



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=Z/V7h1LLnKfsrJk949WB9w==>

Cartagena de Indias D. T y C., martes, 23 de abril de 2024
Oficio AMC-OFI-0044827-2024

Señora
MARGARITA BECERRA ANDRADE
Representante Legal
INVERSIONES DOUER & CIA S.A.S
Correo: inversionesdouer-notificaciones@dextonsa.com
Teléfono: 6685772
Ciudad

Asunto: RE: SOLICITUD DE CERTIFICACIONES CON DESTINO A LA DIRECCIÓN GENERAL MARÍTIMA PARA TRAMITE DE CONCESIÓN DEL PROYECTO “ISLA CAPRICCIO”, LOCALIZADO EN ISLA GRANDE – ISLA DE ROSARIO (RADICADO EXT-AMC-23-0152910)

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito dar respuesta a su oficio de la referencia, a través del cual solicita Certificación expedida por la Alcaldía Distrital, Municipal, Gobernación del Departamento del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina o Curaduría correspondiente, en la que conste que el terreno sobre el cual se va a construir el proyecto se ajusta a las normas sobre uso del suelo que haya definido el Plan de Ordenamiento Territorial, en ocasión al desarrollo del proyecto de concesión denominado “ISLA CAPRICCIO”, localizado en Isla Grande – Islas del Rosario.

Revisada la documentación allegada, se procedió a realizar el siguiente análisis en el marco de la competencia que le asiste a la Secretaría de Planeación Distrital, de conformidad con el Decreto 0977 de 2001, por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, y en el marco del Decreto 1811 de 2015, "Por medio del cual se expiden las normas bases para la reglamentación de las actividades en las playas urbanas y rurales en el Distrito de Cartagena de Indias.”.

Así mismo, es competente esta Secretaría en virtud a lo establecido en el artículo 9° de la Resolución 0228 de febrero 26 de 2009 por medio del cual se delegó a la Secretaría de Planeación Distrital la expedición de las certificaciones a que se refiere el numeral 2°, literal a) del artículo 169 del decreto 2324 de 1984, modificado por el artículo 65 del decreto 2106 de 2019, dentro del trámite de concesión que se surte ante la Dirección General Marítima DIMAR, para el uso y goce de las playas marítimas y los terrenos de bajamar, con el cumplimiento de todos los



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=Z/V7h1LLnKfsnJk949WB9w==>

requisitos contenidos en dicha norma y demás disposiciones que la complementen, modifiquen o sustituyan.

A continuación, se relaciona el inventario de documentos aportados por el solicitante

- Plano general de las áreas solicitadas en concesión ante DIMAR
- Descripción general del proyecto (memoria descriptiva)
- Certificado de existencia y representación legal de inversiones Douer Mishaan S.AS.

En ese sentido, se emite el concepto en los siguientes términos:

El proyecto “**CONCESIÓN ISLA CAPRICCIO**” se localiza en Isla Grande – Islas del _Rosario, Distrito de Cartagena de indias, ubicado geográficamente entre las coordenadas planas, sistema de referencia MAGNA - SIRGAS, como se muestra en la siguiente figura.

Figura 1. Localización del proyecto isla Capriccio



Fuente: Georreferenciación SIG SPD

Tabla 1. Coordenadas ubicación geográfica del área de estudio.

PUNTO	ESTE	NORTE
1	4701283.0690	2684380.0050
2	4701270.0878	2684404.8140



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=Z/V7h1LLnKfsrJk949WB9w==>

3	4701315.5064	2684418.5407
4	4701321.3889	2684399.4254
5	4701300.7764	2684386.9699

Fuente: Documento descripción del proyecto.

El proyecto ISLA CAPRICCIO pretende obtener la concesión sobre un área total de 1.114,35 M2 localizados sobre aguas marítimas y en su interior autorización para dos espolones y un muelle, que ocupan un área total de 254,83M2 descritos en la siguiente tabla:

CUADRO DE OBRAS DENTRO DE AREA SOLICITADA EN SONCESION			
ITEM	DETALLE	MEDIDAS	AREA (M2)
01	ESPOLON 1	Longitud 21.79 x ancho de 3.15mts	68,63
02	ESPOLON 2	Longitud 14.52 x ancho de 1.86 mts	27,00
03	MUELLE EN FORMA DE T CONFORMADO POR: - Acceso al muelle, de 17.68 mts de longitud X anchos de 3.47 al este y de 5.29mts al Oeste = 68,41m2 - Una pasarela de 10.53mts X 1.95mts = 20.24m2 - Plataforma de 11.95		159,20
AREA TOTAL OBRAS			254,83

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plano de Usos PFU 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan, se permite informar que la zona donde se propone ubicar el proyecto “**CONCESIÓN DE PLAYA ISLA CAPRICCIO**” se ubica en Islas Grande- Islas del Rosario, en un área que incluye 1.114,35 M2 (mil ciento catorce coma treinta y cinco metros cuadrados) con características técnicas de Playas, Terrenos de Bajamar y/o aguas, conforme a sus coordenadas de georreferenciación, está clasificado como **SUELO DE PROTECCIÓN**, aledaña al suelo suburbano del Distrito, de conformidad a lo establecido en el artículo 45, del Decreto 0977 de 2001.

La definición, el alcance y las medidas de protección aplicable a este tipo de suelos se encuentran en los artículos 25 y 26 del Plan de Ordenamiento Territorial que se transcriben a continuación:

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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=Z/V7h1LLnKfsnjK949WB9w==>

1. Parque Nacional Natural – Corales del Rosario y San Bernardo. Área de reserva declarada 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.

De acuerdo con el Código de los Recursos Naturales Renovables el área de un Parque Nacional Natural se reserva con la finalidad de destinarse a la protección, conservación, y preservación para la perpetuación en su estado natural mediante un régimen de manejo adecuado, consignado en el Decreto 622 de 1977 y desarrollado para este Parque en la Resolución 165 de 1977 y Acuerdo 66 de 1985 de Inderena, la Resolución 1425 de 1996, el Acuerdo 66 de 1985 del Ministerio del Medio Ambiente y el Plan de Manejo del Parque. Las Islas del Rosario y San Bernardo se consideran baldíos reservados a la nación.

De acuerdo con la Resolución 1425 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente, en el Parque quedan prohibidas las actividades diferentes a las de conservación, educación, recreación, cultura, recuperación, control e investigación. Esta reserva es administrada por el Ministerio del Medio Ambiente, a través de la Unidad Especial Administradora de Parques Nacionales Naturales o por quien haga sus veces.

Aunque el parque es submarino, las actividades en los globos de tierra que conforman los archipiélagos de las Islas del Rosario y las de San Bernardo están controladas por la Resolución 1424 de 1996, que prohibió cualquier tipo de obras civiles, submarinas y de superficie y señaló que cualquier tipo de adecuación, reposición o mejora de las construcciones existentes deberá ser autorizada por el Ministerio del Medio Ambiente, quien podría imponer la presentación de un Plan de Manejo Ambiental.

(Subrayado fuera de texto)

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

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

11. 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 o quien haga sus veces. Su condición de paisaje natural y espacio público abierto le imprime el valor ambiental del disfrute visual desde los escenarios marinos y de la ciudad construida



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=Z/V7h1LLnKfsrJk949WB9w==>

Estas áreas protegidas, incluyen las diferentes geoformas que se encuentren en esta franja, por tratarse de bien público y por corresponder a un elemento esencial del paisaje marino del territorio. Por tratarse de zonas no consolidadas, no debe ser ocupada por infraestructura permanente.

La franja de playa marítima, por tratarse de una zona no consolidada, no debe ser ocupada por infraestructura permanente, pueden darse los usos de recreación, turismo, educación y los servicios complementarios o conexos con estos, así como labores de pesca artesanal y recreativa con artes menores.

Se prohíbe la ocupación con estructuras permanentes, excepción hecha de las obras de defensa del frente costero, cuando así se requiera a juicio del Distrito, en acuerdo con DIMAR, la autoridad ambiental, y demás autoridades competentes. También se prohíbe la explotación de materiales de playa como arena y piedra china. Puede permitirse la ocupación con estructuras no permanentes para la prestación de servicios para los usos permitidos, que no demeriten el valor paisajístico ni impida el goce del espacio público a terceros, previo visto bueno de la Secretaría de Planeación Distrital.

Para el manejo y distribución de los usos en la franja de playas marítimas el Distrito, juntamente con DIMAR, la autoridad ambiental y representantes de los usuarios podrán establecer una zonificación de las playas que será controlada por DIMAR a través de la Capitanía del Puerto, o por la entidad que haga sus veces.

La autorización de intervenciones y/o ocupaciones debe contar con el concepto de la Alcaldía de Cartagena, previo estudio de la Secretaría de Planeación Distrital y con la autorización de la autoridad ambiental”

(Subrayado fuera de texto)

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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=Z/V7h1LLnKfsrJk949WB9w==>

En concordancia con lo anterior y la norma citada, la propuesta solicitada no se ajustaría a lo contemplado por el Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a que esta pretende la instalación de estructura de carácter permanente, constituidos por estructura de madera (muelle) que requieren de cimentaciones permanentes que iría en contra de lo establecido en artículo 25, numeral 11, del Decreto 0977 del 2001.

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: Arq. Sofía Margarita Blanco Asesor Externo. *Sofía MB*

Revisó: Arq. Isabel María Polo Bahoque, Profesional Esp. Código 222 Grado 41 *IMPB*

Revisó: German Gonzalez Torres – Asesor Jurídico Externo SPD *GGT*

Aprobó: Paola Saladén Sánchez – Asesora Jurídica SPD *PS*