

RESOLUCION No.  
12 SEP. 2023

Nº - 1423

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

EL DIRECTOR GENERAL DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE -  
CARDIQUE, en ejercicio de las atribuciones legales, en especial las conferidas en la Ley 99 de 1993 y,

#### CONSIDERANDO

##### 1. ANTECEDENTES.

Que mediante escrito con radicado interno No. 1061 de 16 de agosto de 2022, el señor Jaime Ernesto Gil Corredor, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.372.891, actuando en calidad de representante legal de la sociedad COMERCIALIZADORA KAYSER C K S.A.S., identificada con el Nit. 800.157.136-1, presentó solicitud de para el otorgamiento de viabilidad ambiental previa, requerida para la construcción de un embarcadero y una plataforma mirador de forma rectangular en terrenos con características de playas, terrenos de bajamar y/o aguas marítimas bajo la jurisdicción de la Dirección General Marítima (DÍMAR), localizados en el sector sur del barrio el Laguito, al final de la carretera 3, en el Distrito de Cartagena.

Que la Subdirección de Gestión Ambiental, en virtud de lo establecido en la Ley 633 de 2000, la Resolución No. 128Q de 2010 del MADS y la Resolución No. 1768 de 2015, expedida por esta Corporación, liquidó los costos por el servicio de evaluación, tasándolos en la suma Dos Millones Ciento Un Mil Setecientos Catorce Pesos (\$2.101.714) m/cte, los cuales fueron cancelados por el solicitante.

Que mediante Auto de inicio de Trámite No. 0219 de 25 de mayo de 2023, se avocó el conocimiento de la solicitud y se ordenó su remisión a la Subdirección de Gestión Ambiental, a efectos que fuera evaluada la información presentada, se practicara la visita técnica al sitio de intereses y se emitiera el respectivo concepto técnico.

##### 2. ANÁLISIS DE LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL

Que la Subdirección de Gestión Ambiental emitió el Concepto Técnico No. 522 de 5 de septiembre de 2023, en el cual se materializa la evaluación técnica de la solicitud presentada, como soporte del presente acto administrativo, consignando lo siguiente:

(...)

##### 1. Desarrollo de visita

*Esta se desarrolló en el día 28 de junio del presente año, la visita fue acompañada por el señor HECTOR FABIO GUEVARA QUINTERO, en representación de la Sociedad KAISER C K SAS, se realizó el recorrido en el sitio, ubicado en la playa del barrio el Laguito, Distrito de Cartagena, donde se pretende realizar en aguas marítimas de la Bahía de Cartagena sobre un área de 696,07 M<sup>2</sup>, la construcción del PROYECTO CITY CENTER NÁUTICO, el cual consta de un Embarcadero y una Plataforma para actividades recreativas.*

##### 2. Observaciones de campo

*En la visita técnica se observó lo siguiente:*

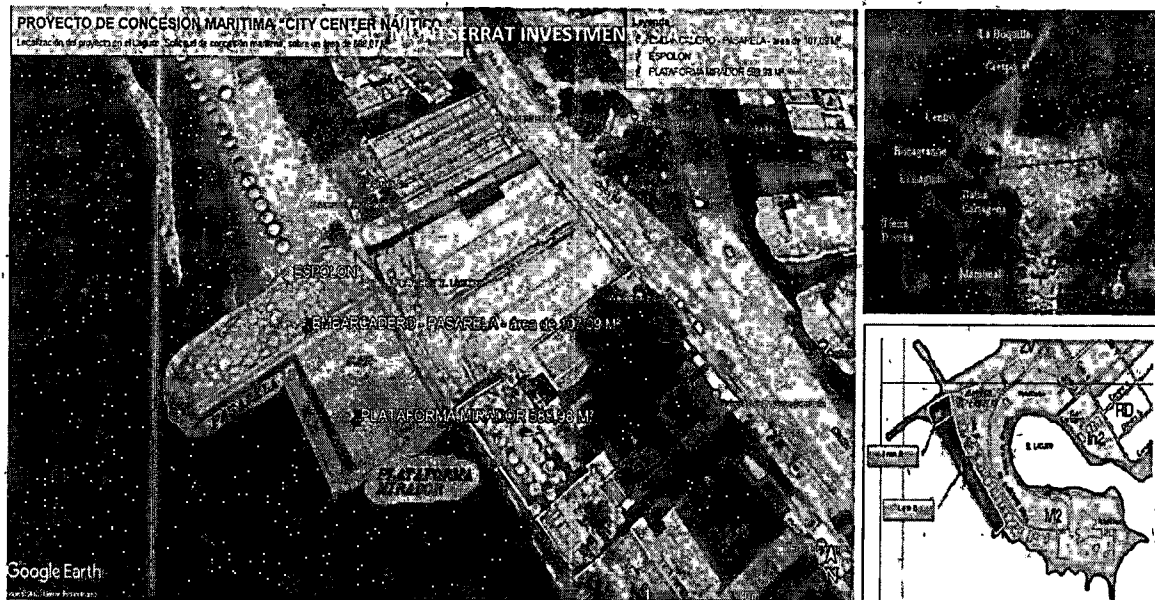
*La construcción del PROYECTO CITY CENTER NÁUTICO, el cual consta de un Embarcadero y una Plataforma sobre un área de 696,07 M<sup>2</sup>, dentro de los predios Lote A y Lote B denominados*

RESOLUCIÓN No. **12 SEP. 2023** - **1423**

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

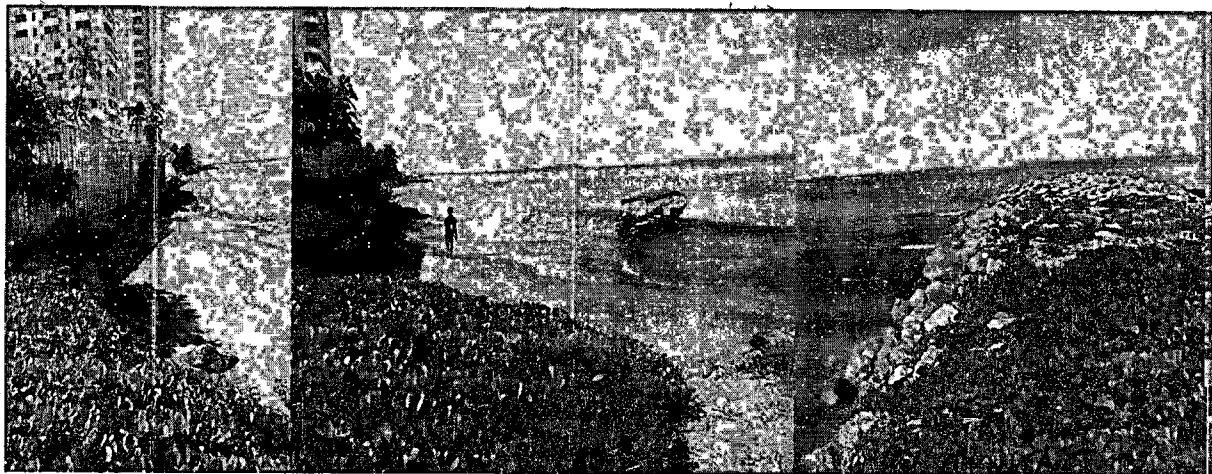
"PENÍNSULA DEL LAGUITO" (ver Figura 1) propiedad de la sociedad "INVERSIONES EL LAGUITO LTDA", los cuales se identifican con el número predial.0089 de la carta catastral urbana del Laguito. Predios que actualmente por procesos erosivos se localizan dentro de cuerpos de aguas marítimas de la Bahía de Cartagena en zona de bien de uso público -BUP.

Figura 1. Localización del área de playa a concesionar sobre aguas marítimas de la Bahía de Cartagena barrio el Laguito, Distrito de Cartagena.



Fuente: Tomado de Google Earth, 2023

Figura 2. Registro fotográfico tomado durante la visita en el área de ubicación del proyecto "City Center Náutico"



En el sector objeto de dicha solicitud no existe ningún tipo de estructura levantada (ver figura 2).

RESOLUCION No.

12 SEP. 2023

Nº - 1423

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

Según lo manifestado por el acompañante de la Sociedad solicitante de la Concesión, el área será destinado para actividades recreativas, con fines turísticos y con esta solicitud busca obtener la concesión para la construcción de un Embarcadero y una Plataforma mirador (ver figura 4) que estará conformada por una pasarela de madera, para que puedan arribar embarcaciones que lleguen al sector, unido de esta pasarela se construirá una plataforma de madera, donde se construirá en el centro un bar.

Según la memoria descriptiva del proyecto, el área total del proyecto es de 696,07 M<sup>2</sup> aproximadamente, de los cuales la plataforma miradora tendrá una longitud de 26.25 mts X 22.5 mts de ancho, para un área de 588,98 M<sup>2</sup> y pasarela tendrá una longitud de 45.0 mts X 2.39 mts de ancho, para un área de 107,09 M<sup>2</sup>. dicha zona corresponde a terrenos con características técnicas de Playas, Terrenos de Bajamar y/o Aguas Marítimas, ubicado en las siguientes coordenadas:

Tabla. Coordenadas área a concesionar

PUNTO	ESTE	NORTE
10	4719368.1175	2707877.2352
11	4719386.5562	2707890.1232
12	4719404.9949	2707903.0112
13	4719406.2219	2707900.9649
14	4719419.7198	2707878.4565
15	4719401.2811	2707865.5685
16	4719387.7832	2707888.0769
17	4719369.3452	2707875.1894

#### Características del proyecto

El proyecto City Center Náutico tiene como objetivo brindar a la ciudad de un espacio moderno y seguro, para contribuir al desarrollo sustentable del turismo en la ciudad. Para lo cual solicitará el otorgamiento de la concesión ante la DIMAR por un periodo de Veinte (20) años. El área total solicitada en concesión es de 696,07 M<sup>2</sup> y está conformada actualmente por aguas marítimas de la Bahía de Cartagena, esta se ubica en el sector Sur del Barrio el Laguito, al final de la Carrera 3 del Laguito, en el Distrito de Cartagena de Indias.

De acuerdo al Plano PFU 5A de 5 del Plan de ordenamiento territorial de Cartagena de Indias, Decreto 0977 de 2001, el área solicitada se encuentra conexas al uso de suelo MIXTO 2, el uso principal de la actividad mixta 2 corresponde a institucional 3, comercial 2, y es compatible con el uso Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial y complementario con el uso Institucional 3 y Portuario 4.

Por lo que la actividad a desarrollar dentro de la concesión solicitada, se enmarca dentro de la actividad Comercial 2, donde se permiten servicios de restaurantes, cafés y todo lo relacionado con servicios hoteleros.

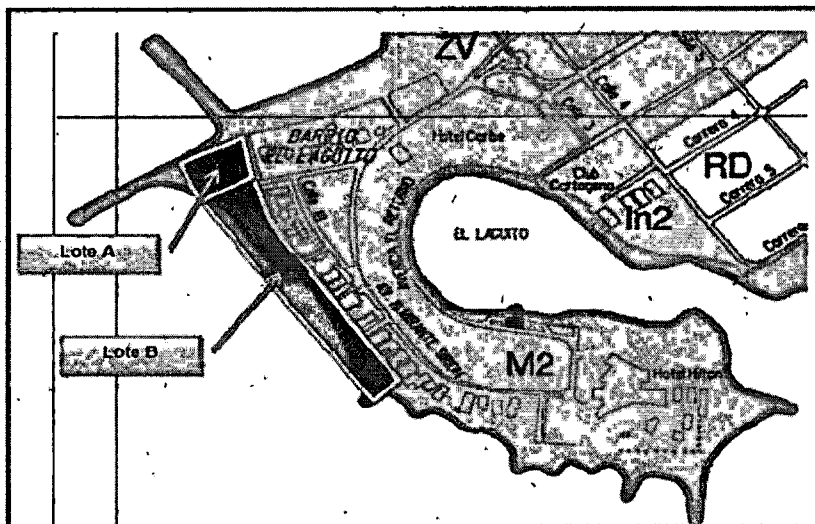
RESOLUCION No.

12 SEP. 2023

Nº - 1423

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

Figura 3. Vista del Plano PFU 5A de 5 del POT del Cartagena de Indias



Cabe aclarar que, la actividad a desarrollar dentro de la concesión, también es cobijada por el Uso Portuario 1, y permite la construcción de muelles, marinas, clubes náuticos y embarcaderos, para atender embarcaciones menores, lo cual compagina totalmente con las actividades que se pretenden desarrollar en el proyecto solicitado.

#### OBRAS PROYECTADAS SOLICITADAS.

Dentro del proyecto de concesión solicitan los permisos y/o autorizaciones para la construcción de unas obras que ocuparan un área total de 696,07 M<sup>2</sup>, las cuales se relacionan a continuación:

#### PLATAFORMA MIRADOR:

Proyectan la construcción de una plataforma mirador de forma rectangular, sobre la cual instalarán mesas y sillás, para servicios de restaurante-Bar, en la parte central de esta plataforma se proyecta la construcción de un Bar en madera, con un diámetro de 8.37 mts. Esta plataforma miradora tendrá una longitud de 26.25 mts X 22.5 mts de ancho, para un área de 588,98 M<sup>2</sup>.

Esta plataforma será una construcción en madera, soportada sobre pilotes en ferrocemento de entre 8 y 10" de diámetros, estos pilotes tendrán una separación de entre 1.5 a 2.0 mts entre sí, conformando la base estructural de la Plataforma; en las siguientes coordenadas:

PUNTO	ESTE	NORTE
13	4719406.2219	2707900.9649
14	4719419.7198	2707878.4565
15	4719401.2811	2707865.5685
16	4719387.7832	2707888.0769

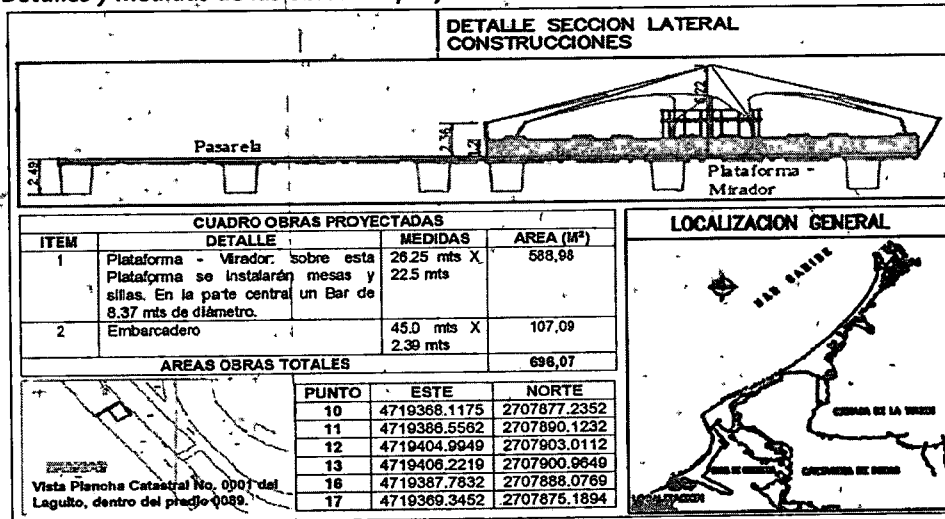
RESOLUCION No.

12 SEP. 2023

No - 1423

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

Figura 2. Detalles y medidas de las obras del proyecto



**EMBARCADERO:**

Proyectan la construcción del embarcadero en el sector Noroeste de la plataforma mirador y pegada al espolón existente para que quede protegida. Esta pasarela será utilizada como sitio de apoyo, para el amarre de las embarcaciones que quieran arribar a tomar los servicios del Restaurante marítimo. Esta pasarela tendrá una longitud de 45.0 mts X 2.39 mts de ancho, para un área de 107,09 M<sup>2</sup>.

El embarcadero se construirá en madera, soportada sobre pilotes en ferrocemento de entre 8 y 10" de diámetros, estos pilotes tendrán una separación de entre 1.5 a 2.0 mts entre sí, conformando la base estructural de la Pasarela de madera; en las siguientes coordenadas:

PUNTO	ESTE	NORTE
10	4719368.1175	2707877.2352
11	4719386.5562	2707890.1232
12	4719404.9949	2707903.0112
13	4719406.2219	2707900.9649
16	4719387.7832	2707888.0769
17	4719369.3452	2707875.1894

En total las obras proyectadas ocuparan un área total de 696,07 M<sup>2</sup>, y están representadas en el siguiente cuadro:

CUADRO OBRAS PROYECTADAS			
ITEM	DETALLE	MEDIDAS	AREA (M <sup>2</sup> )
1	Plataforma - Mirador: sobre esta Plataforma se instalarán mesas y sillas. En la parte central un Bar de 8.37 mts de diámetro.	26.25 mts X 22.5 mts	588,98
2	Embarcadero	45.0 mts X 2.39 mts	107,09
AREAS OBRAS TOTALES			696,07

**Considerando que:**

- Bosque, Isla de Manzanillo. Trans. 52 No.16-190
- Tels. 669 5278 - 669 4666 - 66 94141
- www.cardique.gov.co
- Cartagena de Indias D.T. y C. - Colombia



RESOLUCION No. **Nº - 1423**  
( 12 SEP. 2023

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

- ✓ El parágrafo No.2, del artículo No 31 – Funciones de las Car's de la ley 99/1993, sostiene que: Previa declaratoria favorable de viabilidad ambiental por la Corporación Autónoma Regional de la respectiva jurisdicción, la Dirección General Marítima y Portuaria del Ministerio de Defensa -DIMAR- como autoridad marítima nacional tiene la función de otorgar autorizaciones, permisos y concesiones para la ocupación temporal de las playas y terrenos de bajamar.
- ✓ En el área de influencia del proyecto, No presenta zonas catalogadas como de conservación o protección ambiental tales como áreas del SINAP, estratégicas para la conservación de la biodiversidad, áreas de importancia ambiental, reglamentación especial o de restauración ecológica.

**CONCEPTO**

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, es viable ambientalmente llevar a cabo el proyecto la construcción del PROYECTO CITY CENTER NAÚTICO, sobre un área de 696,07 M<sup>2</sup>, correspondiente a terrenos con características de playas, terrenos de bajamar y/o aguas marítimas destinado a un trámite de concesión marítima ante la Dirección General Marítima – DIMAR- presentada por JAIMER ERNESTO GIL CORREDOR, representante legal de la Sociedad Comercializadora KAISSE C K SAS., para la construcción de un Embarcadero y una Plataforma para actividades recreativas en el sitio, ubicado en la playa del barrio el Laguito, Distrito de Cartagena, sobre aguas marítimas de la Bahía de Cartagena en un área de 696,07 M<sup>2</sup>.

El área de playa a concesionar se ubica en las siguientes coordenadas:

PUNTO	ESTE	NORTE
10	4719368.1175	2707877.2352
11	4719386.5562	2707890.1232
12	4719404.9949	2707903.0112
13	4719406.2219	2707900.9649
16	4719387.7832	2707888.0769
17	4719369.3452	2707875.1894

(...)

**3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS.**

La Constitución Política establece en los artículos 8 y 58 que: "Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación", así mismo el artículo 80, inciso 2º ibidem, señala que: "el Estado deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados".

Que el artículo 31, numeral 9º de la Ley 99 de 1993, establece como función de las Corporaciones Autónomas Regionales, las siguientes actividades: "otorgar concesiones, permisos, autorizaciones y licencias ambientales requeridas por la ley para el uso, aprovechamiento o movilización de los recursos naturales renovables o para el desarrollo de actividades que afecten o puedan afectar el medio ambiente", por lo cual esta Corporación es competente para resolver la solicitud que fue elevada por parte del usuario.

Que así mismo, el numeral 11º de la misma ley y artículo establece, como función de esta Corporación, la de ejercer las funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental de las



RESOLUCION No.

Nº - 1423

12 SEP. 2023

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

actividades de exploración, explotación, beneficio, transporte, uso y depósito de los recursos naturales no renovables, incluida la actividad portuaria con exclusión de las competencias atribuidas al Ministerio de Ambiente; así como de otras actividades, proyectos o factores que generen o puedan generar deterioro ambiental.

Que en sentido similar, el numeral 24 del mismo artículo citado, indica también como función de esta Corporación, la de prestar asistencia técnica a entidades públicas y privadas y a los particulares, acerca del adecuado manejo de los recursos naturales renovables y la preservación del medio ambiente, en la forma que lo establezcan los reglamentos.

Que de manera adicional y con relación al tema bajo estudio el parágrafo 2 del mismo artículo 31 de Ley 99 de 1993, establece que previo al otorgamiento de autorizaciones, permisos y concesiones por parte de la DIMAR, como autoridad marítima, debe otorgarse por parte de la Corporación Autónoma Regional respectiva, la correspondiente declaratoria de viabilidad ambiental, por lo cual se reitera la competencia de esta autoridad ambiental para emitir el presente pronunciamiento.

Que atendiendo lo consignado en el Concepto Técnico emitido por la Subdirección de Gestión Ambiental, en armonía con las disposiciones legales anteriormente citadas, será procedente otorgar a favor de la sociedad COMERCIALIZADORA KAYSSER C K S.A.S., identificada con el Nit. 800.157.136-1, viabilidad ambiental previa con destino a la Dirección General Marítima -DIMAR, para la ejecución del proyecto City Center Nautico, sobre un área de 696,07 M<sup>2</sup>, sobre terrenos con características de playas, terrenos de bajamar y/o aguas marítimas, en el que se llevará a cabo la construcción de un embarcadero y una plataforma para actividades recreativas, que se ubicarán en zona de playa del barrio el Laguito, Distrito de Cartagena, la cual quedará sujeta al cumplimiento de las obligaciones que se indicarán en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Que en mérito de lo anteriormente expuesto, el Director General de la Corporación Autónoma Regional del Dique - CARDIQUE, en uso de las facultades otorgadas por la Ley 99 de 1993,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a favor de la sociedad COMERCIALIZADORA KAYSSER C K S.A.S., identificada con el Nit. 800.157.136-1, y representada legalmente por Jaime Ernesto Gil Corredor, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.372.891, viabilidad ambiental previa con destino a la Dirección General Marítima -DIMAR, para la ejecución del proyecto City Center Nautico, en un área de 696,07 M<sup>2</sup>, sobre terrenos con características de playas, terrenos de bajamar y/o aguas marítimas, en el que se llevará a cabo la construcción de un embarcadero y una Plataforma para actividades recreativas en zona de playa del barrio el Laguito, Distrito de Cartagena.

**Parágrafo:** El área a concesionar se delimita con las siguientes coordenadas:

PUNTO	ESTE	NORTE
10	4719368.1175	2707877.2352
11	4719386.5562	2707890.1232
12	4719404.9949	2707903.0112
13	4719406.2219	2707900.9649
16	4719387.7832	2707888.0769
17	4719369.3452	2707875.1894

RESOLUCION No. **Nº - 1423**  
( )  
**12 SEP. 2023**

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La viabilidad ambiental que por este instrumento se otorga, obliga al beneficiario de la misma al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- 2.1. Acogerse a las normas que reglamenta el uso de las playas del Distrito de Cartagena de Indias.
- 2.2. Mantener el sector de playa libre de residuos sólidos y escombros, y promover entre los usuarios una separación de residuos sólidos aplicando lo concerniente al código de ICONTEC para la clasificación de éstos, para una posterior reutilización y/o presentarlos adecuadamente para su recolección por parte del consorcio de aseo respectivo.
- 2.3. Deberá garantizar que la empresa prestadora del servicio de aseo recogerá y hará una disposición adecuada de los residuos sólidos, para lo cual deberá presentar soporte de la prestación de dicho servicio.
- 2.4. Por ningún motivo deberá realizar vertimiento de aguas servidas en zona de playa.
- 2.5. Dar cumplimiento a lo estipulado en la solicitud, y deberá garantizar el manejo adecuado de los Residuos, que se generen en las actividades.
- 2.6. No se deberá colocar publicidad visual exterior en infraestructura de propiedad del Estado como postes de energía que se encuentren aledaños a la zona de playa. Otra publicidad visual exterior deberá regirse por la reglamentación del Distrito de Cartagena.
- 2.7. No deberá ejecutar obras con material permanente de estructura rígida, como tampoco cercas paredes o vallas.
- 2.8. No se deberán introducir especies vegetales de ningún tipo a la zona de playa hasta tanto el Distrito de Cartagena de a conocer las especies permitidas, en aras de conservar la uniformidad y armonía en las zonas de playa.
- 2.9. Una vez otorgada la concesión marítima, se deberá allegar una copia de dicha resolución a Cardique para que sea anexada al expediente.

**ARTÍCULO TERCERO:** Cualquier modificación del proyecto, deberá ser comunicada por escrito a la autoridad ambiental con la debida anticipación, para su concepto y aprobación.

**ARTÍCULO CUARTO:** La sociedad COMERCIALIZADORA KAYSSER C K S.A.S., como ejecutora del proyecto, tendrá en cuenta el criterio de afectación directa en las estructuras sociales, culturales, económicas; territoriales y ambientales de los grupos étnicos establecidas por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, frente a la procedencia del proceso de consulta previa, de conformidad con los lineamientos señalados por la Autoridad Nacional de Consulta Previa del Ministerio del Interior

**ARTÍCULO QUINTO:** CARDIQUE, podrá corregir, mitigar, complementar o sustituir, algunas medidas de prevención, mitigación, corrección o compensación en el desarrollo del proyecto, en el caso en que se presenten condiciones inesperadas que afecten negativamente el área objeto de viabilidad ambiental y su zona de influencia directa.

**ARTÍCULO SEXTO:** El Concepto Técnico No. 522 de 5 de septiembre de 2023., emitido por la Subdirección de Gestión Ambiental, hace parte integral de la presente resolución.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Remítase copia de la presente resolución a la Subdirección de Gestión Ambiental para su seguimiento y control ambiental.





RESOLUCION No.

Nº - 1423

12 SEP. 2023

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud y se dictan otras disposiciones."

**ARTÍCULO OCTAVO:** Por intermedio de la Subdirección de Gestión Ambiental se realizarán las visitas de seguimiento y control ambiental al proyecto y, en el concepto técnico que reporte los resultados de dichas visitas, se liquidará el servicio de seguimiento, para que por intermedio de la oficina de Facturación y Cartera se expida la factura de cobro a cargo de la sociedad COMERCIALIZADORA KAYSER C K S.A.S., la cual podrá ser objeto de reclamación en el evento en que se tenga alguna observación respecto a la misma.


**ARTÍCULO NOVENO:** Notifíquese el presente acto administrativo a la sociedad COMERCIALIZADORA KAYSER C K S.A.S. 800.157.136-1, por intermedio de su representante legal y/o quien sus veces al momento de la notificación, para lo cual se dirigirán las correspondientes notificaciones al correo electrónico: contacto@kaysserck.com y hfguevara@gmail.com

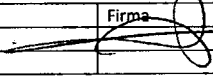
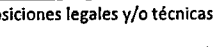
**ARTÍCULO DÉCIMO:** Publíquese el presente acto administrativo en el boletín oficial de Cardique, a costa del interesado (artículo 71 ley 99/93).

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición que debe interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación. (Art.76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

12 SEP. 2023

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

  
ANGELO BACCI HERNÁNDEZ  
Director General

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Arlen Enrique Cabarcas Fernández	Profesional especializado	
Aprobó	Helman Soto Martínez	Secretario General	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del remitente.