulación perimetral y servir de conexión entre los extremos norte y sur del área urbana.

Como complemente a esta red distrital secundaria, de acuerdo con el Decreto 0977 de 2001 también forman parte del sistema arterial urbano las siguientes vías:

- Avenidas de Bocagrande: Las carreras Segunda (Avenida San Martín) y Tercera constituyen el cordón vial que vincula la zona de Bocagrande con el resto de la ciudad.

- Vías del Centro Histórico: Algunas arterias viales del centro como las avenidas Luis Carlos López, Blas de Lezo, Avenida Venezuela y Daniel Lemaitre, que permiten la interconexión con otros sectores urbanos y cumplen funciones de distribución interna.

- Accesos al sur del Distrito: La conexión con zonas como Pasacaballos y Barú se da a través de vías arteriales estratégicas, entre ellas la Avenida Marginal de Pasacaballos, la Avenida Rocha y la Avenida Principal de Barú.

Adicionalmente, la Avenida Pedro Heredia es una de las arterias viales más importantes de la ciudad. Su función principal es servir como eje estructurador de la movilidad urbana, conectando diversos sectores estratégicos de la ciudad extendiéndose desde el sector de El Espinal hasta el sector de Bazurto. Esta vía corresponde ser el eje troncal del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) Transcaribe, lo que la convierte en un eje de movilidad sostenible de la ciudad. Sobre esta se soporta la operación de la gran mayoría de rutas del transporte público de la ciudad ya que conecta zonas residenciales, comerciales, hospitalarias y educativas, incluyendo barrios como Manga, El Bosque, San Fernando, La Castellana, El Campestre, entre otros.

En el caso de los corredores de carga, la ciudad cuenta con la vía Mamonal (Carrera 56) la cual corresponde ser una arteria vial de carácter estratégico y funcional para la movilidad logística y portuaria de la ciudad. Esta vía conecta a la ciudad con la zona industrial de Mamonal, que alberga el complejo petroquímico, químico y portuario más importante del país. Actúa como un corredor logístico de tráfico pesado, permitiendo el acceso de vehículos de carga a los principales puertos privados y terminales industriales ubicados en el suroccidente de la ciudad. A su vez, comunica la zona industrial con otras arterias principales, como la Avenida El Bosque, y la Avenida Pedro de Heredia. De igual forma se identifica el Corredor de Acceso Rápido a la Variante de Cartagena, como un corredor de carga que permite el acceso a la zona industrial y a los puertos de la ciudad desde la Variante Mamonal – Gambote, la Vía a Mamonal, la Transversal 54 y otras vías urbanas del subsistema arterial de la ciudad.

4.6.3.1.2 Sistema Complementario.

El Sistema Complementario del modelo vial del Distrito de Cartagena cumple funciones esenciales de acceso, distribución interna y articulación entre las vías de mayor jerarquía (sistema estructurante) y las vías locales. Está compuesto por tres subsistemas: vías colectoras, vías locales y vías internas de urbanizaciones. Cada uno de ellos se caracteriza por su función específica dentro de la jerarquía vial, según lo establecido en el Decreto 0977 de 2001.

1. Subsistema de Vías Colectoras, V3. Este subsistema proporciona acceso a los distintos sectores de la ciudad, conectando el sistema estructurante (arterias y troncales) con la red local. Se subdivide en dos categorías:

- Colectoras, V3. Se distribuyen de manera general en todo el territorio distrital, sirviendo como ejes de distribución intermedia entre las vías arteriales y las locales.
- Colectoras de Ejes Ambientales, V3E. Corresponden a aquellas vías que se ubican adyacentes a cuerpos de agua o canales. Por su localización, requieren un tratamiento especial que combine criterios de movilidad con conservación ambiental.

2. Subsistema de Vías Locales, V4. Este subsistema está conformado por vías que brindan acceso directo a los barrios y funcionan como distribuidoras dentro de los mismos. Al igual que las colectoras, se clasifican en dos tipos:

- Vías Locales Generales, V4. Se encuentran distribuidas en diferentes sectores del territorio urbano y rural del Distrito, cumpliendo una función de distribución interna.
- Vías Locales de Eje Ambiental, V4E. Son aquellas ubicadas contiguas a cuerpos de agua o canales, y cuya planificación debe armonizar los principios de accesibilidad local con la preservación de los ecosistemas acuáticos adyacentes.

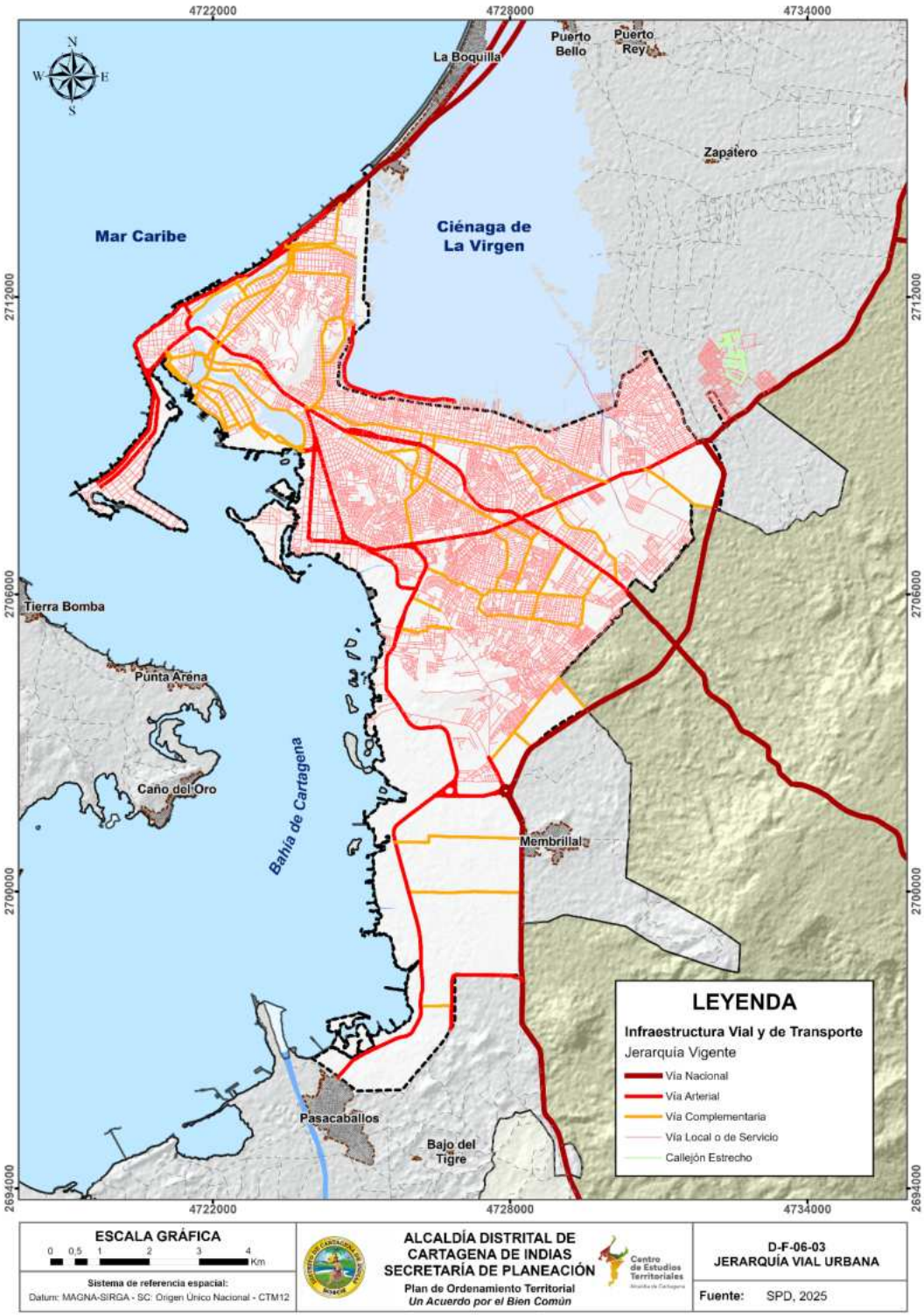
Adicional a los sistemas y subsistemas anteriores, se encuentra el subsistema de vías internas de urbanizaciones denominadas V5 o red terciaria, las cuales no deben tener una sección inferior a 2 carriles de 3 m y sus respectivos andenes.

4.6.3.1.3 Malla vial existente

La malla vial del Distrito presenta condiciones particulares derivadas de su desarrollo histórico, lo que ha generado limitaciones en su conectividad y una estructura fragmentada. Esto se debe, en gran parte, al diseño urbano radial, al crecimiento desordenado y a la falta de ejecución de proyectos viales clave, como la construcción de vías perimetrales que permitan conformar anillos viales alrededor de la ciudad, así como de vías complementarias que reduzcan la excesiva dependencia de las arterias principales del Distrito. Tal como se observar en la Figura 278, la infraestructura vial de la ciudad se soporta principalmente en la Avenida Pedro Heredia, la

Transversal 54, la Avenida Santander y el corredor de carga, evidenciándose la poca oferta de vías arteriales y complementarias en la ciudad.

Figura 278. Sistema vial del Distrito.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

La infraestructura vial urbana del Distrito se encuentra conformada mayoritariamente por vías locales, las cuales representan un valor cercano al 83% de la malla vial. En cuanto a las vías arteriales y colectoras, estas representan el 5,4% y 6,3% correspondientemente de la malla vial, lo cual evidencia la poca oferta de infraestructura de soporte vial en la ciudad. Con respecto a las vías nacionales, dentro del perímetro urbano estas representan únicamente el 0,6% de la malla vial. La composición del sistema vial urbano en cuanto al número de kilómetros por carril por categoría se resume en la Tabla 190.

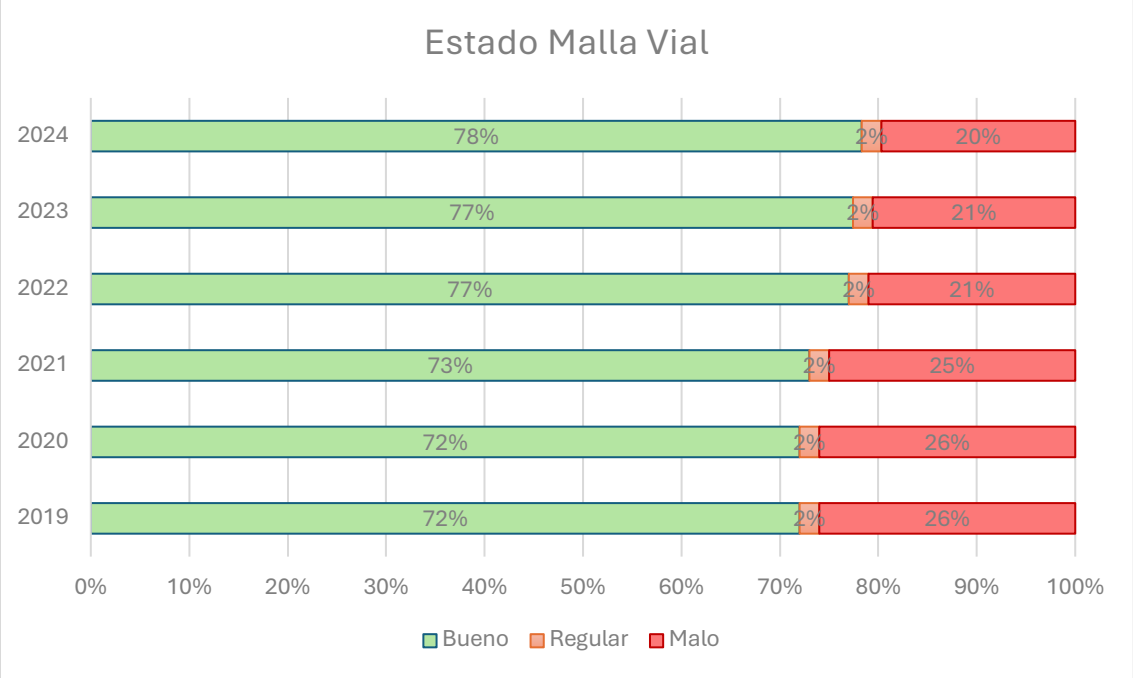
Tabla 190. Composición del sistema vial.

TIPO DE VÍA	DESCRIPCIÓN	LONGITUD (KM-CARRIL)
V1	Vías Nacionales	7,1
V2A	Transporte Masivo	29,2
V2B	General	15,1
V2C	Corredor de Carga	18,7
V2E	Eje Ambiental	6,3
V3	Vías Colectoras	80,7
V4-V5	Vías Locales	1.120,4
TOTAL	**1.342,9**	

Nota: La tabla presenta la cantidad de kilómetros-carril de cada categoría vial dentro del perímetro urbano de la ciudad
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

En cuanto al estado de la red vial, de acuerdo con información suministrada por la Secretaría de Infraestructura Distrital (2025), el 78% de la red vial del Distrito de Cartagena de Indias se encuentra en buen estado, siendo a su vez hoy en día, el mejor estado que ha tenido la malla vial desde los últimos 5 años de acuerdo con la información presentada en la Figura 279.

Figura 279. Estado de la infraestructura vial urbana.



Nota: La figura muestra el estadio de la malla vial de la ciudad de Cartagena en el periodo comprendido entre el año 2019 y el año 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información suministrada por la Secretaría de Infraestructura Distrital (2025).

4.6.3.2 Infraestructura vial rural

La infraestructura vial rural de la ciudad de Cartagena de Indias se caracteriza por una marcada diferenciación entre su zona continental y su zona insular, producto de las condiciones geográficas, socioeconómicas y de ocupación territorial. Estas particularidades son abordadas en el Decreto 0977 de 2001, que reconoce la importancia de garantizar la conectividad rural como un elemento esencial para la integración socioespacial, el acceso a servicios y el desarrollo económico local. No obstante, dentro de la clasificación vial definida, solo se reconocen las vías pertenecientes al sistema de vías estructurantes (vías nacionales, regionales y subregionales) y al sistema de vías arterias de penetración de la ciudad, omitiéndose las vías internas que soportan la movilidad de los centros poblados y su conexión con la red principal del Distrito.

A pesar de que el Decreto 0977 de 2001 no aborda la definición de un sistema vial para la zona rural y suburbana de la ciudad, el Acuerdo No 14 de 1994 establece los lineamientos

fundamentales para estructurar un sistema vial jerarquizado y coherente con el crecimiento urbano y las dinámicas territoriales del Distrito. Sin embargo, este documento solo aborda el suelo rural y suelo rural suburbano del norte de la ciudad y de la península de Barú.

El Acuerdo No. 14 de 1994 establece una clasificación específica de las vías para la zona norte del Distrito de Cartagena de Indias, diferenciándolas según su función y localización dentro del sistema vial. A continuación, se describen las categorías definidas:

- Anillo Vial. Corresponde a una vía perimetral con doble función: articular el tránsito interno entre la ciudad de Cartagena y la zona norte, y establecer la conexión con Barranquilla y el nororiente del país. Está concebido como una autopista para tráfico rápido, con vías laterales de servicio que permiten el acceso a los sectores aledaños. Su desarrollo contempla inicialmente la preservación de la calzada existente, con una futura ampliación a doble calzada. A lo largo del anillo se prevé un separador central como zona de reserva para un futuro sistema de transporte masivo de carácter metropolitano.

- Vía Regional Troncal Del Caribe - Tramo 2 (VRTC2). Este tramo inicia en la intersección con la Vía Regional Pontezuela – Bayunca y se proyecta hacia el nororiente en dirección a Barranquilla. Forma parte del corredor interurbano de la Troncal del Caribe.

- Vías De Penetración Principal (VPP). Son vías que conectan directamente los asentamientos de Manzanillo del Mar y Punta Canoas con la Troncal del Caribe (Tramo 1). También incluye una vía proyectada entre la Carretera de la Cordialidad y la Troncal del Caribe, en el tramo comprendido entre El Pozón y Puerto Tierra Baja. Estas vías cumplen una función mixta, vehicular y peatonal, con andenes amplios y arborización, convirtiéndose en los principales accesos a dichos asentamientos.

- Vía Urbana De Penetración (VUP). Comunican las áreas centrales consolidadas de los asentamientos rurales (Puerto Tierra Baja, Arroyo de Piedra, Arroyo Grande) con las vías regionales. Poseen características urbanas y admiten la localización de actividades comerciales, institucionales y de servicios a lo largo de su trazado.

- Vía De Distribución Local Principal (VDLP). Se proponen como corredores con función de parque lineal y glorietas en sus extremos, articulando sectores urbanos con otras vías del sistema. Se contemplan cuatro vías de este tipo:

  - Acceso a Manzanillo del Mar por el sector de Los Morros.
  - Vía entre el caño Ballesteros y la Troncal del Caribe, en Manzanillo del Mar.
  - Eje articulador en Punta Canoas que conecta el núcleo del asentamiento con la playa.
  - Conexión entre las vías de penetración de Manzanillo del Mar y Punta Canoas, que además delimita las áreas de desarrollo prioritario de intensidades alta y media.

- Vía De Distribución Local (VDL). Constituyen la red principal de distribución interna y acceso a los distintos sectores urbanos y rurales de la zona norte.

- Vía Paisajística De Arroyo (VPA). Se desarrollan de forma paralela a los arroyos principales y están concebidas como parques lineales, integrando las rondas hídricas con áreas adicionales de cesión o afectación para el trazado vial.

- Vías Locales (VL). Son las vías de acceso directo a los predios, diseñadas y construidas por los urbanizadores dentro de los desarrollos residenciales o mixtos.

- Vías Rurales (VR). Corresponden a la red vial existente para acceso y distribución en las áreas de reserva agrícola del Distrito. Deben contar con un ancho mínimo total de 10 metros.

Para la isla de Barú, el Acuerdo No. 14 de 1994 establece que para la Isla de Barú aplica la misma tipología vial definida para la zona norte del Distrito de Cartagena, con excepción de algunas categorías particulares que responden a las condiciones específicas de este territorio insular. Las siguientes vías presentan características diferenciadas dentro del sistema vial insular:

- Vía Principal De Barú (VPB). Constituye el eje estructurante de la Isla, recorriéndola longitudinalmente en su totalidad. Se caracteriza por su valor paisajístico y su función como corredor ambiental integrador, por lo cual debe recibir un tratamiento especial que armonice la movilidad vehicular con la preservación del entorno natural.

- Vía Urbana De Penetración (VUP). Estas vías conectan las áreas centrales consolidadas de los asentamientos de Ararca, Santa Ana, Barú y Portonaito (Porto Nao) con la vía principal de la isla. Tienen carácter urbano y permiten la localización de usos mixtos, incluyendo actividades comerciales, institucionales y de servicios, fortaleciendo la centralidad de cada núcleo poblacional.

- Vía De Penetración Local Principal (VPLP). Corresponden a corredores de menor jerarquía que cumplen funciones de distribución interna y acceso en sectores específicos de la isla. Facilitan la conectividad dentro de cada asentamiento y su articulación con las vías de mayor jerarquía.

Adicionalmente, los centros poblados, tanto insulares como continentales, cuentan con caminos comunitarios o ancestrales que, de acuerdo con la definición del Instituto Nacional de Vías (INVIAS), corresponden a vías de comunicación que revisten un alto valor histórico, económico, cultural y social para las comunidades. Estos caminos, además de ser testimonios del desarrollo territorial y de la identidad colectiva de cada centro poblado, cumplen una función estratégica en la conectividad local, facilitando el acceso a servicios básicos, actividades productivas, entro otros; impulsando los procesos de integración social y económica en los territorios rurales de la ciudad.

4.6.3.2.1 Infraestructura vial continental.

La zona rural continental del Distrito de Cartagena de Indias cuenta con una infraestructura vial soportada principalmente en la red vial Nacional que conecta a la ciudad con otros municipios del departamento de Bolívar. Así mismo, esta red vial nacional conecta a los centros poblados del Distrito con su área urbana. Dentro de la infraestructura vial nacional que tienen presencia dentro del territorio rural de la ciudad se tienen las vías presentadas a continuación.

- Ruta 90A: La Ruta 90A, conocida como la Vía al Mar, es una infraestructura vial nacional de primer orden que conecta principalmente a la ciudad de Cartagena de Indias con la ciudad de Barranquilla. Esta vía cumple un papel estratégico en la articulación territorial, facilitando la conexión entre el núcleo urbano de Cartagena y los centros poblados de Manzanillo del Mar, La Boquilla, Marlinda, Villa Gloria, Tierra Baja, Puerto Bello, Puerto

Rey, Punta Canoa, Pontezuela, Arroyo de Piedra, Arroyo Grande, Arroyo de las Canoas, Las Europas y la vereda de Palmarito.

En cuanto a su trazado, la vía cuenta con doble calzada desde el túnel de Crespo, punto de inicio de la concesión vial, hasta el peaje Marahuaco; a partir de este punto, se convierte en una calzada sencilla hasta los límites territoriales del Distrito.

- Ruta 90: La Ruta 90, también denominada Transversal del Caribe y conocida como la Vía de la Cordialidad, es una vía primaria de orden nacional que, al igual que la Vía al Mar, conecta el departamento de Bolívar con el departamento del Atlántico. Esta carretera tiene una vocación principal para el transporte de carga; sin embargo, dentro del territorio del Distrito de Cartagena de Indias, facilita la conexión de los centros poblados de Bayunca, Pontezuela y Zapatero con el área urbana de la ciudad. A diferencia de la Ruta 90A, la Transversal del Caribe cuenta, en el tramo que atraviesa el Distrito, con una sección transversal de dos calzadas vehiculares, que se extiende desde la Transversal 54 hasta Bayunca.

- Variante Mamonal - Gambote: Esta vía de orden nacional corresponde ser una variante de la Transversal del Caribe que conecta principalmente a la zona industrial de Mamonal con el corregimiento de Gambote, facilitando el tránsito entre la zona industrial y el interior del país. A pesar de que la vocación de esta vía corresponde ser facilitar el transporte de carga, esta permite la conexión del centro poblado de Membrillal, la vereda de Bajo del Tigre, vereda la Concordia y la península de Barú con el área urbana del Distrito de Cartagena de Indias.

Además de las vías de orden nacional cuyos trazados tienen presencia en la ciudad, el Distrito cuenta con la vía principal de Barú, definida en el Decreto 0977 de 2001 como una arteria de penetración de la ciudad. Esta vía permite la conexión de los centros poblados de Barú, Santa Ana y Ararca con la variante Mamonal – Gambote. A través de esta importante infraestructura, es posible garantizar el crecimiento y aprovechamiento económico de la península de Barú, gracias a su conectividad vial con el resto del territorio distrital. Revisar perfil vial y composición.

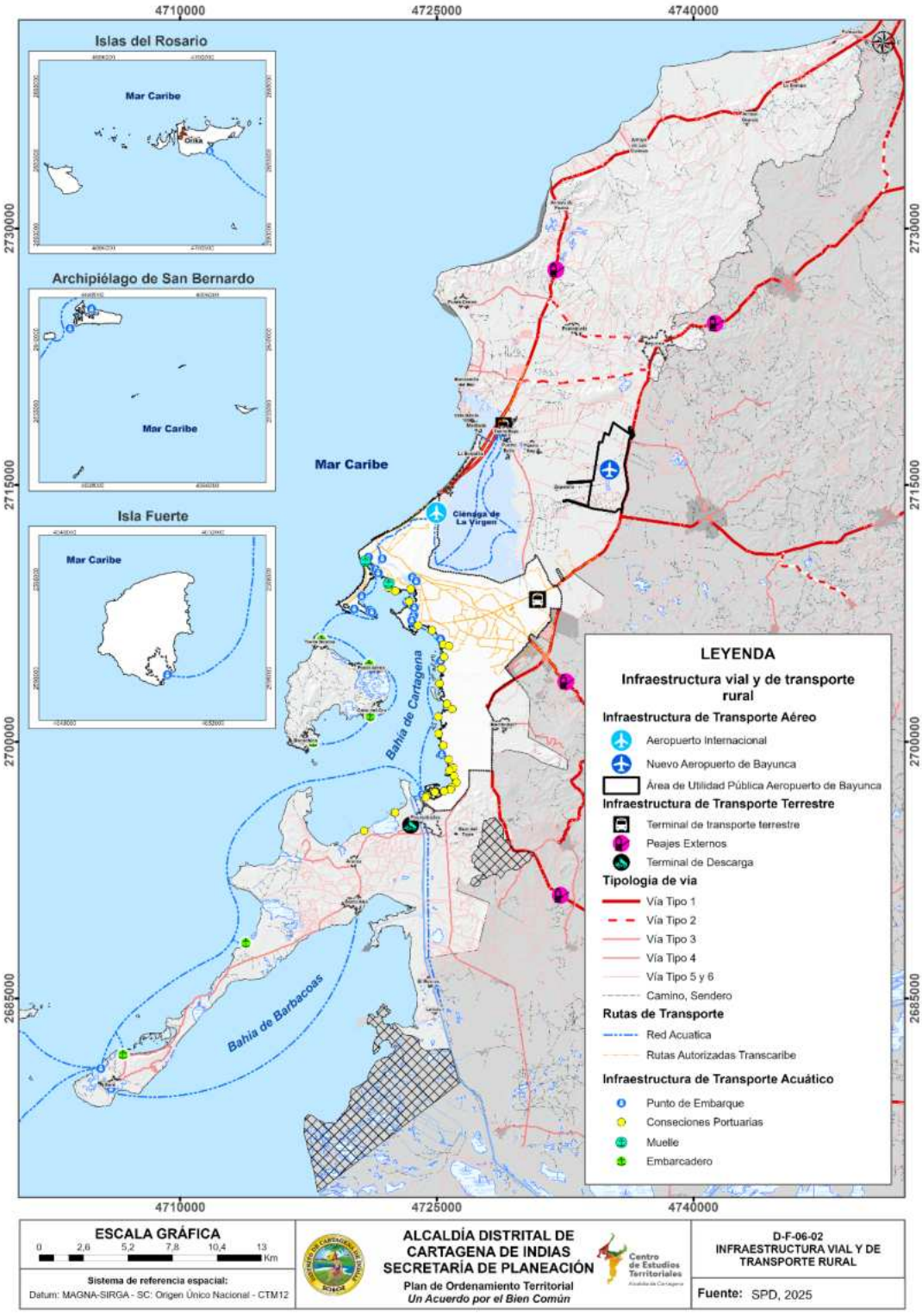
Aunque la mayoría de los centros poblados y veredas continentales del suelo rural de la ciudad cuentan con facilidades de comunicación con el área urbana del Distrito, en el caso de los centros poblados de El Recreo y Leticia la situación es diferente. Debido a su separación del área urbana por el Canal del Dique, actualmente no existe una conexión de infraestructura vial que permita el tránsito vehicular entre estos centros poblados y el resto del área continental del Distrito.

4.6.3.2.2 Infraestructura vial insular.

Por su parte, la zona insular, que incluye territorios como los centros poblados de Tierra Bomba, Punta Arena, Caño del Oro, Bocachica, Orika, Puerto Caracol, Santa Cruz del Islote y Puerto Limón, presentan una infraestructura vial rural aún más limitada y de características particulares debido a la fragmentación y limitación territorial y las restricciones ambientales que protegen los ecosistemas marinos y costeros. En estos centros poblados las vías rurales predominantemente corresponden ser caminos comunitarios o ancestrales, vías o caminos peatonales, senderos y tramos carreteables de bajas especificaciones técnicas, adecuados a la topografía de los territorios. La conectividad en la zona insular se complementa de manera significativa con el transporte acuático, dada la imposibilidad de establecer corredores viales tradicionales. La normativa nacional sobre infraestructura de movilidad en zonas de baja densidad y alta sensibilidad ambiental, como la establecida en los lineamientos de ordenamiento para áreas protegidas y el manejo de suelos rurales (Ley 1454 de 2011 y la Política nacional ambiental para el desarrollo sostenible de los espacios oceánicos y las zonas costeras e insulares de Colombia del 2000), influye directamente en las restricciones y condicionamientos para el desarrollo de nueva infraestructura en estos sectores. Adicionalmente, el Distrito no cuenta con una reglamentación especifica que indique las características técnicas mínimas requeridas para la infraestructura vial del suelo rural de la zona insular de la ciudad.

De acuerdo con lo anteriormente mencionado, la malla vial principal del área rural del Distrito se presenta en la **Figura 280**.

Figura 280. Sistema vial rural (continental) del Distrito.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.6.3.3 Cicloinfraestructura

El Decreto 0977 de 2001 establece para la ciudad de Cartagena de Indias la implementación de un sistema de ciclovías tanto en el suelo urbano como en las zonas de expansión. Este sistema tiene como finalidad contribuir progresivamente a la disminución de la contaminación ambiental generada por emisiones vehiculares, reducir la congestión en las vías, optimizar los tiempos de desplazamiento y el consumo de combustible, y extender la vida útil de los pavimentos. Asimismo, busca generar nuevo espacio público, mejorar el entorno paisajístico urbano, elevar los niveles de seguridad para los usuarios de la bicicleta como medio de transporte alternativo, mejorar su calidad de vida y disminuir los costos de transporte para quienes utilizan el servicio público. Para cumplir con estos propósitos, el Decreto contempla que el sistema de ciclovías estará conformado por diferentes tipos de cicloinfraestructura que corresponden ser la siguientes:

- Ciclovías. Corresponden a diseños de infraestructura exclusivos para ciclistas, completamente separados del tránsito motorizado mediante elementos físicos como separadores, taches, bolardos u otros dispositivos de confinamiento. Estas vías pueden ser unidireccionales o bidireccionales y se desarrollan en zonas donde exista el espacio suficiente y una demanda que justifique su implementación. Su uso está reservado únicamente para bicicletas

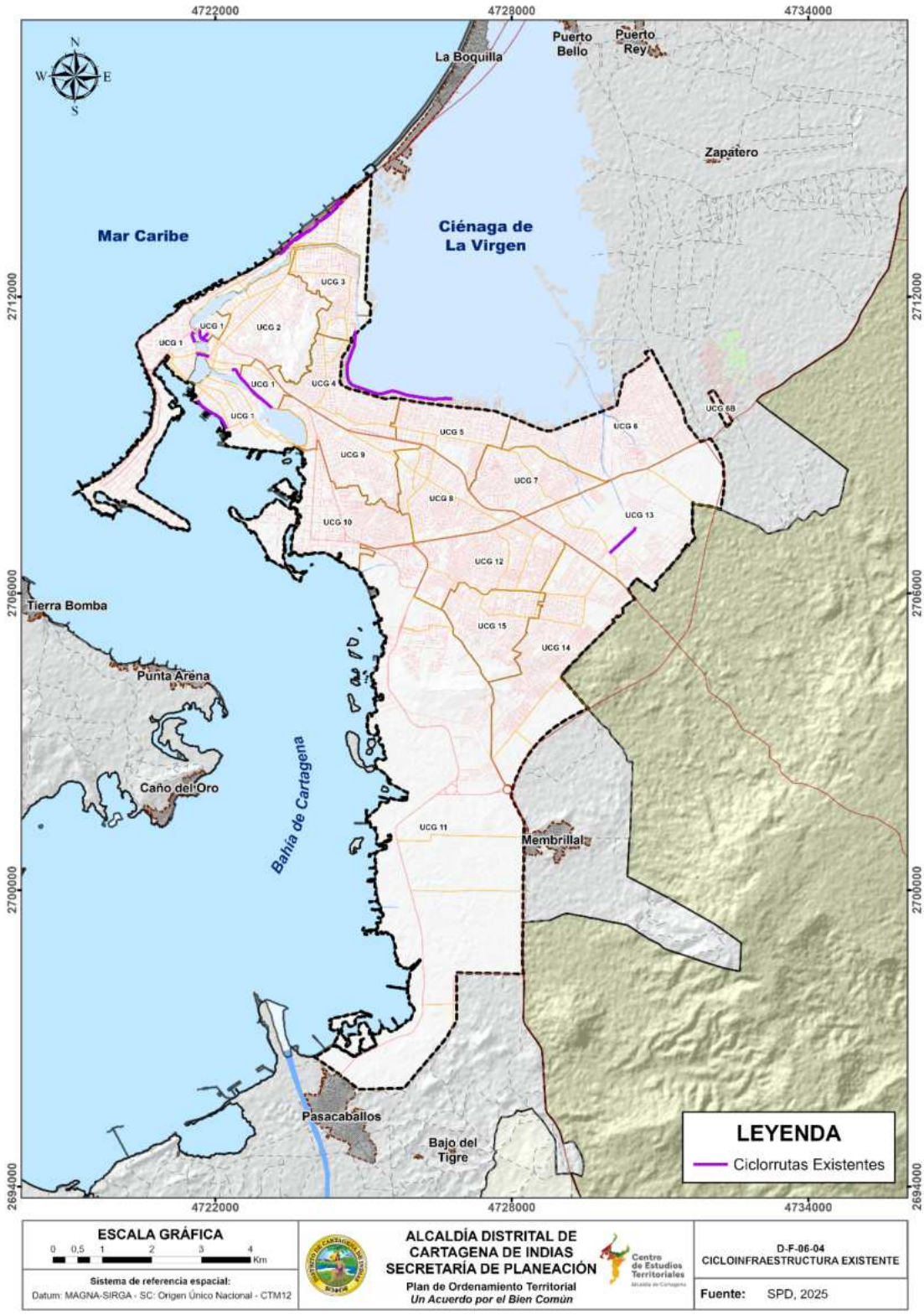
- Ciclocarriles. Incluyen carriles exclusivos para bicicletas que se ubican sobre la misma calzada utilizada por el tránsito vehicular, debido a la falta de espacio para construir ciclovías segregadas. En este caso, no se contempla separación física entre bicicletas y vehículos motorizados; su delimitación se realiza a través de demarcaciones sobre el pavimento que identifican un espacio reservado para el tránsito de bicicletas.

- Ciclorutas. Se trata de vías pertenecientes a la malla vial que no cuentan con diseños específicos ni demarcaciones exclusivas para bicicletas, siendo de uso compartido con otros modos de transporte. Estas rutas se definen seleccionando corredores viales adecuados, los cuales se señalizan de manera especial para incentivar su uso por parte de los ciclistas, constituyendo así una red terciaria dentro del sistema de movilidad ciclista.

A pesar de que dentro del Decreto 0977 de 2001 se plantea un plan de cicloinfraestructura que considera únicamente la localización de las ciclovías principales que permitirían establecer una red dentro de la ciudad, la implementación de este sistema no se ha desarrollado de acuerdo con lo planificado. A la fecha, la construcción de las ciclovías propuestas ha sido parcial e insuficiente para consolidar una red funcional y continua que garantice la movilidad segura de los ciclistas.

Las acciones ejecutadas han carecido de un enfoque integral de planeación y articulación con otros modos de transporte, lo que ha limitado su impacto en la promoción de la movilidad sostenible. Como resultado, la ciudad no cuenta actualmente con un sistema de ciclovías que responda a las necesidades de conectividad, seguridad y accesibilidad de la población, situación que representa un desafío para los objetivos de sostenibilidad y equidad en la movilidad urbana definidos en el Decreto 0977 de 2001. Actualmente, la ciudad únicamente cuenta con un total de aproximadamente 9.2 kilómetros de ciclovías las cuales carecen de conectividad alguna tal como se puede evidenciar en la Figura 281.

Figura 281. Sistema de cicloinfraestructura del Distrito.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital a partir de información suministrada por la GEPM, 2025.

4.6.3.4 Vías Peatonales

En el Distrito de Cartagena de Indias, el Decreto 0977 de 2001 contempla la existencia de un subsistema de circulación peatonal, cuyo objetivo es el mejoramiento y la ampliación de la red destinada al tránsito de peatones. El decreto define esta red como "los espacios necesarios para el desplazamiento de los peatones, constituidos por elementos o bienes de uso público destinados al uso y disfrute peatonal, así como por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que, al integrarse visualmente, conforman el perfil y espacio urbano" (p. 88). No obstante, el decreto no establece un sistema de redes de vías peatonales que incluya metas específicas para el cumplimiento del objetivo señalado.

Sin embargo, la ciudad ha hecho esfuerzos para la generación de estos importantes espacios como lo es el decreto 1033 de 2022 "Por medio del cual se establecen medidas de movilidad y seguridad vial con enfoque cultural y de movilidad activa en la reactivación de algunos tramos viales de los barrios San Diego, La Matuna y Getsemaní del Centro Histórico de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones", dicho decreto tiene por objeto establecer medidas de movilidad y seguridad vial con enfoque cultural y de movilidad activa en la reactivación de algunos tramos viales de los Barrios San Diego, la Matuna y Getsemaní del Centro Histórico de Cartagena de Indias.

Las restricciones vehiculares en las zonas anteriormente mencionadas se dan desde el día 15 de julio de 2022, hasta el día 30 de junio de 2023, en el horario comprendido entre las 2:00 p.m. y las 4:00 a.m., la circulación de vehículos motorizados en los siguientes tramos viales:

- Carrera 3 entre Calle 33 y Carrera 2 (Calle de la Factoría — Santo Domingo - Nuestra Señora del Carmen - Santa Teresa).
- Carrera 4 entre Carrera 2 y Calle 33 Calle Don Sancho (en intersección con Callejón de la Merced)— Calle de la Iglesia — Calle de los Santos de Piedra).
- Calle 35 entre Carrera 2 y Carrera 5 (Callejón de los Estribos — Nuestra Señora Candelaria- Calle de Ayos).
- Calle 3 entre Carrera 3 y Carrera 4 (Calle de la Inquisición).

- Carrera 10 entre Calle 32 y Calle 31 (Calle Tripita y Media) y Carrera 10 entre Calle 31 y Calle 30 (Calle San Andrés).

Posteriormente, en aras de dar continuidad a las medidas de peatonalización temporal de las vías del centro histórico de la ciudad, el decreto 0876 de 2023 "Por medio del cual se establecen medidas de movilidad y seguridad vial con enfoque cultural y de movilidad activa en la reactivación de algunos tramos viales de los barrios San Diego, la Matuna y Getsemaní del centro historio de Cartagena de indias y se dictan otras disposiciones ", dentro del cual se establecen las vías peatonales a implementarse desde el 8 de agosto del 2023 hasta el 31 de diciembre del 2023 en el horario comprendido entre las 16:00 y 04:00 horas. Las vías para la implementación de la peatonalización temporal corresponden a las listadas a continuación.

1. Carrera 3 entre Carrera 2 y Calle 31A (Calle de la Factoría, Calle de Santo Domingo, Calle de Nuestra Señora del Rosario, Calle Santa Teresa, Calle Antonio Ricaurte).
2. Carrera 4 entre Carrera 2 y Calle 32 (Calle Landrinal, Calle de la Iglesia, Calle Don Sancho).
3. Carrera 5 entre Calle 32 y Calle 34 (Calle Cochera del Gobernador).
4. Carrera 6 entre Calle 32 y Calle 34 (Calle Cabal, Calle Candilejo).
5. Carrera 7 entre Carrera 2 y Calle 32 (Calle de la Paloma, Calle del Curato, Segunda de Badillo, Primera de Badillo, Calle de las Carretas).
6. Carrera 8 entre Calle 37 y Calle 38 (Costado del Parque Plaza Fernández Madrid).
7. Carrera 9 entre Calle 36 y Calle 38 (Calle de la Bomba, Calle de los Puntales).
8. Carrera 9 entre Calle 24 y Calle 29 (Callejón Vargas, Calle San Juan).
9. Carrera 10 entre Calle 36 y Calle 38 (Calle de la Necesidad, Calle del Pilar).
10. Carrera 10 entre Calle 29 y Avenida Daniel Lemaitre (Calle del Guerrero, Calle San Andrés, Calle Tripita y Media).
11. Carrera 10B entre Calle 25 y Calle 29 (Calle La Aguada, del Pozo).
12. Calle 26 entre Carrera 10B y Carrera 10C (Calle de la Tusa).
13. Calle 27 entre Carrera 10B y Carrera 10C (Callejón Angosto).
14. Calle 28 entre Carrera 10B y Carrera 10C (Callejón Ancho).
15. Calle 29 entre Carrera 10B y Carrera 10C (Calle del Carretero).

16. Calle 32 entre Carrera 4 y Carrera 7 (Calle de la Amargura hasta la Plaza de los Coches Portal de los Dulces).
17. Calle 32A entre Carrera 5 y Carrera 6 (Calle de Morquecho).
18. Calle 33 entre Carrera 2 y Carrera 4 (Calle Baloco, Calle de la Inquisición).
19. Calle 34 entre Carrera 5 y Carrera 8 (Calle Román, Calle Porto Carreño).
20. Calle 35 entre Carrera 2 y Carrera 6 (Callejón de los Estribos, Calle Nuestra Señora de la Candelaria, Calle de Avos, Calle del Coliseo)
21. Calle 37 entre Carrera 7 y Carrera 11 (Calle de la Tablada, Calle Quero, Calle de San Pedro Mártir).
22. Calle 38 entre Carrera 4 y Carrera 8 (Calle de la Merced, Calle del Estanco del Aguardiente, Calle del Sargento Mayor, Parque Plaza Fernández Madrid).
23. Calle 39 entre Carrera 7 y Carrera 9 (Calle Stuar).

4.6.3.5 Terminales de transporte terrestre

Dentro de la infraestructura destinada al transporte automotor terrestre, el Distrito de Cartagena cuenta actualmente con dos terminales de transporte. De estas, solo una se encuentra en funcionamiento: la Terminal de Transporte de Cartagena S.A., sociedad constituida mediante acta suscrita el 29 de marzo de 1982 por sus socios fundadores. Inició operaciones en el año 1994, con el propósito de contribuir al desarrollo del sistema de transporte urbano e intermunicipal, fortaleciendo aspectos socio-urbanísticos, promoviendo el control y organización de la actividad transportadora, mejorando la calidad del servicio mediante la construcción y operación de una terminal moderna, y gestionando servicios complementarios como turismo, estacionamientos y otras actividades relacionadas con su objeto social principal.

Esta terminal se ubica dentro del perímetro urbano del Distrito, específicamente en la localidad Industrial y de la Bahía, en la Unidad Comunera de Gobierno No. 13, en el sector oriental de la ciudad. Su entorno inmediato comprende los barrios Ciudad Jardín, Villas de la Candelaria, La Carolina, Villa Estrella y El Pozón. La principal vía de acceso es la Transversal 54, también conocida como carretera La Cordialidad, que conecta directamente con los corredores viales estructurantes del norte de la ciudad, como la Avenida Santander y la Avenida Pedro de Heredia. Como rutas complementarias de acceso destacan el corredor de carga, que enlaza directamente con

la Transversal 54, y la Vía Perimetral, la cual se articula a través de la Avenida Pedro Romero y la Diagonal 33A para conectarse finalmente con dicha transversal.

En términos funcionales, la Terminal de Transporte de Cartagena S.A. presta servicios dirigidos a la operación de transporte intermunicipal e interdepartamental de pasajeros por carretera, garantizando condiciones de equidad, comodidad, seguridad, oportunidad y calidad. La terminal asegura la prestación continua del servicio en cumplimiento de los estándares y requisitos definidos por el Ministerio de Transporte, y representa la principal infraestructura habilitada para este propósito en el Distrito, con cobertura sobre todo el territorio cartagenero y conectividad directa con el resto del país mediante este modo de transporte.

Figura 282. Terminal de Transporte de Cartagena S.A.



Nota: La figura muestra la terminal de transporte terrestre del del Distrito de Cartagena de Indias. Fuente: https://www.terminaldecartagena.com/.

La segunda y más reciente terminal de la ciudad corresponde ser la Terminal de Transporte del Norte de Cartagena, el cual es un proyecto de infraestructura destinado a fortalecer la conectividad de la ciudad con el resto del país, particularmente hacia las regiones de la Costa Caribe y el interior. Está ubicada estratégicamente en la zona norte de ciudad, en las inmediaciones del centro poblado de Tierra Baja, en aproximaciones del corredor vial de la Ruta 90A, conocido como la Vía al Mar. Esta localización facilita el acceso directo desde y hacia ciudades como Barranquilla,

Santa Marta y el interior del país, descongestionando la entrada sur de Cartagena donde actualmente opera la Terminal de Transporte de Cartagena S.A.

Uno de los principales objetivos de la Terminal del Norte es atender la creciente demanda de pasajeros provenientes del norte del departamento de Bolívar y de la Región Caribe, mejorando la experiencia de los usuarios mediante servicios más accesibles, seguros y organizados. Asimismo, busca integrarse con el sistema de transporte urbano de Cartagena, facilitando la intermodalidad mediante conexiones con rutas del sistema integrado de transporte masivo (SITM) Transcaribe y del sistema de transporte público colectivo. Adicionalmente. la Terminal del Norte tiene objetivo la descentralización de la infraestructura de transporte de la ciudad, contribuyendo a la descongestión vial de la zona urbana y promoviendo un desarrollo urbano más equilibrado hacia la periferia norte. Actualmente, esta terminal se encuentra operando de manera parcial debido a que hoy en día la zona en la que se está localizada se encuentra aún en desarrollo.

Figura 283. Terminal Satélite del Norte.



Nota: La figura muestra la terminal satélite de la ciudad de Cartagena. Fuente: https://www.terminaldecartagena.com/terminal-norte/.

4.6.4 Infraestructura de transporte aéreo

De acuerdo con el marco normativo nacional que regula la infraestructura de transporte, en especial conforme a lo establecido en la Ley 1682 de 2013 y la clasificación basada en sus características funcionales, la infraestructura de transporte aéreo se compone de la infraestructura aeronáutica y aeroportuaria necesaria para facilitar y garantizar las operaciones de navegación aérea.

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena cuenta con una terminal aérea denominada "Aeropuerto Internacional Rafael Núñez", ubicada en el sector norte de la ciudad, específicamente en el barrio Crespo, perteneciente a la Localidad 1: Histórica y del Caribe Norte, en la Unidad Comunera de Gobierno No. 1 (ver Figura 284). De acuerdo con el Decreto 0977 de 2001, esta infraestructura se localiza dentro del suelo urbano, con acceso a la red vial estructurante y cobertura de servicios públicos domiciliarios.

Figura 284. Localización del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez



Nota: La figura muestra la localización del aeropuerto. Fuente: SACSA (2016).

La delimitación del área de influencia del aeropuerto en cuanto a su influencia directa en la movilidad (ver Figura 285), según el estudio de movilidad elaborado por la firma Steer Davies Gleave en el año 2016, es la siguiente: al nororiente, la Avenida Santander; al norte, las esclusas de la Bocana; al sur, el eje ambiental conformado por la carrera 1 y el caño Juan Angola; al oriente, la Ciénaga de la Virgen; y al occidente, el barrio Canapote.

Figura 285. Delimitación del área de influencia del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez



Nota: La figura muestra la localización del aeropuerto y el área de influencia establecida en el "Estudio de movilidad Aeropuerto Internacional Rafael Núñez". Fuente: SACSA (2016).

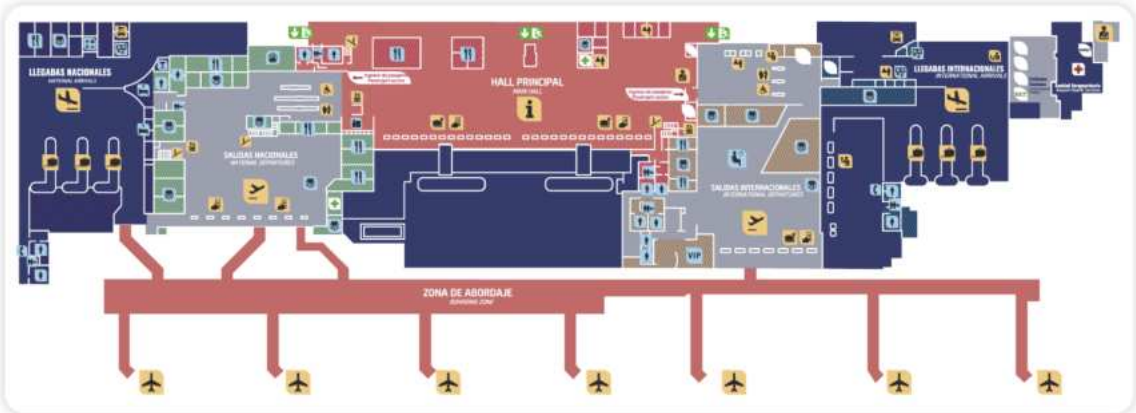
El Aeropuerto Internacional Rafael Núñez de Cartagena, de acuerdo con información proporcionada por la Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A. – SACSA (actualmente OINAC), cuenta con una infraestructura moderna y funcional que permite atender operaciones aéreas de pasajeros y carga. El edificio terminal tiene una superficie construida de 25.400 m², de los cuales 15.000 m² corresponden a zonas de uso público. La terminal se articula con una plataforma principal de 84.300 m², habilitada para 11 posiciones tipo "C" para aeronaves comerciales. Adicionalmente, el aeropuerto dispone de una pista de aterrizaje de 2.540 metros de largo por 45

metros de ancho, lo que permite la operación de aeronaves de gran tamaño en cumplimiento con los estándares internacionales de aviación civil.

La infraestructura aeroportuaria también incluye una plataforma secundaria de 25.800 m² con capacidad para 10 posiciones tipo "A/B", orientadas principalmente a aeronaves más pequeñas o de apoyo operativo. En cuanto al acceso terrestre, el aeropuerto cuenta con una zona de parqueaderos con capacidad para 232 vehículos livianos y 32 busetas, lo que facilita la movilidad de pasajeros, empleados y proveedores. Estas instalaciones garantizan una operación eficiente y segura para el tránsito diario de usuarios, así como el adecuado funcionamiento de los servicios complementarios.

En relación con el manejo de carga, el aeropuerto dispone de una zona especializada para el tratamiento de mercancías, tanto en vuelos comerciales como en aeronaves exclusivas de carga. Esta área se encuentra ubicada al sur de la plataforma comercial, entre el edificio SEI (Servicio de Extinción de Incendios) y la zona de mantenimiento de vehículos. La superficie total destinada a operaciones logísticas de carga es de 2.685 m², e incluye un edificio con bodegas, así como una zona operativa adyacente del lado aire, que se extiende hasta la vía de servicio en plataforma, permitiendo una operación ágil y segura en los procesos de carga y descarga aérea.

Figura 286. Componentes del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez.



Nota: En la figura se muestra cada una de las componentes que conforman la infraestructura aeroportuaria de la ciudad. Fuente: OINAC (2025).

De acuerdo con la información obtenida del portal web del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, en el año 2024 se movilizaron en total 7’510.922 pasajeros y se realizaron 57.678 operaciones aéreas. En comparación con el año 2023, se tuvo un incremento total del 16% en cuanto a pasajeros movilizados en un año. La alta demanda en cuanto a pasajeros movilizados ubica al Aeropuerto Internacional Rafael Núñez como la tercera infraestructura aeroportuaria de mayor importancia del país, únicamente superado por el Aeropuerto Internacional El Dorado de Bogotá y el Aeropuerto Internacional José María Córdova de acuerdo con reportes realizados por la ANI (2025).

Hasta el año 2024, el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez ha consolidado su papel como un nodo estratégico de conectividad aérea en la región Caribe, destacándose por su vocación turística y su capacidad para conectar a Cartagena con múltiples destinos nacionales e internacionales. En el ámbito doméstico, la terminal aérea ofrece 7 rutas directas hacia las principales ciudades del país: Bogotá, Cali, Medellín, Bucaramanga, Pereira, Montería y San Andrés, lo que garantiza una alta frecuencia de vuelos y facilita la movilidad de residentes y visitantes.

En el ámbito internacional, el aeropuerto ha ampliado progresivamente su red de destinos, alcanzando en 2024 un total de 11 rutas directas hacia ciudades de América del Norte, América Latina y Europa. Entre los destinos internacionales atendidos se encuentran: Lima, Ciudad de Panamá, Miami, Fort Lauderdale, Atlanta, Nueva York, Toronto, Montreal, Ámsterdam, Orlando y Ciudad de México, fortaleciendo significativamente la conectividad global de la ciudad y posicionando a Cartagena como un destino de gran relevancia en el turismo internacional.

Esta cobertura aérea refleja el creciente dinamismo del aeropuerto como infraestructura clave para el desarrollo económico y turístico del Distrito, facilitando no solo el ingreso de turistas internacionales, sino también el fortalecimiento de relaciones comerciales, culturales y logísticas entre Cartagena y el resto del mundo.

Figura 287. Conexiones Aeropuerto Internacional Rafael Núñez.

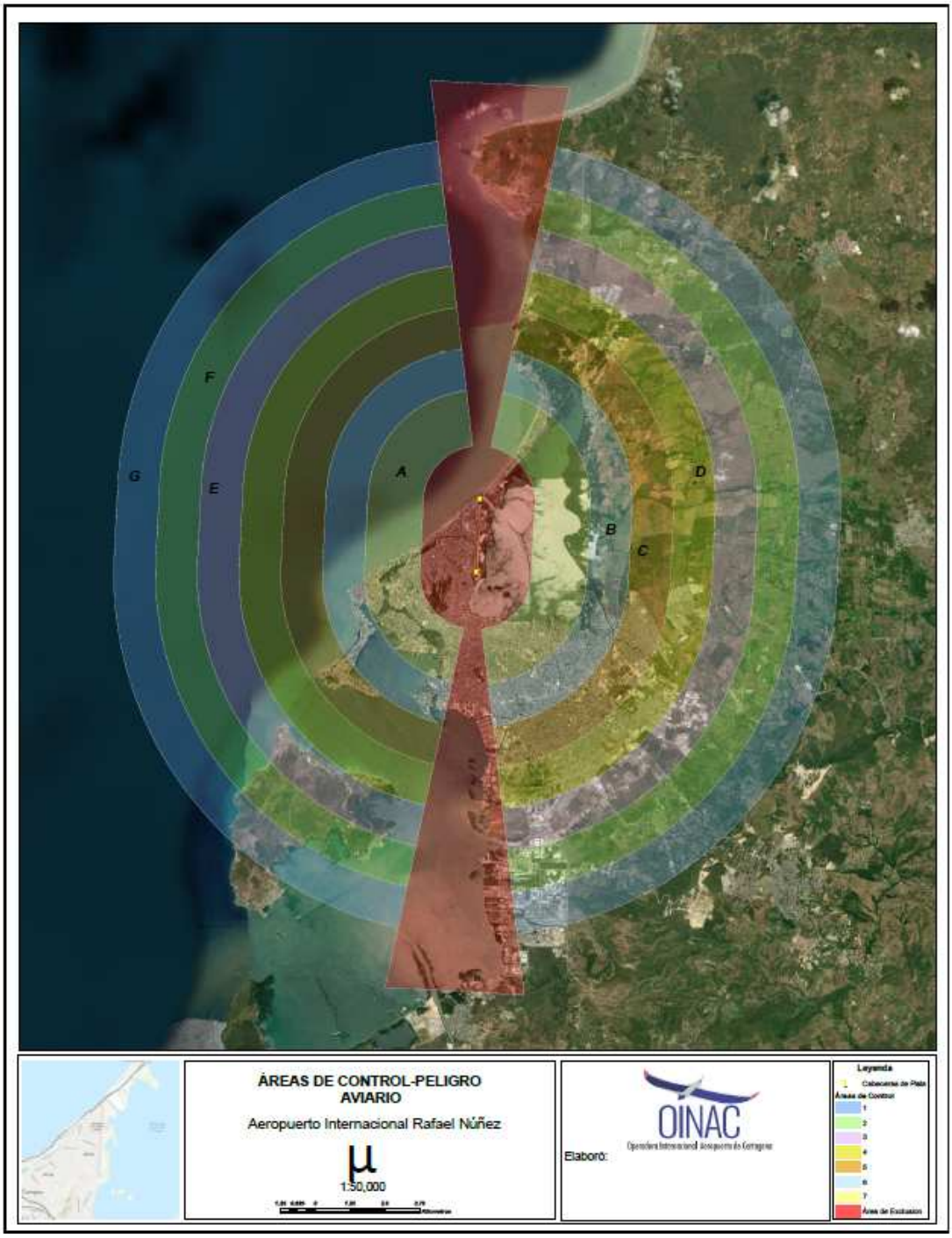


Fuente: imagen extraída de https://aeropuertocartagena.com.co/conectividad/.

La autoridad gubernamental, en ejercicio de su autonomía para promover el ordenamiento territorial y la planeación urbana, debe considerar los aspectos técnicos y operacionales asociados al funcionamiento de los aeropuertos y su entorno inmediato. Entre estos se incluyen el ruido aeronáutico, la zonificación acústica, las zonas de incomodidad sonora, las áreas de protección al vuelo, la restricción y eliminación de obstáculos, los focos de atracción de aves, así como las limitaciones de uso del suelo en las áreas circundantes a los aeropuertos.

En particular, con base en las áreas de protección al vuelo y los criterios de restricción de obstáculos, se presenta a continuación el plano de la zona de influencia determinada por el cono de aproximación del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez. Este plano evidencia la zona de afectación y establece las determinantes de altura que deberán ser consideradas en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Figura 288. Cono de aproximación del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez.



Nota: La figura presenta el cono de aproximación del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez por medio del cual se limitan el desarrollo de alturas en edificaciones con el fin de garantizar la seguridad en la operación aeroportuaria.

Fuente: OINAC, 2025.

4.6.4.1 Ampliación Aeropuerto Internacional Rafael Núñez

4.6.4.1.1 Plan maestro aeroportuario

En la etapa de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), resulta fundamental considerar lo establecido en la Resolución No. 00176 del 27 de enero de 2015, “Por la cual se aprueba el Plan Maestro del Aeropuerto Rafael Núñez de la ciudad de Cartagena D. T. y C.”. Este documento técnico contempla, de manera general, una serie de actuaciones orientadas a la modernización y expansión del aeropuerto, incluyendo la ampliación de la plataforma comercial, la construcción de una calle de rodaje paralela, la adecuación de la pista, la remodelación de los edificios existentes, la edificación de una nueva terminal internacional, la construcción de una nueva central de instalaciones, un muelle de embarque flexible, así como la zonificación de las áreas aledañas al aeropuerto, entre otros componentes.

El desarrollo del aeropuerto tiene como propósito fundamental garantizar el aumento progresivo de su capacidad operativa, en consonancia con las estrategias definidas por el Distrito de Cartagena en materia de crecimiento turístico. Las intervenciones propuestas responden a la necesidad de ampliar la infraestructura aeroportuaria con base en la demanda actual y proyectada, la cual se organiza en distintas fases de ejecución o "horizontes". Estas fases contemplan incrementos de capacidad para atender 7,5; 8,5; 9,5; 11,5; y hasta un máximo de 14,5 millones de pasajeros por año.

A continuación, se presentan los horizontes de desarrollo definidos en el Plan Maestro de Ampliación y Modernización del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez:

Figura 289. Propuesta ampliación Aeropuerto Internacional Rafael Núñez. Horizonte I.



Nota: La figura muestra el polígono de expansión en el primer horizonte de crecimiento del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez en donde se proyecta una demanda de 7.5 millones de pasajeros. Fuente: ANI (2015).

Figura 290. Propuesta ampliación Aeropuerto Internacional Rafael Núñez. Horizonte II.



Nota: La figura muestra el polígono de expansión en el segundo horizonte de crecimiento del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez donde se proyecta una demanda de 8.5 millones de pasajeros. Fuente: ANI (2015).

Figura 291. Propuesta de ampliación Aeropuerto Internacional Rafael Núñez. Horizonte III.



Nota: La figura muestra el polígono de expansión en el tercer horizonte de crecimiento del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez en donde se proyecta una demanda de 9.5 millones de pasajeros. Fuente: ANI (2015).

Figura 292. Propuesta ampliación Aeropuerto Internacional Rafael Núñez. Horizonte IV.



Nota: La figura muestra el polígono de expansión en el cuarto horizonte de crecimiento del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez en donde se proyecta una demanda de 11.5 millones de pasajeros. Fuente: ANI (2015).

Figura 293. Propuesta ampliación Aeropuerto Internacional Rafael Núñez . Horizonte V.



Nota: La figura muestra el polígono de expansión en el máximo horizonte de crecimiento del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez en donde se proyecta una demanda de 14.5 millones de pasajeros. Fuente: ANI (2015).

4.6.4.1.2 Resolución No. 20232000003805 del 2023.

Mediante la Resolución No. 20232000003805 de 2023, "Por la cual se declara de utilidad pública e interés social el Proyecto de Asociación Público-Privada de Iniciativa Privada 'Aeropuerto de Cartagena'", se declara de utilidad pública e interés social el proyecto orientado a la ampliación de la capacidad operacional del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, permitiendo alcanzar una capacidad proyectada de hasta 8,5 millones de pasajeros anuales. La resolución establece, entre otras disposiciones, las siguientes determinaciones:

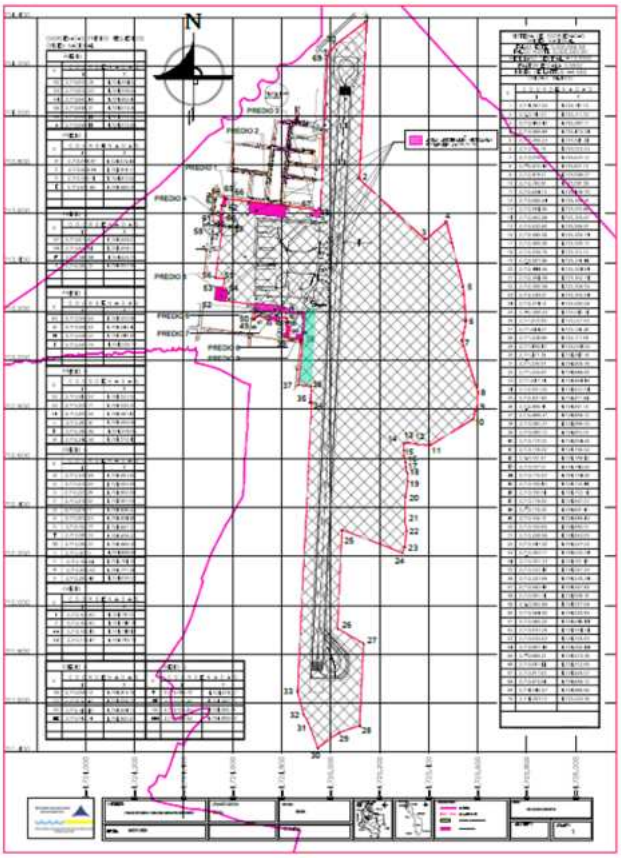
- Artículo Primero. Declarar de utilidad pública e interés social el Proyecto Aeroportuario "Aeropuerto de Cartagena".
- Artículo Segundo. Determinar cómo área de utilidad pública e interés social el polígono correspondiente al proyecto, delimitado por coordenadas georreferenciadas bajo el sistema de referencia Magna-SIRGAS, con origen

cartográfico en la proyección Transversa de Mercator (Origen Nacional), conforme a lo establecido en las Resoluciones No. 529 de 2020, No. 471 de 2020 y No. 370 de 2021. Dichas coordenadas se encuentran contenidas en el Anexo No. 1, el cual forma parte integral de la resolución.

- Artículo Tercero. Incorporar como parte de la resolución el Anexo No. 2, que contiene los archivos shapefile del Proyecto Aeroportuario "Aeropuerto de Cartagena".

Asimismo, se establece el polígono del proyecto aeroportuario correspondiente a la declaratoria de utilidad pública, representado gráficamente en la imagen que se presenta a continuación.

Figura 294. Polígono proyecto aeroportuario "Aeropuerto de Cartagena".



Nota: La figura muestra el polígono de expansión definido en la declaración de utilidad pública e interés social de la ampliación del aeropuerto. Fuente: Resolución No 20232000003805 del 2023.

De igual forma, se presentan los esquemas de cabida arquitectónica junto a sus límites prediales de acuerdo con los horizontes de ampliación de capacidad correspondientes a los 7.5 y 8.5 millones de pasajeros por año elaborados por SACSA y la Aeronáutica Civil acorde con la resolución No. 20232000003805 del 2023.

Figura 295. Propuesta de ampliación del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez y limite predial para desarrollo de 7.5 millones de pasajeros al año.



Nota: La figura muestra la implantación de la expansión del aeropuerto planteada para movilizar 7.5 millones de pasajeros al año y el límite predial definido para la proyección de demanda. Fuente: ANI (2023).

Figura 296. Propuesta de ampliación del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez y limite predial para desarrollo de 8.5 millones de pasajeros al año.



Nota: La figura muestra la implantación de la expansión del aeropuerto planteada para movilizar 8.5 millones de pasajeros al año y el límite predial definido para la proyección de demanda. Fuente: ANI (2023).

La ampliación del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez constituye una de las intervenciones de infraestructura más relevantes para el futuro urbano y regional de Cartagena. Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, la expansión aeroportuaria representa una oportunidad significativa para fortalecer la conectividad intermodal, dinamizar el crecimiento económico, y modernizar la infraestructura urbana de la zona norte de Cartagena.

Sin embargo, este tipo de proyectos también conllevan retos importantes desde la perspectiva territorial y ambiental. La ampliación del aeropuerto podría intensificar la presión sobre el entorno urbano circundante, especialmente en lo que respecta al uso del suelo, la movilidad y la provisión de servicios públicos. La proximidad del aeropuerto a zonas residenciales y ecosistemas costeros plantea preocupaciones en torno a la contaminación acústica, el aumento de emisiones y los posibles impactos sobre la calidad de vida de las comunidades vecinas. De igual forma, existe el riesgo de especulación inmobiliaria y de transformación no planificada del territorio, por lo cual resulta fundamental una adecuada gestión del suelo y la implementación de instrumentos de planificación que garanticen un desarrollo armónico y sostenible.

En ese sentido, el POT debe anticiparse a los efectos que la ampliación del aeropuerto generará sobre la infraestructura vial y el sistema de movilidad de Cartagena. La intensificación de flujos vehiculares hacia el entorno aeroportuario exigirá una modernización y ampliación de las vías de acceso, así como una articulación efectiva con los corredores estructurantes de la ciudad y la región. Resulta fundamental planificar nuevas soluciones de conectividad que incluyan no solo intervenciones viales, sino también opciones de transporte público de calidad que garanticen accesibilidad eficiente y equitativa para todos los usuarios.

4.6.4.2 Nuevo Aeropuerto de Cartagena:

Con el objetivo de impulsar el desarrollo turístico, industrial y económico de la región Caribe, la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) declaró de utilidad pública e interés social el proyecto de Asociación Público-Privada (APP) de iniciativa privada denominado Ciudadela Aeroportuaria Cartagena de Indias (IP CACI) a través de Resolución No. 20247020016085 del 10 de diciembre de 2024. Este proyecto contempla la construcción de un nuevo aeropuerto en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, en áreas aledañas al corregimiento de Bayunca, así como el desarrollo urbanístico, industrial y tecnológico en esta zona estratégica del territorio del Distrito.

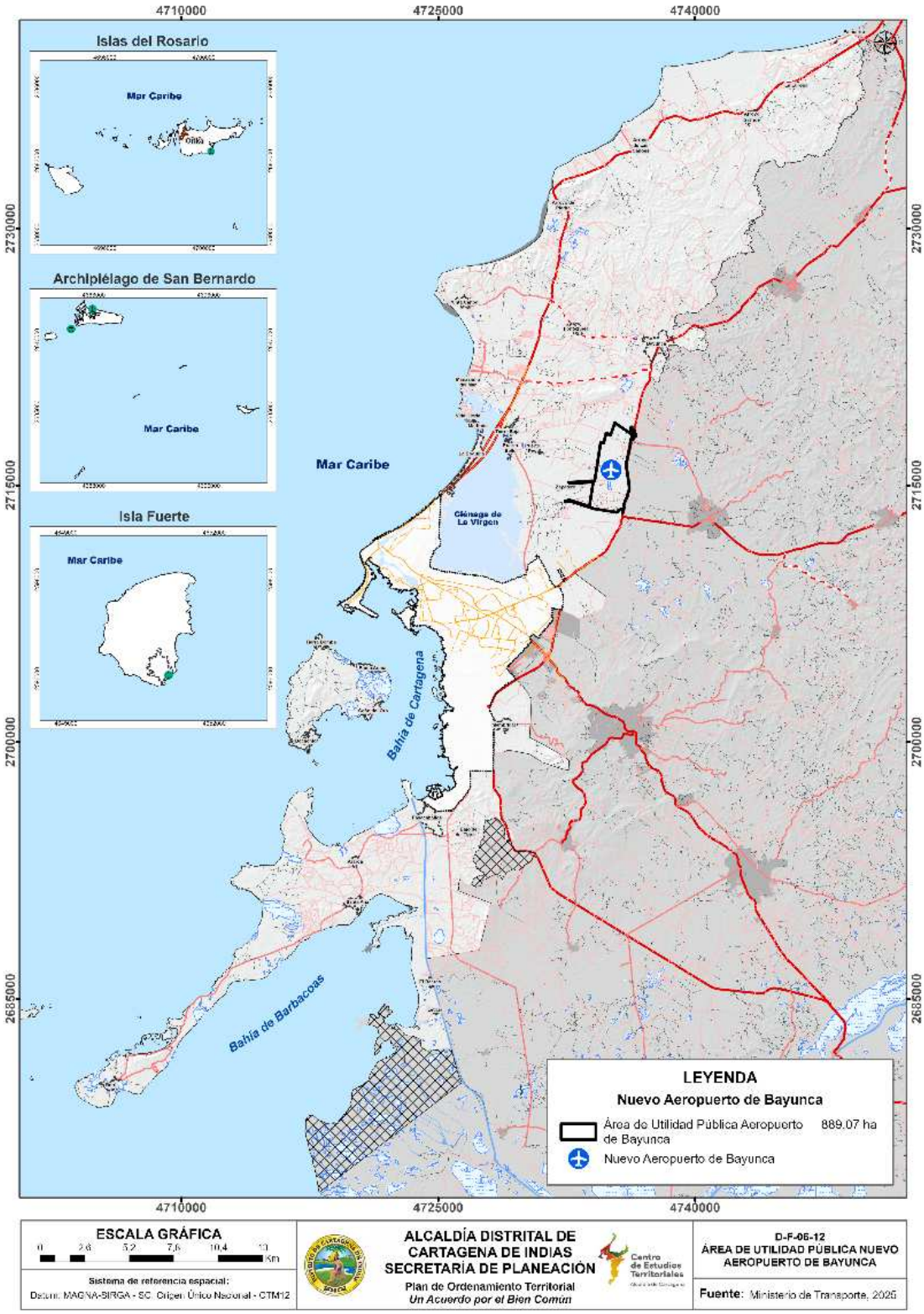
De acuerdo con la ANI (2025), se contempla que el nuevo aeropuerto tenga 35 operaciones por hora en la primera pista y que en su fase final tenga una terminal de pasajeros de 103.630 m² de área construida, en donde se busca ampliar significativamente la capacidad de recepción de pasajeros nacionales e internacionales, con una infraestructura moderna, una pista de aterrizaje de

más de 3.000 metros y un terminal capaz de atender hasta 17 millones de pasajeros al año en su primera fase, con proyección de crecimiento hasta 40 millones. Este nuevo aeropuerto representa una apuesta estratégica para fortalecer la conectividad aérea, dinamizar la economía regional y posicionar a Cartagena como un HUB logístico y turístico de alcance internacional.

La construcción del nuevo aeropuerto de Cartagena traerá consigo transformaciones significativas en la dinámica de movilidad y en la infraestructura de transporte de la ciudad. El desarrollo del proyecto generara un impulso al desarrollo urbano y regional en la zona norte de la ciudad, donde se concentrarán nuevas inversiones en infraestructura vial, equipamientos y servicios. Esto promoverá una redistribución territorial del crecimiento y una mayor conectividad intermunicipal, facilitando la articulación con otras plataformas logísticas y de transporte. Además, se espera una mejora en la articulación del sistema de transporte terrestre con la infraestructura aeroportuaria, lo cual podría fomentar el desarrollo de soluciones de movilidad más integradas y multimodales, favoreciendo tanto al turismo como a la competitividad económica de la ciudad.

No obstante, también se presentan retos importantes que deben ser gestionados con antelación. La localización del nuevo aeropuerto implica una presión significativa sobre la infraestructura vial existente, que podría enfrentar serias congestiones si no se realizan mejoras en los corredores de acceso y en la integración con el transporte público. La desconexión actual entre la ciudad consolidada y el nuevo nodo aeroportuario plantea desafíos en términos de equidad territorial y cobertura del sistema de movilidad, especialmente para los sectores más vulnerables. Asimismo, la ejecución del proyecto exigirá una coordinación efectiva entre los distintos niveles de gobierno y actores del territorio para asegurar que las inversiones en transporte no solo respondan a las demandas aeroportuarias, sino que también fortalezcan la movilidad urbana sostenible en Cartagena.

Figura 297. Localización Ciudadela Aeroportuaria Cartagena de Indias.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital con información de la ANI (2025).

4.6.5 Infraestructura de transporte acuático

En este capítulo con base al marco normativo nacional para la infraestructura de transporte, de conformidad con la Ley 1682 de 2013 y la clasificación de acuerdo con sus características, la infraestructura de transporte para el modo acuático está integrada por:

- Los ríos, mares, canales de aguas navegables y los demás bienes de uso público asociados a estos, así como los elementos de señalización como faros, boyas y otros elementos para la facilitación y seguridad del transporte marítimo y fluvial y sistemas de apoyo y control de tráfico, sin perjuicio de su connotación como elementos de la soberanía y seguridad del Estado (p. 5).
- Los puertos marítimos y fluviales y sus vías y canales de acceso. La infraestructura portuaria, marítima y fluvial comprende las radas, fondeaderos, canales de acceso, zonas de maniobra, zonas de protección ambiental y/o explotación comercial, los muelles, espigones diques direccionales, diques de contracción y otras obras que permitan el mantenimiento de un canal de navegación, estructuras de protección de orillas y las tierras en las que se encuentran construidas dichas obras (p. 5).

4.6.5.1 Infraestructura portuaria existente.

A lo largo de su perímetro el Distrito siempre ha estado involucrado con los cuerpos de agua que bordean su territorio, siendo una ciudad privilegiada por el entorno que posee. De acuerdo con lo anterior y en pro de su desarrollo, se abordó la idea de la construcción de puertos con muelles y embarcaderos marítimos que facilitan el comercio exterior colombiano y la conectividad global, fomentando así el desarrollo socioeconómico no solo de la región sino del país en general. La ciudad constituye una plataforma de vanguardia en el Caribe, que ofrece servicios portuarios y logísticos a buques de carga y de pasajeros, con indicadores de productividad reconocidos entre los más altos a nivel mundial, razón por la que hoy la convierten en una de las ciudades puerto de Colombia. Así mismo, de infraestructura marítima para actividades dedicadas al turismo que corresponden ser las marinas de la ciudad.

A continuación, se presenta el listado de concesiones portuarias del Distrito de Cartagena de acuerdo con cada una de sus fuentes de información:

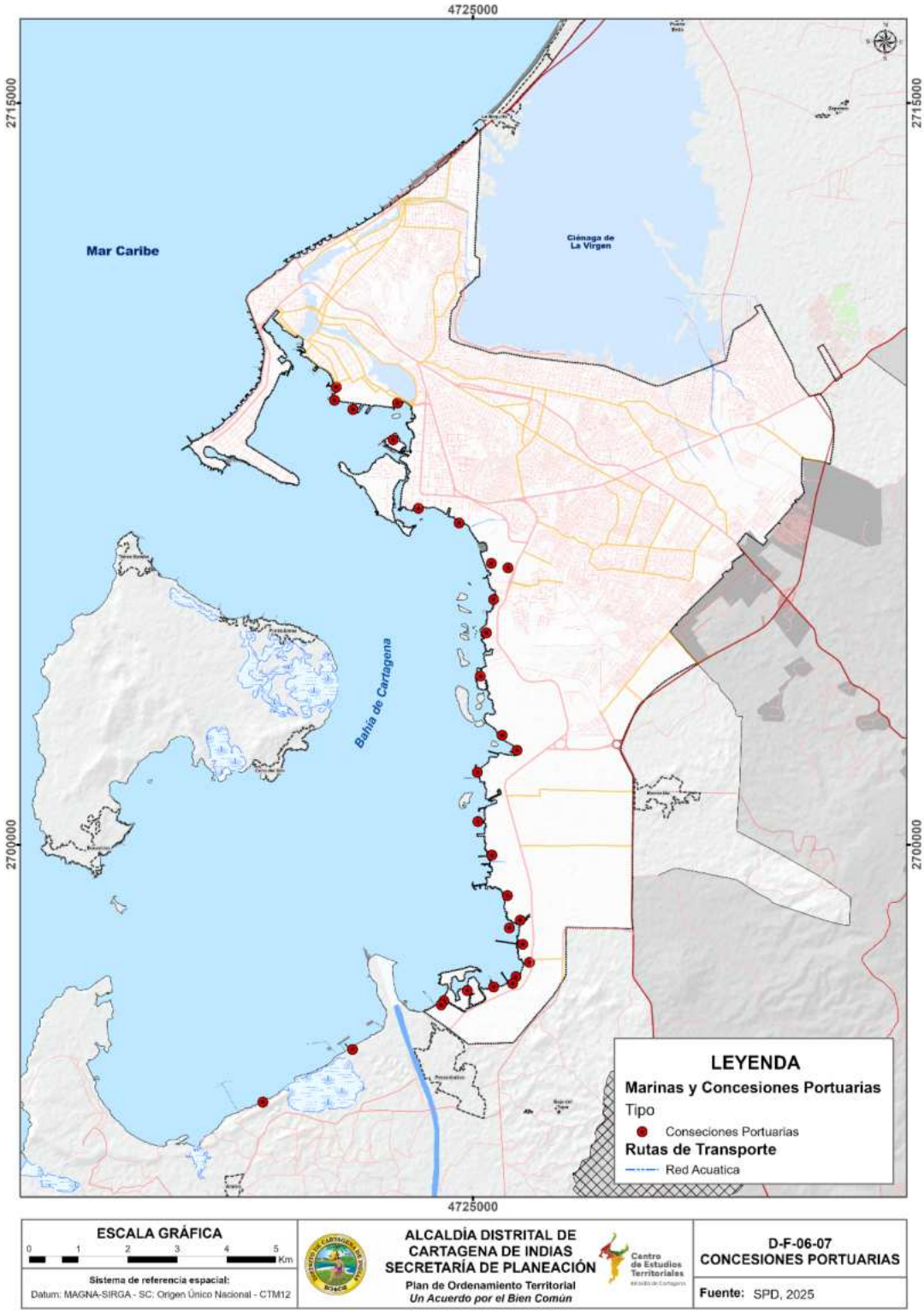
Tabla 191. Listado de concesiones portuarias.

NÚM.	NOMBRE	TIPO	LONGITUD	LATITUD	FUENTE
1	Compañía Puertos Asociados S.A. – COMPAS S.A.	Concesión Portuaria	-75,52732700	10,39872900	ANI, 2021
2	Grupo COREMAR SHOREBASE S.A. (Retramar)	Concesión Portuaria	-75,51502200	10,38362900	ANI, 2021
3	Refinería de Cartagena S.A. REFICAR	Concesión Portuaria	-75,50315500	10,31109900	ANI, 2021
4	Sociedad ATUNAMAR Limitada	Concesión Portuaria	-75,50400200	10,34215900	ANI, 2021
5	Sociedad Ecopetrol S.A.	Concesión Portuaria	-75,50556100	10,31557700	ANI, 2021
6	Sociedad Oiltanking Colombia	Concesión Portuaria	-75,50797700	10,29884800	ANI, 2021
7	Sociedad Portuaria Algranel S.A.	Concesión Portuaria	-75,52657600	10,40545000	ANI, 2021
8	Sociedad Portuaria Bavaria S.A.	Concesión Portuaria	-75,51764200	10,29550000	ANI, 2021
9	Sociedad Portuaria BITA R.M S.A.	Concesión Portuaria	-75,50593600	10,37548800	ANI, 2021
10	Sociedad Portuaria Buenavista	Concesión Portuaria	-75,50139900	10,30339200	ANI, 2021
11	Sociedad Portuaria Bullpesa S.A.	Concesión Portuaria	-75,51713100	10,29626100	ANI, 2021
12	Sociedad Portuaria Central Cartagena S.A.	Concesión Portuaria	-75,51086800	10,35566500	ANI, 2021
13	Sociedad Portuaria de la Zona Atlántica – Cartagena	Concesión Portuaria	-75,50849300	10,32295600	ANI, 2021
14	Sociedad Portuaria del Caribe S.A.	Concesión Portuaria	-75,50515000	10,30965600	ANI, 2021
15	Sociedad Portuaria del Dique S.A.	Concesión Portuaria	-75,51284600	10,29816500	ANI, 2021
16	Sociedad Portuaria DEXTON S.A.	Concesión Portuaria	-75,50267700	10,30669700	ANI, 2021
17	Sociedad portuaria El Cayao S.A.E.S.P.	Concesión Portuaria	-75,55041300	10,27746400	ANI, 2021
18	Sociedad Portuaria Océanos S.A.	Concesión Portuaria	-75,50982500	10,36357200	ANI, 2021
19	Sociedad Portuaria Olefinas y Derivados S.A.	Concesión Portuaria	-75,51113000	10,32907000	ANI, 2021
20	Sociedad Portuaria Operadora Internacional cesión	Concesión Portuaria	-75,53791500	10,40828700	ANI, 2021
21	Sociedad Portuaria Puerto Bahía S.A.	Concesión Portuaria	-75,53394100	10,28723000	ANI, 2021

NÚM.	NOMBRE	TIPO	LONGITUD	LATITUD	FUENTE
22	Sociedad Portuaria Puerto de Mamonal S.A. - Muelle	Concesión Portuaria	-75,50677200	10,34488100	ANI, 2021
23	Sociedad Portuaria Regional de Cartagena S.A.	Concesión Portuaria	-75,53480900	10,40423100	ANI, 2021
24	Sociedad Portuaria Regional de Cartagena S.A. - Mu	Concesión Portuaria	-75,53822500	10,40588100	ANI, 2021
25	Sociedad Portuaria Terminal de Contenedores de Car	Concesión Portuaria	-75,50900200	10,37629700	ANI, 2021
26	Sociedad Portuaria Transportes Marítima San Andrés	Concesión Portuaria	-75,50854000	10,36968600	ANI, 2021
27	Sociedad Terminal de IFOS	Concesión Portuaria	-75,50388100	10,30076900	ANI, 2021
28	Sociedad Transpetrol Ltda.	Concesión Portuaria	-75,52255400	10,38623700	ANI, 2021
29	Sociedad VOPAK COLOMBIA S.A.	Concesión Portuaria	-75,50447500	10,29951700	ANI, 2021
30	Sociedad Zona Franca ARGOS S.A.S.	Concesión Portuaria	-75,51129400	10,33807900	ANI, 2021

Nota: Datos tomados a partir de la información que reposa en la Secretaría de Planeación Distrital (2022) y de información suministrada por la ANI (2025).

Figura 298. Concesiones portuarias de la ciudad de Cartagena.



Nota: La figura muestra las concesiones portuarias del Distrito de Cartagena de Indias. Fuente: Secretaría de Planeación (2023).

La mayoría de estos en cuanto a su localización, se concentran hacia la zona de Mamonal bordeando la bahía de Cartagena. Entre sus puertos más importantes se destacan las 2 primeras terminales marítimas que tuvo la ciudad, como son la terminal marítima de manga, misma que en 1993 en concesión por 40 años La Sociedad Portuaria Regional de Cartagena (SPRC) pasa a administrar esta terminal bajo el compromiso de realizar inversiones de acuerdo con el CONPES 2550 de 1991. Esta se localiza en el barrio de manga, en la localidad 1 Histórica y del Caribe Norte, en la unidad comunera de gobierno 1, limitando con la bahía de Cartagena y los barrios Manga, El Bosque, Martínez Martelo y Barrio chino, dentro del casco urbano.

Y la terminal marítima de Mamonal hoy conocida como Contecar, que en 2007 La organización empezó con sus primeras operaciones de transbordo y se empezó a configurar como principal puerto de este tipo en el sector. Esta se localiza en el barrio Mamonal en la localidad 3 Industrial y de la Bahía, en la unidad comunera de gobierno 11 específicamente en la zona industrial de la ciudad dentro del casco urbano, limitando con la bahía de Cartagena y los barrios Mamonal, San Isidro, Ceballos, Santa Clara, El Campestre, Veinte de Julio Sur, Bellavista, El Libertador y Albornoz.

Estos puertos como son La Sociedad Portuaria Regional de Cartagena (SPRC) y Contecar, se articulan de manera inmediata al territorio a través del corredor de carga, que hace parte integral de la infraestructura vial, mediante vehículos cuya finalidad se traduce en el transporte de pasajeros o de carga dependiendo de cuál sea el caso; circulando hacia zonas específicas de la ciudad.

Figura 299. Sociedad Portuaria de Manga.



Nota: [Fotografía]. Fuente: https://www.ani.gov.co/categorias/puertos?page=7.

Figura 300. Sociedad Portuaria del Bosque.



Nota: [Fotografía]. Fuente: https://www.ani.gov.co/categorias/puertos?page=7.

Cartagena se considera uno de los puertos más avanzados en tecnología y modernización al contar con equipos apropiados para el manejo de contenedores. La Sociedad Portuaria Regional de Cartagena (SPRC) también cuenta con tres muelles que complementan las actividades del puerto: Terminales de Contecar, Muelles El Bosque y la zona industrial de Mamonal. Los terminales de CONTECAR (Terminal de Contenedores de Cartagena), Sociedad Portuaria de Cartagena y el Muelle Turístico de EDURBE (Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar) cuentan con 11 sitios de atraque, especializados en la atención a los pasajeros que llegan al puerto y a barcos de carga (SPRC, 2023).

En términos de capacidad, la ciudad de Cartagena actualmente cuenta con una capacidad portuaria de 5 millones de TEUs, con planes para ampliar esta capacidad a 6 millones de TEUs hacia principios de 2025, tras la incorporación de nueva grúa y ampliación de muelles. Esto la sitúa como uno de los puertos de mayor capacidad a nivel nacional, y el más grande del Caribe (Portafolio, 2024; SPRC, 2024).

Aunque no maneja los mayores volúmenes de carga del país (lugar que ocupa el puerto de Buenaventura), Cartagena se ha consolidado como el principal hub de transbordo en el Caribe, conectando más de 840 puertos en 140 países. Además, en marzo de 2025, las Naciones Unidas la reconocieron como el mejor puerto de Latinoamérica, destacando su eficiencia y liderazgo regional (UNCTAD, 2025; SPRC, 2025).

Para ponerlo en perspectiva, en 2022 el Grupo SPRC (operador del puerto) movió unos 3.14 millones de TEUs, cifra cercana a su máximo histórico de 3.36 millones en 2021, con un notable crecimiento del transbordo (SPRC, 2023).

En cuanto a exportaciones colombianas, según datos recientes de UNCTAD y fuentes portuarias, el país exportó aproximadamente 130 millones de toneladas en 2024, de las cuales cerca de 1.1 millones tuvieron origen en el departamento de Bolívar (incluyendo Cartagena) (UNCTAD, 2024; DANE, 2025). En el periodo 2012-2015, el puerto de Cartagena movilizó un promedio de 7.96 millones de toneladas por año; a fecha de 2024-2025, estos volúmenes se han mantenido estables, con leves aumentos en exportaciones y gran crecimiento en transbordo (SPRC, 2024).

Por volumen, Cartagena ha seguido siendo el puerto más importante para las exportaciones nacionales en los años recientes, consolidándose también como el centro logístico de transbordo más relevante del Caribe (UNCTAD, 2025; Mintransporte, 2025).

4.6.5.1.1 CONPES 4118 del 2023.

La Política Nacional Portuaria tiene como objetivo modernizar la infraestructura y las operaciones portuarias, promover la sostenibilidad ambiental y lograr una mejor integración de los puertos con el territorio circundante para impulsar el desarrollo económico y social de la región. En cada una de estas premisas se busca lo siguiente:

- **Modernización de la actividad portuaria:** La política busca impulsar la modernización de las infraestructuras, tecnologías y procesos en los puertos para aumentar su capacidad de carga y descarga, reducir los tiempos de espera y mejorar la eficiencia operativa en general. Se promueve la inversión en equipos y tecnología de vanguardia para facilitar la movilización de mercancías y pasajeros de manera más rápida y segura.

- **Sostenibilidad ambiental:** La política se preocupa por mitigar los impactos ambientales asociados con la actividad portuaria. Se promueven medidas para reducir la contaminación del aire y el agua, así como para gestionar adecuadamente los residuos generados en los puertos. Además, se alienta la adopción de prácticas más ecológicas y el uso de energías limpias para reducir la huella ambiental de las operaciones portuarias.

- **Articulación con el territorio:** La política reconoce la importancia de que los puertos se integren de manera efectiva con las comunidades y el territorio circundante. Se busca fomentar la colaboración y el diálogo con las autoridades locales y regionales, así como con los actores involucrados en el desarrollo urbano y económico de la zona portuaria. El objetivo es que la actividad portuaria no solo beneficie a la industria, sino también a la comunidad local en términos de generación de empleo, desarrollo económico y bienestar social.

De acuerdo con los antecedentes históricos en la generación de los CONPES, el correspondiente al documento CONPES 4118 del 2023 genera la actualización de la política

portuaria de Colombia con el objetivo principal de promover la eficiencia del sector portuario colombiano y asegurar su adaptación al entorno global y territorial, todo ello bajo los principios de sostenibilidad. Esta política ha sido elaborada tomando en cuenta las dimensiones institucional, normativa, técnica, económica y ambiental del sistema portuario colombiano, así como los resultados de estudios técnicos realizados por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y el Ministerio de Transporte. Dentro del documento CONPES 4118 se identifican las ineficiencias de la operación del sector portuario las cuales han dificultado su adaptación al entorno global y territorial bajo principios de sostenibilidad ambiental. En el documento se identifican seis grandes grupos de problemas correspondientes a los siguientes.

i. Desarticulación del crecimiento del sistema portuario con los instrumentos de planeación territorial y las condiciones físicas y ambientales de línea de costa (p. 29).
ii. Débil apropiación de buenas prácticas ambientales y de responsabilidad social empresarial del sistema portuario nacional (p. 37).
iii. Desactualización de los esquemas de regulación tarifaria y de contraprestación en los puertos del país (p. 42).
iv. Limitadas condiciones de la infraestructura de accesos marítimos, terrestres y fluviales, así como de conectividad intermodal a los puertos (p. 45).
v. Desactualización de instrumentos regulatorios que posibilitan la prestación de los servicios portuarios (p. 48).
vi. Debilidad institucional del Ministerio de Transporte para ejercer su rol como autoridad portuaria (p. 50).

Los lineamientos mediante los que se implementará la política portuaria del CONPES 4118 de 2023, se organizan en seis ejes estratégicos que guardan correspondencia con los ejes problemáticos mencionados anteriormente. Estos ejes estratégicos se componen de una o varias líneas de acción, que a su vez se encuentran conformadas por acciones específicas, con una asignación de responsables, participantes y tiempos de ejecución. Los ejes estratégicos junto a sus líneas de acción corresponden ser:

Tabla 192. Ejes estratégicos y líneas de acción CONPES 4118 del 2023.

EJE ESTRATEGICO	LINEAS DE ACCION
Eje estratégico 1. Articular el sistema portuario con los instrumentos de planeación territorial y las condiciones físicas y ambientales de línea de costa en los litorales colombianos, para cerrar la brecha entre el crecimiento portuario y el desarrollo del territorio. (p. 56).	**Línea de acción 1.** Actualización de la metodología de formulación y actualización del Pofpa **Línea de acción 2.** Articulación entre los instrumentos de planeación territorial con la infraestructura portuaria. (p. 58) **Línea de acción 3.** Actualización de los modelos de transporte y capacidad portuaria. (p. 58) **Línea de acción 4.** Clasificación y definición de los roles de cada puerto y uso eficiente de la capacidad instalada del sistema portuario marítimo. (p. 58)
Eje estratégico 2. Promover la incorporación de buenas prácticas ambientales y de responsabilidad social empresarial del sistema portuario nacional para consolidar la visión de sostenibilidad socioambiental del sistema portuario. (p. 59)	**Línea de acción 1.** Establecimiento de metodología para la medición y seguimiento de la huella de carbono de las actividades portuarias. (p. 59) **Línea de acción 2.** Implementación de reportes de sostenibilidad bajo estándares internacionales. (p. 59) **Línea de acción 3.** Promoción del desarrollo de nueva infraestructura portuaria orientada a las nuevas tecnologías de producción de energías renovables para consumo propio y comercialización en el exterior. (p. 60) **Línea de acción 4.** Ascenso tecnológico de los puertos para la descarbonización de la actividad y promoción para la construcción de infraestructura portuaria para la producción de hidrógeno verde. (p. 60) **Línea de acción 5.** Impulso del uso benéfico del material de dragado. (p. 60) **Línea de acción 6.** Relacionamiento sostenible con las comunidades y el entorno. (p. 60)
Eje estratégico 3. Actualizar los esquemas de regulación tarifaria y de contraprestación en los puertos del país para promover la transparencia en su aplicación y por esa vía, la competitividad y la eficiencia en los servicios prestados. (p. 61)	**Línea de acción 1.** Actualización y simplificación del esquema tarifario de puertos marítimos y fluviales. (p. 61) **Línea de acción 2.** Contraprestación acorde a las particularidades a las zonas portuarias. (p. 61)

EJE ESTRATEGICO	LINEAS DE ACCION
Eje estratégico 4. Mejorar las condiciones de la infraestructura de accesos marítimos, terrestres y fluviales para incrementar la competitividad del sector. (p. 63)	**Línea de acción 1.** Mantenimiento y profundización de los accesos marítimos de Colombia, y optimización de los accesos terrestres (carretero férreo) y fluviales a los terminales portuarios. (p. 63)
Eje estratégico 5. Actualizar los instrumentos regulatorios del sistema portuario colombiano para promover el crecimiento, competitividad y modernización de los puertos que lo integran. (p. 63)	**Línea de acción 1.** Actualización del esquema regulatorio para atender las condiciones del modelo actual de negocio portuario. (p. 63) **Línea de acción 2.** Gestión contractual para la reversión y otorgamiento de contratos de concesión. (p. 64) **Línea de acción 3.** Incentivos a las inversiones privadas. (p. 64)
Eje estratégico 6. Fortalecer el marco institucional del sector portuario para facilitar al Ministerio de Transporte el ejercicio de su rol como autoridad portuaria. (p. 64)	**Línea de acción 1.** Identificación y propuesta de especialización de funciones de las entidades del sistema portuario. (p. 64) **Línea de acción 2.** Conformación de comités operativos de zonas portuarias logísticas. (p. 65) **Línea de acción 3.** Otorgamiento de nuevas concesiones o modificación de contratos existentes que impliquen ampliación de la capacidad portuaria. (p. 66) **Línea de acción 4.** Diseño, adopción e implementación, a través de acto administrativo de la herramienta repositorio portuario. (p. 66) **Línea de acción 5.** Conformación instancia de articulación intersectorial para impulsar la construcción de comunidades portuarias y sistemas de comunidad portuaria. (p. 67)

Nota: Tabla elaborada a partir de información extraída del CONPES 4118 del 2023. Fuente: DNP, 2025.

4.6.5.2 Infraestructura de transporte de pasajeros y mercancías (muelles y embarcaderos).

La infraestructura acuática de Cartagena dedicada al transporte de pasajeros y mercancías, tanto en contextos turísticos como en la movilidad cotidiana de sus comunidades insulares y rurales, constituye un componente esencial del sistema de movilidad distrital. Más allá de su función operativa, esta infraestructura representa una puerta de entrada y salida que articula los distintos territorios de la ciudad (continental, insular y rural) con los cuerpos de agua que la rodean,

como la bahía de Cartagena, la Ciénaga de la Virgen, el Canal del Dique y las ensenadas costeras del Caribe.

Dentro del territorio, se identificaron 27 puntos de embarque distribuidos a lo largo del territorio distrital, según información reportada por la Secretaría de Planeación Distrital (SPD, 2022). Esta infraestructura se clasifica en tres categorías: muelles (2), embarcaderos (6) y puntos de embarque (19), lo cual evidencia una diversidad tipológica que responde a diferentes condiciones de operación, localización y niveles de formalidad en la prestación del servicio (ver Tabla 193).

Tabla 193. Listado de muelles, embarcaderos y puntos de embarque.

NÚM.	NOMBRE/SECTOR	TIPO	LONGITUD	LATITUD
1	Muelle de la Bodeguita	Muelle	-75,55043500	10,42029400
2	Muelle Los Pegazos	Muelle	-75,54924300	10,42211900
3	Punto de embarque Albornoz - Mamonal	Punto de embarque	-75,51037100	10,36760400
4	Embarcadero Punta Arena	Embarcadero	-75,54840500	10,36530800
5	Embarcadero Tierra Bomba	Embarcadero	-75,57397600	10,37821100
6	Punto de embarque Bocagrande	Punto de embarque	-75,55269800	10,40148700
7	Punto de embarque Fuerte San Sebastián de Pastelillo	Punto de embarque	-75,54541200	10,41563600
8	Embarcadero Caño del Oro	Embarcadero	-75,54761600	10,33799900
9	Embarcadero Bocachica	Embarcadero	-75,57799900	10,32403400
10	Punto de embarque Sector Mamonal	Punto de embarque	-75,50934200	10,31813500
11	Punto de embarque Centro Poblado Barú	Punto de embarque	-75,68422800	10,14021000
12	Punto de embarque Ciénaga de Las Quintas	Punto de embarque	-75,52571600	10,41160300
13	Punto de embarque El Bosque	Punto de embarque	-75,52495300	10,39126800
14	Punto de embarque Castillogrande	Punto de embarque	-75,54828700	10,39413200
15	Punto de embarque Fuerte San Sebastián de Pastelillo	Punto de embarque	-75,54541200	10,41563600
16	Punto de embarque El Bosque (Marina Motomarín)	Punto de embarque	-75,52463900	10,39164600
17	Punto de embarque Sector Barú	Punto de embarque	-75,68981500	10,15077600

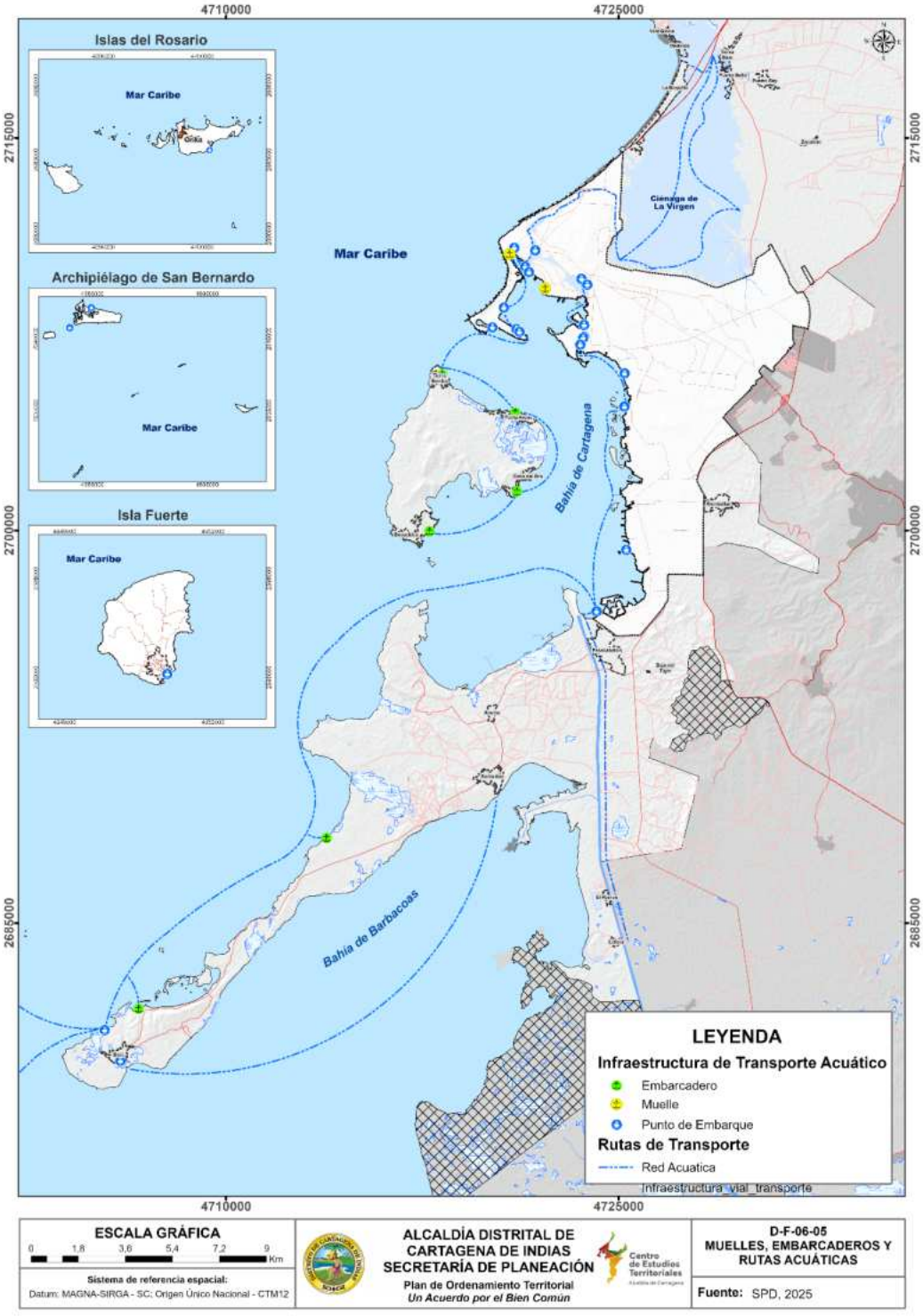
NÚM.	NOMBRE/SECTOR	TIPO	LONGITUD	LATITUD
18	Punto de embarque Sector Pasacaballos	Punto de embarque	-75,51954800	10,29678600
19	Punto de embarque Sector Barú	Punto de embarque	-75,67801700	10,15830100
20	Punto de embarque Zapatero - Isla Diablo	Punto de embarque	-75,52592200	10,38887700
21	Punto de embarque Islote	Punto de embarque	-75,85950000	9,78656900
22	Punto de embarque Isla Tintipán	Punto de embarque	-75,84590800	9,79921700
23	Punto de embarque Isla Fuerte	Punto de embarque	-76,17762400	9,37993600
24	Punto de embarque Isla Grande	Punto de embarque	-75,73623600	10,17282900
25	Embarcadero - Playa Blanca	Embarcadero	-75,61302700	10,21782500
26	Punto de embarque informal - Mercado de Bazurto	Punto de embarque	-75,52368500	10,40951000
27	Punto de embarque informal - Castillogrande	Punto de embarque	-75,55663600	10,39459400

Nota: Datos tomados a partir de la información que reposa en la Secretaría de Planeación Distrital (2025). Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025).

Los muelles se localizan en el centro histórico y turístico de la ciudad, como el Muelle de la Bodeguita y el Muelle Los Pegasos, los cuales actúan como nodos principales de conexión hacia la zona insular. Por su parte, los embarcaderos presentan una mayor dispersión territorial, cubriendo sectores estratégicos tanto en la zona continental (Mamonal, El Bosque, Pasacaballos) como en la zona insular (Tierra Bomba, Barú, Bocachica e islas del archipiélago de San Bernardo), lo cual refleja la importancia del transporte fluvial y marítimo en la conectividad de la ciudad.

Asimismo, se registran tres puntos de embarque informal ubicados en Playa Blanca, el Mercado de Bazurto y Castillogrande, los cuales operan al margen de la infraestructura regulada, generando riesgos en materia de seguridad náutica, control institucional y sostenibilidad ambiental. Este inventario evidencia la necesidad de fortalecer la planificación, formalización y articulación del sistema de transporte acuático como componente esencial de la movilidad multimodal del Distrito, especialmente en el contexto de crecimiento urbano y expansión turística.

Figura 301. Muelle y embarcaderos para el transporte de pasajeros del Distrito de Cartagena de Indias.



Nota: La figura muestra las concesiones portuarias del Distrito de Cartagena de Indias. Fuente: Secretaría de Planeación (2023).

Una de las principales problemáticas identificadas en los centros poblados cuya movilidad de pasajeros y mercancías depende del transporte acuático es la ausencia de infraestructura adecuada, eficiente y segura que responda a las necesidades de conectividad de sus habitantes. Localidades como Leticia y Recreo no cuentan con embarcaderos públicos formales para realizar las operaciones de embarque y desembarque, lo que dificulta su articulación con el resto del territorio distrital y limita su acceso a bienes, servicios y oportunidades.

En el caso del archipiélago de San Bernardo e Isla Fuerte, según información suministrada por las comunidades, el Islote dispone únicamente de un embarcadero público que actualmente presenta condiciones deficientes y requiere intervenciones urgentes de mantenimiento y mejoramiento (ver Figura 302). El resto de la isla depende de embarcaderos improvisados, construidos de manera informal alrededor de la costa, los cuales carecen de condiciones técnicas y operativas, representando riesgos tanto para los usuarios como para las embarcaciones.

En Isla Múcura la situación es aún más crítica, ya que no existe ningún embarcadero público que facilite el embarque y desembarque de personas y mercancías. Esta ausencia de infraestructura restringe la movilidad de los residentes, encarece las operaciones logísticas, limita el desarrollo turístico y expone a la población a condiciones de inseguridad y precariedad en sus desplazamientos cotidianos.

En general, se evidencia una carencia estructural en la planificación, dotación y mantenimiento de infraestructura de transporte acuático en estos territorios insulares y ribereños. Esta situación exige la formulación de estrategias integrales por parte del Distrito, en articulación con el gobierno nacional, que garanticen la provisión de embarcaderos públicos seguros, funcionales y ambientalmente sostenibles, promoviendo con ello la equidad territorial, la conectividad y el desarrollo socioeconómico de estas comunidades.

Figura 302. Puntos de embarque de Santa Cruz del Islote – Archipiélago de San Bernardo.



Nota: La figura muestra las condiciones de infraestructura de los muelles de la zona insular lejana del Distrito de Cartagena de Indias [Fotografía]. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2024.

4.6.5.3 Infraestructura de transporte acuática de vocación turística.

Cartagena de Indias, por su ubicación estratégica sobre el mar Caribe y su reconocida vocación turística nacional e internacional, cuenta con una infraestructura de transporte acuático orientada a la atención de actividades recreativas, náuticas y de cruceros, consolidando su posición como uno de los principales destinos turísticos del país y del continente.

En cuanto a las marinas turísticas, la ciudad dispone de un conjunto de instalaciones que permiten el atraque, abastecimiento y servicios complementarios para embarcaciones de recreo y yates privados. Actualmente se identifican las siguientes marinas con operación formal:

- Marina de Club de Pesca: Ubicada en la zona de Manga, orientada a embarcaciones de recreo y deportivas. Cuenta con servicios de mantenimiento, combustible, servicios básicos y vigilancia.

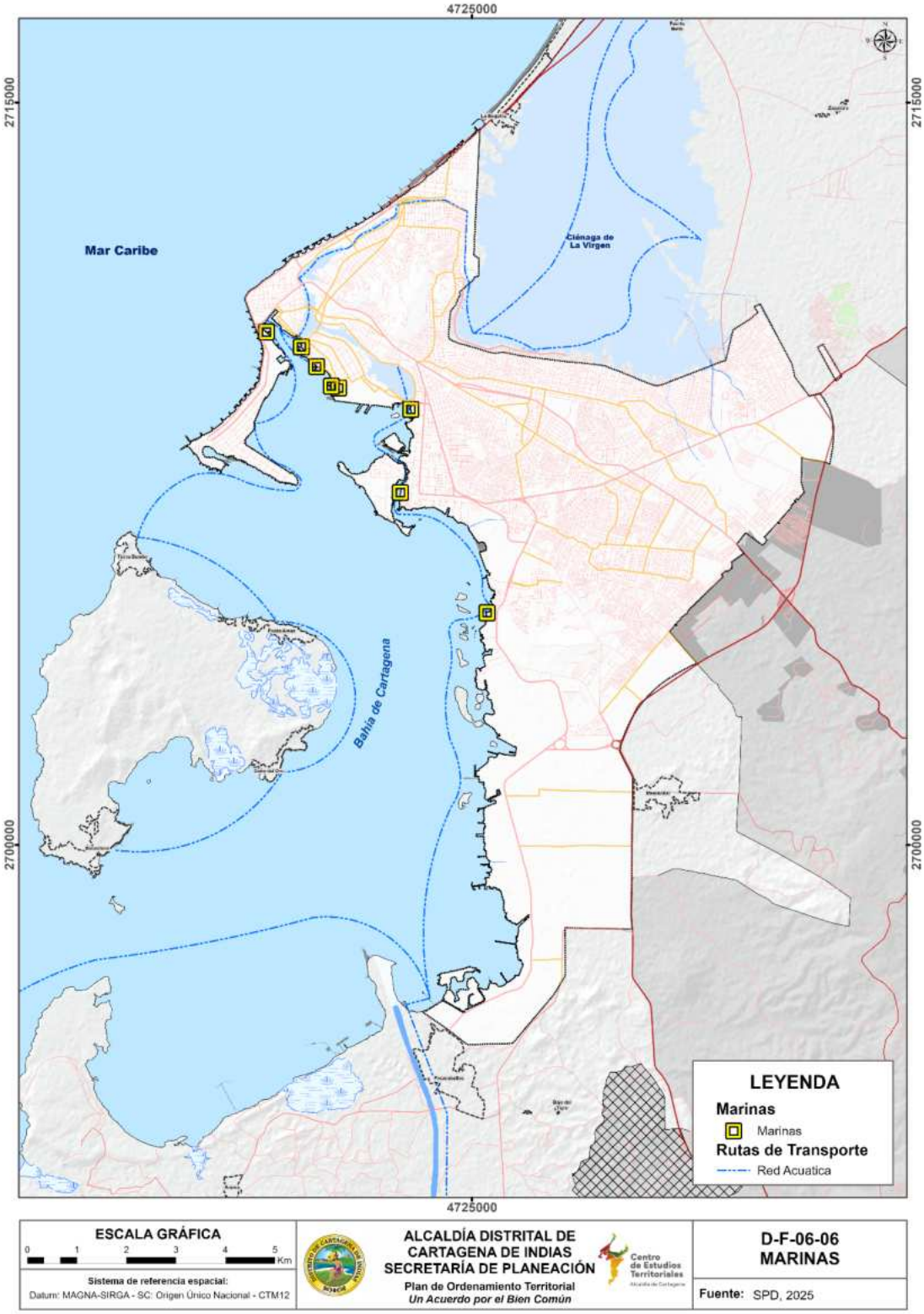
- Marina de Cartagena (Todomar/Club Náutico): También localizada en Manga, con una infraestructura moderna y amplia capacidad para atender yates de gran eslora. Es una de las marinas con mayor afluencia de embarcaciones extranjeras.

Estas infraestructuras, aunque consolidadas en algunos sectores, presentan limitaciones de cobertura, acceso público y control institucional, especialmente frente a los embarcaderos informales o improvisados que operan en zonas de alto tránsito turístico, como Bocagrande, Castillogrande, La Bodeguita y las islas del Rosario. La ausencia de una red pública de embarcaderos turísticos estructurados limita la organización del transporte náutico recreativo y genera problemáticas de seguridad, congestión y deterioro ambiental.

Por otro lado, el Puerto de Cruceros de Cartagena, operado por la Sociedad Portuaria Regional de Cartagena (SPRC), constituye una de las principales terminales de cruceros de América Latina. Este puerto, localizado en Manga, cuenta con una infraestructura especializada para recibir embarcaciones de gran calado, con terminal de pasajeros, zona de atención turística y servicios logísticos de alto nivel. La terminal ha experimentado un crecimiento sostenido en el número de recaladas y pasajeros, consolidando a Cartagena como puerto base y de tránsito en múltiples rutas del Caribe.

No obstante, se identifican retos significativos en materia de articulación urbana y movilidad local. La llegada masiva de cruceristas genera presión sobre el sistema vial del centro histórico y las áreas aledañas, debido a la limitada capacidad de absorción de flujos turísticos en tierra. Adicionalmente, se requiere mejorar la articulación entre el puerto de cruceros y otros modos de transporte sostenible (como bicicletas, lanchas turísticas reguladas y transporte público), así como fortalecer los mecanismos de control ambiental ante el impacto de estas embarcaciones.

Figura 303. Puntos de embarque de Santa Cruz del Islote – Archipiélago de San Bernardo.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.6.5.4 Infraestructura de transporte acuático complementaria.

4.6.5.4.1 Dispositivos de señalización marítima luminosa (Faros)

El Distrito de Cartagena cuenta con el Faro Cartagena como parte de su infraestructura de transporte acuático. Este faro, ubicado en el tradicional Club Naval de Cartagena de Indias, en la localidad 1 Histórica y del Caribe Norte, Unidad Comunera de Gobierno 1, guía la entrada de las embarcaciones a la bahía que lleva el mismo nombre. Adicionalmente, la ciudad dispone de la torre de control de Isla Draga, también integrada a la infraestructura de transporte acuático, cuya función es regular el acceso y la salida de embarcaciones en la bahía de Cartagena. Actualmente, esta infraestructura enfrenta problemas de erosión costera en la isla donde se encuentra situada.

Figura 304. Faro del Club Naval del Distrito de Cartagena de Indias.



Nota: La figura muestra la infraestructura de control en la operación del transporte marítimo. Fuente: Tomada de la página del Club Naval, 2021 (https://www.clubnaval.mil.co).

Figura 305. Torre de control del Distrito de Cartagena de Indias.



Nota: La figura muestra la infraestructura de control en la operación del transporte marítimo. Fuente: Tomada de la página de Región Caribe, 2021. (https://regioncaribe.com.co/distrito-de-cartagena-levanta-calamidad-publica-en-isla-draga/).

4.6.6 Sistema de movilidad

4.6.6.1 Sistemas de transporte público.

El sistema de transporte público de Cartagena de Indias se caracteriza por una estructura predominantemente terrestre, conformada por modos colectivos y motorizados que operan bajo esquemas formales e informales. El componente estructural del sistema está constituido por el Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) Transcaribe, que inició operaciones en 2016 como parte de una estrategia nacional de modernización del transporte urbano en ciudades intermedias.

Transcaribe opera bajo un modelo de bus de tránsito rápido (BRT), con una red troncal de carriles exclusivos, rutas alimentadoras y complementarias, apoyada en un sistema de recaudo centralizado y acceso controlado a estaciones. La flota incluye vehículos articulados, padrones y buses tipo busetón, con estándares de accesibilidad y tecnologías de bajas emisiones. Este sistema tiene como eje estructurante la Avenida Pedro de Heredia y conecta sectores clave como El Centro,

el Portal de Transcaribe, Bocagrande, La Castellana, y barrios populares del suroccidente como El Pozón y La Esperanza.

No obstante, persiste la operación de rutas de transporte colectivo tradicional, que no han sido completamente integradas al sistema Transcaribe. Estas rutas, operadas por microbuses y busetas, ofrecen cobertura en sectores no atendidos por el BRT, aunque presentan deficiencias en confiabilidad y confort. Adicionalmente, se identifican modos informales, como mototaxis y bicitaxis, especialmente en periferias urbanas y áreas de difícil acceso, que suplen vacíos de cobertura, pero, generan retos en seguridad vial, legalidad y calidad del servicio.

4.6.6.1.1 Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM). Transcaribe.

Desde marzo de 2016, el Distrito de Cartagena de Indias cuenta con la operación del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) Transcaribe. Concebido desde su diseño inicial para alcanzar una cobertura total del transporte público en la ciudad, Transcaribe tenía como objetivo atender el 100% de los desplazamientos urbanos en este modo. Actualmente, el sistema dispone de 23 rutas activas, distribuidas en cuatro (4) rutas troncales, siete (7) pretroncales, diez (10) alimentadoras y cuatro (4) complementarias. Para su operación, Transcaribe emplea una flota compuesta por buses articulados, padrón y busetones, adaptados a las características y necesidades de cada ruta.

Tabla 194. Rutas del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) Transcaribe.

RUTA	TIPO DE RUTA	NOMBRE RUTA	TIPOLOGÍA DE FLOTA
T101	Troncal Paradora	Portal-Centro	Articulado
T100E	Troncal Expresa	Portal-Centro	Articulado
T102	Troncal SemiExpresa	Portal-Crespo	Padrón
T103	Troncal SemiExpresa	Portal-Bocagrande	Padrón
X101	Pretroncal	Campanos-Gaviotas-13 de junio-Centro	Padrón
X102	Pretroncal	Portal-Bosque-Centro	Articulado
X103	Pretroncal	Variante-Consulado-Centro	Padrón
X104	Pretroncal	Terminal-Pedro Romero-Centro	Padrón
X105	Pretroncal	Ciudadela 2000-Crisanto Luque-Bocagrande	Padrón
X106	Pretroncal	Variante-Centro	Articulado

RUTA	TIPO DE RUTA	NOMBRE RUTA	TIPOLOGÍA DE FLOTA
X106E	Pretroncal	Gobernación-Centro	Articulado
A101	Alimentadora	Portal - La Carolina	Busetón
A102	Alimentadora	Portal-Universidad Tecnológica	Busetón
A103	Alimentadora	Est Santa Lucía - Mandela - San Fernando	Busetón
A104	Alimentadora	Est Santa Lucía - Mandela – Socorro	Busetón
A105	Alimentadora	Portal - Simón Bolivar – Socorro	Busetón
A107	Alimentadora	Est Santa Lucía - Blas de Lezo	Busetón
A108	Alimentadora	Est Santa Lucía – Campestre	Busetón
A111	Alimentadora	Nuevo Bosque - Est Santa Lucía	Busetón
A114	Alimentadora	Portal - Flor del Campo	Busetón
A117	Alimentadora	Portal - Villa Estrella – Pozón	Busetón
C001	Complementaria	Ciudadela 2000 - Manga – Centro	Busetón
CO16	Complementaria	Portal-Terminal	Busetón
CO17	Complementaria	Bodeguita-Zona Norte	Busetón
CO18	Complementaria	Torices	Busetón

Nota: La tabla muestra las rutas del sistema de transporte público masivo en el Distrito de Cartagena de Indias. Fuente: Transcaribe (2025).

En su totalidad, Transcaribe cuenta con 18 estaciones en las cuales operan las rutas troncales, troncal SemiExpresa y Pretroncal del sistema. Estas se caracterizan por estar localizadas sobre la Transversal 54, la Avenida Pedro Heredia y la Avenida Venezuela/Blas de Lezo.

Tabla 195. Estaciones Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) Transcaribe.

ID	ESTACION
1	Portal
2	Maria Bernarda
3	La Castellana
4	Angeles
5	Los Ejecutivos
6	Villa Olimpica
7	Cuatro Vientos
8	Libano
9	España
10	Maria Auxiliadora
11	Prado
12	Bazurto

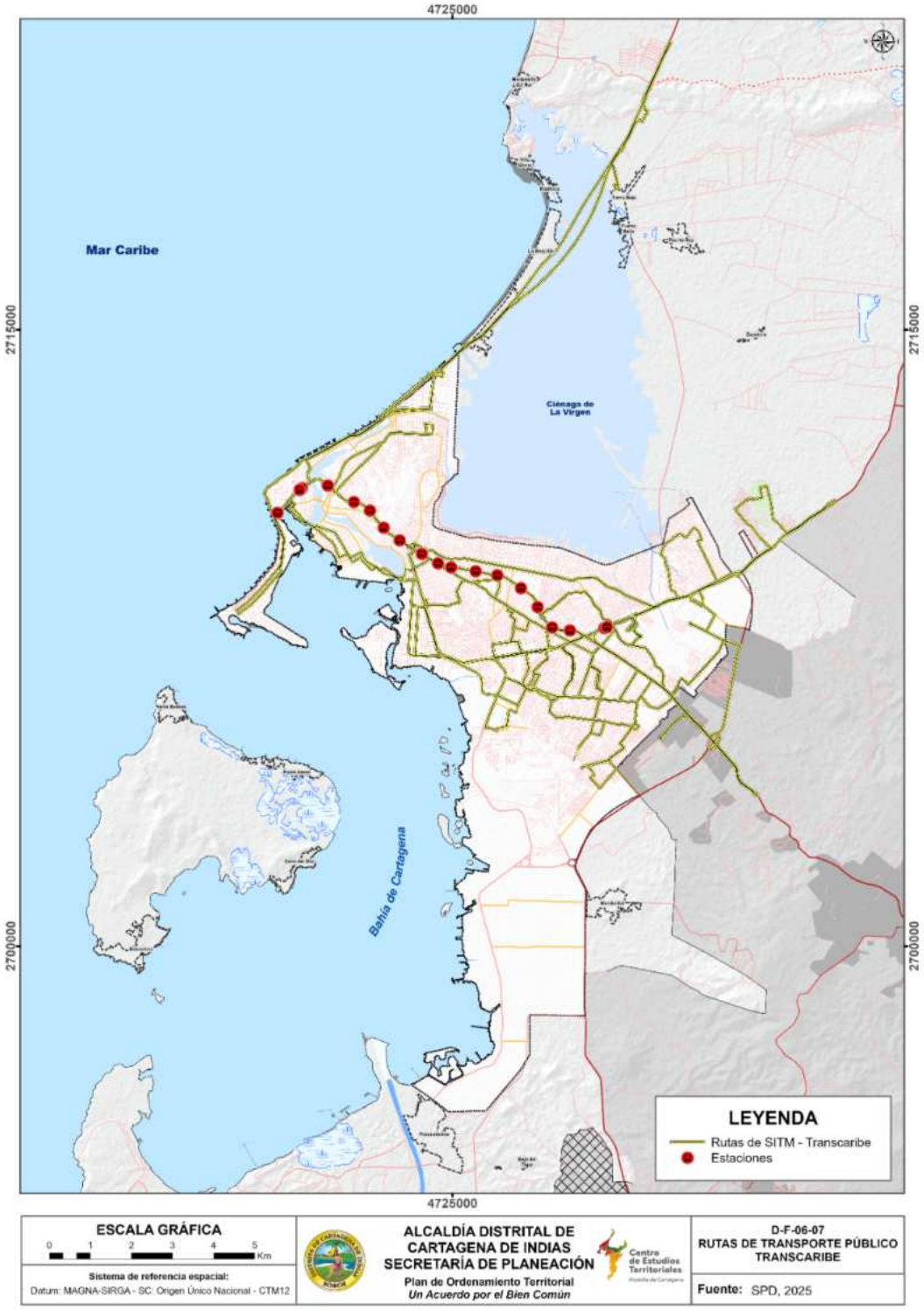
ID	ESTACION
13	Las Delicias
14	Popa
15	Loamador
16	Chambacu
17	Centro
18	Bodeguita

Nota: La tabla muestra las estaciones del sistema de transporte público masivo en el Distrito de Cartagena de Indias.
Fuente: Transcaribe (2025).

El sistema de transporte masivo Transcaribe cuenta con un corredor troncal que opera sobre la avenida Pedro Heredia, en donde a su vez operan también rutas pretroncales y alimentadoras. Las rutas que operan dentro del sistema tienen cobertura únicamente en el casco urbano del Distrito, concentrándose principalmente al sur de la ciudad, en el Centro Histórico, en la zona de Bocagrande y en los ejes viales correspondientes a la avenida Pedro Romero, Pedro Heredia y la Transversal 54. Por su parte, las rutas pretroncales y alimentadoras extienden el alcance del sistema hacia barrios periféricos y zonas de difícil acceso como San José de los Campanos, Ciudadela 2000, El Pozón y Olaya Herrera, facilitando el acceso de los usuarios a las estaciones troncales. Esta estructura jerarquizada permite integrar áreas de alta y baja densidad poblacional, favoreciendo una movilidad más equitativa.

Sin embargo, el trazado actual presenta desafíos en términos de cobertura efectiva, integración operativa y competitividad frente al transporte colectivo tradicional. Persisten superposiciones entre rutas de Transcaribe y rutas convencionales en corredores como la Avenida Santander y la Transversal 54, lo cual no solo genera competencia desleal sino también congestión operativa y pérdida de eficiencia. Además, algunos sectores del norte, suroccidente e insular de la ciudad aún no cuentan con una integración plena al sistema, limitando su funcionalidad. En la Figura 306 se presentan los trazados de las rutas del SITM del Distrito.

Figura 306. Trazado de rutas del SITM Transcaribe.

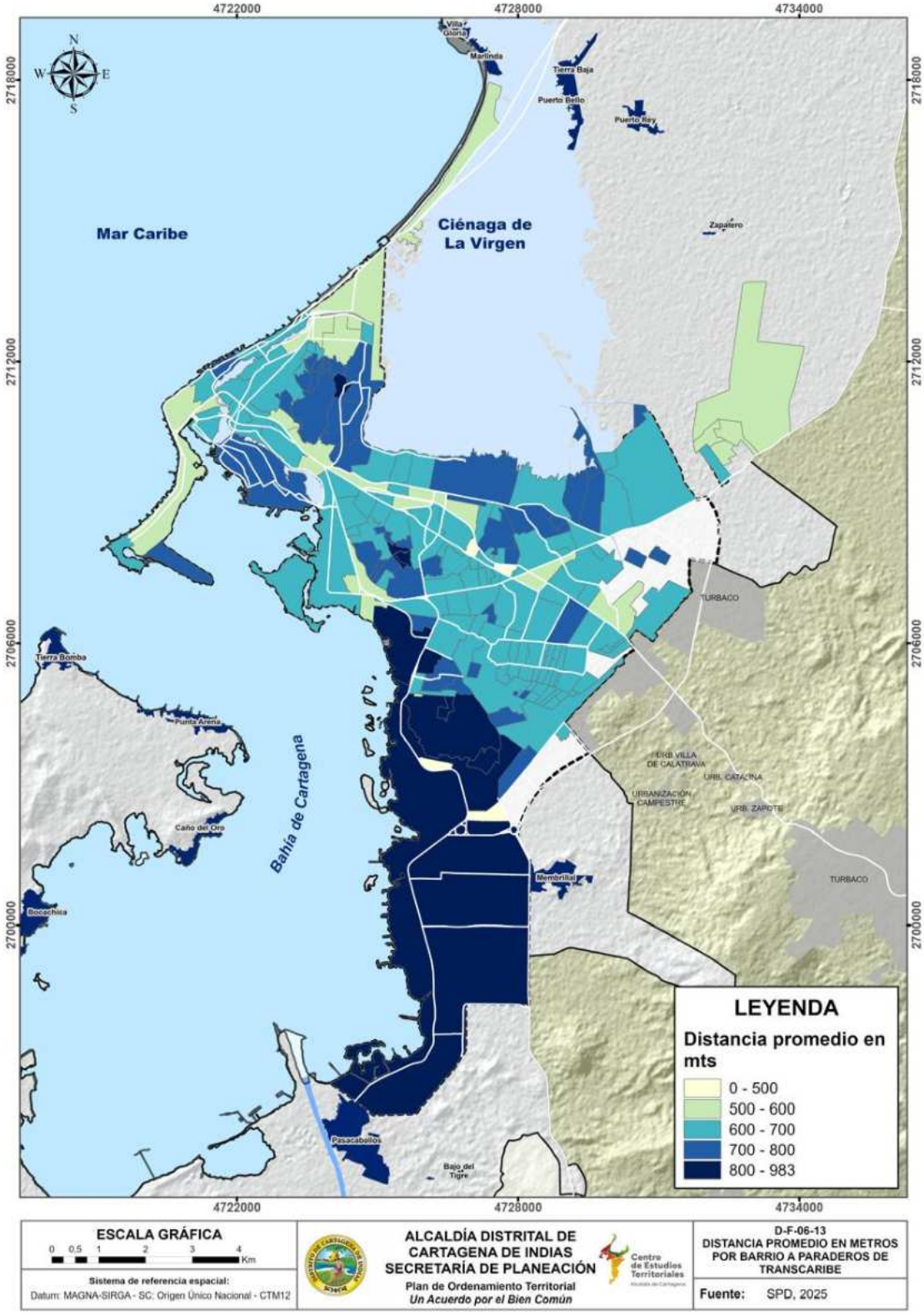


Nota: La figura muestra el trazado de las rutas del sistema de transporte público masivo en el Distrito de Cartagena de Indias. Fuente: Transcaribe (2025).

En cuanto a la accesibilidad del sistema, en la Figura 307 se presenta la distancia de acceso a las estaciones y paraderos del SITM Transcaribe, lo cual resulta ser un indicador clave a la hora de medir de accesibilidad al sistema transporte público. En primer lugar, se evidencia que los barrios ubicados en el centro histórico, el norte y el eje del corredor troncal presentan distancias promedio menores a los 500 metros, lo que indica una alta accesibilidad al sistema de transporte masivo. Esto refleja una adecuada localización de los paraderos en relación con los sectores más consolidados de la ciudad. En contraste, las zonas periféricas, especialmente hacia el suroriente, el área industrial de Mamonal, Pasacaballos y parte de la isla de Barú, registran distancias superiores a los 800 metros, lo cual evidencia una baja cobertura del sistema en estos sectores y mayores dificultades para acceder al servicio.

Asimismo, se observa que muchas de las áreas con baja accesibilidad corresponden a zonas de reciente urbanización o expansión urbana, donde la infraestructura de transporte aún no ha sido desarrollada o integrada de manera efectiva. Esto plantea un reto importante en términos de equidad territorial, ya que los habitantes de estos sectores enfrentan mayores barreras físicas y económicas para acceder al sistema. Por tanto, la información reflejada en el mapa constituye una herramienta fundamental para orientar decisiones de política pública, priorizar inversiones en infraestructura complementaria y planificar la ampliación de rutas alimentadoras o nuevos paraderos que permitan cerrar las brechas de accesibilidad existentes.

Figura 307. Accesibilidad del SITM Transcaribe.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025).

4.6.6.1.2 Oferta del sistema de transporte público colectivo.

La operación del sistema de transporte público colectivo (TPC) del Distrito de Cartagena de Indias se encuentra regulada por la Dirección Administrativa de Tránsito y Transporte (DATT), la cual autoriza los recorridos de cada una de las rutas de TPC habilitadas para operar en la ciudad. Hoy en día se cuenta con 16 rutas de TPC, cada una de estas se encuentra vinculada a una normatividad que las regula y a su vez la habilita. En la tabla mostrada a continuación, se presenta el listado de las rutas autorizadas para la operación de sistema de transporte público colectivo de la ciudad.

Tabla 196. Listado de rutas autorizadas del sistema de Transporte Público Colectivo (TPC).

Id	Ruta	Descripción
1	Ruta 15	Membillal Centro
2	Ruta 20	Crespo- Centro-Castillogrande
3	Ruta 25	Bosque - Manga - Laguito - Centro Viceversa
4	Ruta 26	Paraguay - Junin - Centro - Castillogrande - Centr Viceversa
5	Ruta 29b	Pozon - Centro Viceversa
6	Ruta 30	Calamares Bosque -Centro Viceversa
7	Ruta 31	Calamares - Zaragocilla - Bocagrande - El Laguito
8	Ruta 31-B	Zaragocilla - Manga - Centro - Bocagrande Viceversa
9	Ruta 34	Pasacaballos Centro
10	Ruta 37	Simon Bolivar – San Fernando – Socorro – Av. Pedro De Heredia Centro Y Viceversa.
11	Ruta 38	De La Paz
12	Ruta 46	San Jose De Los Campanos -Chile- Centro - Bocagrande Centro Viceversa
13	Ruta 47	San Jose De Los Campanos - Centro - Boquilla - Manzanillo - Viceversa
14	Ruta 47-B	San Jose De Los Campanos -Tierra Baja- Viceversa
15	Ruta	Ruta Arroyo Piedra - Cartagena
16	Ruta	13 De Junio Laguitocentro Variante

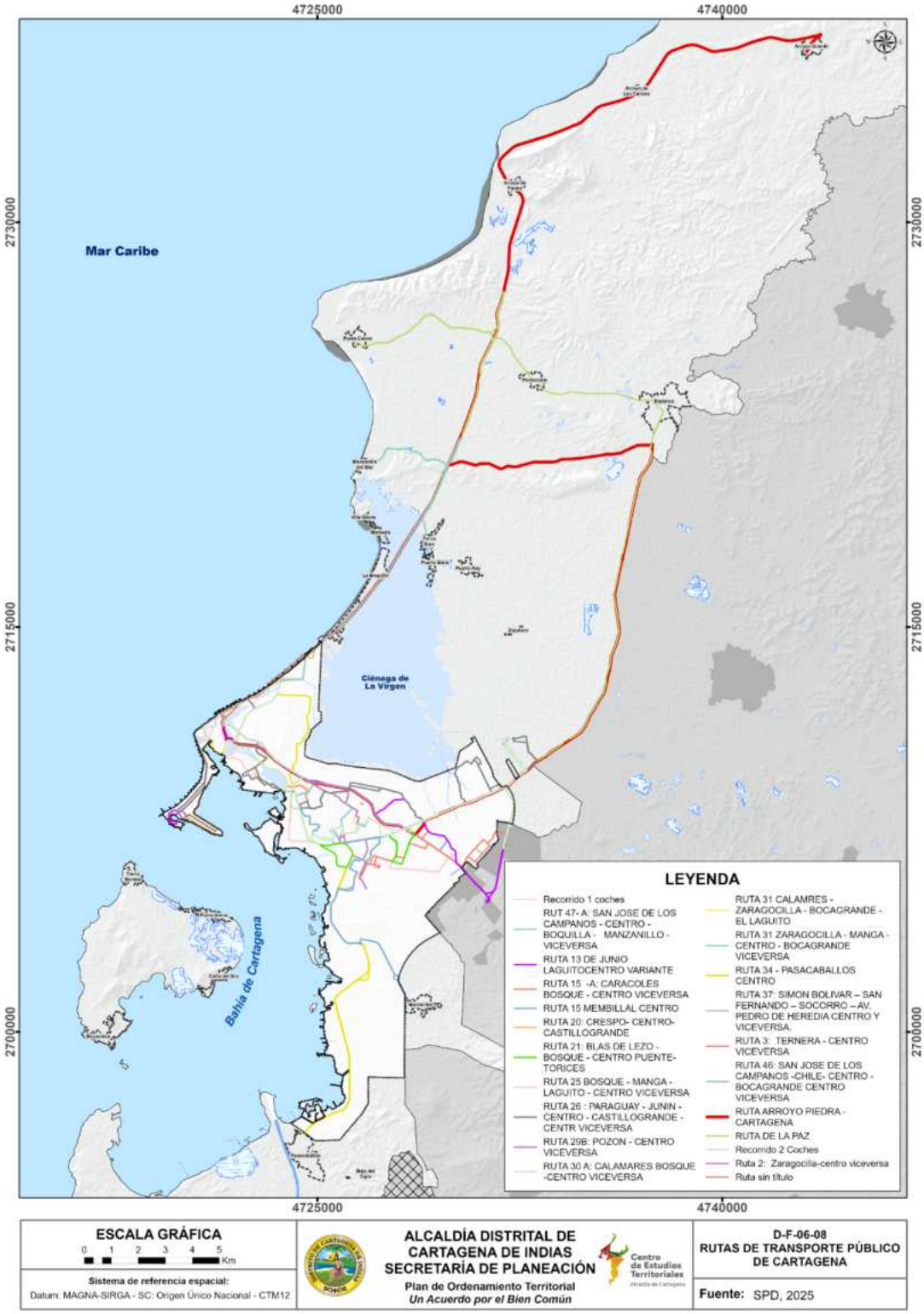
Nota: Datos tomados a partir de información oficial del Departamento Administrativo de Tránsito y Transporte. Fuente: DATT, (2025).

El sistema de Transporte Público Colectivo (TPC) de Cartagena conserva una red amplia de rutas que atraviesan el suelo urbano, de expansión y rural, permitiendo una conectividad importante entre distintos centros poblados del Distrito. Estas rutas, operadas principalmente por buses tipo buseta, microbús y colectivo, mantienen presencia activa en barrios consolidados como El Pozón, Olaya Herrera, Nelson Mandela, La María, Torices, El Campestre, Blas de Lezo, El Socorro, Nuevo Bosque y El Líbano, así como en zonas centrales como el Centro Histórico, Manga

y Pie de la Popa. Adicionalmente, el TPC tiene trazados que alcanzan centros poblados rurales como Pasacaballos, Bayunca, Ararca, Santa Ana, Punta Canoa, Manzanillo del Mar, La Boquilla, Tierra Baja, Puerto Rey, entre otros. Esta extensa cobertura permite que comunidades con limitado acceso al sistema Transcaribe puedan movilizarse hacia áreas laborales, comerciales, educativas y de servicios básicos, constituyéndose en un sistema funcional para las poblaciones más dispersas y vulnerables del Distrito.

Sin embargo, los trazados del TPC evidencian múltiples retos desde el punto de vista de planificación, eficiencia y articulación con el sistema integrado de transporte. Muchas de sus rutas se superponen con los trazados troncales y pretroncales de Transcaribe, especialmente sobre los corredores Pedro de Heredia, Avenida El Bosque, Avenida del Lago, Avenida Santander y La Cordialidad, generando competencia directa por la demanda de pasajeros, afectando la sostenibilidad financiera del sistema masivo. Adicionalmente, la operación del TPC se realiza sin una centralización efectiva, con trazados históricamente definidos por las empresas operadoras sin mayor soporte técnico ni actualización conforme a la evolución urbana. En zonas rurales, si bien el TPC cumple un rol esencial, la baja frecuencia, el estado de los vehículos y la falta de infraestructura de apoyo (paraderos, señalización, terminales intermedias) limitan la calidad del servicio. En este contexto, se hace necesaria una reorganización de rutas que garantice la cobertura de los centros poblados con criterios de eficiencia, equidad y sostenibilidad, promoviendo esquemas de integración progresiva con Transcaribe y procesos de formalización del servicio en la totalidad del Distrito de Cartagena.

Figura 308. Rutas del sistema de transporte público colectivo (TPC).



Nota: La figura muestra el trazado de las rutas del transporte público colectivo en la ciudad de Cartagena de Indias.
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2023).

4.6.6.1.3 Análisis de cobertura.

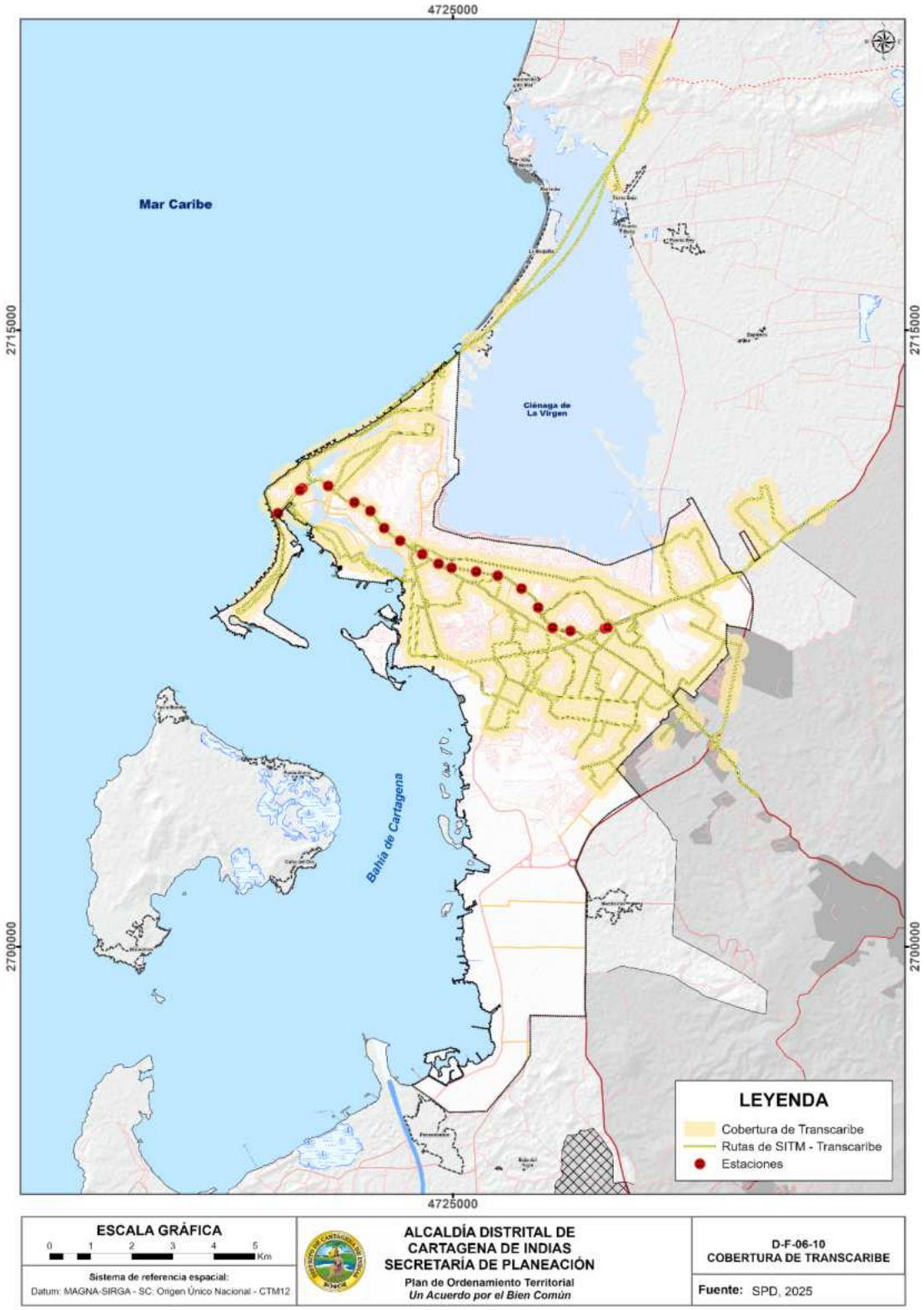
El sistema de transporte Transcaribe y el Transporte Público Colectivo (TPC), ofrecen una cobertura amplia pero desarticulada en el territorio del Distrito. Transcaribe concentra su operación en el área urbana, con rutas troncales, pretroncales y alimentadoras que cubren barrios como El Pozón, Olaya Herrera, Blas de Lezo, el Centro y zonas turísticas como Bocagrande y Crespo, aunque aún presenta limitaciones para atender centros poblados rurales e insulares. En contraste, el TPC mantiene presencia activa en sectores urbanos y en corregimientos como Pasacaballos, Bayunca, Pontezuela, La Boquilla, Ararca, Barú y Santa Ana, cumpliendo un rol esencial en la conectividad de zonas no cubiertas por el SITM. No obstante, la superposición de rutas, la falta de integración operativa y tarifaria, y la informalidad de parte del TPC, han generado ineficiencias en la red de transporte. De acuerdo con los trazados de cada uno de los sistemas, el SITM tiene cobertura del 48%, el TPC del 55% y la operación conjunta alcanza una cobertura del 64% dentro perímetro urbano de la ciudad, no obstante, la prestación del servició de los sistemas no alcanza el 70% de cobertura, lo que indica que hay muchas áreas urbanas de la ciudad que no cuentan con la prestación del servició de transporte público. En la **Tabla 197** se presenta la cobertura por UCG de los sistemas de transporte público del Distrito.

Tabla 197. Cobertura de la prestación de servició de transporte público por UCG.

UCG	Cobertura TPC	Cobertura Transcaribe	Cobertura Transporte Público
UCG 1	89%	65%	91%
UCG 10	70%	53%	70%
UCG 11	37%	5%	37%
UCG 12	93%	93%	98%
UCG 13	54%	62%	75%
UCG 14	26%	59%	67%
UCG 15	21%	54%	57%
UCG 2	47%	43%	54%
UCG 3	73%	43%	77%
UCG 4	61%	43%	71%
UCG 5	55%	52%	60%
UCG 6	50%	56%	60%
UCG 6B	50%	46%	50%
UCG 7	73%	77%	85%
UCG 8	98%	82%	99%
UCG 9	88%	71%	88%

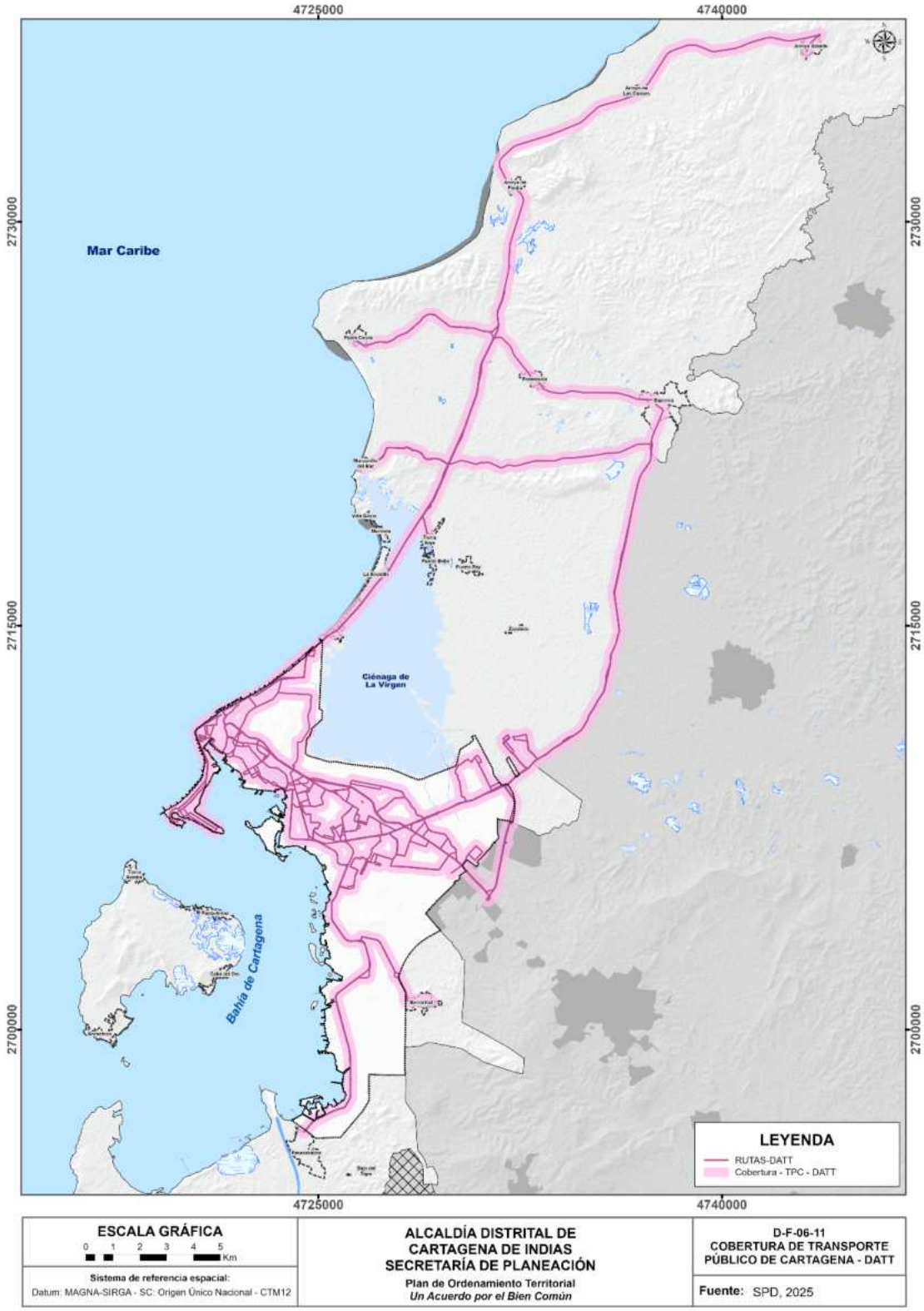
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2023).

Figura 309. Cobertura del SITM Transcaribe.



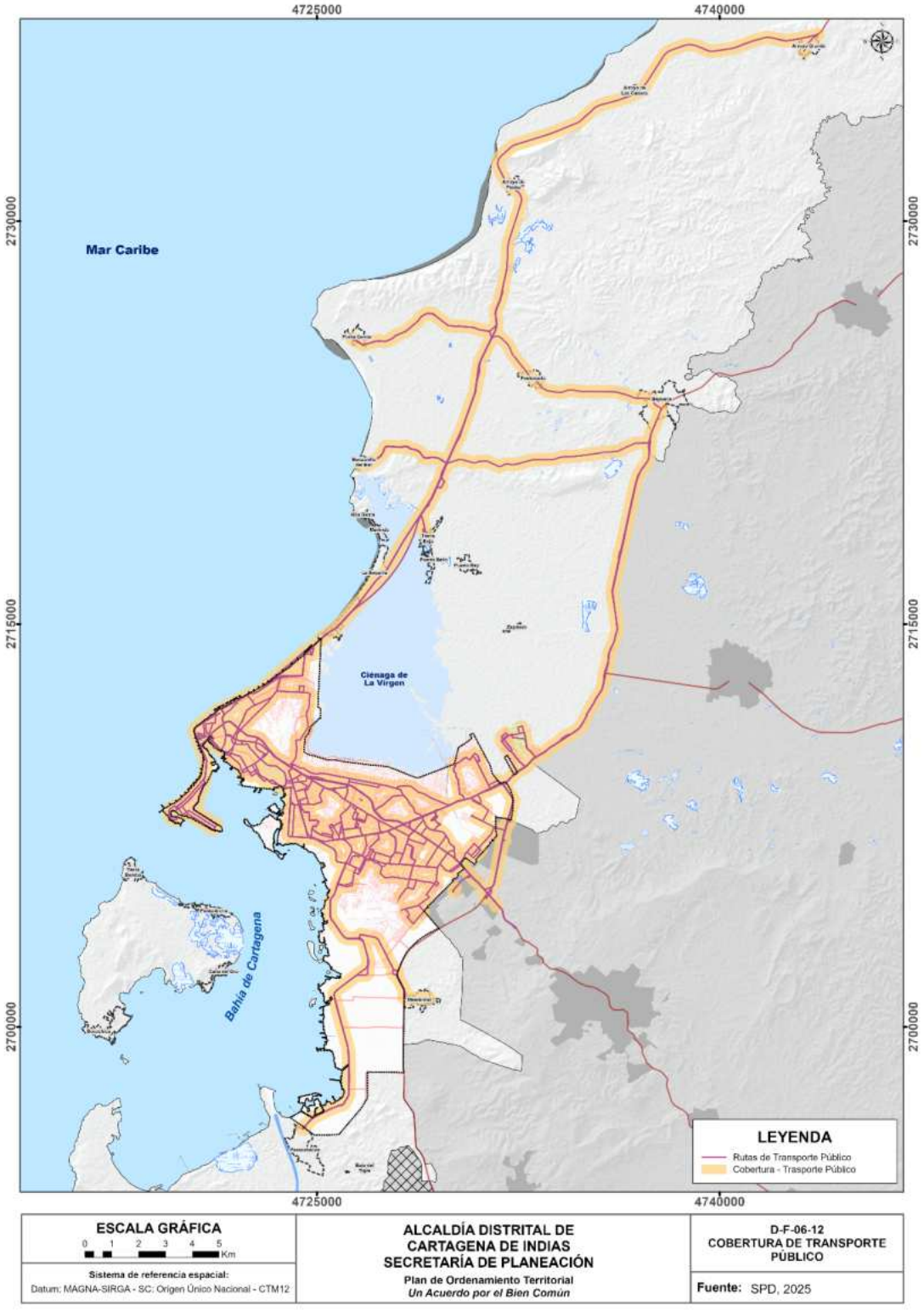
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información de Transcaribe (2025).

Figura 310. Cobertura del sistema de TPC.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información del DATT (2025).

Figura 311. Cobertura del sistema de transporte público de la ciudad.



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información del DATT (2025) y Transcaribe (2025).

Para lograr un sistema verdaderamente funcional y equitativo, es necesario avanzar hacia un modelo de integración progresiva entre ambos subsistemas, optimizando los trazados del TPC como alimentadores y ampliando gradualmente la cobertura de Transcaribe hacia las zonas excluidas, con el fin de consolidar un sistema de transporte público accesible, coordinado y sostenible en todo el Distrito de Cartagena.

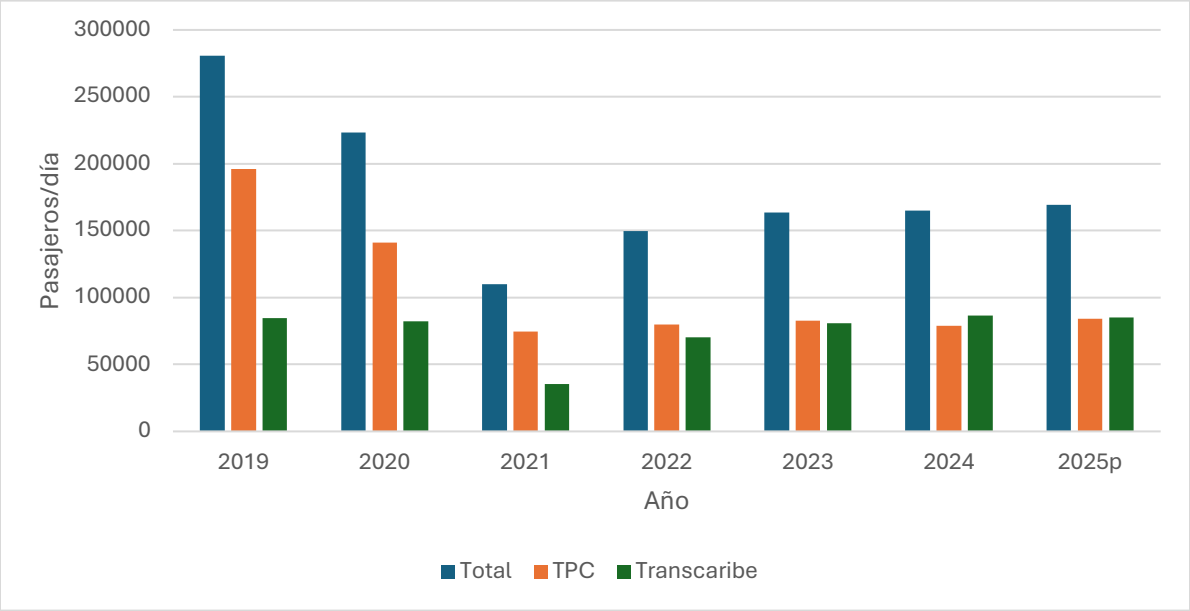
4.6.6.2 Análisis de patrones de movilidad

4.6.6.2.1 Demanda de pasajeros de transporte público

El análisis de la evolución anual del número de pasajeros movilizados en el sistema de transporte público de Cartagena, diferenciando entre el Transporte Público Colectivo (TPC) y el sistema masivo Transcaribe, evidencia cambios significativos en la demanda durante el periodo 2019-2025. Se observa una drástica reducción en la cantidad total de pasajeros transportados a partir de 2020, producto del impacto de la pandemia de COVID-19, que restringió la movilidad urbana y disminuyó la confianza de los usuarios en el transporte público. En 2019 se movilizaron 280.563 pasajeros, cifra que descendió a 223.148 en 2020 y se redujo de manera más severa a 110.003 en 2021. A partir de 2022, se evidencia una recuperación gradual, con incrementos sucesivos que alcanzan los 149.917 pasajeros en 2022, 163.414 en 2023, 165.194 en 2024 y una proyección de 169.520 para 2025; sin embargo, estos valores aún no igualan el nivel de demanda prepandemia.

Al analizar cada modalidad, se advierte que el TPC fue el segmento más afectado, pasando de 196.101 pasajeros en 2019 a solo 74.450 en 2021, con una recuperación lenta y cifras que en 2024 todavía permanecen por debajo del 2019, lo que refleja una tendencia al estancamiento y pérdida estructural de usuarios. Por el contrario, Transcaribe, pese a también registrar una fuerte caída en 2021 (35.553 pasajeros), evidencia una recuperación más dinámica, alcanzando 86.452 pasajeros en 2024 y manteniendo una participación creciente dentro del total de viajes realizados en la ciudad, lo que denota una mayor preferencia por el sistema masivo frente al colectivo tradicional.

Figura 312. Comportamiento de la demanda de transporte público en la ciudad.

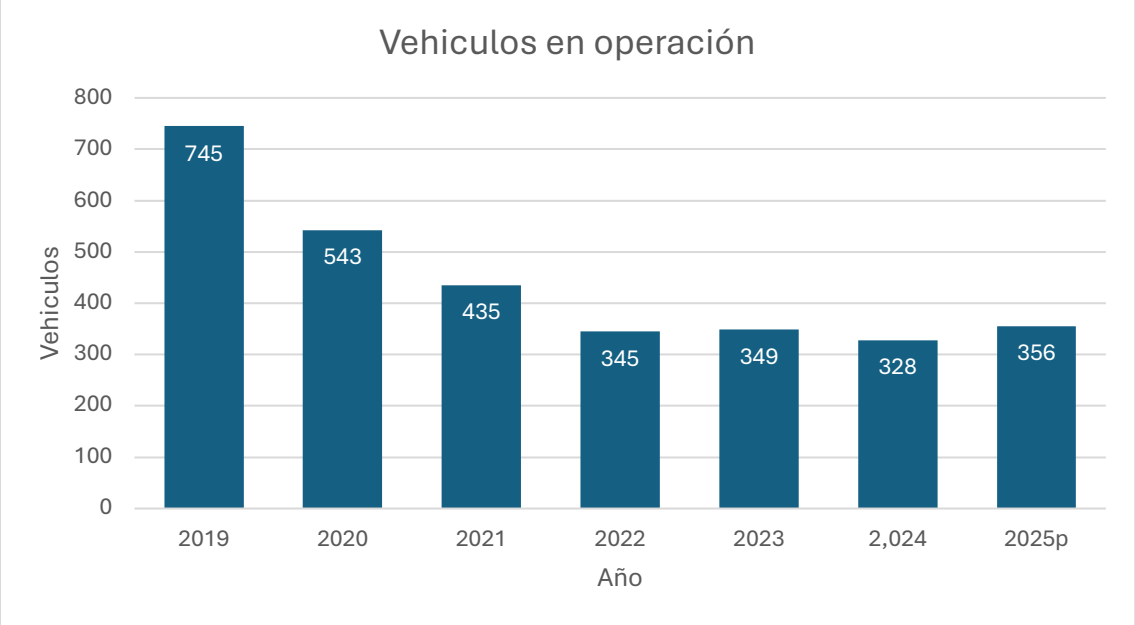


Nota: La figura muestra el comportamiento de la demanda de transporte público en los últimos años diferenciando entre servicio TPC y el SITM (Transcaribe). Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información del DANE (2025).

Estos cambios en la demanda de pasajeros están estrechamente relacionados con la evolución de la flota de vehículos en operación, como lo muestra la gráfica correspondiente. Entre 2019 y 2021, el número de vehículos disponibles para la prestación del servicio se redujo drásticamente, pasando de 745 unidades en 2019 a solo 435 en 2021, lo cual es coherente con la caída abrupta en la demanda y refleja las medidas de ajuste implementadas por los operadores para adecuarse al nuevo contexto de menor movilidad y restricciones sanitarias. A partir de 2022, la recuperación de la demanda ha sido acompañada por una estabilización y ligera recuperación en la cantidad de vehículos en operación, aunque los niveles de flota continúan siendo considerablemente inferiores a los observados antes de la pandemia.

En los años recientes y en la proyección para 2025, se observa que, aunque la demanda de pasajeros tiende a recuperarse, la flota de vehículos permanece racionalizada, pasando de 328 unidades en 2024 a una proyección de 356 en 2025. Esto evidencia una operación más eficiente y ajustada a las nuevas condiciones de demanda, así como la necesidad de avanzar hacia modelos de gestión que prioricen la optimización de recursos y la mejora de la calidad del servicio.

Figura 313. Flota operacional del sistema de transporte público de la ciudad.



Nota: La figura muestra el cambio en la cantidad de vehículos en operación en el sistema de transporte público de la ciudad en los últimos años. Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información del DANE (2025).

En conclusión, los datos muestran una estrecha correspondencia entre la caída y posterior recuperación de la demanda y el ajuste en la cantidad de vehículos en operación. Este comportamiento resalta la importancia de fortalecer la integración del sistema de transporte público, priorizando mejoras en la calidad del servicio y la eficiencia operativa, e impulsando la modernización y reorganización del TPC. El POT debe contemplar estrategias que promuevan la recuperación de la demanda y la sostenibilidad operativa, garantizando la adecuada correspondencia entre oferta y demanda para la movilidad futura de Cartagena.

4.6.6.2.2 Modalidad de viajes

La distribución modal de los viajes en Cartagena revela una profunda transformación de los patrones de movilidad urbana, marcada especialmente por la disminución del uso del transporte público formal y la proliferación de opciones informales y motorizadas. Actualmente, solo el 17% de los viajes se realiza en transporte público (TPC, Transcaribe o intermunicipal), lo cual representa una caída significativa frente a registros históricos, y evidencia el impacto negativo de la reducción

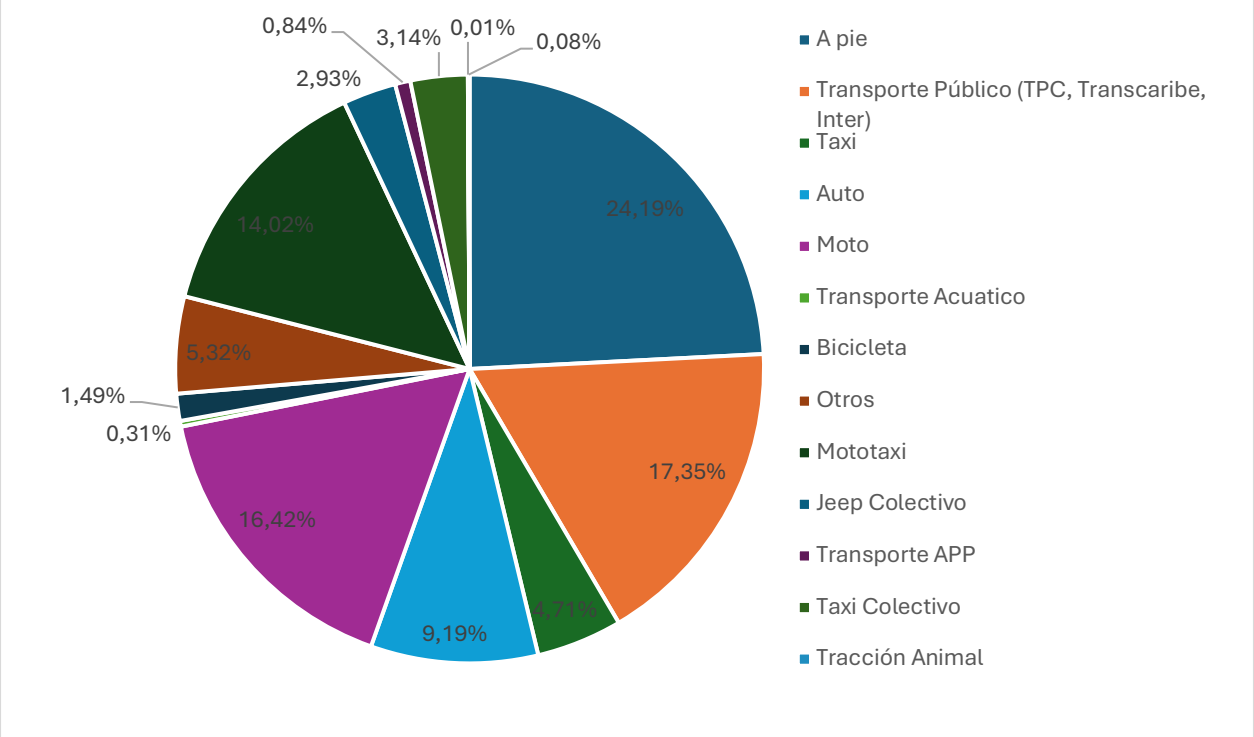
de la oferta operacional: menor frecuencia de servicios, rutas recortadas, y flotas insuficientes o deterioradas.

En contraste, los modos motorizados individuales han tomado una mayor participación: el 9% de los viajes se realiza en automóvil particular y el 16% en motocicleta. El mototaxismo, modalidad informal, representa ya el 14% de los desplazamientos, casi equiparando al transporte público formal. Esta cifra refleja tanto la insuficiencia y baja competitividad del sistema público, como la facilidad y accesibilidad de la moto y el mototaxi para suplir vacíos operativos, especialmente en barrios periféricos y zonas de baja cobertura.

La movilidad peatonal mantiene una participación relevante (24%), aunque no logra crecer pese a las condiciones socioeconómicas de muchos habitantes, posiblemente debido a la expansión urbana dispersa y a la percepción de inseguridad vial. Por su parte, la bicicleta solo alcanza el 1%, lo que evidencia la falta de una red de infraestructura adecuada y políticas activas de fomento.

Otros modos informales y alternativos, como taxi (5%), jeep colectivo (3%), taxi colectivo (3%) y aplicaciones de transporte (1%), mantienen una participación estable pero limitada, mientras que el transporte acuático, tracción animal y bicicoches son marginales o inexistentes en la partición modal actual.

Figura 314. Distribución de viajes por medio de transporte.



Nota: La figura muestra la distribución modal de los viajes en el Distrito de Cartagena. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información de la GEPM (2025).

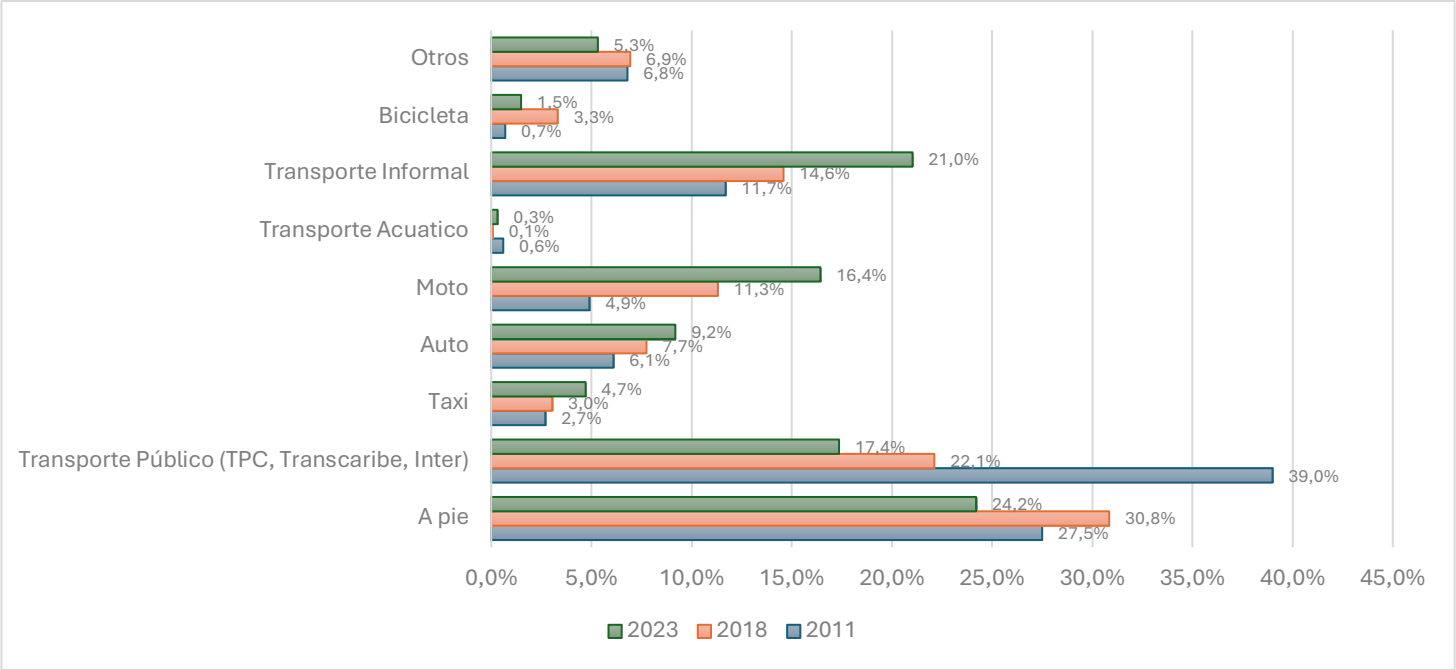
En los últimos años, la movilidad en Cartagena ha experimentado cambios significativos en la participación modal, reflejando tanto transformaciones en la oferta de transporte como en las preferencias y necesidades de la población. El modo a pie, que en 2011 representaba el 27.5% de los viajes, aumentó ligeramente en 2018 (30.8%), pero en 2023 cayó al 24.2%, lo que podría estar asociado a una mayor dispersión urbana y un crecimiento de la motorización. El transporte público formal (TPC, Transcaribe e intermunicipal) evidencia una drástica disminución, pasando de ser el principal modo en 2011 (39.0%) a solo 17.4% en 2023, tendencia que pone en evidencia la pérdida de usuarios debido a la insuficiente cobertura, calidad del servicio y la competencia de modos informales y motorizados.

Por otro lado, el uso del taxi y el automóvil particular ha crecido, aunque de manera más moderada; los taxis pasan del 2.7% al 4.7% y los autos del 6.1% al 9.2% en el mismo periodo, indicando una tendencia hacia la individualización del viaje. El caso más notable es el crecimiento del uso de la motocicleta, que se triplicó de 4.9% a 16.4%, consolidándose como una alternativa

cada vez más utilizada, probablemente por su accesibilidad económica, flexibilidad y tiempos de viaje competitivos, aunque también representa un reto en materia de seguridad vial y regulación.

Un aspecto crítico es el aumento del transporte informal, que sube de 11.7% en 2011 a 21.0% en 2023, superando incluso al transporte público formal. Esta dinámica resalta la falta de control y las deficiencias en cobertura y operación de los sistemas de transporte público de la ciudad para captar dicha demanda, generando externalidades negativas en la operación de la movilidad urbana en términos de contaminación y accidentalidad. El uso de la bicicleta, si bien creció en 2018 (3.3%), descendió a 1.5% en 2023, lo que sugiere la ausencia de una política sólida de promoción de la movilidad activa en el Distrito.

Figura 315. Cambio en la distribución de viajes por medio de transporte en los últimos años.



Nota: La figura muestra el cambio de la distribución modal de los viajes en el Distrito de Cartagena en los últimos cortes de tiempo. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información de la GEPM (2025) y Transcaribe (2025).

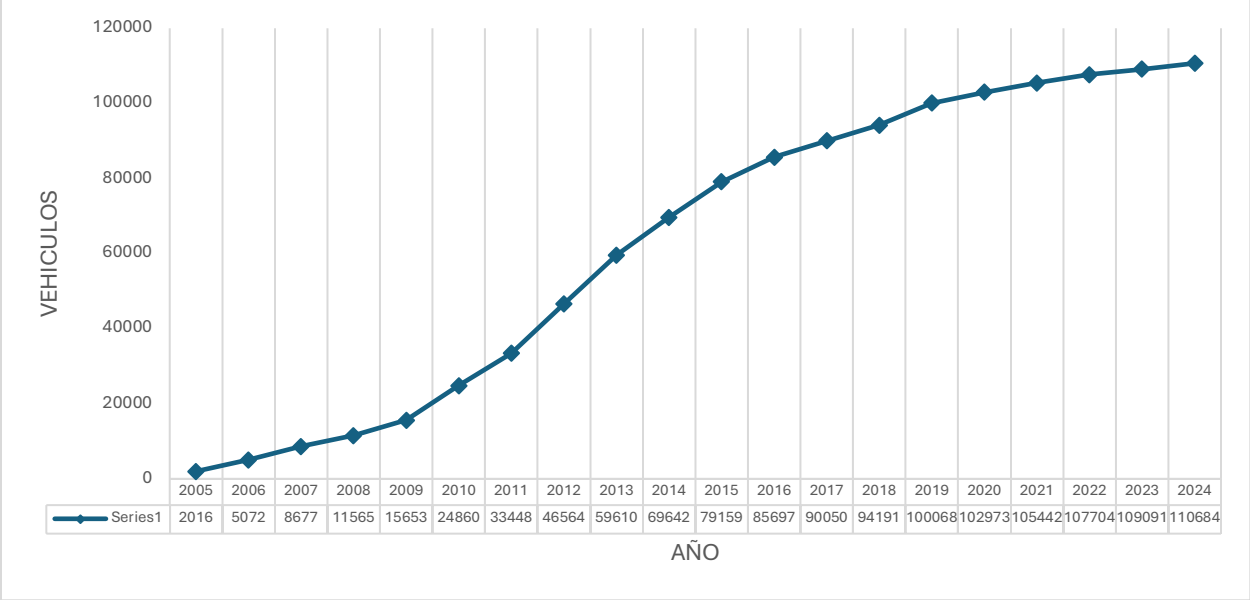
En síntesis, Cartagena enfrenta el reto de revertir la tendencia de caída del transporte público formal y del modo a pie, así como el crecimiento de la informalidad y la motorización, factores que afectan la sostenibilidad y equidad en la movilidad urbana. Estos resultados refuerzan

la necesidad de fortalecer la integración, cobertura y calidad del transporte público y promover el usos de modos de transporte sostenibles.

4.6.6.2.3 Evolución y composición del parque automotor

Entre los años 2005 y 2024, Cartagena ha experimentado un incremento considerable en el parque automotor, pasando de 2.016 a 110.684 vehículos en operación, lo que representa un crecimiento acumulado superior al 5000%. Este fenómeno ha mostrado una tendencia de rápida aceleración desde el año 2009 hasta aproximadamente 2016, seguido de una desaceleración gradual, aunque aún sostenida hasta 2024. Dicho aumento en el número de vehículos refleja un proceso continuo de motorización, impulsado por el crecimiento demográfico y la preferencia por el transporte individual, generando una presión significativa sobre la infraestructura vial existente.

Figura 316. Crecimiento histórico del parque automotor de la ciudad.

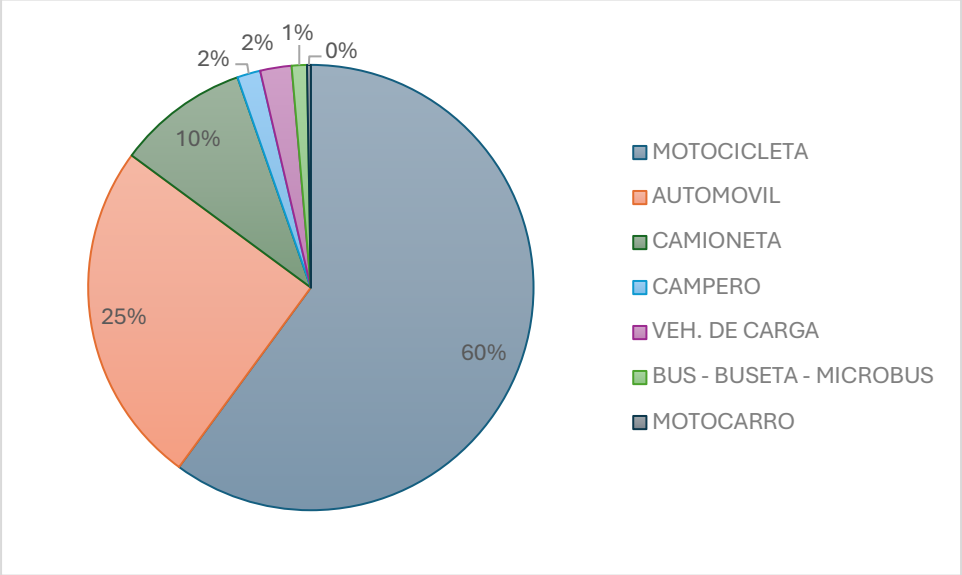


Nota: La figura muestra el cambio en el parque automotor de la ciudad en los últimos 20 años. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información del DATT (2025) y el RUNT (2025).

La distribución del parque automotor de Cartagena muestra una clara predominancia de las motocicletas, que representan el 60,08% del total de vehículos matriculados, seguidas por automóviles con el 25,03%, camionetas con el 9,54%, y en menores proporciones otros tipos de vehículos como buses, microbuses, vehículos de carga y motocarros. Esta composición se relaciona

directamente con el acelerado incremento vehicular señalado previamente, destacando que la alta participación de motocicletas se explica, en gran medida, por su frecuente utilización en el transporte informal, especialmente el mototaxismo, que se ha consolidado como una respuesta espontánea ante la limitada oferta y deficiencias del transporte público formal en la ciudad. Esta dinámica contribuye a la congestión vial, incrementa el riesgo de accidentalidad y genera retos adicionales para la planificación y regulación del transporte, haciendo aún más necesario implementar medidas efectivas para gestionar la movilidad en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cartagena.

Figura 317. Distribución del parque automotor del Distrito.



Nota: La figura muestra la distribución por tipo de vehículo del parque automotor de la ciudad. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital (2025) a partir de información del DATT (2025) y el RUNT (2025).

4.6.6.3 Transporte informal.

El transporte informal comprende aquellos servicios de transporte de pasajeros que operan al margen de la normatividad establecida por las autoridades, sin cumplir con los principios de continuidad, regularidad, generalidad y uniformidad definidos por la Ley 336 de 1996, el Decreto 1079 de 2015 y el Código Nacional de Tránsito (Ley 769 de 2002). Este tipo de transporte, conformado por vehículos de distinta naturaleza, presta servicio sin los permisos, licencias o registros requeridos, y fuera de los mecanismos de control y regulación oficial (Secretaría de

Movilidad, 2017). La informalidad surge como respuesta a necesidades de movilidad no satisfechas por el sistema formal, especialmente en aspectos relacionados con calidad del servicio, confiabilidad, accesibilidad, exclusión, costos y comodidad.

Generalmente, los vehículos y conductores que participan en el transporte informal carecen de la documentación adecuada, no cumplen con los estándares técnicos exigidos y, en la mayoría de los casos, no están afiliados a los sistemas de seguridad social, lo que representa un riesgo tanto para los usuarios como para los propios operadores (Pipicano López, 2014). Para contrarrestar este fenómeno, el Ministerio de Transporte ha expedido normativas como la Resolución 3443 de 2016 y directrices recientes de la Superintendencia de Transporte, que refuerzan los controles y sanciones sobre estas prácticas, así como la obligación de los entes territoriales de actualizar los planes de control contra el transporte informal.

En cuanto a modalidades, el mototaxismo, aunque prohibido a nivel nacional, sigue siendo el servicio más extendido, con presencia en al menos 26 de los 32 departamentos (Castillo Avila, Galarza Herrera y Palomino Gómez, 2013). Recientemente, algunas ciudades han adoptado restricciones adicionales, como la limitación del parrillero hombre y la exigencia de propiedad del vehículo para operar en mototaxi. Por su parte, los bicitaxis eléctricos y no motorizados fueron reglamentados en 2024, exigiendo registro y condiciones técnicas mínimas, mientras que los bicitaxis con motor de combustión interna permanecen fuera de la legalidad.

De acuerdo con el DANE, para el trimestre agosto-octubre de 2019, la tasa de desempleo en Cartagena fue de 6,2% y la ocupación informal alcanzó el 54,4%. Este contexto, junto con la limitada oferta laboral, convierte al transporte informal en una alternativa de sustento económico para un amplio sector de la población. En Cartagena se identifican cuatro modalidades principales: taxis colectivos, vehículos particulares que prestan servicio colectivo, mototaxis y bicitaxis, todos sujetos a las nuevas disposiciones legales y a un mayor control en materia de registro, habilitación y seguridad operacional.

4.6.6.3.1 Taxis colectivos y vehículos particulares tipo Jeep

Esta modalidad funciona de manera análoga a las rutas de transporte colectivo, compitiendo frecuentemente con ellas al operar sobre los mismos corredores y, en ocasiones, replicar sus recorridos. No obstante, el uso de vehículos particulares para el transporte de pasajeros está expresamente prohibido por el artículo 26 de la Ley 769 de 2002, que establece sanciones que pueden ir desde la suspensión hasta la cancelación de la licencia de conducción (Ministerio de Transporte, 2018). Por otra parte, el esquema de operación de los taxis colectivos no se ajusta a la definición legal del servicio público de transporte terrestre automotor individual de pasajeros en vehículos taxi, según lo estipulado en el Decreto 1079 de 2015. Por esta razón, su operación es considerada informal o incluso ilegal (Ministerio de Transporte, 2015).

Los taxis colectivos operan principalmente dentro del área urbana de Cartagena, conectando el centro de la ciudad con diversos sectores y zonas de importancia. Sus rutas atraviesan las principales vías y corredores de movilidad, buscando captar la mayor demanda posible. La flota está conformada por taxis de diferentes modelos, cada uno con capacidad para cuatro (4) pasajeros. Por lo general, los recorridos de los taxis colectivos son más cortos en comparación con los del transporte público colectivo.

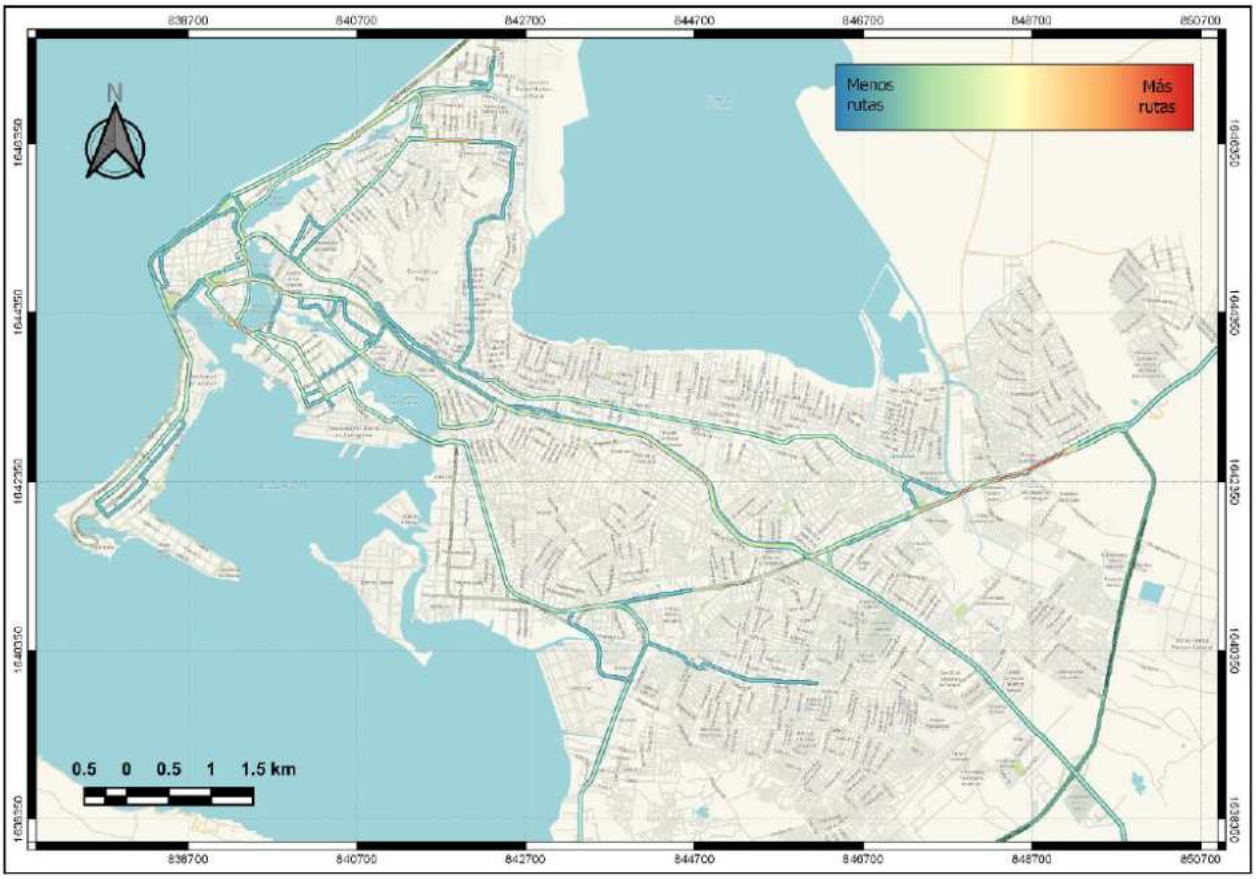
En cuanto a los vehículos particulares que ofrecen servicio de transporte colectivo, predominan los automóviles y jeeps. Los conductores de esta modalidad no cuentan con un horario de trabajo fijo ni con un sistema de despacho organizado; la salida de los vehículos se realiza por orden de llegada al punto de partida y la frecuencia está determinada por la demanda de pasajeros.

Esta modalidad se desarrolla tanto dentro del área urbana de Cartagena como hacia corregimientos y municipios vecinos. Los recorridos suelen tomar las principales vías del Distrito, además, en algunas rutas, el costo puede ajustarse mediante acuerdo directo entre los pasajeros y los conductores.

En total, operan en la ciudad 19 rutas de estas modalidades: seis (6) a cargo de vehículos particulares y trece (13) de taxis colectivos. Estas rutas funcionan principalmente en el área urbana, aunque también ofrecen servicios hacia zonas rurales, centros poblados del distrito y municipios

vecinos. Los principales orígenes y destinos son la Terminal de Transportes, mercado de Bazurto, la bomba “El Amparo” y El Centro.

Figura 318. Recorrido de rutas típicas de taxis colectivos y “Jeeps”.



Nota: La figura muestra el trazado típico de las rutas de transporte informal tipo taxi colectivo y “Jeep” en la ciudad.
Fuente: Consorcio Transcaribe (2019).

4.6.6.3.2 Mototaxismo

En Cartagena, las motocicletas continúan dominando el parque automotor, representando cerca del 60% de los vehículos registrados en la ciudad, con más de 70.000 unidades, según datos recientes del DATT. Este modo de transporte mantiene altos niveles de satisfacción entre los usuarios, alcanzando un 78%, muy por encima del transporte público colectivo y del sistema Transcaribe, que registran niveles de satisfacción de 66% y 62%, respectivamente, de acuerdo con la Encuesta de Percepción Ciudadana 2023. Entre 2018 y 2023, el número de motocicletas en Cartagena creció en más de 10.000 unidades, consolidando la tendencia de incremento que

caracteriza a este modo. Además, las motocicletas participan de manera significativa en la siniestralidad vial: en 2023 estuvieron involucradas en el 60% de los accidentes de tránsito y en el 70% de los atropellos reportados en la ciudad.

Por su parte, el mototaxismo continúa operando como una actividad informal, sin respaldo legal de las autoridades nacionales de transporte como el Ministerio de Transporte y la Superintendencia de Puertos y Transporte, lo que se traduce en la ausencia de directrices legales para su organización, control u operación a nivel local y distrital. Sin embargo, en Cartagena existen regulaciones generales para la circulación y el estacionamiento de motocicletas que, aunque no están dirigidas específicamente al mototaxismo, inciden en su funcionamiento a través de restricciones y sanciones establecidas en la normativa distrital vigente.

4.6.6.3.3 Bicicoches

Los bicitaxis constituyen uno de los principales modos de transporte informal de pasajeros en Cartagena, utilizados especialmente en sectores periféricos y barrios donde la cobertura del transporte público formal resulta limitada o insuficiente. Este servicio, prestado mediante triciclos o tricimóviles no motorizados o con pedaleo asistido, ha logrado posicionarse como una alternativa accesible y flexible para la conexión entre puntos estratégicos de la ciudad y comunidades aledañas, facilitando la movilidad en trayectos de corta distancia y favoreciendo el acceso a sistemas de transporte masivo.

A pesar de su creciente presencia, actualmente en Cartagena no se ha implementado un marco regulatorio específico ni se han realizado estudios técnicos integrales por parte de la autoridad competente local para regular la operación de los bicitaxis. Sin embargo, a nivel nacional, la Resolución 3256 del 3 de agosto de 2018 del Ministerio de Transporte otorga a las entidades territoriales la facultad de reglamentar y autorizar la prestación del servicio público de transporte de pasajeros en triciclos, tricimóviles no motorizados y tricimóviles con pedaleo asistido en los siguientes escenarios:

- En zonas de primera y última milla, como servicio alimentador de los sistemas de transporte público.
- En áreas de tratamiento especial.

- En zonas turísticas o de conservación patrimonial.

Esta resolución establece los parámetros mínimos para la operación segura y ordenada de estos vehículos, incluyendo requisitos técnicos, condiciones de seguridad y procedimientos de autorización por parte de las autoridades locales. Sin embargo, la falta de una reglamentación específica en Cartagena ha generado vacíos en materia de control, supervisión y garantías para usuarios y operadores.

Cabe resaltar que el Ministerio de Transporte, a través de la Resolución 160 del 23 de enero de 2023, actualizó el Reglamento Técnico de Vehículos (RTV), reafirmando que corresponde a las autoridades territoriales expedir la reglamentación para los bicitaxis, siempre y cuando se garantice la seguridad vial y la adecuada prestación del servicio. Por tanto, se recomienda a la administración distrital avanzar en la elaboración de un marco normativo local, alineado con las disposiciones nacionales, que permita regularizar esta modalidad de transporte, mejorando la seguridad, el control y la formalización de los operadores, en beneficio de la movilidad urbana y la protección de los usuarios.

Tabla 198. Puntos de referencia de Bicitaxis en la ciudad de Cartagena.

No.	Punto de referencia
1	Manga frente al Colegio Altamira
2	Villa Estrella
3	Terminal de Transportes
4	El Pozón - ruta TransCaribe
5	Santa María

Nota: La tabla relacional la localización de los puntos más comunes en donde se concentra la prestación del servicio de Bicitaxis en la ciudad. Fuente: GEPM, 2025.

4.6.7 Referencias

Ley 1682 del 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Congreso de la República. (22 de Noviembre del 2013). D.O. No. 48.982.
https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=55612

Sociedad Aeroportuaria de la Costa S.A. SACSA (2016). Estudio de Tránsito, Movilidad y Seguridad Vial.

Aeronáutica Civil. AEROCIVIL (2015). Plan Maestro Aeropuerto Internacional Rafael Núñez De Cartagena De Indias. https://www.aerocivil.gov.co/aeropuertos/Consecionados/Plan%20Maestro%20RAFAEL%20N%C3%9A%C3%91EZ%20DE%20CARTAGENA%20%202016.pdf

Decreto N° 0977 de 2001. Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Alcaldía mayor de Cartagena de Indias. (20 de noviembre de 2001). https://www.aerocivil.gov.co/aeropuertos/Consecionados/Plan%20Maestro%20RAFAEL%20N%C3%9A%C3%91EZ%20DE%20CARTAGENA%20%202016.pdf

Aeronáutica Civil. AEROCIVIL (2021). Proyecto de Iniciativa Ciudad Aeroportuaria Cartagena de Indias.

Secretaría de Infraestructura de Cartagena (2021). Formulación de Proyecto de Embarcaderos.

Acuerdo 027 de 2020. Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias 2020-2023 – "Salvemos Juntos a Cartagena, Por Una Cartagena Libre y Resiliente". Alcaldía mayor de Cartagena de Indias. (12 de junio de 2020). https://www.cartagena.gov.co/Transparencia/Politicas-lineamientos-y-manuales/Plan-de-desarrollo-2020-2023

Resolución No 20203040015885 de 2020. Por lo cual se reglamentan los Planes de Movilidad Sostenible y Segura, para municipios, distritos, áreas metropolitanas y se dictan otras disposiciones. Ministerio de Transporte. (15 de octubre de 2020). https://mintransporte.gov.co/publicaciones/9134/mintransporte-reglamenta-planes-de-movilidad-sostenible-y-segura-para-los-municipios-distritos-y-areas-metropolitanas/

CONPES 4118 de 2023. Política Nacional Portuaria: Modernización y Sostenibilidad de la Actividad Portuaria y su Articulación con el Territorio. Consejo Nacional De Política Económica y Social (14 de julio de 2023). https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/4118.pdf

Resolución No. 20232000003805 de 2023. Por la cual se declara de utilidad pública e interés social el Proyecto de Asociación Público-Privada de Iniciativa Privada "Aeropuerto de Cartagena". Ministerio de Transporte (31 de marzo de 2023). https://www.ani.gov.co/sites/default/files/res_0380_2023_1.pdf

Castillo Avila, A., Galarza Herrera, S., & Palomino Gómez, J. (2013). Mototaxismo en Colombia: diagnóstico y retos para la movilidad urbana. Universidad Nacional de Colombia.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2019). Boletín técnico: Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), agosto-octubre 2019. https://www.dane.gov.co/

Ley 336 de 1996. Por la cual se adopta el Estatuto Nacional de Transporte. Diario Oficial No. 42.773, 20 de diciembre de 1996. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3170

Ley 769 de 2002. Código Nacional de Tránsito Terrestre. Diario Oficial No. 44.893, 7 de agosto de 2002. https://www.mintransporte.gov.co/documentos/normatividad/ley-769-de-2002/

Ministerio de Transporte. (2015). Decreto 1079 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=67436

Ministerio de Transporte. (2016). Resolución 3443 de 2016. Por la cual se dictan disposiciones sobre el control al transporte ilegal e informal. https://www.mintransporte.gov.co/publicaciones/4804/resolucion-3443-de-2016/

Ministerio de Transporte & Superintendencia de Transporte. (2021). Directriz para actualización de planes de control frente al transporte informal e ilegal. https://www.supertransporte.gov.co/

Pipicano López, C. (2014). El transporte informal en Colombia: Caracterización y aproximaciones para su control. Revista de Transporte y Territorio, (10), 41-60.

Secretaría de Movilidad de Cartagena. (2017). Diagnóstico de la movilidad en Cartagena. Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias.

El País. (2024, octubre 8). La regulación para los bicitaxis en Colombia llega 10 años tarde y deja por fuera los motorizados. https://elpais.com/america-colombia/2024-10-08/la-regulacion-para-los-bicitaxis-en-colombia-llega-10-anos-tarde-y-deja-por-fuera-los-motorizados.html

Tropicana FM. (2025, junio 27). Nuevas restricciones para el uso de motos en Colombia: ¿dónde y desde cuándo aplican?. https://www.tropicanafm.com/2025/nuevas-restricciones-para-el-uso-de-motos-en-colombia-donde-y-desde-cuando-aplican-437801.html

DANE. (2025). Boletín de exportaciones por departamentos 2024. Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Ministerio de Transporte. (2025). Informe anual del sistema portuario colombiano. Gobierno de Colombia.

Portafolio. (2024). Cartagena, puerto líder en capacidad y eficiencia logística.

Sociedad Portuaria Regional de Cartagena. (2023). Informe de gestión y sostenibilidad 2022–2023.

Sociedad Portuaria Regional de Cartagena. (2024). Proyecciones operativas y de expansión 2024–2025.

UNCTAD. (2024). Review of Maritime Transport 2024. United Nations Conference on Trade and Development.

UNCTAD. (2025). Ranking of Latin America's Ports 2025. United Nations Conference on Trade and Development.

4.7 EQUIPAMIENTOS

4.7.1 Marco Normativo

Para este diagnóstico, se toma como punto de partida el marco normativo que regula los equipamientos colectivos. Este se organiza en cuatro niveles complementarios que permiten identificar las disposiciones legales que inciden en su planificación, gestión y provisión. En primer lugar, se consideran los referentes internacionales, que, aunque no son necesariamente de cumplimiento obligatorio, ofrecen principios relevantes sobre equidad, sostenibilidad y accesibilidad. Le sigue la normativa nacional general, que establece los lineamientos fundamentales del ordenamiento territorial y la planificación urbana en Colombia. En tercer lugar, se abordan las normas sectoriales, también de carácter nacional, organizadas según el tipo de servicio que regulan, lo que permite una mirada funcional de los equipamientos. Por último, se presenta la normativa distrital, encabezada por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, que define la clasificación y los criterios de localización de estos servicios en el ámbito local.

Si bien el listado no pretende ser exhaustivo, constituye una base técnica relevante para orientar la incorporación, mejoramiento y sostenibilidad de los equipamientos en el marco de la revisión del POT.

4.7.1.1 Normativa de referencia Internacional.

A continuación, se presenta un resumen de los principales referentes internacionales que ofrecen lineamientos técnicos y conceptuales relevantes para la planificación de equipamientos colectivos. Entre ellos destacan la Nueva Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), por su enfoque integral sobre sostenibilidad, equidad territorial y acceso a servicios básicos. Estos instrumentos, junto con otros marcos declarativos, aportan principios útiles para orientar las decisiones de ordenamiento. La Tabla 199 sintetiza estos aportes.

Tabla 199. Normativa Internacional

NORMA O INSTRUMENTO	COTENIDO	APLICACION EQUIPAMIENTOS
Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (ONU, 2006) – Ley 1346 de 2009	Reconoce el derecho a la accesibilidad universal	Exige diseño inclusivo en todos los equipamientos, eliminando barreras físicas y comunicativas
Convención sobre los Derechos del Niño (ONU, 1989) – Ley 12 de 1991	Garantiza el derecho a educación, salud, protección y juego	Refuerza la necesidad de equipamientos de calidad para infancia: CDI, colegios, hospitales, parques.
Agenda 2030 – ODS (ONU, 2015)	Define metas globales para desarrollo sostenible	ODS 3, 4, 10 y 11 orientan cobertura equitativa y sostenible de servicios sociales y urbanos
Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat, 2016)	Promueve ciudades inclusivas y resilientes	Propone redes integradas de equipamientos con enfoque territorial y de derechos

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.7.1.2 Normativa Nacional.

Este apartado reúne la normativa nacional general con incidencia directa en la planificación, provisión y gestión de los equipamientos colectivos. Se incluyen normas constitucionales, leyes marco, decretos reglamentarios y políticas públicas que establecen principios, competencias, instrumentos y lineamientos transversales aplicables a distintos tipos de servicios. Estos marcos normativos permiten entender cómo se estructuran las responsabilidades institucionales, los criterios de localización y los estándares técnicos que deben considerarse al formular el componente de equipamientos del POT. La Tabla 200 presenta una síntesis de estas disposiciones.

Tabla 200. Normativa Nacional Relacionada con Equipamientos

NORMA O INSTRUMENTO	COTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
Constitución Política de Colombia	Principios de dignidad humana, igualdad, educación, cultura y bienestar general	(Arts. 1, 13, 67, 70, 311, 315, 334) Fundamenta el deber del Estado de garantizar el acceso equitativo a los servicios colectivos
Ley 388 de 1997 (modificada por Ley 810 de 2003)	Norma marco del ordenamiento territorial	Define instrumentos urbanísticos, cesiones obligatorias y provisión de bienes públicos como equipamientos
Decreto 3600 de 2007	Reglamenta la localización de equipamientos en suelo	Establece condiciones específicas para centros poblados rurales

NORMA O INSTRUMENTO	COTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
	rural y suburbano	
Decreto 1077 de 2015	Reglamenta procesos urbanísticos	Establece condiciones para el desarrollo del componente de equipamiento en los diferentes componentes del POT (General, urbano, rural), estándares urbanísticos, incorporación de cesiones al inventario municipal y obligaciones de curadores, entre otros.
Ley 2079 de 2021	Disposiciones en materia de vivienda y hábitat.	Garantía de accesibilidad a servicios públicos y equipamientos de calidad como pilares del mejoramiento del hábitat. Fomenta la destinación de recursos provenientes de Plusvalía a la dotación de equipamientos en zonas deficitarias.
Ley 1618 de 2013	Establece disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad	Exige equipamientos accesibles, incluyentes y adaptados a las necesidades diversas
Decreto 1470 de 2024	Define el concepto de “equipamiento” en el marco del Plan Nacional de Desarrollo	Amplía el concepto incluyendo servicios sociales, administrativos, y habitación asociada a la prestación de servicios
NTC 6047	Accesibilidad al medio físico en espacios de servicio al ciudadano.	Determina las condiciones técnicas de accesibilidad universal que deben tener los equipamientos.

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025..

4.7.1.3 Normativa Sectorial.

En este apartado se sistematizan los principales marcos normativos sectoriales que regulan la planificación, localización, diseño y operación de los equipamientos colectivos y funcionales.

Los equipamientos colectivos están orientados al bienestar de la población y a la garantía de derechos fundamentales. Este grupo incluye los servicios de educación, salud, cultura, deporte, bienestar social y culto. Por su parte, los equipamientos funcionales y administrativos están vinculados a la operación institucional del Estado y a la gestión local, e incluyen sectores como seguridad, justicia, administración pública, abastecimiento, recintos feriales y servicios funerarios.

Cada subsección presenta una tabla que resume la normativa sectorial más relevante para cada tipo de equipamiento, destacando su contenido principal y su aplicación concreta en los procesos de planificación territorial. Los equipamientos de soporte urbano (relacionados con servicios públicos y transporte) no se abordan en este capítulo, ya que son analizados en los sistemas correspondientes del diagnóstico.

4.7.1.3.1 Normativa para Equipamientos Colectivos

La Tabla 201 presenta los principales marcos normativos que regulan los sectores vinculados a los equipamientos colectivos. Estos instrumentos establecen criterios técnicos, responsabilidades institucionales y condiciones básicas para la localización, diseño y prestación de servicios en ámbitos como la educación, la salud, la cultura, el deporte, el bienestar social y el culto.

Tabla 201. Normativa Sectorial para Equipamientos Colectivos

SECTOR	NORMA O INSTRUMENTO	CONTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
EDUCACION	Ley 115 de 1994 (Ley General de Educación)	Establece el servicio público educativo, niveles, ciclos, contenidos y condiciones de calidad	Fundamenta el desarrollo de infraestructura educativa pública con criterios de cobertura, pertinencia y continuidad
	Ley 715 de 2001	Asigna competencias a los entes territoriales para la administración del servicio educativo	Determina responsabilidades del Distrito en provisión, mantenimiento y dotación de establecimientos educativos
	Ley 1098 de 2006 (Código de Infancia y Adolescencia)	Reconoce el derecho al desarrollo integral y a una educación de calidad	Obliga a garantizar acceso físico y funcional a instalaciones educativas para niños, niñas y adolescentes
	Lineamientos de Jornada Única (MEN)	Política nacional para ampliar el tiempo escolar	Implica la adecuación o ampliación de planta física, comedores escolares, baterías sanitarias y zonas de recreo
	NTC 4595 (Diseño de instituciones educativas)	Establece estándares técnicos y espaciales para colegios públicos	Sirve de referencia para diseño, ampliación o mejoramiento de equipamientos escolares nuevos y existentes
SALUD	Ley 100 de 1993	Crea el Sistema General de Seguridad Social en Salud (SGSSS)	Establece el deber de garantizar acceso físico a servicios de salud mediante infraestructura adecuada

SECTOR	NORMA O INSTRUMENTO	CONTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
	Ley 1122 de 2007	Reforma el SGSSS y fortalece el rol de las entidades territoriales	Define responsabilidades distritales en planeación, ejecución y seguimiento de la infraestructura en salud
	Ley 1438 de 2011	Reforma estructural al sistema de salud	Impulsa el modelo de atención primaria con redes integradas y equipamientos de baja, media y alta complejidad
	Resolución 3100 de 2019 (MinSalud)	Regula la habilitación de servicios de salud	Establece condiciones locativas, áreas mínimas y estándares técnicos obligatorios para IPS
CULTURA Y DEPORTE	Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura)	Reconoce la cultura como derecho y patrimonio nacional	Establece lineamientos para infraestructura cultural: bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros
	Ley 181 de 1995 (Ley del Deporte)	Regula el fomento, inspección y vigilancia del deporte, la recreación y la actividad física	Define competencias territoriales y normas para dotación de escenarios deportivos
	Decreto 1228 de 1995	Reglamenta organización y funcionamiento de entidades deportivas	Impulsa la creación y sostenibilidad de equipamientos deportivos por parte de los entes territoriales
	Manual de Escenarios Deportivos MED	Estándares técnicos y requisitos para escenarios deportivos	Orientan diseño y adecuación de coliseos, canchas, complejos deportivos y recreativos
BIENESTAR SOCIAL	Ley 1098 de 2006 (Código de Infancia y Adolescencia)	Establece derechos y garantías para niños, niñas y adolescentes	Define la obligación de contar con equipamientos para atención integral, protección y justicia juvenil (SRPA)
	Ley 1804 de 2016 (Ley de Cero a Siempre)	Crea la política pública para la atención integral a la primera infancia	Impulsa la dotación de CDI, jardines, espacios de cuidado y entornos protectores
	Decreto 1284 de 2017	Reglamenta los centros de traslado por protección para menores y población vulnerable	Define condiciones locativas y operativas de estos equipamientos de protección
	Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía)	Establece medidas de protección para personas vulnerables	Obliga a los entes territoriales a contar con sitios para traslado por protección y atención en crisis
	Ley 1251 de 2008	Promueve la protección, promoción y defensa de los derechos de las	Impulsa la creación de Centros Vida, hogares geriátricos y programas de

SECTOR	NORMA O INSTRUMENTO	CONTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
		personas mayores	atención integral
CULTO	Constitución Política de Colombia – Art. 19	Reconoce la libertad de cultos y garantiza el derecho a profesar y divulgar libremente la religión	Obliga a respetar la existencia de templos y espacios para el ejercicio religioso dentro del territorio
	Ley 133 de 1994 (Ley de Libertad Religiosa y de Cultos)	Regula el ejercicio de las libertades religiosas en Colombia	Establece que las entidades religiosas pueden solicitar el reconocimiento de personería jurídica y el uso de inmuebles para actividades religiosas
	Ley 2049 de 2020	Crea el Sistema Nacional de Libertad Religiosa y de Cultos	Insta a los entes territoriales a promover políticas públicas de inclusión religiosa, incluyendo el acceso a equipamientos
	Decreto 1079 de 2016 – Compilación sectorial del Ministerio del Interior	Regula la relación entre el Estado y las organizaciones religiosas	Señala lineamientos para la interacción institucional, incluyendo el reconocimiento de espacios de culto como parte del equipamiento urbano

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025..

4.7.1.3.2 Normas para Equipamientos de tipo Funcional

La Tabla 202, presentada a continuación, resume las principales normas más relevantes que aplican a los distintos tipos de equipamientos funcionales. Estas disposiciones establecen criterios técnicos, responsabilidades institucionales y condiciones mínimas para su localización y operación.

Tabla 202 Normativa General Equipamientos de tipo Funcional.

SECTOR	NORMA O INSTRUMENTO	CONTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	Ley 1098 de 2006 (Código de Infancia y Adolescencia)	Crea el Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (SRPA)	Obliga a los municipios a prever centros especializados para la reclusión y atención de menores infractores
	Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia) Arts. 155	Define medidas de protección, UPJ y traslados preventivos	Requiere infraestructura para centros de traslado por protección y apoyo operativo a la policía

SECTOR	NORMA O INSTRUMENTO	CONTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
	y 159		
	Decreto 1284 de 2017	Reglamenta el funcionamiento de centros de traslado por protección	Establece criterios técnicos y operativos para estos centros en coordinación con autoridades locales
	Ley 270 de 1996 (Estatutaria de la Administración de Justicia)	Regula la organización judicial y sus sedes	Exige a los municipios prever la localización y funcionamiento de equipamientos judiciales como juzgados y centros de conciliación
	Ley 1575 de 2012 (Ley General del Bombero)	Establece la organización y competencias de los cuerpos de bomberos	Obliga a los municipios a garantizar estaciones de bomberos con dotación e infraestructura suficiente
	Ley 1523 de 2012 (Gestión del Riesgo)	Crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres	Obliga a los entes territoriales a disponer de infraestructura adecuada para prevención, atención y respuesta a emergencias
ABASTECIMIENTO	Constitución Política de Colombia (Arts. 64, 65, 66, 78 y 334)	Derecho a la alimentación, fomento a la producción agropecuaria y protección del consumidor	Fundamenta el deber del Estado de promover infraestructura para el abastecimiento y mercados populares
	Resolución 2674 de 2013 (MinSalud – INVIMA)	Requisitos sanitarios para alimentos en establecimientos minoristas y mayoristas	Regula condiciones específicas para plazas de mercado, galerías, ferias, supermercados y expendios informales organizados
	Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía, Arts. 111 y ss.)	Regula el uso del espacio público y las ventas informales	Permite localización planificada de comercio popular y uso regulado del espacio para mercados
	Ley 1988 de 2019	Formalización de la economía popular	Promueve infraestructura adecuada para comercio informal organizado (plazas, ferias, galerías)
ADMINISTRACION	Constitución Política de Colombia – Arts. 1, 209	Establecen los principios de función pública,	Obligan a garantizar el funcionamiento y accesibilidad

SECTOR	NORMA O INSTRUMENTO	CONTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
	y 315	descentralización y competencias de alcaldías	de sedes administrativas locales
	Ley 489 de 1998	Regula la organización y funcionamiento de la administración pública	Determina que deben existir entidades descentralizadas y mecanismos de atención al ciudadano
	Ley 1712 de 2014 (Ley de Transparencia)	Derecho de acceso a la información pública	Implica la existencia de espacios físicos de atención y entrega de información
	Decreto 1078 de 2015 Sector TIC	Reglamenta puntos de atención al ciudadano en ambientes físicos y digitales	Fortalece los Centros de Atención Integrada y Puntos Vive Digital como nodos de equipamientos.
RESINTOS FERIALES	Ley 1558 de 2012, Art. 21 (modificado por Ley 2294 de 2023, Art. 307)	Autoriza a las cámaras de comercio, en asocio con el FONTUR, Nación y entidades territoriales, a destinar recursos a recintos feriales como parte de la infraestructura turística	Reconoce a los recintos feriales como equipamientos estratégicos para el desarrollo turístico, generadores de empleo y dinamizadores económicos
SERVICIOS FUNERARIOS	Ley 9ª de 1979 – Código Sanitario Nacional	Artículos 295 a 314 regulan cementerios, crematorios y disposición final de cadáveres	Establece requisitos técnicos y sanitarios para la localización y operación de estos equipamientos
	Decreto 1333 de 1986 (Régimen Municipal)	Faculta a los municipios para reglamentar servicios funerarios	Permite establecer zonas para cementerios y fijar tarifas

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025..

4.7.1.4 Normativa Distrital.

El sistema de equipamientos del Distrito de Cartagena de Indias se rige principalmente por lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el cual define en sus artículos 251 y 341 una clasificación funcional de los equipamientos colectivos y fija criterios generales para su localización, provisión y articulación con la estructura urbana. Esta norma constituye el marco estructurante del suelo dotacional en el Distrito.

De forma complementaria, Cartagena cuenta con un conjunto de normas distritales de nivel reglamentario, administrativo y sectorial, que desarrollan aspectos operativos clave, como la recepción e incorporación de áreas de cesión, el inventario y administración de bienes inmuebles, y la definición de políticas públicas sectoriales. Estas disposiciones, aunque dispersas, permiten identificar obligaciones institucionales en materia de provisión, mantenimiento y gestión de los distintos tipos de equipamientos sociales, funcionales y de soporte.

Entre estas normas se encuentran decretos administrativos, acuerdos del Concejo Distrital, planes sectoriales y documentos CONPES de política pública.

Tabla 203 Normativa Planes y Políticas Distritales sobre Equipamientos

SECTOR	NORMA O INSTRUMENTO	CONTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
General	Decreto 1701 de 2015	Funciones de la Dirección de Apoyo Logístico	Administra inventario de bienes muebles e inmuebles, incluyendo equipamientos sociales
	Decreto 0399 de 2019	Funciones de la Dirección de Control Urbano	Establece que esta dependencia recibe las cesiones urbanísticas, incluidas zonas para equipamientos
	Decreto 1171 de 2021	Titulación e incorporación de bienes públicos	Formaliza la incorporación de equipamientos surgidos en procesos de legalización o urbanización
Educación	Plan Sectorial de Educación 2020–2023	Línea de acción para infraestructura educativa	Define megaproyectos, ampliaciones, adecuaciones y prioridades de cobertura escolar
	Decreto 1433 de 2020	Junta Administradora del FFIE	Gestiona recursos del Fondo de Financiamiento de Infraestructura Educativa
Salud	Plan Territorial de Salud 2024–2027 (DADIS)	Planificación sectorial de salud	Establece prioridades en infraestructura hospitalaria, centros de salud y puestos de atención
Bienestar social	Acuerdo 111 de 2022	Creación de la Casa de la Mujer	Determina la destinación de un equipamiento para atención integral de mujeres y sus derechos
	CONPES 04 de 2024	Política de primera infancia, infancia y adolescencia	Implica la provisión de CDI, centros juveniles y equipamientos de fortalecimiento familiar

SECTOR	NORMA O INSTRUMENTO	CONTENIDO	APLICACION - EQUIPAMIENTOS
	CONPES 03 de 2024	Política pública de juventudes	Requiere equipamientos para formación, participación y servicios diferenciados para jóvenes
	CONPES 05 de 2024	Política de participación ciudadana	Fortalece los espacios físicos para participación, como casas de justicia o centros comunitarios
Culto	Acuerdo 112 de 2022	Política pública de libertad religiosa	Impulsa infraestructura de culto y garantiza espacios adecuados para su práctica
Seguridad y rescate	Acuerdo 017 de 2019 (modifica el Acuerdo 020 de 2016)	Sistema de Seguridad, Salvamento y Rescate Náutico y Marítimo	Regula estaciones de salvavidas, cuerpos de rescate y seguridad costera
Servicios públicos	PGIRS 2024–2026 (Decreto 1980 de 2024)	Gestión de residuos sólidos	Incluye centros de acopio, reciclaje, estaciones de transferencia y disposición final como equipamientos
	Decreto 605 de 1996	Reglamentación del servicio de aseo	Soporte normativo para instalaciones asociadas a la prestación del servicio de aseo

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.7.2 Planes, Programas y Proyectos

En esta sección se recopilan los programas formulados en el Decreto 977 de 2001, identificando su nivel de ejecución y los aspectos que no lograron desarrollarse, así como los programas y proyectos priorizados en el Plan de Desarrollo 2024–2027, entre los que se destaca la formulación de Planes Maestros de Equipamientos y Hábitat como herramientas clave para consolidar la red de servicios colectivos.

Asimismo, se consideran los proyectos estructurantes que deben reconocerse por su impacto potencial en el modelo territorial y en la red de equipamientos, como por ejemplo el proyecto de transformación integral del mercado de Bazurto y la construcción del nuevo aeropuerto en Bayunca. Ambos representan oportunidades para reorganizar centralidades urbanas, mejorar la accesibilidad a servicios y descongestionar zonas críticas del sistema urbano.

Finalmente, se identifican otros desarrollos de gran escala que inciden directamente en la estructura de equipamientos de la ciudad, tales como el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario", actualmente en proceso de modificación por parte del Ministerio de Vivienda, el cual incorpora suelo para dotaciones en el norte del Distrito; el desarrollo de Serena del Mar, que en suelo suburbano ha integrado un hospital de tercer nivel, una sede universitaria y una terminal satélite de transporte; así como diversos planes parciales que han promovido la creación de nuevas centralidades con presencia de equipamientos públicos y privados.

A partir de este contexto, se presenta a continuación un análisis detallado que contrasta lo previsto con lo efectivamente ejecutado, identifica los programas activos en el actual periodo de gobierno y destaca los proyectos con mayor potencial para orientar la reorganización del sistema de equipamientos del Distrito.

4.7.2.1 Programas del POT

La Tabla 204, resume la información extraída del Documento de Seguimiento y Evaluación – Plan de Ordenamiento Territorial (Vigencia 2024), como parte del proceso del diagnóstico técnico. Contiene un consolidado de los programas y proyectos asociados al componente de equipamientos colectivos incluidos originalmente en el Decreto 0977 de 2001, así como su respectivo estado de ejecución, nivel de avance, detalles técnicos relevantes y vinculación con los distintos Planes de Desarrollo Distritales adoptados entre 2010 y 2024.

El cuadro tiene como objetivo identificar las trayectorias institucionales de cada iniciativa, facilitando el análisis técnico de las permanencias, reformulaciones o rezagos que han afectado el cumplimiento de las metas sectoriales asociadas a salud, educación, cultura, seguridad, recreación y otros servicios urbanos. Su lectura permite establecer la necesidad de redefinir prioridades y ajustar el sistema de equipamientos a las condiciones actuales del territorio.

Tabla 204. Estado de Programas y Proyectos de Equipamientos contenidos en el Decreto 0977 de 2001.

PROGRAMA	PROYECTO	ESTADO	DETALLE	RELACIÓN CON PD
Espacios de Vida	Plazas Cívicas – Zona Caribe, La Virgen, Centro y Zona Verde	100%	Intervenciones en plazas de Santa Rita, Jorge Artel, Country y Zona La Virgen; incluyeron pavimentación, paisajismo y accesibilidad.	PD 2020–2023: Avance en recuperación física. Meta parcial de formalización (25%). Obras desarrolladas 2019–2022 en marco del Plan de Intervención Territorial.
	Parques Lineales y Equipamientos Colectivos	100%	Incluye parques en Crespo, Getsemaní, Pie de la Popa, Camino del Medio y Alameda La Victoria. Integración ecológica y funcional.	PD 2016–2019: Intervención en el Parque Lineal de Crespo (Sendero peatonal). PD 2020–2023: Continuidad en Getsemaní y Pie del Cerro. PD 2024–2027: Referenciados en programas de nodos comunitarios y revitalización barrial.
	Parques Urbanos	100%	126 parques reportados en 2019; formalización de 14 convenios con privados (meta: 55). Obras físicas ejecutadas.	PD 2020–2023: Meta de 55 convenios de adopción. Se formalizaron 14 (25%). Base del sistema de espacio público barrial. Programa sigue vigente y en evaluación a 2024.
	Parque La Popa	No ejecutado	Formulado como macroproyecto, sin implementación.	Retomado como AUI-12 en la revisión del POT 2023. PD 2024–2027 no prioriza recursos para ejecución.
	Parque Espíritu del Manglar	100%	Rehabilitado e inaugurado en 2017.	Rehabilitación con recursos del Departamento en 2017. PD 2024–2027: En curso mantenimiento de parques centrales junto al Parque Centenario.
Mercados	Consolidación Mercado Santa Rita	100%	Proyecto ejecutado. Mercado en funcionamiento, aunque con limitaciones en infraestructura complementaria y	PD 2016–2019: Obras de adecuación. PD 2020–2023: Seguimiento en contexto de sistema de abastecimiento. PD 2024–2027: No

PROGRAMA	PROYECTO	ESTADO	DETALLE	RELACIÓN CON PD
			accesibilidad.	priorizado.
	Construcción Sistema de Mercados Fase I	0%	No ejecutado. El proyecto fue formulado como parte de una estrategia distrital de mercados satélite.	PD 2020–2023: Identificado como parte del Sistema de Abastecimiento Urbano pero sin ejecución presupuestal. PD 2024–2027. Mencionado como prioridad futura.
	Centro de Integración Regional 1ª Etapa	0%	No ejecutado. Formulado como parte de proyectos de reubicación de ventas y nodos logísticos periféricos.	PD 2024–2027: Reaparece en línea estratégica de abastecimiento territorial y mercados agroecológicos.
Equipamiento Deportivo	Mejoramiento Gimnasio de Boxeo y Pesas	100%	Mejoramiento realizado en el Coliseo Bernardo Caraballo y otros centros del IDER. Dotación incluida.	PD 2016–2019: Intervenciones físicas. PD 2020–2023 y PD 2024–2027: Referenciado en plan de escenarios deportivos.
	Construcción y Mejoramiento de Escenarios Deportivos	100%	Incluye canchas múltiples, coliseos barriales y recuperación de escenarios en El Pozón, Nelson Mandela, Chambacú, entre otros.	PD 2020–2023: Rehabilitación e iluminación. PD 2024–2027: Continuación con énfasis en inclusión y mantenimiento.
	Mantenimiento y Dotación de Escenarios Deportivos	100%	Mantenimiento general con dotación parcial. Articulación con IDER para gestión de escenarios.	PD 2020–2023: Ejecución mediante convenios con juntas de acción comunal. PD 2024–2027: Continúa con recursos locales.
	Iluminación Escenarios Deportivos	100%	Sistema de iluminación en escenarios de alto tráfico: Chambacú, Blas de Lezo, La Candelaria, entre otros.	PD 2020–2023: Inversión en alumbrado deportivo. PD 2024–2027: Articulación con Plan Maestro de Iluminación.
Unidad Deportiva Juegos 2006	Terminación Estadio de Beisbol Juvenil	0%	No ejecutado. Incluido en los compromisos del ciclo 2006. A la fecha, sin diseño aprobado ni asignación presupuestal.	PD 2020–2023 y 2024–2027: No priorizado. En revisión técnica del IDER.

PROGRAMA	PROYECTO	ESTADO	DETALLE	RELACIÓN CON PD
	Iluminación Estadio Pedro de Heredia	100%	Proyecto ejecutado. Reemplazo y modernización de luminarias de alta potencia.	PD 2016–2019: Obras finalizadas. No reportado en planes posteriores.
	Cubierta Estadio de Softbol Chiquinquirá	100%	Construcción ejecutada entre 2018–2020. Se reporta uso continuo por parte de ligas deportivas.	PD 2020–2023: Mantenimiento menor. PD 2024–2027 no figura como prioridad.
	Diseño del Estadio de Atletismo	100%	Diseño arquitectónico y técnico elaborado. Ejecución futura condicionada a financiación nacional.	PD 2020–2023: Se planteó como meta. PD 2024–2027: Figura en cartera de proyectos en espera de financiación.
	Diseño de la Bolera Cartagena de Indias	0%	Diseño no ejecutado. El predio fue sujeto a estudio jurídico por problemas de titularidad.	PD 2020–2023: Identificado como parte del Plan Maestro de Escenarios. Sin avance.
	Diseño de la Unidad para Tenis de Campo	100%	Diseño completado y aprobado por el IDER. No se ha iniciado ejecución física.	PD 2020–2023: Listado como proyecto estructurado. PD 2024–2027: Pendiente gestión presupuestal.
	Diseño y Construcción del Coliseo Mayor 1ª Etapa	0%	No ejecutado. Proyecto permanece en etapa de formulación.	PD 2020–2023: Incluido como proyecto en cartera. Sin recursos asignados.
	Construcción de la Piscina Olímpica 1ª Etapa	100%	Obra ejecutada parcialmente. Faltan elementos técnicos complementarios para su uso competitivo.	PD 2020–2023: Avance estructural. PD 2024–2027: Segunda etapa en programación.
	Reconstrucción Plaza de Toros	100%	Estructura intervenida como espacio multipropósito. No se destinó exclusivamente a fines taurinos.	PD 2016–2019: Obras finalizadas. Incluida como infraestructura cultural en el Decreto 0977 de 2001.
Infraestructura Educativa	Mejoramiento de la infraestructura educativa	100%	Obras de ampliación, reorganización y mantenimiento de sedes educativas en Ternera, Membrillal y	PD 2016–2019: Intervenciones iniciales. PD 2020–2023: Programa central de inversión

PROGRAMA	PROYECTO	ESTADO	DETALLE	RELACIÓN CON PD
			Pasacaballos.	educativa.
	Adquisición de Lotes para ampliar la Infraestructura	100%	Gestión predial realizada en zonas con déficit de cobertura. Adquisiciones formalizadas en Bayunca y El Pozón.	PD 2020–2023: Ejecutado parte del proceso de ampliación física de la red educativa. PD 2024–2027: Continuidad prevista.
	Construcción de 3 nuevas concentraciones escolares	33%	Obras iniciadas pero con ejecución parcial. Construcción avanzada en Bayunca. Pozón y Nuevo Bosque pendientes.	PD 2020–2023: Meta de cobertura urbana y rural. PD 2024–2027: Proyectos incluidos en Plan Maestro de Infraestructura Educativa.
	Centro Educativo - Proyecto Sueños y Oportunidades	100%	Construcción concluida. Centro destinado a atención integral a jóvenes en riesgo.	PD 2020–2023: Proyecto priorizado en línea de inclusión social y educativa.
	Construcción estaciones de policía y sedes JAL	100%	Equipamientos cívico-administrativos construidos para fortalecer la gobernanza local.	PD 2020–2023: Vinculados a estrategias de fortalecimiento territorial y seguridad ciudadana.
	Construcción sistema integral de Medicina Legal y ciencia forense	100%	Estructura física construida. En proceso de dotación por parte del ente nacional.	PD 2020–2023: Proyecto estratégico en justicia. PD 2024–2027: Seguimiento pendiente en articulación interinstitucional.
	Reparación y construcción inspecciones de Policía y Comisarías de Familia	100%	Obras en barrios de alta conflictividad como Olaya Herrera y El Pozón. Refuerzo de equipamientos de justicia local.	PD 2020–2023: Meta en línea de protección social y justicia local. PD 2024–2027: Incluido en seguimiento de infraestructura sectorial.
	Centros de Mediación	0%	No ejecutado. Formulado como estrategia de resolución de conflictos. Sin avances en fase de diseño ni localización.	PD 2020–2023: Proyecto de interés. PD 2024–2027: No priorizado.

PROGRAMA	PROYECTO	ESTADO	DETALLE	RELACIÓN CON PD
	Amoblamiento Urbano	100%	Dotación e instalación de mobiliario urbano en nodos educativos y barriales. Incluye bancas, señalética y pérgolas.	PD 2020–2023: Inversión en entornos escolares y plazas barriales. PD 2024–2027: En línea de espacio público y accesibilidad.
Electrificación rural	N/A	100%	Ejecutado en corregimientos con déficit de cobertura eléctrica. Conectividad mejorada para más de 300 familias.	PD 2020–2023: Parte del programa de servicios básicos rurales. PD 2024–2027: Continúa en zonas con baja densidad poblacional.
Electrificación Mercado Bazurto	N/A	100%	Proyecto ejecutado parcialmente. Mejora de redes internas y alumbrado en área de ventas de alimentos.	PD 2020–2023: Intervención parcial. PD 2024–2027: Propuesto dentro de modernización integral del mercado.
Mejoramiento de los cementerios del Distrito	N/A	100%	Intervenciones en Cementerio de Manga, Pasacaballos y El Pozón. Incluye cerramientos, drenaje y señalización.	PD 2020–2023: Proyecto ejecutado. En PD 2024–2027 no figura como línea prioritaria.
Obras del Fondo de Desarrollo Local	Inversiones en obras de inminente peligro (Equipamientos)	Sin Información	No hay información consolidada sobre su ejecución. Se presume intervención dispersa por parte de alcaldías locales.	PD 2020–2023 y 2024–2027: Línea presupuestal abierta, sin sistema de monitoreo público consolidado.
Sistema de Espacio Público	Parques de Barrio	100%	Intervención de parques barriales en El Líbano, Nelson Mandela, Los Caracoles, entre otros. Incluye mobiliario y paisajismo.	PD 2020–2023: Obras ejecutadas por Secretaría de Infraestructura. PD 2024–2027 se prioriza su mantenimiento.
Centro Cultural y Tecnológico de Bazurto	N/A	0%	Proyecto no ejecutado. Requiere estructuración técnica y financiera. Predio no cuenta con condiciones urbanísticas resueltas.	PD 2024–2027: Reaparece como proyecto en formulación en línea de transformación sociocultural del entorno Bazurto.

Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación con base en el Documento De Seguimiento Y Evaluación – Plan de Ordenamiento Territorial (Vigencia 2024).

Los programas asociados al tema de equipamientos en el Decreto 0977 de 2001 debieron ser revisados periódicamente conforme a lo señalado por la norma, cada cuatro años. No obstante, a pesar de múltiples esfuerzos por parte de diferentes administraciones, no se logró aprobar una revisión del Decreto 0977 de 2001. En consecuencia, las metas originalmente definidas para un horizonte de 12 años se han extendido hasta la actualidad, afectando directamente la capacidad del Distrito para garantizar coberturas adecuadas frente a las dinámicas demográficas, sociales y urbanas recientes.

La revisión del programa de ejecución del Decreto 0977 de 2001, permite identificar algunas limitaciones en la consolidación del sistema de equipamientos colectivos del Distrito. Uno de los aspectos recurrentes es la inclusión de proyectos relacionados con el espacio público, como parques barriales y mobiliario urbano, dentro del componente de equipamientos, lo que ha generado ciertas confusiones conceptuales. Esta falta de diferenciación entre el sistema de espacio público y la infraestructura dotacional ha dificultado el seguimiento técnico y la clasificación adecuada de las intervenciones. Asimismo, no se ha distinguido con suficiente claridad entre la infraestructura de recreación activa (equipamientos deportivos y recreativos) y los elementos propios del sistema de parques y zonas verdes, lo cual ha generado ambigüedades en la planeación del suelo dotacional y en la aplicación de estándares de servicio.

Si bien se reporta un avance del 73,3% en la ejecución de proyectos incluidos en el programa, en muchos casos este avance corresponde a etapas preliminares como estudios y diseños, sin que necesariamente se refleje en la consolidación de redes funcionales o en una mejora sustancial en la cobertura territorial. Por otro lado, la falta de continuidad entre los distintos Planes de Desarrollo ha limitado la articulación del sistema de equipamientos a lo largo del tiempo. Si bien es cierto que varios programas han sido retomados por las distintas administraciones, los cambios de enfoque y prioridades entre gobiernos han dificultado su ejecución sostenida. La ciudad no cuenta aún con un instrumento técnico específico que oriente de manera integral la localización, priorización y gestión de este tipo de infraestructura, lo cual ha derivado en cierta dispersión y heterogeneidad en su distribución territorial.

En este orden de ideas, se evidencia que la revisión del POT debe incorporar, dentro de sus líneas programáticas, la estructuración de Planes Maestros de Equipamientos por sector (educación, salud, cultura, seguridad, entre otros), como mecanismo fundamental para consolidar un sistema de equipamientos adecuado. Estos planes deben establecer líneas estratégicas, metas, fuentes de financiación y criterios de localización, en articulación con los procesos de expansión, renovación y protección del suelo. Su desarrollo permitirá mejorar la definición de proyectos, priorizar intervenciones y orientar la inversión pública de manera técnica, sostenible y territorialmente equilibrada.

4.7.2.2 Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 "Cartagena, Ciudad de Derechos"

En el marco de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena, el Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 “Cartagena, Ciudad de Derechos” se convierte en un insumo estratégico de primer orden para la formulación del sistema de equipamientos urbanos y rurales. Lejos de limitarse a una visión operativa de la infraestructura, el Plan propone una política integral de consolidación de equipamientos que articula obras físicas, mejora institucional, planeación de largo plazo y garantía de derechos.

Uno de sus mayores aciertos, en lo relacionado con el sistema de equipamientos, es que plantea de manera explícita la necesidad de formular y actualizar una serie de instrumentos técnicos fundamentales. Entre ellos se encuentran la formulación e implementación de un Plan Maestro de Infraestructura Educativa; la revisión, actualización y ajuste del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico y su área de influencia para presentarlo ante el Ministerio de Cultura; un Plan Maestro de Servicios Urbanos e Institucionales al Ciudadano, orientado a mejorar la calidad, cobertura y articulación de los servicios públicos y administrativos; un Plan Maestro de Equipamientos Colectivos y Hábitat, que busca ordenar, optimizar y expandir la red de equipamientos sociales y comunitarios en coherencia con las dinámicas territoriales, la vocación del suelo y las necesidades diferenciales de la población; la elaboración de un estudio técnico, financiero y ambiental para la construcción de un nuevo Parque Cementerio Distrital; la actualización del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (ya realizado); y la actualización de los dos documentos normativos que rigen la operación de las plazas de mercado.

Además de lo anterior, el Plan contempla una amplia gama de programas y proyectos orientados a la construcción, mejoramiento, dotación, adecuación y formalización de equipamientos en distintas líneas estratégicas: salud, educación, cultura, seguridad, abastecimiento, turismo, participación ciudadana, desarrollo económico, entre otros. Para este diagnóstico, todos estos proyectos fueron organizados, sistematizados y clasificados de acuerdo al tipo de equipamientos para permitir identificar la relación entre los proyectos propuestos por el Plan de Desarrollo y aquellos contemplados en el Decreto 977 de 2001, así como determinar el impacto que las nuevas iniciativas generan sobre la cobertura urbana de servicios para la comunidad:

Tabla 205 Programas y Proyectos del Plan de Desarrollo.

LINEA ESTRATEGICA	COMPONENTE	PROGRAMA	META	TIPO EQP
SEGURIDAD HUMANA	Construcción de Paz, Derechos Humanos y Convivencia	Cartagena Avanza en Convivencia	Crear y poner en funcionamiento un Centro de Traslado por Protección-CTP en el Distrito	Seguridad y Justicia
		Fortalecimiento de Casas de Justicia, Comisarías de Familia e Inspecciones de Policía	Incrementar a ocho el número de Comisarías de Familia operando en el Distrito	Seguridad y Justicia
			Crear y poner en funcionamiento una Comisaría de Familia móvil en el Distrito	Seguridad y Justicia
			Incrementar a cinco el número de Casas de Justicia en operación en el Distrito	Seguridad y Justicia
			Crear cinco Centros de Conciliación en Equidad y/o Derecho en las Casas de Justicia del Distrito	Seguridad y Justicia
			Dotar treinta y tres Inspecciones de Policía técnica, tecnológica y operativamente	Seguridad y Justicia
		Asistencia, Atención y Reparación a Víctimas del Conflicto Armado	Construir y dotar un Museo de Memoria Histórica	Cultura y Memoria
			Garantizar una sede propia para la Mesa Distrital de Víctimas	Bienestar Social

LINEA ESTRATEGICA	COMPONENTE	PROGRAMA	META	TIPO EQP
		Derechos Humanos para la Vida Digna	Crear y poner en funcionamiento una casa de acogida para víctimas de trata de personas y mendicidad forzada	Bienestar Social
		Sistema Penitenciario y Carcelario	Poner en operación un establecimiento de reclusión distrital para personas privadas de la libertad	Seguridad y Justicia
	Salud Pública y Aseguramiento	Salud con Cobertura, Accesibilidad, Calidad e Inclusión	Construir dos nuevos centros de salud en el Distrito para la protección y el aseguramiento en salud	Salud
		Fortalecimiento del Centro Regulador de Urgencias, Emergencias y Desastres - CRUED	Construir y dotar un Centro Regulador de Urgencias y Emergencias con tecnología de punta	Salud
		Cementerios	Elaborar un estudio técnico, financiero y ambiental para la construcción de un Nuevo Parque Cementerio Distrital	Servicios funerarios
			Intervenir para mejoramiento y restauración arquitectónica un Cementerio Santa Cruz de Manga	Servicios funerarios
	Atención Integral a Grupos de Especial Protección	Protección Digna de las Personas Mayores	Construir y dotar cuatro Centros de Vida en el Distrito	Bienestar social
			Construir y dotar un hogar geriátrico para personas mayores en el Distrito	Bienestar social
		Asistencia a Personas con Discapacidad y/o sus Cuidadores	Implementar cuatro espacios lúdicos inclusivos para niños, niñas y adolescentes con discapacidad en el Distrito	Bienestar social
	Seguridad Ciudadana y Orden Público	El Cuerpo de Bomberos Avanza	Construir una Estación de Bomberos regional nueva	Seguridad y Justicia
			Adecuar una Estación de Bomberos	Seguridad y Justicia

LINEA ESTRATEGICA	COMPONENTE	PROGRAMA	META	TIPO EQP
		Seguridad ya con dotación a los organismos de seguridad, socorro, justicia y convivencia y tecnología para la prevención	Construir cuatro infraestructuras para la promoción de la cultura de la legalidad y la convivencia (CAIs, subestaciones, estaciones, centro de inteligencia)	Seguridad y Justicia
		Seguridad ya en las playas de Cartagena	Construir veinte garitas nuevas para la seguridad en playas	Seguridad y Justicia
VIDA DIGNA	Educación	Modernización de la Infraestructura Educativa	Formular e implementar un Plan Maestro de Infraestructura Educativa	Educación
			Legalizar sesenta (60) predios de Instituciones Educativas Oficiales	Educación
			Construir cinco (5) nuevas Instituciones Educativas Oficiales	Educación
			Reconstruir y/o ampliar quince (15) sedes educativas	Educación
			Mejorar y/o adecuar ochenta (80) sedes educativas	Educación
	Acceso a Servicios Básicos	Planificación de Servicios Básicos	Actualizar un Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos	Servicios Públicos
	Arte, Cultura y Patrimonio	Escenarios culturales vivos para transformar	Mejorar, adecuar y/o dotar treinta y cuatro (34) infraestructuras culturales accesibles, inclusivas y diversas	Cultura
			Construir y dotar dos (2) infraestructuras culturales accesibles, inclusivas y diversas	Cultura
		Memoria y patrimonio al servicio de la	Formular e implementar un Plan para la Consolidación y Promoción de la Memoria	Cultura

LINEA ESTRATEGICA	COMPONENTE	PROGRAMA	META	TIPO EQP
		ciudadanía	Histórica de Cartagena	
	Deporte y Recreación	Fortalecimiento y mantenimiento de la red de infraestructura deportiva	Construir un Complejo Deportivo Nuevo Chambacú	Deporte y Recreación
			Reconstruir dieciséis (16) escenarios deportivos	Deporte y Recreación
			Mantener, adecuar y/o mejorar trescientos (300) escenarios deportivos	Deporte y Recreación
			Construir doce (12) nuevos escenarios deportivos	Deporte y Recreación
	Primera Infancia	Entornos seguros para la primera infancia	Construir y dotar dos (2) Centros de Desarrollo Infantil en el Distrito	Bienestar Social
DESARROLLO ECONÓMICO EQUITATIVO	Diversificación Económica	Economía circular y negocios verdes	Implementar dos (2) plantas para la revalorización de residuos en zonas de tratamiento integral	Servicios Públicos
	Turismo Sostenible y Responsable	Seguridad, vigilancia y control para un turismo responsable	Poner en funcionamiento seis (6) Centros de Atención al Turista en el Distrito	Administrativo
		Infraestructura turística para el desarrollo	Dotar, adecuar, mejorar, mantener y/o construir nueve (9) infraestructuras turísticas	Administrativo
	Desarrollo Agropecuario	Cartagena ciudad de pescadores	Crear un (1) Centro de Acopio Integral	Abastecimiento
	Sistema Integral de Abastecimiento del Distrito	Desarrollo del nuevo sistema de mercados del distrito	Implementar cinco (5) fases del proceso de traslado del Mercado de Bazurto	Abastecimiento
		Gestión integral del sistema de mercados	Actualizar dos (2) documentos normativos que rigen la operación de la plaza de mercados	Abastecimiento

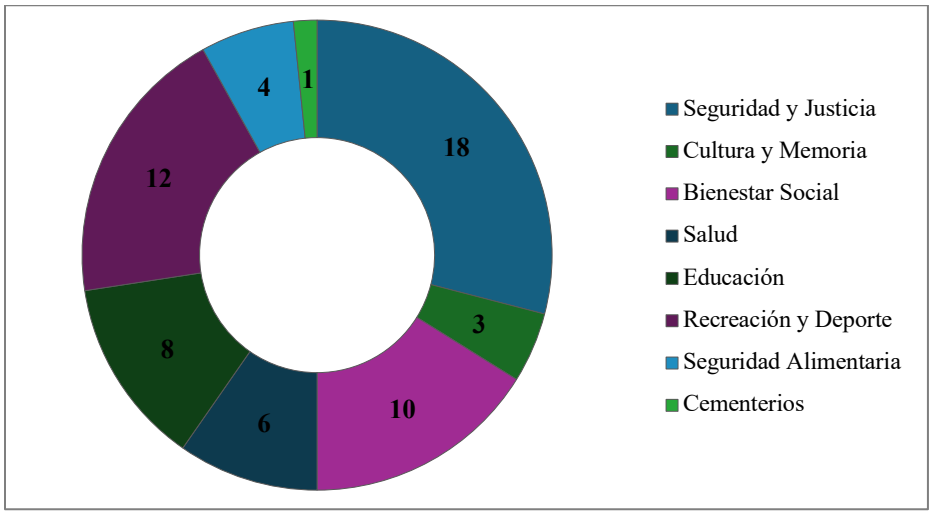
LINEA ESTRATEGICA	COMPONENTE	PROGRAMA	META	TIPO EQP
	Diversificación Económica	Economía circular y negocios verdes	Implementar dos (2) plantas para la revalorización de residuos en zonas de tratamiento integral	Servicios Públicos
	Turismo Sostenible y Responsable	Seguridad, vigilancia y control para un turismo responsable	Poner en funcionamiento seis (6) Centros de Atención al Turista en el Distrito	Administrativo
		Infraestructura turística para el desarrollo	Dotar, adecuar, mejorar, mantener y/o construir nueve (9) infraestructuras turísticas	Administrativo
	Desarrollo Agropecuario	Cartagena ciudad de pescadores	Crear un (1) Centro de Acopio Integral	Abastecimiento
	Sistema Integral de Abastecimiento del Distrito	Desarrollo del nuevo sistema de mercados del distrito	Implementar cinco (5) fases del proceso de traslado del Mercado de Bazurto	Abastecimiento
	Gestión integral del sistema de mercados	Desarrollo del nuevo sistema de mercados del distrito	Actualizar dos (2) documentos normativos que rigen la operación de la plaza de mercados	Abastecimiento
CIUDAD CONECTADA Y SOSTENIBLE	Ordenamiento del Territorio y Espacio Público	Instrumentos de planificación territorial	Formular nueve (9) instrumentos de planificación territorial y/o instrumentos normativos de gestión del suelo	Varios
			Revisar, actualizar y ajustar un (1) Plan de Ordenamiento Territorial para presentarlo ante el Concejo para su adopción	Varios
			Revisar, actualizar y ajustar un (1) Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico y su área de influencia para presentarlo ante el Ministerio de Cultura para su adopción	Varios
			Formular tres (3) Planes Maestros: Servicios Urbanos e Institucionales al Ciudadano, Conectividad y Accesibilidad, y uno de Equipamientos	Varios

LINEA ESTRATEGICA	COMPONENTE	PROGRAMA	META	TIPO EQP
			Colectivos y Hábitat	
			Formular cuatro (4) Actuaciones Urbanas Integrales	Varios
			Reformular, adoptar y hacer seguimiento a cinco (5) Planes Parciales	Varios
INNOVACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Impulsor de avance: Transparencia y Gobierno Abierto	Procesos administrativos óptimos y transparentes	Crear un (1) Centro Integral de Atención Ciudadano (CIAC)	Administrativo
	Participación Ciudadana y Acción Comunal	Organizaciones sociales sólidas e incidentes en el desarrollo local	Dotar y/o adecuar cien (100) sedes comunales en el Distrito	Bienestar Social
			Construir tres (3) sedes comunales en el Distrito	Bienestar Social
CAPÍTULO DE LOS PUEBLOS Y COMUNIDADES ÉTNICAS	Territorio Sitio de Paz y Pensamiento Colectivo	Centro de Estudio de Pensamiento Mayor Indígena Intercultural - CEMI	Diseño del Centro de Estudio de Pensamiento Mayor Indígena Intercultural	Bienestar Social

Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación con base en datos del Plan de Desarrollo 2024-2027 "Cartagena Ciudad de Derechos".

Se pudo identificar que el Plan de Desarrollo “Cartagena Ciudad de Derechos 2024–2027” incluye más de 60 proyectos orientados al fortalecimiento de la infraestructura social del Distrito, lo cual demuestra un compromiso claro con la garantía de derechos mediante equipamientos que mejoren la cobertura y calidad de servicios esenciales como salud, educación, cultura, justicia, deporte, bienestar social y abastecimiento.

Figura 319. Proyectos de Equipamientos por Sector PD



Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación con base en datos del Plan de Desarrollo 2024-2027.

Como se evidencia en el Gráfico 1, el volumen y diversidad de los proyectos representan una oportunidad estratégica para avanzar hacia una planificación del suelo dotacional más coherente, con redes funcionales de equipamientos y criterios de localización que respondan a las necesidades diferenciales de la población. Es importante resaltar que varios de los proyectos retoman objetivos que ya habían sido identificados en Decreto 0977 de 2001y su inclusión en el actual Plan de Desarrollo evidencia una voluntad de dar cumplimiento a estos pendientes, muchos de los cuales fueron aplazados por falta de revisión y ajuste del POT o limitaciones institucionales.

Adicionalmente, el Plan contempla una serie de macroproyectos de gran escala que, aunque se enmarcan en distintos sectores estratégicos como turismo, medio ambiente, cultura o seguridad, tienen una incidencia directa sobre el sistema de equipamientos del Distrito. Estos proyectos no solo introducirán nuevos usos y dinámicas en el territorio, sino que además potenciarán la articulación entre el espacio público, los servicios urbanos, la infraestructura social y la recuperación ambiental, contribuyendo a la consolidación de una red integrada de equipamientos para la ciudad.

A continuación, se destacan algunos de los macroproyectos más relevantes con efecto sobre el sistema de equipamientos urbanos y rurales:

Tabla 206. Relación de Macroproyectos en el Plan de Desarrollo 2024-2027.

MACROPROYECTO	DESCRIPCIÓN	TIPO DE EQP
Terminal de Cruceros Más Grande de Latinoamérica	Ampliación de la capacidad y calidad de la terminal de cruceros para potenciar el turismo internacional en Cartagena.	Turístico, portuario
Macroproyecto Distrito Creativo	Construcción de un Distrito Creativo, donde pueden confluir las ideas, el emprendimiento, el arte y entretenimiento.	Cultural, Turístico
Parque Temático del Gran Caribe Colombiano	Recuperación del Caño Juan Angola con enfoque paisajístico, cultural y turístico, a través de un parque temático socioambiental.	Cultural, ambiental, recreativo
Nueva Cárcel Distrital	Construcción de una nueva cárcel distrital	Seguridad y justicia
Recinto Ferial	Creación de un recinto ferial multifuncional.	Comercial, empresarial, salud
Una Nueva Mirada sobre la Ciénaga de la Virgen	Intervención integral en la Ciénaga de la Virgen mediante centros culturales, estaciones fluviales, bibliotecas y centros comunitarios.	Cultural, educativo, social, ambiental
Centro Administrativo Distrital	Construcción de una sede única para la administración distrital que centralice servicios y mejore la atención ciudadana.	Administrativo

Fuente: Secretaría de Planeación con base en datos del Plan de Desarrollo 2024-2027 "Cartagena Ciudad de Derechos".

4.7.2.3 Proyectos Estratégicos

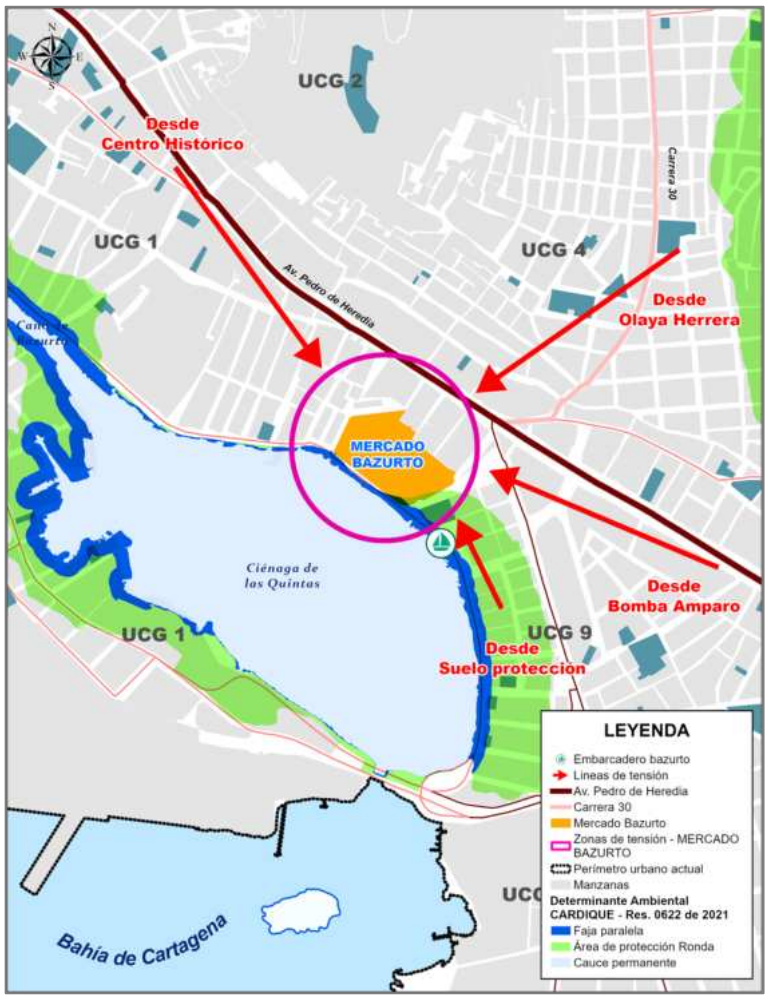
4.7.2.3.1 Proyecto: Reubicación del Mercado de Bazurto y Sistema de Mercados Públicos

La situación del Mercado de Bazurto, como se ilustra en la Imagen 1, constituye uno de los principales retos para la ciudad de Cartagena en materia de equipamientos urbanos, ordenamiento territorial y recuperación del espacio público. Aunque cumple un papel central como nodo de abastecimiento y comercialización de alimentos, su ubicación actual —en un punto estratégico de la red de movilidad— y las condiciones limitadas en aspectos de salubridad, seguridad y

accesibilidad, generan impactos negativos sobre el entorno inmediato y restringen el potencial de transformación urbana del sector.

La necesidad de intervenir este espacio ha sido reconocida desde hace décadas, y existe incluso una orden judicial de relocalización emitida por el Tribunal Administrativo de Bolívar desde el año 2010. Sin embargo, a la fecha, el Distrito no ha logrado concretar esta intervención, tema que deberá ser abordado de manera prioritaria en la revisión del POT.

Figura 320. Zona Mercado Bazurto



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Teniendo en cuenta la necesidad de efectuar el traslado del uso del mercado del alto impacto, el Decreto 0977 de 2001 delimitó el polígono correspondiente al área de influencia y lo incluyó

dentro de los planes parciales identificados para su desarrollo futuro. El Plan Parcial Bazurto, aún en fase de estudio, abarca aproximadamente 21.59 hectáreas que comprenden sectores de los barrios Barrio Chino, Martínez Martelo y Pie de la Popa.

Este sector ha sido asignado al tratamiento de Renovación Urbana, lo que permite transformaciones significativas en el uso y la intensidad del suelo, la optimización de los servicios públicos y la mejora integral del espacio público y la imagen urbana. Los usos del suelo previstos incluyen áreas residenciales (tipos A y B), institucionales y mixtas, orientados a promover un desarrollo urbano sostenible.

Adicionalmente, el área ha sido contemplada como nodo del componente acuático del Sistema Integrado de Transporte Multimodal, promovido por EDURBE S.A., que complementa el sistema Transcaribe con ocho estaciones fluviales, una de ellas proyectada en Bazurto.

En 2022, se suscribió un convenio con Findeter para adelantar la estructuración del proyecto "Sistema de Mercados Públicos del Distrito de Cartagena de Indias", con el fin de contar con una hoja de ruta técnica, social, predial, financiera, ambiental y jurídica que permitiera definir un modelo de negocio viable para desarrollar una red de mercados y avanzar en la relocalización de Bazurto. El objetivo del estudio era presentar un conjunto de alternativas de intervención que incluyeran ubicación, modelo operativo, fases de implementación y mecanismos de sostenibilidad financiera, permitiendo así tomar decisiones informadas por parte del Distrito. En paralelo, se contemplaba también la transformación del sitio actual de Bazurto, reconvirtiéndolo en un espacio de bajo impacto, con usos culturales, recreativos y turísticos, que con el objetivo de resignificar el lugar sin eliminar su identidad ni sus dinámicas sociales propias. No obstante, a la fecha no se han socializado los resultados del estudio.

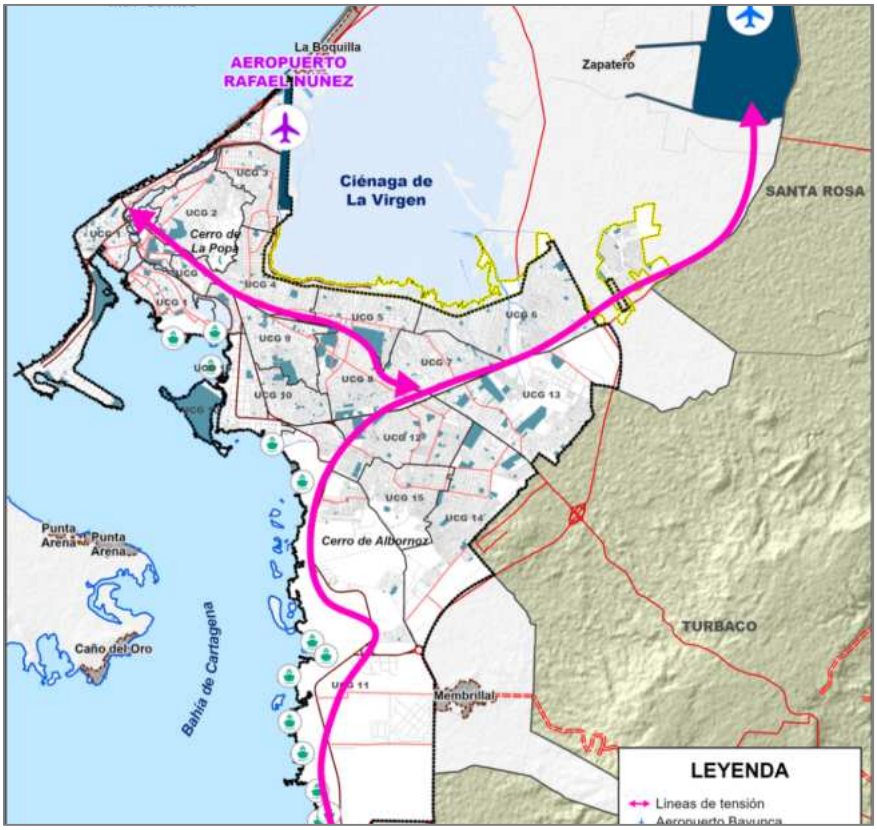
Incorporar este proyecto dentro de la revisión del POT, implica consolidar un sistema de abastecimiento para la ciudad, que identifique la localización y articulación de mercados públicos, tanto en suelo urbano como en suelo rural, y defina criterios y condiciones claras para la relocalización de Bazurto y su transformación en una nueva central de abastos moderna, funcional y bien conectada, garantizar un enfoque social y participativo en todos los componentes del proceso, reconociendo los derechos de los trabajadores informales, comerciantes y comunidades que

dependen directa o indirectamente del mercado. Así mismo, en el marco de la revisión del POT, se recomienda evaluar la pertinencia y viabilidad de este plan parcial, considerando las dinámicas actuales del sector, su rol dentro del sistema de abastecimiento y los desafíos asociados a su transformación funcional, social y territorial.

4.7.2.3.2 Proyecto: Nuevo Aeropuerto Internacional en Bayunca

El proyecto del nuevo aeropuerto internacional de Cartagena, ubicado en el corregimiento de Bayunca, constituye una de las apuestas más ambiciosas del Distrito en materia de infraestructura y conectividad aérea. De acuerdo con la Agencia Nacional de Infraestructura, este proyecto busca ampliar significativamente la capacidad de recepción de pasajeros nacionales e internacionales, con una infraestructura moderna, una pista de aterrizaje de más de 3.000 metros y un terminal capaz de atender hasta 17 millones de pasajeros al año en su primera fase, con proyección de crecimiento hasta 40 millones.

Figura 321. Localización Proyecto Aeropuerto Bayunca



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

La ubicación elegida, entre la Vía al Mar y la carretera La Cordialidad, no solo responde a una necesidad técnica y logística, sino que también introduce una transformación profunda sobre el ordenamiento territorial del norte del Distrito. El nuevo aeropuerto se perfila como un potente detonador de desarrollo urbano, con efectos que no se limitan a la actividad aeroportuaria, sino que activarán dinámicas de urbanización, inversión inmobiliaria, comercio, servicios y ocupación del suelo rural. Este escenario plantea retos significativos para la planificación territorial, ya que la experiencia nacional e internacional ha demostrado que infraestructuras de esta magnitud suelen atraer procesos espontáneos de crecimiento urbano informal, asentamientos precarios, deterioro ambiental y conflictos de uso del suelo, especialmente cuando no existe una planificación anticipada que oriente, regule y gestione adecuadamente el desarrollo inducido.

La incorporación del proyecto aeroportuario de Bayunca al POT debe entenderse no solo como una intervención de infraestructura de transporte, sino como una oportunidad estratégica para consolidar una nueva central de abastos y generar equipamientos colectivos asociados a un futuro hub logístico, comercial y de servicios. Desde la perspectiva del sistema de equipamientos, este proyecto puede convertirse en un nodo clave para integrar funciones de abastecimiento, conectividad regional, seguridad alimentaria y articulación con la red de servicios urbanos. En este sentido, la vocación productiva de las comunidades de Zapatero y Puerto Rey (basada en el cultivo de arroz) puede articularse con el desarrollo del hub logístico y de servicios proyectado en torno al nuevo aeropuerto de Bayunca. La excelente capacidad agrológica de los suelos de esta zona y la actividad agrícola local ofrecen una base sólida para fortalecer cadenas de abastecimiento, promover circuitos cortos de comercialización y generar sinergias entre el desarrollo rural y la infraestructura metropolitana.

4.7.2.3.3 Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen

El Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen constituye una de las actuaciones urbanísticas más relevantes dentro del modelo de ocupación propuesto por el POT de Cartagena. Con una extensión aproximada de 3.300 hectáreas, este territorio articula funciones ambientales, sociales, urbanas y de conectividad, y se configura como un espacio estructurante del sistema de equipamientos colectivos de la ciudad.

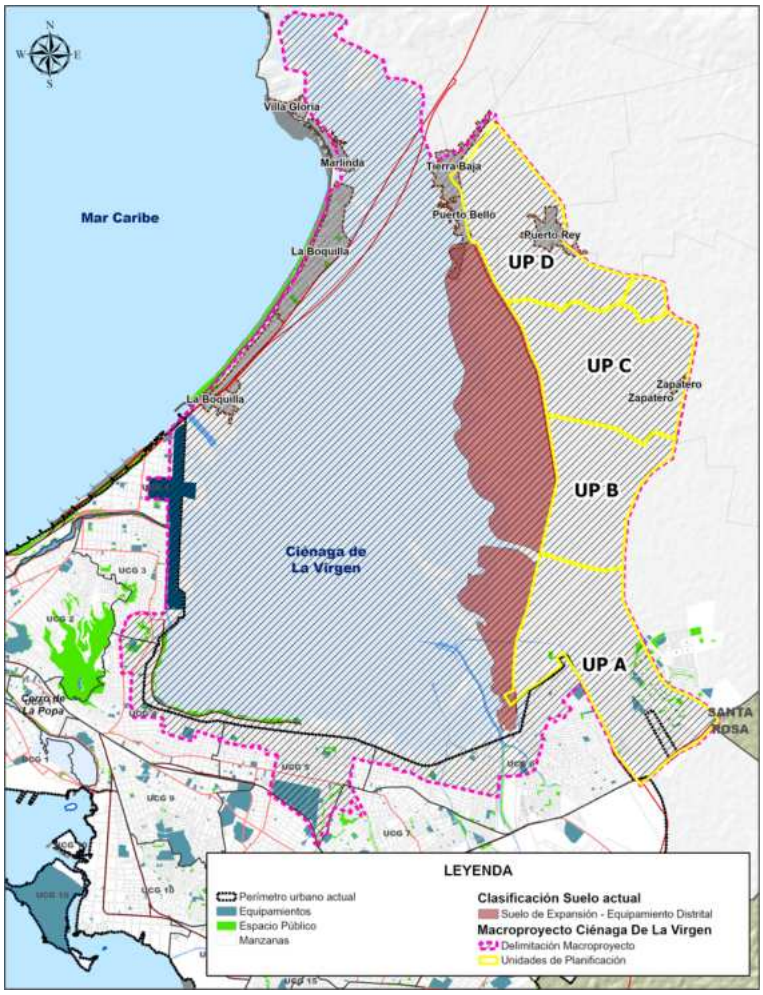
La consolidación de este macroproyecto no sólo permite recuperar y preservar un ecosistema estratégico, sino que habilita amplias oportunidades para dotar de equipamientos públicos a los sectores más deficitarios en cobertura, particularmente aquellos ubicados en el borde sur y oriental de la Ciénaga. Los suelos generados mediante la construcción de la Vía Perimetral —identificados como áreas aptas para urbanización— se han convertido en potenciales plataformas para la localización de equipamientos educativos, de salud, recreativos, culturales y de bienestar social, así como para nuevos desarrollos de vivienda de interés prioritario.

El conjunto de planes parciales delimitados en el área de influencia del macroproyecto, varios de ellos asignados al tratamiento de Renovación Urbana o Mejoramiento Integral, constituye un instrumento clave para viabilizar la integración de equipamientos y espacio público en zonas que históricamente han sido marginadas de la inversión pública. Esto permitirá no solo una redistribución más equitativa de la infraestructura urbana, sino también una mejora sustancial en las condiciones de habitabilidad y en la calidad de vida de la población residente.

Adicionalmente, el Comité de Implementación del Macroproyecto, creado mediante el Decreto 0669 de 2023, establece una institucionalidad articulada para coordinar la ejecución progresiva de las intervenciones previstas. Este comité, presidido por el Alcalde Mayor e integrado por entidades locales, regionales y nacionales, tiene entre sus funciones la promoción de la localización de equipamientos públicos en los suelos habilitados, el impulso de los planes parciales con participación comunitaria, y la articulación de estrategias de titulación y habilitación de suelo.

En suma, el Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen representa una oportunidad estratégica para consolidar un sistema de equipamientos inclusivo, resiliente y ambientalmente integrado, en armonía con el potencial natural del territorio y con una alta capacidad para incidir positivamente en la transformación social y urbana de Cartagena. El macroproyecto del Parque de la Ciénaga de la Virgen constituye una iniciativa estratégica planteada desde el Decreto 0977 de 2001 y recogida en sucesivos planes de desarrollo distrital.

Figura 322. Proyecto Ciénaga de la Virgen



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

En el marco de esta iniciativa mayor, se formuló el proyecto "Malecón Ciénaga de la Virgen" como unidad funcional prioritaria, orientada a materializar una fase de intervención sobre los suelos ganados a la ciénaga. Esta propuesta busca no solo generar espacio público de calidad y equipamientos de escala barrial y zonal, sino también cumplir una función de mitigación frente a inundaciones y procesos erosivos, mediante soluciones de drenaje e infraestructura hidráulica que acompañan la consolidación de la vía perimetral como eje estructurante del borde de agua.

Si bien el proyecto de esta fase del malecón logró avanzar con la entrega de los diseños de detalle y la asignación de recursos, su ejecución no se ha implementado en su totalidad hasta el momento. No obstante, se reconoce la importancia de retomar la visión integral del Parque de la

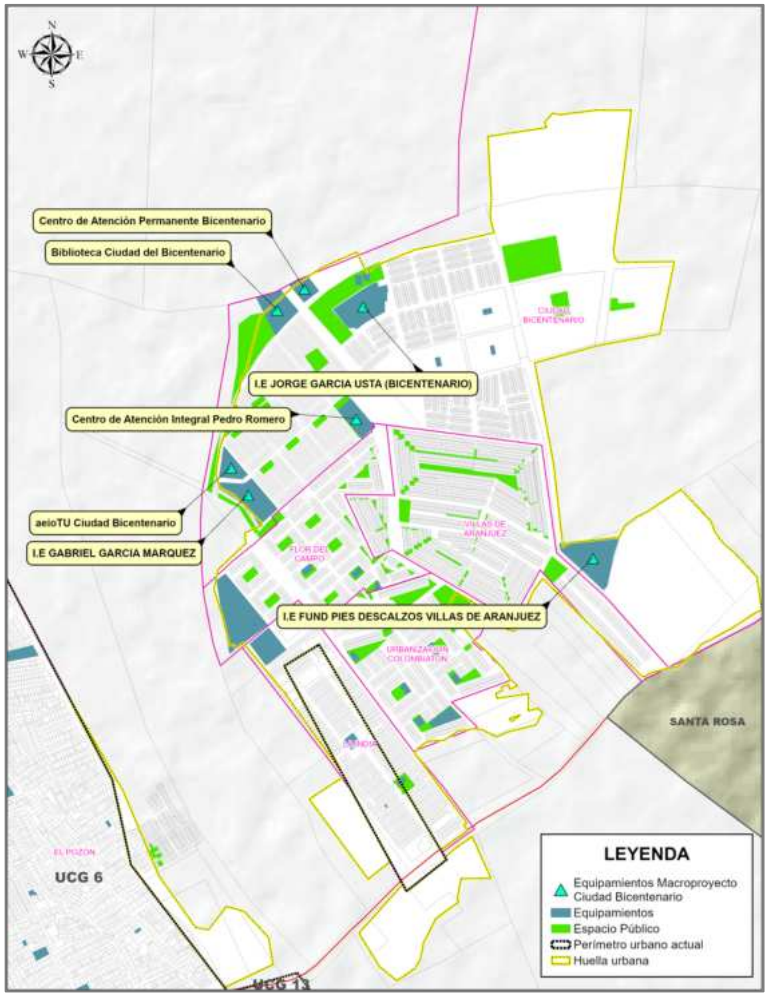
Ciénaga de la Virgen y de asegurar la continuidad del Malecón como componente clave de mitigación del riesgo, integración comunitaria y recuperación ambiental. Su propósito es recuperar el borde sur de la ciénaga mediante la consolidación de una franja pública continua que articule drenaje pluvial, movilidad peatonal y ciclística, zonas verdes y equipamientos colectivos en sectores vulnerables como Olaya Herrera, La María y República del Líbano, entre otros. Dado que esta intervención responde a criterios de sostenibilidad, resiliencia y equidad territorial, su incorporación en el nuevo modelo de ocupación del suelo y en el sistema de equipamientos y espacio público del POT se considera prioritaria.

4.7.2.3.4 Macroproyecto Ciudad Bicentenario

El Macroproyecto Ciudad Bicentenario constituye una de las principales apuestas de expansión urbana planificada en Cartagena, orientada a atender la demanda habitacional de hogares de menores ingresos mediante un modelo integral de desarrollo. Se localiza en el norte del Distrito, en suelo de expansión, y cuenta con antecedentes normativos y técnicos desde 2009, cuando fue incluido como Macroproyecto Nacional de Interés Social en el marco de la Ley 1537 de 2012. Posteriormente, su delimitación fue ajustada mediante la Resolución 1640 de 2020, y más recientemente mediante la Resolución 1360 de 2024.

Dentro del polígono definido para el desarrollo del macroproyecto se establecen Unidades de Ejecución, algunas de las cuales ya cuentan con procesos avanzados. En particular, las Unidades de Ejecución 1 y 2A incluyen una superficie no sujeta a modificación, en la cual se han formalizado 16 áreas de cesión al Distrito de Cartagena. Estas áreas se distribuyen en cinco destinadas a equipamientos colectivos, que deben integrarse funcionalmente al sistema distrital; diez correspondientes a zonas verdes, con potencial para articular espacio público y recreación barrial; y una asignada a cesión para vías, que garantiza la conectividad interna. Adicionalmente, se encuentra en trámite la cesión de tres áreas nuevas, lo cual ampliará el inventario público dentro del polígono.

Figura 323. Macroproyecto Bicenteario



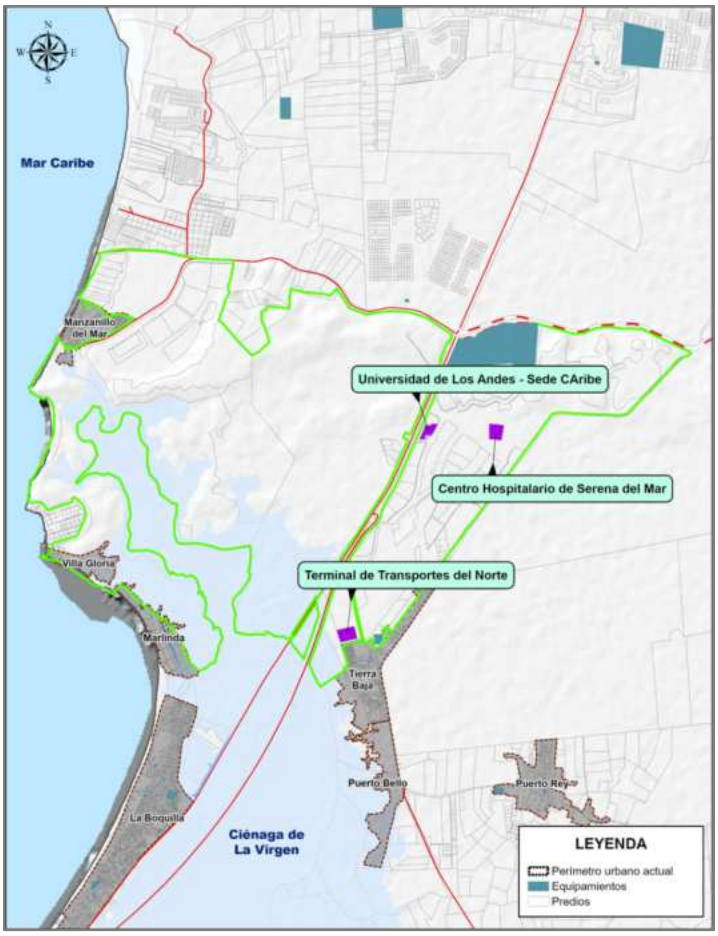
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Cabe destacar que el desarrollo del macroproyecto Ciudad Bicentenario ha estado acompañado por fallos judiciales, que han ratificado la necesidad de garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas, provisión de servicios públicos, acceso al sistema de equipamientos colectivos y la inclusión efectiva de los beneficiarios en la planificación urbana. Estas sentencias refuerzan la importancia de consolidar los equipamientos proyectados y articularlos con los sistemas urbanos distritales, en cumplimiento no solo de la normativa técnica y urbanística, sino también de los mandatos judiciales.

4.7.2.3.5 Proyecto Serena del Mar

El desarrollo de Serena del Mar constituye una de las operaciones urbanas más significativas del suelo rural-suburbano del norte del territorio distrital, cuya implementación ha avanzado mediante procesos de parcelación, en cumplimiento de las disposiciones establecidas por el Acuerdo 14 de 1994. Este proyecto se configura como un fuerte polo de desarrollo urbano, que ha comenzado a consolidarse como pieza clave dentro del modelo de ocupación y expansión territorial de Cartagena.

Figura 324. Proyecto Serena del Mar



Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

De acuerdo con las normas de ordenamiento aplicables, el desarrollo de Serena del Mar contempla la cesión de suelo para usos dotacionales y equipamientos colectivos, así como la conformación de espacio público estructurante, en el marco de una planificación integral del sector.

En este sentido, Serena del Mar ya cuenta con elementos estructurantes de escala Distrital, entre los que se destacan la sede norte de la Universidad de los Andes, el Hospital Serena del Mar, que presta servicios especializados a nivel regional; y una terminal satélite de transporte intermunicipal, como se ve en la imagen.

Por tanto, su incorporación en la revisión del POT como una unidad estratégica de consolidación urbana con función estructurante en el sistema de equipamientos resulta fundamental. Asimismo, su experiencia plantea retos y aprendizajes clave en términos de gestión del suelo suburbano, articulación público-privada y mecanismos de seguimiento y cumplimiento de obligaciones urbanísticas. En ese sentido, el posible proceso de incorporación de Serena del Mar al suelo urbano podría generar recursos significativos mediante mecanismos de gestión fiscal y tributaria, tales como la participación en plusvalías o cargas urbanísticas, los cuales podrían ser destinados a la financiación de proyectos en zonas con mayores déficits de espacio público y equipamientos, promoviendo así una redistribución más equitativa de las inversiones en el territorio.

4.7.2.3.6 Macroproyecto Eje Estratégico Pedro de Heredia – Ecobulevar

El corredor de la Avenida Pedro de Heredia constituye el principal eje de conectividad estructural del Distrito de Cartagena, articulando múltiples centralidades urbanas, zonas de alta densidad residencial y actividades económicas de gran dinamismo. Este eje soporta actualmente la operación de la troncal principal del sistema Transcaribe y concentra una alta demanda de servicios, movilidad y espacio público.

En el marco del Plan de Acción de Ciudades Sostenibles y Competitivas de Cartagena (2015–2033), formulado con apoyo de Findeter y la Fundación Metrópoli, se propuso el desarrollo del Ecobulevar Pedro de Heredia como una estrategia urbana integral orientada a mejorar la calidad del espacio público, la movilidad sostenible y la articulación entre nodos de equipamientos existentes. Este proyecto tiene como objetivo transformar gradualmente el corredor en un eje verde y multimodal, que priorice al peatón, la bicicleta y el transporte público, mientras incorpora infraestructura urbana de calidad y sistemas ambientales pasivos que reduzcan el impacto del tráfico y la contaminación.

Aunque no ha sido retomado explícitamente en el Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027, la estrategia del Ecobulevar sigue vigente, y su inclusión en la revisión del POT se recomienda como una operación urbana prioritaria para consolidar una red articulada de espacio público y equipamientos de escala local, zonal y metropolitana.

4.7.3 Sistema de Equipamientos

El Artículo 341 del Decreto 0977 de 2001, define el Sistema de Equipamientos como el conjunto de edificaciones destinadas a prestar servicios que satisfacen necesidades colectivas en distintos ámbitos:

1. Sociales: salud, educación y ciencia, cultura, deporte y recreación.
2. Económicos: comercio e industria.
3. Institucionales: servicios asistenciales, recreativos, administrativos, de seguridad, abastecimiento, funerarios, de culto y servicios públicos.
4. Físicos: infraestructura de transporte vehicular, aéreo, férreo e intermodal.

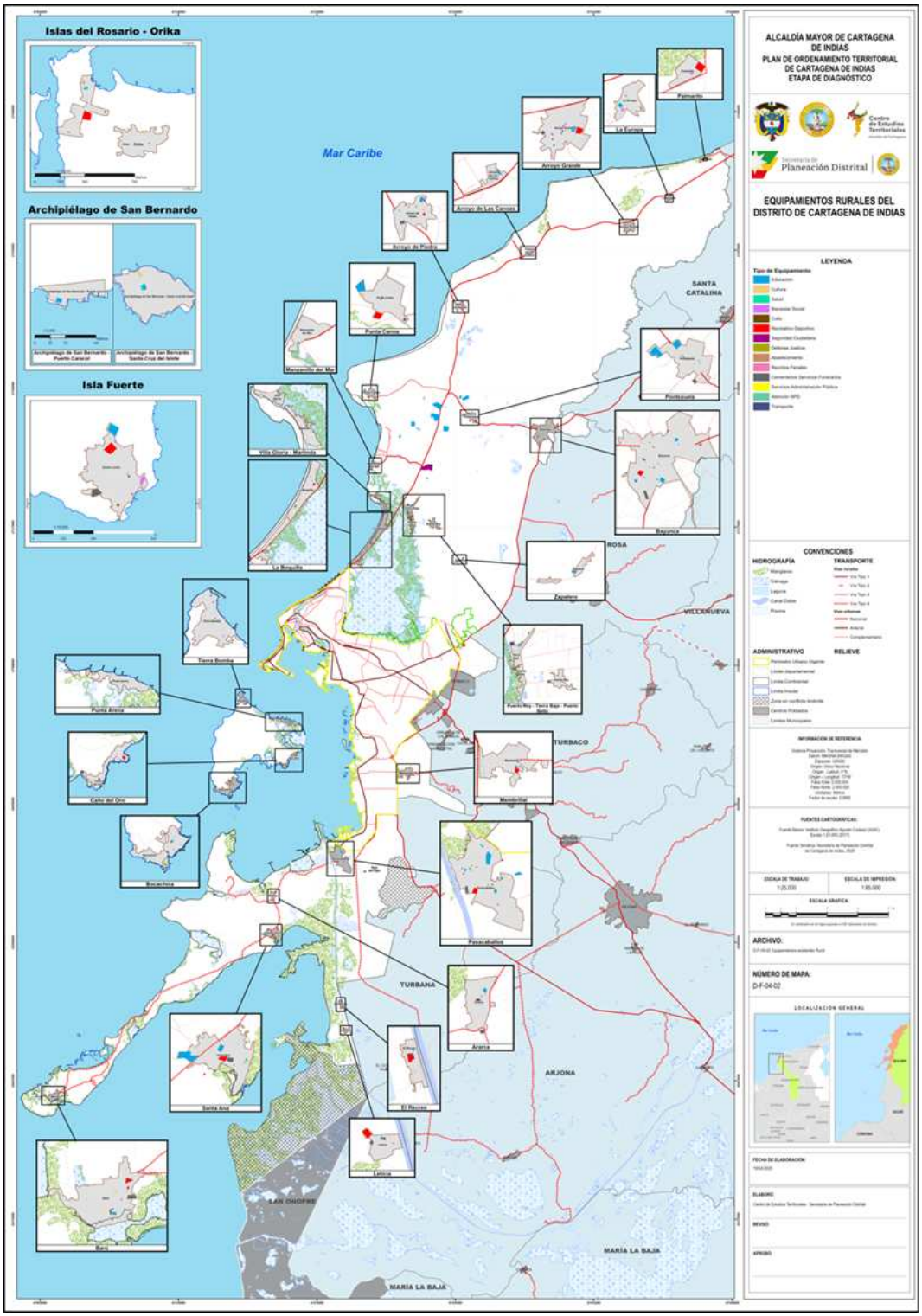
Además, el Artículo 250 del Decreto 0977 de 2001 complementa esta definición al establecer los usos institucionales en suelo urbano, que pueden ser asistencial, educativo, administrativo, cultural, seguridad, culto y recreativo, aplicables tanto a equipamientos públicos como privados.

Desde el diagnóstico, se clasifica el sistema de equipamientos según tres criterios complementarios: ámbito territorial, escala de cobertura y categoría funcional. Esta estructura metodológica, basada en la información del SIG POT y en los referentes normativos vigentes, permite organizar los datos y facilitar su análisis en términos de cobertura, distribución y articulación con las políticas sectoriales.

4.7.3.1 Clasificación por ámbito territorial

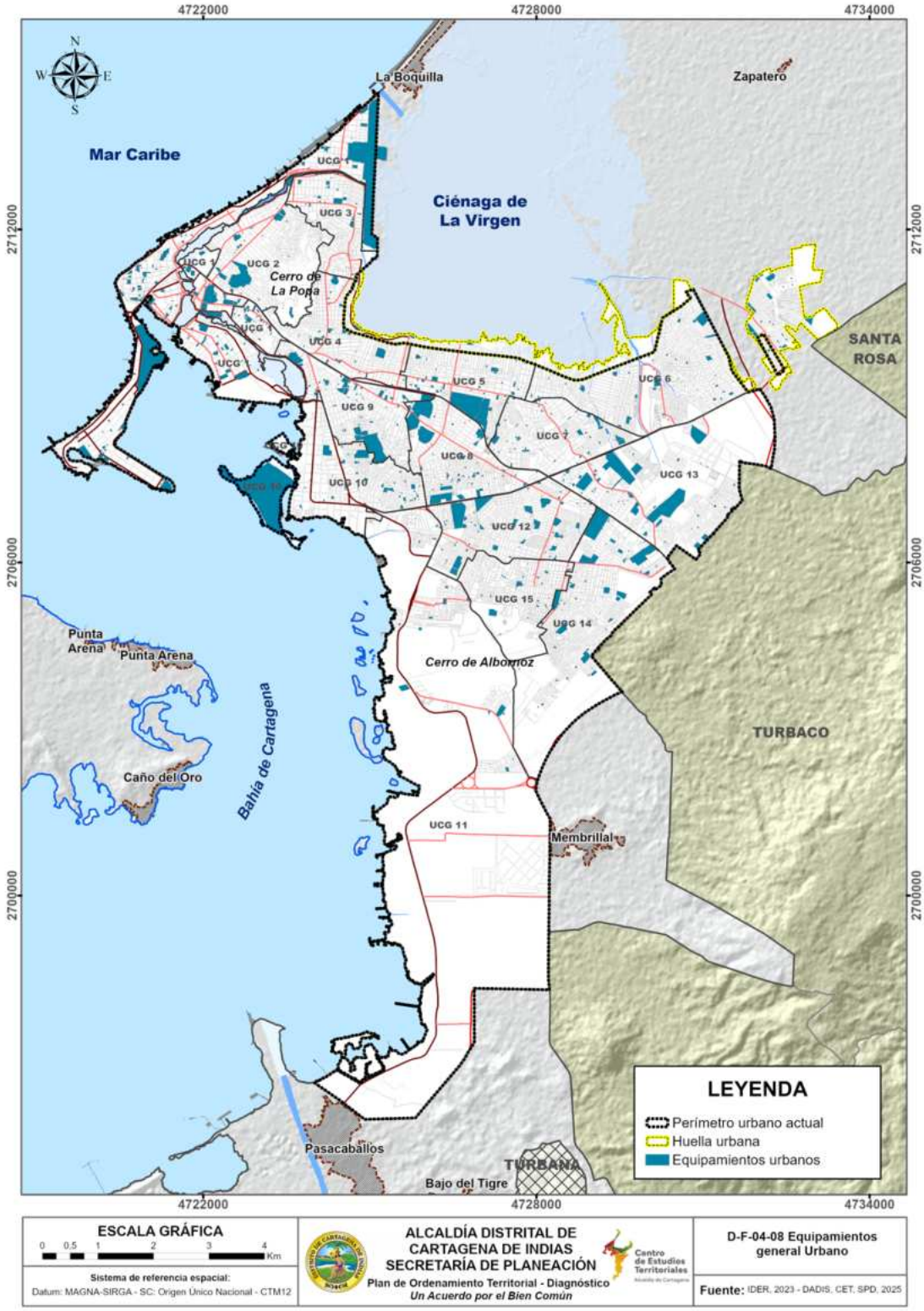
Se establece con base en la ubicación geográfica de los equipamientos dentro del sistema SIG POT, distinguiendo entre suelo urbano y suelo rural. Esta diferenciación permite observar brechas de cobertura, concentración de servicios y condiciones de accesibilidad en los distintos contextos del territorio distrital.

Figura 325. D-F-04-02 Equipamientos Rurales del Distrito de Cartagena de Indias



Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Figura 326. D-F-04-08 Equipamientos General Urbano



Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.7.3.2 Clasificación por escala

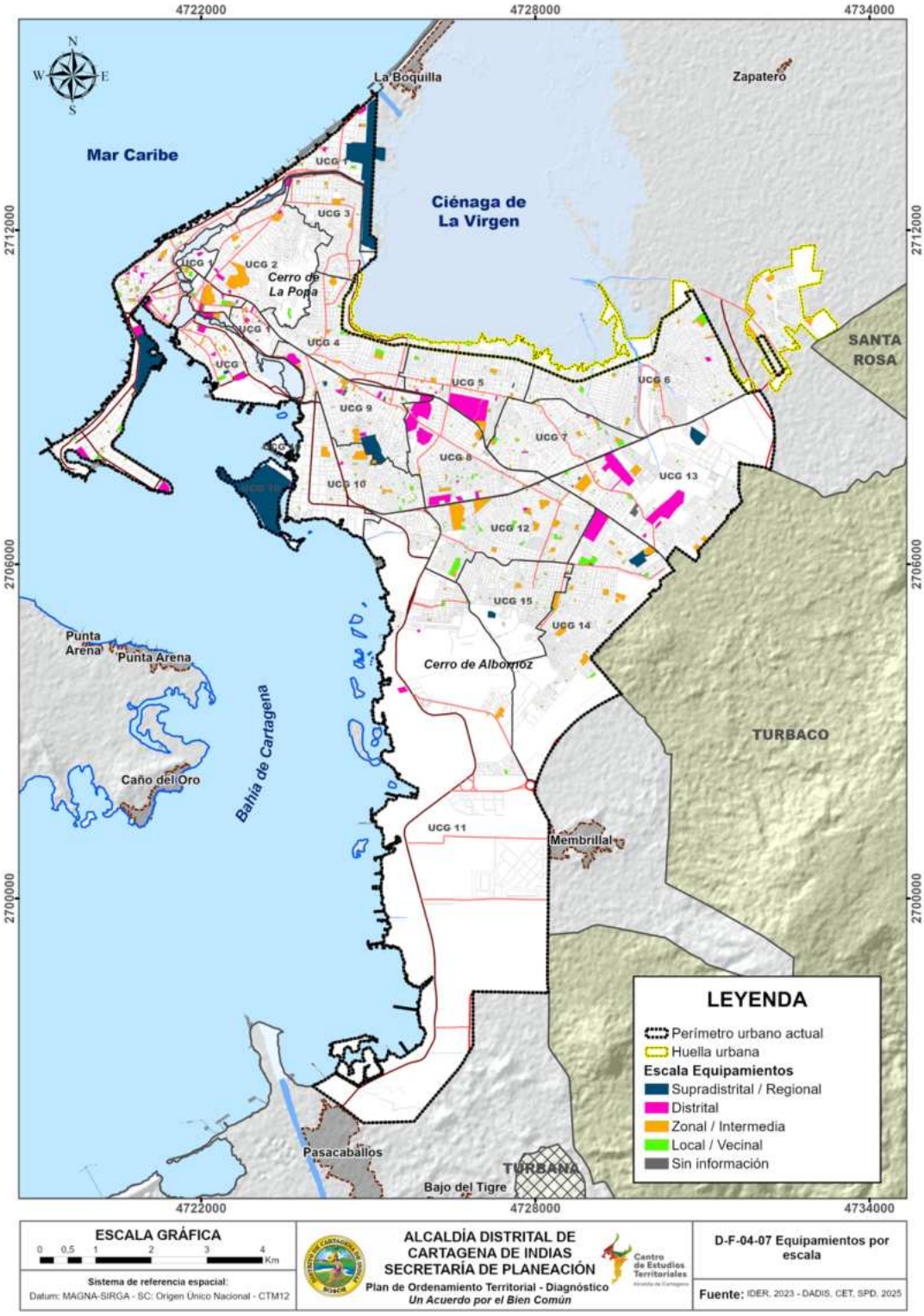
Se adopta la escala establecida de manera implícita en el Artículo 251 del Decreto 0977 de 2001, que distingue entre equipamientos de cobertura local, zonal, distrital y supradistrital, según el alcance funcional de los servicios prestados. Esta lectura resulta útil para analizar la jerarquía del sistema de equipamientos y su articulación con la estructura urbana.

Tabla 207 Clasificación de Equipamientos según su Escala

ESCALA	CARACTERÍSTICAS	EJEMPLOS POR FUNCIÓN
Local / Vecinal	Servicios de primera necesidad, de cobertura localizada. Bajo impacto ambiental y urbanístico. No generan congestión ni requieren infraestructura especializada.	- Asistencial: Puesto de salud, dispensario, sala cuna, centro comunal - Educativo: Guardería, jardín infantil, preescolar - Seguridad: CAI, puesto de policía - Culto: Capilla, sala de culto - Recreativo: Parques locales, clubes de barrio
Zonal / Intermedia	Servicios especializados, trascienden el barrio. Mediano impacto ambiental y urbanístico. Requieren edificaciones especializadas y zonas de estacionamiento.	- Asistencial: Centro de salud, clínica, hogar geriátrico - Educativo: Colegio, centro técnico, seminario - Administrativo: Notaría, JAL, curaduría - Cultural: Biblioteca, teatro, museo - Recreativo: Centro deportivo zonal, parques zonales
Distrital	Servicios de alta especialización, cubren todo el Distrito. Alto impacto urbanístico y ambiental. Demandan infraestructura de gran escala.	- Asistencial: Hospital general, gran clínica - Educativo: Universidad, escuela militar - Administrativo: Alcaldía, Gobernación, juzgados - Cultural: Centro de convenciones, auditorio sinfónico - Recreativo: Villa olímpica, plazas deportivas
Supradistrital / Regional	Servicios que trascienden el Distrito, de altísimo impacto. Asociados a redes técnicas de servicios públicos y funciones especializadas.	- Funerarios: Cementerio metropolitano, crematorio - Saneamiento: Relleno sanitario, plantas de bombeo - Servicios públicos: Plantas térmicas, estaciones de energía y gas - Transporte: Terminal intermodal, estaciones de transmisión regional

Fuente: Secretaría de Planeación con base el Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 0977 de 2001.

Figura 327. D-F-04-07 Equipamientos por Escala Suelo Urbano



Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

El mapa presenta una distribución preliminar de los equipamientos colectivos del distrito, clasificados por escala (supradistrital/regional, distrital, zonal/intermedia y local/vecinal), con base en la denominación de los equipamientos, información recolectada en el MIDAS, entre otros. Esta clasificación debe entenderse como un insumo inicial que será objeto de ajuste y validación durante la fase de formulación del POT, a partir de criterios técnicos más robustos, el análisis de funcionalidad, cobertura y accesibilidad, así como procesos de participación y verificación en campo.

4.7.3.3 Clasificación por categoría funcional y tipo

Se organiza a partir de la desagregación sectorial contemplada en la Ley 1077 de 2015 y en la base SIG POT, agrupando los equipamientos según su función principal (salud, educación, cultura, recreación, seguridad, bienestar social, entre otros), y según el tipo específico de servicio que prestan. Esta clasificación facilita el cruce con bases sectoriales, la identificación de déficits por componente, y la evaluación de cobertura conforme a los estándares técnicos.

Tabla 208. Clasificación de Equipamientos por Categoría Funcional.

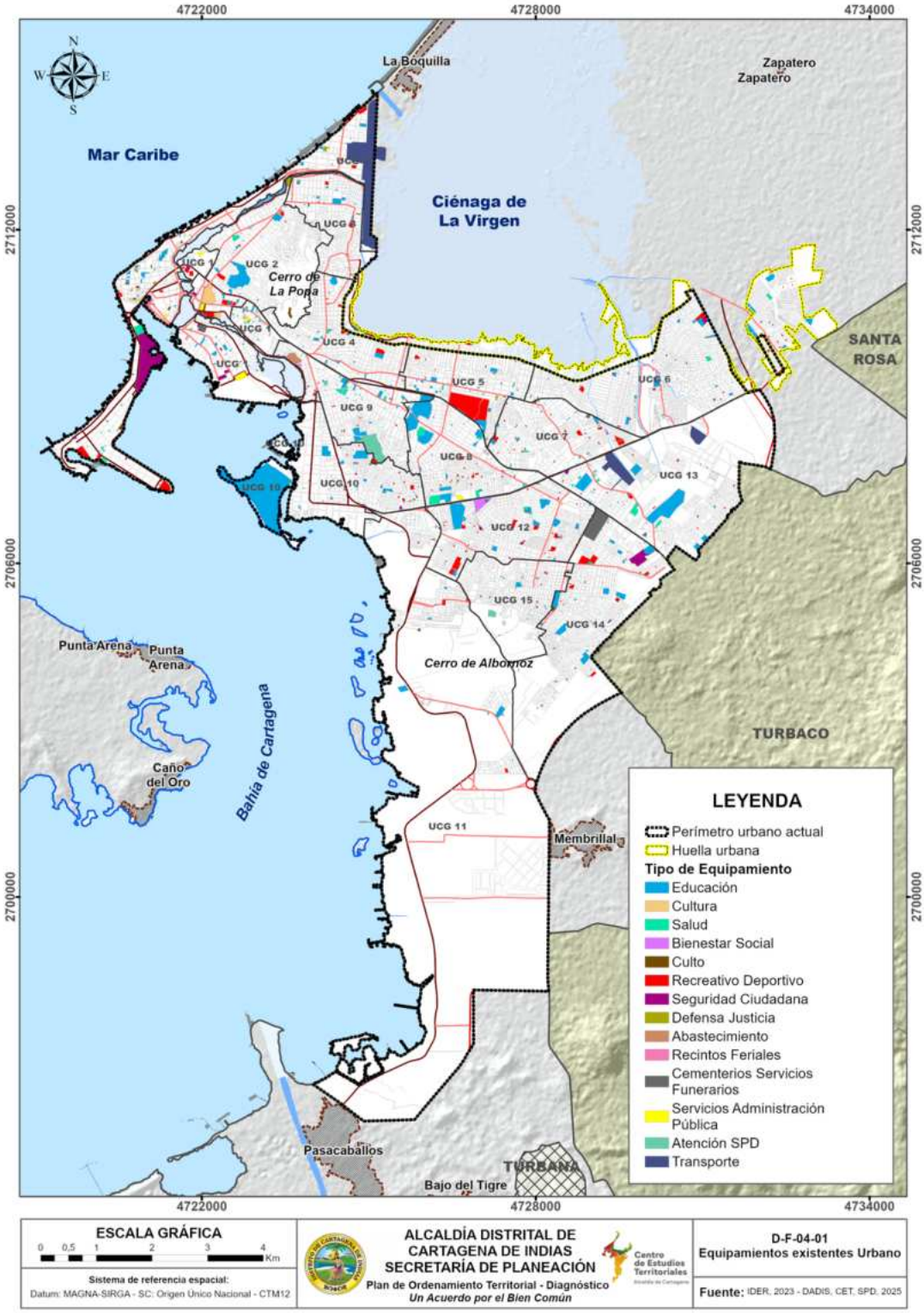
CATEGORIA	TIPO	DESCRIPCION
Equipamientos Básicos	Servicios Administración Pública	Equipamientos destinados a la gestión gubernamental y administrativa a nivel nacional, departamental o municipal. Albergan entidades responsables de planificar, coordinar y ejecutar políticas públicas, así como atender trámites ciudadanos.
	Seguridad Ciudadana	Aeropuerto de policía o militar, Comando de Atención Inmediata (CAI), Estación de bomberos, Institución de la policía, Batallón (LEA)
	Defensa Justicia	Equipamientos destinados a garantizar el acceso a la justicia, la administración judicial, la defensa de derechos, la resolución de conflictos, la investigación criminal y el cumplimiento de penas. Su función es asegurar la legalidad, la protección de derechos fundamentales y la atención oportuna a la ciudadanía en el marco del sistema judicial y penal.

CATEGORIA	TIPO	DESCRIPCION
	Cementerios Servicios Funerarios	Equipamientos destinados a la disposición final de cuerpos, conmemoración de fallecidos y prestación de servicios funerarios. Incluyen espacios para entierro, cremación, velación y otros rituales asociados.
	Abastecimiento	Equipamientos destinados al procesamiento, almacenamiento, distribución y comercialización de alimentos y productos agrícolas, fundamentales para el suministro urbano y regional. Pueden ser de carácter mayorista o minorista.
Equipamientos Colectivos	Educación	Equipamientos destinados a la formación académica, técnica y pedagógica en todos los niveles, desde la primera infancia hasta la educación superior.
	Cultura	Equipamientos destinados al acceso, promoción, preservación y producción de bienes y expresiones culturales. Son espacios que fortalecen la identidad, el patrimonio y la participación comunitaria en actividades artísticas, históricas, educativas y simbólicas.
	Recreativo Deportivo	Equipamientos orientados a la práctica del deporte, la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre, con fines lúdicos, formativos, comunitarios o competitivos. Fomentan la salud física, la integración social y la calidad de vida.
	Culto	Espacios destinados a la práctica de actividades religiosas o espirituales, abiertos a la comunidad para la celebración de rituales, ceremonias, oraciones y reuniones propias de cada confesión o grupo de fe.
	Bienestar Social	Equipamientos destinados a la atención integral de poblaciones en condición de vulnerabilidad o que requieren apoyo especial, como primera infancia, adultos mayores, personas con discapacidad o víctimas de violencia. Ofrecen servicios sociales, protección, cuidado, orientación y acompañamiento.

CATEGORIA	TIPO	DESCRIPCION
	Salud	Equipamientos destinados a la prestación de servicios de atención médica, promoción, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de la salud individual y colectiva. Incluyen desde atención básica hasta servicios especializados de alta complejidad.
	Recintos Feriales	Espacios diseñados para la realización de ferias, exposiciones, muestras comerciales, culturales o agroindustriales, con infraestructura adecuada para recibir público, expositores y eventos de gran formato.
Equipamientos de Infraestructura	Atención SPD	Equipamientos destinados a la administración, operación y atención al usuario de los servicios públicos domiciliarios (agua, energía, gas, aseo, telecomunicaciones). Funcionan como sedes regionales o municipales de empresas operadoras, brindan soporte técnico, gestión de reclamos, trámites y orientación a la ciudadanía.
	Transporte	Equipamientos relacionados con la operación, control y articulación de los diferentes modos de transporte urbano, regional, aéreo, terrestre y fluvial. Permiten la movilidad de personas y mercancías, la integración modal y la gestión operativa del sistema de transporte público. Incluyen infraestructura técnica, administrativa y de servicio asociada a terminales, patios, estaciones y centros de control.

Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Figura 328. D-F-04-01 Equipamientos Urbanos por Tipo



Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.7.4 Generación de Suelo para Equipamientos

4.7.4.1 Generación de equipamientos a través de Cesiones Urbanísticas

El Decreto 977 de 2001, establece una serie de normas sobre cesiones urbanísticas gratuitas que deben realizar los desarrolladores en los procesos de urbanización, parcelación o conformación de conjuntos. Estas cesiones tienen por objetivo garantizar la generación de espacio público y suelo para dotaciones y servicios comunitarios. A continuación, se exponen los lineamientos principales contenidos en el Decreto 0977 de 2001, según el tipo de suelo, con énfasis en las implicaciones para el sistema de equipamientos.

Tabla 209. Normativa Decreto 0977 de 2001 para Cesiones Urbanísticas.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CONTENIDO NORMATIVO SEGÚN EL DECRETO 0977 DE 2001
Suelo urbano	• Toda urbanización o lotificación debe prever y ceder al distrito las áreas mínimas requeridas para equipamientos, zonas verdes y servicios comunales.
	• Hasta el 40% del área de cesión puede destinarse a equipamientos (Art. 392).
	• Cesiones deben estar ubicadas en terrenos aptos, accesibles, y próximos al centro de gravedad poblacional (Art. 389).
	• Se exige dotación mínima de servicios, arborización y accesos (Art. 390).
	• El área de escuela puede vincularse a parques y debe contar con servicios y conectividad vial (Art. 391).
	• Cesiones de obligatoria localización para equipamientos de escala media y grande, mínimo 15.000 m² y 50 m de lado (Art. 393).
Suelo de expansión	• Las áreas no desarrolladas del suelo de expansión pueden incorporarse al suelo urbano cumpliendo las disposiciones de urbanización del Decreto 0977 de 2001 (Art. 346).
	• El Art. 348 regula tres sistemas de urbanización: lotes individuales, agrupaciones y conjuntos.
	• Todo sistema debe contemplar cesiones obligatorias de zonas verdes y equipamientos (Art. 348.4).

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CONTENIDO NORMATIVO SEGÚN EL DECRETO 0977 DE 2001
Suelo rural y suburbano	• Cesiones aplican principalmente a parcelaciones y condominios turísticos (Art. 304).
	• Cesión estructural: áreas de protección ambiental que se transfieren al Distrito.
	• Cesión tipo A: 25% del área bruta urbanizable para dotación futura (Art. 304).
	• Cesión tipo B: 20% del área bruta, con mínimo 8% para zonas verdes y equipamientos comunales (Art. 304).
	• No se exige suelo dotacional específico para desarrollos rurales (Art. 305).

Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

La información actualizada sobre los procesos de licenciamiento y la entrega efectiva de las zonas de cesión no estuvo disponible en el momento del diagnóstico, por lo que los análisis presentados se basan en la normativa vigente y su aplicación conceptual. Estos datos deberán ser ajustados y complementados en la etapa de formulación, con el fin de evaluar la efectividad del mecanismo en la generación de suelo para equipamientos y espacio público.

4.7.4.1.1 Generación de suelo para equipamientos a través de Mejoramiento Integral

El Tratamiento de Mejoramiento Integral establecido en el Decreto 0977 de 2001 de Cartagena constituye un marco normativo habilitante para intervenir sectores urbanos y de expansión con condiciones urbanísticas deficitarias. Este tratamiento permite complementar servicios públicos, ajustar la trama urbana, modificar usos del suelo e incorporar o mejorar equipamientos colectivos y espacio público.

Si bien el Decreto 0977 de 2001 identifica un conjunto de barrios donde se aplica el mejoramiento parcial o total, resulta necesario actualizar esa delimitación, dado que muchas de las condiciones urbanas y sociales han cambiado desde la expedición del instrumento. Revisar y redefinir estas áreas deficitarias permitirá orientar con mayor precisión las inversiones en equipamientos, especialmente en sectores donde no se cuenta con suelo dotacional suficiente o adecuado.

En este sentido, el Tratamiento de Mejoramiento Integral se plantea como una vía para atender déficits acumulados de infraestructura social, facilitando intervenciones públicas que fortalezcan el sistema de equipamientos en contextos de alta demanda y baja cobertura. El mejoramiento integral de barrios puede realizarse no solo a través de intervenciones urbanas directas, sino también mediante los procesos de legalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal, los cuales permiten la incorporación formal de estos sectores al sistema urbano y, en consecuencia, al sistema de equipamientos colectivos. Bajo este marco, es importante tener en cuenta el Acuerdo 170 de 2025, donde el Concejo Distrital de Cartagena delega en el Alcalde Mayor la potestad para adelantar la legalización urbanística de asentamientos como Arroz Barato, Puerta de Hierro, Policarpa, La Sevillana (Magulla), Bernardo Jaramillo Ossa, Villa Rosa y varios sectores de Nelson Mandela (Primavera, Villa Andrea, Los Deseos, Los Robles, 18 de enero y Las Vegas).

Este marco normativo representa una oportunidad estratégica para promover procesos de mejoramiento integral en zonas históricamente excluidas, a partir de su incorporación formal al ordenamiento territorial. La legalización, cuando resulte viable desde el punto de vista técnico y jurídico, no solo posibilita la provisión regular de servicios públicos y la titulación de predios, sino que también abre la puerta a la identificación de suelo para usos dotacionales, espacio público y equipamientos sociales. En este contexto, la revisión del POT deberá articular estos procesos con instrumentos de gestión del suelo, como el banco de tierras, los planes de mejoramiento integral, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y los programas de inversión pública, a fin de garantizar condiciones de equidad territorial, habitabilidad y acceso efectivo a bienes urbanos en estos sectores.

4.7.4.1.2 Generación de equipamientos a través de planes, programas y proyectos

Además de los mecanismos normativos asociados a cesiones urbanísticas y al tratamiento de mejoramiento integral, el Decreto 0977 de 2001 contempla la ejecución de proyectos, programas y macroproyectos como instrumentos clave para la generación, fortalecimiento y localización de equipamientos colectivos.

De acuerdo con el Artículo 547 del Decreto 0977 de 2001, los proyectos, programas y macroproyectos identificados, constituyen determinantes de obligatorio cumplimiento para las

administraciones distritales durante el período de vigencia del plan, y deben integrarse a los planes de inversión sectoriales, ya que comprenden intervenciones específicas en sectores como salud, educación, seguridad, cultura y recreación, orientadas a cerrar brechas en la provisión de infraestructura pública en el territorio distrital.

Entre los instrumentos más relevantes se encuentran los planes parciales adoptados y en formulación, así como macroproyectos como Ciudad Bicentenario, todos ellos con potencial para habilitar suelo destinado a infraestructura social. Por ejemplo, el Plan Parcial Triángulo de Desarrollo Social, con un área neta urbanizable cercana a las 40 hectáreas, contempla, según estimaciones basadas en normativa vigente, la generación de al menos 1,2 hectáreas para equipamientos colectivos. En el caso de Ciudad Bicentenario, dentro de las unidades de ejecución 1 y 2A ya se han formalizado cinco áreas específicamente destinadas a equipamientos, y se encuentran en trámite nuevas cesiones. Así mismo, planes parciales en formulación como los de Bazurto, Chambacú–Torices, La Boquilla o El Pozón, aunque en distintas etapas de avance, incluyen en su estructuración propuestas de equipamientos culturales, educativos y sociales que deberán ser evaluadas y articuladas al sistema distrital. Si bien algunos de estos planes aún no cuentan con cifras consolidadas, su delimitación en suelo de expansión o renovación, su vocación de interés social y su incorporación de mecanismos de reparto de cargas y beneficios, los convierte en instrumentos estratégicos para aumentar la cobertura de equipamientos en zonas deficitarias.

4.7.4.1.3 Generación de suelo mediante ganancia de tierras

En contextos urbanos con limitada disponibilidad de suelo para equipamientos colectivos, uno de los mecanismos previstos por la Ley 388 de 1997 es la ganancia de tierras al mar o a cuerpos de agua, regulada específicamente en sus artículos 38 y 61. Este instrumento permite a los distritos y municipios autorizar la creación de nuevo suelo mediante relleno o recuperación hidráulica, siempre que se cumplan requisitos como la realización de estudios de impacto ambiental, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades ambientales competentes y la articulación con los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes.

En el caso de Cartagena, el proyecto del Malecón de la Ciénaga de la Virgen representa un ejemplo significativo del uso de este mecanismo para ampliar el espacio público y generar suelo

útil para futuros equipamientos de interés colectivo. Este tipo de estrategia puede ser replicable en otras zonas con condiciones similares, siempre que se garantice la sostenibilidad ambiental, la legalidad urbanística y el cumplimiento de los instrumentos de planificación.

4.7.5 Inventario de Equipamientos

Con el fin de establecer una línea base para el diagnóstico del sistema de equipamientos, se llevó a cabo una revisión técnica del inventario de equipamientos colectivos incorporado en el sistema de información geográfica del Decreto 0977 de 2001. Este inventario ha sido alimentado a lo largo de los últimos años a través de diversos estudios realizados en el marco de intentos anteriores de revisión del POT, así como mediante la recopilación de información secundaria suministrada por las entidades distritales responsables de cada sector.

La revisión incluyó los componentes de educación, salud, bienestar social, seguridad ciudadana, cultura y recreación, y tuvo como propósito identificar inconsistencias, subregistros o vacíos de información, contrastando el inventario del Decreto 0977 de 2001 con fuentes sectoriales actualizadas como MIDAS, el REPS, bases del DADIS, listados de la Secretaría de Educación y la Secretaría de Participación.

Este ejercicio permitió depurar parte de la información existente, validar coincidencias entre fuentes, y señalar aquellos casos que requieren homologación, georreferenciación o articulación institucional para garantizar un sistema de equipamientos más completo, coherente y útil para la planeación del territorio, cuyo resultado se presenta en la Tabla 210.

Tabla 210. Inconsistencias de Información en el Inventario de Equipamientos.

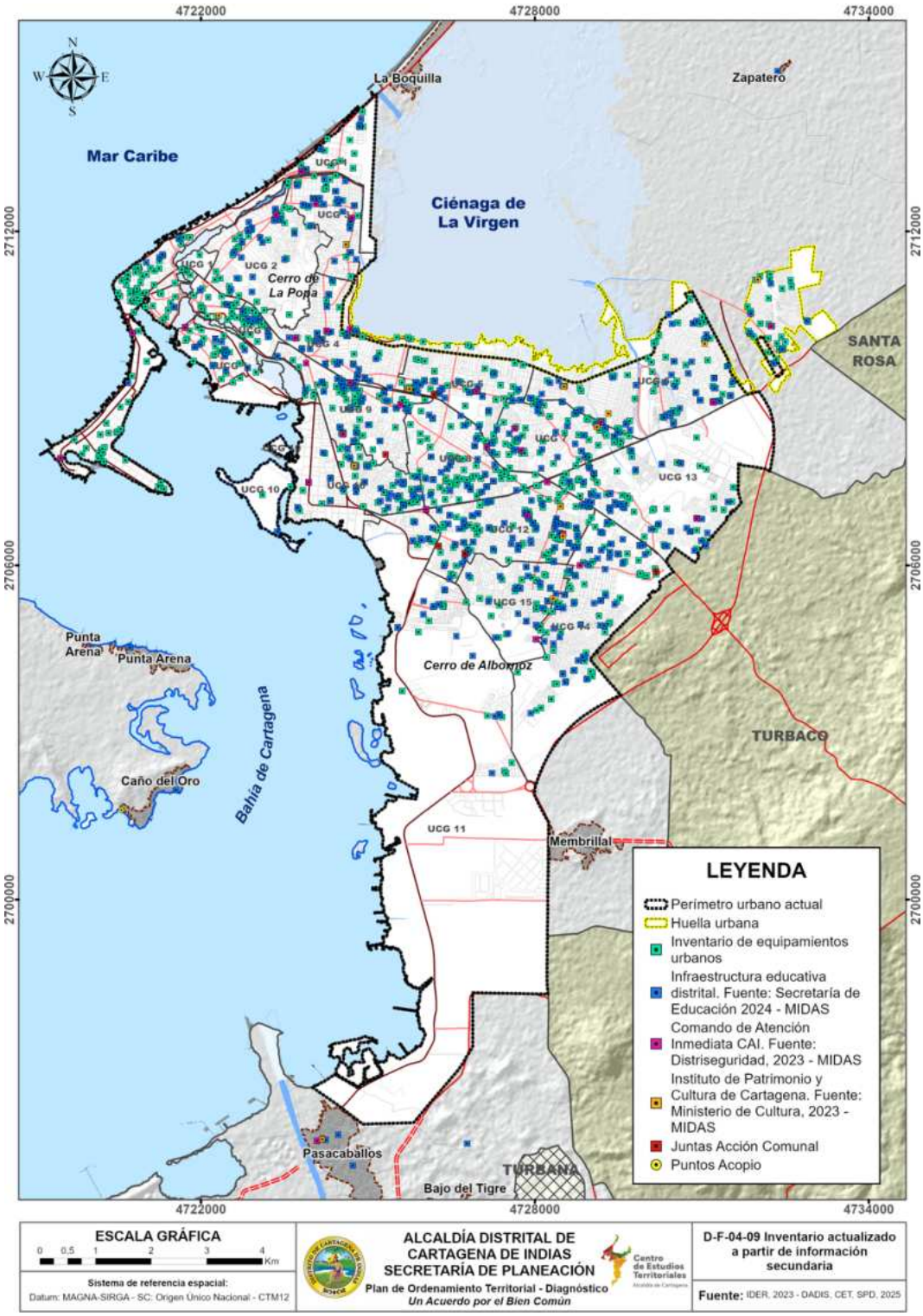
TIPO	FUENTE	INCONSISTENCIAS	OBSERVACIONES
Educación	POT (SIG), MIDAS, Secretaría de Educación	El Decreto 0977 de 2001 registra 379 sedes urbanas y 67 rurales (446 en total). y la base 2024 de la SED reporta 473 establecimientos. Se encontraron 403 coincidencias, 88 sedes de SED no están en el POT y 35 del POT no están en SED.	Se requiere homologar nombres y actualizar cobertura real por UCG/corregimiento.

TIPO	FUENTE	INCONSISTENCIAS	OBSERVACIONES
Salud	POT (SIG), REPS, DADIS	El Decreto 0977 de 2001 registra 98 sedes urbanas y 27 rurales (125 en total). El REPS reporta 364 IPS en Cartagena. Se encontraron 62 coincidencias (63%) y 36 sin coincidencia (37%). Además, se consolidó una base priorizada del último reporte REPS (julio de 2025) con 108 sedes (51 públicas, 57 privadas filtradas por las que cuentan con camas y camillas).	Se consolidó información priorizada (público y privado con camas). Se recomienda depurar y georreferenciar.
Bienestar Social	POT (SIG), MIDAS, Secretaría de Participación	El Decreto 0977 de 2001 registra 8 sedes urbanas y 58 rurales. Tras limpieza se reclasificaron en 7 CDI, 13 Centros Vida, 14 Salones Comunales, 11 Hogares Comunitarios y 13 no clasificables. MIDAS reporta 30 sedes (21 Centros Vida, 2 Hogares de paso, 7 CDI), Participación aporta un directorio con 30 Centros Vida y 11 CDI. Se encontraron reportados 55 salones comunales sin georreferenciación.	Se identificaron 30 Centros Vida y 11 CDI adicionales no reflejados en el POT. Se requiere integración con bases sectoriales.
Seguridad Ciudadana	POT (SIG), MIDAS	El Decreto 0977 de 2001 registra 13 estaciones de policía, 24 CAI, 3 inspecciones, 1 cárcel, 1 estación de bomberos, 1 base naval y 4 sedes institucionales. MIDAS reporta 10 estaciones, 29 CAI y 12 subestaciones. Coinciden 8 estaciones y 14 CAI. Hay diferencias en la denominación y ausencia de sedes como Defensa Civil o torres de salvavidas.	Validar función real y cobertura de equipamientos. Revisión normativa para definir tipologías.
Recreación y Deporte	POT (SIG) - IDER - MIDAS	El Decreto 0977 de 2001 registra 225 equipamientos urbanos y 37 rurales (262 en total). El IDER reporta 362 escenarios deportivos. Se encontraron 80 coincidencias exactas (22%). Algunas diferencias se pueden deber a agrupación de escenarios en el POT por unidad funcional.	Depurar clasificación y cruzar con espacios recreativos registrados por IDER o Planeación.
Cultura	POT (SIG), MIDAS, Secretaría de Cultura	El Decreto 0977 de 2001 registra 18 equipamientos culturales (6 bibliotecas, 12 casas de cultura, museos y teatros). El IPCC/MIDAS reporta 10 sedes; Red de Museos reporta 16 museos, de los cuales la mayoría sí está en el Decreto 0977 de 2001. Se identifican al menos 4 bibliotecas que no figuran en el Decreto 0977 de 2001.	Es necesario construir un inventario maestro de equipamientos culturales y articularlo con el sistema de espacio público.

Además de los componentes analizados con mayor nivel de detalle, se identifican vacíos de información en algunos tipos de equipamientos funcionales, cuya incorporación resulta clave para completar el análisis del sistema de equipamientos del Distrito. Uno de ellos es la infraestructura para servicios públicos asociada al reciclaje. Si bien en la plataforma MIDAS se dispone de información georreferenciada tipo punto para los centros de recepción en zonas insulares, no se cuenta con los polígonos de estos equipamientos, ni con cobertura equivalente para la zona continental.

De igual forma, se identifican vacíos en el registro de equipamientos de transporte dentro del SIG del Decreto 0977 de 2001. Actualmente solo se incluyen terminales terrestres y el aeropuerto, sin contemplar la infraestructura portuaria y fluvial, a pesar de su importancia estratégica para una ciudad costera e insular como Cartagena. Aunque estos temas se abordan desde el componente de movilidad, su naturaleza como equipamientos infraestructurales requiere que también sean considerados en el análisis funcional y espacial del sistema de equipamientos del Distrito.

Figura 329. D-F-04-09 Inventario a partir de información secundaria



Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, con base en MIDAS, SED, IDER, Secretaría de Participación, 2025.

El Mapa 4, consolida el inventario de equipamientos colectivos urbanos identificados a partir de fuentes oficiales, principalmente la plataforma MIDAS y bases de datos suministradas por las entidades sectoriales responsables. Estos registros fueron georreferenciados y clasificados funcionalmente por sector (educación, cultura, seguridad, entre otros), con el fin de complementar y contrastar la información del inventario incorporado en el Sistema de Información Geográfica del Decreto 0977 de 2001. Si bien se trata de fuentes institucionales, su calidad y nivel de actualización presentan variaciones, por lo cual se realizó una revisión detallada que permitió depurar, y organizar los datos disponibles, los cuales deberán ser validados durante el proceso de formulación.

4.7.5.1 Equipamientos de Escala Supradistrital / Regional

Este tipo de equipamientos prestan servicios que trascienden los límites del Distrito y se proyectan hacia lo regional, departamental o nacional, cumpliendo funciones estratégicas en sectores como la defensa, el transporte, la salud y la justicia, por lo cual deben ser considerados determinantes mayores del modelo territorial.

Según la clasificación vigente del Decreto 0977 de 2001 y el análisis de la base de datos oficial, se reconocen como equipamientos supradistritales:

- Base Naval ARC Bolívar, infraestructura militar vinculada a la Armada Nacional, con cobertura operativa sobre el Caribe colombiano.
- Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, nodo estratégico del sistema de transporte aéreo nacional e internacional, categorizado como equipamiento de infraestructura.
- Terminal de Transporte Terrestre, punto clave de articulación intermunicipal y regional del transporte público de pasajeros.
- Cárcel Nacional de Ternera, infraestructura del sistema penitenciario nacional, bajo jurisdicción del INPEC.
- Hospital Universitario del Caribe, Clínica Maternidad Rafael Calvo y Hospital Bocagrande, clasificados como hospitales de tercer nivel, con cobertura departamental, según el Registro

Especial de Prestadores de Servicios de Salud (REPS), por lo tanto se consideran equipamientos de escala supradistrital en el sector salud.

- Cruz Roja Colombiana Seccional Bolívar, con funciones de atención en salud, gestión del riesgo y misiones humanitarias a nivel regional.

- Departamento de Policía de Bolívar, infraestructura de coordinación policial a nivel departamental.

Tabla 211. Inventario Equipamientos de escala Supradistrital.

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
Histórica y del Caribe Norte	UCG 1	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	1
		Equipamientos de Infraestructura	Transporte	1
	UCG 8	Equipamientos Colectivos	Salud	1
	UCG 9	Equipamientos Colectivos	Salud	2
Industrial y de La Bahía	UCG 12	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	1
	UCG 13	Equipamientos de Infraestructura	Transporte	1
	UCG 14	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	1
			TOTAL	8

Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Estos equipamientos, por su función y jerarquía, deben estar respaldados por condiciones urbanas especiales: conectividad regional, accesibilidad multimodal, infraestructura de soporte, zonas de amortiguamiento y mecanismos de protección normativa. Su presencia debe orientar políticas de uso del suelo, movilidad, seguridad, infraestructura y gestión del riesgo a nivel metropolitano y nacional.

4.7.5.2 Equipamientos de Escala Distrital

Los equipamientos clasificados como de escala distrital corresponden a infraestructuras y servicios que atienden a la población de todo el Distrito, cumpliendo funciones especializadas que trascienden la escala zonal o vecinal, pero sin alcanzar cobertura supradistrital. Estos equipamientos

son fundamentales para la garantía de derechos urbanos, así como para el funcionamiento diario del territorio.

En Cartagena, se destacan cuatro grandes componentes dentro de esta categoría:

a. Educación técnica y superior

Incluye universidades, centros de formación técnica y tecnológica, e instituciones que prestan servicios educativos a la escala de toda la ciudad. Muchas de estas infraestructuras se localizan sobre el eje de la Avenida Pedro de Heredia, una de las vías estructurantes de Cartagena, con alto flujo de transporte público y gran importancia para la conectividad interna.

b. Salud

Comprende hospitales de segundo nivel, centros de salud distritales y clínicas especializadas que prestan servicios a la totalidad del Distrito. Este tipo de equipamientos también tiende a concentrarse en el área de influencia de la Avenida Pedro de Heredia, lo cual facilita el acceso desde distintos sectores urbanos, pero evidencia al mismo tiempo una alta dependencia de un único eje funcional.

c. Servicios administrativos y de soporte urbano

Se incluyen sedes institucionales, estaciones técnicas de servicios públicos, centros logísticos y espacios operativos que aseguran el funcionamiento cotidiano de la ciudad. Su ubicación también responde a criterios de centralidad funcional más que de equilibrio territorial.

d. Equipamientos culturales, feriales y recreativos

En esta categoría se destacan espacios como el Centro de Convenciones de Cartagena de Indias, clasificado como equipamiento distrital según el Decreto 0977 de 2001, que sirve como nodo para eventos empresariales, institucionales y culturales. Sin embargo, la oferta de este tipo de equipamientos es limitada frente a la vocación formal de Cartagena como Distrito Turístico y Cultural.

Tabla 212. Inventario Equipamientos de escala Distrital.

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
De la Virgen y Turística	UCG 4	Equipamientos Básicos	Defensa Justicia	3
		Equipamientos Colectivos	Educación	1
		Equipamientos de Infraestructura	Atención SPD	1
			TOTAL UCG	5
	UCG 5	Equipamientos Básicos	Defensa Justicia	1
		Equipamientos Colectivos	Educación	2
			Recreativo Deportivo	1
			TOTAL UCG	4
	UCG 6	Equipamientos Colectivos	Salud	1
			TOTAL UCG	1
	UCG 7	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
		Equipamientos Colectivos	Salud	1
			TOTAL UCG	2
			TOTAL LOCALIDAD	12
Histórica y del Caribe Norte	UCG 1	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
			Defensa Justicia	7
			Seguridad Ciudadana	2
			Servicios Administración Pública	7
		Equipamientos Colectivos	Educación	11
			Recintos Feriales	1
			Recreativo Deportivo	4
			Salud	3
		Equipamientos de	Atención SPD	1

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
		Infraestructura	Transporte	1
		TOTAL UCG		38
	UCG 10	Equipamientos Básicos	Servicios Administración Pública	1
		Equipamientos Colectivos	Educación	1
		TOTAL UCG		2
	UCG 2	Equipamientos Básicos	Abastecimiento	1
			Servicios Administración Pública	1
		Equipamientos Colectivos	Educación	4
			Recreativo Deportivo	2
			Salud	1
		TOTAL UCG		9
	UCG 3	Equipamientos Colectivos	Salud	1
		Equipamientos de Infraestructura	Atención SPD	1
		TOTAL UCG		2
	UCG 8	Equipamientos Básicos	Servicios Administración Pública	1
		Equipamientos Colectivos	Educación	6
			Salud	3
		TOTAL UCG		10
	UCG 9	Equipamientos Básicos	Abastecimiento	1
		Equipamientos Colectivos	Educación	6
			Salud	3
		Equipamientos de Infraestructura	Atención SPD	2

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
		TOTAL UCG		12
	TOTAL LOCALIDAD			73
Industrial y de La Bahia	UCG 11	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
		Equipamientos Colectivos	Educación	1
		TOTAL UCG		2
	UCG 12	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	1
		Equipamientos Colectivos	Salud	1
		Equipamientos de Infraestructura	Atención SPD	1
		TOTAL UCG		3
	UCG 13	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
		Equipamientos Colectivos	Educación	1
			Salud	1
		Equipamientos de Infraestructura	Transporte	2
		TOTAL UCG		5
	UCG 14	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	2
			Seguridad Ciudadana	1
		TOTAL UCG		3
	UCG 15	Equipamientos de Infraestructura	Atención SPD	2
		TOTAL UCG		2
	TOTAL LOCALIDAD			15
TOTAL DISTRITO				100

Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Aunque la concentración de estos equipamientos en el eje Pedro de Heredia facilita la accesibilidad, también revela una distribución desigual a nivel territorial, lo cual limita el acceso equitativo desde otras zonas de la ciudad, especialmente aquellas más periféricas.

Por tanto, el ordenamiento del sistema de equipamientos distritales debe considerar no solo el fortalecimiento y consolidación del eje actual, sino también la expansión de cobertura hacia otras zonas urbanas, así como la incorporación de nuevos equipamientos que respondan a la vocación del Distrito como ciudad cultural y turística.

Esto implica desarrollar infraestructuras asociadas no solo a la atención del visitante, sino también al soporte social, económico y cultural de las comunidades que sostienen el turismo, la cultura y el patrimonio. Bibliotecas, centros culturales comunitarios, escuelas de formación artística, espacios para emprendimiento creativo, entre otros, deben ser parte integral del sistema de equipamientos distritales de Cartagena.

4.7.5.3 Equipamientos de Escala Zonal-Intermedia

Los equipamientos de escala zonal o intermedia cumplen un rol esencial en la estructura de servicios urbanos, ya que permiten desconcentrar la demanda sobre los nodos centrales y acercar funciones educativas, culturales, recreativas y de bienestar a los distintos sectores de la ciudad.

Esta escala articula los barrios con el nivel distrital, atendiendo a una porción importante de la población, habitualmente agrupada por zonas o Unidades Comuneras de Gobierno (UCG), sin llegar a tener una cobertura total sobre el Distrito.

En Cartagena, los equipamientos zonales se distribuyen principalmente en sectores intermedios del tejido urbano, con predominancia en tres tipos funcionales:

a) Educación básica y media: Instituciones educativas con cobertura sobre varias comunas, con jornadas múltiples o integradas. Su localización tiende a responder a la estructura urbana existente, pero en algunos sectores se evidencian vacíos o accesos restringidos.

b) Recreación y deporte: Zonas deportivas especializadas (polideportivos, canchas múltiples con graderías, escenarios cubiertos) y parques recreativos con cobertura sobre más de una UCG. Estos equipamientos tienen un fuerte impacto en la calidad de vida y la salud pública urbana.

c) Cultura y bienestar social: Centros culturales, casas de juventud, centros de desarrollo comunitario, bibliotecas zonales y algunos equipamientos de atención psicosocial. Aunque no son numerosos, tienen un alto valor simbólico y funcional, y su consolidación es clave para la cohesión social y la inclusión.

Tabla 213. Inventario Equipamientos de escala Zonal-Intermedia.

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
De la Virgen y Turistica	UCG 4	Equipamientos Colectivos	Educación	19
			Salud	2
		TOTAL UCG		21
	UCG 5	Equipamientos Colectivos	Cultura	2
			Educación	19
			Salud	1
		TOTAL UCG		22
	UCG 6	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	2
			Cultura	1
			Educación	38
			Salud	4
		TOTAL UCG		45
	UCG 7	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
			Cultura	1
			Educación	28
			Recreativo Deportivo	2
			Salud	1
		TOTAL UCG		33

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
	UCG 9	Equipamientos Colectivos	Educación	1
		TOTAL UCG		1
			TOTAL LOCALIDAD	122
Historica y del Caribe Norte	UCG 1	Equipamientos Colectivos	Cultura	11
			Educación	35
			Recreativo Deportivo	3
			Salud	12
		TOTAL UCG		61
	UCG 10	Equipamientos Colectivos	Educación	27
			Salud	2
		TOTAL UCG		29
	UCG 2	Equipamientos Colectivos	Cultura	2
			Educación	19
			Recreativo Deportivo	2
			Salud	2
		TOTAL UCG		25
	UCG 3	Equipamientos Colectivos	Cultura	1
			Educación	16
			Recreativo Deportivo	2
		TOTAL UCG		19
	UCG 8	Equipamientos Colectivos	Educación	20
			Recreativo Deportivo	1
			Salud	2
		TOTAL UCG		23
	UCG 9	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
			Educación	21

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
			Recreativo Deportivo	2
			Salud	6
		TOTAL UCG		30
	TOTAL LOCALIDAD			187
Industrial y de La Bahia	UCG 11	Equipamientos Colectivos	Educación	11
			Salud	1
		TOTAL UCG		12
	UCG 12	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	2
			Cultura	1
			Educación	40
			Recreativo Deportivo	2
			Salud	3
		TOTAL UCG		48
	UCG 13	Equipamientos Colectivos	Educación	26
			Salud	3
		TOTAL UCG		29
	UCG 14	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
			Educación	41
			Recreativo Deportivo	2
		TOTAL UCG		44
	UCG 15	Equipamientos Colectivos	Educación	15
		TOTAL UCG		15
	TOTAL LOCALIDAD			148
TOTAL URBANO				457

Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

A diferencia de los equipamientos distritales, los zonales no se concentran de forma exclusiva sobre grandes ejes viales, sino que se insertan de manera más distribuida en el tejido urbano. Sin embargo, en varias zonas de la ciudad persiste la concentración excesiva en ciertas UCG y una ausencia marcada en sectores con alta densidad poblacional, especialmente en periferias.

La planeación y fortalecimiento de estos equipamientos debe orientarse a cerrar brechas territoriales, garantizando el acceso equitativo a servicios urbanos intermedios en todas las localidades de Cartagena.

4.7.5.4 Equipamientos de Escala Local / Vecinal en Cartagena

Los equipamientos de escala local o vecinal son aquellos que se insertan directamente en el tejido barrial y están destinados a atender las necesidades cotidianas y básicas de la población más próxima. Son el primer nivel del sistema de infraestructura pública y representan, para muchas comunidades, el principal punto de contacto con el Estado.

En el presente diagnóstico, los equipamientos localizados en suelo rural han sido clasificados bajo la categoría de escala local o vecinal, atendiendo a su cobertura poblacional limitada y a la función que cumplen dentro de núcleos de baja densidad o en asentamientos rurales consolidados. No obstante, se reconoce que esta clasificación podría resultar restrictiva en ciertos contextos, especialmente en zonas rurales dispersas donde un mismo equipamiento puede cubrir funciones más amplias o mixtas. En este sentido, se recomienda que en la etapa de formulación del POT se explore la creación de una nueva categoría normativa que permita flexibilizar las condiciones de implantación de equipamientos rurales, adaptándolas a las características del entorno y a las dinámicas territoriales específicas. Esta categoría facilitaría la inclusión de equipamientos de carácter inter-corregimental o multipropósito, garantizando así el acceso equitativo a servicios esenciales en áreas de baja cobertura y alta dispersión.

En Cartagena, esta escala concentra el mayor número de equipamientos del sistema general. Sin embargo, su distribución ha estado marcada por una lógica de desarrollo urbano que no siempre ha seguido las disposiciones normativas ni ha considerado estudios técnicos de riesgo, tanto en asentamientos formales como informales. Esto ha derivado en una localización disfuncional e incluso riesgosa de muchos equipamientos públicos.

A diferencia de lo que ocurre en otras ciudades, en Cartagena el problema no radica únicamente en la ubicación de equipamientos en periferias mal atendidas, sino también en la proliferación de infraestructura pública en suelos de protección ambiental y ecosistémica.

Esto se evidencia en la Ciénaga de la Virgen, donde persisten asentamientos y equipamientos públicos en zonas ambientalmente restringidas y con alta exposición a inundaciones, como ocurre en barrios como La María, San Francisco, Olaya Herrera (sector Central), Nuevo Paraíso y Villa Estrella.

También ocurre en sectores como el Cerro de La Popa y el Cerro Albornoz, que combinan un elevado valor ecosistémico con fragilidad geológica, y donde el uso urbano ha avanzado sin planificación adecuada. Barrios como San Francisco (parte alta), La Candelaria, Fredonia y Los Comuneros presentan presencia de equipamientos y viviendas en laderas no aptas para urbanización.

Finalmente, las zonas costeras de bajamar, especialmente en el borde suroriental, presentan consolidación de barrios y equipamientos en zonas de alta vulnerabilidad climática, como Bocachica, Caño del Oro, Tierra Baja, Punta Canoa, Manzanillo del Mar y sectores del corregimiento de La Boquilla, donde la presión sobre el territorio coincide con alta exposición al ascenso del nivel del mar y a eventos extremos.

Tabla 214. Inventario Equipamientos Local-Vecinal Suelo Rural.

LOCALIDAD	CORREGIMIENTO	CENTRO POBLADO	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
DE LA VIRGEN Y TURISTICA	ARROYO DE PIEDRA	Arroyo de Piedra	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
				Seguridad Ciudadana	2
			Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
				Culto	2
				Cultura	1
				Educación	1
				Recreativo Deportivo	2
				Salud	1
		Área Rural	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
				Culto	1
				Educación	3

LOCALIDAD	CORREGIMIENTO	CENTRO POBLADO	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
		Arroyo Grande	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
				Seguridad Ciudadana	2
			Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	2
				Culto	2
				Educación	2
				Recreativo Deportivo	3
				Salud	1
		Arroyo de Las Canoas	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	3
				Culto	1
				Educación	1
				Recreativo Deportivo	1
				Salud	1
		Las Europas	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	2
				Educación	1
		Palmarito	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
				Educación	1
				Recreativo Deportivo	1
	BAYUNCA	Bayunca	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
				Seguridad Ciudadana	1
			Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
				Culto	3
				Cultura	1
				Educación	6
				Recreativo Deportivo	4
				Salud	1
			Equipamientos de Infraestructura	Atención SPD	2
		Área Rural	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
				Recreativo Deportivo	1
	LA BOQUILLA	La Boquilla	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
			Equipamientos Colectivos	Culto	2
				Educación	6
				Recreativo Deportivo	2
				Salud	1
		Manzanillo del Mar	Equipamientos Colectivos	Educación	1
		Marlinda		Bienestar Social	2

LOCALIDAD	CORREGIMIENTO	CENTRO POBLADO	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
			Equipamientos Colectivos	Culto	1
				Educación	1
		Puerto Rey	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
			Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
				Culto	2
				Educación	2
				Salud	1
		Tierra Baja	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
				Culto	3
				Educación	4
				Recreativo Deportivo	1
				Salud	1
		Villa Gloria	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	4
				Culto	1
				Educación	1
		Zapatero	Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
				Culto	1
				Educación	1
				Salud	1
		Área Rural	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	2
			Equipamientos Colectivos	Culto	1
				Educación	2
				Salud	1
			Equipamientos de Infraestructura	Transporte	1
	PONTEZUELA	Pontezuela	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
				Seguridad Ciudadana	2
			Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	4
				Culto	2
				Educación	2
				Salud	1
		Área Rural	Equipamientos Colectivos	Educación	2
				Salud	2
	PUNTA CANOA	Punta Canoa	Equipamientos Básicos	Cementerios Servicios Funerarios	1
				Seguridad Ciudadana	1
				Bienestar Social	2

LOCALIDAD	CORREGIMIENTO	CENTRO POBLADO	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
			Equipamientos Colectivos	Culto	1
				Cultura	1
				Educación	1
				Recreativo Deportivo	1
				Salud	1
		Área Rural	Equipamientos Colectivos	Educación	2
	TOTAL DE LA VIRGEN Y TURISTICA				142

Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Tabla 215. Inventario Equipamientos Local-Vecinal Suelo Urbano.

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
De la Virgen y Turística	UCG 4	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	2
		Equipamientos Colectivos	Culto	3
			Recreativo Deportivo	8
		TOTAL UCG		13
	UCG 5	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	2
		Equipamientos Colectivos	Culto	1
			Educación	1
			Recreativo Deportivo	18
		TOTAL UCG		22
	UCG 6	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	5
		Equipamientos Colectivos	Culto	1
			Recreativo Deportivo	30
			Salud	1
		TOTAL UCG		37
	UCG 7	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	2
		Equipamientos Colectivos	Culto	2
			Recreativo Deportivo	25
			Salud	1

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
		TOTAL UCG		30
	TOTAL LOCALIDAD			102
Historica y del Caribe Norte	UCG 1	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	10
		Equipamientos Colectivos	Culto	12
			Educación	1
			Recreativo Deportivo	15
		TOTAL UCG		38
	UCG 10	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	2
		Equipamientos Colectivos	Culto	3
			Recreativo Deportivo	16
			Salud	1
		TOTAL UCG		22
	UCG 2	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	3
		Equipamientos Colectivos	Culto	5
			Recreativo Deportivo	5
			Salud	1
		TOTAL UCG		14
	UCG 3	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	2
		Equipamientos Colectivos	Culto	4
			Recreativo Deportivo	3
			Salud	1
		TOTAL UCG		10
	UCG 8	Equipamientos Colectivos	Culto	4
			Educación	2
			Recreativo Deportivo	22
			Salud	1

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
		TOTAL UCG		29
	UCG 9	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	3
		Equipamientos Colectivos	Culto	3
			Recreativo Deportivo	10
		TOTAL UCG		16
		TOTAL LOCALIDAD		129
Industrial y de La Bahia	UCG 11	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	2
		Equipamientos Colectivos	Culto	1
			Recreativo Deportivo	8
		TOTAL UCG		11
	UCG 12	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	4
		Equipamientos Colectivos	Bienestar Social	1
			Culto	7
			Educación	2
			Recreativo Deportivo	29
		TOTAL UCG		43
	UCG 13	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	2
		Equipamientos Colectivos	Culto	1
			Educación	1
			Recreativo Deportivo	15
			Salud	1
		TOTAL UCG		20
	UCG 14	Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	1
		Equipamientos Colectivos	Culto	5
			Educación	2
			Recreativo Deportivo	14

LOCALIDAD	UCG	CATEGORIA	TIPO	CANTIDAD
			Salud	1
		TOTAL UCG		23
		Equipamientos Básicos	Seguridad Ciudadana	1
		Equipamientos Colectivos	Culto	2
			Recreativo Deportivo	10
			Salud	1
	UCG 15	TOTAL UCG		14
			TOTAL LOCALIDAD	111
			TOTAL URBANO	342

Fuente: elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Los tipos funcionales más comunes dentro de esta escala son los centros educativos de básica primaria, que suelen estar localizados directamente en los barrios y acogen una alta concentración de población infantil; los centros o puestos de salud, orientados principalmente a la atención primaria y preventiva; los parques barriales y zonas deportivas abiertas, que cumplen un rol clave en la recreación, el esparcimiento y la cohesión comunitaria; y los equipamientos de culto y sociales, como capillas, salones comunales y comisarías de familia, que a menudo cumplen también funciones comunitarias y de atención básica.

La presencia de estos espacios no garantiza por sí sola su funcionalidad, ya que muchos de ellos presentan problemas de acceso, deterioro físico, ausencia de mobiliario o equipamiento complementario, y una desconexión evidente con el sistema de movilidad y de espacio público circundante. Estas condiciones limitan su capacidad para operar de manera efectiva como nodos de bienestar y calidad urbana en los entornos rurales y/o vecinales.

Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, esta escala debe recibir una atención prioritaria, no solo para mejorar la calidad y cobertura de los equipamientos existentes, sino también para corregir su localización en zonas no aptas, mediante estrategias integrales de reubicación, adecuación normativa y fortalecimiento institucional.

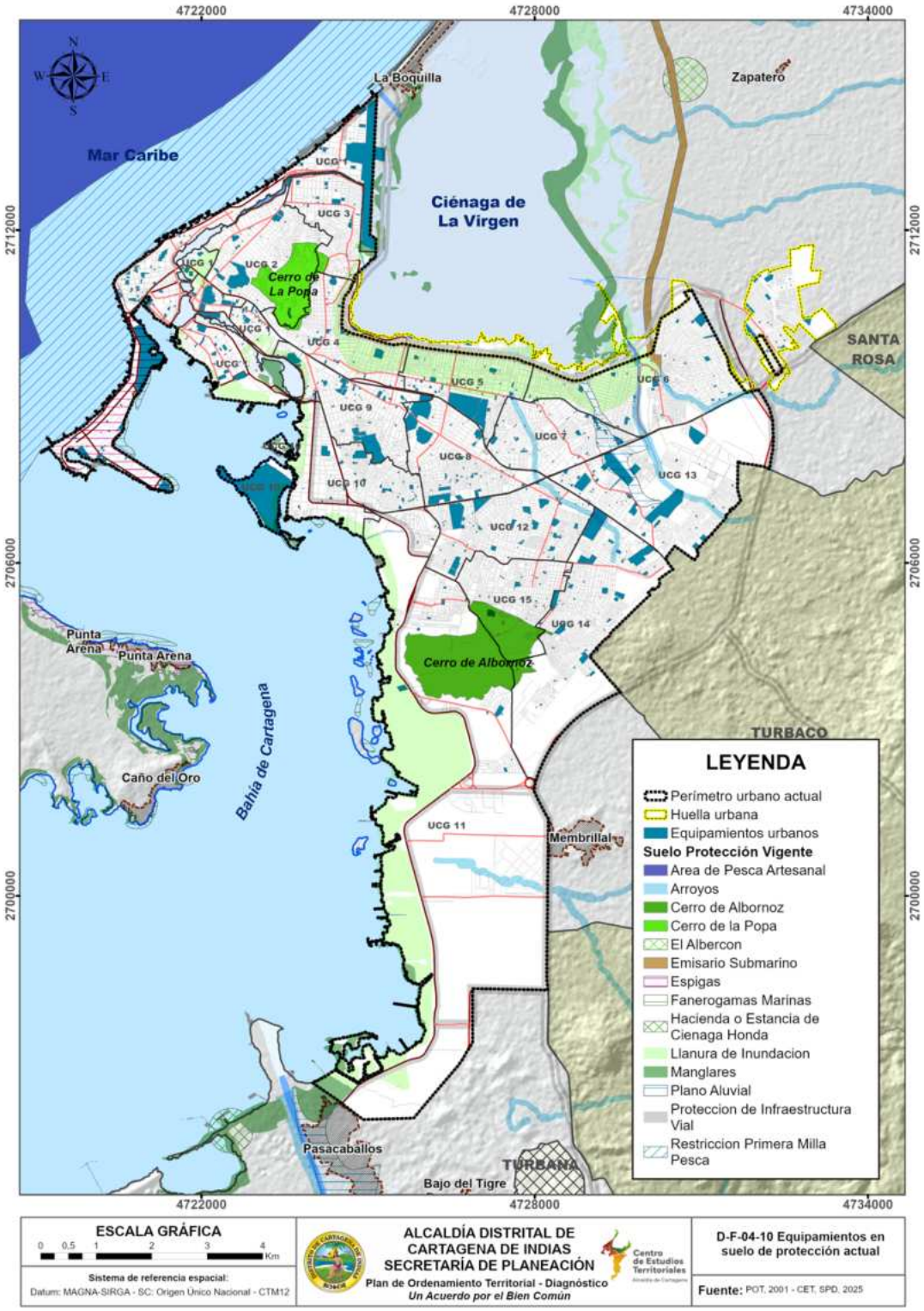
4.7.5.5 Equipamientos localizados en suelo de protección

De acuerdo con el inventario de equipamientos urbanos y la cartografía oficial del Decreto 0977 de 2001, se identifican múltiples casos en los que equipamientos existentes se superponen con áreas clasificadas como suelo de protección vigente, especialmente en sectores asociados a manglares, llanuras de inundación y zonas con funciones ambientales o infraestructurales específicas.

Un caso representativo es el del Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, cuyo polígono presenta afectaciones parciales sobre tres categorías de protección: llanura de inundación, manglares y protección de infraestructura vial. Si bien, de conformidad del resultado obtenido mediante el cruce cartográfico de capas del SIG-POT, el porcentaje de afectación sobre el área total del equipamiento es reducido (alrededor del 8%), este tipo de situación refleja la necesidad de revisar los criterios normativos y funcionales aplicables en contextos de superposición entre usos dotacionales y restricciones ambientales.

La mayoría de los equipamientos con afectación se mantienen en estado existente y corresponden principalmente a equipamientos de infraestructura, salud, cultura y bienestar social. En muchos casos, su implantación antecede a la definición normativa del suelo de protección, lo cual obliga a establecer directrices específicas en la formulación del POT para regular su permanencia, adecuación, o eventualmente su relocalización, dependiendo de la categoría de protección involucrada.

Figura 330.D-F-04-10 Equipamientos localizados en suelo de protección



Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

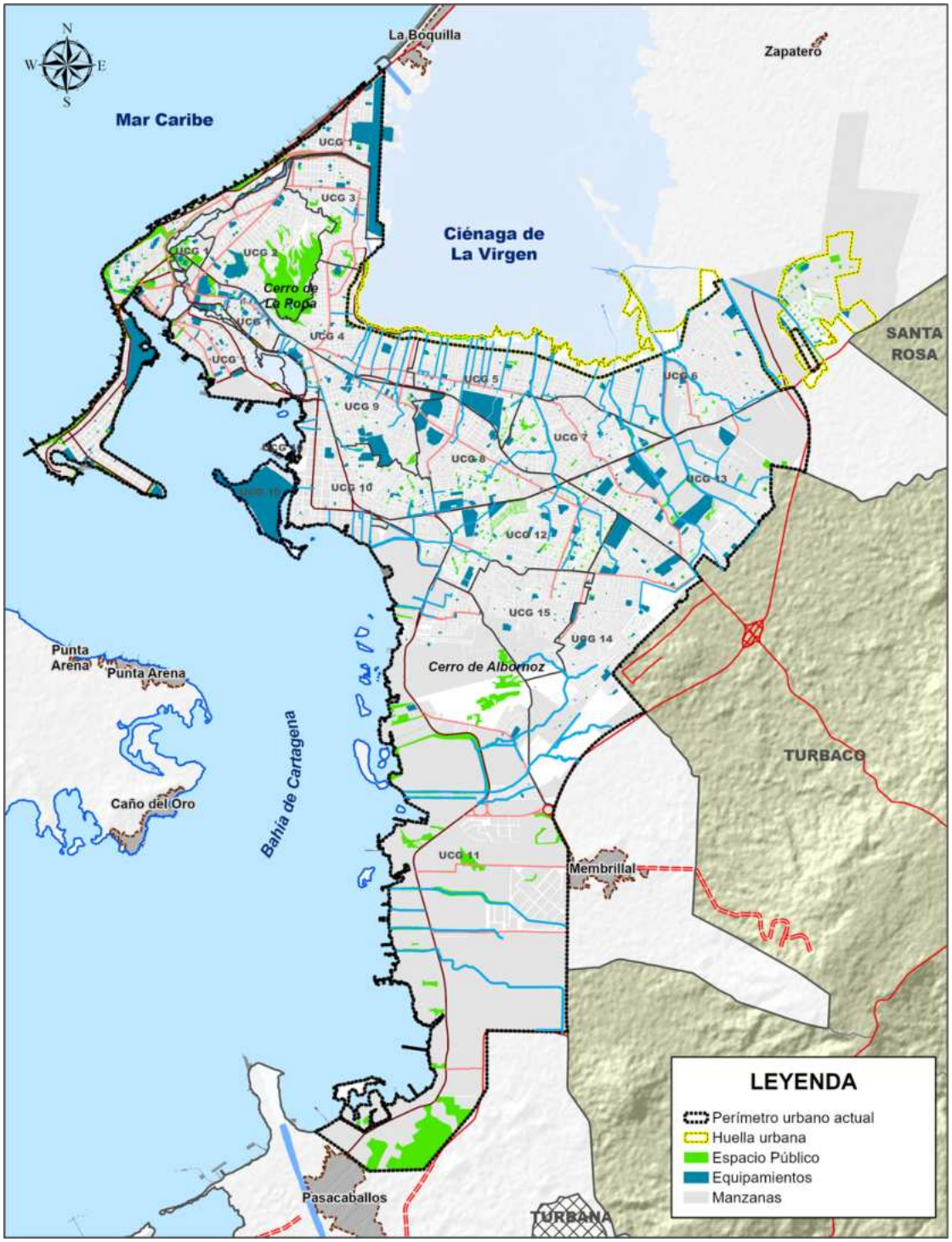
De acuerdo con el cruce de información cartográfica reportada en el SIG del Decreto 0977 de 2001, el 19,5% del total de equipamientos urbanos registrados en el Distrito se localizan parcial o totalmente en suelos con restricciones normativas. Las afectaciones se concentran principalmente en suelos clasificados como Espigas, Llanura de Inundación y Plano Aluvial, que en conjunto explican más del 80% del total de las interferencias detectadas. Si bien en muchos casos los equipamientos fueron implantados con anterioridad a la clasificación normativa del suelo, su presencia actual plantea retos técnicos y jurídicos para el ordenamiento.

Es necesario que la revisión del POT incluya lineamientos específicos para la permanencia, adecuación o relocalización de estas infraestructuras, considerando tanto la función ambiental de los suelos afectados como el papel estratégico de ciertos equipamientos en la garantía de derechos y el acceso a servicios básicos. También será clave diferenciar entre equipamientos de bajo impacto, aquellos cuya localización pueda comprometer la sostenibilidad o agravar riesgos existentes, y aquellos que, por el contrario, cumplen funciones críticas en contextos de emergencia o gestión del riesgo. En este último caso, se podrían considerar como infraestructuras de soporte a la mitigación de riesgos o atención de emergencias, cuya permanencia podría justificarse bajo criterios de interés público, siempre que se garantice su compatibilidad con los valores ambientales del entorno. Así mismo, debe considerarse la exigencia de PMA para determinados equipamientos, incluso si no se ubican en zonas de riesgo o protección, cuando sus características lo justifiquen.

Es importante precisar que la existencia de equipamientos en suelos de protección no siempre implica un conflicto de uso, especialmente cuando se trata de dotaciones de bajo impacto o infraestructura estratégica. No obstante, será indispensable que que la revisión del POT determine con claridad las condiciones de uso, carga admisible, y posibles restricciones para este tipo de casos, asegurando que la función ambiental del suelo no se vea comprometida, al tiempo que se garantice el acceso de la población a los servicios básicos.

4.7.6 Articulación de los sistemas de espacio público y equipamientos

Figura 331. Sistema de equipamientos urbanos - espacio público



Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital, base SIG-2025

La imagen anterior, evidencia la distribución del sistema de equipamientos colectivos y su relación con las zonas verdes dentro del perímetro urbano de Cartagena. Este cruce de capas permite analizar las oportunidades y limitaciones para la integración funcional del espacio público con los servicios sociales.

En la zona central y suroccidental de la ciudad, se observa una mayor concentración de equipamientos próximos a espacios verdes significativos, lo cual genera oportunidades para consolidar nodos de servicios y recreación articulados con el entorno urbano, especialmente sobre el corredor vial Pedro de Heredia.

En contraste, la zona sur, que corresponde en su mayoría al suelo de uso industrial, presenta una baja identificación tanto de equipamientos como de espacio público verde, lo que responde a su vocación productiva más que residencial o comunitaria. Esta condición limita su integración al sistema de centralidades urbanas, aunque puede representar un reto futuro si se plantean transformaciones funcionales o desarrollos de borde.

Finalmente, en sectores periféricos y de expansión urbana, se identifican vacíos en la red de equipamientos y espacios verdes, lo cual debe ser considerado en la planificación de infraestructura social y ambiental con enfoque de equidad territorial.

4.7.7 Oferta y Cobertura de equipamientos

Desde el componente sociocultural del diagnóstico del POT se realizó un primer análisis integral de cobertura de los servicios sociales básicos (educación, salud, cultura, recreación y deporte), el cual permitió identificar las zonas deficitarias del territorio distrital, considerando tanto la distribución territorial de los equipamientos existentes como su accesibilidad efectiva para la población. Este análisis partió de la caracterización demográfica, el comportamiento proyectado de la población y el cálculo de radios de cobertura, con el fin de visibilizar desigualdades espaciales en la provisión de servicios esenciales.

En este sentido, desde el componente funcional, se busca ahora complementar esta lectura sociodemográfica con una estimación técnica de los equipamientos requeridos para cubrir la

demanda de la ciudad. Para ello, se propone la aplicación de estándares como herramienta de planificación que permita dimensionar el déficit, calcular necesidades de suelo y orientar las decisiones de localización y producción de servicios colectivos. Es importante aclarar que se parte de la idea de que los estándares no constituyen determinantes absolutos, sino referencias técnicas orientadoras para proyectar horizontes de inversión pública, identificar déficits y guiar el desarrollo de nuevos proyectos.

Dado que no existe un parámetro nacional unificado para definir el óptimo de equipamientos colectivos según el tamaño poblacional, se adopta una metodología híbrida, construida a partir del enfoque técnico del DTS Componente Urbano - 2023 y la sistematización por sectores utilizada por el Documento de Diagnóstico del POT de Bogotá Reverdece 2022-2035. Ambos modelos se fundamentan en el marco conceptual de *La ciudad de los ciudadanos (Madrid, 1997)*, que propone una ciudad articulada en redes funcionales de servicios colectivos, evaluados desde tres dimensiones clave: funcional (vivienda, salud, educación, cultura), territorial (equidad espacial) y temporal (sostenibilidad futura).

Esta metodología se enfoca específicamente en los equipamientos sociales de escala zonal y local, es decir, aquellos que deben garantizar un acceso equitativo y cotidiano a la población en sus entornos de vida. Por tanto, se excluyen del análisis sectores como seguridad, funerarios y sedes administrativas, cuya lógica de implantación responde a determinantes institucionales o estratégicas distintas. Para la estimación de las necesidades de equipamientos por sector, se aplica una formula basada en estándares técnicos, que permite proyectar el número de dotaciones requeridas en función del tamaño poblacional y compararlo con la oferta existente.

Esta metodología parte de una relación proporcional entre el número de habitantes por unidad territorial y un estándar de referencia definido para cada tipo de equipamiento (por ejemplo, número de equipamientos de salud por cada 100.000 habitantes). El resultado de esta operación se contrasta con el número de dotaciones actualmente registradas en cada sector y territorio, arrojando así un valor estimado de déficit o superávit, aplicando la siguiente formula tomada del DTS Componente Urbano - 2023:

$$Déficit_{ij} = \left\{\frac{Poblacion_j}{100.000}\ x\ E_i\right\} - Existentes_{ij}$$

Déficitij : Número de equipamientos faltantes del tipo i en la unidad territorial j.

Poblaciónj : Total de población en la unidad territorial (j) (según censo).

Ei : Estándar de cantidad de equipamientos (tipo i) por cada 100.000 habitantes.

Existentesij : Número de equipamientos por (tipo i) existentes en la unidad territorial (j).

En el caso particular de Cartagena, este análisis se realiza en el contexto de un crecimiento poblacional moderado hacia 2035 (con al menos 40.000 nuevos habitantes), acompañado por una transición demográfica marcada por el envejecimiento, la disminución de la población joven y el aumento de residentes en zonas rurales y centros poblados dispersos. A esto se suman profundas desigualdades de género, territoriales y sociales que condicionan el acceso efectivo a los servicios y que deben ser atendidas mediante equipamientos accesibles, distribuidos equitativamente y con enfoque diferencial.

Tabla 216. Definición de Estándares por Sector.

SECTOR	ESTÁNDAR APLICADO	JUSTIFICACIÓN
Educación	20 equipamientos por cada 100.000 habitantes	Este estándar se basa en referencias internacionales y experiencias urbanas comparables, y responde a la necesidad de garantizar cobertura oportuna y equitativa de la educación básica, especialmente en áreas densamente pobladas. Asegura que los estudiantes tengan acceso cercano y continuo a espacios educativos adecuados.
Salud	10 equipamientos por cada 100.000 habitantes	En línea con las recomendaciones mínimas de la Organización Mundial de la Salud (OMS), este estándar busca garantizar la cobertura de servicios esenciales de salud, incluyendo atención primaria, urgencias y seguimiento médico, en escalas barrial y zonal.

SECTOR	ESTÁNDAR APLICADO	JUSTIFICACIÓN
Bienestar social	5 equipamientos por cada 100.000 habitantes	Considerando los altos niveles de desigualdad de Cartagena, se priorizan equipamientos destinados a atención de grupos vulnerables como infancia, vejez, personas con discapacidad, gestantes, cuidadores y comunidad LGBTIQ+. Su aplicación debe evaluarse territorialmente desde la formulación para reforzar la presencia institucional en sectores críticos.
Recreación y deporte	5 equipamientos por cada 100.000 habitantes	Se adopta este estándar como base para garantizar espacios accesibles y adecuados para el desarrollo físico, emocional y comunitario de la población.

Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital, con base en DTS Componente Urbano - 2023.

El resultado esperado será una estimación territorializada del déficit de equipamientos sociales en Cartagena, que aporte criterios técnicos para la planeación de la inversión pública, el diseño de nuevos proyectos y la consolidación de un sistema funcional de servicios que garantice el derecho a la ciudad y la calidad de vida urbana.

4.7.7.1 Cobertura Sector Educación

En este contexto, se realizó el cálculo del déficit de equipamientos educativos por barrio y Unidad Comunera de Gobierno (UCG), aplicando el estándar de 20 colegios por cada 100.000 habitantes, tal como fue adoptado en el diagnóstico Documento Técnico de Soporte Etapa de Diagnóstico Volumen 2 Cuarta Versión - 2022. Este estándar, aunque no discrimina por niveles de escolaridad, permite establecer una relación referencial entre población y cobertura, identificando territorialmente zonas con déficit, equilibrio o superávit en la dotación educativa.

El resultado del análisis se presenta en un cuadro anexo que consolida información territorial y demográfica por barrio, incluyendo variables como la densidad poblacional, el área total, el número de colegios existentes, el número requerido según el estándar, y el déficit estimado. En esta lectura, los valores positivos en la columna “Déficit” representan una necesidad de nuevos

equipamientos educativos, mientras que los valores negativos indican un superávit en la oferta frente al estándar adoptado como referencia.

Para el cálculo de la densidad bruta de cada barrio se utilizó la información de área proveniente de la base geográfica del SIG POT del Distrito de Cartagena, no de la manzana censal, con el fin de garantizar coherencia espacial con las unidades de planificación territorial empleadas en el POT. Adicionalmente, se incluyeron algunos barrios que aún no han sido incorporados oficialmente en el registro administrativo del Distrito (como los sectores de Olaya Herrera), pero que sí están referenciados en las bases de datos de entidades sectoriales responsables, como SED. El número de habitantes por barrio corresponde a los datos censales reportados en el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018.

Tabla 217 Cuadro de Estándares Sector Educación.

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URBANIZACION/SECTOR	CANTIDAD	HAB/HA	DEFICIT
De la Virgen y Turística	UCG 4	ALCIBIA	4	126	-3
		LA CANDELARIA	4	272	-2
		LA ESPERANZA	7	243	-5
		LA MARIA	3	221	0
		LA QUINTA	1	172	0
		BOSTON	0	294	2
	UCG 5	CHIQUINQUIRA	1	287	0
		REPUBLICA DEL LIBANO	2	330	0
		TESCA	7	42	-7
		OLAYA ST. CENTRAL	0	96	2
		OLAYA ST. RAFAEL NÚÑEZ	0	199	2
		OLAYA ST. RICAURTE	0	88	2
		OLAYA ST.11 DE NOVIEMBRE	0	193	2
	UCG 6	EL POZON	22	203	-12
		FREDONIA	1	238	1
		NUEVO PARAISO	1	244	1
		VILLA ESTRELLA	3	89	-2
		OLAYA ST. LA MAGDALENA	0	64	1
		OLAYA ST. LA PUNTILLA	0	105	0

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URBANIZACION/SECTOR	CANTIDAD	HAB/HA	DEFICIT
		OLAYA ST. PLAYA BLANCA	0	58	1
		OLAYA ST. PROGRESO	0	32	0
		BELÉN - LA BENDICIÓN DE DIOS	0	0	0
		EL POZON - ISLA DE LEÓN	0	0	0
		CIUDADELA LA PAZ	0	0	0
		EL POZON - 14 DE FEBRERO	0	SD	SD
	UCG 6B	CIUDAD BICENTENARIO	4	30	-2
		FLOR DEL CAMPO	1	220	0
		LA INDIA	2	142	-1
		URBANIZACION COLOMBIATON	1	197	0
		VILLAS DE ARANJUEZ	0	SD	SD
	UCG 7	EL GALLO	2	220	-2
		LAS GAVIOTAS	6	182	-4
		LAS PALMERAS	7	206	-6
		LOS ALPES	4	136	-3
		NUEVO PORVENIR	1	272	-1
		REPUBLICA DE VENEZUELA	1	331	-1
		SAN JOSE OBRERO	1	227	-1
		TRECE DE JUNIO	5	132	-3
		VIEJO PORVENIR	1	271	0
		LA FLORESTA	0	125	0
		SAN ANTONIO	0	89	0
		CHIPRE	0	146	0
		LA CASTELLANA	0	67	0
	UCG 9	AMBERES	7	129	-6
		PARAGUAY	2	123	-1
Historica y del Caribe Norte	UCG 1	BOCAGRANDE	2	47	-1
		CASTILLOGRANDE	1	78	0
		CRESPO	6	35	-5
		EL CABRERO	1	16	-1
		GETSEMANI	1	35	-1
		MANGA	13	59	-11

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URBANIZACION/SECTOR	CANTIDAD	HAB/HA	DEFICIT
		PIE DE LA POPA	7	90	-6
		SAN DIEGO	2	22	-2
		CHAMBACÚ	0	0	0
		EL LAGUITO	0	39	0
		CENTRO	0	9	0
		LA MATUNA	0	4	0
		MARBELLA	0	36	0
	UCG 10	ALTO BOSQUE	1	162	-1
		EL BOSQUE	5	28	-4
		LOS CERROS	1	291	-1
		NUEVO BOSQUE	9	195	-7
		REPUBLICA DE CHILE	4	291	-2
		SAN ISIDRO	10	85	-9
		BOSQUECITO	0	1144	1
		ALTOS DE SAN ISIDRO	0	284	1
		MIRADOR DEL NUEVO BOSQUE	0	0	0
	UCG 2	ESPINAL	1	73	-1
		LO AMADOR	1	184	0
		LOMA FRESCA	1	160	-1
		PALESTINA	1	305	-1
		PIE DEL CERRO	1	21	-1
		REPUBLICA DEL CARIBE	1	334	-1
		TORICES	14	137	-10
		SAN PEDRO Y LIBERTAD	0	228	1
		PEDRO SALAZAR	0	231	0
		PABLO VI - II	0	333	0
		LA PAZ	0	228	0
		LOS COMUNEROS	0	312	0
		PETARE	0	342	0
		PARAISO II	0	166	0
		PABLO VI - I	0	340	0
		CERRO DE LA POPA	0	11	0

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URBANIZACION/SECTOR	CANTIDAD	HAB/HA	DEFICIT
		NARIÑO	0	165	0
	UCG 3	CANAPOTE	1	133	0
		DANIEL LEMAITRE	9	189	-7
		SAN FRANCISCO	3	116	-1
		SANTA MARIA	1	269	-1
		SIETE DE AGOSTO	1	193	-1
		SAN BERNARDO	0	133	0
	UCG 8	BUENOS AIRES	1	256	-1
		CALAMARES	3	276	-1
		CAMAGÜEY	1	265	-1
		EL COUNTRY	1	161	0
		ESCALLON VILLA	3	174	-1
		LA CAMPIÑA	3	285	-2
		LA TRONCAL	4	64	-4
		LOS ANGELES	2	88	-2
		ZARAGOCILLA	4	148	-2
		VILLA SANDRA	0	60	0
		LOS EJECUTIVOS	0	112	0
		TACARIGUA	0	154	0
		LAS DELICIAS	0	203	0
		RUBI	0	51	0
		EL CARMEN	0	128	0
	UCG 9	ARMENIA	2	62	-2
		BARRIO CHINO	1	57	-1
		EL PRADO	5	81	-5
		ESPAÑA	2	150	-1
		JOSE ANTONIO GALAN	1	310	-1
		JUAN XXIII	1	155	-1
		MARTINEZ MARTELO	1	41	-1
		PIEDRA DE BOLIVAR	2	221	-1
		BRUSELAS	0	165	1
		JUNIN	0	278	0

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URBANIZACION/SECTOR	CANTIDAD	HAB/HA	DEFICIT
		NUEVA GRANADA	0	156	0
		LAS BRISAS	0	248	0
		NUEVE DE ABRIL	0	324	0
Industrial y de La Bahia	UCG 11	ALBORNOZ	1	92	-1
		ARROZ BARATO	1	114	0
		CEBALLOS	2	225	-1
		POLICARPA	1	154	0
		SANTA CLARA	3	154	-3
		VEINTE DE JULIO SUR	3	122	-2
		ZONA INDUSTRIAL	0	2	1
		MAMONAL	0	3	0
		BELLAVISTA	0	80	0
		ANTONIO JOSE DE SUCRE	0	269	1
		EL LIBERTADOR	0	216	0
		VILLA BARRAZA	0	221	0
		PUERTA DE HIERRO	0	76	0
		VILLA ROSA	0	SD	SD
		CERRO ALBORNOZ	0	SD	SD
	UCG 12	ALMIRANTE COLON	5	245	-4
		BLAS DE LEZO	9	186	-6
		EL CAMPESTRE	7	173	-5
		EL CARMELO	2	228	-1
		EL SOCORRO	11	204	-9
		LOS CARACOLES	4	200	-3
		LOS CORALES	2	210	-1
		SANTA MONICA	2	222	-1
		EL MILAGRO	0	351	1
		LA CENTRAL	0	325	0
		SAN PEDRO	0	138	0
	UCG 13	ANITA	2	148	-2
		EL RECREO	6	155	-6
		LA CAROLINA	2	174	-2

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URBANIZACION/SECTOR	CANTIDAD	HAB/HA	DEFICIT
		LA CONCEPCION	5	110	-4
		PROVIDENCIA	2	116	-1
		SAN JOSE DE LOS CAMPANOS	6	302	-1
		SANTA LUCIA	1	39	-1
		TERNERA	2	131	0
		VILLA ROSITA	1	298	-1
		CIUDAD JARDIN	0	SD	SD
	UCG 14	ALAMEDA LA VICTORIA	7	95	-6
		CAMILO TORRES	1	313	-1
		CIUDADELA 11 DE NOVIEMBRE	1	306	-1
		LA ESMERALDA II	1	183	-1
		MARIA CANO	2	350	-2
		NAZARENO	1	353	-1
		NELSON MANDELA	20	224	-14
		NUEVA JERUSALEN	1	192	-1
		SAN FERNANDO	11	200	-7
		SECTORES UNIDOS	1	179	-1
		URBANIZACION SIMON BOLIVAR	1	243	-1
		VILLA HERMOSA	2	136	-1
		VILLA RUBIA	1	232	-1
		LA ESMERALDA I	0	236	0
		ROSSEDAL	0	74	0
		LOS SANTANDERES	0	222	0
		VILLA FANNY	0	209	0
		LA SIERRITA	0	296	0
		NUEVA DELHI	0	375	0
		CESAR FLOREZ	0	378	0
		JORGE ELIECER GAITAN	0	384	0
		LA FLORIDA	0	252	0
		CIUDADELA 2000	0	SD	SD
	UCG 15	EL EDUCADOR	3	269	-3
		LA CONSOLATA	2	238	-1

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URBANIZACION/SECTOR	CANTIDAD	HAB/HA	DEFICIT
		LA VICTORIA	2	246	-1
		LOS JARDINES	1	264	0
		SAN PEDRO MARTIR	6	186	-2
		VISTA HERMOSA	1	291	1
		LUIS CARLOS GALAN	0	193	0
		MANUELA VERGARA DE CURI	0	449	0
		JAIME PARDO LEAL	0	312	0
		EL REPOSO	0	232	0
		HENEQUEN	0	63	0

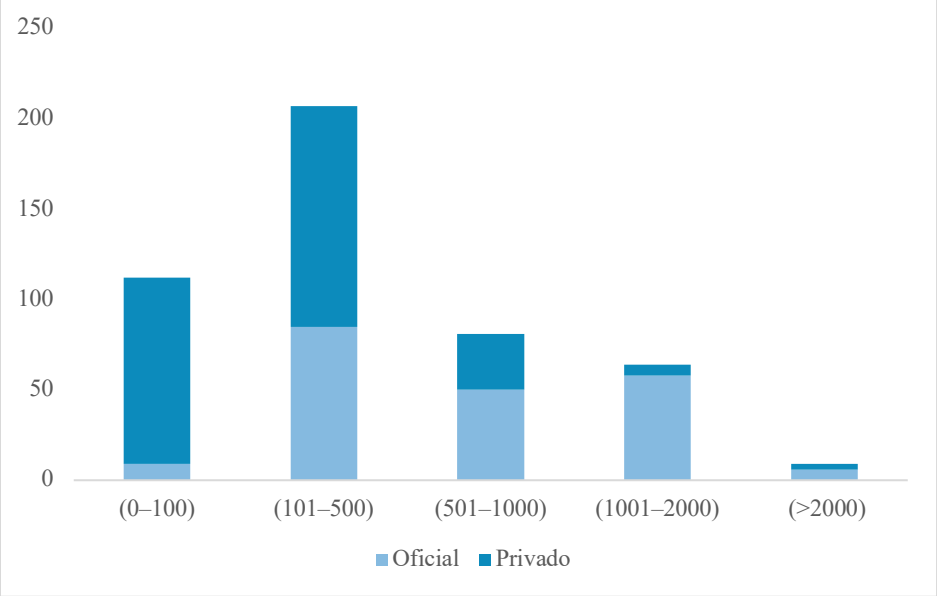
Fuente: Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024. Estos datos serán ajustados durante la etapa de formulación del POT, contrastando y complementando con información actualizada suministrada por la Secretaría de Educación Distrital (SED).

A partir del análisis por unidades territoriales, se identificó que la UCG 6 presenta la mayor cobertura educativa, con un superávit estimado de 12 establecimientos, lo que sugiere una dotación adecuada e incluso excedente frente a los niveles óptimos definidos. En contraste, la UCG 3 es la que presenta menor cobertura relativa, quedando en equilibrio frente al estándar, lo cual indica una situación ajustada a la demanda actual, pero con baja capacidad de absorción futura. No obstante, esta lectura cuantitativa debe ser matizada cuidadosamente, ya que el número de establecimientos no siempre refleja la capacidad real del sistema educativo ni sus condiciones físicas y operativas.

Algunos resultados del análisis presentan inconsistencias entre los datos de cobertura de equipamientos y su georreferenciación territorial. Esto se debe, principalmente, a la falta de actualización y articulación entre las diferentes bases de datos consultadas.

De manera complementaria, se revisó la base actualizada de la Secretaría de Educación Distrital (SED), en la cual se relaciona el número de estudiantes matriculados por institución. Desde el punto de vista de la oferta, se observa una alta proporción de colegios con baja capacidad estudiantil: aproximadamente el 67% del total de instituciones educativas, tanto oficiales como privadas, cuenta con capacidad para menos de 500 estudiantes. Esto evidencia que la mayoría de las sedes funcionan en plantas físicas reducidas, lo que compromete la calidad de los espacios disponibles y limita la eficiencia en el uso de los recursos destinados al sector educativo.

Figura 332. Capacidad de Colegios según Matrículas



Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital, de acuerdo con base de datos SED.

Adicionalmente, la mayor parte de la infraestructura existente no está diseñada para permitir el funcionamiento en horarios extendidos ni para su aprovechamiento como equipamiento multipropósito o soporte para programas de educación superior, lo cual limita significativamente su funcionalidad territorial.

La ubicación inadecuada de muchos establecimientos agrava esta situación. Existen colegios en zonas con restricciones normativas o riesgos ambientales (como suelos inundables, laderas inestables o áreas protegidas) particularmente en sectores como la Ciénaga de la Virgen, los cerros tutelares y barrios de bajamar. Asimismo, una parte importante de los planteles oficiales no fueron construidos como equipamientos educativos propiamente dichos, sino que son edificaciones adaptadas para este fin. En respuesta a la insuficiencia de infraestructura, la Secretaría de Educación Distrital ha recurrido al arriendo de espacios privados, lo que implica un gasto recurrente del presupuesto público y genera problemas asociados a su localización, incluyendo sobrecostos por desplazamientos subsidiados. En varias Unidades Comuneras de Gobierno (UCG), la cobertura cuantitativa depende de instituciones privadas de pequeña escala, lo cual introduce barreras económicas de acceso y profundiza las desigualdades sociales y territoriales.

Por estas razones, el análisis de cobertura debe trascender la medición exclusivamente numérica y complementarse con una valoración cualitativa y espacial, que incorpore variables como la capacidad efectiva de atención, la modalidad de jornada, el estado físico de la infraestructura, la accesibilidad peatonal y la conectividad vial, la localización frente a zonas de riesgo y el grado de apropiación y uso comunitario de los establecimientos.

Durante la formulación del POT será clave actualizar y consolidar los datos sobre capacidad instalada, con base en los registros de la Secretaría de Educación. Asimismo, se recomienda revisar y redefinir la clasificación actual de los equipamientos por escalas (vecinal, zonal, metropolitana), que actualmente es indicativa y carece de criterios técnicos sobre cobertura funcional, área de influencia o capacidad operativa.

4.7.7.2 Cobertura Sector Salud

El análisis de la dimensión sociocultural del diagnóstico del POT ya ha abordado aspectos fundamentales relacionados con la accesibilidad efectiva a los servicios de salud, destacando la concentración de la oferta en determinadas zonas de la ciudad y las brechas de cobertura en sectores densamente poblados. En complemento a esta lectura territorial, el componente de equipamientos profundiza en el estado físico de la infraestructura y en la suficiencia del suelo disponible para garantizar la localización futura de estos servicios. Para ello, se integró información suministrada por el Departamento Administrativo Distrital de Salud (DADIS), la cual evidencia que una proporción significativa de los equipamientos públicos de salud se encuentra en estado regular, lo que plantea un desafío adicional para la sostenibilidad operativa y funcional de la red existente.

A partir de la recomendación de la Organización Mundial de la Salud (OMS), que sugiere un centro de atención básica en salud por cada 10.000 habitantes, se adoptó un estándar de 10 equipamientos por cada 100.000 habitantes como base referencial para el cálculo del déficit. Este indicador fue aplicado sobre la población actual por Unidad Comunera de Gobierno (UCG), comparando el número de equipamientos existentes con los requeridos según dicho estándar. La base de datos utilizada para este análisis corresponde al inventario oficial del Decreto 0977 de 2001, el cual, si bien presenta rezagos de actualización, permite establecer tendencias generales y orientar la identificación de zonas con carencias.

Tabla 218. Calculo Déficit Sector Salud.

LOCALIDAD	UCG	CANTIDAD	HAB / HA	DEFICIT
De la Virgen y Turística	UCG 4	2	226.2	3
	UCG 5	3	261.9	3
	UCG 6	7	281.9	6
	UCG 7	3	181.9	1
Histórica y del Caribe Norte	UCG 1	30	44.7	-27
	UCG 10	3	91.7	1
	UCG 2	7	118.5	-3
	UCG 3	2	154.9	1
	UCG 8	11	171.2	-6
	UCG 9	12	139.2	-9
Industrial y de La Bahía	UCG 11	1	16.4	3
	UCG 12	4	204.6	3
	UCG 13	11	88.6	-6
	UCG 14	2	143.8	7
	UCG 15	1	202	4

Fuente: Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024 Distrital. Estos datos serán ajustados durante la etapa de formulación del POT, contrastando y complementando con información actualizada suministrada por el DADIS

La tabla consolidada por UCG evidencia que en unidades como la UCG 6, UCG 5, UCG 4 y UCG 15 presentan déficit, en contraste con otras como la UCG 1, que presenta un superávit significativo. Si bien esta estimación es de carácter cuantitativo, también se incluyó un indicador de densidad poblacional (habitantes por hectárea), el cual permite entender la presión urbana sobre el suelo disponible para servicios de salud. Esta variable es clave para definir la localización potencial de nuevos equipamientos, dado que el objetivo de la planeación territorial no es únicamente cubrir vacíos en términos absolutos, sino también garantizar condiciones de accesibilidad equitativa y oportunidad en la atención.

En el caso de los equipamientos de salud, si bien su uso no es necesariamente cotidiano como en el caso de la educación, la localización y distribución territorial de estos servicios debe considerar criterios de accesibilidad y conectividad, especialmente en relación con las redes de transporte público y la infraestructura vial. La oportunidad en la atención muchas veces depende menos de la cercanía física inmediata y más de la posibilidad de desplazamiento efectivo y rápido hacia los centros de atención.

Sin embargo, es fundamental que la red de salud incluya equipamientos de escala barrial o local que cumplan funciones preventivas, de promoción de la salud y atención básica oportuna, especialmente en zonas con población vulnerable o de difícil acceso. Estos equipamientos, articulados a los centros de mayor complejidad, permiten fortalecer la capacidad territorial de respuesta ante emergencias, promover el enfoque de atención primaria en salud y reducir la presión sobre los hospitales de segundo y tercer nivel.

En este sentido, se realizó un análisis complementario con información extraída del Registro Especial de Prestadores de Servicios de Salud (REPS), filtrando únicamente los equipamientos públicos que reportan servicios con capacidad instalada en camas o camillas, es decir, aquellos que cumplen funciones de observación, hospitalización o urgencias. Este ejercicio permitió identificar un total de 3.665 camas distribuidas en 61 equipamientos, y 595 camillas en 36 equipamientos públicos. También se registraron 19 equipamientos con este tipo de servicios ubicados en zona rural, lo cual evidencia la existencia de una red básica de atención pública fuera del perímetro urbano consolidado.

En relación con el nivel de complejidad, se identificaron 48 hospitales de primer nivel de atención, 1 hospital de segundo nivel y 1 hospital de tercer nivel, este último correspondiente al Hospital Universitario del Caribe, que además actúa como centro de referencia para los municipios vecinos.

El resto de los registros contenidos en la base del REPS no presentan clasificación de nivel y fueron excluidos del presente análisis, ya que corresponden a prestadores privados que no garantizan oferta pública efectiva ni cobertura territorial sistemática.

En el marco del análisis funcional de la red pública de equipamientos de salud en Cartagena, se incorpora información suministrada por el Departamento Administrativo Distrital de Salud (DADIS) sobre el estado físico de la infraestructura de los centros públicos. Esta información se deriva del cumplimiento de los estándares definidos en la Resolución 3100 de 2019, mediante el mecanismo de autoevaluación técnica que cada institución debe realizar.

El resultado de este ejercicio evidencia importantes desafíos para la ciudad. A partir del análisis de 49 equipamientos públicos de salud que reportaron información, se observa que una parte significativa presenta condiciones físicas y operativas por debajo de lo esperado para garantizar un servicio adecuado.

Tabla 219. Autoevaluación Equipamientos de Salud Resolución 3100 de 2019

NOMBRE	NIVEL	%RES 3100 DE 2019	SUELO
CAPS BAYUNCA	1	74%	RURAL
CAPS ARROYO DE LAS CANOAS	1	89%	RURAL
CAPS ARROYO DE PIEDRA	1	80%	RURAL
CAPS ARROYO GRANDE.	1	79%	RURAL
CAPS PONTEZUELA	1	63%	RURAL
CAPS PUNTA CANOA	1	98%	RURAL
CENTRO DE SALUD PASACABALLO	1	63%	RURAL
CENTRO DE SALUD BARU	1	80%	RURAL
CENTRO DE SALUD BOCACHICA	1	90%	RURAL
CENTRO DE SALUD SANTA ANA	1	92%	RURAL
PUESTO DE SALUD CAÑO DEL ORO	1	71%	RURAL
PUESTO DE SALUD ISLA FUERTE	1	74%	RURAL
PUESTO DE SALUD ISLAS DEL ROSARIO	1	64%	RURAL

NOMBRE	NIVEL	%RES 3100 DE 2019	SUELO
PUESTO DE SALUD ISLOTE SAN BERNARDO	1	64%	RURAL
PUESTO DE SALUD MANZANILLO	1	44%	RURAL
PUESTO DE SALUD PUERTO REY	1	94%	RURAL
PUESTO DE SALUD PUNTA ARENA	1	90%	RURAL
PUESTO DE SALUD TIERRA BAJA	1	66%	RURAL
PUESTO DE SALUD TIERRA BOMBA	1	82%	RURAL
CAPS OLAYA HERRERA	1	70%	URBANA
CAPS BICENTENARIO	1	83%	URBANA
CAPS FREDONIA	1	49%	URBANA
CAPS LA ESPERANZA	1	55%	URBANA
CAPS LIBANO	1	71%	URBANA
CAPS NUEVO PORVENIR	1	52%	URBANA
CAPS SAN FRANCISCO I	1	54%	URBANA
CENTRO DE SALUD BLAS DE LEZO	1	89%	URBANA
CENTRO DE SALUD BOQUILLA	1	90%	URBANA
CENTRO DE SALUD LA CANDELARIA	1	54%	URBANA
CENTRO DE SALUD NUEVO BOSQUE	1	54%	URBANA
CENTRO DE SALUD LOS CERROS	1	92%	URBANA
CENTRO DE SALUD POZON	1	70%	URBANA
CENTRO DE SALUD SOCORRO	1	60%	URBANA
E.S.E HOSPITAL LOCAL CARTAGENA DE INDIAS	1	SD	URBANA

NOMBRE	NIVEL	%RES 3100 DE 2019	SUELO
EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO CLINICA MATERNIDAD RAFAEL CALVO	2	SD	URBANA
EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL CARIBE	3	SD	URBANA
HOSPITAL ARROZ BARATO	1	70%	URBANA
HOSPITAL CANAPOTE	1	60%	URBANA
PUESTO DE SALUD BOSTON	1	32%	URBANA
PUESTO DE SALUD LAS REINAS	1	54%	URBANA
PUESTO DE SALUD DANIEL LEMAITRE	1	74%	URBANA
PUESTO DE SALUD FOCO ROJO	1	60%	URBANA
PUESTO DE SALUD LAS GAVIOTAS	1	77%	URBANA
PUESTO DE SALUD BOSQUE	1	53%	URBANA
PUESTO DE SALUD FATIMA	1	0%	URBANA
PUESTO DE SALUD NELSON MANDELA	1	62%	URBANA
PUESTO DE SALUD SAN PEDRO Y LIBERTAD	1	48%	URBANA
PUESTO DE SALUD SAN VICENTE DE PAUL	1	57%	URBANA
PUESTO DE SALUD TERNERA	1	47%	URBANA
HOSPITAL POZON	1	90%	URBANA

Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital con información suministrada por el DADIS

Para efectos del diagnóstico, se clasificaron los resultados en cuatro rangos de cumplimiento en la siguiente tabla:

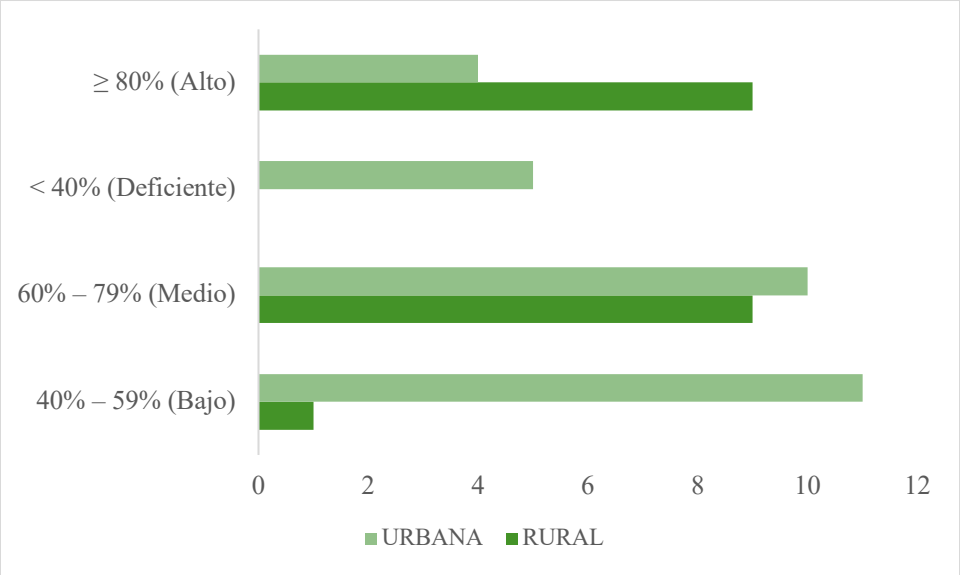
≥ 80% (cumplimiento alto),

60–79% (cumplimiento medio),
40–59% (cumplimiento bajo),
< 40% (cumplimiento deficiente).

En la zona rural, 9 de los equipamientos evaluados alcanzan un cumplimiento igual o superior al 80%, y otros 9 se encuentran en el rango medio (60–79%). Solo uno presenta cumplimiento bajo y ninguno reporta una situación crítica inferior al 40%. Este panorama refleja un estado general aceptable de la infraestructura rural, aunque debe analizarse en relación con el número total de establecimientos y su capacidad operativa.

En la zona urbana, en cambio, se observa un mayor número de equipamientos con condiciones limitadas: 11 presentan cumplimiento bajo y 5 se encuentran en el rango más bajo. Solo 4 equipamientos superan el umbral del 80%. Este resultado es especialmente relevante, dado que la mayor concentración de población y demanda de servicios se encuentra en los sectores urbanos.

Figura 333. Estado de Equipamientos Públicos de Salud.



Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital (2025) con datos DADIS.

Es importante tener en cuenta que los equipamientos de salud con menor cumplimiento de los estándares de calidad (menos del 60 % según la autoevaluación frente a la Resolución 3100 de 2019) se concentran principalmente en sectores periféricos, de expansión y alta vulnerabilidad. En la zona urbana, presentan condiciones críticas el Puesto de Salud Fátima (0 %), Boston (32 %), San

Pedro y Libertad (48 %), Ternera (47 %), Las Reinas (54 %), Nuevo Porvenir (52 %), San Francisco I (54 %) y Fredonia (49 %), entre otros. Por el contrario, los centros con mayor nivel de cumplimiento se encuentran ubicados en zonas centrales y de mayores ingresos, como Bocagrande o el Centro Histórico. Esta situación refleja una profunda desigualdad en la distribución y calidad de los servicios de salud, en coherencia con el análisis espacial del componente sociocultural del diagnóstico, que evidencia una fuerte concentración de servicios en la avenida Pedro de Heredia, el Centro Histórico, Manga y la Troncal del Caribe, y una baja cobertura institucional en las zonas más alejadas. La existencia de centros de salud en condiciones físicas limitadas no solo afecta la calidad del servicio, sino que también restringe su ampliación, su adecuación para otras funciones, o su eventual reconversión en equipamientos multipropósito.

4.7.7.3 Cobertura Sector Recreación y Deporte

Para el análisis del déficit de equipamientos recreo-deportivos se utilizó información correspondiente a equipamientos de escala local y zonal, excluyendo los de escala distrital y metropolitana. Esta distinción resulta fundamental para evitar distorsiones en la evaluación de coberturas territoriales, ya que muchos de los principales escenarios deportivos de la ciudad, aunque altamente especializados y en buen estado, no están concebidos para el uso cotidiano de la población barrial.

Cartagena cuenta con diez escenarios deportivos mayores, la mayoría construidos como parte del programa de equipamientos previsto en el Decreto 0977 de 2001. Estos equipamientos se concentran principalmente en la Villa Olímpica, ubicada en la Localidad de la Virgen y Turística, y constituyen una infraestructura relevante para el deporte de alto rendimiento. Entre ellos se destacan el Estadio de Fútbol Jaime Morón, con capacidad para 17.000 espectadores, y el Estadio de Béisbol 11 de noviembre, con aforo de 12.500 personas, ambos con más de seis décadas de funcionamiento. También se encuentran allí el complejo acuático, el patinódromo y coliseos especializados para combate, gimnasia y levantamiento de pesas.

Si bien estos escenarios cumplen funciones clave a nivel distrital y metropolitano, su presencia no suple la necesidad de equipamientos recreo-deportivos de uso cotidiano en los barrios y zonas residenciales. Por ello, el análisis de déficit se centra en los equipamientos de escala local

y zonal, aplicando como referencia un estándar de 5 equipamientos por cada 100.000 habitantes. Este indicador permite estimar el número de dotaciones requeridas para garantizar el acceso equitativo a espacios recreativos y deportivos en las distintas Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) del Distrito, visibilizando así los rezagos existentes y orientando la inversión pública hacia las zonas con mayor déficit.

Tabla 220. Cálculo Déficit Equipamientos Recreo-deportivos.

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URB	CANTIDAD	HAB/HA	HAB/EQ	DEFICIT
De la Virgen y Turistica	UCG 4	BOSTON	1	242	8916	-1
		LA CANDELARIA	1	272	10814	-1
		LA ESPERANZA	3	243	2925	-3
		LA MARIA	2	221	7178	-2
		LA QUINTA	1	172	5457	-1
	UCG 5	CHIQUINQUIRA	3	287	1756	-3
		REPUBLICA DEL LIBANO	3	330	3187	-3
		OLAYA HERRERA (COM 5)	9	328	4543	-7
		TESCA	1	42	2027	-1
	UCG 6	CIUDAD BICENTENARIO	5	30	2350	-5
		EL POZON	6	203	7936	-4
		EL POZON - 14 DE FEBRERO	1	SD	SD	SD
		FLOR DEL CAMPO	2	220	2110	-2
		FREDONIA	1	238	8013	-1
		LA INDIA	2	142	1450	-2
		NUEVO PARAISO	3	244	3962	-3

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URB	CANTIDAD	HAB/HA	HAB/EQ	DEFICIT
		TRECE DE JUNIO	1	132	7526	-1
		OLAYA HERRERA (COM 6)	3	225	4413	-3
		URBANIZACION COLOMBIATON	5	197	695	-5
		VILLA ESTRELLA	2	89	3007	-2
	UCG 7	CHIQUINQUIRA	1	287	5267	-1
		EL GALLO	1	220	899	-1
		FREDONIA	1	238	8013	-1
		LA CASTELLANA	1	67	760	-1
		LAS GAVIOTAS	10	182	822	-10
		LAS PALMERAS	4	206	1287	-4
		LOS ALPES	1	136	6837	-1
		REPUBLICA DE VENEZUELA	1	331	2474	-1
		SAN JOSE OBRERO	1	227	1449	-1
		TRECE DE JUNIO	4	132	1882	-4
		VIEJO PORVENIR	2	271	2745	-2
Historica y del Caribe Norte	UCG 1	BOCAGRANDE	2	47	2788	-2
		CASTILLOGRANDE	4	78	816	-4
		CENTRO	2	9	241	-2
		CHAMBACÚ	4	0.5	3	-4
		CRESPO	2	35	2511	-2
		GETSEMANI	2	35	593	-2
		MANGA	4	59	2689	-4

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URB	CANTIDAD	HAB/HA	HAB/EQ	DEFICIT
		PIE DE LA POPA	1	90	4511	-1
	UCG 10	ALTO BOSQUE	1	162	1946	-1
		BOSQUECITO	1	1144	3007	-1
		EL BOSQUE	1	28	6754	-1
		NUEVO BOSQUE	7	195	1264	-7
		REPUBLICA DE CHILE	6	291	1260	-6
	UCG 2	LOS COMUNEROS	1	312	778	-1
		PIE DEL CERRO	4	21	159	-4
		TORICES	4	137	4379	-4
	UCG 3	DANIEL LEMAITRE	2	189	5328	-2
		SAN FRANCISCO	2	116	3825	-2
		SANTA MARIA	1	269	2450	-1
	UCG 8	CALAMARES	13	276	635	-13
		EL COUNTRY	2	161	2194	-2
		LA TRONCAL	4	64	245	-4
		LOS ANGELES	1	88	534	-1
		TACARIGUA	1	154	1080	-1
		VILLA SANDRA	1	60	490	-1
		ZARAGOCILLA	1	148	11345	-1
	UCG 9	AMBERES	1	129	2589	-1
		BRUSELAS	1	165	4811	-1
		EL PRADO	1	81	1987	-1
		JUAN XXIII	1	155	868	-1

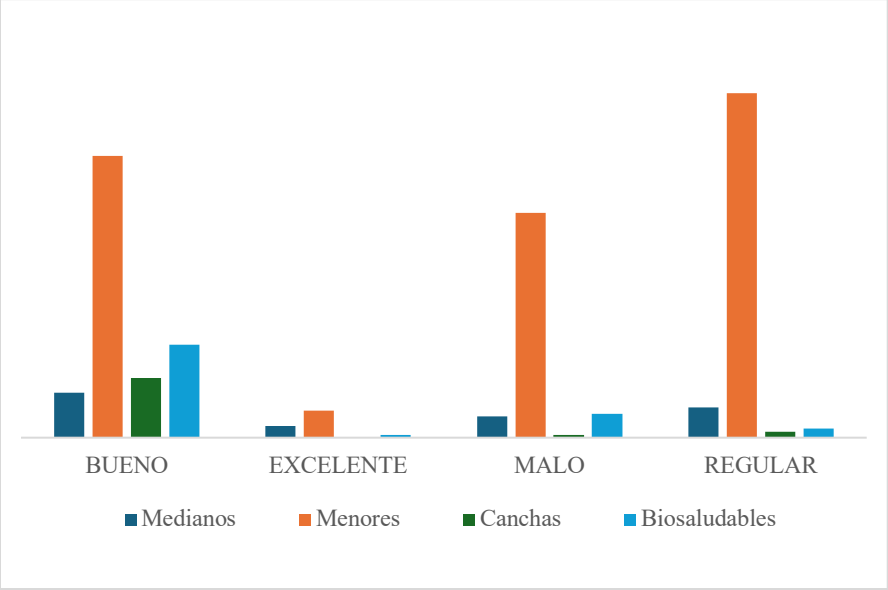
LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URB	CANTIDAD	HAB/HA	HAB/EQ	DEFICIT
		MARTINEZ MARTELO	4	41	177	-4
		PARAGUAY	3	123	1305	-3
		PIEDRA DE BOLIVAR	1	221	6427	-1
Industrial y de La Bahia	UCG 11	CEBALLOS	1	225	7047	-1
		POLICARPA	2	154	1733	-2
		SANTA CLARA	2	154	1184	-2
		VEINTE DE JULIO SUR	3	122	1548	-3
	UCG 12	ALMIRANTE COLON	3	245	1865	-3
		BLAS DE LEZO	3	186	4788	-3
		EL CAMPESTRE	7	173	1472	-7
		EL CARMELO	1	228	6134	-1
		EL SOCORRO	9	204	1179	-9
		LA CENTRAL	1	325	2348	-1
		LOS CORALES	2	210	1640	-2
		SAN PEDRO	3	138	685	-3
		SANTA MONICA	2	222	2063	-2
	UCG 13	CIUDAD JARDIN	2	SD	SD	SD
		EL RECREO	1	155	2428	-1
		LA CAROLINA	1	174	1990	-1
		LA CONCEPCION	3	110	1045	-3
		SAN JOSE DE LOS CAMPANOS	2	302	11376	-1

LOCALIDAD	UCG	BARRIO/URB	CANTIDAD	HAB/HA	HAB/EQ	DEFICIT
		SANTA LUCIA	1	39	660	-1
		TERNERA	1	131	8264	-1
		VILLA ROSITA	1	298	2086	-1
	UCG 14	ALAMEDA LA VICTORIA	3	95	1462	-3
		CIUDADELA 11 DE NOVIEMBRE	1	306	1308	-1
		CIUDADELA 2000	1	286	3742	-1
		LA ESMERALDA II	1	183	468	-1
		LA FLORIDA	1	252	2325	-1
		NELSON MANDELA	3	224	9185	-2
		SAN FERNANDO	1	200	20330	1
		URBANIZACION SIMON BOLIVAR	2	243	1211	-2
		VILLA HERMOSA	1	136	4950	-1
		VILLA RUBIA	2	232	820	-2
	UCG 15	EL EDUCADOR	1	269	2485	-1
		LA CONSOLATA	1	238	4973	-1
		LOS JARDINES	2	264	1385	-2
		LUIS CARLOS GALAN	1	193	1425	-1
		MARIA CANO	1	350	1789	-1
		SAN PEDRO MARTIR	4	186	5537	-3

Fuente: elaboración y cálculos de la Secretaría de Planeación Distrital con base en DANE CNPV 2018 y Proyecciones de población 2024 deberá ser ajustada con datos actualizados del IDER.

El análisis de déficit de equipamientos recreodeportivos indica que Cartagena presenta, en términos generales, una buena cobertura de este tipo de infraestructuras a escala local y zonal, como lo muestra la variable de habitantes por equipamiento incluida en la tabla. No obstante, esta cobertura no necesariamente se traduce en condiciones adecuadas de uso. Por ello, como complemento al análisis cuantitativo, se revisó el estado físico de los escenarios recreodeportivos con base en la información suministrada por el Instituto Distrital de Deporte y Recreación IDER.

Figura 334. Estado de Equipamientos Recreodeportivos.



Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital (2025) con datos actualizados del IDER.

Los resultados evidencian que una proporción significativa de los equipamientos se encuentra en estado regular, lo que implica deterioro físico, problemas de mantenimiento o limitaciones en su funcionalidad. Solo una parte reducida presenta condiciones buenas o excelentes, generalmente asociadas a intervenciones recientes o a sectores con mejor inversión pública.

Esta situación resalta la importancia de establecer criterios de priorización territorial para la intervención de estos escenarios, así como de incorporar en la revisión del POT lineamientos específicos para su mantenimiento, adecuación y sostenibilidad. La condición física de estos espacios es clave para garantizar el acceso efectivo al deporte y la recreación, especialmente en contextos de alta densidad urbana y en zonas con población joven o vulnerable.

4.7.7.4 Cobertura Sector Bienestar Social

El análisis del déficit de equipamientos de bienestar social se realizó aplicando un estándar referencial de 5 equipamientos por cada 100.000 habitantes, considerando los altos niveles de desigualdad que enfrenta Cartagena y la necesidad de fortalecer una red pública de cuidado dirigida a poblaciones en situación de vulnerabilidad. Este estándar busca orientar la planificación de espacios destinados a la atención integral de niños, niñas, personas mayores, personas con discapacidad, población LGBTIQ+, cuidadores, víctimas del conflicto y habitantes de calle, entre otros.

Tabla 221. Cálculo Déficit equipamientos de Bienestar Social.

LOCALIDAD	UCG	HAB/HA	CDI	CDV	OTROS	TOTAL	DEFICIT
De la Virgen y Turistica	4	226	0	0	0	0	3
	5	262	1	2	0	3	0
	6	282	5	5	0	10	-4
	7	182	0	0	0	0	2
							1
Historica y del Caribe Norte	1	45	0	3	1	4	-2
	2	118	0	0	0	0	2
	3	155	1	4	0	5	-4
	8	171	0	0	0	0	2
	9	139	0	0	0	0	2
	10	92	1	3	1	5	-3
							-3
Industrial y de La Bahia	11	16	0	0	0	0	2
	12	205	0	0	0	0	3
	13	89	0	0	0	0	3
	14	144	2	2	0	4	0
	15	202	0	0	0	0	2

LOCALIDAD	UCG	HAB/HA	CDI	CDV	OTROS	TOTAL	DEFICIT
							8

Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital con datos de Secretaría de Participación.

El diagnóstico muestra que, si bien algunas Unidades Comuneras de Gobierno (UCG) cumplen con el estándar estimado, la oferta total de equipamientos de bienestar social en la ciudad es baja. Los registros disponibles evidencian la existencia de Centros de Desarrollo Infantil (CDI), Centros de Vida (CDV), una sola Casa de la Mujer y un único centro de segundas oportunidades para habitantes de calle. Esta infraestructura resulta claramente insuficiente frente a la demanda social acumulada y las condiciones de pobreza estructural que persisten en muchos sectores del territorio.

Desde la perspectiva sociocultural ya se había identificado la necesidad urgente de fortalecer el sistema de corresponsabilidad del cuidado en Cartagena, especialmente frente a la carga desproporcionada que enfrentan las mujeres en tareas domésticas y de cuidado no remunerado. En ese marco, resulta indispensable que el POT proponga una red articulada de equipamientos del cuidado, que no solo se limite a cubrir zonas barriales de alta vulnerabilidad, sino que incluya nodos estratégicos en zonas con alta concentración de empleo y actividad económica, como las áreas turísticas, donde muchas mujeres y trabajadores informales enfrentan largas jornadas sin acceso a espacios que respalden sus responsabilidades familiares o personales.

Estos equipamientos deben responder a un enfoque integral, que articule funciones como jardines infantiles, centros comunitarios, sitios de descanso temporal, espacios para la lactancia, servicios de orientación psicosocial y programas de formación o capacitación laboral. Igualmente, ante el progresivo envejecimiento de la población cartagenera, se hace necesario proyectar servicios de atención diurna para personas mayores, con infraestructura accesible, programas de recreación, alimentación y acompañamiento que favorezcan su autonomía y reduzcan las cargas del hogar.

Adicionalmente, Cartagena carece de infraestructura adecuada para atender a poblaciones diversas como personas con discapacidad, población LGBTIQ+, comunidades afrodescendientes e indígenas. Se requiere avanzar en equipamientos culturales y de servicios sociales que reconozcan

las culturas ancestrales, promuevan la expresión de la identidad, el ejercicio de derechos y la protección contra la discriminación estructural. En este sentido, el POT debe incorporar una visión intersectorial que reconozca las múltiples desigualdades, promoviendo equipamientos multifuncionales, interculturales, seguros y territorializados como parte de un sistema distrital para el cuidado.

Finalmente, un aspecto crítico identificado en relación con los equipamientos de bienestar social es la falta de saneamiento jurídico y catastral de los inmuebles donde funcionan actualmente muchos de ellos, en particular los Centros de Vida (CDV). En numerosos casos, estos espacios no están legalmente constituidos como propiedad del Distrito, operan bajo esquemas de arriendo, comodato o sin documentación formal, lo cual limita la posibilidad de realizar inversiones sostenibles en su mantenimiento, adecuación o expansión. Por ello, el la revisión del POT deberá incluir lineamientos específicos que promuevan el saneamiento predial y la formalización de la propiedad de estos inmuebles, como condición habilitante para garantizar la calidad y permanencia de la oferta pública de cuidado y servicios sociales básicos.

4.7.8 Proximidad a Equipamientos

Como parte final del análisis funcional de los equipamientos urbanos, se elaboró un ejercicio cartográfico para evaluar la proximidad entre los servicios colectivos y el sistema de transporte público masivo Transcaribe, bajo la premisa de que el acceso efectivo a los servicios no depende únicamente de su existencia territorial, sino también de la posibilidad real de alcanzarlos de manera oportuna, económica y segura. Para ello, se emplearon como insumos principales:

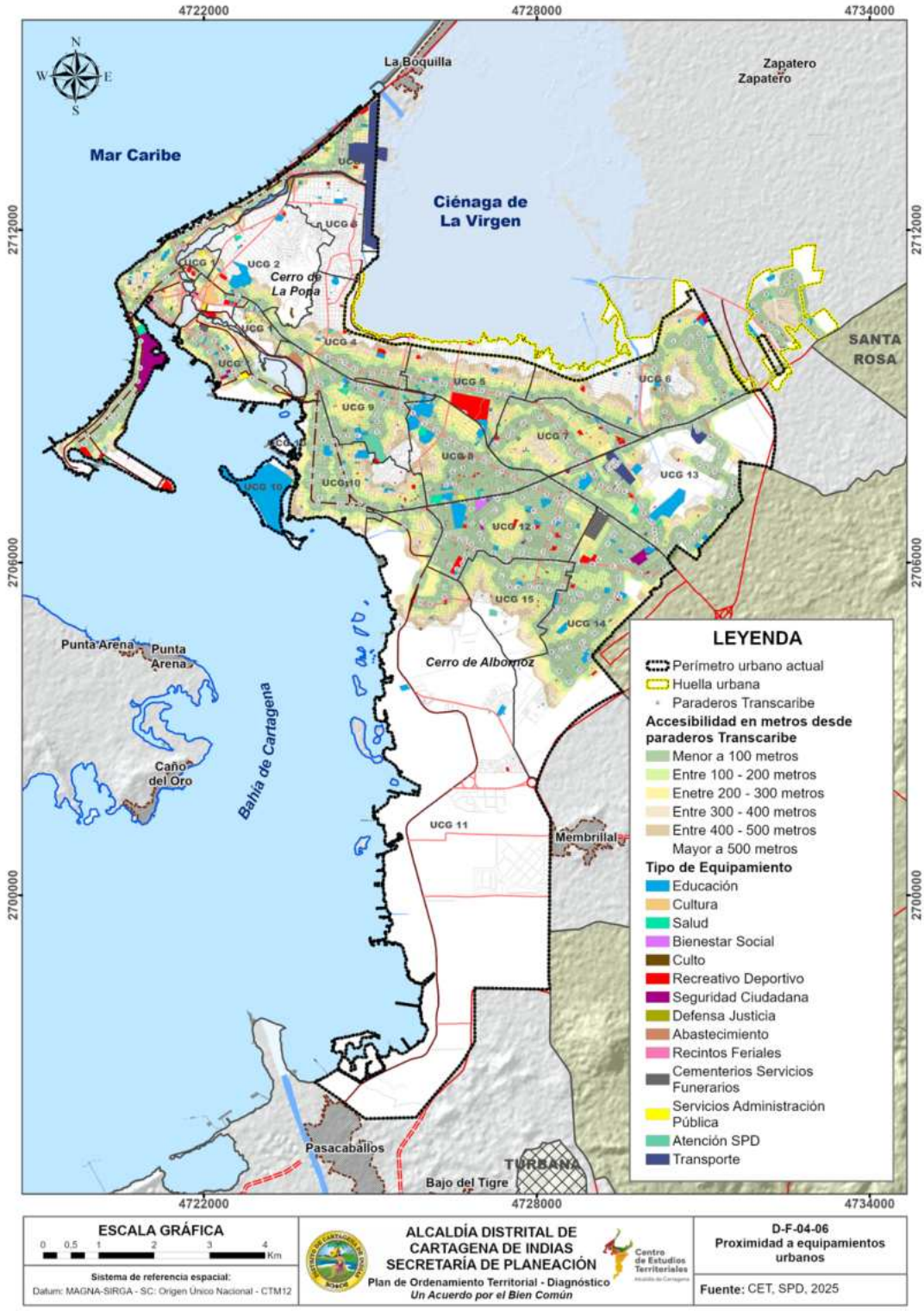
- La base georreferenciada de equipamientos urbanos del Distrito, clasificados por tipo funcional (educación, salud, cultura, bienestar social, recreación, seguridad, entre otros);
- La ubicación de los paraderos de Transcaribe, incluyendo estaciones troncales, intermedias y terminales;
- La huella urbana consolidada y el perímetro urbano actual, que delimitan el área efectiva del análisis.

La metodología consistió en generar zonas concéntricas de análisis en radios de 100 a 500 metros desde cada paradero, asumiendo que una distancia peatonal menor a 500 metros representa un umbral razonable de acceso cotidiano para gran parte de la población. Estos radios permiten establecer un gradiente de accesibilidad que va desde el acceso inmediato (menos de 100 metros) hasta condiciones más periféricas o deficitarias (más de 500 metros).

Posteriormente, se superpusieron estas zonas con la capa de equipamientos, lo cual permitió identificar, los tipos de servicios mejor conectados al sistema de transporte masivo y las áreas con mayor o menor cobertura funcional, en términos de acceso multimodal a equipamientos clave.

Los vacíos territoriales donde persiste una desconexión estructural entre servicios públicos esenciales y la red de movilidad colectiva. El análisis espacial de la distribución y accesibilidad de los equipamientos urbanos, con base en el Mapa , evidencia una concentración significativa de dotaciones en los sectores centrales y nororientales del perímetro urbano, especialmente en las UCG 6, 8 y 13. Esta localización coincide con los corredores mejor conectados al sistema de transporte masivo Transcaribe, lo cual sugiere una correlación directa entre cobertura modal y proximidad a servicios. En contraste, se identifican zonas con baja presencia de equipamientos y limitada accesibilidad, entre las que destacan la UCG 11 (zona insular y Pasacaballos), así como algunos sectores periféricos de las UCG 5, 10, 14 y 15. Estas áreas requieren atención prioritaria en los procesos de planificación para corregir los vacíos de cobertura y garantizar la equidad territorial en el acceso a servicios sociales básicos. Asimismo, se evidencian oportunidades para consolidar nodos de equipamientos multifuncionales sobre el eje de la avenida Pedro de Heredia, que articulen funciones educativas, recreativas, de cuidado y de bienestar social. El mapa también revela la necesidad de fortalecer la integración entre la red de equipamientos y la infraestructura de movilidad, asegurando que la expansión futura considere criterios de proximidad peatonal, sostenibilidad y justicia espacial.

Figura 335. D-F-04-06 Proximidad a Equipamientos Urbanos



Fuente: Elaboración Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.7.9 Condición de Permanencia de la función dotacional para los equipamientos

El Decreto 0977 de 2001, no incorpora de manera explícita la condición de permanencia para los usos dotacionales, entendida como una estrategia de planificación orientada a preservar la destinación del suelo para la localización de equipamientos públicos o privados, garantizando su continuidad en el tiempo y en el territorio.

De acuerdo con la normativa vigente en otras ciudades, la permanencia se define como una condición que permite mantener la estabilidad y continuidad del uso dotacional en predios e inmuebles estratégicos. Esta condición permite asegurar la continuidad de los equipamientos actualmente en funcionamiento, proteger la disponibilidad de suelo apto para la localización futura de nuevos servicios, y facilitar el acceso a inmuebles adecuados para la prestación de servicios sociales y urbanos básicos. Asimismo, reconoce el papel estructurante que los equipamientos ejercen en la organización del espacio urbano y en la vida cotidiana de los habitantes.

La regulación de esta condición se asocia principalmente a dos variables: la proporción, entendida como la relación entre el área efectivamente destinada a equipamientos y el total del predio o inmueble; y el potencial, que hace referencia a la capacidad del equipamiento para continuar prestando servicios, así como al impacto que podría generar su transformación o cambio de uso en el entorno urbano inmediato.

Desde el diagnóstico, se considera relevante evaluar la incorporación del concepto de permanencia dotacional en la revisión del POT de Cartagena, particularmente en zonas donde existe presión por usos inmobiliarios de mayor rentabilidad, déficit de suelo para equipamientos o alta dependencia de servicios públicos existentes. No obstante, su aplicación debe estar sujeta a condiciones claras que reconozcan tanto la vocación funcional de los inmuebles como su inserción en la estructura urbana, su nivel de consolidación y su potencial de articulación con la red de espacio público.

4.7.10 Recomendaciones Generales

La revisión del sistema de equipamientos de Cartagena permite establecer un conjunto de recomendaciones orientadas a mejorar su cobertura, calidad, articulación funcional y capacidad de respuesta ante las necesidades territoriales presentes y futuras.

a) Es fundamental revisar de forma sistemática la localización actual de los equipamientos frente a los mapas de riesgo y protección ambiental, con el fin de mitigar condiciones de vulnerabilidad y exposición.

b) La planificación de nuevas dotaciones debe considerar criterios de densidad poblacional, accesibilidad efectiva y una distribución equitativa entre barrios, corregimientos y comunidades rurales dispersas. Los equipamientos vecinales deben ser seguros, sostenibles, accesibles y plenamente integrados al territorio y al sistema de espacio público.

c) La revisión del inventario cargado en el sistema de información geográfica del Decreto 0977 de 2001 evidenció avances relevantes, pero también múltiples inconsistencias, vacíos de información y problemas de clasificación por tipo funcional y escala territorial. Se recomienda actualizar y consolidar los registros sectoriales existentes (educación, salud, cultura, bienestar social), garantizando su georreferenciación, clasificación y compatibilidad con el sistema de información territorial del Distrito.

d) Actualizar los criterios técnicos para la localización de equipamientos en suelo urbano y de expansión, asegurando que las cesiones de suelo se traduzcan en reservas efectivas y funcionales. Exigir la identificación anticipada de suelos dotacionales en planes parciales y otros instrumentos de planificación, con mecanismos de seguimiento y control. Establecer estándares diferenciados por tipo de equipamiento (educación, salud, cultura, recreación, seguridad) y por escala (barrial, zonal, distrital, metropolitana), que orienten la programación de suelo y las inversiones públicas.

e) Es necesario establecer criterios claros de permanencia del uso dotacional, evitando procesos de desafectación o cambio de uso en áreas previamente cedidas al Distrito.

f) Se debe incorporar al sistema de información territorial el seguimiento de las cesiones, indicando uso actual, situación jurídica y vocación funcional de cada predio. Identificar suelo público disponible y de propiedad municipal, especialmente en zonas con déficit de equipamientos, para asegurar la viabilidad jurídica y financiera de nuevas dotaciones.

g) En zonas de propiedad colectiva, como territorios étnicos, cabildos o consejos comunitarios, se deben explorar mecanismos institucionales y financieros que permitan el desarrollo de proyectos con recursos públicos sin desconocer el marco normativo que rige la propiedad colectiva.

h) Es necesario fortalecer y articular las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECAs) como equipamientos ambientales clave, promoviendo su integración con programas de productividad, economía circular y empleo local.

i) La ciudad debe avanzar en la identificación y fortalecimiento de equipamientos culturales y sociales para comunidades afrodescendientes, raizales e indígenas, respetando sus cosmovisiones, prácticas culturales y formas organizativas.

j) La provisión de equipamientos debe responder también a los desafíos del envejecimiento poblacional, la desigualdad de género, la diversidad sexual y las responsabilidades de cuidado.

k) Se recomienda identificar nodos de cuidado multipropósito, que integren servicios sociales, culturales y comunitarios, especialmente en zonas con alta presión laboral como sectores turísticos, comerciales o de servicios.

4.7.11 Referencias

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). Revisión general del POT Bogotá: Documento técnico de soporte. Secretaría Distrital de Planeación.

Alcaldía Mayor de Cartagena. (2022). Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena. Secretaría de Planeación Distrital.

Hernández Aja, A., Alguacil Gómez, J., Medina del Río, M., & Moreno Caballero, C. (1997). La ciudad de los ciudadanos. Madrid, España: Universidad Politécnica de Madrid

Banco Interamericano de Desarrollo (BID) & Financiera de Desarrollo Territorial (Findeter). (2018, julio). Plan de acción: Cartagena resiliente, incluyente y competitiva (ISBN 978-958-56459-7-4).

Secretaría de Participación y Desarrollo Social. (2023, diciembre). Política pública de participación ciudadana 2024–2035. Gaceta Distrital Virtual.

Ministerio de Salud y Protección Social. (2024, febrero). Lineamientos de planeación integral para la salud en el ámbito territorial. Dirección de Epidemiología y Demografía, Grupo de Planeación en Salud Pública.

Secretaría de Participación y Desarrollo Social. (2023, diciembre). Política pública de primera infancia, infancia, adolescencia y fortalecimiento familiar 2024–2035. Gaceta Distrital Virtual.

Consorcio Inypsa - Argea - Acceplan - UR. (2017, julio 31). Producto 1 POT Municipio de Cartagena de Indias: Documento de recopilación y análisis de información primaria y secundaria. Programa POT/POD Modernos, Zona 2 Centro Oriente Norte. Departamento Nacional de Planeación (DNP).

Secretaría de Salud Distrital. (2023, diciembre). Anexo técnico del Plan Territorial de Salud “Cartagena Ciudad de Derechos en Salud 2024–2027”. Gaceta Distrital Virtual.

Figueroa, J. A. (2019). Cinco indicadores para una accesibilidad urbana sustentable. ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/335871334

Armada Nacional de Colombia. (2020). Plan de desarrollo naval 2042. Jefatura de Planeación Naval, Dirección de Planeación Estratégica.

4.8 PATRIMONIO CULTURAL

Cartagena de Indias, declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1984, constituye uno de los referentes más importantes del patrimonio cultural, histórico, natural y arqueológico del Caribe y de Colombia. Esta designación impone al Distrito un compromiso integral con la protección, conservación, uso sostenible y puesta en valor de sus bienes patrimoniales, en coherencia con estándares internacionales. La ciudad cuenta con un régimen normativo especial que articula instrumentos legales de orden nacional y Distrital, generando una red compleja de competencias, planes y regulaciones que convergen sobre su territorio. Este contexto normativo se ve tensionado por la diversidad ecológica, la riqueza arquitectónica, la herencia afrocaribeña y los procesos contemporáneos de urbanización, presión turística y reconfiguración territorial.

El patrimonio cultural de Cartagena no solo representa un valor simbólico e histórico, sino que constituye un elemento estructurante dentro del modelo de desarrollo territorial del Distrito. Su preservación y adecuada gestión no deben ser concebidas exclusivamente como procesos de conservación física de bienes inmuebles, sino como una estrategia multiescalar e interdisciplinaria que articule el patrimonio con la planificación urbana, el ordenamiento territorial, las dinámicas sociales, la sostenibilidad ambiental y la vocación económica de los espacios patrimoniales. En este sentido, el patrimonio se entiende como un recurso estratégico que contribuye al fortalecimiento de la identidad cultural, la cohesión social y la construcción de un modelo urbano más equitativo, resiliente y sostenible.

No obstante, Cartagena tiene ciertos desafíos que amenazan la sostenibilidad de su sistema patrimonial. Estos incluyen la creciente especialización del turismo en el Centro Histórico, la progresiva pérdida de propiedades residenciales en áreas patrimoniales, intervenciones no autorizadas o inapropiadas en edificios protegidos, el deterioro físico de materiales dentro y fuera del cordón amurallado, y la continua presión de megaproyectos urbanos en áreas de valor natural y arqueológico. Estos factores generan tensiones entre conservación y desarrollo, planteando la necesidad de soluciones técnicas, normativas y de gobernanza que permitan una gestión más eficiente, participativa y coherente con el contexto local.

El presente diagnóstico tiene como propósito central analizar el estado actual del sistema de patrimonio del Distrito, identificando sus principales fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas. A partir de este análisis, se busca generar un insumo técnico para la revisión y ajuste del Decreto 0977 de 2001. permitiendo consolidar el patrimonio como un eje estructurador del desarrollo territorial. El diagnóstico incluye una revisión exhaustiva del marco normativo vigente, el análisis de los instrumentos de planeación y gestión patrimonial, así como la identificación de vacíos regulatorios, conflictos de uso del suelo, y retos en la articulación institucional y comunitaria.

La metodología adoptada se basa en un enfoque interdisciplinario que integra el análisis documental de normas y políticas, la caracterización territorial de áreas patrimoniales, el levantamiento de información georreferenciada y la validación participativa mediante consultas con actores clave, como entidades del orden nacional y distrital, comunidades locales, gremios y expertos. Este enfoque permite construir una visión integral del patrimonio que no se limita a la preservación de objetos o edificaciones, sino que reconoce los paisajes culturales, las manifestaciones inmateriales, los sistemas ecológicos y las memorias sociales como dimensiones fundamentales de la identidad cartagenera.

El diagnóstico abarca el estudio del patrimonio material (edificado, urbano, monumental), inmaterial (saberes, oficios, celebraciones), natural (ecosistemas, manglares, áreas costeras) y arqueológico (yacimientos terrestres y sumergidos), considerando tanto su localización en zonas urbanas como rurales. Incluye la identificación de bienes declarados como Bienes de Interés Cultural (BIC) a nivel nacional y distrital, así como aquellos en proceso de valoración y reconocimiento. Se presta especial atención al Centro Histórico y su área de influencia, la periferia histórica, los barrios con valor patrimonial emergente, las zonas arqueológicas en riesgo, y los paisajes culturales vinculados a los sistemas de agua, comercio, pesca y movilidad tradicional.

Finalmente, este diagnóstico se propone como una herramienta técnica para fortalecer la gobernanza patrimonial en Cartagena. Aporta elementos para armonizar las normas nacionales con las realidades locales, articular políticas públicas sectoriales, fomentar la participación ciudadana, y promover un modelo de gestión que asegure la integración efectiva del patrimonio con los procesos de transformación urbana, desarrollo económico, planificación territorial y sostenibilidad

ambiental. En suma, se concibe el patrimonio como un bien común que debe ser preservado y aprovechado en beneficio de las generaciones presentes y futuras.

4.8.1 Definición y componentes del patrimonio cultural

El patrimonio cultural colombiano, según lo establecido en la Ley 1185 de 2008, comprende el conjunto de bienes materiales e inmateriales, productos y representaciones culturales que constituyen expresión de la nacionalidad. Este se manifiesta en la lengua, tradiciones, conocimientos, costumbres, paisaje cultural, bienes muebles e inmuebles con valor histórico, artístico, estético, simbólico o científico (Ley 1185, 2008, art. 4). Además, el artículo 4 de la Ley 397 de 1997, modificado por la Ley 1185 de 2008, constituye el patrimonio cultural de la Nación como:

> Todos los bienes y valores culturales que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico museológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura popular. (Ley 397 de 1997, art. 4, mod. Ley 1185 de 2008, art. 1).

Esta definición permite avanzar hacia una concepción más amplia y contemporánea del patrimonio, en la que se supera la dicotomía entre lo tangible e intangible para adoptar una visión integral.

4.8.1.1 Enfoque Integral del Patrimonio Cultural

En el contexto de Cartagena, este enfoque integral es crucial debido a la complejidad cultural y territorial de la ciudad. La interrelación entre estos componentes permite una comprensión holística del patrimonio, que no debe ser abordado de manera aislada, sino como un sistema cultural y territorial. Este enfoque ha sido promovido por la legislación colombiana, que

subraya la necesidad de integrar todos los elementos patrimoniales en un marco de gestión territorial.

Según la Ley 1185 de 2008 (Congreso de la República de Colombia, 2008), el patrimonio cultural de la nación comprende tanto los bienes materiales como inmateriales, reconociendo su valor histórico, artístico, científico, estético y simbólico. La normativa establece que los bienes de interés cultural (BIC) no solo se refieren a edificaciones o artefactos, sino también a prácticas, conocimientos y expresiones que conforman la identidad cultural de los pueblos. Esta perspectiva permite ir más allá de la dicotomía tradicional entre lo tangible e intangible, buscando una visión integral que conecte todos los componentes del patrimonio en su relación con el territorio, la memoria colectiva y las dinámicas sociales.

En este sentido, el Decreto 2358 de 2019 (Presidencia de la República de Colombia, 2019) refuerza la necesidad de integrar las distintas categorías de patrimonio en los instrumentos de gestión, particularmente los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), que se deben desarrollar para los BIC. Este enfoque integral es necesario para garantizar la sostenibilidad de los patrimonios materiales e inmateriales, ya que ambos están vinculados de manera indisoluble en territorios como Cartagena, donde las prácticas culturales vivas, los paisajes naturales y las edificaciones históricas se interrelacionan de forma compleja.

La Convención de la UNESCO para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (UNESCO, 1972) también apoya esta visión al reconocer que el patrimonio cultural no solo incluye los monumentos y los bienes materiales, sino también los paisajes culturales, los cuales integran elementos naturales y culturales en un todo. Según esta convención, los paisajes culturales no solo tienen valor por sus características físicas, sino por las formas de vida, conocimientos y tradiciones que en ellos se desarrollan, y que, a su vez, reflejan la interacción de los seres humanos con su entorno natural (UNESCO, 1972).

Por su parte, la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, establece que la protección y conservación del patrimonio cultural debe ser parte de los procesos de ordenamiento territorial, lo que implica que los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) deben integrar la gestión del patrimonio cultural dentro de las políticas de desarrollo urbano, rural y ambiental. En

este contexto, el POT de Cartagena debe incorporar no solo los bienes materiales como los edificios históricos y los sectores urbanos protegidos, sino también las prácticas culturales vivas que son fundamentales para la identidad cartagenera, como la vida de barrio, las festividades y las tradiciones orales.

El enfoque integral también se refleja en la gestión del patrimonio natural, que, si bien ha sido tradicionalmente tratado como un componente separado, está estrechamente vinculado con el patrimonio cultural. Según el Decreto 1076 de 2015 (Presidencia de la República de Colombia, 2015), los elementos naturales que se destacan por su valor ecológico, paisajístico, y por su significado en la memoria colectiva deben ser considerados en la gestión del patrimonio, especialmente en regiones como Cartagena, donde los cuerpos de agua, las zonas costeras y los manglares son vitales no solo para la biodiversidad, sino también para las prácticas culturales tradicionales. De acuerdo con la Ley 388 de 1997, los POT deben considerar estos elementos naturales como determinantes de la estructura del territorio y, por lo tanto, deben ser gestionados de manera que respeten tanto su valor ambiental como su relevancia cultural (Congreso de la República de Colombia, 1997).

A continuación, se describen los principales componentes que conforman este sistema patrimonial.

4.8.1.2 Componentes del Patrimonio Cultural

1. Patrimonio Cultural Material**:** Incluye todos aquellos bienes tangibles que poseen valor histórico, arquitectónico, estético o simbólico, y que han sido declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) a nivel nacional o distrital (Decreto 2358 de 2019, art. 2.4.1.10). En Cartagena, este componente está compuesto por:

- **Sectores de Interés Cultural (SIC):** Corresponden a áreas del territorio que conservan coherencia urbana, arquitectónica y paisajística, como el Centro Histórico, el Cordón Amurallado, y el Castillo San Felipe de Barajas. Estos sectores integran espacios públicos, edificaciones y tramas urbanas protegidas por su valor patrimonial.

- **Inmuebles de Interés Cultural (IIC):** Son edificaciones ubicadas dentro o fuera de los SIC, tanto en suelo urbano como rural. Su valor radica en sus cualidades históricas, estéticas o simbólicas, y su protección se sustenta en su papel como referentes de la memoria colectiva local.

- **Patrimonio Mueble:** Incluye objetos como esculturas, fuentes, monumentos conmemorativos, mobiliario urbano o piezas de arte, cuya significancia cultural requiere medidas especiales de conservación.

2. Patrimonio Cultural Inmaterial:

Comprende el conjunto de expresiones vivas, prácticas sociales, conocimientos tradicionales, saberes y técnicas que las comunidades, grupos y personas reconocen como parte de su herencia cultural. Estas manifestaciones son transmitidas de generación en generación y desempeñan un papel fundamental en la construcción de identidades colectivas, el fortalecimiento del tejido social y la afirmación de la diversidad cultural (Ley 1185 de 2008, art. 11-1).

En Cartagena de Indias, el patrimonio inmaterial se expresa con particular vitalidad en formas culturales como la champeta, la oralidad caribeña, la gastronomía tradicional, las fiestas religiosas y populares, los saberes afrodescendientes e indígenas y, de manera destacada, en la vida de barrio. Esta última constituye una forma de organización social y territorial profundamente arraigada, donde la cotidianidad, la solidaridad vecinal, las redes de cuidado, los juegos tradicionales, los oficios y la memoria oral configuran un entramado cultural vivo y dinámico.

Una de las características distintivas del patrimonio inmaterial cartagenero es su estrecha relación con el espacio público. Calles, esquinas, plazas, canchas, frentes de casas y otros espacios de uso colectivo se constituyen como escenarios naturales de expresión cultural. En estos lugares se celebran festividades, se interpretan músicas y danzas, se preparan y comparten alimentos, y se transmiten relatos que forman parte de la identidad barrial. Esta interacción constante entre cultura y espacio refuerza el carácter vivencial del patrimonio inmaterial, haciendo del entorno urbano un soporte activo de significados y prácticas sociales. Desde esta perspectiva, el patrimonio inmaterial no es solo una manifestación simbólica, sino también una forma de producción social del territorio. La vida de barrio, entendida como un modo de habitar y relacionarse, cobra especial relevancia en

la configuración del paisaje cultural de Cartagena, permitiendo a sus habitantes ejercer autonomía cultural a través del uso creativo, colectivo y tradicional del espacio público. Estas prácticas fortalecen la capacidad de las comunidades para preservar sus valores, construir identidad y generar formas propias de convivencia urbana.

La gestión del patrimonio inmaterial en Cartagena se articula mediante Planes Especiales de Salvaguarda (PES), los cuales son instrumentos técnicos, jurídicos y participativos orientados a garantizar la sostenibilidad de estas prácticas en el tiempo. Los PES incorporan acciones como la documentación etnográfica, la educación patrimonial, el reconocimiento oficial, la transmisión intergeneracional y la activación comunitaria, en concordancia con los lineamientos del Ministerio de Cultura.

La inclusión del patrimonio inmaterial en las políticas de ordenamiento territorial implica reconocer su dimensión espacial y su contribución al desarrollo urbano sostenible. Para ello, es necesario diseñar instrumentos de planificación que garanticen el acceso libre y equitativo al espacio público, que respeten los tiempos y modos de uso cultural del territorio, y que protejan los entornos barriales como escenarios de expresión viva. De este modo, la salvaguarda del patrimonio inmaterial se convierte en un eje transversal para promover el derecho a la ciudad, la participación ciudadana y la valoración de la diversidad como un activo para el desarrollo local.

3. Patrimonio Natural

Comprende los elementos del entorno físico y biológico que poseen un valor ecológico, paisajístico, cultural o simbólico. Aunque históricamente la legislación colombiana ha centrado la noción de patrimonio en los componentes culturales, la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, reconoce la categoría de paisaje cultural como una construcción simbólica donde confluyen elementos naturales y manifestaciones humanas (Congreso de la República de Colombia, 1997, art. 4; 2008). Esto implica que los componentes naturales no deben considerarse de forma aislada, sino como parte integral del sistema patrimonial del país.

En el contexto de Cartagena de Indias, el patrimonio natural está estrechamente vinculado con su dimensión cultural y territorial. La ciudad y sus comunidades, especialmente las afrodescendientes**,** pescadoras y rurales, han desarrollado una relación simbólica y funcional con

los cuerpos de agua que la rodean, como la Bahía de Cartagena, la Ciénaga de la Virgen, los manglares de la Boquilla, y las islas cercanas (Barú, Tierra Bomba, y las Islas del Rosario). Estos ecosistemas no solo son esenciales para la biodiversidad, sino que también constituyen espacios clave para prácticas culturales vivas, como la pesca artesanal**,** las fiestas populares y la gastronomía tradicional**,** que en su conjunto conforman un paisaje cultural dinámico y en constante evolución.

El valor del patrimonio natural radica en su capacidad para articular tanto las dimensiones ecológicas como culturales del territorio. Por ello, la Ley 388 de 1997 establece que los Planes de Ordenamiento Territorial (POT**)** deben incorporar los componentes ambientales y naturales como determinantes del territorio (Congreso de la República de Colombia, 1997, art. 10). La integración del patrimonio natural en el sistema patrimonial de Cartagena debe ser gestionada bajo un enfoque que articule la conservación ambiental con las prácticas culturales asociadas, de modo que se protejan tanto los ecosistemas estratégicos como las formas de vida que dependen de ellos.

El Decreto 1076 de 2015 (Presidencia de la República de Colombia, 2015) refuerza esta visión al establecer que la protección del patrimonio natural debe considerar tanto su valor ecológico como su función cultural. Este enfoque es crucial para Cartagena, dada la creciente presión de megaproyectos turísticos e inmobiliarios, que pueden amenazar la sostenibilidad de los ecosistemas costeros y acuáticos. Además, el Decreto 1077 de 2015 (Presidencia de la República de Colombia, 2015) reglamenta la protección de áreas de reserva, cuerpos de agua y suelos de protección ambiental, lo que debe ser integrado en el desarrollo urbano y la planificación territorial de la ciudad.

La gestión efectiva del patrimonio natural en Cartagena requiere de instrumentos de gestión **y** salvaguardia específicos, como la delimitación de paisajes culturales, la formulación de planes de manejo ambiental, y la creación de zonas de protección costera. La conservación del patrimonio natural debe ser abordada como parte de un enfoque integral que reconozca la interdependencia entre lo natural y lo cultural. De esta manera, la ciudad podrá avanzar hacia un modelo urbano sostenible y resiliente, donde el agua y el territorio natural continúen siendo elementos estructurales de la identidad cultural cartagenera.

4. Patrimonio Arqueológico

El patrimonio arqueológico se compone de restos materiales del pasado que constituyen evidencia de culturas y civilizaciones previas. En Cartagena, este patrimonio es de particular relevancia por la existencia de yacimientos terrestres y subacuáticos asociados a la historia prehispánica, colonial y republicana de la ciudad.

Su protección está regulada por la Ley 1185 de 2008, el Decreto 1080 de 2015 y la Ley 1675 de 2013, siendo el ICANH la autoridad competente para autorizar investigaciones y definir medidas de conservación. El patrimonio arqueológico en Cartagena representa un recurso de alto valor científico y cultural, y debe integrarse en los procesos de ordenamiento urbano y licenciamiento de obras públicas y privadas.

4.8.2 Marco Normativo

El marco normativo del componente funcional del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cartagena de Indias define las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el uso del suelo, la planificación urbana y la articulación de las actividades económicas, sociales y culturales en el territorio. Esta normativa tiene como propósito garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible que integre los valores patrimoniales y ambientales de la ciudad, al tiempo que responde a las necesidades de la población y a las características del contexto territorial local.

El sistema normativo vigente promueve la incorporación del patrimonio cultural como un componente estructurante de la planificación urbana. En este sentido, se reconoce el valor del patrimonio no solo como un bien cultural a preservar, sino como un activo territorial que debe integrarse de forma transversal a los instrumentos de planificación, gestión del espacio público, movilidad, hábitat y desarrollo económico. Las normas que regulan esta integración abarcan tanto el ámbito nacional como el distrital, incluyendo leyes, decretos, resoluciones y acuerdos específicos.

Un hito fundamental en la construcción del régimen especial de protección de Cartagena fue la Ley 163 de 1959, mediante la cual se declaró el Centro Histórico como Monumento Nacional (categoría hoy denominada Bien de Interés Cultural – BIC). Posteriormente, el reconocimiento internacional como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (2 de noviembre de 1984) consolidó a la ciudad como uno de los destinos turísticos y culturales más relevantes del país. No

obstante, esta visibilización también propició un auge del desarrollo inmobiliario, generando profundas transformaciones en las dinámicas urbanas y sociales del centro histórico y sus áreas de influencia.

Para abordar esta complejidad, es necesario considerar el conjunto de normas nacionales y distritales que orientan la gestión patrimonial en el marco del ordenamiento territorial:

4.8.2.1 Normativa Nacional.

El ordenamiento jurídico colombiano establece un marco robusto para la protección, gestión y uso del patrimonio cultural, en sus dimensiones material, inmaterial, natural y arqueológica. Este conjunto normativo constituye la base legal sobre la cual se estructura la gestión patrimonial dentro de los instrumentos de planificación territorial, como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cartagena de Indias.

A continuación (ver Tabla 222), se presenta un compendio de las principales normas de alcance nacional que inciden de manera directa en la formulación, aplicación y control de políticas patrimoniales en el contexto urbano y rural del Distrito de Cartagena. La selección incluye leyes, decretos y reglamentaciones específicas, organizadas cronológicamente para evidenciar la evolución del marco legal, desde las primeras declaratorias patrimoniales hasta las disposiciones contemporáneas sobre bienes de interés cultural, planes especiales de manejo (PEMP) y patrimonio sumergido.

Tabla 222. Leyes, decretos y reglamentaciones especificas gestión patrimonial

TIPO DE NORMA	EPÍGRAFE
Ley 163 de 1959	Declara el Centro Histórico de Cartagena como Monumento Nacional, estableciendo uno de los primeros reconocimientos jurídicos al valor patrimonial del sector.
Acuerdo No. 6 de 1992	Por el cual se reglamenta el patrimonio inmueble del Centro Histórico de Cartagena, se modifica la estructura administrativa del Departamento de Planeación Distrital y se dictan otras disposiciones.
Resolución 043 de 1994	Por medio del cual se aprueba la Reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar

TIPO DE NORMA	EPÍGRAFE
Decreto 1991 de 1995	Por medio del cual se declara Monumento Nacional una serie de inmuebles localizados en Cartagena de Indias, Bolívar.
Decreto 746 de 1996	Por medio del cual se declara Monumento Nacional, el Conjunto de las Estaciones de Pasajeros del Ferrocarril en Colombia
Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura)	Regula el patrimonio cultural de la Nación, establece los principios de salvaguarda del patrimonio material e inmaterial, y crea el Ministerio de Cultura como ente rector del sector.
Ley 388 de 1997 (Ley de Ordenamiento Territorial)	Establece los fundamentos para el ordenamiento territorial en Colombia e integra la protección del patrimonio cultural y de los paisajes como parte del modelo de desarrollo territorial.
Resolución 1519 de 1999	Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Hotel Caribe, localizado en la Avenida 48a. No 6-67de la ciudad de Cartagena de Indias - Bolívar.
Resolución 1871 de 2000	Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Conjunto del Claustro y la Iglesia de San Francisco, localizados en el Portal de los Borrachos con la Calle Larga (Sector de Getsemaní) de Cartagena de Indias - Bolívar.
Resolución 1121 de 2001	Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Claustro o Convento San Diego, localizado en la calle 39 Plaza San Diego de la ciudad de Cartagena de Indias, dentro del Centro Histórico de la misma ciudad, declarado Monumento Nacional.
Resolución 1213 de 2002	Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Edificio del Banco de la República localizado en el Parque de Bolívar W 3 - 126 del Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar.
Resolución 1530 de 2002	Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional la Casa del Maestro Alejandro Obregón, localizada en la Calle de la Factoría No. 36-162, Barrio Centro del Centro Histórico de Cartagena de Indias.
Resolución 156 de 2005	Por la cual se declara el Buque Insignia ARC "Gloria" de la Armada Nacional con la colección de bienes muebles que contiene abordo (ornamentos e instrumentos antiguos de navegación), como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.

TIPO DE NORMA	EPÍGRAFE
Resolución 877 de 2006	Por la cual se declara el antiguo claustro San Carlos Borromeo, localizado en el Distrito de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, como bien de interés cultural de carácter nacional.
Resolución 1205 de 2006	Por la cual se declara el conjunto de diez (10) casas de arquitectura republicana, localizado en el barrio Manga de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.
Ley 1185 de 2008	Modifica y complementa la Ley 397 de 1997, reforzando la prevalencia del patrimonio cultural sobre otros instrumentos de ordenamiento y regulando los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP).
Ley 1675 de 2013 (Patrimonio Sumergido)	Establece el régimen jurídico para el patrimonio cultural sumergido de Colombia, definiendo su protección, visibilidad, inalienabilidad e interés soberano por parte del Estado.
Decreto 1698 de 2014	Reglamenta la Ley 1675 de 2013. Define criterios técnicos para la identificación, registro, conservación y aprovechamiento del patrimonio cultural sumergido.
Resolución 1560 de 2018	Por la cual se aprueba el plan especial de manejo y proyección, PEMP, del Cordón Amurallado y el castillo de San Felipe de Barajas, ubicados en Cartagena de Indias, declarados monumento nacional, hoy bienes de interés cultural del ámbito Nacional.
Decreto 1080 de 2015 (Modificado por el Decreto 2358 de 2019)	Compila y reglamenta integralmente la normativa del sector cultura, incluyendo las disposiciones sobre declaratoria, protección y gestión de Bienes de Interés Cultural y Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP). Incluye modificaciones introducidas por el Decreto 2358 de 2019, que refuerzan criterios para la declaratoria, gestión e intervención del patrimonio cultural material. |
Decreto 880 de 2021 (FONCULTURA)	Regula el Fondo para la Promoción del Patrimonio, la Cultura, las Artes y la Creatividad (FONCULTURA), que financia proyectos culturales en todo el territorio nacional. Establece mecanismos para la gestión de recursos destinados a la salvaguarda, activación y sostenibilidad del patrimonio y las expresiones culturales.

Nota: Organización cronológica de normativa nacional sobre bienes de interés cultural. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital 2025.

Estas disposiciones normativas constituyen el marco de referencia obligatorio para la formulación del POT, así como para la regulación del uso del suelo, las intervenciones urbanas en bienes patrimoniales, la definición de áreas de protección, y la implementación de instrumentos de

gestión patrimonial. Su correcta aplicación permite armonizar los procesos de conservación con las dinámicas de desarrollo urbano, en coherencia con los principios de sostenibilidad, participación ciudadana y respeto por la memoria histórica y cultural de Cartagena.

4.8.2.1.1 Ley 397 de 1997-Ley General de Cultura

La Ley 397 de 1997, conocida como Ley General de Cultura, es la norma marco del ordenamiento jurídico colombiano en materia de patrimonio cultural. Esta ley define los principios, objetivos y mecanismos para la protección, conservación, salvaguarda, recuperación y difusión del patrimonio cultural material e inmaterial de la Nación. Además, crea el Ministerio de Cultura como entidad rectora del sector y establece las responsabilidades del Estado, las entidades territoriales y la sociedad civil en la gestión de la cultura y el patrimonio.

Desde la perspectiva del diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cartagena, esta norma es fundamental, ya que establece que el patrimonio cultural debe ser considerado componente estructurante del territorio, cuya gestión no se limita a la preservación física, sino que debe articularse con los procesos de desarrollo urbano, planificación y participación ciudadana.

La ley distingue entre patrimonio cultural material (mueble e inmueble) y patrimonio inmaterial, reconociendo que ambos deben ser objeto de políticas públicas integrales. En su Título II, articula la función de los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) como instrumentos obligatorios para los Bienes de Interés Cultural (BIC), especialmente aquellos del ámbito nacional.

En relación con el Decreto 0977 de 2001, la Ley 397 de 1997 representa una base normativa superior, que orienta las disposiciones distritales sobre el Centro Histórico, la delimitación de áreas de influencia, los usos del suelo y los incentivos para la conservación patrimonial. Su aplicación plena exige que los instrumentos territoriales reconozcan y articulen las declaratorias de BIC, los planes de manejo, los registros y los conceptos técnicos emitidos por las autoridades culturales.

En ese sentido, el diagnóstico técnico del POT debe verificar si los principios establecidos por esta ley —como la prevalencia del patrimonio sobre otros intereses urbanísticos, la participación comunitaria en su gestión, y la coordinación interinstitucional— han sido

incorporados adecuadamente en el ordenamiento territorial vigente. Asimismo, constituye el marco legal que habilita la incorporación normativa de los PEMP en el nuevo POT, así como el fortalecimiento de herramientas como la LICBIC y los inventarios locales.

4.8.2.1.2 Ley 388 de 1997-Ley de Ordenamiento Territorial

La Ley 388 de 1997 establece los principios, objetivos y mecanismos para la formulación e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) en Colombia, configurándose como instrumentos básicos de planeación para municipios y distritos. En el caso del Distrito de Cartagena de Indias, esta ley sustenta jurídicamente la formulación del Decreto 0977 de 2001, actualmente vigente como POT, y orienta el marco de actualización que este diagnóstico propone.

Desde un enfoque patrimonial, la Ley 388 de 1997 reconoce de manera explícita la preservación del patrimonio cultural y natural como parte de la función pública del urbanismo y como un componente estructurante de la planificación territorial. En su Artículo 1, se establece como uno de sus objetivos fundamentales: “La preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial” (Ley 388 de 1997, art. 1.2).

Del mismo modo, el Artículo 3 reitera que el ordenamiento territorial debe propender por la calidad de vida de los habitantes mediante: “La distribución equitativa de los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural” (Ley 388 de 1997, art. 3.3).

Además, el Artículo 10 incorpora dentro del nivel 3 de los determinantes del ordenamiento territorial las políticas, regulaciones y directrices asociadas a: “La conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico, arqueológico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente” (Ley 388 de 1997, art. 10.3).

En lo que respecta al contenido obligatorio del POT, el Artículo 12 indica que el componente general debe contemplar: “Las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico” (Ley 388 de 1997, art. 12.2.2).

Asimismo, el Artículo 85 habilita que los recursos derivados de la participación en la plusvalía puedan destinarse a: "El fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural" (Ley 388 de 1997, art. 85.7).

En el marco de este diagnóstico técnico, se constata que el Decreto 0977 de 2001 —Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena— incorpora disposiciones relevantes en materia de protección del patrimonio cultural, dando cumplimiento parcial a los mandatos de la Ley 388 de 1997.

Por ejemplo:

- En su Artículo 27, se reconocen las áreas de conservación del patrimonio cultural inmueble como parte del ordenamiento territorial, en concordancia con la Ley 397 de 1997.
- El Artículo 28 delimita el suelo de protección patrimonial.
- El Artículo 29 establece una reglamentación específica para el Centro Histórico, su área de influencia y la periferia histórica, desarrollada en la Parte Octava del POT.
- Se regulan los tipos de intervención sobre inmuebles patrimoniales (mantenimiento, recuperación, consolidación, etc.), y se incorpora el principio de plusvalía como fuente potencial de financiación para actuaciones urbanas de interés colectivo
- No obstante, el análisis realizado evidencia limitaciones importantes:
- No se articula de manera suficiente con los determinantes normativos del ordenamiento territorial definidos en el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997, donde el patrimonio cultural aparece como determinante de tercer nivel.
- No existe un PEMP formalmente adoptado para el Centro Histórico, a pesar de ser una exigencia legal y una necesidad técnica reiterada desde 2007

- El uso de instrumentos financieros como la plusvalía, aunque previsto, no evidencia una aplicación directa para la preservación patrimonial.

- Las zonificaciones diferenciadas y criterios de manejo del patrimonio aún están basados en normas desactualizadas, como la Resolución 043 de 1994, sin una incorporación plena de los criterios más recientes definidos en la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015.

4.8.2.1.3 Ley 1185 de 2008-Modificación a la Ley General de Cultura

La Ley 1185 de 2008 modifica sustancialmente la Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura), consolidando un marco legal más robusto para la protección, salvaguardia, sostenibilidad y gestión del patrimonio cultural de la Nación. Esta ley establece el Régimen Especial de Protección para los bienes declarados como Bienes de Interés Cultural (BIC), fortalece la participación de los entes territoriales y formaliza la articulación entre el patrimonio y los instrumentos de ordenamiento territorial.

Uno de los aportes más significativos de la ley es la incorporación obligatoria de los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) a los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), según lo establecido en el artículo 11.3:

> "Los Planes Especiales de Manejo y Protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales en sus respectivos planes de ordenamiento territorial. El PEMP puede limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia, aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial" (Ley 1185 de 2008, art. 11.3).

Además, la ley establece que las normas sobre conservación, preservación y uso de los bienes de interés cultural tienen jerarquía normativa superior al momento de elaborar, modificar o ajustar el POT, como lo señala el artículo 11.5:

> "Las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles de interés cultural constituyen normas de superior jerarquía al momento de elaborar, adoptar, modificar o ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial" (Ley 1185 de 2008, art. 11.5).

La ley también define con mayor claridad las competencias descentralizadas para la declaratoria y gestión del patrimonio, permitiendo que municipios y distritos, como Cartagena, declaren bienes de interés cultural en su respectiva jurisdicción, previo concepto de los Consejos Distritales de Patrimonio Cultural (art. 8).

Asimismo, establece el PEMP como instrumento obligatorio para aquellos bienes que lo requieran, definiendo los elementos técnicos que deben contener: área afectada, zona de influencia, niveles de intervención, condiciones de manejo y plan de divulgación.

Desde el punto de vista del diagnóstico del POT de Cartagena, la Ley 1185 de 2008 impone obligaciones concretas al Distrito, entre ellas:

- La adopción de PEMP actualizados para bienes declarados (como el Centro Histórico).
- La incorporación efectiva de dichos PEMP al POT como parte del marco normativo y funcional.
- La observancia del principio de prevalencia de las normas patrimoniales frente a las decisiones urbanísticas ordinarias.
- La incorporación y actualización del Registro de Bienes de Interés Cultural, así como la activación del Régimen Especial de Protección.

No obstante, a la fecha, el POT vigente de Cartagena (Decreto 0977 de 2001) no ha incorporado plenamente los lineamientos establecidos por esta ley, especialmente en lo relacionado con:

- La formal adopción del PEMP del Centro Histórico, cuya elaboración ha sido postergada desde 2007.
- La ausencia de anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria sobre declaratorias de BIC y PEMP aprobados.
- La limitada articulación normativa entre el POT y los instrumentos patrimoniales.
- La inexistencia de una política distrital clara sobre el manejo, sostenibilidad y uso público del patrimonio basada en los instrumentos definidos por esta ley.

Tabla 223. Diferencias claves entre la Ley 397 de 1997 y la Ley 1185 de 2008.

LEY 397 DE 1997	LEY 1185 DE 2008
Establece las bases conceptuales, institucionales y generales del patrimonio cultural.	Refuerza los mecanismos de protección, jerarquía normativa y planificación territorial.
Crea el Ministerio de Cultura y define el patrimonio como expresión de identidad nacional.	Introduce el Régimen Especial de Protección, obliga los PEMP, y exige su incorporación al POT.
Aplica a todo el sistema cultural (no solo patrimonio).	Se enfoca exclusivamente en patrimonio cultural.

Nota: Análisis de las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 (Congreso de Colombia, 1997; 2008). Fuente: Secretaría de Planeación Distrital 2025.

4.8.2.1.4 Patrimonio Cultural Sumergido-Ley 1675 de 2013 y Decreto 1698 de 2014

La Ley 1675 de 2013 y su Decreto reglamentario 1698 de 2014 establecen el marco jurídico específico para la identificación, protección, exploración y aprovechamiento del Patrimonio Cultural Sumergido (PCS) en Colombia, integrándose como parte del patrimonio arqueológico de la Nación y reafirmando su condición de bien imprescriptible, inalienable e inembargable, conforme a los artículos 63 y 72 de la Constitución Política.

Esta normativa se constituye en una herramienta clave para los distritos costeros como Cartagena de Indias, al establecer obligaciones precisas respecto a los bienes culturales localizados

en ambientes subacuáticos (aguas marinas, fluviales y lacustres), particularmente en zonas de alta riqueza histórica como la plataforma continental, la bahía interna, la isla de Tierra Bomba, el canal del Dique o las rutas marítimas coloniales.

Según el artículo 2 de la Ley 1675, el Patrimonio Cultural Sumergido incluye naves hundidas, cementerios, restos humanos, artefactos navales y dotaciones que hayan permanecido sumergidos durante al menos 100 años y que cumplan criterios como representatividad, singularidad, estado de conservación e importancia científica. El artículo 3 fija criterios técnicos para su valoración y exclusiones puntuales que deben tenerse en cuenta en los procesos contractuales y de inventario.

El Decreto 1698 de 2014 complementa esta ley estableciendo que el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) será el ente responsable del Registro Nacional del PCS (Patrimonio Cultural Subacuático), en coordinación con la Dirección General Marítima (DIMAR), mientras que el Ministerio de Cultura ejercerá funciones de autorización, contratación y control de actividades sobre estos bienes (exploración, intervención, conservación y aprovechamiento económico).

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, el Patrimonio Cultural Sumergido debe ser abordado como un determinante normativo **y** ambiental de tercer nivel en los POT, en cumplimiento del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11.5 de la Ley 1185 de 2008. Esta integración se traduce en los siguientes requerimientos para el Distrito:

- Delimitación de áreas arqueológicas subacuáticas protegidas, cuando existan indicios de naufragios históricos, conforme a lo dispuesto en el artículo 43 del Decreto 1698.
- Incorporación de Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) subacuáticos en el contenido estructural del POT, en coordinación con el ICANH y el Ministerio de Cultura, como lo exige el artículo 44 del Decreto 1698.

- Exigencia de programas de arqueología preventiva en todos los proyectos que impliquen intervención en lecho marino, fluvial o lacustre (puertos, dragados, infraestructura vial o energética, etc.), conforme al artículo 10 del Decreto 1698 y el artículo 11.4 de la Ley 1185.

- Regulación de aprovechamientos económicos y turísticos mediante licencias controladas, sin que se afecte la integridad arqueológica ni se genere propiedad privada sobre los hallazgos.

Cartagena de Indias, debido a su historia como principal puerto del Caribe durante la colonia, alberga en su entorno marino y lacustre un importante número de bienes arqueológicos sumergidos, cuya identificación, registro y gestión aún no se integran de manera sistemática al POT vigente (Decreto 0977 de 2001).

Entre los hallazgos más relevantes se encuentra el galeón San José, embarcación española hundida en 1708 durante una confrontación con la flota inglesa, y hallado en 2015 a más de 600 metros de profundidad cerca de las costas cartageneras. Este buque, junto con otras dos embarcaciones halladas en la misma área, forma parte de un conjunto patrimonial de alto valor histórico, arqueológico y diplomático, actualmente bajo la custodia del Estado colombiano.

Además, en la bahía de Bocagrande se ha documentado la existencia de un castillo sumergido, que hacía parte del sistema defensivo de la ciudad amurallada en el período virreinal. Esta estructura refuerza el carácter sistémico y estratégico del patrimonio cultural sumergido en Cartagena, no limitado a naufragios, sino también a infraestructuras militares e ingenieriles con valor histórico.

A pesar de la existencia de estos hallazgos, no se han delimitado oficialmente Áreas Arqueológicas Protegidas Subacuáticas, ni se han incorporado zonas de sensibilidad arqueológica marina en los instrumentos de planificación distrital. Esta omisión limita la capacidad del Distrito para ejercer control preventivo en proyectos de infraestructura marítima (dragados, puertos, rompeolas, etc.), así como para fomentar el aprovechamiento cultural y turístico del patrimonio marino.

4.8.2.1.5 Decreto 1080 de 2015 y decretos complementarios-Marco Reglamentario del Sector Cultural

El Decreto 1080 de 2015, conocido como el *Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura*, compila y organiza la normatividad reglamentaria vigente para la ejecución de las leyes que rigen el ámbito cultural en Colombia, especialmente la Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura) y sus modificaciones posteriores, incluyendo la Ley 1185 de 2008. Esta normativa reglamentaria constituye un referente esencial para el ordenamiento territorial en materia cultural y patrimonial, y, por tanto, debe ser considerada en el diagnóstico técnico del POT de Cartagena de Indias.

El decreto estructura la operación del Sistema Nacional de Cultura (SNC), estableciendo sus principios, instancias, subsistemas (gestión, información, concertación) y procesos, e integrando todos los actores involucrados en el desarrollo, financiación y protección de los bienes y servicios culturales a nivel nacional y territorial. En el marco del POT, este sistema orienta la articulación entre cultura, territorio y planeación participativa.

En su Parte IV, el decreto reglamenta los aspectos técnicos y jurídicos del Patrimonio Cultural Material e Inmaterial, definiendo:

- El procedimiento para la declaratoria, intervención y manejo de los Bienes de Interés Cultural (BIC).
- La incorporación obligatoria de los PEMP al POT y su prevalencia normativa sobre otros instrumentos de ordenamiento.
- Las disposiciones técnicas del Registro de Bienes de Interés Cultural.
- El régimen de inembargabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes declarados.

Con la expedición del Decreto 2358 de 2019, se actualizó y fortaleció el procedimiento técnico de declaratoria de BIC y trámite de PEMP, precisando los criterios de valoración, las

competencias institucionales y los requerimientos técnicos que deben cumplir los estudios. Este decreto enfatiza el papel del principio de precaución en las intervenciones urbanas que puedan afectar bienes patrimoniales, promoviendo una mejor integración del patrimonio en la planificación urbana.

A su vez, el Decreto 880 de 2021 incorporó disposiciones relacionadas con la creación del Fondo para la Promoción del Patrimonio, la Cultura, las Artes y la Creatividad – FONCULTURA, administrado por la Corporación *Colombia Crea Talento* (COCREA). Este fondo permite financiar proyectos patrimoniales y culturales a través de esquemas mixtos de financiación público-privada. Para la ciudad de Cartagena, representa una oportunidad de articular recursos para proyectos de gestión integral del patrimonio en el marco del POT, particularmente en zonas con alta concentración de bienes culturales.

4.8.2.2 Normativa Distrital.

Además del marco legal nacional, Cartagena de Indias cuenta con un conjunto de normas distritales y actos administrativos que han regulado, desde inicios de los años noventa, la protección, gestión y uso del patrimonio cultural, especialmente en el Centro Histórico. Estas disposiciones han respondido tanto al reconocimiento internacional del Centro Histórico como Patrimonio Mundial por la UNESCO (1984), como a los retos derivados del crecimiento urbano, la presión inmobiliaria y turística, y la necesidad de armonizar la conservación patrimonial con el desarrollo territorial.

Uno de los antecedentes normativos más relevantes a nivel local es el Acuerdo No. 06 de 1992, “por el cual se reglamenta el patrimonio inmueble del Centro Histórico de Cartagena, se modifica la estructura administrativa del Departamento de Planeación Distrital y se dictan otras disposiciones”. Este acuerdo fue expedido por el Concejo Distrital en uso de sus facultades constitucionales y legales, y recogió una de las conclusiones fundamentales del proceso de formulación participativa del entonces Departamento Administrativo de Planeación: la necesidad urgente de una normativa específica para el Centro Histórico, incluyendo la actualización de criterios reglamentarios. En este contexto, el proyecto PNUD-Colcultura ofreció apoyo técnico a la Alcaldía de Cartagena, con el respaldo de consultores nacionales y de la UNESCO, en aras de

fortalecer la capacidad institucional y técnica para la gestión patrimonial. (Concejo Distrital de Cartagena, 1992).

Posteriormente, la Resolución 043 de 1994, expedida por Colcultura (antecesora del Ministerio de Cultura), estableció las primeras directrices técnicas y normativas para la protección del patrimonio contenido en el Centro Histórico. Esta resolución marcó el inicio de un marco regulador más sistemático para la intervención en bienes de valor cultural, y sentó precedentes para la gestión urbana patrimonial.

Con la expedición del Decreto Distrital 0977 de 2001, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cartagena, se integró formalmente la dimensión patrimonial al ordenamiento territorial. El Decreto establece lineamientos específicos para la conservación, salvaguarda y uso de los Bienes de Interés Cultural (BIC), tanto en suelo urbano como rural, e introduce disposiciones sobre zonas monumentales, áreas de conservación arquitectónica y espacios públicos con valor histórico (artículos 193 a 200).

A nivel nacional, pero con efectos directos sobre la reglamentación distrital, se destacan la Resolución 1709 de 2017 y la Resolución 1560 de 2018, mediante las cuales el Ministerio de Cultura actualizó los criterios para la formulación de los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), específicamente para bienes del grupo urbano. Estas resoluciones permitieron la adopción del PEMP MURCA, que regula las intervenciones en el Cordón Amurallado y el Castillo de San Felipe de Barajas, en cumplimiento de la Ley 1185 de 2008.

Este conjunto normativo distrital refleja la evolución institucional de Cartagena frente al manejo de su patrimonio cultural, pero también evidencia la necesidad de una actualización normativa que articule con mayor precisión las disposiciones del orden nacional, los avances en la política pública cultural (incluyendo el Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos - PNRCH) y las determinantes del ordenamiento territorial contemporáneo.

Actualmente, Cartagena avanza en la formulación y actualización de otros instrumentos fundamentales de gestión patrimonial, entre ellos:

1. El Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico (PEMP CH), liderado por la Secretaría de Planeación Distrital, actualmente en proceso de revisión y actualización.

2. El PEMP de las Fortificaciones de la Bahía de Cartagena (PEMP FORT BAHÍA), en desarrollo por el Ministerio de Cultura y la Escuela Taller Cartagena de Indias (ETCAR).

La elaboración y aprobación de estos planes representa un paso clave para consolidar un modelo de gobernanza patrimonial eficaz y articulado con el ordenamiento territorial. Asimismo, subraya la necesidad de generar dinámicas institucionales armonizadas entre los actores responsables de la regulación, intervención, seguimiento y promoción del patrimonio cultural, con el fin de garantizar que los instrumentos de planeación cuenten con el respaldo institucional necesario para su implementación y sostenibilidad en el tiempo.

A continuación, se presenta un resumen de las principales normas distritales aplicables al patrimonio cultural del Distrito de Cartagena de Indias:

Tabla 224. Normas distritales aplicables al patrimonio cultural del Distrito de Cartagena de Indias.

TIPO DE NORMA	EPÍGRAFE
Acuerdo 006 de 1992	Reglamenta el patrimonio inmueble del Centro Histórico de Cartagena, se modifica la estructura administrativa del Departamento de Planeación Distrital y se dictan otras disposiciones
Resolución 043 de 1994	Declara el Centro Histórico de Cartagena como conjunto patrimonial, reconociendo su valor urbano, arquitectónico y simbólico.
Decreto 0977 de 2001	Adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cartagena. Define zonas patrimoniales, áreas de protección ambiental y disposiciones para la gestión del centro histórico.
Resolución 1709 de 2017	Establece condiciones técnicas para la formulación y aplicación de Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) en el Distrito Histórico

TIPO DE NORMA	EPÍGRAFE
Resolución 1560 de 2018	Define medidas específicas para la protección y el manejo de inmuebles de interés cultural en Cartagena (PEMP del Cordón Amurallado y Castillo de San Felipe).
Decreto 0032 de 2019	Crea la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural (LICBIC) del Distrito de Cartagena, como herramienta de gestión patrimonial preventiva y técnica. Establece criterios para su identificación, valoración e integración con el POT.
Decreto 077 de 2022	Reglamenta el Decreto 0032 de 2019. Establece procedimientos técnicos y administrativos para la implementación de la LICBIC. Define criterios de valoración patrimonial, estructura de fichas y su articulación con el POT y demás instrumentos de planeación.
Resolución 3344 de 2025	Por la cual se establece el procedimiento para la autorización de intervención sobre Bienes de Interés Cultural de carácter distrital en Cartagena de Indias
Instrumentos técnicos del IPCC	Lineamientos, criterios técnicos y conceptos emitidos por el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC), en cumplimiento de sus funciones de autoridad cultural distrital para la evaluación, acompañamiento y salvaguarda del patrimonio cultural.

Nota: La tabla describe las disposiciones normativas vigentes en el Distrito. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital 2025

Estas normas configuran el marco institucional sobre el cual deben articularse los instrumentos técnicos de gestión patrimonial, como los PEMP, los planes sectoriales de cultura y los componentes patrimoniales del POT. La consolidación de una gobernanza patrimonial eficaz dependerá, en gran medida, de la correcta implementación de esta normativa y de la cooperación entre el gobierno distrital, el Ministerio de Cultura, el IPCC y las comunidades locales

4.8.2.2.1 Decreto No. 0977 de 2001- Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena

El Decreto 0977 de 2001, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito de Cartagena de Indias, establece disposiciones clave para la protección, regulación y planificación del Centro Histórico, su área de influencia y la periferia histórica. Estas directrices están contenidas en la Parte Octava del Decreto, y constituyen el marco normativo principal que rige la gestión urbanística de los sectores patrimoniales de la ciudad.

El Decreto vigente integra los lineamientos del Reglamento del Centro Histórico de Cartagena, aprobado por el Consejo de Monumentos Nacionales mediante la Resolución 043 de 1994, norma que fue posteriormente modificada por la Resolución 1709 del 15 de junio de 2017. Esta continuidad normativa evidencia un marco jurídico progresivo, orientado a garantizar la conservación del patrimonio inmueble en coherencia con el ordenamiento territorial (Distrito de Cartagena, 2001, Parte Octava).

Entre sus principales aportes, el decreto delimita con precisión el Centro Histórico, su área de influencia y la periferia histórica, e identifica los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Monumentos del orden distrital y nacional. Asimismo, regula los usos permitidos en las edificaciones del Centro Histórico —incluyendo usos institucionales, residenciales, económicos y mixtos— y establece usos secundarios compatibles, así como usos expresamente prohibidos, con el objetivo de preservar la integridad del tejido patrimonial (Distrito de Cartagena, 2001, arts. 336–338).

En el ámbito arquitectónico y urbano, el decreto reglamenta aspectos esenciales como:

- Fachadas (puertas, ventanas, acabados de muros),
- Volumetría (balcones, vanos, alturas),
- Tipologías edilicias, y
- Avisos publicitarios (permanentes, transitorios y vallas) (Distrito de Cartagena, 2001, Parte Octava, Sección 2).

Para sectores específicos como La Matuna, se imponen regulaciones particulares sobre altura de nuevas edificaciones y los usos del suelo permitidos, que deben ser compatibles con el carácter cultural, turístico e histórico del área. Estos lineamientos también se extienden a zonas de la periferia histórica con potencial patrimonial (Distrito de Cartagena, 2001, art. 337).

El Decreto contempla además incentivos normativos para propietarios de inmuebles patrimoniales, como mecanismos para fomentar la conservación, rehabilitación y uso adecuado de

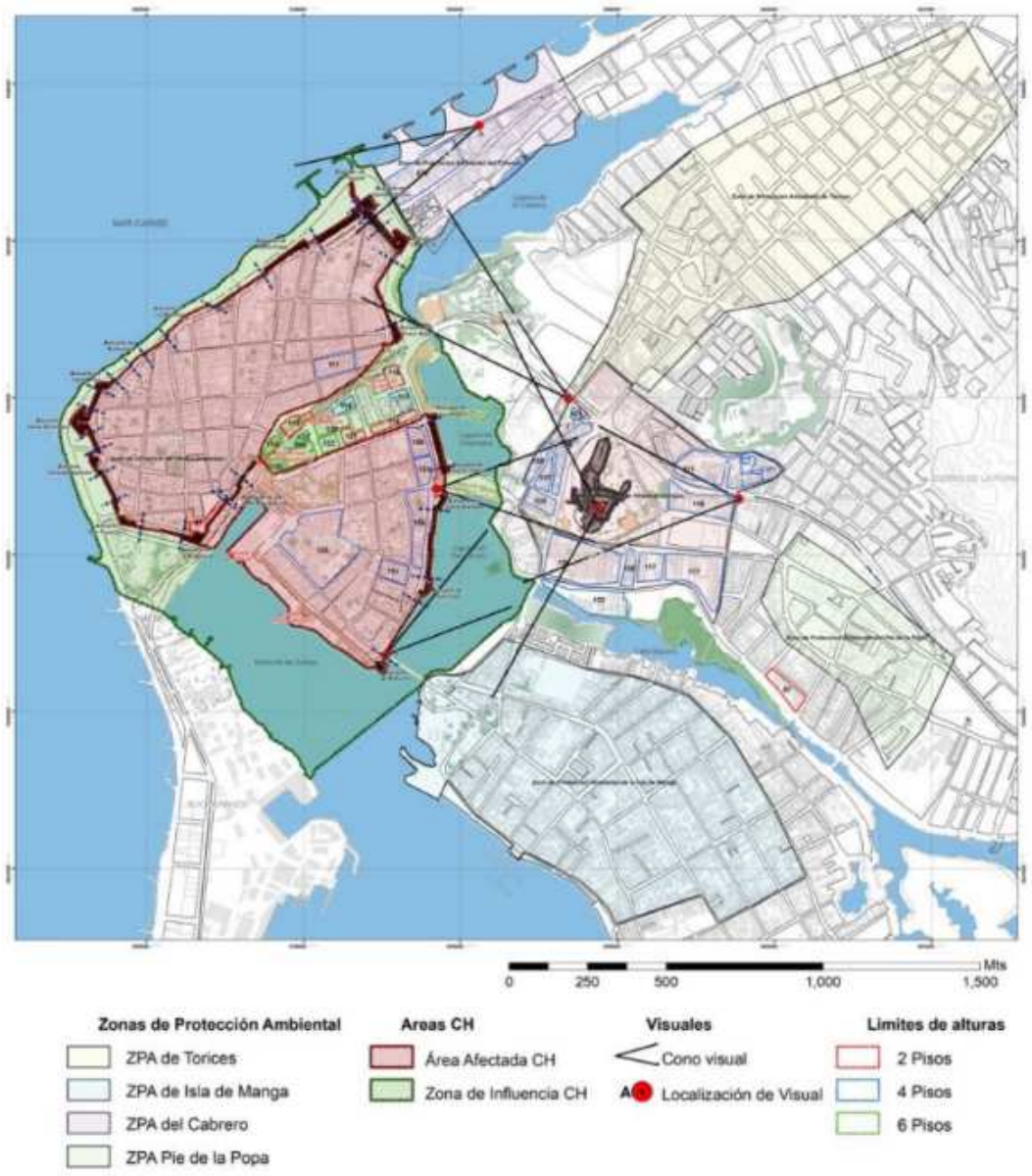
dichos bienes. No obstante, la falta de implementación de instrumentos complementarios, como los PEMP, ha limitado su aplicación.

Finalmente, el Decreto 0977 de 2001 señala que la reglamentación patrimonial debe complementarse mediante la adopción de un Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) para el Centro Histórico (Distrito de Cartagena, 2001, art. 343). Aunque desde 2007 la Alcaldía ha formulado iniciativas en este sentido, el PEMP no ha sido oficialmente adoptado, lo que representa una deuda normativa significativa que afecta la consolidación de una gestión integral del patrimonio urbano.

4.8.2.2.2 Resolución 043 de 1994

La Resolución 043 de 1994, expedida por el entonces Consejo de Monumentos Nacionales (hoy bajo la competencia del Ministerio de Cultura), constituye el primer instrumento normativo técnico especializado orientado a reglamentar de manera integral la gestión del Centro Histórico de Cartagena de Indias y sus zonas asociadas.

Figura 336. Delimitación de áreas y conos visuales resolución 043 de 1994.



Nota*:* Delimitación de áreas y conos visuales según la resolución 043 de 1994. Fuente: Elaboración PEMP Murallas y Castillo 2017

Este acto administrativo establece la delimitación formal del Centro Histórico, su área de influencia y la denominada periferia histórica, definiendo también una Zona de Protección Ambiental (Z.P.A.) que incluye sectores clave como Torices, El Espinal, Manga, El Cabrero y Pie

de la Popa. Esta zonificación es clave para articular la gestión del patrimonio cultural con la protección ambiental y paisajística del entorno inmediato.

La resolución fija un conjunto de normas urbanísticas generales que regulan el uso del espacio público y las intervenciones sobre este, así como los usos del suelo permitidos para las edificaciones patrimoniales. Se introducen también figuras clave como las unidades de intervención y las intervenciones arquitectónicas específicas, con el fin de garantizar la coherencia morfológica, funcional y estética en las áreas de valor patrimonial. Estas disposiciones permiten conservar el tejido histórico y guiar procesos de restauración, adecuación o renovación urbana bajo criterios patrimoniales.

Un componente central de esta resolución es la integración de un catálogo oficial de monumentos, estructurado en tres anexos técnicos:

- Anexo 1: Monumentos Nacionales declarados.
- Anexo 2: Monumentos Distritales.
- Anexo 3: Otras Edificaciones Catalogadas en la Periferia Histórica.

Esta clasificación permite organizar los bienes inmuebles según su nivel de protección, valor simbólico y régimen normativo aplicable, y constituye una herramienta básica para la planeación, la inversión pública y la aplicación de medidas de conservación.

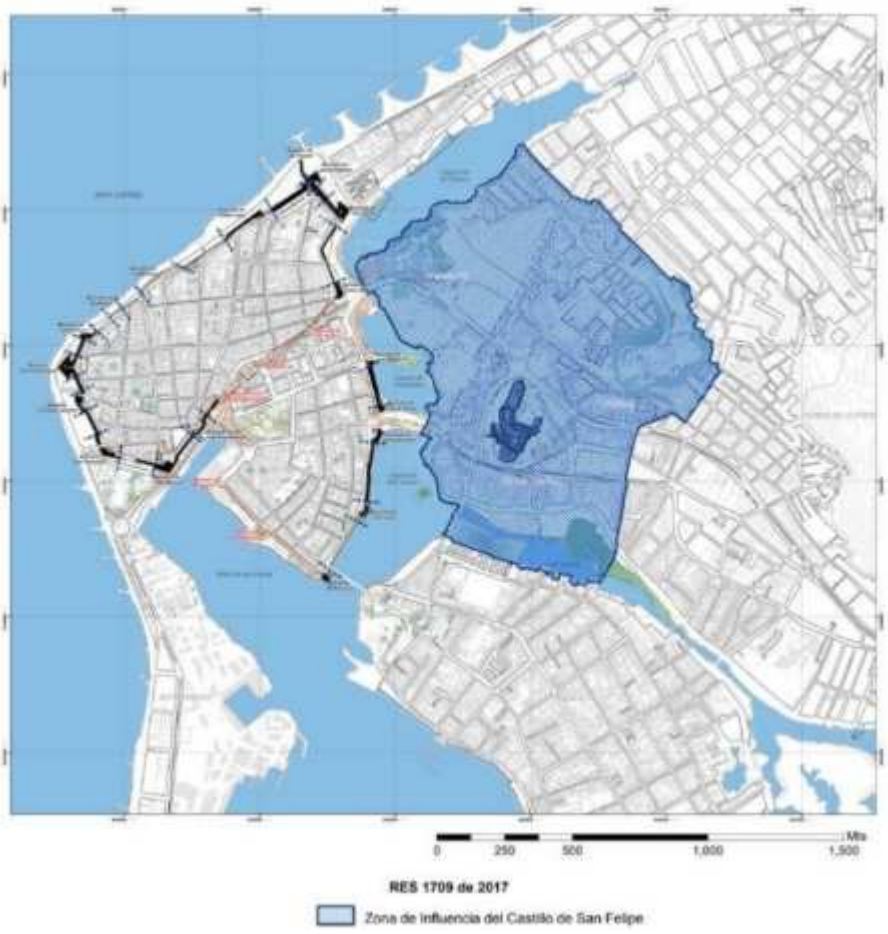
El alcance de la Resolución 043 de 1994 ha sido fundamental para la planificación territorial y la gestión patrimonial en Cartagena. A pesar de haber sido expedida hace tres décadas, esta normativa continúa vigente, aunque fue modificada parcialmente por la Resolución 1709 de 2017, la cual actualiza aspectos técnicos para alinearlos con los lineamientos más recientes del Ministerio de Cultura y facilitar la formulación de Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP).

Esta resolución, junto con el Decreto 0977 de 2001, ha sido una base normativa clave para garantizar la protección del conjunto histórico, consolidando una visión de ciudad que reconoce el patrimonio como un activo estructurante del territorio.

4.8.2.2.3 Resolución 1709 de 2017

La Resolución 1709 del 15 de junio de 2017, expedida por el Ministerio de Cultura de Colombia, tiene como propósito principal modificar técnicamente la Resolución 043 de 1994, con el fin de actualizar su contenido normativo, adaptarlo a la legislación vigente en materia de patrimonio cultural y facilitar la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Cartagena de Indias.

Figura 337. Delimitación de la zona de influencia del Castillo de San Felipe. Resolución 1709 de 2017



Nota: La cartografía presenta la delimitación de la zona de influencia del Castillo de San Felipe. Resolución 1709 de 2017. Fuente: PEMP Murallas y Castillo 2017

Esta norma no reemplaza ni anula la Resolución 043 de 1994, sino que actúa como un instrumento de transición técnica y jurídica, que habilita al Distrito de Cartagena para cumplir con

lo estipulado en la Ley 1185 de 2008, en cuanto a la obligatoriedad de formular PEMP para todos los Bienes de Interés Cultural del grupo urbano, como lo es el Centro Histórico de la ciudad.

El Ministerio de Cultura, mediante esta resolución, establece que la reglamentación existente sobre el Centro Histórico —contenida en la Resolución 043 de 1994 y adoptada a través del POT vigente— mantendrá su validez hasta tanto sea adoptado el PEMP correspondiente, pero permite avanzar en su estructuración desde una base normativa compatible con los estándares actuales. Esta disposición garantiza seguridad jurídica y continuidad normativa, evitando vacíos regulatorios durante el proceso de transición hacia instrumentos más especializados.

Entre sus aspectos más relevantes, la Resolución 1709 de 2017:

1. Reconoce la necesidad de armonizar la normativa local con los instrumentos nacionales vigentes en materia de patrimonio.

2. Actúa como habilitante normativo para iniciar procesos técnicos de formulación del PEMP del Centro Histórico.

3. Refuerza la articulación entre el POT, las normas patrimoniales previas y los nuevos instrumentos de gestión.

4. Se alinea con los compromisos internacionales derivados de la declaratoria de Cartagena como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (1984).

Esta resolución es, por tanto, una norma técnico-jurídica de transición, que reconoce el valor normativo histórico del Reglamento de 1994, pero que facilita su evolución hacia un modelo de planeación más integral, participativo y contextualizado en las realidades urbanas y sociales actuales.

Su expedición constituye un paso clave en la implementación de una gobernanza patrimonial moderna, basada en la planeación concertada, la gestión territorial por áreas y la sostenibilidad cultural.

4.8.2.2.4 Resolución 1560 de 2018- Plan Especial de Manejo y Protección del Cordón Amurallado y el Castillo de San Felipe de Barajas (PEMP MURCA)

El Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del conjunto fortificado conformado por el Cordón Amurallado y el Castillo de San Felipe de Barajas, ambos declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) del ámbito nacional, fue adoptado mediante la Resolución 1560 del 22 de mayo de 2018, expedida por el Ministerio de Cultura de Colombia. Este instrumento constituye una herramienta técnico-normativa que responde a los mandatos de la Ley 1185 de 2008, la cual establece la obligatoriedad de formular y adoptar un PEMP para los bienes inmuebles de interés cultural.

Según lo dispuesto en el numeral 1.3 del artículo 7 de dicha ley, estos planes deben ser incorporados por las autoridades territoriales en sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial (POT). Además, se reconoce que el PEMP puede imponer restricciones relativas al uso del suelo y a la edificabilidad, incluso cuando el POT ya haya sido aprobado por la autoridad competente. Este principio refuerza la jerarquía del instrumento patrimonial en relación con la normativa urbana vigente.

"El PEMP puede limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia, aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial." (Ley 1185 de 2008, art. 7, numeral 1.3)

Desde una perspectiva diagnóstica, este hecho revela una relación de subordinación normativa entre el POT y los instrumentos de gestión patrimonial, lo cual implica que el ordenamiento del territorio debe ajustarse a las condiciones establecidas por el PEMP. En ese sentido, el POT vigente de Cartagena reconoce e incorpora integralmente el contenido de la Resolución 1560 de 2018, integrándola tanto al Documento Técnico de Soporte (DTS) como al articulado normativo, lo que garantiza su aplicación efectiva en los procesos de planificación y regulación del territorio.

La delimitación del área protegida y su zona de influencia se establece en los artículos 5 y 6 de la Resolución, con base en una valoración histórica, arquitectónica y urbana del sistema

fortificado. Dicha delimitación incluye elementos que no solo tienen valor monumental, sino que también permiten comprender la funcionalidad, visualidad y significación territorial del conjunto.

Se identifican como áreas afectadas:

1. El Cordón Amurallado del sector Centro–San Diego.

2. El Cordón Amurallado del sector Getsemaní–Puente de la Medialuna–Castillo de San Felipe de Barajas.

Los límites y coordenadas precisas de estas zonas están georreferenciados en los planos técnicos anexos a la Resolución. Esta delimitación permite establecer regulaciones diferenciadas orientadas al control de impactos, el manejo del paisaje urbano, la preservación de las visuales patrimoniales y la gestión del entorno inmediato de los bienes protegidos.

Desde el punto de vista del diagnóstico patrimonial, el PEMP MURCA representa un avance en la consolidación de instrumentos técnicos y jurídicos especializados, con un enfoque integral y preventivo. Su adopción no solo da cumplimiento a una obligación normativa, sino que introduce criterios de intervención, conservación y gestión que permiten tomar decisiones fundamentadas sobre el uso y transformación del espacio urbano en zonas patrimoniales altamente sensibles.

El PEMP incluye un modelo de gestión con actores institucionales claramente definidos, cronogramas de implementación, metas de conservación, indicadores de seguimiento y estrategias de articulación con la comunidad. Este modelo promueve la gobernanza patrimonial, el control urbano y la apropiación social del patrimonio, alineándose con estándares internacionales, como los definidos por la UNESCO para sitios inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial.

La Resolución 1560 de 2018 debe entenderse como algo más que un acto administrativo; constituye un instrumento técnico estructurante del modelo de ocupación del territorio en Cartagena de Indias. Su implementación adecuada resulta fundamental para asegurar la sostenibilidad física, simbólica y funcional del sistema de fortificaciones, permitiendo su articulación con las dinámicas urbanas, turísticas y comunitarias de la ciudad. Este instrumento

fortalece la capacidad de planificación patrimonial y consolida un enfoque preventivo e integrado para la gestión del patrimonio cultural en contextos urbanos complejos.

Los BIC del orden nacional que están incluidos y reglamentados en tal resolución son los que se listan en la siguiente tabla:

Tabla 225. Immeubles que se encuentran en el area afectada y la zona de influencia del Cordon Amurallado y del Castillo de San Felipe de Barajas

INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN EL ÁREA AFECTADA		
Inmueble	Componentes	Identificación
Cordón Amurallado de Cartagena	Baluartes	Santo Domingo Santiago Apóstol San Francisco Javier San Ignacio La Contaduría o San Juan Evangelista Santa Clara Santa Catalina San Lucas Santa Cruz La Merced San Pedro Mártir El Reducto San José Santa Bárbara Santa Teresa San Miguel de Chambacú Espigón de la Tenaza La Torre del Reloj
Lienzos o Cortinas		Entre San Lucas y Santa Catalina Entre Santa Catalina y Santa Clara Entre Santa Clara y La Merced Entre la Merced y Santa Cruz Entre La Cruz y Santo Domingo Entre Santo Domingo y Santiago Entre Santiago y San Francisco Javier Entre San Francisco Javier y San Ignacio Entre San Ignacio y La Contaduría (San Juan Evangelista) Entre San Pedro Mártir y San Lucas Entre El Reducto y San José Entre San José y Santa Bárbara Entre Santa Teresa y San Miguel de Chambacú De la boca del puente Del edificio militar de Las Bóvedas

INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN EL ÁREA AFECTADA		
Bóvedas		Cuartel de Bóvedas (23) Bóveda Santo Domingo
Castillo de San Felipe de Barajas	Baterías	Bonete La Redención Santa Bárbara San Lázaro La Cruz Hornabeque San Carlos y los Doce Apóstoles

Nota: La tabla presenta los inmuebles del área afectada. Fuente: Resolución 1560 de 2018. Ministerio de Cultura

En el marco del PEMP, la zona de influencia del Cordón Amurallado y el Castillo de San Felipe de Barajas se estructura en tres anillos de manejo diferenciados, con el fin de establecer niveles específicos de intervención, regulación y control.

Los dos primeros anillos están bajo la competencia directa del Ministerio de Cultura, dada su cercanía e incidencia sobre los valores patrimoniales del conjunto fortificado. El tercer anillo corresponde al ámbito de manejo del Distrito de Cartagena, aunque su gestión requiere la participación del Ministerio de Cultura en condiciones particulares previamente definidas en la Resolución 1560 de 2018.

Dentro de los dos primeros anillos de la zona de influencia, se localizan varios Bienes de Interés Cultural (BIC) del ámbito nacional, cuya presencia refuerza la necesidad de establecer medidas integradas de protección, control del entorno construido y preservación de la integridad visual, simbólica y funcional del conjunto patrimonial.

Tabla 226. BIC del orden nacional localizados en los dos primeros anillos de la zona de influencia del Cordón Amurallado y el Castillo San Felipe de Barajas

NOMBRE DEL BIEN	GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	SUBCATEGORIA
Ermita de Nuestra Señora de Las Mercedes	Arquitectónico	Arquitectura Religiosa	Iglesias	Ermita
Puente de La Media Luna	Arquitectónico	Arquitectura Militar	Fortificaciones	Puente

Nota: Resolución 1560 de 2018 Ministerio de Cultura

El tercer anillo de la zona de influencia contiene el barrio Manga, en el cual se concentra el grupo de BIC del ámbito nacional que se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 227. BIC del orden nacional localizados en los dos primeros anillos de la zona de influencia del Cordón Amurallado y el Castillo San Felipe de Barajas.

NOMBREDEL BIEN	GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA	SUBCATEG
Casa Covo	Arquitectónico	Arquitectura Habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar
Casa de La Espriella	Arquitectónico	Arquitectura Habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar
Casa de Lucía Román	Arquitectónico	Arquitectura habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar
Casa Lucía Méndez	Arquitectónico	Arquitectura habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar
Casa Niza	Arquitectónico	Arquitectura habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar
Casa Pombo	Arquitectónico	Arquitectura habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar
Casa Senador	Arquitectónico	Arquitectura habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar
Casa Vélez	Arquitectónico	Arquitectura habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar
Cementerio de Manga	Arquitectónico	Arquitectura Institucional	Cementerios	Cementerio
Fuerte de San Sebastián del Pastelillo	Arquitectónico	Arquitectura Militar	Fortificaciones	Fuerte
Villa Susana	Arquitectónico	Arquitectura habitacional	Vivienda Urbana	Vivienda Unifamiliar

Nota: Resolución 1560 de 2018 Ministerio de Cultura

Las normas aplicables a las zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural (BIC) del sector de Manga han sido definidas por el Ministerio de Cultura de Colombia, autoridad competente para la regulación y aprobación de las intervenciones que se realicen sobre los inmuebles localizados en dichas áreas. Esta entidad, además de emitir los lineamientos generales, tiene la responsabilidad de otorgar concepto favorable previo a la ejecución de intervenciones sobre inmuebles localizados en estas zonas de influencia, conforme a lo estipulado en la Resolución 1560 del 22 de mayo de 2018 (Ministerio de Cultura, 2018).

La Resolución establece normativas específicas para la gestión del sector de Manga, diferenciando los niveles de intervención tanto en el área afectada como en la zona de influencia, de la siguiente manera:

Nivel 1: Conservación Integral. Se asigna a la totalidad del área afectada, así como a todos los inmuebles ubicados en la zona de influencia que cuenten con declaratoria individual como BIC de ámbito nacional o distrital.

Nivel 3: Conservación Contextual. Se aplica a los inmuebles de la zona de influencia que no cuenten con declaratoria individual en ningún ámbito de protección.

En cuanto a las intervenciones permitidas, estas deben ajustarse a lo dispuesto en el Artículo 2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura – Decreto 1080 de 2015, o a las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan (Ministerio de Cultura, 2015).

El PEMP del Cordón Amurallado y el Castillo de San Felipe de Barajas establece también normas diferenciadas tanto para el área afectada como para su zona de influencia. En esta última, la resolución define sectores y subsectores normativos, tanto en áreas de tierra firme como en cuerpos de agua, a partir de los cuales se estructuran lineamientos específicos para la gestión del territorio y la protección del patrimonio.

Adicionalmente, la resolución establece que los inmuebles comprendidos dentro del Cordón Amurallado, el Castillo de San Felipe y sus zonas de influencia no están sujetos a las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito de Cartagena, ni en ningún otro acto administrativo que lo reglamente, modifique o complemente. Esto refuerza el carácter prevalente del PEMP como instrumento rector de la conservación y manejo de estos bienes patrimoniales.

4.8.2.2.5 Decreto 0032 del 16 de enero del 2019-Creacion de la lista indicativa de candidatos a Bienes de Interés Cultural (LICBIC)

El Decreto 0032 del 16 de enero de 2019, expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, crea de manera oficial la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural

(LICBIC) como un instrumento técnico de gestión patrimonial para el Distrito. Esta lista tiene como finalidad identificar, registrar y visibilizar aquellos inmuebles que, sin contar aún con declaratoria oficial como Bienes de Interés Cultural (BIC), presentan valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, simbólicos o sociales relevantes y, por tanto, requieren protección preventiva.

Desde el enfoque del diagnóstico, el Decreto 0032 de 2019 se reconoce como una pieza clave en la consolidación del sistema de información patrimonial del Distrito, ya que permite anticipar procesos de deterioro, transformación o demolición de bienes con potencial valor cultural. En este sentido, su implementación aporta a la construcción de un catastro patrimonial más amplio y dinámico, lo cual es esencial para la planeación y el ordenamiento del territorio.

El decreto establece que la administración distrital debe conformar y mantener actualizada la LICBIC, con base en criterios técnicos y participativos, y mediante la elaboración de fichas de caracterización, que contengan información documental, gráfica, fotográfica y cartográfica de cada bien. Además, se establece que la Lista debe ser tenida en cuenta como insumo para los procesos de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y de otros instrumentos de planeación y gestión urbana.

La LICBIC no sustituye la declaratoria oficial de BIC, pero funciona como un mecanismo de alerta y protección transitoria, permitiendo aplicar principios de conservación preventiva, control urbano y gestión patrimonial con fundamento técnico. Su correcta articulación con instrumentos como el POT, los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), y los procesos de licenciamiento urbanístico es fundamental para la sostenibilidad del patrimonio distrital.

La importancia del Decreto 0032 de 2019 radica en su contribución a un modelo de gestión patrimonial más proactivo, articulado con las dinámicas del desarrollo urbano y con un enfoque territorial. Fortalecer y aplicar de manera rigurosa la LICBIC representa una estrategia eficiente para garantizar la integridad del patrimonio construido antes de que sea afectado por transformaciones irreversibles.

Tabla 228. Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural (LICBIC)

SECTOR	MONUMENTOS
Centro Histórico	1. Pedro de Heredia 2. San Pedro Claver y esclavo 3. Figura reclinada 4. Manuel Dávila Flórez 5. Carlos Lleras Restrepo
San Diego:	1. Alcatraces 2. India Catalina
Camellón de los Mártires	1. Rafael Uribe Uribe 2. Enrique J. Arrázola 3. Lácides Segovia 4. Los Pegasos
Getsemaní	1. Valores de Cartagena
Pie del Cerro	1. Blas de Lezo 2. Botas Viejas 3. Joaquín F. Vélez
El Cabrero	1. Rafael Núñez 2. Soledad Román
Bocagrande:	1. Santander 2. Palenquera 3. María Mulata

Nota: Listado preliminar de monumentos candidatos a Bien de Interés Cultural, organizado por sector. Su inclusión definitiva está sujeta a evaluación técnico-legal y cumplimiento de la normatividad vigente.

4.8.2.2.6 Decreto 0077 del 25 de febrero de 2022-Reglamento técnico para la implementación de la LICBIC

El Decreto 0077 del 25 de febrero de 2022, expedido por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, constituye el acto administrativo mediante el cual se reglamenta y desarrolla técnicamente la implementación de la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural (LICBIC), creada previamente mediante el Decreto 0032 de 2019. Este nuevo instrumento fortalece el marco operativo del sistema patrimonial distrital, al establecer una base normativa y metodológica para aplicar, mantener y actualizar la LICBIC como herramienta activa de gestión preventiva del patrimonio cultural.

Desde un enfoque técnico y de diagnóstico, el Decreto 0077 de 2022 representa un avance significativo en la institucionalización de los procesos de identificación, documentación y valoración del patrimonio cultural material, especialmente respecto de aquellos inmuebles que, si

bien aún no cuentan con declaratoria oficial como Bienes de Interés Cultural (BIC), presentan valores patrimoniales relevantes y comprobables.

Entre los elementos más destacados del Decreto se encuentran:

1. La definición de criterios técnicos de valoración patrimonial, incluyendo atributos históricos, arquitectónicos, urbanísticos, tecnológicos y simbólicos.

2. El establecimiento de un procedimiento detallado para la inclusión y exclusión de bienes en la LICBIC, basado en estudios técnicos interdisciplinarios y la validación por parte de la autoridad cultural competente.

3. La estructuración de las fichas técnicas de caracterización, que deben incluir información gráfica, documental, cartográfica, normativa y descriptiva de cada bien.

4. La articulación de la LICBIC con los principales instrumentos de planificación territorial, como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), los planes parciales y los proyectos urbanos integrales.

5. La asignación de competencias institucionales para la gestión, actualización y difusión de la LICBIC, con responsabilidades compartidas entre el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC), la Secretaría de Planeación Distrital, y otras dependencias técnicas del nivel distrital.

Este decreto permite convertir la LICBIC en una herramienta dinámica, integral y propositiva, orientada a apoyar decisiones de intervención urbana, control territorial, gestión del riesgo, licenciamiento y participación ciudadana en la protección del patrimonio. Asimismo, facilita su integración con los objetivos de desarrollo urbano sostenible, al aportar insumos técnicos valiosos para la formulación de políticas públicas y proyectos con enfoque patrimonial.

Desde la perspectiva del diagnóstico, el Decreto 0077 de 2022 debe entenderse como un instrumento estructural del sistema distrital de gestión patrimonial, al consolidar las bases técnicas y operativas necesarias para la protección del patrimonio no declarado. Su aplicación rigurosa y

continua es esencial para evitar la pérdida de bienes con valor patrimonial y para asegurar su integración efectiva en los procesos de planificación territorial en Cartagena de Indias.

4.8.2.2.7 Instrumentos Técnicos del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena de indias (IPCC)

El Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC), en su calidad de autoridad cultural distrital, ha desarrollado una serie de instrumentos técnicos y administrativos orientados a la gestión, regulación y salvaguarda del patrimonio cultural del Distrito. Si bien el IPCC no tiene facultad normativa en sentido estricto, actúa como entidad competente para la evaluación de intervenciones, la aprobación de conceptos técnicos, y la producción de lineamientos que orientan tanto a entidades públicas como a actores privados.

Desde el punto de vista del diagnóstico, estos instrumentos cumplen una función complementaria esencial al marco normativo formal (como decretos, resoluciones o leyes), ya que permiten operacionalizar la política pública patrimonial desde el nivel local. A través de estos mecanismos, el IPCC interviene en los procesos de licenciamiento, seguimiento técnico, formulación de conceptos, diseño de guías y protocolos, y evaluación de solicitudes relacionadas con bienes de interés cultural del orden distrital.

Entre los instrumentos técnicos más relevantes identificados se encuentran:

- Inventarios y fichas de caracterización de Bienes de Interés Cultural Distrital, que permiten monitorear el estado de conservación y uso de los inmuebles catalogados.
- Lineamientos para intervenciones arquitectónicas en inmuebles patrimoniales, especialmente en el Centro Histórico y zonas con valor cultural.
- Protocolos de evaluación para actividades culturales, eventos en el espacio público y uso temporal de bienes culturales.
- Acompañamiento técnico a proyectos de restauración o revitalización desarrollados por otras entidades del Distrito o por particulares.

- Participación técnica en la formulación del PEMP del Centro Histórico, así como en el seguimiento del PEMP del Cordón Amurallado y Castillo de San Felipe.

Adicionalmente, el IPCC colabora con entidades como el Ministerio de Cultura, la Secretaría de Planeación Distrital y el ICANH en procesos interinstitucionales que requieren valoración técnica, actualización de inventarios y coordinación para la toma de decisiones sobre bienes patrimoniales.

Es importante señalar que, aunque muchos de estos instrumentos no están formalmente publicados como reglamentos, sí tienen efectos vinculantes en los procesos de evaluación técnica y gestión patrimonial, lo que justifica su incorporación como parte del sistema de planificación territorial del Distrito.

Desde el enfoque diagnóstico, se recomienda fortalecer la sistematización, difusión y actualización permanente de estos instrumentos, así como su integración formal al nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) mediante su reconocimiento como herramientas técnicas de planeación y control.

4.8.3 Patrimonio Cultural Material

El patrimonio cultural material del Distrito de Cartagena de Indias cuenta con un reconocimiento explícito en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001. Este instrumento incorpora un conjunto de disposiciones orientadas a la conservación del patrimonio inmueble, especialmente dentro del Centro Histórico y sectores contiguos, mediante la definición de zonas de tratamiento especial, normas tipológicas y lineamientos de conservación arquitectónica.

En particular, el POT vigente contempla una estructura normativa para el patrimonio desde el Capítulo III del Título IV, en donde se identifican las áreas de conservación y protección del patrimonio cultural inmueble del Distrito. Este capítulo se articula con la Parte Octava del Decreto, donde se desarrolla la reglamentación de conservación y tratamiento urbano, estableciendo:

- La clasificación tipológica de edificaciones en el Centro Histórico.

- Normas para zonas de conservación como Getsemaní, Manga y San Diego.
- El reconocimiento de la "periferia histórica" como área estratégica para futuras intervenciones (artículo 419).
- Un Catálogo de Monumentos Nacionales y Distritales, sin integración con sistemas nacionales de registro o inventarios homologados.

No obstante, esta estructura muestra un enfoque predominantemente morfológico y normativo, limitado al control urbano-arquitectónico, sin integrar plenamente los avances doctrinales y normativos del orden nacional relacionados con los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), el Régimen Especial de Protección (REP) ni los postulados del Sistema Nacional de Patrimonio Cultural de la Nación (SNPCN), regulado en los artículos 2.3.1.1 al 2.4.1.1 del Decreto 1080 de 2015 y su modificación mediante el Decreto 2358 de 2019.

Este desfase implica una insuficiente articulación entre el ordenamiento territorial y la política pública cultural vigente. Por ejemplo, el POT no incluye mecanismos vinculantes para la adopción de PEMP en inmuebles o sectores con declaratoria como Bienes de Interés Cultural (BIC), desconociendo lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por la Ley 1185 de 2008, que impone su elaboración obligatoria y su incorporación a los instrumentos territoriales como condición previa para el desarrollo urbano.

Asimismo, la estructura del POT de 2001 omite la incorporación expresa del principio de prevalencia de la norma patrimonial sobre los usos del suelo, consagrado en el artículo 2.4.1.1 del Decreto 1080 de 2015, lo cual genera un vacío de jerarquía normativa frente a proyectos urbanos que pueden afectar los valores históricos o simbólicos de los bienes.

El tratamiento del patrimonio cultural material en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Decreto 0977 de 2001) presenta una serie de debilidades normativas y de gestión que comprometen la eficacia de las acciones de protección, conservación y uso sostenible del patrimonio inmueble en el Distrito de Cartagena de Indias. Estas limitaciones no solo se derivan de la desactualización del marco regulatorio local frente a las normas nacionales, sino también de

la ausencia de herramientas técnicas indispensables para la planeación, el control y la articulación institucional.

A continuación, se presenta una tabla que sistematiza los principales vacíos y limitaciones técnicos y jurídicos identificados, relacionándolos con las normas nacionales aplicables y señalando las consecuencias prácticas para la gestión patrimonial del territorio.

Tabla 229. Vacíos y limitaciones del tratamiento del Patrimonio Cultural Material en el POT de Cartagena (Decreto 0977 de 2001)

CATEGORIA	VACIO O LIMITACIÓN IDENTIFICADA	FUNDAMENTO NORMATIVO OMITIDO INCOMPLETO	CONSECUENCIA PARA LA GESTIÓN PATRIMONIAL
Instrumentos de Gestión	No exigencia explícita de Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) para BIC del Distrito	Ley 397 de 1997, art. 11; Ley 1185 de 2008, art. 7; Decreto 1080 de 2015, art. 2.4.1.1	Ausencia de lineamientos técnicos de conservación; se debilita el control normativo y la gestión preventiva
Prevalencia normativa	No se consagra la prevalencia de la norma patrimonial sobre el uso del suelo en el ordenamiento territorial	Decreto 1080 de 2015, art. 2.4.1.1	Potencial subordinación de valores patrimoniales frente a intereses urbanísticos o inmobiliarios
Sistema Nacional de Patrimonio Cultural	No hay articulación técnica con el SNPCN ni con sus instrumentos de planeación y registro	Decreto 2358 de 2019, art. 2.3.1.1 y 2.3.1.3	Aislamiento institucional del sistema distrital, afectando la coordinación intergubernamental

CATEGORIA	VACIO O LIMITACIÓN IDENTIFICADA	FUNDAMENTO NORMATIVO OMITIDO INCOMPLETO	CONSECUENCIA PARA LA GESTIÓN PATRIMONIAL
Actualización del Catálogo Patrimonial	El catálogo incluido en el POT es parcial y desactualizado; no contempla categorías como paisajes culturales o patrimonio moderno	Resolución 983 de 2010, Resolución 1359 de 2013, PNRCH 2025	Inviabilidad técnica para planificar intervenciones integrales y riesgos de pérdida de valores no documentados
Régimen Especial de Protección (REP)	El REP no está formulado ni reglamentado para los bienes o zonas del Distrito	Ley 1185 de 2008, art. 7; Decreto 1080 de 2015; Decreto 2358 de 2019	Falta de herramientas jurídicas para la intervención, seguimiento y sanción sobre bienes protegidos
Zonificación normativa incompleta	Falta de delimitación actualizada de zonas de influencia y áreas colindantes de BIC	Decreto 1080 de 2015, art. 2.4.1.1.2; Resolución 1359 de 2013	Se compromete la protección del entorno urbano y la coherencia tipológica de los sectores patrimoniales

Nota: Esta tabla debe leerse como un instrumento de análisis técnico que permite identificar los puntos críticos que deben ser actualizados o fortalecidos en el proceso de revisión y ajuste del Decreto 0977 de 2001, en concordancia con el marco jurídico nacional y los estándares del Sistema Nacional de Patrimonio Cultural (SNPCN). Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Para ilustrar de manera concreta las deficiencias normativas y técnicas del Plan de Ordenamiento Territorial vigente frente al tratamiento del patrimonio cultural material, se presentan a continuación algunos bienes inmuebles y sectores urbanos del Distrito de Cartagena que evidencian vacíos críticos en su gestión. Estos casos permiten visualizar cómo la falta de articulación con los instrumentos nacionales, la inexistencia de planes de manejo específicos o la ausencia de declaratorias formales, compromete la conservación efectiva de bienes de alto valor histórico, arquitectónico o simbólico.

Tabla 230. Bienes inmuebles y sectores urbanos con limitaciones identificadas en gestión.

BIEN O SECTOR	ÁMBITO Y DECLARATORIA	LIMITACIONES IDENTIFICADA
Baluarte de Santa Clara	BIC Nacional – Sin acto visible en POT, incluido en inventario con PEMP general (Murallas y Castillo	Sin zona de influencia delimitada; sin PEMP específico; sin control de intervenciones

BIEN O SECTOR	ÁMBITO Y DECLARATORIA	LIMITACIONES IDENTIFICADA
Vestigios del Puente de la Medialuna	BIC Distrital – Decreto 0977 de 2001	Sin plan de manejo; sin ficha técnica o criterios de intervención; no integrado al SNPC
Hotel Caribe	BIC Nacional – Resolución 1519 de 1999	Ausencia de lineamientos específicos en el POT; sin tratamiento normativo para su entorno
Casa de la Real Contaduría y Tesorería	BIC Distrital – sin resolución explícita en inventario, incluido en PEMP general	Falta de criterios de valoración y de niveles de intervención; sin articulación con REP
Sector de la Matuna	No declarado – Identificado en estudios técnicos como patrimonio moderno (Zabaleta, 2017)	No existe declaratoria ni incorporación en zonas de conservación; ausencia de lineamientos para protección

Nota: Esta tabla recopila ejemplos tanto de Bienes de Interés Cultural nacionales y distritales como de sectores urbanos no declarados, pero ampliamente reconocidos por su valor patrimonial, con base en fuentes oficiales (inventarios, decretos, resoluciones) y estudios técnicos (como la tesis doctoral de Zabaleta, 2017). Sirve como insumo para identificar prioridades de intervención en el proceso de revisión y ajuste del POT. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.8.3.1 Patrimonio Arquitectónico Moderno en Cartagena (1926-1970)

El desarrollo de la arquitectura moderna en Cartagena de Indias se inscribe dentro de un proceso urbano acelerado ocurrido entre las décadas de 1920 y 1970, impulsado por transformaciones en la economía portuaria, la expansión del turismo, la inversión estatal en vivienda y educación, y la modernización institucional de la ciudad. Este fenómeno conlleva la consolidación de nuevos sectores urbanos, la incorporación de lenguajes formales del Movimiento Moderno y la configuración de una nueva imagen de ciudad, distinta a la colonial, pero articulada con ella.

Zonas de expansión urbana y consolidación moderna: Durante este periodo, se desarrollaron múltiples sectores urbanos extramuros que representan hoy un testimonio arquitectónico, urbanístico y paisajístico de alto valor cultural:

- La Matuna: concebido como centro comercial y financiero moderno (1953–1965), con diseño de espacios peatonales, torres de uso mixto y una tipología coherente con los postulados del urbanismo moderno.
- Bocagrande, Castillogrande y El Laguito: planificados desde la década de 1940 con vocación turística y residencial, integraron arquitectura moderna de tipo hotelero, institucional y doméstico, incluyendo ejemplos como el Hotel Caribe (1939), el Club Cartagena (1958) y el Edificio Seguros Bolívar (1964).
- Pie de la Popa y Manga: barrios residenciales de expansión, donde se consolidaron casas unifamiliares modernas de alta calidad arquitectónica, como la Casa Barbur (Castillogrande) y las casas pareadas de Bocagrande.
- Infraestructura educativa y deportiva: se destacan obras como el Colegio de La Salle, el SENA Cuatro Vientos, la Escuela Naval de Cadetes y la Villa Olímpica, vinculadas a la modernización estatal y la planificación funcionalista.

Actores y políticas de transformación urbana: El desarrollo de esta arquitectura fue liderado por un conjunto de actores institucionales y privados:

- Gobierno Nacional: a través del Instituto de Crédito Territorial (ICT), que promovió barrios como Blas de Lezo, Alto Bosque y Crespo (1949–1967).
- Arquitectos locales y nacionales: como Rafael Cepeda Torres y firmas profesionales que introdujeron nuevas técnicas constructivas, lenguajes formales y tipologías modernas, documentadas por Zabaleta (2017).
- Corporaciones privadas: como la Andian National Corporation, responsable de la urbanización inicial de Bocagrande, y entidades financieras que promovieron el desarrollo vertical en La Matuna.
- Municipio y Concejo Distrital: con planes reguladores y decisiones de zonificación que favorecieron el crecimiento de estos sectores.

Planes y documentos de referencia urbana: Este proceso se estructuró en torno a planes urbanos de carácter técnico o político:

- Plan Pearson (1915): primer intento técnico de planificación urbana moderna.
- Plan Regulador de Cartagena (1948): propuso el desarrollo de ejes viales y zonas turísticas.
- Plan Piloto de Desarrollo Urbano (1965): consolidó la expansión hacia el sur y occidente.
- Plan de Ordenamiento Territorial (2001): aunque posterior al periodo de referencia, incorpora algunos inmuebles en el Catálogo, pero sin una visión integrada del conjunto moderno.

La arquitectura moderna en Cartagena de Indias, desarrollada entre las décadas de 1926 y 1970, constituye un capítulo fundamental en la evolución del paisaje urbano de la ciudad. Su valoración patrimonial no solo responde a su antigüedad o historicidad, sino a un conjunto de atributos formales, funcionales, técnicos y simbólicos que le otorgan significado en el marco del desarrollo urbano del siglo XX. Esta valoración se puede realizar con base en los criterios definidos por el Decreto 763 de 2009, especialmente los artículos 3 al 5, que establecen lineamientos para la declaratoria de Bienes de Interés Cultural (BIC) según su valor histórico, estético, simbólico, técnico y de representatividad.

a. Valor tipológico: La arquitectura moderna cartagenera desarrolló tipologías diferenciadas respecto de las tradiciones coloniales y republicanas. Estas tipologías introdujeron nuevas formas de organización espacial, relación con el entorno y uso de materiales, tales como:

- Torres de uso mixto y edificios comerciales en La Matuna (Banco de Colombia, Edificio David), con portales, pasajes peatonales y fachadas reticuladas.
- Vivienda unifamiliar aislada o pareada en sectores como Bocagrande, Castillogrande, Pie de la Popa y Manga, con patios internos, cubiertas planas, pérgolas y calados.
- Equipamientos institucionales como el Colegio de La Salle, el SENA de los Cuatro Vientos o la Escuela Naval de Cadetes, con soluciones espaciales funcionalistas, estructuras modulares y expresividad constructiva.

Estas tipologías, documentadas y analizadas por Zabaleta (2017), responden a principios del Movimiento Moderno como la planta libre, la independencia estructural y el tratamiento racional del espacio y el clima.

b. Valor estético y formal: Desde el punto de vista compositivo, estos edificios introducen un lenguaje propio, coherente con el ideario moderno y adaptado al contexto caribeño:

- Fachadas limpias con predominancia de líneas horizontales y verticales, aleros profundos, balcones continuos y soluciones bioclimáticas como quiebrasoles.
- Uso del concreto armado a la vista y celosías ornamentales que equilibran racionalismo y expresión formal.
- Adaptación al entorno tropical, mediante patios, ventilación cruzada, terrazas y cubiertas planas o parabólicas.
- Esta dimensión estética no solo representa una ruptura con el ornamento tradicional, sino una apuesta por la síntesis formal y la honestidad estructural como principios arquitectónicos de época.

c. Valor de autenticidad e integridad: Varios de estos edificios conservan su configuración original, materiales y uso tipológico, aunque en otros casos han sido objeto de intervenciones inapropiadas o abandono. Esta condición exige una evaluación técnica caso por caso para establecer niveles de intervención (conservación integral, conservación contextual, adecuación compatible), según lo propone el Decreto 763 de 2009 y el artículo 5 del Decreto 2358 de 2019.

d. Valor representativo e identitario: La arquitectura moderna representa el ingreso de Cartagena en la modernidad urbana, técnica y cultural del siglo XX. Está asociada a procesos de modernización del Estado, la expansión del turismo y la consolidación de una nueva clase media profesional. Inmuebles como el Hotel Caribe, el Edificio Seguros Bolívar, la Casa Barbur o el Colegio de La Salle, son hitos urbanos que han configurado la memoria colectiva reciente de la ciudad.

La arquitectura moderna construida en Cartagena entre 1926 y 1970 constituye un componente relevante del desarrollo urbano del siglo XX y un referente tangible de las transformaciones técnicas, sociales y funcionales de la ciudad. Sin embargo, el marco normativo vigente, definido por el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, no incorpora de manera suficiente su reconocimiento, protección ni planificación dentro del sistema de gestión patrimonial del Distrito.

En primer lugar, la mayoría de los inmuebles representativos de este periodo no cuentan con declaratoria formal como Bienes de Interés Cultural (BIC), ni del ámbito nacional ni distrital, con excepción de casos aislados como el Hotel Caribe (Resolución 1519 de 1999) y algunos equipamientos institucionales. La ausencia de declaratoria limita la aplicación de instrumentos normativos como los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), impide activar el Régimen Especial de Protección (REP) previsto por la Ley 1185 de 2008 y restringe la adopción de medidas preventivas en sectores urbanos en transformación como La Matuna, Castillogrande o Bocagrande.

En segundo lugar, el POT vigente concentra la protección patrimonial en el Centro Histórico y sectores adyacentes como Getsemaní y Manga, excluyendo del régimen de conservación a zonas urbanas consolidadas durante el siglo XX. Esta omisión normativa impide establecer tratamientos urbanísticos diferenciados, directrices sobre uso del suelo compatibles con los valores patrimoniales, o medidas para la mitigación del riesgo y el control de alteraciones no autorizadas en estos sectores.

Adicionalmente, no se han implementado instrumentos técnicos de gestión para la arquitectura moderna, tales como los PEMP, exigidos por el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 y regulados en el artículo 2.4.1.1 del Decreto 1080 de 2015. Tampoco se han definido criterios técnicos en el catálogo distrital que orienten intervenciones según niveles de conservación, parámetros de autenticidad o compatibilidad funcional, ni mecanismos para su registro, seguimiento o monitoreo.

A esto se suma la falta de articulación con el Sistema Nacional de Patrimonio Cultural de la Nación (SNPCN), lo que impide la homologación de bienes, su inclusión en inventarios oficiales

del Ministerio de Cultura o la aplicación de criterios técnicos unificados, como los establecidos en el Decreto 763 de 2009. Esta desconexión limita el acceso a cofinanciación y asistencia técnica, y restringe el alcance de las políticas públicas orientadas a la salvaguardia patrimonial en el ámbito local.

Finalmente, la ausencia de normativa específica ha facilitado la pérdida progresiva de inmuebles modernos por presión inmobiliaria, especialmente en zonas de renovación acelerada. En sectores como Bocagrande, La Matuna y Manga se han registrado demoliciones y transformaciones irreversibles ante la falta de declaratorias, moratorias técnicas, planes de manejo o regulaciones sobre volumetría, usos, envolventes o escalas urbanas.

4.8.3.2 Patrimonio Material Declarado de Interés Cultural

El análisis del Patrimonio Material Declarado de Interés Cultural en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito de Cartagena de Indias, conforme al Decreto 0977 de 2001, tiene como propósito examinar el tratamiento normativo, operativo y territorial de los bienes inmuebles que han sido objeto de declaratoria como Bienes de Interés Cultural (BIC), tanto en el ámbito nacional como distrital. Este subcomponente se inscribe dentro de una lectura técnica especializada, dirigida a identificar las condiciones estructurales que determinan la gestión, protección y planificación del patrimonio inmueble declarado, en el contexto urbano y territorial de la ciudad.

La pertinencia de este apartado radica en el carácter determinante del patrimonio cultural para el ordenamiento territorial, en tanto condicionante legal de superior jerarquía conforme a lo estipulado en la Ley 388 de 1997 (art. 10) y el Decreto 1080 de 2015 (art. 2.4.1.1). En este sentido, el presente análisis no se limita a listar bienes reconocidos, sino que examina críticamente su inserción efectiva en los instrumentos de planificación territorial, el grado de aplicación de los regímenes especiales de protección, y la articulación institucional entre los actores responsables de su manejo.

El alcance abarca:

- La identificación precisa de los BIC materiales declarados conforme a fuentes oficiales y al inventario patrimonial vigente del Distrito, contrastando su reconocimiento formal con las herramientas de gestión aplicadas (resoluciones de declaratoria, inclusión en el POT, existencia de PEMP, etc.).

- La revisión del marco normativo aplicable al patrimonio material inmueble declarado, diferenciando entre competencias del nivel nacional (Ministerio de Cultura, ICANH, AGN) y el nivel distrital (IPCC, Consejo Distrital de Patrimonio Cultural), e interpretando sus implicaciones sobre el uso del suelo, el desarrollo urbano y las intervenciones arquitectónicas permitidas.

- El análisis de restricciones, usos condicionados y vacíos normativos relacionados con la protección efectiva del patrimonio declarado, especialmente en áreas sometidas a presión inmobiliaria, cambios de uso y procesos de gentrificación o turistificación.

- La evaluación de instrumentos de gestión específicos, como los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), su cobertura, pertinencia y articulación con los demás componentes del ordenamiento territorial.

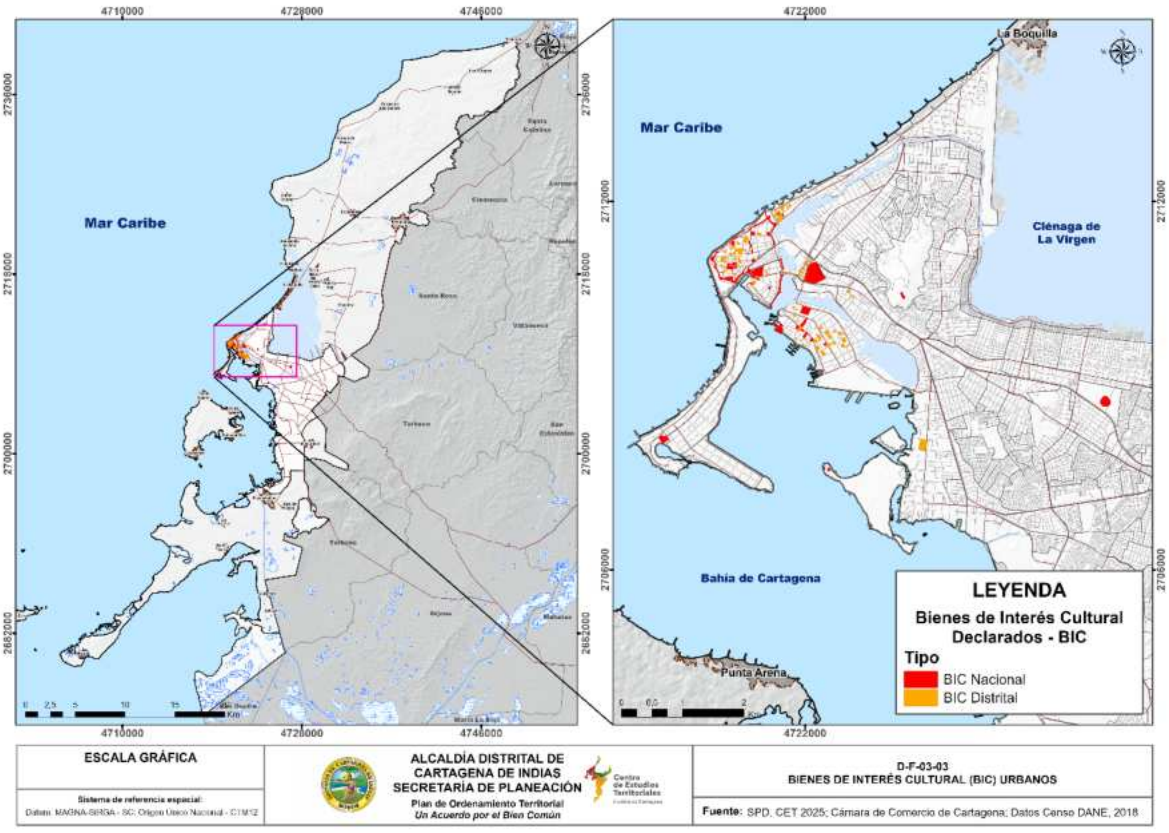
- La identificación de limitaciones institucionales y operativas que afectan la salvaguardia de estos bienes, incluyendo la falta de actualización normativa, ausencia de criterios técnicos unificados, carencias en la inspección, vigilancia y control (IVC) y debilidades en la apropiación social del patrimonio.

Este subapartado no busca repetir las definiciones ya abordadas en los capítulos de contexto conceptual ni normativo del componente patrimonial, sino más bien, construir una lectura técnica crítica desde la perspectiva de la planificación territorial, centrada en el análisis concreto de los inmuebles declarados, los instrumentos aplicados y los riesgos actuales asociados a su conservación o transformación.

4.8.3.2.1 Identificación de bienes de interés cultural

El Decreto 0977 de 2001, que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Distrito de Cartagena de Indias, reconoce como parte integral de su estructura normativa el patrimonio cultural inmueble, estableciendo áreas específicas de conservación y protección. En su Octava Parte – Reglamentación del Centro Histórico, su Área de Influencia y la Periferia Histórica, el POT delimita territorialmente los sectores urbanos con valor patrimonial y reconoce la existencia de bienes de interés cultural tanto del ámbito nacional como distrital.

Figura 338. Bienes de Interés Cultural (BIC) Urbanos



Nota: La figura muestra los Bienes de Interés Cultural Urbanos declarados a nivel Nacional (color rojo) y Distrital (Color naranja). Fuente: Centro de Estudios Territoriales, SPD Cartagena, 2025.

El Artículo 409 establece que forman parte del ordenamiento territorial las áreas que contienen bienes con interés histórico, estético, arquitectónico, urbano y arqueológico, de acuerdo

con los criterios de la Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura). En este marco, se reconocen dos ámbitos de intervención patrimonial:

- Centro Histórico, conformado por los barrios: Centro, San Diego, Getsemaní y su área de influencia inmediata.
- Periferia Histórica, que incluye los barrios de Manga, El Cabrero, el Convento de La Popa y su área de influencia, los fuertes de la Bahía, la escollera de Bocagrande, Zona Norte, Barú y Tierra Bomba, junto con el Castillo de San Felipe de Barajas.

Adicionalmente, el Decreto distingue entre las categorías de:

- Monumento Nacional, conforme al artículo 411, como aquellos bienes declarados por el Gobierno Nacional por medio del Consejo de Monumentos Nacionales y ratificados por el Ministerio competente (hoy Ministerio de Cultura).
- Monumento Distrital, según el artículo 412, como bienes declarados por el Concejo Distrital de Cartagena mediante acto administrativo, en virtud de su valor local.
- El artículo 413 instruye la conformación del Catálogo de Monumentos Nacionales y Distritales, estableciendo la obligación del Distrito de mantener un registro oficial de estos bienes como parte de su estructura patrimonial formal.

El Decreto 0977 de 2001 reconoce en su inventario oficial múltiples bienes inmuebles de naturaleza arquitectónica y urbana como BIC del ámbito nacional y distrital, según el documento de inventario (2021), estos bienes incluyen estructuras emblemáticas como:

- Baluarte El Reducto (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de Santa Teresa y San Miguel (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de Santa Clara (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de San Francisco Javier (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre San Francisco Javier y Santiago (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).

- Cortina entre Santiago y Santo Domingo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de Santo Domingo y aljibe (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre Santo Domingo y Santa Cruz (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre La Merced y Santa Clara (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- El Espigón de La Tenaza (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre Santa Catalina y San Lucas (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de San Lucas (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de Santiago y vestigios de tendal artillero (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de Santa Cruz y vestigios de tendal artillero (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina Santa Cruz - La Merced, plataforma Ballestas (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre San Lucas y San Pedro Mártir (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte San Pedro Mártir, vestigios artillería (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Hotel Caribe (Resolución 1519 de 1989, ámbito nacional).
- Vestigios de la puerta de la Media Luna (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Vestigios del Portal de los Dulces (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Castillo de San Sebastián del Pastelillo (Resolución Nº 43 de 1994, ámbito distrital).
- Baluarte de San Miguel (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de Santa Teresa (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Parque de Bolívar (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Banco de la República (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).

- Casa de los Condes de Santa Cruz de la Torre (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa de la Real Tesorería (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Biblioteca Bartolomé Calvo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casas sobre la calle del Tablón (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Edificio del Castillo y Cía. (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa de la Real Contaduría y Tesorería (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Colegio Real San Carlos Borromeo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa donde vivió Don Manuel de Anguiano (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa donde murió Antonio de Arévalo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa de Juan Antonio Gutiérrez de Piñeres (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Iglesia y convento de Santo Domingo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Imprenta Departamental (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Iglesia y convento de San Agustín (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa donde nació José María García Toledo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa de José María del Real Hidalgo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Administración y fábrica de tabacos (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa del Mirador (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa donde vivió y murió José María García Toledo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Edificio Pombo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Antigua sede del periódico "El Porvenir" (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Edificio Almacenes Moctezuma (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa del Consulado (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).

- Casa de Juan de Dios Amador (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Obra Pía (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Iglesia y convento de San Diego (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa del Marqués de Valdehoyos (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa de José Fernández Madrid (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa del Virrey Eslava (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Administración y fábrica de tabacos - Cuartel del Regimiento Fijo (Despachos Judiciales) (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa donde vivió José María García Toledo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Iglesia y convento de San Francisco (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa Obregón (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Estanco del Aguardiente (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Iglesia y convento de San Juan de Dios (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Hospital Real de San Carlos (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Parque Fernández de Madrid (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Casa del Cabildo (varias fichas) (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Iglesia y convento de La Merced (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Casa de La Moneda (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Iglesia de Santo Toribio (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Edificio Nacional (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Casa Bolívar (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Iglesia Catedral y curia de la Arquidiócesis de Cartagena (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Casa de los Calonge (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Iglesia y convento de Santa Teresa (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).

- Parque del Centenario (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Iglesia y parroquia de la Santísima Trinidad (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Club Cartagena (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Capilla de la Orden Tercera (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Ermita de San Roque (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Casa de Lucía Román (Resolución 1205 de 2006, MINCULTURA, ámbito nacional).
- Casa de La Española (Resolución 1206 de 2006, MINCULTURA, ámbito nacional).
- Castillo de San Felipe de Barajas (Decreto 1911 de 1995, MINCULTURA, ámbito nacional).
- Ermita de Nuestra Señora de Las Mercedes (Decreto 1911 del 2 de noviembre de 1995, MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Casa de Rafael Núñez (MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Casa El Cabrero (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa Manga (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa Vélez Méndez (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital)
- Casa Manga (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa (Hugo) (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa El Cabrero (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa del Conde de Pestagua (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa del Marqués de Valdehoyos (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa Espinal (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Cortina entre Baluarte de San José y Baluarte de San Juan (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Iglesia y Convento de Santa Cruz de la Popa (Decreto 1911 del 2 de noviembre de 1995, MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Iglesia y Convento de La Popa (MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).

- Casa de Manuel Román (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa Lecourbe (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa donde nació Luis Carlos López (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa Baja - Calle del Espíritu Santo (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Colegio Real San Carlos Borromeo - Sala de Armas del Parque de Artillería (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Real de la Aduana (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Aduanilla (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Plaza de los Coches (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Plaza de La Serrezuela (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Camellón de los Mártires (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Casa de los Gobernadores (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de San Ignacio (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre San Ignacio y San Francisco Javier (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de San Francisco Javier (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Torre del Reloj y Cortina entre la Bóveda de la Torre y el Baluarte de San Francisco Javier (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de Santa Clara (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de San Francisco Javier (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de La Merced (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre La Merced y Santa Clara (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre La Merced y San Miguel (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Baluarte de Santa Catalina (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Antiguos Laboratorios (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).

- Cortina Baluarte de la Contaduría y San Ignacio (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina Santa Cruz - La Merced, Plataforma Ballestas (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Estadio de béisbol Once de Noviembre (Decreto 1802 del 19 de octubre de 1995, MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Hotel Caribe (Resolución 1519 del 8 de diciembre de 1989, MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Vestigios de la Media Luna (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa Fragata Intendencia Flotante (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa de los Trespalacios (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa Camacho (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa Bonfante (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa Dager (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa Víctor Martínez Martelo (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Ermita del Pie de la Popa (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Casa Manga (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa (Edurbe) (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Hacienda El Bosque (Casa de San Pedro Claver, hoy Polvorín del Bosque) (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Hacienda El Astillero (hoy Casa de San Pedro Claver) (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Cementerio de Manga (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).
- Casa Román (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).
- Villa Susana (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).
- Casa Pombo (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).

- Casa Niza (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).
- Casa Lucía Méndez (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).
- Parque Apolo (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).
- Casa de los Dager (Resolución N° 43 de 1994, ámbito distrital).
- Casa Bustamante (Resolución N° 43 de 1994, ámbito distrital).
- Casa Consulado de España (Resolución N° 43 de 1994, ámbito distrital).
- Fuerte de San Sebastián del Pastelillo (MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Baluarte de San José (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Cortina entre Baluarte San Juan Evangelista y El Reloj (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito nacional).
- Casa Espinal (PEMP Murallas y Castillo, 2018, ámbito distrital).
- Casa Vélez Piñeres (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa Vélez (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).
- Casa Mogollón (Decreto 0977 de 2001, Alcaldía de Cartagena, ámbito distrital).
- Casa Senador (Resolución N° 43 de 1994 y Decreto 1802 de 1995, ámbito nacional).
- Casa de Huéspedes Ilustres (Decreto 1802 del 19 de octubre de 1995, MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Casa de Huéspedes Ilustres (MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Fuerte del Pastelillo (Resolución N° 43 de 1994, ámbito nacional).
- Fuerte de San Sebastián del Pastelillo (MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).
- Sector urbano (MINCULTURA A 2021, ámbito nacional).

Estos inmuebles se encuentran sometidos al Régimen Especial de Protección (REP) y, en muchos casos, cuentan con Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), como el PEMP Murallas y Castillo aprobado en 2018.

El Decreto 0977 de 2001, establece zonas específicas de conservación histórica y arquitectura patrimonial, e introduce tratamientos urbanísticos diferenciados para sectores como el Centro Histórico, Getsemaní, Manga y las áreas contiguas al sistema fortificado. Sin embargo, a pesar de reconocer territorialmente estos ámbitos de valor patrimonial, el POT vigente no incorpora de manera explícita el Régimen Especial de Protección (REP) ni establece una articulación normativa clara con los lineamientos actuales del Sistema Nacional de Patrimonio Cultural (SNPC), definidos por el Decreto 1080 de 2015 y su modificatorio, el Decreto 2358 de 2019.

De acuerdo con el artículo 2.4.1.1 del Decreto 1080 de 2015, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de los Bienes de Interés Cultural deben prevalecer al momento de adoptar o ajustar los instrumentos de ordenamiento territorial, lo cual incluye restricciones de uso del suelo, autorizaciones de intervención y determinaciones de zonificación especial. Esta obligación de prevalencia normativa no se encuentra debidamente reflejada en la estructura del POT de Cartagena, generando un desajuste entre las normas de planeación territorial y el régimen jurídico que protege los BIC.

En cuanto a los instrumentos de gestión aplicables, aunque el Distrito ha avanzado en la formulación de algunos Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), como el aprobado para el sistema de Murallas y Castillo (2018), se evidencia una cobertura insuficiente. Una proporción significativa de los BIC del ámbito distrital no cuenta con este instrumento obligatorio, lo cual debilita las herramientas de control normativo, limita la capacidad institucional de orientar intervenciones y expone a los bienes a procesos de transformación urbana sin criterios patrimoniales vinculantes.

El Decreto 2358 de 2019, al modificar el Decreto 1080 de 2015, refuerza las competencias de los entes territoriales en materia de formulación del PEMP, especialmente respecto de bienes del grupo urbano o monumentos en espacio público localizados en su territorio. Sin embargo, Cartagena no ha adoptado una estrategia institucional unificada que le permita cumplir con esta obligación normativa, ni ha consolidado una política local de gestión patrimonial integrada al ordenamiento territorial. Esta omisión es especialmente crítica en sectores como el Centro Histórico y su periferia inmediata, donde la presión del turismo, la renovación inmobiliaria y el déficit de regulación operativa intensifican los riesgos sobre la integridad del patrimonio declarado.

4.8.3.3 Patrimonio Cultural Mueble

El Patrimonio Cultural Mueble agrupa aquellos bienes materiales que, por su naturaleza, pueden ser desplazados sin que pierdan su valor cultural o simbólico. Esta categoría incluye objetos como piezas de arte, mobiliario, elementos científicos, litúrgicos y otros objetos culturales de gran importancia histórica, artística, científica, estética o simbólica. Su valor no se limita únicamente a su forma o estética, sino que también está ligado a la identidad y memoria colectiva de la ciudad. Por esta razón, su preservación requiere medidas de protección específicas, en línea con el marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y la legislación nacional.

El inventario de bienes culturales es una herramienta fundamental para conocer, conservar, valorar y difundir el patrimonio cultural, pues permite identificar los bienes existentes y establecer las bases para su correcta conservación. Este proceso es crucial antes de emprender cualquier acción de intervención, ya que proporciona la información necesaria para definir medidas adecuadas de protección. Incluir un bien en el inventario no solo incrementa su conocimiento, sino que también enriquece la documentación relacionada con el bien, que incluye datos específicos, fotografías y otros recursos, garantizando así su inclusión en la memoria escrita y visual de nuestra época. Este paso es esencial para su protección a largo plazo.

A partir de la documentación de los inventarios y la valoración tanto individual de los bienes como colectiva de aquellos que componen una colección, como en el caso de los bienes muebles en espacio público, se puede obtener una visión integral que permita identificar las prioridades para su intervención y puesta en valor. En 1991, el Instituto Colombiano de Cultura (COLCULTURA) publicó el Manual para el Inventario de Bienes Culturales Muebles, el cual fue actualizado en 2006 por la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura mediante el Programa de Inventario y Registro de Patrimonio Cultural Colombiano. Esta actualización incluyó la metodología a seguir y los campos esenciales para la ficha de identificación de cada bien, agregando un campo específico para su valoración y significación cultural. El Manual actualizado también contempla un instructivo para el inventario de bienes monumentales en el espacio público (Fundación Grupo Conservar, 2017).

Tabla 231. Listado Patrimonio Mueble en espacio público.

GRUPO	#	OBRA	UBICACIÓN
CENTRO	1	Pedro de Heredia	Plaza de los Coches
	2	Bolívar Ecuestre	Parque Bolívar
	3	Colón	Plaza de la Aduana
	4	San Pedro Claver Esclavo	Plaza San Pedro Claver
	5	Figura Reclinada	Plaza de Santo Domingo
	6	Miguel Dávila Flórez	Plaza de los Estudiantes
	7	Carlos Lleras Restrepo	Playa de la Artillería
	8	Antonio José Irrisarí	Plaza del Tejadillo
SAN DIEGO	9	Alcatraces	Avenida Santander
	10	José Fernandez Madrid	Plaza Fernández Madrid
	11	India Catalina	Plazoleta India Catalina-Sector Puerto Duro
CAMELLON DE LOS MARTIRES, PARQUE CENTENARIO Y MUELLE DE LOS PEGASOS	12	Noli Metanguere	Camellón de los Mártires
	13	Niño con Pez	Camellón de los Mártires
	14	Niño con Pez	Camellón de los Mártires
	15	Antonio José de Ayos	Camellón de los Mártires
	16	Manuel Del Castillo Y Rada	Camellón de los Mártires
	17	Pantaleón Germán Ribón	Camellón de los Mártires
	18	Jose Ma. García de Toledo	Camellón de los Mártires
	19	Miguél Rodríguez Torices	Camellón de los Mártires
	20	Santiago Stuart	Camellón de los Mártires
	21	José Martín porto Carrero	Camellón de los Mártires
	22	Martín Amador	Camellón de los Mártires
	23	Miguél de Anguiano Arjona	Camellón de los Mártires
	24	Miguel Díaz Granados	Camellón de los Mártires
	25	Miguel de Cervantes	Plaza Cervantes
	26	La Libertad	P. Centenario- P.C. que miran al camellón
	27	La república	Parque Centenario
	28	El Trabajo	Parque Centenario
	29	Obelisco	Parque Centenario
	30	Rafael Uribe Uribe	Parque Centenario
	31	Errique Arrazola	Parque Centenario
	32	Errique Olaya Herrera	Parque Centenario
	33	Lácides Segovia	Parque Centenario
	34	Manuel Obregón	Parque Centenario
	35	Guillermo Cano Isaza	Parque Centenario
	36	Los Pegasos	Muelle de los Pegasos
PIE DEL CERRO	37	Valores de Cartagena	Getsemaní, Carrera 8
	38	Blas de Lezo	Plazoleta frente al Castillo de San Felipe
	39	Botas Viejas	Plazoleta frente al Castillo de San Felipe
	40	Joaquin F. Veléz	Parque Apolo
	41	Eduardo lemaitre	Parque Apolo

GRUPO	#	OBRA	UBICACIÓN
PIE DEL CERRO / CABERO	42	Carex	Parque Apolo
	43	Pedro Zapata	Parque Apolo
	44	Domingo Benkos Bioho	Parque Apolo
	45	Jose Ma. Campos Serrano	Parque Apolo
	46	Miguel Antonio Caro	Parque Apolo
	47	Joquón José Nieto	Parque Apolo
	48	Vicente Celedonio Piñeres	Parque Apolo
	49	Sebastián de Eslava	Parque Apolo
	50	Rafael Nuñez	Parque Apolo
	51	Soledad Román	Parque Apolo
BOCAGRANDE	52	Santander	Glorieta de entrada al barrio Bocagrande
	53	Palenquera	Costado nor. - Av. Venezuela
	54	Maria Mulata	Parque entrada al barrio de Bocagrande

Nota: Registro de bienes muebles con declaratoria de Bien de Interés Cultural del ámbito distrital ubicados en el espacio público de Cartagena. Fuente: Decreto. Fuente: Decreto 1265 de 2019 "Por medio del cual se declaran cincuenta y cuatro Bienes de Interés Cultural – BIC del Distrito de Cartagena de Indias".

Asimismo, en el marco del trabajo realizado por la Fundación Grupo Conservar, se identificaron varios bienes muebles ubicados en el espacio público del centro histórico de Cartagena de Indias, que son propiedad del distrito. Estos bienes no están bajo la custodia del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC), por lo que no están incluidos en el Decreto 1265. A continuación, se presenta el listado con la información sobre el custodio asignado a cada uno de estos bienes muebles, de acuerdo con las características previamente detalladas.

Tabla 232. Listado Bienes Muebles en espacio público (no propiedad del Distrito).

GRUPO	OBRA	UBICACIÓN	CUSTODIO
	Aerolito	Plaza San Pedro Claver	Museo de Arte Moderno
	Arenero	Plaza San Pedro Claver	Museo de Arte Moderno
	Conjunto de nueve esculturas	Plaza San Pedro Claver	Servincluidos Ltda
	Almirante Guillermo Brown	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	FFMM - Armada Nacional
	Almirante Lino de Clemente	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	FFMM - Armada Nacional
	Busto sin placa	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	FFMM - Armada Nacional

GRUPO	OBRA	UBICACIÓN	CUSTODIO
CENTRO	Almirante Muguel Grau Saminario	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	FFMM - Armada Nacional
	Ocho piezas de armamento	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	FFMM - Armada Nacional
	Sin Título	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	Carmona, Edgardo
	Sin Título	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	Carmona, Edgardo
	Caracol	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	Carmona, Edgardo
	Orca	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	Carmona, Edgardo
	Dúo Sinfónico	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	Carmona, Edgardo
	Al Galope	Calle de la Ronda - Muralla demolida frente al P. Marina	Carmona, Edgardo
	Sublevación	Frente a Museo Naval	Carmona, Edgardo
	Sintonía	Frente a Museo Naval	Carmona, Edgardo
	Monumento a los héroes de Corea	Parque de la Marina	FFMM - Armada Nacional

Nota: Registro de bienes muebles en el espacio público que no son propiedad del Distrito. Fuente: Fundación Grupo CONSERVAR.

4.8.3.3.1 Listado preliminar de patrimonio mueble en inmuebles patrimoniales.

Además de lo mencionado, como parte del trabajo realizado por la Fundación Grupo Conservar, se logró identificar una serie de Bienes Muebles situados en Bienes Inmuebles de Interés Cultural, motivo por el cual no fueron incluidos en el listado utilizado para la protección y gestión del patrimonio cultural de la ciudad.

Tabla 233. Patrimonio Mueble en Inmuebles Patrimoniales.

BARRIO	INMUEBLE
CENTRO	Teatro Adolfo Mejía
	Palacio de la Inquisición
	Claustro e Iglesia San Pedro Claver
	Museo de Arte Moderno (Calle 30 4-08)
	Museo Naval del Caribe
	Museo del Oro Zenú
	Palacio de la Proclamación
	Catedral Santa Catalina de Alejandría

BARRIO	INMUEBLE
	Iglesia Santo Domingo
	Iglesia Santo Toribio
	Iglesia de la Trinidad
	Iglesia de San Roque
	Iglesia Tercera Orden
	Casas privadas (pintura mural)
MANGA	Cementerio de Manga
	Casas privadas
CABRERO	Casa Museo Rafael Núñez
	Ermita de Nuestra Señora de las Mercedes

Nota: Registro de bienes mueble en inmuebles patrimoniales. Fuente: Fundación Grupo CONSERVAR.

Es necesario aclarar que, tanto el Listado de Bienes Muebles en Espacio Público (ver Tabla 231) como el Listado de Patrimonio Mueble en Inmuebles Patrimoniales (ver Tabla 233), al no estar incluidos en el Decreto 1265 por las razones previamente expuestas, no fueron objeto de desarrollo de ficha de valoración. Este trabajo se realizó exclusivamente para los 54 Bienes Muebles de Interés Cultural que están listados en el decreto mencionado.

Sería adecuado considerar la propuesta de declarar Bienes de Interés Cultural (BIC) a los bienes del patrimonio moderno, tanto a nivel distrital como nacional, ya que estos no han recibido el reconocimiento y valoración que merecen. Al no contar con una protección legal adecuada, estos bienes están en riesgo de ser transformados, modificados o incluso perderse de manera irreversible. Esta consideración debe aplicarse tanto al Área Afectada como a la Zona de Influencia**.** (MSc. Arq. Nelson Melero Lazo, noviembre de 2018)

4.8.3.4 Planes Especiales de Manejo y Protección del Distrito

Los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) son instrumentos de planeación y gestión del patrimonio cultural establecidos por la Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura), modificada por la Ley 1185 de 2008. Su propósito es definir las acciones necesarias para garantizar la protección, sostenibilidad y divulgación de los Bienes de Interés Cultural (BIC), tanto muebles como inmuebles, en el tiempo.

Conforme al artículo 2.4.1.1 del Decreto 1080 de 2015, modificado por el Decreto 2358 de 2019, las disposiciones contenidas en los PEMP tienen prevalencia sobre otros instrumentos de planificación territorial al momento de su adopción o modificación, constituyéndose como normas de superior jerarquía. Así mismo, el Ministerio de Cultura, como ente rector del Sistema Nacional de Patrimonio Cultural (SNPC), establece los lineamientos técnicos y administrativos que orientan su formulación, aprobación y seguimiento.

El POT vigente del Distrito de Cartagena de Indias (Decreto 0977 de 2001) reconoce dentro de sus determinantes estructurales el patrimonio cultural, y declara múltiples bienes inmuebles como de interés cultural del orden distrital y nacional. No obstante, el POT no establece una articulación técnica robusta con los PEMP como instrumentos específicos de manejo y protección.

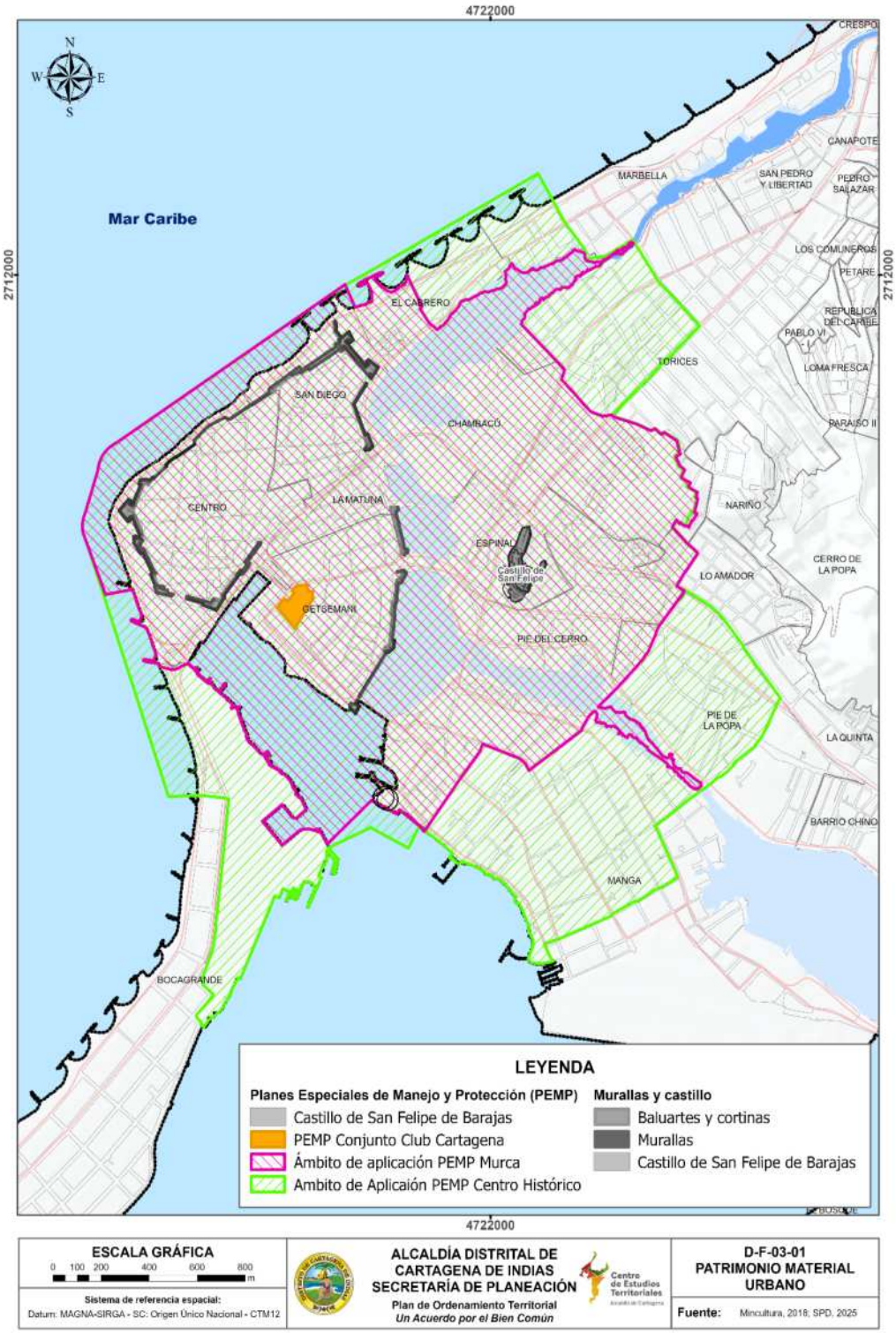
Según el Inventario de Bienes de Interés Cultural de Cartagena (2018), existen múltiples bienes, tanto de ámbito nacional como distrital, que cuentan con PEMP inscritos. Destacan:

- El conjunto de fortificaciones, murallas, baluartes, castillos y espacios urbanos del centro histórico declarados BIC del ámbito nacional y cobijados bajo el PEMP “Murallas y Castillo” aprobado en 2018 3.2.4
- Algunos bienes individuales como el Castillo de San Felipe, la Casa del Cabildo, la Casa de la Espriella y la Iglesia y convento de Santo Domingo, que también figuran en registros con PEMP.

Sin embargo, persiste un número significativo de BIC, especialmente de carácter distrital, que no cuentan con PEMP formulados, lo cual representa un vacío crítico en el marco de la gestión patrimonial integral.

El Decreto 0977 de 2001 no contempla una reglamentación específica ni operativa sobre los PEMP. La omisión de estos instrumentos dentro de la estructura normativa del POT vigente limita la capacidad de armonizar los usos del suelo, las licencias urbanísticas y las intervenciones físicas con los lineamientos de conservación definidos por el Ministerio de Cultura y por la normativa nacional.

Figura 339. Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP)



Nota: La figura muestra el área de influencia de los distintos Planes Especiales de Manejo y Protección aprobados y en proceso del Distrito. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, SPD Cartagena, 2025.

Dado que los PEMP constituyen condicionantes urbanísticos y arquitectónicos de obligatorio cumplimiento (Ley 1185 de 2008, art. 7; Decreto 2358 de 2019, art. 2.4.1.1), su omisión o desconocimiento en el POT impide que se garantice la prevalencia de los valores culturales sobre los desarrollos urbanos. Esto afecta la sostenibilidad patrimonial en zonas altamente presionadas por el turismo, la gentrificación o el crecimiento descontrolado.

4.8.3.4.1 PEMP Adoptados

PEMP del Cordón Amurallado y del Castillo de San Felipe de Barajas (PEMP MURCA) Adoptado mediante Resolución 1560 de 2018 del Ministerio de Cultura, este instrumento establece disposiciones normativas para la conservación integral del conjunto fortificado, incluyendo el área afectada y su zona de influencia. Define niveles diferenciados de intervención, determinaciones para usos del suelo, volumetría y condiciones de manejo del espacio público.

En virtud del numeral 1.3 del artículo 7 de la Ley 1185 de 2008, sus disposiciones prevalecen sobre las del Plan de Ordenamiento Territorial, en especial respecto a parámetros urbanísticos y de edificabilidad.

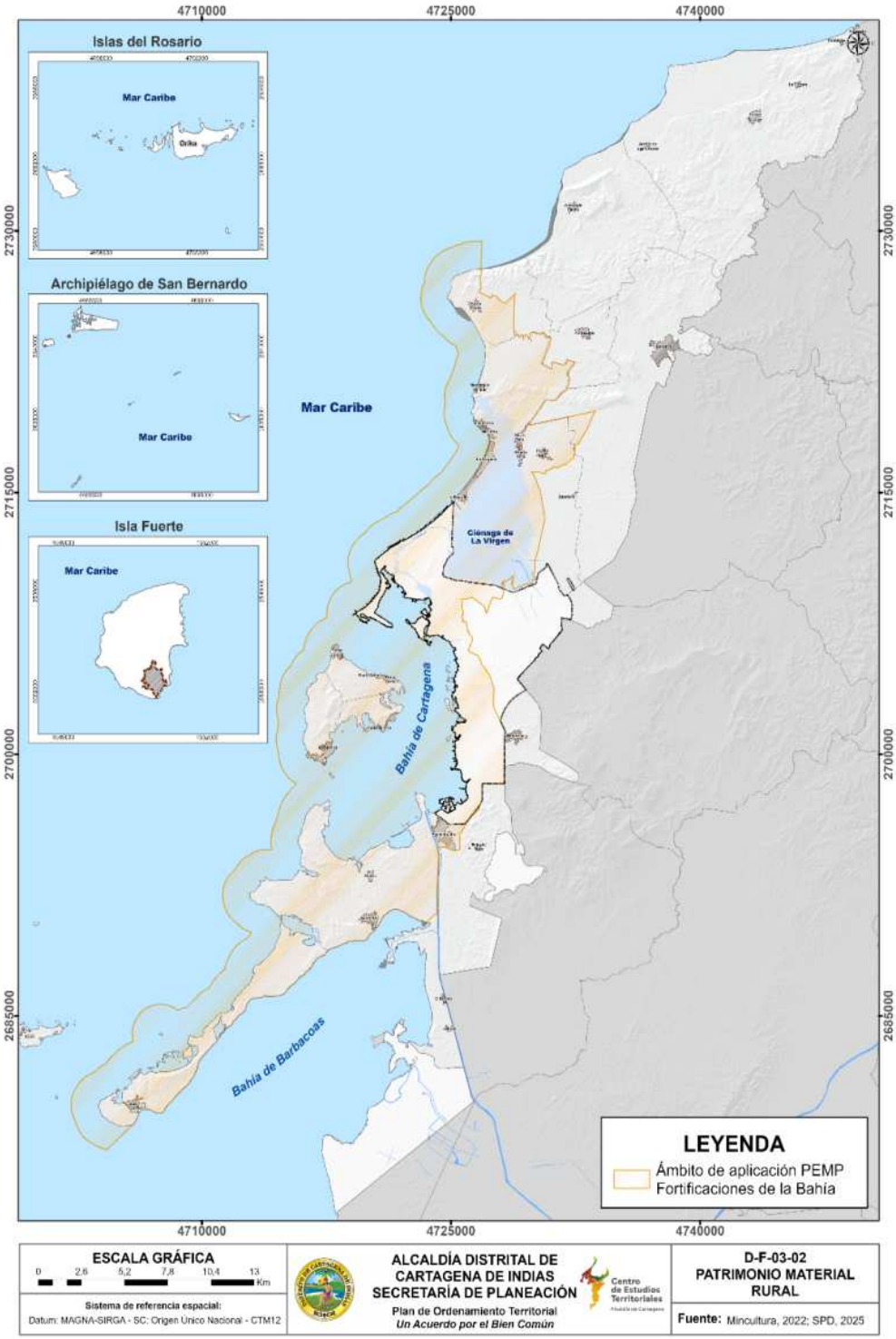
4.8.3.4.2 PEMP En formulación

PEMP del Centro Histórico de Cartagena, actualmente en proceso de actualización desde 2019, liderado por el Distrito de Cartagena con acompañamiento del Ministerio de Cultura. Este plan reemplazará la Resolución 043 de 1994, que establecía condiciones generales de conservación para el Centro Histórico declarado como Monumento Nacional.

Su adopción deberá ser acompañada de la incorporación integral en el nuevo POT, de conformidad con la Ley 1185 de 2008 y el artículo 2.4.1.1 del Decreto 1080 de 2015, que exigen la armonización entre los instrumentos de ordenamiento y los instrumentos de protección patrimonial.

Así mismo el PEMP de las Fortificaciones de la Bahía de Cartagena (PEMP FORT BAHÍA), Actualmente en etapa de diagnóstico, bajo formulación del Ministerio de Cultura. Este PEMP abarcará 46 Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional localizados en Tierra Bomba, Barú y otras áreas costeras de la bahía interna de Cartagena.

Figura 340. Ámbito de aplicación PEMP Fortificaciones de la Bahía



Nota: La figura muestra en amarillo el ámbito de aplicación PEMP Fortificaciones de la Bahía. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, SPD Cartagena, 2025.

Su objetivo es establecer un marco normativo de protección para el contexto marítimo-costero, incluyendo delimitaciones de zona de influencia, visibilidad paisajística, condiciones de accesibilidad y control de impactos por infraestructura, turismo o actividades portuarias. Una vez adoptado, será de obligatoria incorporación al POT, conforme a lo dispuesto en la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 2358 de 2019.

4.8.3.4.3 Reconocimiento Judicial de Obligaciones Sobre el Patrimonio Cultural y Arqueológico en Tierra Bomba

En virtud de la sentencia del Consejo de Estado, Sección Tercera, dentro del proceso de acción popular radicado 13001-23-33-000-2011-00348-01, se estableció que la omisión institucional en la formulación y adopción del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) para los Bienes de Interés Cultural (BIC) localizados en la Isla de Tierra Bomba constituye una amenaza al derecho colectivo a la defensa del patrimonio cultural de la Nación.

Este pronunciamiento judicial reviste especial relevancia para el componente patrimonial del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias, por cuanto:

- Reconoce la existencia de bienes patrimoniales (de carácter histórico, arquitectónico y cultural) en el territorio insular de Tierra Bomba, lo cual activa las obligaciones contenidas en la Ley 397 de 1997, la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015.

- Señala que tanto el Distrito de Cartagena como el Ministerio de Cultura tienen una obligación jurídica activa de intervenir mediante la formulación de instrumentos de planeación y protección, específicamente un PEMP para los BIC ubicados en esta zona.

- Exige al Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) determinar si la isla o sectores de ella deben ser declarados Área Arqueológica Protegida, lo que implicaría la adopción de un correspondiente Plan de Manejo Arqueológico (PMA), en cumplimiento de lo dispuesto en el Título III del Decreto 1080 de 2015 y la Ley 163 de 1959.

La sentencia reconoce el carácter multidimensional del patrimonio en Tierra Bomba, aludiendo a sus valores naturales, históricos, arqueológicos, arquitectónicos y sociales, y propone

su eventual configuración como un parque histórico-arqueológico, lo que obliga a una lectura territorial integrada y a una gestión con enfoque diferencial y participativo.

El fallo del Consejo de Estado constituye un precedente jurisprudencial vinculante que incide directamente sobre los contenidos normativos y técnicos del POT, en tanto:

- Refuerza la necesidad de declarar zonas de especial protección patrimonial y arqueológica en el territorio insular del Distrito.
- Obliga a incorporar el estado de avance del PEMP, así como la gestión pendiente del PMA, en el diagnóstico y modelo de ocupación territorial del nuevo POT.
- Justifica la adopción de medidas preventivas y precauciones frente a usos del suelo e intervenciones urbanísticas en zonas con potencial arqueológico no declarado, conforme al principio de precaución establecido en la legislación ambiental y patrimonial.
- Exige la estructuración de un modelo de gobernanza interinstitucional, que articule las competencias del Distrito (Secretaría de Planeación, IPCC), el Ministerio de Cultura, el ICANH, CARDIQUE y otras entidades sectoriales, con funciones claras, recursos definidos y mecanismos de seguimiento.

4.8.4 Patrimonio Cultural Inmaterial

El Decreto 0977 de 2001, que constituye el POT vigente de Cartagena, no incluye una definición explícita, ni lineamientos normativos o programáticos orientados al reconocimiento, gestión o salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial (PCI) del Distrito. El documento se enfoca casi exclusivamente en el patrimonio material inmueble, particularmente en las zonas de conservación histórica del Centro, Getsemaní, Manga y las áreas contiguas al sistema de fortificaciones.

La ausencia de referencias al PCI implica una desarticulación respecto de las disposiciones de nivel nacional y evidencia una concepción reducida del patrimonio, limitada al valor físico y monumental, desconociendo la riqueza de las manifestaciones inmateriales que perviven en los territorios, en particular en sectores populares y rurales del Distrito.

A partir de la promulgación de la Ley 1185 de 2008, que modificó la Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura), se incorporó formalmente el Patrimonio Cultural Inmaterial al Sistema Nacional de Patrimonio Cultural (SNPC), y se reconocieron como bienes protegidos las manifestaciones culturales vivas tales como saberes, oficios, fiestas, músicas, gastronomía, medicina tradicional, entre otros (Ley 1185 de 2008, art. 1; Decreto 1080 de 2015, art. 2.3.1.1).

El Decreto 2358 de 2019, que modifica el Decreto 1080, refuerza la obligación de integrar el PCI en los instrumentos de ordenamiento territorial, estableciendo que estos deben incorporar las diferentes categorías del patrimonio cultural y adoptar medidas articuladas para su protección, sostenibilidad y apropiación social (Decreto 2358 de 2019, art. 2.3.1.1).

Asimismo, el Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos (PNRCH) contempla el PCI como parte esencial de los valores culturales de los centros históricos, destacando su integración con la vida urbana y su relación con la memoria colectiva y la identidad local (Ministerio de Cultura, 2025).

Estas falencias afectan la capacidad del Distrito para garantizar la salvaguardia efectiva de las manifestaciones culturales vivas, conforme a lo establecido en la legislación nacional. La siguiente tabla sintetiza los principales vacíos técnicos y de gestión detectados, así como sus implicaciones en el territorio:

Tabla 234. vacíos técnicos y de gestión en la incorporación del patrimonio cultural Inmaterial

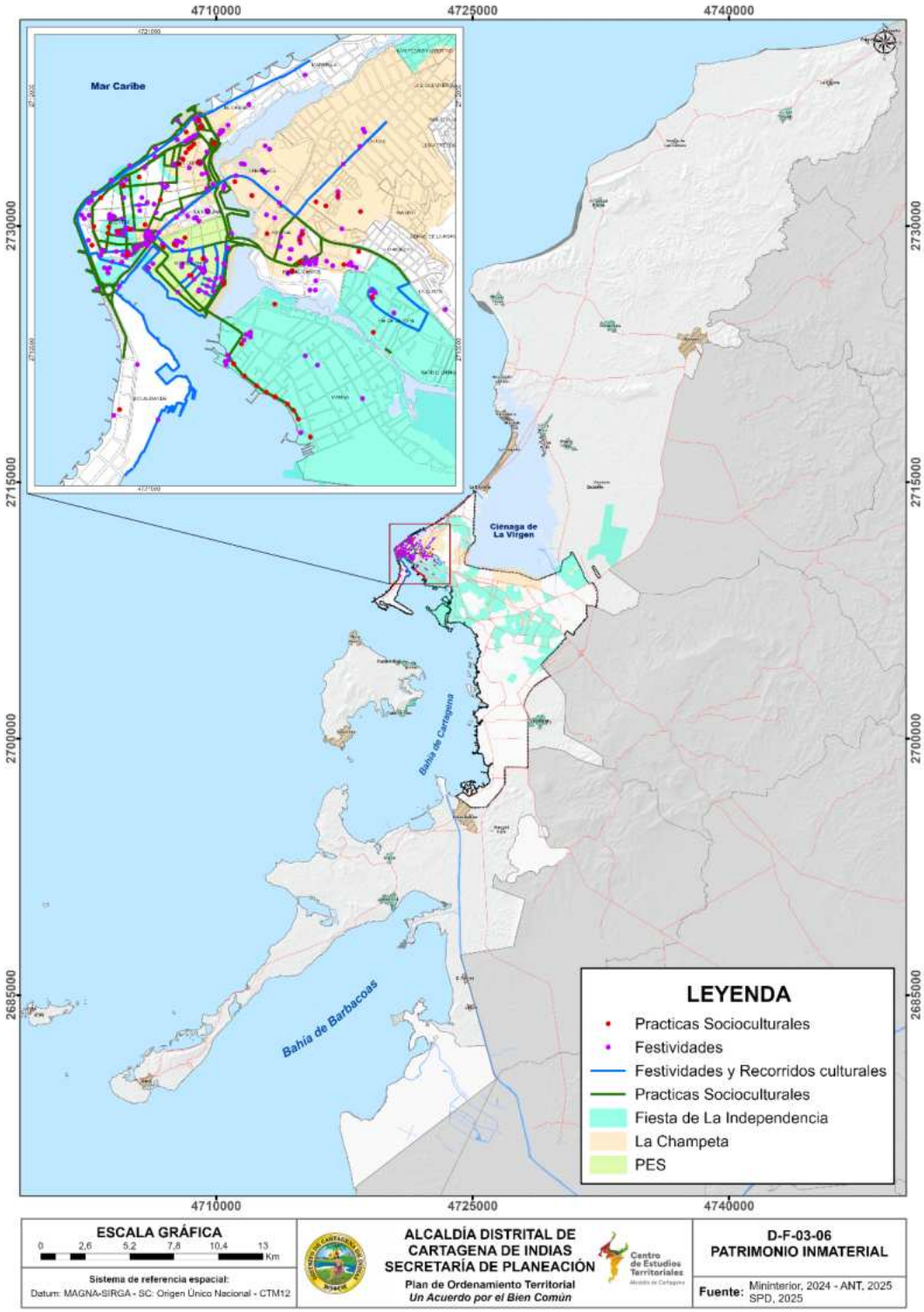
CATEGORIA DE ANÁALIS	VACÍO IDENTIFICADO	IMPLICACIÓN EN EL TERRITORIO
Normativa	El POT vigente (D. 0977 de 2001) no incorpora el Patrimonio Cultural Inmaterial (PCI) ni sugiere lineamientos para su gestión.	Desarticulación con la legislación nacional sobre PCI y omisión de obligaciones institucionales.
Diagnóstico territorial	No existe un inventario ni caracterización territorial del PCI en Cartagena, lo que limita la	Imposibilidad de establecer zonas de salvaguardia cultural diferenciadas por territorio o tipo de manifestación.

CATEGORIA DE ANÁALIS	VACÍO IDENTIFICADO	IMPLICACIÓN EN EL TERRITORIO
	formulación de políticas de salvaguardia.	
Institucionalidad local	El IPCC carece de una estructura robusta para la gestión del PCI y no ha implementado mecanismos como la Lista Representativa Local.	Falta de capacidad institucional para implementar políticas de salvaguardia adecuadas y sostenibles.
Articulación con planificación urbana	El PCI no se articula con los instrumentos de planificación del suelo ni con estrategias urbanas, afectando prácticas culturales vivas.	Debilitamiento de expresiones culturales en procesos de renovación urbana y pérdida de prácticas sociales tradicionales.

Nota: Análisis del Decreto 0977 de 2001 y normativa nacional vigente (Ley 1185 de 2008; Decretos 1080 de 2015 y 2358 de 2019). Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025

En el mapa D-F-03-06, se ubican las prácticas socioculturales, festividades y recorridos culturales de la ciudad en la que se puede evidenciar la relación estrecha que tienen estas dinámicas con el espacio público.

Figura 341. Patrimonio Inmaterial



Nota: La figura muestra la dinámica de las practicas socioculturales, festividades y recorridos en la ciudad.

Fuente: Centro de Estudios Territoriales, SPD Cartagena, 2025.

4.8.4.1 Planes Especiales de Salvaguarda

El análisis técnico del tratamiento que da el POT vigente de Cartagena (Decreto 0977 de 2001) a los Planes Especiales de Salvaguardia (PES) permite identificar el grado de articulación entre los instrumentos de ordenamiento territorial y los mecanismos de salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial, establecidos por la normativa nacional vigente. Este diagnóstico se centra en examinar la inclusión, regulación y funcionalidad de los PES en el contexto del POT, así como en evidenciar los vacíos normativos y las oportunidades de fortalecimiento institucional y técnico para su implementación.

El Decreto 0977 de 2001 no contempla de manera expresa los Planes Especiales de Salvaguardia (PES) como instrumentos de planeación o gestión del patrimonio cultural inmaterial. Su enfoque patrimonial se centra en el patrimonio cultural material inmueble (monumentos, sectores históricos, conjuntos arquitectónicos), estableciendo lineamientos para su conservación a través de normas prediales, reglamentación por tipología edificatoria y catálogos de bienes, sin desarrollar medidas específicas para la gestión del patrimonio inmaterial o sus manifestaciones.

Esta omisión resulta crítica si se considera que la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, introdujo la necesidad de salvaguardar el patrimonio cultural inmaterial mediante instrumentos como el PES, cuya obligatoriedad está reglamentada en el Decreto 1080 de 2015 y ampliada por el Decreto 2358 de 2019. Según esta normativa, toda manifestación inscrita en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial (LRPCI) debe contar con un PES formulado e integrado a los instrumentos territoriales y de desarrollo, Decreto 2358 de 2019.

El artículo 2.5.2.13 del Decreto 1080 de 2015, modificado por el Decreto 2358 de 2019, establece explícitamente que las instancias territoriales deben promover la incorporación de los PES en los planes de desarrollo y en los instrumentos de ordenamiento territorial del respectivo ámbito Decreto 2358 De 2019.

Tabla 235. Vacíos o limitaciones en planes especiales de salvaguardia (PES)

CATEGORÍA DE ANÁLISIS	VACÍOS O LIMITACIONES
Normativa	El POT (Decreto 0977 de 2001) no contempla los Planes Especiales de Salvaguardia (PES) ni hace referencia al patrimonio inmaterial.
Articulación Institucional	No se articula con el Sistema Nacional de Patrimonio Cultural (SNPC) ni con las directrices del Ministerio de Cultura.
Actualización conceptual	No incorpora categorías patrimoniales como paisaje cultural, rutas culturales o patrimonio inmaterial, reconocidas en la normativa nacional desde 2008.
Participación Comunitaria	No prevé mecanismos ni metodologías participativas que incluyan a las comunidades portadoras en la formulación de instrumentos de salvaguardia.
Gestión territorial	No establece restricciones, usos compatibles ni medidas de protección específicas para espacios o prácticas del patrimonio cultural inmaterial.

Nota: Elaboración propia a partir del análisis de vacíos en los Planes Especiales de Salvaguardia, según la normativa vigente y la articulación institucional.

A la fecha, el Distrito de Cartagena solo cuenta el PES de Ángeles Somos según Resolución DM 412 de 2024. No obstante, existen cuatro iniciativas de PES que han sido objeto de trabajo y formulación parcial en coordinación con actores locales y el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes. Estos son:

1. PES de la Champeta
2. PES de Vida de Barrio, ya radicado ante el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural (CNPC)
3. PES del Portal de los Dulces
4. PES 11 de noviembre

Estos instrumentos se encuentran en diferentes estados de avance y aún no han sido adoptados mediante acto administrativo distrital. Su inclusión en el Plan de Ordenamiento Territorial actualizado es crucial para garantizar su articulación con el modelo de ordenamiento, las políticas culturales locales, nacionales y los sistemas de gestión del patrimonio inmaterial. En este sentido, la ausencia de PES adoptados confirma el vacío institucional y normativo identificado en el diagnóstico, y refuerza la necesidad de implementar un plan de acción que asegure la formulación, validación técnica y aprobación administrativa de estos instrumentos.

4.8.4.1.1 PES de la champeta

El Plan Especial de Salvaguardia (PES) de la Champeta en Cartagena ha sido objeto de un proceso de construcción participativa desde 2013, liderado por la Fundación Roztro en coordinación con el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC) y diversas organizaciones culturales locales. Este proceso ha contado con el respaldo del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, que en 2018 emitió concepto favorable para su formulación.

Figura 342. Carteles de champeta en espacio público de Cartagena



Nota: La imagen documenta el uso de carteles pintados a mano, característicos de la cultura picotera y de la circulación del género musical champeta en Cartagena de Indias. Fuente: El Bolivarense, edición del 13 de septiembre de 2024

En febrero de 2025, el PES de la Champeta fue radicado ante el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, con el objetivo de proteger y fortalecer esta manifestación cultural y sus componentes esenciales.

El PES de la Champeta reconoce doce características fundamentales de esta manifestación cultural, entre las que se destacan:

1. Género musical Champeta
2. Danza Champeta
3. Contexto social de la Champeta
4. Lenguaje y tradición oral
5. Cultura picotera
6. Técnicas y tradiciones asociadas a la fabricación de los picós
7. Iconografía de la Champeta
8. Actos festivos y lúdicos
9. Espacios culturales de la Champeta
10. Portadores de especial reivindicación
11. Transmisión de conocimiento
12. Proponente de la Salvaguardia

El PES establece medidas de salvaguardia orientadas a la protección, promoción y transmisión de estas características, incluyendo la institucionalización del "Festival de la Champeta Patrimonio Cultural Inmaterial de Cartagena" y la creación del "Champetódromo del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena".

La inclusión del PES de la Champeta en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) actualizado de Cartagena es fundamental para garantizar su articulación con las políticas de desarrollo urbano y cultural del Distrito. Esto permitirá reconocer y proteger los espacios

culturales asociados a la Champeta, fomentar la participación de las comunidades en la gestión del patrimonio y promover la integración de esta manifestación en la vida urbana de la ciudad.

4.8.4.1.2 PES de Vida de Barrio

El Plan Especial de Salvaguardia (PES) de la Vida de Barrio de Getsemaní surge como una iniciativa pionera en Colombia, al ser la primera manifestación urbana postulada para su inclusión en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial (LRPCI) del ámbito nacional. Esta postulación fue avalada por el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural (CNPC) en diciembre de 2020, marcando un hito en la valoración del patrimonio inmaterial urbano.

Figura 343. Juego de bola de trapo en el barrio Getsemaní, Cartagena



Nota: La figura muestra una escena del tradicional juego de bola de trapo en la avenida Pedregal, una práctica comunitaria que forma parte integral de la "vida de barrio" y la ocupación cultural del espacio público. Fuente: El Universal. (23 de octubre de 2016).

La formulación del PES ha sido liderada por un colectivo de ocho organizaciones comunitarias del barrio, incluyendo la Fundación Gimaní Cultural, la Junta de Acción Comunal de Getsemaní, la Corporación para la Capacitación y el Desarrollo Educativo (Coreducar), la

Institución Educativa La Milagrosa, San Francisco Investments S.A., la Escuela Productora de Cine, la Fundación Cartagena al 100% y los Vigías de Patrimonio de Getsemaní.

El Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC) ha respaldado este proceso mediante la contratación de un equipo técnico especializado y la facilitación de recursos para la realización de mesas de trabajo participativas, que se han llevado a cabo desde septiembre de 2021.

La "Vida de Barrio" de Getsemaní se caracteriza por una serie de prácticas y dinámicas sociales que reflejan la identidad cultural del barrio, tales como:

- El uso compartido del espacio público para actividades cotidianas, como la preparación de alimentos y la interacción social.
- La realización de juegos tradicionales y actividades recreativas en las calles.
- La organización de eventos comunitarios y festividades locales que fortalecen los lazos sociales.
- La transmisión intergeneracional de saberes y costumbres propias del barrio.

Estas prácticas han sido fundamentales para la cohesión social y la preservación de la identidad cultural de Getsemaní, especialmente frente a procesos de gentrificación y turistificación que amenazan la permanencia de sus habitantes y sus tradiciones.

El PES de la Vida de Barrio de Getsemaní se estructura en torno a varios ejes estratégicos, entre los que se destacan:

- **Salvaguardia de las prácticas culturales**: Implementación de medidas para proteger y revitalizar las tradiciones y costumbres del barrio.
- **Fortalecimiento de la participación comunitaria**: Fomento de la implicación activa de los residentes en la gestión y toma de decisiones relacionadas con su patrimonio cultural.
- **Articulación institucional**: Coordinación con entidades gubernamentales y organizaciones civiles para la implementación de políticas públicas que respalden la vida de barrio.

- **Desarrollo de infraestructura cultural**: Proyectos como "La Resistencia de Getsemaní", que buscan crear espacios dedicados a la memoria y las artes, promoviendo la sostenibilidad cultural y económica del barrio.

4.8.4.1.3 PES Portal de los Dulces

El Plan Especial de Salvaguardia (PES) del Portal de los Dulces se enmarca en la iniciativa del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC) para reconocer y proteger la tradición culinaria desarrollada por las vendedoras de dulces en el Portal de los Dulces, ubicado en la Plaza de los Coches. Esta tradición, transmitida de generación en generación durante más de un siglo, ha sido objeto de un proceso de inclusión en la Lista Representativa del Patrimonio Cultural Inmaterial (LRPCI) de Cartagena.

Figura 344. Exhibición de dulces tradicionales en el Portal de los Dulces, Cartagena



Nota: La imagen muestra la venta tradicional de dulces en el Portal de los Dulces, espacio patrimonial vinculado a prácticas culinarias heredadas y comercialización artesanal en el centro histórico. Fuente: Noticias 625. (9 de septiembre de 2020).

En 2021, el IPCC, con el apoyo de la Corporación Turismo Cartagena de Indias y la Oficina de Espacio Público del Distrito, inició el proceso de formulación del PES, que incluye la elaboración de un documento metodológico, el mapeo de actores y un plan de acción para el desarrollo del proceso participativo.

La tradición del Portal de los Dulces se caracteriza por la elaboración y venta de dulces típicos cartageneros, como las cocadas, los caballitos y las alegrías, entre otros. Estas prácticas culinarias han sido preservadas por las vendedoras, quienes han transmitido sus conocimientos y técnicas a través de generaciones, consolidando una identidad cultural propia en el espacio urbano del centro histórico de Cartagena.

El PES del Portal de los Dulces se estructura en torno a varios ejes estratégicos, entre los que se destacan:

- **Salvaguardia de las prácticas culinarias**: Implementación de medidas para proteger y revitalizar las técnicas tradicionales de elaboración de dulces.
- **Fortalecimiento de la participación comunitaria**: Fomento de la implicación activa de las vendedoras en la gestión y toma de decisiones relacionadas con su patrimonio cultural.
- **Articulación institucional**: Coordinación con entidades gubernamentales y organizaciones civiles para la implementación de políticas públicas que respalden la tradición del Portal de los Dulces.
- **Desarrollo de infraestructura cultural**: Proyectos que buscan crear espacios dedicados a la memoria y las artes, promoviendo la sostenibilidad cultural y económica del Portal de los Dulces.

La inclusión del PES del Portal de los Dulces en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) actualizado de Cartagena es esencial para garantizar la protección y promoción del patrimonio cultural inmaterial asociado a esta tradición. Esto permitirá:

- Integrar las dinámicas culturales del Portal de los Dulces en las políticas de desarrollo urbano.

- Establecer mecanismos de protección frente a procesos de transformación urbana que puedan afectar la vida comunitaria.

- Fomentar la sostenibilidad de las prácticas culturales a través de su reconocimiento en los instrumentos de planificación territorial.

4.8.4.1.4 PES De Ángeles Somos

La manifestación cultural "Ángeles Somos" fue incluida en la Lista Representativa del Patrimonio Cultural Inmaterial (LRPCI) de la Nación mediante la Resolución DM 412 de 2024, expedida por el Ministerio de Cultura. Esta inclusión se fundamentó en la elaboración participativa del Plan Especial de Salvaguardia (PES), liderado por el Observatorio Ángeles Somos de Infancia y Adolescencia, en coordinación con el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC) y el acompañamiento técnico del Ministerio de Cultura.

Figura 345. Niños recolectando alimentos durante la celebración de 'Ángeles Somos'



Nota: La imagen retrata el momento en que niños recorren el barrio recolectando alimentos como parte del ritual de "Ángeles Somos". Fuente: Radio Nacional de Colombia. (1 de noviembre de 2020).

El PES fue construido como un acuerdo social que busca asegurar la salvaguardia de esta tradición, fortaleciendo las capacidades de los actores participantes y de la comunidad en general, mediante procesos de organización y participación comunitaria.

"Ángeles Somos" es una celebración tradicional triétnica y multicultural con más de 400 años de antigüedad, que se realiza cada año el primero de noviembre en Cartagena. La manifestación tiene como protagonistas a niñas, niños y adolescentes, y se centra en actividades lúdicas, culinarias y musicales que promueven valores como la solidaridad, la cooperación y el trabajo en equipo.

Durante la celebración, los participantes recorren los barrios de la ciudad cantando y recolectando alimentos de casa en casa, los cuales son utilizados para preparar un sancocho comunitario. Esta práctica fortalece los lazos comunitarios y transmite valores culturales esenciales de la cartageneidad.

El PES de "Ángeles Somos" se estructura en torno a varios ejes estratégicos:

- **Fortalecimiento de la participación comunitaria**: Promover la implicación activa de las comunidades en la gestión y toma de decisiones relacionadas con la manifestación cultural.
- **Articulación institucional**: Coordinar acciones entre entidades gubernamentales y organizaciones civiles para implementar políticas públicas que respalden la tradición.
- **Desarrollo de infraestructura cultural**: Crear espacios dedicados a la memoria y las artes, promoviendo la sostenibilidad cultural y económica de la celebración.
- **Educación y transmisión de saberes**: Implementar programas educativos que fomenten la transmisión intergeneracional de los valores y prácticas asociadas a "Ángeles Somos".

La inclusión del PES de "Ángeles Somos" en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) actualizado de Cartagena es esencial para garantizar la protección y promoción del patrimonio cultural inmaterial asociado a esta tradición. Esto permitirá:

- Integrar las dinámicas culturales de "Ángeles Somos" en las políticas de desarrollo urbano.
- Establecer mecanismos de protección frente a procesos de transformación urbana que puedan afectar la vida comunitaria.
- Fomentar la sostenibilidad de las prácticas culturales a través de su reconocimiento en los instrumentos de planificación territorial.

4.8.4.1.5 PES Fiestas 11 de noviembre

Las Fiestas de Independencia del 11 de noviembre constituyen un evento destacado en el calendario cultural y cívico del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, celebradas tradicionalmente a inicios de noviembre. Su relevancia radica en su capacidad de integrar a diversos sectores de la sociedad cartagenera en torno a la memoria histórica, cultural y festiva que conmemora la independencia de la ciudad, acontecida el 11 de noviembre de 1811, fecha en la cual se firmó el Acta de Independencia absoluta, marcando la ruptura definitiva del dominio colonial español.

Desde sus inicios en 1812, estas celebraciones han ido evolucionando notablemente. Inicialmente concebidas como actos patrióticos y alegóricos, las festividades integraron gradualmente elementos carnavalescos, populares y lúdicos, adaptándose continuamente al contexto social y cultural cambiante. Este dinamismo ha garantizado su permanencia como patrimonio cultural vivo, reflejo fiel de la identidad cartagenera.

Figura 346. Lanceros de Getsemaní



Nota: La figura muestra la conmemoración festiva de los Lanceros de Getsemaní y otros personajes, quienes liderados por Pedro Romero lograron la independencia absoluta de Cartagena de Indias. Fuente: Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena de indias, 2024

El marco normativo que respalda este PES se fundamenta principalmente en la Constitución Política de Colombia, artículo 72, que impone al Estado la obligación de proteger el patrimonio cultural nacional. Asimismo, la Ley 1185 de 2008, modificatoria de la Ley General de Cultura (Ley 397 de 1997), establece criterios específicos para la salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial. A nivel reglamentario, los Decretos 1080 de 2015 y 2358 de 2019 ofrecen pautas claras sobre la gestión y preservación del patrimonio.

El objetivo central de este Plan Especial de Salvaguarda es potenciar las capacidades de todos los actores involucrados en las festividades, garantizando su participación y consciente. A través de un proceso inclusivo y mediante acuerdos interinstitucionales, empresariales y

comunitarios, se busca asegurar la continuidad y fortalecimiento de las Fiestas del 11 de noviembre, como manifestación auténtica y reconocida del patrimonio cultural inmaterial colombiano.

Este PES evidencia la necesidad de implementar acciones integrales que permitan preservar la autenticidad de las Fiestas del 11 de Noviembre, promoviendo su sostenibilidad cultural, social y económica. Las festividades se despliegan intensamente en los espacios públicos de toda la ciudad, transformándolos en escenarios colectivos de expresión cultural, encuentro ciudadano y cohesión social. En este sentido, resulta fundamental que las acciones de salvaguardia contemplen explícitamente el vínculo estrecho entre la celebración y el uso dinámico del espacio público, garantizando condiciones adecuadas para su disfrute y conservación.

Se recomienda:

- Fortalecer la gobernanza local a través de mecanismos efectivos de participación comunitaria, enfatizando la gestión compartida del espacio público durante las festividades.

- Establecer alianzas estratégicas con entidades públicas y privadas para asegurar financiación y gestión sostenible, priorizando intervenciones que potencien el valor simbólico y funcional del espacio urbano.

- Impulsar programas educativos permanentes orientados a la valoración y transmisión intergeneracional de conocimientos, especialmente aquellos relacionados con la importancia del espacio público como lugar de memoria y celebración comunitaria.

Este Plan Especial de Salvaguarda debe integrarse efectivamente con los demás instrumentos de planeación territorial del Distrito de Cartagena, garantizando una gestión cultural coherente y articulada con el desarrollo integral del territorio y con la apropiación colectiva del espacio público como escenario privilegiado de la identidad cartagenera.

4.8.5 Patrimonio Natural y Arqueológico

La integración del patrimonio natural y arqueológico en el ordenamiento territorial del Distrito responde a una comprensión contemporánea del patrimonio como una construcción

multidimensional, donde convergen valores ambientales, históricos, culturales y territoriales. El reconocimiento de estos patrimonios no puede darse de manera fragmentada o subordinada, sino que debe abordarse desde una mirada ecosistémica y territorial que permita comprender su función en los equilibrios ecológicos, la memoria colectiva y la configuración del espacio geográfico.

El patrimonio natural comprende las áreas, elementos y valores del entorno físico y biológico que poseen un interés ambiental, paisajístico, científico o espiritual, y cuya conservación es esencial para la sostenibilidad del territorio (Ley 99 de 1993; Ley 165 de 1994). Por su parte, el patrimonio arqueológico es definido por la Ley 397 de 1997 como parte del patrimonio cultural de la Nación y comprende los vestigios materiales de culturas pasadas, tanto en superficie como subyacentes, los cuales constituyen testimonios irrepetibles sobre la ocupación humana en el tiempo y el espacio (Ley 397, 1997, art. 6; Decreto 833 de 2002).

Ambos patrimonios son indisociables del ordenamiento territorial, en la medida en que condicionan el uso del suelo, orientan la planificación del desarrollo y exigen estrategias de protección, gestión e integración con las comunidades. La inclusión de estos componentes en los instrumentos de planificación territorial es un mandato establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (Ley 1454 de 2011), que exige incorporar los determinantes ambientales y culturales en los planes de ordenamiento, como base para un desarrollo armónico, sostenible e incluyente (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible [MADS], 2014).

4.8.5.1 Patrimonio Natural

El patrimonio natural, entendido como el conjunto de bienes y valores ambientales que configuran la base ecológica y paisajística de un territorio, constituye un componente esencial para el ordenamiento territorial y el desarrollo sostenible. De acuerdo con la Ley 99 de 1993, que establece los principios del derecho ambiental colombiano, el patrimonio natural está conformado por los ecosistemas, especies, paisajes, cuerpos de agua y otros elementos que poseen un valor ecológico, científico, cultural o espiritual para la Nación. Aunque el ordenamiento jurídico colombiano no define expresamente el término “patrimonio natural” de forma unificada, su tratamiento se encuentra disperso en leyes ambientales, de ordenamiento y culturales que

reconocen la necesidad de proteger y planificar estos bienes como soporte vital del territorio (Ley 99 de 1993; Ley 165 de 1994; Ley 388 de 1997).

En el contexto específico del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente de Cartagena de Indias (Decreto 0977 de 2001), el patrimonio natural no se menciona explícitamente como tal, sino que se subsume dentro del Sistema de Áreas de Protección y Conservación de Recursos Naturales y Paisajísticos. Esta omisión semántica y conceptual refleja una limitación significativa, al no reconocer la dimensión patrimonial del entorno natural en términos de identidad territorial, bienestar colectivo y memoria ecológica. El enfoque del POT se restringe a la delimitación de áreas con valor ecológico o paisajístico, sin articular suficientemente estos espacios con una visión integral del patrimonio ni con los instrumentos contemporáneos de gestión ambiental.

En el marco del POT vigente, el Decreto 0977 de 2001 adopta un enfoque estructural del territorio, delimitando zonas de protección ambiental con base en sus características físicas, ecológicas y paisajísticas. Estas zonas se organizan a través de subsistemas naturales —orográfico, hídrico y de cobertura vegetal— y se complementan con una serie de áreas estratégicas protegidas que configuran el soporte ambiental del Distrito. Estas áreas, además de tener un alto valor ecológico, cumplen una función clave en la regulación del clima local, la prevención de riesgos y la provisión de servicios ecosistémicos.

A continuación, se sintetizan los principales elementos identificados en el POT vigente en relación con el patrimonio natural y las restricciones normativas que lo protegen:

Tabla 236. Síntesis del tratamiento normativo de áreas con valor ecológico

CATEGORÍA	ELEMENTOS INCLUIDOS	RESTRICCIONES PRINCIPALES
Subsistemas Naturales	- Subsistema orográfico - Subsistema hídrico - Subsistema de cobertura vegetal	- Regulación del uso del suelo según características ecológicas
Áreas protegidas estratégicas	- Cerro de La Popa - Cerro de Albornoz - Parque Distrital del Cacique Dulio	- Prohibición de urbanización - Restricción de actividades extractivas

CATEGORÍA	ELEMENTOS INCLUIDOS	RESTRICCIONES PRINCIPALES
	- Zonas de manglar - Ciénagas - Rondas de arroyos - Canal del Dique	- Reubicación de asentamientos en zonas de riesgo
Marco normativo	Decreto 0977 de 2001, artículos 35 al 39	Basado en el principio de prevención ambiental y sostenibilidad territorial

Nota: Aunque el decreto 0977 de 2001, reconoce zonas con alto valor ecológico y establece restricciones claras para su uso, no las conceptualiza de forma explícita como "patrimonio natural". A profundidad se desarrolla en el diagnóstico de la dimensión ambiental en el capítulo 2. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

No obstante, se advierte una desconexión normativa y operativa entre estos subsistemas ambientales y el régimen especial de protección patrimonial establecido por la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 2358 de 2019, que introduce el enfoque de patrimonio cultural integral, incluyendo expresiones materiales, inmateriales y naturales del territorio. Así mismo, el POT vigente presenta una débil articulación con instrumentos clave como los Planes de Manejo Ambiental, las determinantes ambientales, la gestión del riesgo (Ley 1523 de 2012) y los enfoques territoriales de gobernanza ambiental con participación ciudadana (MADS, 2014).

Estas inconsistencias limitan la capacidad del instrumento de planificación para garantizar la sostenibilidad ecológica, la resiliencia ante el cambio climático, la conservación de los ecosistemas estratégicos y la valorización del paisaje como bien de interés público y factor estructurante del territorio.

A continuación, se presentan los principales vacíos, contradicciones y elementos de desactualización identificados en el tratamiento del patrimonio natural en el POT de Cartagena:

Tabla 237. Vacíos, contradicciones y desactualización del tratamiento del patrimonio natural en el POT de Cartagena (Decreto 0977 de 2001).

DIMENSIÓN	DESCRIPCIÓN DEL VACÍO, CONTRADICCIÓN O DESACTUALIZACIÓN	NORMA O REFERENTE ACTUALIZADO APLICABLE
Conceptual	El POT no reconoce explícitamente el "patrimonio natural" como categoría patrimonial, lo cual invisibiliza su valor simbólico, ecológico y cultural.	Ley 1185 de 2008; Decreto 2358 de 2019; Convención del Patrimonio Mundial de 1972.
Normativa	Ausencia de integración entre las áreas de conservación y protección del POT y el Régimen Especial de Protección del patrimonio cultural (REP).	Decreto 1080 de 2015, arts. 2.4.1.1 y ss.; Decreto 2358 de 2019
Técnica	Desactualización de la cartografía de áreas protegidas y falta de incorporación de herramientas contemporáneas como PEMP naturales o planes de manejo ambiental.	Decreto 763 de 2009; Ley 1715 de 2014; directrices SNPC
Institucional	Falta de articulación efectiva entre el POT y las autoridades ambientales en el Distrito.	Ley 99 de 1993; Decreto 1076 de 2015 (sector ambiental).
De gestión y planificación	Inexistencia de mecanismos de participación ciudadana, apropiación social o programas educativos vinculados a áreas naturales protegidas.	Ley 152 de 1994 (planificación participativa); Ley 1185 de 2008, art. 8.
Riesgo y sostenibilidad	No se integra el patrimonio natural con instrumentos de gestión del riesgo, cambio climático o servicios ecosistémicos.	Ley 1523 de 2012 (riesgo); Ley 1931 de 2018 (cambio climático).

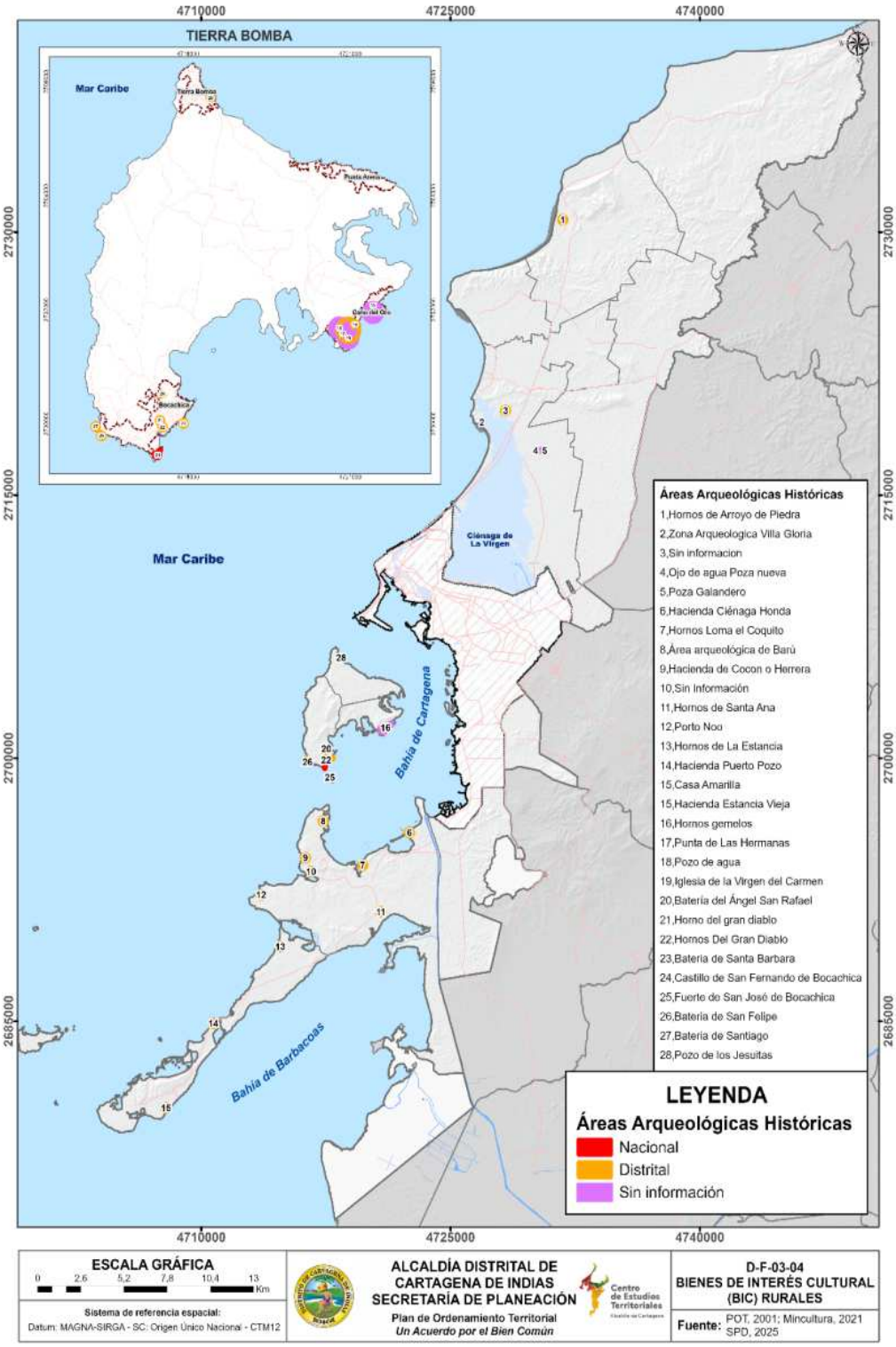
Nota: Análisis del tratamiento del patrimonio natural en el Decreto 0977 de 2001, contrastado con el marco normativo y técnico vigente en materia de ordenamiento territorial, patrimonio cultural y ambiental (Ley 1185 de 2008; Decretos 1080 de 2015 y 2358 de 2019; Ley 99 de 1993; Ley 1523 de 2012). Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.8.5.2 Sistema Arqueológico del Distrito

El patrimonio arqueológico constituye una dimensión esencial del patrimonio cultural de la Nación, en tanto da cuenta de las huellas materiales de las sociedades pasadas que habitaron el territorio colombiano. Su protección, uso y manejo están regidos por un marco normativo específico que incluye la Constitución Política (1991), la Ley 397 de 1997 (modificada por la Ley 1185 de 2008), el Decreto 1080 de 2015 y su modificación mediante el Decreto 2358 de 2019, los cuales establecen el Régimen Especial del Patrimonio Arqueológico y atribuyen al Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH su gestión exclusiva.

En el caso del Distrito de Cartagena de Indias, el Decreto 0977 de 2001, que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente, reconoce de manera fragmentaria la existencia de zonas arqueológicas, especialmente en el territorio insular, como elementos de valor ambiental, paisajístico e histórico. Sin embargo, su tratamiento resulta limitado frente a los avances normativos y conceptuales desarrollados a nivel nacional desde 2008, y carece de articulación con los instrumentos técnicos que actualmente exige el ICANH para la identificación, protección y gestión del patrimonio arqueológico. Además, el POT no incorpora un sistema estructurado de gestión del patrimonio arqueológico, ni mecanismos específicos de coordinación interinstitucional, prevención o planificación territorial diferencial para zonas con potencial arqueológico. Esta omisión representa una debilidad en el cumplimiento del principio de jerarquía normativa establecido en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, que obliga a los POT a incorporar las determinantes superiores relacionadas con el patrimonio cultural de la Nación.

Figura 347. Áreas arqueológicas históricas



Nota: La figura muestra las áreas de arqueológicas históricas en rojo a nivel Nacional en naranja a nivel Distrital y en fucsia sin identificar. En total son 28 enlistados. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, SPD Cartagena, 2025.

En este contexto, se hace necesario un análisis técnico que permita evidenciar las debilidades estructurales, normativas, técnicas y de gestión que presenta el POT vigente frente al tratamiento del patrimonio arqueológico distrital. Este análisis busca sustentar las acciones de actualización, armonización normativa y formulación de instrumentos específicos requeridos para fortalecer la protección y gestión del patrimonio arqueológico en el marco de la revisión del POT. Para garantizar un entendimiento claro y uniforme de los distintos bienes que componen el patrimonio arqueológico del Distrito, a continuación, se presenta una tabla que sintetiza su definición operativa y tipología, vinculada directamente con la normativa vigente. Esta clasificación servirá de base para la sistematización en el SIG distrital y para la formulación de protocolos y del Plan de Manejo Arqueológico Distrital.

Tabla 238. Definición y tipología de bienes arqueológicos del Distrito de Cartagena de Indias

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	NORMA DE REFERENCIA
Sitios in situ	Yacimientos y estructuras arqueológicas conservadas en su contexto original (por ejemplo, tumbas, muros prehispánicos).	Decreto 1080 de 2015, art. 2.6.1.4 (mod. Decreto 138 de 2019)
Bienes muebles	Objetos arqueológicos recuperados (cerámica, metales, herramientas) cuyo valor está en su materialidad y tipología.	Decreto 1080 de 2015, art. 2.6.1.4 (mod. Decreto 138 de 2019)
Manifestaciones rupestres	Grabados o pinturas sobre roca al aire libre, que registran información simbólica o artística de sociedades antiguas.	Ley 397 de 1997, art. 11; Decreto 2358 de 2019, art. 1.2.3.2
Manifestaciones sumergidas	Restos arqueológicos localizados bajo el nivel freático o en zonas costeras e insulares sumergidas; requieren metodologías específicas de prospección y rescate.	Ley 1675 de 2013; Decreto 1698 de 2014
Sitios sagrados indígenas	Lugares de significación espiritual y cultural para comunidades ancestrales, identificados en la “Línea Negra” del ICANH.	Decreto 880 de 2021; Ley 1185 de 2008

Nota: La tipología y definiciones se han construido con base en el Decreto 1080 de 2015 y su modificación (Ministerio de Cultura, 2015; Ministerio de Cultura, 2019a), la Ley 397 de 1997 y su enmienda (Congreso de la República de Colombia, 1997; Congreso de la República de Colombia, 2008), el Decreto 2358 de 2019 (Ministerio de Cultura, 2019) y el Decreto 880 de 2021 (Ministerio de Cultura, 2021). La categoría “Sitios sagrados indígenas” corresponde a los delimitados por la Línea Negra del ICANH (Instituto Colombiano de Antropología e Historia, 2019). Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

Con el fin de evaluar el grado de cumplimiento y operatividad del Sistema Arqueológico del Distrito, se identificaron una serie de observaciones técnicas agrupadas en seis categorías: cobertura, tratamiento normativo, instrumentos de gestión, actualización y articulación, vacíos

técnicos y vacíos de gestión. Estas observaciones permiten contrastar lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001 (Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2001) con los requisitos y protocolos establecidos a nivel nacional en el Decreto 1080 de 2015 (Ministerio de Cultura, 2015), su modificación mediante el Decreto 2358 de 2019 (Ministerio de Cultura, 2019) y la Ley 397 de 1997 (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Tabla 239. Observaciones técnicas del sistema arqueológico del distrito.

CATEGORIA	OBSERVACIONES TÉCNICAS
Cobertura	Decreto 0977 de 2001 reconoce zonas arqueológicas principalmente en Tierra Bomba y Barú (e.g. hornos, aljibes, caminos, ruinas de hospitales, haciendas). Sin embargo, no se incluyen ni se caracterizan sitios en otras áreas urbanas o corregimientos del Distrito.
Tratamiento normativo	Las zonas arqueológicas son presentadas como elementos del paisaje o subsistemas sin una delimitación cartográfica precisa ni un régimen de protección detallado. No se menciona el procedimiento para su gestión ni la coordinación con el ICANH.
Instrumentos de gestión	No se establecen lineamientos para la elaboración de Planes de Manejo Arqueológico (PMA) como lo exige el Régimen Especial del Patrimonio Arqueológico.
Actualización y articulación	No existe articulación con los instrumentos nacionales actualizados (Decreto 2358 de 2019, Ley 1675 de 2013) ni se menciona el Inventario Distrital de Sitios Arqueológicos, ni mecanismos de articulación interinstitucional.
Vacíos técnicos	Falta diagnóstico físico-espacial, valoración de estado de conservación, accesibilidad, infraestructura y amenazas. Tampoco hay integración con las determinantes ambientales ni con el componente de riesgo.
Vacíos de gestión	No hay mención de estrategias de salvaguarda, apropiación social ni educación patrimonial respecto del patrimonio arqueológico.

Nota: Observaciones técnicas elaboradas a partir del análisis del sistema arqueológico del distrito, basadas en la normativa vigente y los vacíos identificados. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

A pesar del reconocimiento general del patrimonio arqueológico en el POT vigente, su abordaje presenta deficiencias que comprometen su protección efectiva. Estas se evidencian tanto en la dimensión normativa como en los aspectos técnicos e institucionales. A continuación, se identifican los principales vacíos y limitaciones que impiden una gestión integral, articulada y conforme a la normativa nacional vigente

Tabla 240. Limitaciones identificadas para la protección del sistema arqueológico del distrito.

VACÍOS	LIMITACIONES IDENTIFICADAS
Normativos	Ausencia de reglamentación específica para sitios arqueológicos en el ámbito distrital conforme al Decreto 1080 de 2015.
	No se regula el procedimiento para declarar zonas de reserva arqueológica o de protección arqueológica.
técnico-operativos	Inexistencia de inventarios técnicos actualizados y georreferenciados.

VACÍOS	LIMITACIONES IDENTIFICADAS
	Desconocimiento del estado actual de conservación, uso y amenaza de los sitios arqueológicos identificados.
Institucionales	Débil articulación entre la Secretaría de Planeación, el IPCC y el ICANH.
	Falta de incorporación del patrimonio arqueológico en los procesos de planificación del uso del suelo, licenciamiento urbanístico y proyectos de infraestructura.

Nota: Análisis del Decreto 0977 de 2001 y la normativa nacional vigente. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025.

4.8.5.2.1 Insumos técnicos del ICANH para la revisión del sistema arqueológico distrital

En el marco del proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, el Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH remitió una respuesta técnica oficial (radicado ICANH 2025184200041532, mayo de 2025) con el objetivo de suministrar información actualizada sobre el patrimonio arqueológico del Distrito de Cartagena de Indias y orientar el cumplimiento normativo del ordenamiento territorial respecto a este componente.

Entre los hallazgos más relevantes, el ICANH informó que se han registrado 152 sitios arqueológicos en el municipio, de los cuales 73 cuentan con antecedentes documentales específicos, 99 han sido objeto de autorizaciones de intervención arqueológica, y existen 48 Programas de Arqueología Preventiva con registros vigentes. Esta información no ha sido incorporada de manera efectiva ni cartográficamente integrada en el POT vigente, lo que representa un vacío crítico de diagnóstico e inclusión normativa.

Tabla 241. Sitios arqueológicos registrados en el municipio de Cartagena de Indias

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
165	PALACIO DE LA INQUISICIÓN	CORREAL URREGO, GONZALO	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN LA CASA DE LA INQUISICIÓN, CARTAGENA. BOLETÍN DE ARQUEOLOGÍA 9(2): 5-53.	1994
6347	LOTE 1	JUDITH HERNÁNDEZ BACCA	RECONOCIMIENTO ARQUEOLÓGICO EN LA REFINERÍA DE CARTAGENA (LOTES 1,	2008
6760	EU 1	DEL CAIRO HURTADO,	ESTUDIO ARQUEOLÓGICO SECTOR CORTINA Y BALUARTE	2009

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
		CARLOS., JAVIER RIVERA SANDOVAL, CATALINA G. CHÁVEZ Y JUAN P. CRUZ	DE SAN IGNACIO, CARTAGENA DE INDIAS. FUNDACIÓN TIERRA FIRME, S.I.	
6762	POZO DE SONDEO (BALUARTE SAN IGNACIO)	DEL CAIRO HURTADO, CARLOS., JAVIER RIVERA SANDOVAL, CATALINA G. CHÁVEZ Y JUAN P. CRUZ	ESTUDIO ARQUEOLÓGICO SECTOR CORTINA Y BALUARTE DE SAN IGNACIO, CARTAGENA DE INDIAS. FUNDACIÓN TIERRA FIRME, S.I.	2009
6813	COSPIQUE	AFANADOR HERNÁNDEZ, CLAUDIA Y DAVID BEHAR	INFORME DE LA EXCAVACIÓN EN COSPIQUE. ICANH, BOGOTÁ.	1973
6814	PUNTA PLATANAL	AFANADOR HERNÁNDEZ, CLAUDIA Y DAVID BEHAR	INFORME DE LA EXCAVACIÓN EN COSPIQUE. ICANH, BOGOTÁ.	1973
6891	REFORESTACIÓN DE TECA SANTA ANA SONDEO 138	BOTERO ARCILA, SILVIA H.	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	2008
8419	SMA 32	VERGARA CASTAÑEDA, FELIPE A.	RESCATE Y MONITOREO EN LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN A 230 KV SABANALARGA-CARTAGENA. INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA, MEDELLÍN.	2001
8539	PARICUICA 2	CORREAL URREGO, GONZALO	INFORME SOBRE UN RECONOCIMIENTO: EXPLORACIÓN EN LOS SITIOS DE PARICUICA Y SOPLAVIENTO, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR. ICAN, BOGOTÁ.	1980
8899	PS 92	JORGE E. ZULUAGA CASTRO	RECONOCIMIENTO Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO, ESTUDIOS Y DISEÑOS DE PREVENCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL	2008

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
			ESTABLECIMIENTO COMPLEJO PENITENCIARIO Y CARCELARIO Y RECLUSIÓN DE MUJERES DE CARTAGENA, BOLÍVAR. INF	
9179	CRESPO	DUSSAN DE REICHEL, ALICIA	CRESPO: UN NUEVO COMPLEJO ARQUEOLÓGICO DEL NORTE DE COLOMBIA. REVISTA COLOMBIANA DE ANTROPOLOGÍA 3: 173-188.	1954
9199	BARLOVENTO	GEBAEK RUEDA, CARL HENRIK	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA, DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO SERENA DEL MAR, APERTURA DE LA BOCA DE LOS MANZANILLOS Y SERVICIOS MARINOS AMBIENTALES EN LA CIÉNAGA DE JUAN POLO, CARTAGENA DE INDIAS, BOLÍVAR, ARQU	2016
20659	14	JUDITH HERNÁNDEZ BACCA	RECONOCIMIENTO ARQUEOLÓGICO EN LA REFINERÍA DE CARTAGENA (LOTES 1, 34 Y 52), BOLÍVAR. REFINERÍA DE CARTAGENA, S.I.	2008
20819	LAS ÁGUILAS SONDEO 13	BOTERO ARCILA, SILVIA H.	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	2008
20820	LAS ÁGUILAS SONDEO 25	BOTERO ARCILA, SILVIA H.	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	2008
20899	REFORESTACIÓN DE TECA SANTA ANA SONDEO 122	BOTERO ARCILA, SILVIA H.	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	2008
20919	REFORESTACIÓN DE TECA SANTA ANA SONDEO 132	BOTERO ARCILA, SILVIA H.	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	2008
20939	REFORESTACIÓN DE TECA SANTA ANA SONDEO 138	BOTERO ARCILA, SILVIA H.	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO	2008

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
			COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	
20959	REFORESTACIÓN DE TECA SANTA ANA SONDEO 140	BOTERO ARCILA, SILVIA H.	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	2008
20979	REFORESTACIÓN DE TECA SANTA ANA SONDEO 141	BOTERO ARCILA, SILVIA H.	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	2008
40167	SUBESTACIÓN NUEVA BAYUNCA, HALLAZGO 3	BUSTAMANTE CLAVIJO, FERNANDO	PROSPECCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO LAS NUEVAS SUBESTACIONES BOLÍVAR 110 KV, NUEVA BAYUNCA 110 KV Y OBRAS ASOCIADAS, INFORME FINAL.	2017
40168	SUBESTACIÓN NUEVA BUYANCA, HALLAZGO 4	BUSTAMANTE CLAVIJO, FERNANDO	PROSPECCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO LAS NUEVAS SUBESTACIONES BOLÍVAR 110 KV, NUEVA BAYUNCA 110 KV Y OBRAS ASOCIADAS, INFORME FINAL.	2017
40169	SUBESTACIÓN NUEVA BUYANCA, HALLAZGO 5	BUSTAMANTE CLAVIJO, FERNANDO	PROSPECCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO LAS NUEVAS SUBESTACIONES BOLÍVAR 110 KV, NUEVA BAYUNCA 110 KV Y OBRAS ASOCIADAS, INFORME FINAL.	2017
40170	SUBESTACIÓN NUEVA BUYANCA, HALLAZGO 6	BUSTAMANTE CLAVIJO, FERNANDO	PROSPECCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO LAS NUEVAS SUBESTACIONES BOLÍVAR 110 KV, NUEVA BAYUNCA 110 KV Y OBRAS ASOCIADAS, INFORME FINAL.	2017

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
40171	SUBESTACIÓN NUEVA BUYANCA, HALLAZGO 7	BUSTAMANTE CLAVIJO, FERNANDO	PROSPECCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO LAS NUEVAS SUBESTACIONES BOLÍVAR 110 KV, NUEVA BAYUNCA 110 KV Y OBRAS ASOCIADAS, INFORME FINAL.	2017
40172	SUBESTACIÓN NUEVA BUYANCA, HALLAZGO 8	BUSTAMANTE CLAVIJO, FERNANDO	PROSPECCIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO LAS NUEVAS SUBESTACIONES BOLÍVAR 110 KV, NUEVA BAYUNCA 110 KV Y OBRAS ASOCIADAS, INFORME FINAL.	2017
44183	LA MÚCURA	JORGE ZULUAGA CASTRO	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA A LA CONSTRUCCIÓN DE LA LÍNEA ELÉCTRICA DE 220 KV DEL PROYECTO CARTAGENA – BOLÍVAR UPME-05-2012. MUNICIPIOS DE CARTAGENA, TURBACO Y SANTA ROSA, BOLÍVAR	2018
44184	LA MÚCURA 2	JORGE ZULUAGA CASTRO	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA A LA CONSTRUCCIÓN DE LA LÍNEA ELÉCTRICA DE 220 KV DEL PROYECTO CARTAGENA – BOLÍVAR UPME-05-2012. MUNICIPIOS DE CARTAGENA, TURBACO Y SANTA ROSA, BOLÍVAR	2018
44829	CANAPOTE	HENNING BISCHOF	THE ORIGINS OF POTTERY IN SOUTH AMERICA-RECENT RADIOCARBON DATES FROM SOUTHWEST ECUADOR. ATTI DEL XL CONGRESSO INTERNAZIONALE DEGLI AMERICANISTI. ROMA, GENOVA. VOLUMEN 1: 269-281	1972
45163	SM-CJP-L001	LANGEBAEK RUEDA, CARL HENRIK	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA, DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO SERENA DEL MAR, APERTURA DE LA BOCA DE LOS MANZANILLOS Y SERVICIOS	2016

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
			MARINOS AMBIENTALES EN LA CIÉNAGA DE JUAN POLO, CARTAGENA DE INDIAS, BOLÍVAR, ARQU	
45164	SM-CJP-L002	LANGEBAEK RUEDA, CARL HENRIK	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA, DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO SERENA DEL MAR, APERTURA DE LA BOCA DE LOS MANZANILLOS Y SERVICIOS MARINOS AMBIENTALES EN LA CIÉNAGA DE JUAN POLO, CARTAGENA DE INDIAS, BOLÍVAR, ARQU	2016
45169	ESTUARIO 2 YACIMIENTO 2	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45170	ESTUARIO 2 YACIMIENTO 2	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45170	ESTUARIO 2 YACIMIENTO 1	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45171	LOTE ZINNIA	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45172	GLOBO 4 PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45173	GLOBO 7 PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
45175	GLOBO DELTA 4 PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45176	GLOBO DELTA 1A-YACIMIENTO 1	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45177	GLOBO DELTA 1A-YACIMIENTO 2	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45178	GLOBO DELTA 1A-YACIMIENTO 3	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45180	GLOBO DELTA 1A-YACIMIENTO 4	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45181	GLOBO DELTA 1A-YACIMIENTO 5	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45182	GLOBO DELTA 1A-YACIMIENTO 6	LANGEBAECK RUEDA, CARL HENRIK	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO SERENA DEL MAR CARTAGENA.	2018
45945	ZONA 1	RESTREPO L., JOHN F.	RECONOCIMIENTO Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PROYECTO URBANÍSTICO "CALA BLANCA" SOBRE 34.6 HA (PORCIÓN TERRESTRE). CORREGIMIENTO ARARCA, ISLA DE BARÚ. DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE	2015

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
			CARTAGENA. DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR	
45946	ZONA 2	RESTREPO L., JOHN F.	RECONOCIMIENTO Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PROYECTO URBANÍSTICO "CALA BLANCA" SOBRE 34.6 HA (PORCIÓN TERRESTRE). CORREGIMIENTO ARARCA, ISLA DE BARÚ. DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA. DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR	2015
45947	ZONA 3	RESTREPO L., JOHN F.	RECONOCIMIENTO Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PROYECTO URBANÍSTICO "CALA BLANCA" SOBRE 34.6 HA (PORCIÓN TERRESTRE). CORREGIMIENTO ARARCA, ISLA DE BARÚ. DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA. DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR	2015
45948	ZONA 4	RESTREPO L., JOHN F.	RECONOCIMIENTO Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PROYECTO URBANÍSTICO "CALA BLANCA" SOBRE 34.6 HA (PORCIÓN TERRESTRE). CORREGIMIENTO ARARCA, ISLA DE BARÚ. DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA. DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR	2015
45949	ZONA 5	RESTREPO L., JOHN F.	RECONOCIMIENTO Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL PROYECTO URBANÍSTICO "CALA BLANCA" SOBRE 34.6 HA (PORCIÓN TERRESTRE). CORREGIMIENTO ARARCA, ISLA DE BARÚ. DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA. DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR	2015
46642	JP-22-50PZ	PABLO FERNANDO PÉREZ	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA GASODUCTO DEL SUR MUNICIPIOS DE OVEJAS, SAN PEDRO, SINCE, SAN JUAN DE BETULIA, COROZAL, MORROA,	2014

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
			SINCELEJO, TOLUVIEJ Y SAN ONOFRE. DEPARTAMENTO DE SUCRE Y MARÍA LA BAJA, ARJONA, TURBANA Y CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	
46671	LC-22-49RS	PABLO FERNANDO PÉREZ	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA GASODUCTO DEL SUR MUNICIPIOS DE OVEJAS, SAN PEDRO, SINCE, SAN JUAN DE BETULIA, COROZAL, MORROA, SINCELEJO, TOLUVIEJ Y SAN ONOFRE. DEPARTAMENTO DE SUCRE Y MARÍA LA BAJA, ARJONA, TURBANA Y CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	2014
46791	TEATRO COLÓN (ANTIGUA IGLESIA DE SAN FRANCISCO)	CAIRO HURTADO, CARLOS DEL	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO EN LOS PREDIOS DEL CONVENTO DE SAN FRANCISCO, CAPILLA DE VERACRUZ Y ANTIGUOS TEATROS BARRIO GETSEMANÍ, CARTAGENA DE INDIAS	2016
46792	CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO	CAIRO HURTADO, CARLOS DEL	OSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO EN LOS PREDIOS DEL CONVENTO DE SAN FRANCISCO, CAPILLA DE VERACRUZ Y ANTIGUOS TEATROS BARRIO GETSEMANÍ, CARTAGENA DE INDIAS	2016
46793	TEATRO CARTAGENA Y CALAMARÍ (CAPILLA DE VERACRUZ Y SAN ANTONIO) - TEATROS BUCANERO Y RIALTO	CAIRO HURTADO, CARLOS DEL	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO EN LOS PREDIOS DEL CONVENTO DE SAN FRANCISCO, CAPILLA DE VERACRUZ Y ANTIGUOS TEATROS BARRIO GETSEMANÍ, CARTAGENA DE INDIAS	2016
47600	CONCHERO DEL SECTOR DE LA ISLITA	DIANA ROCIO CARVAJAL CONTRERAS	CONCHERO DEL SECTOR DE LA ISLITA, BARRIO EL POZÓN, CARTAGENA, D.T., BOLIVAR	2019

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
48184	SITIO 1	THERRIEN JOHANNESSON, MONIKA	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO CASA DEL MUSEO DEL ORO CARTAGENA DE INDIAS	2014
48185	SITIO 1	CAIRO HURTADO, CARLOS DEL	PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO DEL EDIFICIO DE LA GOBERNACIÓN DE BOLÍVAR Y LA CASA DEL MUSEO DEL ORO DE CARTAGENA, CARTAGENA DE INDIAS: INFORME FINAL	2014
2014	WP 47	VILLADA CARDOZO, DIANA CRISTINA	PROGRAMA DE ARQUEOLOGÍA PREVENTIVA PROYECTO DE EXPLOTACIÓN MINERA DE ARENA Y GRAVA CONCESIÓN MINERA NO.0303: CORREGIMIENTO DE ARROYOGRANDE, DISTRITO DE CARTAGENA, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR. INFORME FINAL	2014
48197	WP 90	VILLADA CARDOZO, DIANA CRISTINA	PROGRAMA DE ARQUEOLOGÍA PREVENTIVA PROYECTO DE EXPLOTACIÓN MINERA DE ARENA Y GRAVA CONCESIÓN MINERA NO.0303: CORREGIMIENTO DE ARROYOGRANDE, DISTRITO DE CARTAGENA, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR. INFORME FINAL	2014
48198	WP 91	VILLADA CARDOZO, DIANA CRISTINA	PROGRAMA DE ARQUEOLOGÍA PREVENTIVA PROYECTO DE EXPLOTACIÓN MINERA DE ARENA Y GRAVA CONCESIÓN MINERA NO.0303: CORREGIMIENTO DE ARROYOGRANDE, DISTRITO DE CARTAGENA, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR. INFORME FINAL	2014
48518	C2	JHON RESTREPO LOTERO	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL CALABLANCA FASES DE PROSPECCIÓN, RESCATE Y MONITOREO. MUNICIPIO DE	2020

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
			CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	
48519	C3	JHON RESTREPO LOTERO	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL CALABLANCA FASES DE PROSPECCIÓN, RESCATE Y MONITOREO. MUNICIPIO DE CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	2020
48521	C1	JHON RESTREPO LOTERO	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL CALABLANCA FASES DE PROSPECCIÓN, RESCATE Y MONITOREO. MUNICIPIO DE CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	2020
48522	C1	JHON RESTREPO LOTERO	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL CALABLANCA FASES DE PROSPECCIÓN, RESCATE Y MONITOREO. MUNICIPIO DE CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	2020
48523	C2	JHON RESTREPO LOTERO	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL CALABLANCA FASES DE PROSPECCIÓN, RESCATE Y MONITOREO. MUNICIPIO DE CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	2020
48524	C3	JHON RESTREPO LOTERO	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO PARA EL ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL HOTEL CALABLANCA FASES DE PROSPECCIÓN, RESCATE Y MONITOREO. MUNICIPIO DE CARTAGENA DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR.	2020

ID SITIO	ARQ	AUTORES	TITULO	AÑO PUBLICACION
49815	SITIO REFORESTACIÓN DE TECA SANTA ANA	SILVIA H. BOTERO ARCILA, DIANA PATRICIA MUÑOZ, GLORIA STELLA ÁLVAREZ, JUAN CARLOS FORERO	INFORME DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA PROYECTO COLUMBUS. ARGOS, CARTAGENA.	2008
50198	HALLAZGO 16. PK 181+150	ENRIQUE CAMPO MIER	PROGRAMA DE ARQUEOLOGÍA PREVENTIVA, RESCATE, DIVULGACIÓN, ARQUEOLOGÍA PÚBLICA Y MONITOREO ARQUEOLÓGICO GASODUCTO LOOP SAN MATEO, MAMONAL, INFORME FINAL.	2017
50196	HALLAZGO 14. PK 180+650	ENRIQUE CAMPO MIER	PROGRAMA DE ARQUEOLOGÍA PREVENTIVA, RESCATE, DIVULGACIÓN, ARQUEOLOGÍA PÚBLICA Y MONITOREO ARQUEOLÓGICO GASODUCTO LOOP SAN MATEO, MAMONAL, INFORME FINAL.	2017
50197	HALLAZGO 15. PK 181+100	ENRIQUE CAMPO MIER	PROGRAMA DE ARQUEOLOGÍA PREVENTIVA, RESCATE, DIVULGACIÓN, ARQUEOLOGÍA PÚBLICA Y MONITOREO ARQUEOLÓGICO GASODUCTO LOOP SAN MATEO, MAMONAL, INFORME FINAL.	2017

Nota: Listado parcial de los sitios arqueológicos registrados por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), con información de ubicación general, tipo de hallazgo y entidades responsables del registro. Fuente: ICANH mediante el oficio CR-2025184200041532 del 30 de mayo de 2025, en el marco de la revisión del POT del Distrito de Cartagena de Indias. Fuente: Instituto Colombiano de Antropología e Historia, 2025.

De igual forma, se confirmó que no existen áreas arqueológicas protegidas formalmente declaradas, aunque se reiteró que los bienes arqueológicos no requieren declaratoria para su protección legal, en virtud del artículo 2.6.1.5 del Decreto 1080 de 2015. El ICANH también destacó que el Protocolo de Manejo de Hallazgos Fortuitos es de cumplimiento obligatorio en todo el territorio nacional, y que los entes territoriales deben avanzar en la formulación de Planes de

Manejo Arqueológico a escala distrital como instrumentos articuladores del ordenamiento territorial.

Asimismo, se identificaron sectores críticos como La Boquilla, Bocagrande, el Cerro de La Popa, Membrillal y Mamonal, todos con intervenciones arqueológicas registradas, sin que ello se vea reflejado en determinantes, restricciones de uso del suelo, o categorías de protección en el POT actual.

El ICANH suministró un cuadro técnico sobre las figuras de protección del patrimonio arqueológico y su incidencia normativa en el ordenamiento territorial, el cual se reproduce a continuación como insumo clave para la estructuración del nuevo modelo territorial.

Tabla 242. Figuras de protección del patrimonio arqueológico y su incidencia en el ordenamiento territorial.

FIGURA DE PROTECCIÓN	INSTRUMENTO DE GESTIÓN Y MANEJO	ZONIFICACIÓN	INCIDENCIA EN EL POT
Área Arqueológica Protegida (AAP)	Plan de Manejo Arqueológico para AAP	Área directa y de influencia	Restringe y condiciona el uso del suelo. Requiere estrategias, programas y proyectos a 10 años.
PEMP con componente arqueológico	PEMP con niveles de intervención y manejo	Polígono de potencial arqueológico alto	Restringe y condiciona el uso del suelo. Debe incluir lineamientos de conservación.
Sitio arqueológico	Plan de Manejo o Autorización de Intervención Arqueológica	Polígonos de potencial medio o bajo	Condiciona el uso del suelo. Requiere diagnóstico técnico y seguimiento.
Programa de Arqueología Preventiva	Protocolo ICANH y medidas mínimas	Coordenadas o polígonos específicos	Requiere medidas para obras y proyectos. Aplica a nivel municipal.
Bienes muebles arqueológicos	Ficha de registro y tenencia	Lugar de hallazgo o colección	Establece recomendaciones de almacenamiento, seguridad y conservación.

Nota: La información aquí consignada proviene del oficio oficial enviado por el ICANH a la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena, radicado 2025184200041532 del 30 de mayo de 2025, en respuesta a la solicitud de asistencia técnica para la incorporación del componente arqueológico en la revisión del POT. Fuente: Instituto Colombiano de Antropología e Historia, 2025.

4.8.5.2.2 Reconocimiento de sitios sagrados indígenas en el territorio del Distrito: integración territorial de la Línea Negra

En el marco de la protección del patrimonio cultural inmaterial y arqueológico, el reconocimiento y respeto por los sitios sagrados señalados por los pueblos indígenas constituye una obligación del Estado colombiano. Esta obligación se fundamenta en los artículos 7°, 70 y 72 de la Constitución Política, la Ley 21 de 1991 (por la cual se aprueba el Convenio 169 de la OIT), y la Resolución 0026 de 2018 del Ministerio del Interior, que delimita el territorio ancestral conocido como la *Línea Negra* o *"Séyn Zarey Zarey"*.

Dicha resolución establece que, además de los puntos sagrados ubicados en la Sierra Nevada de Santa Marta, existen otros lugares de relevancia cultural y espiritual situados fuera de sus límites geográficos inmediatos, entre ellos el Cerro de La Popa, La Boquilla y Bocagrande en el Distrito de Cartagena de Indias. Estos espacios, reconocidos por las autoridades tradicionales de los pueblos Wiwa, Kankuamo, Arhuaco y Kogui, hacen parte integral del territorio sagrado indígena y, por tanto, gozan de un régimen especial de protección basado en el principio de autodeterminación y el respeto por la cosmovisión indígena.

Como parte de los antecedentes técnicos recopilados por el ICANH, se identificaron diversos Programas de Arqueología Preventiva (PAP) ejecutados en sectores del Distrito que coinciden con áreas de sensibilidad arqueológica y territorialmente asociadas a sitios sagrados reconocidos por comunidades indígenas en el marco de la Línea Negra. Estas intervenciones evidencian tanto el potencial arqueológico como la necesidad de integrar estos registros al ordenamiento territorial para garantizar medidas de manejo, precaución y salvaguardia.

Tabla 243. Programas de Arqueología Preventiva ejecutados en zonas de sensibilidad arqueológica y cultural en Cartagena (2020–2024)

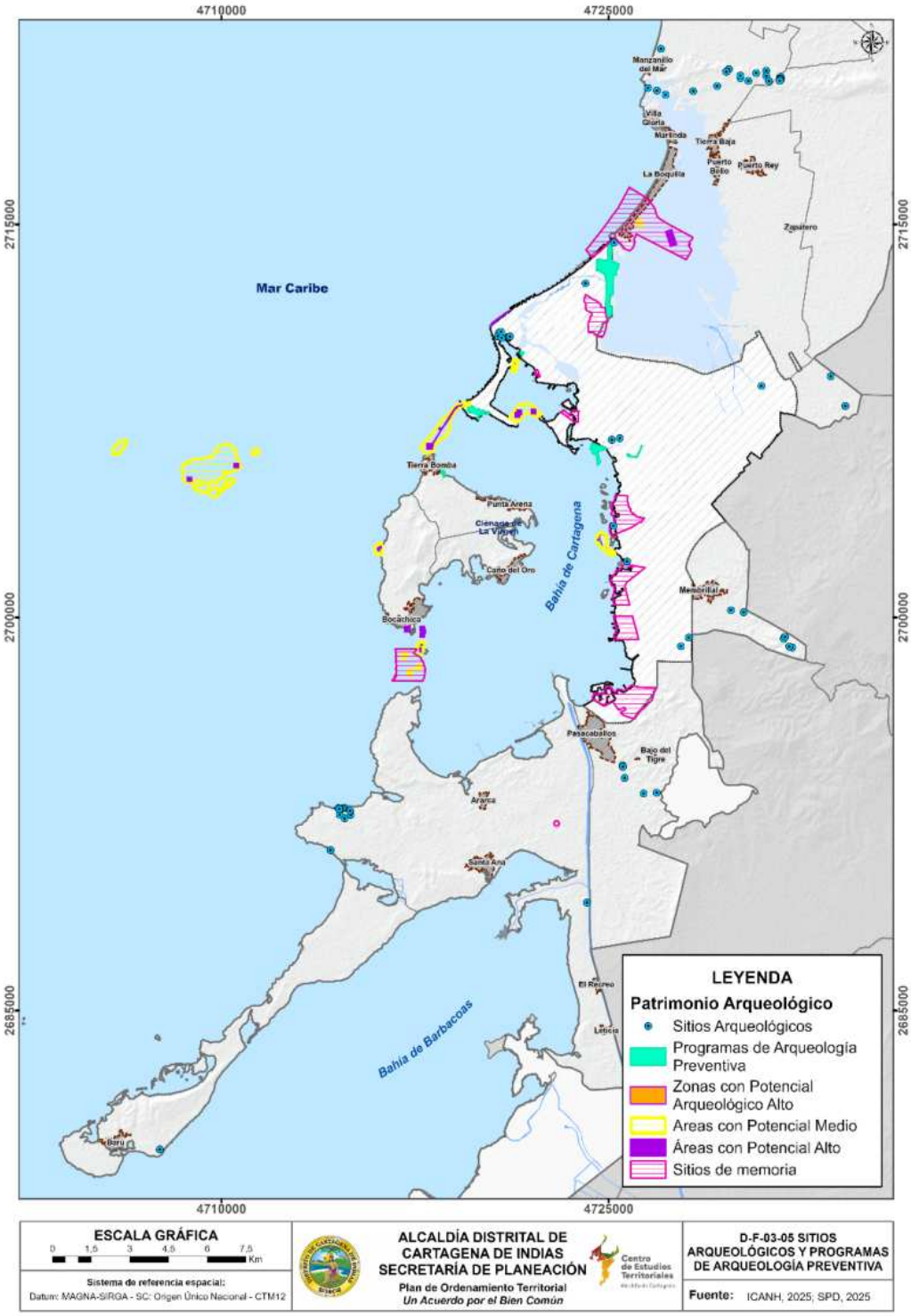
NOMBRE_PRO	TITULAR	RESOLUCION	AÑO
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NUEVA SUBESTACIÓN LA MARINA 110Kv Y LINEAS DE TRANSMISIÓN ASOCIADAS	COMPAÑIA ELECTRICA DEL MAR CARIBE S.A.S E.S.P	1047	2020
DIAGNÓSTICO Y PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA SOBRE EL TRAZADO QUE CONTEMPLA LAS ACTIVIDADES DE	J.E. JAIMES INGENIEROS S.A.	968	2021

NOMBRE_PRO	TITULAR	RESOLUCION	AÑO
REPOSICIÓN DE LA LÍNEA SUBMARINA - SUBTERRÁNEA 620			
CONCESIÓN CITY CENTER NAUTICO, CARTAGENA DE INDIAS	Jaime Ernesto Gil Corredor	763	2023
Programa de Arqueología Preventiva para el proyecto recuperación integral de la laguna El Laguito en la ciudad de Cartagena, departamento de Bolívar	Gobernación de Bolívar	1677	2024

Nota: Información suministrada por el ICANH mediante el oficio CR-2025184200041532 (mayo de 2025), Fuente: Instituto Colombiano de Antropología e Historia, 2025.

Según información suministrada por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH en mayo de 2025, el Distrito de Cartagena cuenta actualmente con un registro de 350 sitios arqueológicos identificados, cifra que representa un aumento significativo respecto a las 152 unidades inicialmente reportadas en versiones anteriores de inventario. Este incremento refleja no solo la continuidad de investigaciones académicas y contractuales en el territorio, sino también la expansión del urbanismo y las obras civiles en zonas con potencial arqueológico, especialmente en áreas de expansión, borde costero e infraestructura.

Figura 348. Sitios Arqueológicos y programas de arqueología Preventiva



Nota: La figura señala el patrimonio arqueológico del Distrito, sitios arqueológicos, programas de arqueologías preventivas, zonas con potencial arqueológico, áreas con potencial medio y alto y sitios de memoria. Fuente: Centro de Estudios Territoriales, SPD Cartagena, 2025.

A pesar de su importancia, estos sitios no han sido incorporados de manera expresa ni en la cartografía oficial ni en los instrumentos de planificación del POT vigente (Decreto 0977 de 2001), lo que representa un vacío crítico en términos del cumplimiento de las determinantes de superior jerarquía (Ley 388 de 1997, art. 10) y de los compromisos internacionales del Estado colombiano en materia de derechos colectivos, culturales y espirituales de los pueblos indígenas.

4.8.6 Sistema de Gestión del Patrimonio

El análisis del sistema de patrimonio del Distrito de Cartagena de Indias, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente (Decreto 0977 de 2001), permite evaluar la estructura institucional, normativa y técnica mediante la cual se gestiona la protección, conservación y uso del patrimonio cultural en su dimensión territorial. Este sistema, en el contexto actual, ha logrado avances parciales en la declaración de bienes, la gestión de instrumentos técnicos y la articulación institucional, pero presenta limitaciones relevantes frente a los marcos normativos nacionales actualizados y los principios rectores del ordenamiento territorial, la sostenibilidad ambiental y la protección del patrimonio integral.

El Decreto 0977 de 2001, establece disposiciones relacionadas con el patrimonio histórico y cultural, enfocándose principalmente en los bienes materiales e inmuebles del centro histórico y en sectores reconocidos por su valor arquitectónico. En particular, se destaca la incorporación de medidas de protección sobre zonas monumentales, áreas de conservación arquitectónica y espacios públicos de valor histórico (artículos 193 a 200). Si bien este marco reconoce la existencia de bienes patrimoniales y delimita sectores de intervención, como el centro histórico y sus áreas de amortiguación, su enfoque sigue siendo predominantemente físico y monumental. Esto ha llevado a una desconexión con las categorías actuales de patrimonio cultural adoptadas por la normativa nacional, que incluyen lo material e inmaterial, lo mueble e inmueble, lo arqueológico y lo natural. Estas categorías están definidas en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, y reglamentadas mediante el Decreto 1080 de 2015 y su modificación por el Decreto 2358 de 2019.

El Decreto 2358 de 2019 señala que los distritos deben asumir funciones similares a las del nivel nacional en cuanto a la declaratoria de bienes de interés cultural (BIC), la formulación de Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), la administración de registros y la aplicación

del Régimen Especial de Protección (REP). Esto requiere la coordinación con el Ministerio de Cultura y otras entidades del orden nacional (Decreto 2358 de 2019, arts. 2.3.1.1, 2.3.1.3 y 2.3.1.6).

Cartagena cuenta con el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC) como entidad técnica responsable de la gestión patrimonial, junto con el Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, un órgano asesor para la evaluación de declaratorias, intervenciones y la formulación de PEMP distritales. No obstante, el Decreto 0977 del 2001 no establece de forma explícita una estructura sistémica articulada ni define claramente un "Sistema de Patrimonio del Distrito" con funciones, competencias y mecanismos operativos, lo que genera un vacío de gobernanza y limita la articulación interinstitucional. Este desfase es crítico, ya que afecta la efectividad del sistema de gestión patrimonial en un contexto urbano creciente y con las áreas de conservación y protección.

El Decreto 0977 del 2001 no incorpora mecanismos sólidos para la articulación intersectorial en materia patrimonial. No se establece una conexión operativa entre la política de patrimonio y otras políticas urbanas, ambientales, de movilidad, espacio público, turismo o gestión del riesgo. Esta ausencia limita la integración del patrimonio como componente transversal en la planificación territorial, lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, que establece que las disposiciones sobre conservación y uso del patrimonio cultural deben ser consideradas determinantes en el ordenamiento territorial (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Otro de los problemas destacados en el sistema de patrimonio del Distrito es la falta de coordinación efectiva entre el inventario distrital de bienes de interés cultural (BIC), los instrumentos de planeación y el sistema de gestión del riesgo. Esto es particularmente preocupante dada la vulnerabilidad climática del centro histórico y su entorno costero. La falta de una conexión operativa entre estos elementos clave del sistema patrimonial refleja un vacío que limita la capacidad del Distrito para desarrollar una gestión integral y sostenible del patrimonio cultural y natural.

A pesar de estas deficiencias, el funcionamiento del sistema patrimonial distrital se apoya en un conjunto de entidades que cumplen diversas funciones técnicas, normativas, formativas y operativas en relación con el patrimonio cultural. En esta sección se caracterizan los principales

actores institucionales que, aunque no conforman un sistema formalmente articulado, trabajan de manera coordinada de facto. Además, se identifican sus competencias, productos, niveles de articulación y principales desafíos.

La siguiente matriz resume los actores clave y su rol en la estructura funcional del sistema de patrimonio del Distrito:

Tabla 244. Actores institucionales del sistema distrital de patrimonio.

ENTIDAD/ ACTOR	FUNCIONES PRINCIPALES	INSTRUMENTOS/ PRODUCTOS	NIVEL DE ARTICULACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES CLAVE
Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC)	Declaratoria de BIC distritales, acompañamiento a PEMP, inventarios, promoción cultural	Inventario BIC, conceptos técnicos, resoluciones de declaratoria	Medio (debe fortalecerse su rol como ente articulador técnico)	Requiere fortalecimiento técnico y presupuestal. Debe liderar el Sistema Distrital.
Secretaría de Planeación Distrital	Integración del patrimonio en el POT, revisión técnica de proyectos e instrumentos	Informe de determinantes, conceptos técnicos sobre proyectos y PEMP	Bajo (limitada integración con el IPCC y Consejo de Patrimonio)	Necesita incorporar transversalmente el patrimonio en instrumentos de ordenamiento.
Consejo Distrital de Patrimonio Cultural	Emisión de conceptos previos sobre declaratorias, intervenciones y PEMP distritales	Actas, conceptos previos obligatorios, recomendaciones	Bajo (baja visibilidad, participación intermitente)	Debe actualizar su reglamento, mejorar su frecuencia de convocatoria y asesoría técnica.
Comité Técnico de Patrimonio	Asesoría técnica a la Administración distrital en intervenciones y declaratorias BIC, control de reglamentos	Conceptos técnicos sobre intervenciones, recomendaciones, actas de sesión	Alto (normativa vinculante, supervisión y coordinación nacional)	Actor rector nacional. Sus lineamientos deben ser acogidos en el POT distrital.
Escuela Taller Cartagena de Indias	Formación en oficios tradicionales, intervención patrimonial, apoyo técnico a conservación	Informes técnicos, proyectos de restauración, capacitaciones	Medio (proyectos concretos, poca incidencia en política pública)	Modelo exitoso en formación patrimonial. Debe articularse a planes distritales.
Fortificaciones	Asesoría técnica en conservación de fortificaciones, formación especializada	Diagnósticos, intervenciones especializadas, publicaciones	Bajo (funciones específicas, pero desarticuladas del POT)	Debe ser reconocido en el sistema local y vinculado a intervenciones prioritarias.
Sociedad de Mejoras Publicas (SMPC)	Gestión y mantenimiento del espacio público,	Proyectos urbanos, mantenimiento de	Bajo (sin conexión con el POT, aunque	Puede aportar a la sostenibilidad del espacio patrimonial si

ENTIDAD/ ACTOR	FUNCIONES PRINCIPALES	INSTRUMENTOS/ PRODUCTOS	NIVEL DE ARTICULACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES CLAVE
	conservación de bienes de valor histórico	espacios, campañas cívicas	con alto potencial histórico)	se articula normativamente.
Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes	Coordinación del SNPCN, aprobación de PEMP nacionales, lineamientos técnicos y normativos	Política patrimonial, normativas, registros, planes nacionales	Alto (normativa vinculante, supervisión y coordinación nacional)	Actor rector nacional. Sus lineamientos deben ser acogidos en el POT distrital.
Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH)	Protección y declaratoria de patrimonio arqueológico, formulación de PMA	Zonificación arqueológica, licencias, Planes de Manejo Arqueológico (PMA)	Medio (articulación necesaria en zonas arqueológicas distritales)	Clave para Tierra Bomba y zonas arqueológicas. Requiere mayor presencia técnica.
Archivo General de la Nación (AGN)	Gestión del patrimonio documental, declaratorias de BIC archivísticos	Registros y planes de manejo archivístico, PEMP-CDA	Bajo (potencial de integración poco explorado en Cartagena)	Puede complementar estrategias patrimoniales desde el enfoque documental.
Autoridades ambientales en el Distrito	Gestión ambiental en áreas protegidas que contienen valores culturales y naturales	Planes de manejo ambiental con componente patrimonial, informes de compatibilidad	Bajo (sincrónica en zonas naturales, sin mecanismos claros de integración cultural)	Necesario en zonas con doble valor (natural y cultural). Requiere protocolos intersectoriales.
Gerencia de Espacio Público y Movilidad del Distrito	Gestión, recuperación y regulación del uso del espacio público, especialmente en el centro histórico	Planes de manejo de espacio público, autorizaciones, resoluciones, operativos	Medio (actúa en áreas patrimoniales sin articulación clara con IPCC ni PEMP)	Se requiere coordinación normativa e institucional con entidades culturales y patrimoniales
Dirección Administrativa de Control Urbano	Control, inspección y vigilancia sobre licencias urbanísticas. Revisión técnica para intervenciones en bienes inmuebles, incluidas obras en BIC o en su zona de influencia.	Conceptos técnicos previos a licencias de intervención. Revisión de cumplimiento normativo en proyectos sobre BIC.	Media (requiere mayor integración con cultura y planeación)	Actúa como autoridad técnica de control urbano, pero no siempre coordinada con lineamientos patrimoniales.
Oficina Asesora Jurídica	Emisión de conceptos jurídicos, revisión de actos administrativos de declaratoria, autorización de intervención y	Conceptos jurídicos, revisión de actos administrativos, respuesta a tutelas, apoyo en procesos sancionatorios y contractuales.	Alta en trámites administrativos, baja en gestión cultural articulada	. Según Resolución 3344 de 2025, participa en el análisis de legalidad de intervenciones en BIC declarados por el Distrito.

ENTIDAD/ ACTOR	FUNCIONES PRINCIPALES	INSTRUMENTOS/ PRODUCTOS	NIVEL DE ARTICULACIÓN ACTUAL	OBSERVACIONES CLAVE
	sanciones. Garantiza la legalidad en actuaciones administrativas sobre BIC.			

Nota: Análisis de funciones y competencias establecidas en el Decreto 1080 de 2015, Decreto 2358 de 2019, Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008, y el Decreto Distrital 0404 de 2024. Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, 2025

Esta caracterización evidencia que el sistema distrital de patrimonio, aunque funcional en la práctica, carece de reconocimiento explícito, coordinación normativa y articulación programática entre sus actores. La actualización del POT constituye una oportunidad para institucionalizar formalmente este sistema, definiendo sus funciones, competencias y relaciones con los instrumentos de ordenamiento territorial, en concordancia con el Sistema Nacional de Patrimonio Cultural de la Nación (Decreto 1080 de 2015, art. 2.3.1.1; Decreto 2358 de 2019, art. 2.3.1.3).

No obstante, para que dicha institucionalización sea efectiva, resulta fundamental que el nuevo POT supere la visión fragmentada del patrimonio que persiste en la planificación vigente. La consolidación de un sistema funcional de gestión patrimonial requiere, además de actores fortalecidos y articulados, una comprensión integral de las diversas tipologías de patrimonio presentes en el territorio, así como su debida incorporación en los instrumentos normativos, técnicos y territoriales.

Aunque el Decreto 0977 de 2001 hace referencia explícita al patrimonio histórico arquitectónico, no contempla de forma integral otras dimensiones del patrimonio cultural:

- Patrimonio inmaterial: No es reconocido ni se articula a las prácticas sociales, oficios, expresiones artísticas ni festividades vinculadas al territorio, en contravía de lo establecido por la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial (UNESCO, 2003) y por la Ley 1185 de 2008.

- Patrimonio arqueológico: No se incorporan disposiciones para la identificación, protección o delimitación de Áreas Arqueológicas Protegidas (AAP), pese a la presencia de vestigios prehispánicos en sectores como Tierra Bomba, cuyo tratamiento requiere la aplicación del régimen del ICANH y la formulación de Planes de Manejo Arqueológico (PMA) (Ley 1675 de 2013; Decreto 1698 de 2014).

- Patrimonio natural: Aunque el Decreto 0977 de 2001 reconoce ecosistemas estratégicos como determinantes, no los articula como parte del sistema patrimonial, limitando la implementación del enfoque de paisaje cultural y natural contemplado en el Decreto 2358 de 2019 (art. 1).

4.8.7 Referencias

Alcaldía de Cartagena de Indias. (1992). *Acuerdo No. 6 de 1992. Por el cual se reglamenta el patrimonio inmueble del Centro Histórico de Cartagena, se modifica la estructura administrativa del Departamento de Planeación Distrital y se dictan otras disposiciones*.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias. (2001). *Decreto 0977 de 2001 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena*. Cartagena de Indias, Colombia.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias. (2019). *Decreto 0032 de 2019. Por medio del cual se crea la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural (LICBIC) del Distrito de Cartagena como herramienta de gestión patrimonial preventiva y técnica*.

Congreso de Colombia. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Diario Oficial No. 47.013, 20 de julio de 1991.

Colcultura. (1994). *Resolución 043 de 1994. Por medio de la cual se declara el Centro Histórico de Cartagena como conjunto patrimonial, se define su área de influencia, la periferia histórica y se reglamentan normas urbanísticas y de uso del suelo para la gestión patrimonial*.

Congreso de Colombia. (1993). *Ley 99 de 1993 por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables*. Diario Oficial No. 41.146, 22 de diciembre de 1993.

Congreso de Colombia. (1959). *Ley 163 de 1959. Por la cual se dictan normas sobre defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la Nación*. *Diario Oficial*, (30.145), 30 de diciembre de 1959.

Congreso de Colombia. (1994). *Ley 165 de 1994 por medio de la cual se aprueba el Convenio sobre la Diversidad Biológica*. Diario Oficial No. 41.619, 6 de noviembre de 1994.

Congreso de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997 por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones sobre ordenamiento territorial*. Diario Oficial No. 43.091, 18 de julio de 1997.

Congreso de Colombia. (1997). *Ley 397 de 1997 - Ley General de Cultura*. Diario Oficial No. 43.426, 7 de agosto de 1997.

Congreso de Colombia. (2008). *Ley 1185 de 2008 por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 - Ley General de Cultura*. Diario Oficial No. 46.929, 12 de marzo de 2008.

Congreso de Colombia. (2011). *Ley 1454 de 2011 - Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial*. Diario Oficial No. 48.104, 28 de junio de 2011.

Congreso de Colombia. (2013). *Ley 1675 de 2013. Por la cual se establece el marco normativo para la protección, conservación y sostenibilidad del patrimonio cultural sumergido de la Nación*. *Diario Oficial*, (48.838), 30 de julio de 2013.

Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena – IPCC. (s.f.). *Patrimonio cultural de Cartagena*. https://ipcc.gov.co/patrimonio-cultural/

Instituto Colombiano de Antropología e Historia [ICANH]. (2013). *Ley 1675 de 2013 por medio de la cual se reglamenta la protección del Patrimonio Cultural Sumergido en Colombia*. Diario Oficial No. 48.840, 30 de julio de 2013.

Ley 21 de 1991. (1991). *Por medio de la cual se aprueba el Convenio 169 de la OIT sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes*. Diario Oficial No. 39.740, 4 de marzo de 1991.

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible [MADS]. (2014). *Determinantes Ambientales para el Ordenamiento Territorial: Documento metodológico*. Bogotá, Colombia: MADS.

Ministerio de Cultura. (1999). *Resolución 1519 de 1999. Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Hotel Caribe, ubicado en Cartagena de Indias, Bolívar*.

Ministerio de Cultura. (2000). *Resolución 1871 de 2000. Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Claustro e Iglesia de San Francisco, en el sector de Getsemaní de Cartagena de Indias*.

Ministerio de Cultura. (2002). *Resolución 1213 de 2002. Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Edificio del Banco de la República localizado en el Parque de Bolívar del Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar*.

Ministerio de Cultura. (2005). *Resolución 156 de 2005. Por la cual se declara el Buque Insignia ARC "Gloria" de la Armada Nacional como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional*.

Ministerio de Cultura. (2006). *Resolución 1205 de 2006. Por la cual se declara un conjunto de casas de arquitectura republicana localizadas en el barrio Manga de Cartagena de Indias*.

Ministerio de Cultura. (2006). *Resolución 877 de 2006. Por la cual se declara el antiguo claustro San Carlos Borromeo, en Cartagena, como bien de interés cultural de carácter nacional*.

Ministerio de Cultura. (2014). *Decreto 1698 de 2014 por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1675 de 2013 y se dictan otras disposiciones relacionadas con el Patrimonio Cultural Sumergido*. Diario Oficial No. 49.246, 17 de septiembre de 2014.

Ministerio de Cultura. (2015). *Decreto 1080 de 2015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura*. Diario Oficial No. 49.523, 26 de mayo de 2015.

Ministerio de Cultura. (2017). *Resolución 1709 de 2017. Por la cual se establecen condiciones técnicas para la formulación y aplicación de Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) en el Distrito Histórico*. https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Resoluciones/30031901

Ministerio de Cultura. (2018). *Resolución 1560 de 2018 por medio de la cual se adopta el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Conjunto Fortificado de Cartagena*. Bogotá, Colombia.

Ministerio de Cultura. (2019). *Decreto 2358 de 2019 por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1080 de 2015 en lo relacionado con el Patrimonio Cultural de la Nación*. Diario Oficial No. 51.162, 27 de diciembre de 2019.

Ministerio de Cultura. (2024). *Resolución DM 412 de 2024 por medio de la cual se incluye la manifestación "Ángeles Somos" en la Lista Representativa del Patrimonio Cultural Inmaterial de la Nación*. Bogotá, Colombia.

Ministerio de Cultura. (2025). *Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos*. Documento de política. Bogotá, Colombia.

Ministerio del Interior. (2018). *Resolución 0026 de 2018 por la cual se delimita el territorio ancestral de los pueblos indígenas de la Sierra Nevada de Santa Marta denominado "Línea Negra"*. Bogotá, Colombia.

Presidencia de la República de Colombia. (2015). *Decreto 1076 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible*. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=72589

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO]. (2003). *Convención para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial*. París, Francia.

UNESCO. (1984). *Ciudad histórica de Cartagena*. Centro del Patrimonio Mundial. https://whc.unesco.org/es/list/285/

UNESCO. (2003). *Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial*. https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000132540

UNESCO. (2011). *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico*. https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-98.pdf