



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNSz0Q==

Cartagena de Indias D. T y C., martes, 10 de junio de 2025

Oficio AMC-OFI-0081234-2025

Señor;
Javier Andrés Corrales Manjarres
Email: jacorralesm@hotmail.com

Asunto: Respuesta a solicitud identificada con el código de registro EXT-AMC-25-0055333.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaria informa que, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001 y los instrumentos que lo desarrollan, y con respecto al predio identificado con la Referencia Catastral No. 000300210001000, con dirección Isla Pavito, localizado dentro del Archipiélago de las Islas del Rosario de la ciudad de Cartagena de Indias, se encuentra sobre un **SUELO SUBURBANO**, según el artículo 56 y 293 del Decreto 0977 de 2001 y **SUELO DE ÁREA DE PROTECCIÓN PARQUE NACIONAL NATURAL – CORALES DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO**, según el artículo 25 del Decreto 0977 de 2001 y la Resolución 1425 de 1996, del Ministerio del Medio Ambiente.

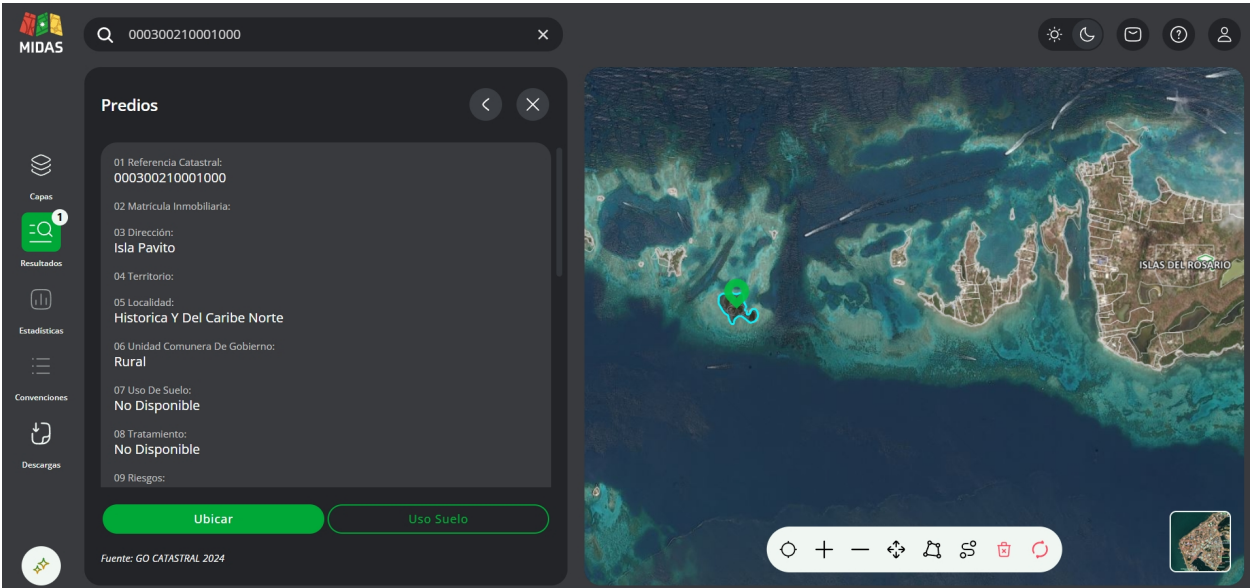


Imagen 01 – Localización del predio identificado con Referencia Catastral No. 000300210001000. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del Suelo (MIDAS) <https://midas.cartagena.gov.co/>.

En tal sentido, el Decreto 0977 de 2001 - POT nos expresa la siguiente normativa aplicable al predio objeto de estudio, así:

“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:

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.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNsZ0Q==>



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.

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.

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, conjuntamente 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.
(...)

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.

ARTICULO 56: DEL SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO. 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.

Hacen parte de este suelo los siguientes territorios localizados en el Plano de Clasificación del Suelo de Territorio distrital No. PFG 5/5:

1. Las islas de Tierra bomba, Barú, archipiélago de San Bernardo e Islas del Rosario y en general, todas aquellas islas localizadas en la Bahía de Cartagena y la Ciénaga de la Virgen.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

2. La Zona Norte del Distrito, delimitada en el Plano de Clasificación del suelo.”

- Énfasis por fuera del texto.

Asimismo, esta Secretaría informa que en la Resolución 1425 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente, nos dice lo siguiente:

“PARÁGRAFO PRIMERO. - Quedan comprendidas dentro de la jurisdicción del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo, el área territorial de la Isla del Rosario, sus Islotes adyacentes y el área territorial de Isla Tesoro ubicadas en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario. Así mismo el área territorial de la Isla Maravilla e Isla Mangle en el Archipiélago de San Bernardo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Quedan excluidos del área realinderada por el presente artículo, los demás globos de terreno ubicados dentro de los límites de ésta, los cuales quedarán sometidos a la reglamentación que sobre zonas amortiguadoras expida el Ministerio del Medio Ambiente – Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales.

ARTÍCULO SEGUNDO. - A partir de la vigencia de la presente Resolución queda prohibida la realización de nuevas construcciones en las Islas e Islotes a que hace referencia el Parágrafo primero del artículo precedente.

ARTÍCULO TERCERO. - Dentro del área quedan prohibidas las actividades diferentes a las de conservación, educación, recreación, cultura, recuperación y control, en especial las contempladas en el Decreto Ley 2811 de 1.974, el Decreto 622 de 1.977 y los reglamentos que para el efecto se expidan.”

- Énfasis por fuera del texto.

En armonía con lo expuesto, se anexa la delimitación del Parque Nacional Natural, Los Corales del Rosario y San Bernardo:



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNSz0Q==>



PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

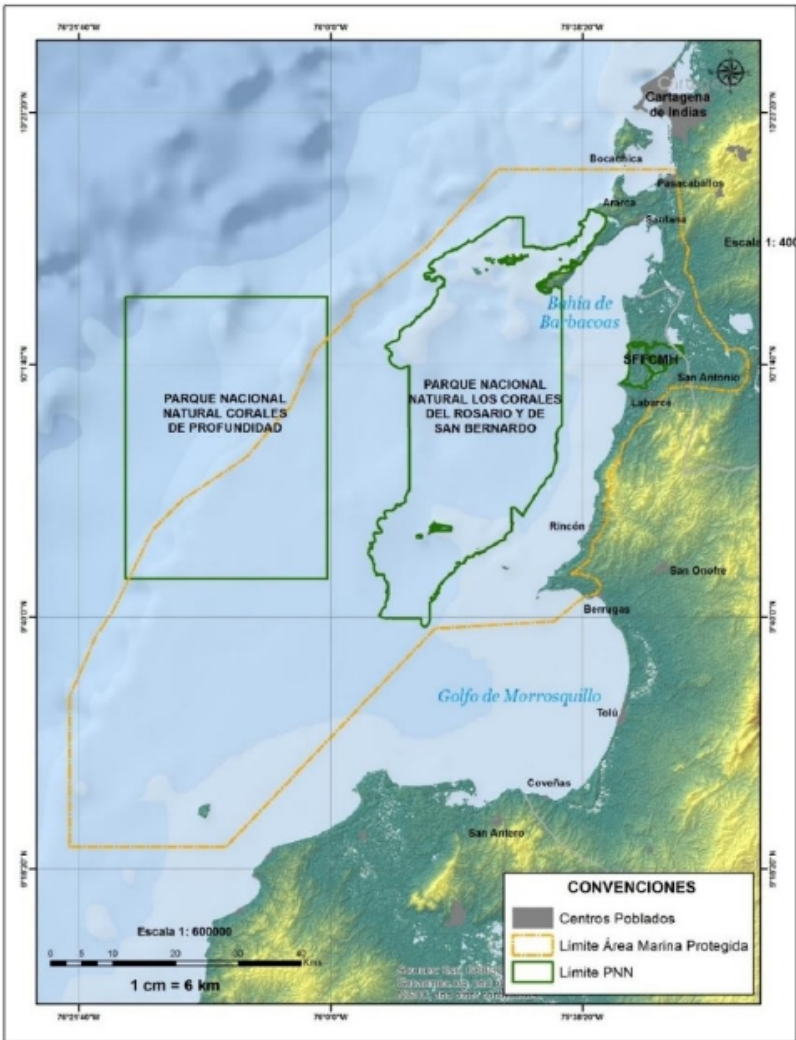


FIGURA 2. ÁREAS PROTEGIDAS DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES EN LA REGIÓN (PNN CRSB, 2018).

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 – Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y en la Resolución 1425 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente, se concluye que en el área correspondiente al Parque Nacional Natural Corales del Rosario y de San Bernardo, identificada dentro del predio objeto de estudio como Suelo de Protección, se encuentran prohibidas todas las actividades distintas a las de conservación, educación, recreación, cultura, recuperación, control e investigación.

Esta reserva es administrada por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, a través de la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales, o por la entidad que haga sus veces.

En ese sentido, se sugiere elevar la correspondiente solicitud a las siguientes autoridades competentes: Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Parques Nacionales Naturales, CARDIQUE, DIMAR, y demás entidades con jurisdicción en la zona, a fin de que se le precisen, aclaren y/o autoricen los permisos requeridos para el desarrollo de cualquier actividad proyectada sobre el área clasificada como Suelo de Protección del Parque Nacional Natural Corales del Rosario y San Bernardo, dentro del predio en estudio.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Resolución N° 160 de 15 de mayo de 2020, “Por la cual se adopta el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo”, que en su artículo 4° y s.s. reglamentó la zonificación del Parque Nacional



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo, con su intención de manejo, asimismo como sus usos y actividades definidos para cada zona.

El presente concepto se expide en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. , según numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento, tampoco consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, así como la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Es importante advertir que desarrollar actividades en un predio sin aprobación previa de licencia urbanística, autorización y/o permiso, implica la configuración de un comportamiento contrario a la integridad urbanística, el cual puede ser objeto de la aplicación de las medidas correctivas de que se trata el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: **Henry Porto Berrio** – Arq. Asesor Externo SPD

Revisó: **Isabel Polo Bahoque** – P.E. Código 219 Grado 35

Revisó: **Gabriela Hernández Gómez** – Asesora Jurídica Externa SPD

Vo. Bo.: **Diana Gil Cantor** – Asesora Jurídica Externa SPD



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

ANEXOS: En el siguiente enlace, puedes descargar los actos administrativos y documentos mencionados:
<https://1drv.ms/f/s!Av7me9oKQ2s0iP0mEzdMKT3uvbDZhA?e=tawC1c>

SEÑORES:
ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA DE PALENACIÓN DISTRITAL
A LA ATENCIÓN DEL SEÑOR
CAMILO REY SABOGAL
alcalde@cartagena.gov.co
notificacionesvuac@cartagena.gov.co
atencionalciudadano@cartagena.gov.co
par@cartagena.gov.co
Secretario de Planeación Distrital

ASUNTO. – CONCEPTO DE USO DE SUELO

JAVIER ANDRÉS CORRALES MANJARRES, varón, mayor de edad, abogado con domicilio en la ciudad de Cartagena de Indias e identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.047.393.289, tarjeta profesional No. 205.728 del Consejo Superior de la Judicatura y con dirección correo electrónica inscrita en el registro nacional de abogados jacorralesm@hotmail.com, concurre a usted al amparo del Artículo 23 de la Constitución Política, para presentar una solicitud de concepto de uso de suelo con fundamento en lo siguiente:

1. PREDIO OBJETO DE LA SOLICITUD DEL CONCEPTO DE USO DE SUELO:

1.1. REFERENCIAS CATASTRALES: 130010003000000210001500000000 y/o 00-03-00-00-0021-0001-5-00-00-0001 y/o 00-03-0021-0001-000 y/o 00-03-0021-0001-001.

1.2. UBICACIÓN:

1.2.1. BARRIO: Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo.
1.2.2. DIRECCIÓN: Isla Pavitos, Isla Pavitos II.

1.3. La Alcaldía Mayor de Cartagena en el Decreto 0977 del 2001 señala en su Cuadra No. 8 áreas de actividad en Suelo Rural SubUrbano sobre el predio de la referencia también se tienen los siguientes usos de suelo:

*“PRINCIPAL: Actividad Turística, Residencial, Vivienda Temporal
COMPATIBLE: Actividad Portuaria 1, Agroindustrial, Comercial 1,
Comercial 2, Industrial 1.
(...)”*

2. CONSIDERACIONES PREVIAS:



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNSz0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

2.1. En los globos de tierra del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario —y en general en todos los predios emergidos que no han sido incluidos expresamente dentro del Parque Nacional Natural Corales del Rosario y de San Bernardo— se encuentran autorizadas las actividades de turismo, recreación y ecoturismo, conforme a la normativa ambiental especial vigente, que regula el uso y manejo del Área Marina Protegida (AMP) establecida para estos territorios insulares.

2.2. El marco jurídico que define esta habilitación se encuentra en la Resolución 0551 de 2022 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, que adopta el Modelo de Desarrollo Sostenible y el Plan de Manejo Ambiental del AMP de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo. Este acto administrativo tiene naturaleza reglamentaria, desarrolla la política ambiental nacional en cumplimiento del Decreto 1076 de 2015 y responde a la obligación de zonificar y gestionar de manera diferencial las áreas insulares del país, conforme a los principios de desarrollo sostenible y conservación in situ.

2.3. Según el artículo 2.2.2.1.2.1 del Decreto 1076 de 2015, que compila y sustituye el anterior Decreto 1743 de 1994:

“Las estrategias complementarias de conservación in situ son medidas de gestión del territorio que, sin formar parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales, contribuyen a los objetivos de conservación y uso sostenible de la biodiversidad, y pueden permitir actividades humanas compatibles con dichos fines.”

2.4. La misma norma indica que las estrategias como el AMP no equivalen a áreas del SINAP, y por tanto no están sujetas a las prohibiciones estrictas del régimen de reserva natural, permitiendo en su lugar actividades productivas, turísticas, habitacionales o de infraestructura bajo condiciones de sostenibilidad y regulación específica.

2.5. En aplicación de lo anterior, el Plan de Manejo Ambiental adoptado mediante la Resolución 0551 de 2022 establece una zonificación ambiental donde se define al Sector 3 —que abarca la mayor parte del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario— como una “zona de uso sostenible y de



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNS20Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

aprovechamiento", en la cual se permiten expresamente las siguientes actividades:

- Turismo
- Ecoturismo
- Recreación
- Construcción y adecuación de infraestructura de bajo impacto

2.6. Esta zonificación tiene carácter vinculante para todas las entidades del orden nacional y territorial, al tratarse de un instrumento de planificación ambiental adoptado por el Ministerio competente en desarrollo de la Ley 99 de 1993, en especial los artículos 1º, 3º, 4º y 6º, que consagran como principios del Sistema Nacional Ambiental (SINA) el uso sostenible, la descentralización funcional y la prevalencia del interés general ambiental.

2.7. En contraposición, el artículo 25 del Decreto 0977 de 2001 (POT del Distrito de Cartagena) hace referencia a las Islas del Rosario como baldíos reservados a la Nación, y señala que el parque natural comprende la zona submarina donde se ubican los corales. Esta norma no prohíbe el uso recreativo o turístico del suelo emergido, pero tampoco desarrolla una regulación detallada sobre los usos admitidos en los predios insulares. Frente a esto, debe tenerse en cuenta que el POT es un acto administrativo de alcance distrital y anterior en el tiempo, mientras que la Resolución 0551 de 2022 constituye una reglamentación nacional, posterior y específica, dictada en desarrollo de una norma con fuerza de ley como lo es la Ley 99 de 1993.

2.8. En caso de que existiese alguna contradicción o superposición entre ambas disposiciones, debe prevalecer la norma posterior, superior y especial, conforme lo dispone el artículo 71 del Código Civil, que establece que "la derogación de una ley puede ser expresa o tácita, y esta última tiene lugar cuando la nueva ley contiene disposiciones contrarias a la anterior".

2.9. Así mismo, el principio de jerarquía normativa impone que los instrumentos locales de ordenamiento territorial deben ajustarse y armonizarse con los lineamientos de ordenamiento ambiental del territorio establecidos por el Ministerio de Ambiente. El artículo 209 de la Constitución Política consagra el principio de coordinación y armonía entre autoridades administrativas, lo que implica que ninguna dependencia distrital —como la



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

Secretaría de Planeación— puede desconocer lo dispuesto en el régimen ambiental nacional vigente.

2.10. En virtud de lo anterior, resulta claro que los usos de turismo, recreación, ecoturismo y aprovechamiento sostenible no solo están permitidos en los globos de tierra del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario que no hacen parte del núcleo del Parque Nacional Natural, sino que se encuentran formalmente autorizados y reglamentados por la Resolución 0551 de 2022, como parte de una estrategia de conservación activa y uso regulado del territorio.

2.11. Por tanto, debe concluirse que las actividades turísticas y recreativas en estos predios no solo son legalmente posibles, sino que están expresamente habilitadas por un régimen jurídico vigente, especial y posterior, que goza de superioridad normativa frente a disposiciones distritales previas. En consecuencia, toda interpretación restrictiva fundada en normas anteriores debe ceder ante el principio de legalidad, la especialidad del régimen ambiental y la jerarquía normativa constitucional.

3. INFOMACIÓN DE SECRETARÍA DE HACIENDA - RECONOCIMIENTO FISCAL Y CATASTRAL DEL USO RECREATIVO Y TURÍSTICO DEL PREDIO:

3.1. Reconocimiento fiscal del uso por parte de la Secretaría de Hacienda Distrital: Conforme a lo constatado en el recibo oficial de pago de impuesto predial unificado No. 20250440284, emitido por la Secretaría de Hacienda Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, el predio objeto de análisis se encuentra registrado con el siguiente uso de suelo: "SUBURBANOS DEDICADOS A LA RECREACIÓN Y TURISMO", como se ilustra a continuación:

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C
SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL

RECIBO OFICIAL DE PAGO NO.
20250440284

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		CO-03-00-00-0021-0001-5-20-00-0001		VENCE:	23/05/25
REFERENCIA CATASTRAL	90-03-0021-0001-001				
MATRICULA INMOBILIARIA	-	DIRECCIÓN:	ISLA PAYITO		
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2): 3		ÁREA CONSTRUIDA (M2): 125		AVALÚO: \$77.314.000	
DESTINO	SUBURBANOS DEDICADOS A LA RECREACIÓN Y TURISMO	ESTRATO	NO APLICA ESTRATO		TARIFA: 10,5/1000

3.2. Este uso, determinado para efectos fiscales, constituye una declaración expresa del Distrito sobre la naturaleza funcional y económica del inmueble, con base en la información suministrada por el sistema



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNS20Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

catastral vigente. En consecuencia, el cobro del tributo predial sobre esta base implica que la administración distrital reconoce y acepta la viabilidad jurídica y económica de dicho uso sobre el predio, conforme a las disposiciones del ordenamiento territorial y ambiental aplicable.

3.3. Naturaleza jurídica del catastro multipropósito:

3.3.1. De conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 (modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023), el catastro multipropósito es un servicio público esencial que cumple múltiples funciones legales, fiscales y administrativas. Entre ellas:

3.3.1.1. Fortalecer el sistema tributario territorial a través de la base gravable predial.

3.3.1.2. Apoyar la seguridad jurídica sobre el uso y propiedad de los inmuebles.

3.3.1.3. Servir como insumo técnico para la planificación territorial, urbanística y ambiental.

3.3.2. El uso registrado del suelo no es meramente informativo, sino que constituye un atributo económico formal del inmueble que tiene efectos jurídicos frente a las entidades públicas. Según el artículo 8 de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC:

“Los atributos físicos, jurídicos y económicos de los inmuebles registrados en el catastro multipropósito tienen fuerza vinculante para las entidades públicas que los utilicen, salvo prueba en contrario debidamente sustentada.”

3.3.3. Asimismo, el parágrafo del artículo 3.8.3 de dicha norma dispone que:

“La información contenida en la base catastral debe ser consistente con el uso real del inmueble, la destinación económica y la normatividad territorial aplicable.”

3.4. Congruencia entre el uso facturado y la legalidad del uso permitido:

3.4.1. El hecho de que el Distrito —a través de su Secretaría de Hacienda— haya emitido una factura de impuesto predial con destino específico de uso “recreación y turismo” implica una aceptación administrativa del uso del suelo en los términos previstos por el ordenamiento territorial vigente (Decreto 0977 de 2001). Si el Estado liquida y cobra un tributo sobre esa base, se debe entender que ese es el uso permitido y jurídicamente habilitado para el inmueble, salvo que exista un acto administrativo expreso que lo modifique o suspenda, lo cual no se evidencia en este caso.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNSz0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

3.4.2. Esta interpretación se sostiene en el principio de congruencia y coordinación administrativa consagrado en el artículo 209 de la Constitución Política, el cual obliga a que las decisiones del Estado sean armónicas y no contradictorias entre sus distintas dependencias. No puede una oficina distrital —por ejemplo, Planeación— desconocer el uso de suelo reconocido por otra —como Hacienda— sin mediar un procedimiento legal válido que corrija dicho atributo.

3.4.3. En este sentido, si el Distrito factura al contribuyente el impuesto predial con base en un uso recreativo y turístico, es porque reconoce tácita y expresamente la legitimidad de desarrollar ese tipo de actividades en el inmueble, debiendo respetarse tal condición mientras no sea objeto de modificación formal conforme al principio de legalidad administrativa.

3.4.4. El uso de suelo como "SUBURBANO DEDICADO A LA RECREACIÓN Y TURISMO" señalado en el recibo de impuesto predial constituye un reconocimiento tácito, técnico y fiscal del Distrito sobre el uso permitido del predio. Este uso se presume legal, legítimo y válido, y vincula a todas las dependencias distritales, incluidas aquellas encargadas del control urbanístico y ambiental. Pretender lo contrario supondría desconocer actos administrativos vigentes sin el debido proceso y vulnerar los principios de confianza legítima y coordinación institucional.

4. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

4.1. La Resolución 1425 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente "Por la cual se realindera el Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y se modifica su denominación", establece que:

"ARTÍCULO PRIMERO: Modificar el Artículo Primero del Acuerdo No. 0093 del 15 de diciembre de 1987, aprobado mediante Resolución Ejecutiva No. 059 del 5 de abril de 1988 del Ministerio de Agricultura, el cual quedara así: Con el objeto de conservar la flora, la fauna, las bellezas escénicas naturales, los complejos geomorfológicos y las manifestaciones históricas o culturales con fines científicos, recreativos o estéticos, realindérase el Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario, en un área aproximada de CIENTO VEINTE MIL HECTAREAS (120.000 Has), ubicada dentro de la jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en el Departamento de Bolívar, la cual se denominará en adelante PARQUE NACIONAL NATURAL LOS CORALES DEL ROSARIO Y DE SAN BERNARDO, comprendida dentro de los siguientes linderos: (...)



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

PARAGRAFO PRIMERO. – *Quedan comprendidas dentro de la jurisdicción del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo, el área territorial de la Isla del Rosario, sus islotes adyacentes y el área territorial de Isla Tesoro Ubicadas en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario (...)*

4.2. Es de precisar, que la resolución en mención tan solo establece que son Isla del Rosario y Isla Tesoro las que hacen parte del Parque Nacional Natural y es por lo cual que de las 31 islas que conforman el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario 29 de estas no son parte del Parque Nacional. Entre estas no es parte la conocida como Isla Grande.

4.3. La Resolución 1425 de 1996 “Por la cual se realindera el Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y se modifica su denominación”, señala que:

“ARTÍCULO PRIMERO: (...) PARAGRAFO SEGUNDO. - Quedan excluidos del área realindrada por el presente artículo, los demás globos de terreno ubicados dentro de los límites de ésta, los cuales quedarán sometidos a la reglamentación que sobre zonas amortiguadoras expida el Ministerio del Medio Ambiente – Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales”.

4.4. Conforme lo anterior los globos de terreno ubicados dentro del límite del Parque Nacional se rigen es por la reglamentación de zonas amortiguadoras.

4.5. La Resolución 1425 de 1996 “Por la cual se realindera el Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y se modifica su denominación”, dispone que:

“ARTÍCULO TERCERO. - *Dentro del área quedan prohibidas las actividades diferentes a las de conservación, educación, recreación, cultura, recuperación y control, en especial las contempladas en el Decreto Ley 2811 de 1974, el Decreto 622 de 1997 y los reglamentos que para el efecto se expidan”*

4.6. De conformidad con la norma antes transcrita el Parque Nacional Natural Corales del Rosario y San Bernardo es submarino porque ahí se encuentran los corales que rodea las islas del rosario y de san bernardo, por tanto, la prohibición de las actividades diferentes a las de conservación, educación, recreación, cultural, recuperación y control solo aplica para esta área y no para los globos de terreno del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario catalogados como zona amortiguadora.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCns20Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

4.7. También señala el Artículo 25 del Decreto 0977 del 2001:

"Las Islas del Rosario y San Bernardo se consideran baldíos reservados a la nación".

4.8. El citado artículo 25 del Decreto 0977 de 2001, señala que el parque comprende la Zona Submarina en donde se encuentran los corales que rodean las Islas del Rosario y las Islas del San Bernardo. Se debe tener en cuenta en igual medida lo que indica el citado artículo, aunque el parque es submarino, las actividades en los Globos de Tierra que conforman los archipiélagos de Islas del Rosario y los de San Bernardo están controlados por la Resolución 1424 de 1996.

4.9. Conforme lo anterior, no hay lugar a dudas que el Parque Nacional Natural Corales del Rosario es la zona submarina y que no son parte del Parque Nacional los Globos de tierra que conforman el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario.

4.10. Por tanto, las Islas del Rosario y San Bernardo **NO** son Parque Nacional Natural pues como lo definió la misma norma el "el parque comprende la zona submarina en donde se encuentran los corales que rodean las Islas del Rosario y las Islas de San Bernardo".

4.11. Los predios rurales ubicados en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, tienen como usos principales de acuerdo al POT, la Actividad Turística, Residencial, Vivienda Temporal y son compatibles con los Usos Actividad Portuaria 1, Agroindustrial, Comercial 1, Comercial 2 e Industrial 1.

4.12. La Resolución No. 1610 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, señala que:

"Se podrán realizar las labores de adecuación, reposición o mejora de las construcciones ya existentes en el área del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario, en las Islas del Rosario, en los demás cayos, islas, islotes, ubicados al interior de los límites del Parque y las islas y bajos coralinos que conforman el archipiélago de San Bernardo, siempre estas labores estén circunscritas al simple mantenimiento y conservación de las construcciones y previamente obtengan las licencias, permisos y autorizaciones que en cada caso se exija la ley".

4.13. La Resolución 0163 del 01 de septiembre de 2009 de la UAE PARQUES NACIONALES NATURALES, por la cual se reglamentan las labores de



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

adecuación, reposición o mejora a las construcciones existentes en el Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo, señala que:

"Están incluidas dentro de las labores de adecuación, reparación o mejora, entre otras las siguientes: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los elementos constitutivos de las construcciones existentes ubicadas en el Parque Nacional Natural los Corales del Rosario y de San Bernardo".

4.14. La Resolución No. 0551 del 25 del Mayo del 2022 del Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, "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" considera que:

"(...) Que, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 2.2.2.1.2.1. del Decreto 1076 de 2015, el Área Marina Protegida de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo no es un área protegida del SINAP, sino una estrategia de conservación in situ, por lo tanto, su manejo se debe hacer conforme a su categoría actual sin perjuicio de su denominación, respetando las determinantes ambientales existentes".

(...)

Que mediante la Resolución 045 de 2003, del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT se dispuso la elaboración de un Modelo de Desarrollo Sostenible para los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo.

Que el artículo segundo de la citada resolución estableció como objetivo general: Promover, a través de la formulación de un Modelo de Desarrollo Sostenible, la adopción de medidas que permitan la restauración, conservación, manejo y uso sostenible de los ecosistemas presentes en el área, como apoyo a las comunidades locales, con el fin de lograr el aprovechamiento sostenible y alternativo de los recursos ambientales (...)".

4.15. En ese orden de ideas se precisa que el Plan de Manejo del Área Marina Protegida, adoptado mediante la Resolución 551 del 2022, se indica para cada uno de los sectores los usos, actividades y condicionales aplicables en estos.

4.16. En lo que respecta al Plan de Manejo del Área Marina Protegida de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo, este establece una zonificación específica para sus sectores.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

4.17. El Plan de Manejo del Área Marina Protegida de los Archipiélagos del Rosario y San Bernardo elaborado por el Ministerio del Medio Ambiente, Cardique, Dirección General Marítima, Agencia Nacional de Tierras, UAE Parques Nacionales Naturales y Carsucre, señala que:

4.17.1. Folio 17:

"La zonificación contenida en el documento corresponde a la establecida mediante la Resolución 679 de 2005, la cual incluye zonas de protección, recuperación, uso especial y uso sostenible, aunque se indica que "la actualización o modificación de la zonificación, usos y delimitación del AMP, se documentara en el Plan de Manejo del AMP (...)"

Así mismo se analizan los usos de suelo para cada una de las islas, donde las islas del Rosario son utilizadas en un 80% para el uso turístico, 10% residencial, 5% agropecuaria (cultivos de pancoger); 3% comercial y 2% institucional (...)"

4.17.2. Folio 19:

"Los objetivos específicos que orientan la creación del AMP ARSB son:

Realizar actividades económicas importantes en niveles sostenibles de uso tales como el turismo y la pesca que estén en armonía con la naturaleza y la preservación de la trama social y cultural de las comunidades concemientes".

4.17.3. Folio 20:

"Para el AMP las zonas con mayor potencial de visitas turísticas anuales corresponden a las que cuentan con un área mayor de playas, en este caso el Archipiélago del Rosario y de San Bernardo en el área insular (...).

4.17.4. Folio 82:

"La ocupación de los Archipiélagos se ha dado en la medida que estos aportan recursos y servicios importantes para sus habitantes y usuarios, que se pueden resumir en cinco (5) categorías: de Conservación, Recuperación, Turística, Agrícola y Urbano".

4.17.5. Folio 101:



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

“La zonificación ambiental es el proceso mediante el cual se busca ordenar adecuadamente un área geográfica dividiéndola en unidades especiales con similitudes en sus componentes bióticos, físicos o socioculturales, para luego aplicar criterios que permitan agrupar estas unidades con el fin de establecer sus necesidades de manejo y conservación. En áreas costeras y marinas, la zonificación debe tener una perspectiva social debido a su estatus de bienes de uso público, algo que no sucede en zonas totalmente continentales.

4.17.6. Folio 102:

“Sector 3. Comprende la Península de Barú – zona costera continental. Desde Punta Barú hacia el norte hasta la desembocadura del Canal del Dique en la Bahía de Cartagena y hacia el sur hasta el límite con el municipio de San Onofre. Este sector incluye los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo en su parte emergida”.

4.17.7. A Folio 103 se define el Sector 3, que comprende el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario como una Zona de Uso Sostenible y de Aprovechamiento.

4.17.8. Folio 108:

“c) Zona de uso sostenible: Incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación del área protegida. Contiene las siguientes subzonas:

a.Subzona para el aprovechamiento. Son espacios definidos con el fin de aprovechar en forma sostenible la biodiversidad contribuyendo a su preservación o restauración.

b.Subzona para el desarrollo: Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales, habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y la construcción y ejecución de proyectos de desarrollo, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación del área protegida”.

4.17.9. A Folio 117 se señalan los usos de suelo permitidos en el Sector 3 antes descrito:

-Turismo
-Ecoturismo.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNSz0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

- Recreación
- Construcción y/o adecuación de infraestructura de bajo impacto y compatible con los objetivos del AMP"

4.17.10. A Folio 118 del Plan la Siguiente ilustración:

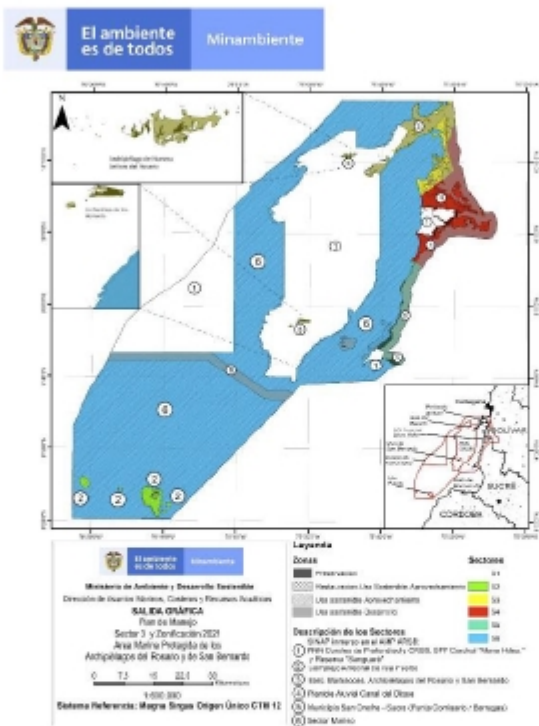


Figura 38. Delimitación y zonificación ambiental del sector No 3 del AMP ARSB.

4.17.11. Es entonces claro, que conforme el Plan de Manejo, el Sector 3 del mismo del que hacen parte las Islas del Rosario, permite realizar las actividades de Turismo, Ecoturismo, Recreación e incluso la construcción de infraestructura de bajo impacto.

5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO COMO SUBURBANO Y DESTINADO AL USO TURÍSTICO EN LA PLANIFICACIÓN DISTRITAL:



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNS20Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

El uso de recreación y turismo en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, tiene respaldo explícito en la planificación territorial distrital, tanto en la normatividad contemporánea como en la histórica.

5.1. Clasificación actual: Suelo Suburbano según el Decreto 0977 de 2001 (POT de Cartagena):

5.1.1. El Decreto 0977 de 2001, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias, establece en su artículo 56 lo siguiente:

"ARTÍCULO 56. DEL SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO. 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."

5.1.2. Agrega el mismo artículo:

"Hacen parte de este suelo los siguientes territorios localizados en el Plano de Clasificación del Suelo del Territorio distrital No. PFG 5/5:

- 1. Las islas de Tierra Bomba, Barú, Archipiélago de San Bernardo e Islas del Rosario y en general, todas aquellas islas localizadas en la Bahía de Cartagena y la Ciénaga de la Virgen."*

5.1.3. Esto significa que el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, siempre que no estén incorporadas expresamente al Parque Nacional Natural es suelo suburbano según la clasificación oficial, lo que habilita usos económicos compatibles con la vocación ambiental, como el turismo de bajo impacto, la recreación organizada y la eco construcción con servicios autónomos.

5.1.4. Clasificación histórica: Zona de Reserva Turística según el Decreto 184 de 1978

5.1.5. Antes de la expedición del POT de 2001, el Decreto 184 de 1978, mediante el cual se aprueba el Plan de Desarrollo Físico del Municipio de Cartagena de Indias (Acuerdo Municipal No. 30 de 1978), estableció expresamente la vocación turística del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNSz0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

5.1.6. El artículo 197 del Decreto 184 de 1978 señaló con claridad:

“ARTÍCULO 197. El Parque Nacional Natural de las Islas del Rosario incluirá exclusivamente los arrecifes coralinos parcialmente sumergidos. Las islas, o sea la tierra firme de éstas no incluidas en el anterior Parque, constituirán la zona de reserva turística, bajo responsabilidad de la Corporación Nacional de Turismo.”

5.1.7. Esta disposición evidencia que, desde hace más de cuatro décadas, las islas no incorporadas formalmente al Parque Nacional fueron concebidas como áreas aptas para el desarrollo turístico, sujetas a planificación especial pero no bajo régimen de exclusión ambiental absoluta.

5.1.8. En concordancia con este planteamiento, el artículo 198 del mismo decreto estableció directrices para reglamentar las construcciones y ocupaciones en dichas islas, procurando el equilibrio entre desarrollo turístico y protección ecológica, anticipándose a lo que posteriormente se consolidaría como uso de suelo suburbano con enfoque sostenible.

5.1.9. Lo anterior revela que existe una continuidad normativa y territorial desde 1978 hasta el presente, que reafirma la clasificación del predio como apto para actividades de turismo y recreación, siempre que se respeten las normas ambientales vigentes.

5.1.10. Dado que el Decreto 184 de 1978 sigue vigente en lo no derogado por el POT de 2001, y considerando que dicho POT no revoca expresamente esta destinación de reserva turística, subsiste su aplicabilidad como soporte interpretativo complementario, conforme a los principios de integración normativa del artículo 26 de la Ley 388 de 1997.

5.1.11. Por tanto, tanto por el régimen actual (Decreto 0977 de 2001) como por la planificación histórica (Decreto 184 de 1978), el predio se encuentra legítimamente destinado a un uso suburbano y turístico, habilitado para actividades como recreación, ecoturismo, servicios turísticos de bajo impacto y usos residenciales compatibles.

6. EXCLUSIÓN DEL PREDIO DEL PARQUE NACIONAL NATURAL Y APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN DEL ÁREA MARINA PROTEGIDA

6.1. Realinderamiento del Parque Nacional Natural – Resolución 1425 de 1996:

6.1.1. La delimitación del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y San Bernardo se encuentra regulada por la Resolución No. 1425 del 20 de



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCNS20Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

diciembre de 1996, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, por medio de la cual se realindera el área protegida y se modifica su denominación. En el artículo primero, la resolución redefine la extensión y límites del parque, estableciendo expresamente que:

"Quedan comprendidas dentro de la jurisdicción del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo, el área territorial de la Isla del Rosario, sus islotes adyacentes y el área territorial de Isla Tesoro ubicadas en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario."

6.1.2. Asimismo, la misma norma, en su parágrafo segundo, dispone de forma clara e inequívoca lo siguiente:

"Quedan excluidos del área realinderada por el presente artículo, los demás globos de terreno ubicados dentro de los límites de ésta, los cuales quedarán sometidos a la reglamentación que sobre zonas amortiguadoras expida el Ministerio del Medio Ambiente – Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales."

6.1.3. Este parágrafo tiene plena fuerza normativa y deja fuera del Parque Nacional a todas aquellas islas y predios no mencionados de manera expresa, como es el caso de Isla Pavitos, Isla Pavitos II y Isla Grande, entre otros. Al no estar comprendidos dentro de los linderos del Parque Nacional, tales predios no están sujetos a la restricción categórica del artículo tercero de la misma resolución, que prohíbe las actividades distintas a conservación, educación, recreación, cultura, recuperación y control dentro del área protegida.

6.1.4. Inaplicabilidad de la prohibición absoluta del artículo 3 de la Resolución 1425 de 1996

6.1.5. El artículo 3 de la Resolución 1425 de 1996 establece:

"Dentro del área [del Parque Nacional Natural] quedan prohibidas las actividades diferentes a las de conservación, educación, recreación, cultura, recuperación y control, en especial las contempladas en el Decreto Ley 2811 de 1974, el Decreto 622 de 1977 y los reglamentos que para el efecto se expidan."

6.1.6. Dicha disposición solo aplica a la zona efectivamente alinderada como Parque Nacional Natural, es decir, a la Isla del Rosario (Se refiere a la Isla más al sur del Archipiélago), la Isla Tesoro y sus islotes adyacentes. Esta restricción no se extiende a los predios expresamente excluidos del parque,



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

como el presente, los cuales se rigen por otro régimen jurídico ambiental: el de zona amortiguadora y Área Marina Protegida.

6.1.7. Interpretar que el artículo 3 extiende sus efectos a predios no incorporados al parque violaría el principio de legalidad y taxatividad de las restricciones ambientales, consagrado en los artículos 6 y 58 de la Constitución Política, según los cuales toda limitación a la propiedad debe emanar directamente de la ley o de norma con fuerza jurídica equivalente, y no puede presumirse por analogía o extensión.

6.2. Aplicación obligatoria del régimen del Área Marina Protegida – Resolución 0551 de 2022:

6.2.1. Para los predios excluidos del Parque Nacional, como lo dispone expresamente el párrafo segundo del artículo 1 de la Resolución 1425 de 1996, debe aplicarse la reglamentación que expida el Ministerio del Medio Ambiente sobre las zonas amortiguadoras.

6.2.2. En cumplimiento de este mandato, el Ministerio de Ambiente adoptó la Resolución No. 0551 del 25 de mayo de 2022, “por la cual se adopta el Modelo de Desarrollo Sostenible y el Plan de Manejo Ambiental del Área Marina Protegida (AMP) de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo”.

6.2.3. En este acto normativo, el territorio se divide en sectores, y el predio objeto de análisis se encuentra ubicado en el Sector 3 – Zona de Uso Sostenible y de Aprovechamiento, conforme a lo previsto en el plan.

6.2.4. Dicha zonificación permite expresamente: Turismo, Ecoturismo, Recreación y Construcción y/o adecuación de infraestructura de bajo impacto.

6.2.5. La resolución precisa que estos usos se deben desarrollar en armonía con los objetivos de conservación y con sujeción a licencias o permisos ambientales cuando sean exigibles.

6.3. Jerarquía normativa y especialidad del régimen de zonas amortiguadoras

6.3.1. Debe recordarse que el ordenamiento ambiental colombiano diferencia entre:

6.3.2. Las zonas núcleo de los parques naturales, sujetas a protección absoluta.

6.3.3. Las zonas de amortiguación o influencia, en las que se permiten actividades sostenibles sujetas a planificación ambiental.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

6.4. Esta diferenciación se encuentra prevista en el Decreto 622 de 1977 (régimen de Parques Nacionales), el Decreto 1076 de 2015 (Compilación del Sector Ambiente), y los principios de ordenamiento ecológico del territorio establecidos en la Ley 99 de 1993.

6.5. Por tanto, el hecho de que el predio se encuentre fuera del área núcleo del Parque Nacional pero dentro del ámbito geográfico del AMP, impone como régimen aplicable el del Plan de Manejo de la AMP, no el del área de reserva estricta. Esto ha sido reconocido por el propio Ministerio de Ambiente y por Parques Nacionales Naturales en múltiples actos administrativos, que distinguen claramente entre ambas figuras.

6.6. De acuerdo con el marco normativo vigente, el predio en cuestión no está incluido en el Parque Nacional Natural Corales del Rosario y San Bernardo, sino en una zona de amortiguación regulada por el Plan de Manejo del Área Marina Protegida (Resolución 0551 de 2022). Por lo tanto, no le son aplicables las restricciones absolutas del artículo 3 de la Resolución 1425 de 1996, sino las normas específicas de zonificación ambiental para zonas de uso sostenible y de aprovechamiento, en las cuales se permite el uso turístico, recreativo y de infraestructura de bajo impacto, conforme a licenciamiento ambiental cuando corresponda.

7. PETICIÓN:

7.1. CERTIFICAR que el uso del suelo del predio referido, conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 0551 del 25 de mayo de 2022 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se encuentra ubicado en el Sector 3 del Plan de Manejo del Área Marina Protegida de los Archipiélagos del Rosario y de San Bernardo, clasificado como zona de uso sostenible y de aprovechamiento, en el cual se permite expresamente el desarrollo de actividades de turismo, ecoturismo, recreación y construcción de infraestructura de bajo impacto ambiental.

7.2. CERTIFICAR que el uso del suelo del predio objeto de solicitud permite el desarrollo de actividades de conservación, recreación y cultura, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Decreto 0977 de 2001, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias, en cuanto a las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario.

7.3. CERTIFICAR que, de conformidad con la información contenida en la plataforma MIDAS y el cuadro de actividades del Decreto 0977 de 2001,



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCns20Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

Cuadra No. 8, el uso de suelo para el predio referido permite las siguientes actividades:

- **PRINCIPAL:** Actividad Turística, Residencial, Vivienda Temporal
- **COMPATIBLE:** Actividad Portuaria 1, Agroindustrial, Comercial 1, Comercial 2, Industrial 1

Y que dicho predio se encuentra ubicado fuera del ámbito geográfico delimitado por la Resolución 1425 de 1996 como parte del Parque Nacional Natural.

7.4. **CERTIFICAR** que en el predio objeto de solicitud se permite el desarrollo de actividades comprendidas dentro del CIU 9329, correspondiente a “otras actividades recreativas y de esparcimiento”, entre las cuales se encuentran: actividades propias de parques recreativos, playas, alquiler de casetas, taquillas, hamacas y demás usos de baja intervención compatibles con el uso turístico de zonas costeras e insulares.

7.5. **CERTIFICAR** que, conforme al recibo de impuesto predial unificado No. 20250440284, expedido por la Secretaría de Hacienda Distrital, el uso catastral del predio figura como: “**SUBURBANO DEDICADO A LA RECREACIÓN Y TURISMO**” y que dicho uso debe entenderse como jurídicamente aceptado por el Distrito, de conformidad con el principio de congruencia administrativa previsto en el artículo 209 de la Constitución Política y con el artículo 8 de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC, salvo que exista acto administrativo en firme que disponga lo contrario.

7.6. **CERTIFICAR** que, conforme al artículo 56 del Decreto 0977 de 2001, el predio se encuentra clasificado como suelo suburbano, categoría que permite la coexistencia de usos rurales y urbanos, incluyendo actividades de bajo impacto relacionadas con el turismo, recreación, vivienda no nucleada, ecoturismo y servicios turísticos, siempre que respeten las condiciones de densidad, intensidad y prestación de servicios establecidos en el POT.

7.7. **CERTIFICAR** que, conforme a la interpretación oficial emitida por la Secretaría de Planeación Distrital en los oficios AMC-OFI-0079296-2023 (20 de septiembre de 2023) y AMC-OFI-0030934-2023 (12 de mayo de 2023), no existe prohibición normativa expresa para los usos de turismo, recreación, vivienda temporal o servicios turísticos en los globos de tierra del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario que no se encuentren incorporados dentro del área realinderada del Parque Nacional Natural según la Resolución 1425 de 1996.

7.8. **CERTIFICAR** que el predio objeto de esta solicitud no se encuentra incluido en el área núcleo del Parque Nacional Natural Corales del Rosario



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=JzknCholG8Dzm6KeCnsZ0Q==>

Javier Andrés Corrales Manjarres
Abogado

y San Bernardo, conforme a la delimitación establecida en la Resolución 1425 de 1996 y, por tanto, su régimen aplicable es el previsto para las zonas de amortiguación, conforme al Plan de Manejo del Área Marina Protegida (Resolución 0551 de 2022), lo que permite actividades de aprovechamiento sostenible como el turismo, recreación y ecodesarrollo, bajo las condiciones ambientales exigibles por la normativa.

8. NOTIFICACIONES:

El suscrito autoriza recibir notificaciones personales a través del correo electrónico jacoralesm@hotmail.com

Con respeto suscribe;

JAVIER ANDRÉS CORRALES MANJARRES
C.C. 1.047.393.289
T.P. 205.728