



## ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

Señor:

**MIGUEL DAVID BONILLA ESPAÑA**

Subgerente de Estructuración y Adjudicación (e)

Instituto Nacional de Concesiones INCO

Ministerio de Transporte

Ave. El Dorado -CAN

Bogotá D.C.

INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES

Rad No. 2009-409-014228-2

Fecha: 13/07/2009 12:10:58->303

DEM: ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA TESORE

Anexos: 15 FOLIOS



**Ref. Solicitud de modificación Concesión Portuaria de la Sociedad  
PUERTO BAHIA S.A.**

Respetado señor:

Me dirijo a su despacho en mi calidad de ALCALDESA MAYOR de la ciudad de Cartagena, con el fin de darle alcance a la comunicación de fecha 30 de marzo de 2008 emitida por su despacho, en donde se nos solicita emitamos concepto sobre la conveniencia y legalidad del asunto de la referencia. En concordancia a lo anterior y en cumplimiento del artículo 10 de la ley primera de 1991, nos permitimos realizar las siguiente apreciaciones:

Dentro de los objetivos fundamentales del **PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL 2008-2011. POR UNA SOLA**, encontramos consignado como un objetivo estratégico lo siguiente:

**OBJETIVO ESTRATEGICO N 4:** Promover el crecimiento económico incluyente con sostenibilidad y competitividad.

4. Cartagena Centro logístico y portuario para el desarrollo del turismo, la industria y el comercio.

Este programa está orientado a consolidar la acción Distrital, en aras de gestionar y dar cumplimiento a la apuesta estratégica de **Cartagena como gran centro logístico y portuario** para el desarrollo de la economía local basada en la **fortaleza logística y portuaria**, mediante el desarrollo de nodos de coordinación intermodal (plataformas logísticas **que apoyen el transporte marítimo, fluvial**, terrestre, aéreo) y nodos de transferencia, orientadas al crecimiento del turismo, la industria y el comercio. El Distrito facilitará la concreción de las Centrales de Carga y Abastos como proyecto distrital.

En razón de esto, el Distrito promoverá el encadenamiento de las empresas locales, regionales, nacionales e internacionales, que contribuyan al desarrollo de la industria Cartagenera y en especial de los sub sectores petroquímico-

8/1/8 8/1/8



plástico, metalmecánica, turístico-náutico, turístico-histórico y cultural, turístico-negocios, construcción, comercial, **logístico y portuario**

De igual manera el área sobre el cual versa el presente concepto está clasificada como zona portuaria principal, de acuerdo con lo previsto en el documento CONPES 3149 del 20 de diciembre de 2001 considerada así como zona de desarrollo portuario en crecimiento y de inmediata expansión portuaria.

De acuerdo a lo anterior se podría colegir, que el proyecto presentado, encaja dentro de la metas propuestas dentro de los objetivos antes descritos, encuadrando así dentro de las estrategia prioritarias del Distrito de Cartagena, y cumpliendo con los lineamientos propuestos por el documento COMPEP para la zona

Sin embargo y con la finalidad de que la probable implementación dentro del territorio del Distrito de Cartagena, del proyecto de PUERTO BAHIA, se desarrolle de adecuada manera consideramos pertinente tener en consideración los siguientes aspectos:

### **SOBRE LA LEGALIDAD:**

Una vez analizada la solicitud de concesión portuaria en relación se observa que esta cumple con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley 01 de 1991 y el Artículo 6 y siguientes del decreto 838 de 1992. Los avisos se encuentran de conformidad en cuanto a las fechas de publicación, y descripción general, por lo que contienen lo requerido por el mencionado Artículo 7 del Decreto en relación, sin embargo nos permitimos realizar las siguientes precisiones a saber:

#### **• CONTRAPRESTACION y PLAZO**

Como quiera que se procura la modificación bajo los lineamientos del artículo 17 de la ley primera de 1991, de la resolución No.749 de 2006, en lo concerniente a la MODALIDAD DE OPERACIÓN y ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL PROYECTO y PLAN DE INVERSIONES, del puerto a implementar sobre el área solicitada en concesión, concluye este despacho que como consecuencia lógica de esto, al modificarse los aspectos antes descritos, varía el modelo financiero y las proyecciones en las cuales se basa esta solicitud de modificación de concesión portuaria.

14/2

13/2





## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

Lo anterior resulta vital para los intereses de este despacho, toda vez que los aspectos antes mencionados resultan fundamentales al momento de establecer el monto, la forma de pago de la contraprestación de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de la ley primera del 91 y el plazo de la concesión, condiciones contractuales de las cuales se recibe de manera directa el beneficio económico de la implementación de este tipo de proyectos portuarios.

En razón de lo antes expuesto, se considera que de llegar a modificarse las condiciones contractuales contenidas en el artículo 4.1 (plazo), como consecuencia de las modificaciones realizadas al MODALIDAD DE OPERACIÓN y ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL PROYECTO y PLAN DE INVERSIONES, que diera lugar a una modificación sustancial a los artículos 5 y 6 (contraprestación) de la resolución N. 749 de 2006, se establezca un equilibrio económico que evite que dicha contraprestación sea menor de la que actualmente tiene establecida la sociedad petitoria y que pueda conllevar a una disminución de las renta recibida por el distrito por el este concepto.

- **IDENTIFICACION DEL AREA O ZONA A CONCESIONAR Y LAS ZONAS DE SERVICIO ADYACENTES.**

De acuerdo al informe técnico anexo y sustento del presente concepto, la carta petitoria constitutiva de la solicitud de modificación de la resolución N. 749 de 2006, de radicación no 409-023128-2 de diciembre 23 del 2008, debe aclarar cuales son las coordenadas de los nuevos lotes acreditados ante el INCO, pues las descritas en dicho documento y en el plano anexo (anexo 15 solicitud modificación), no coinciden con las coordenadas descritas en el contrato de arrendamiento (anexo 13 solicitud modificación) ni con la correspondiente cartera topográfica (anexo 15 solicitud de modificación).

Lo antes expuesto cobra vital importancia, a fin de darle cabal cumplimiento al numeral 9.2 del artículo 9 de la ley primera, el cual exige precisar la ubicación, linderos y extensión del terreno que se pretende ocupar con las construcciones y las zonas adyacentes de servicio, como requisito de la solicitud de concesión y por tal de las solicitudes de modificaciones de las mismas.



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

De igual forma la anterior precisión, se hace necesaria toda vez que, se deber modificar el articulo tercero de la resolución N. 749 de 2006, en razón a que los las zonas adyacentes propuestas, en la solicitud de modificación no son las mismas de la resolución citada, al realizar esta modificación se hace necesario tener claridad sobre las coordenadas de estas zonas.

### DE LA CONVENIENCIA.

Una vez analizado la ubicación de los espacios detallados en esta solicitud, encontramos que los mismos se encuentran según lo descrito por el informe técnico anexo y sustento del presente concepto; localizado en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Localidad Industrial de la Bahía, en la Unidad Comunera de Gobierno No. 11, sector Sur de la Zona Industrial de Mamonal y el Corregimiento de pasacaballos, cerca de la desembocadura del canal del dique en la bahía de Cartagena, área señalada en el plano de formulación general 1B de 5, del decreto 0977 del 2001 (plan de ordenamiento territorial), como SUELO SUBURBANO

Al particular el acuerdo 033 de octubre de 2007, modificó excepcionalmente el articulo 1 del capítulo III de la primera parte del decreto 0977 del 2001, excluyendo el citado acuerdo 033 de las actividades turísticas y culturales enmarcadas en el desarrollo sostenible de las Isla de Barú y , al punto de unión de la bahía de Cartagena con el Canal del Dique, modificando el Uso de Suelo de este punto en particular, permitiéndose así la implementación de una centralidad portuaria multimodal, encaminada a incentivar el desarrollo de los sectores primarios y la integración regional, mediante el fortalecimiento de la actividad en la zona norte y la creación de centros de comercialización inter-regional de productos, bienes y servicios.

Estableciendo para el punto de unión de la bahía con el canal del Dique antes descrita, la localización de actividades portuarias 2 y 3 e industrial 3 que permitan articular los suelos de expansión industrial con el comercio internacional, de acuerdo al siguiente cuadro.

	ACTIVIDAD SUBURBANA
USOS	
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 2 y 3* - Industrial 3* * Centralidad Portuaria Multimodal
RESTRINGIDO	Institucional 3 y 4: Jardines Cementerios
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Portuario 4

4/8 f4k





## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

El citado cuadro reemplaza al cuadro No. 8 contenido en el Decreto 0977 de 2001 y se aplicará exclusivamente en el suelo suburbano del Distrito en reemplazo de lo dispuesto al respecto en el Acuerdo 14 de 1994

De acuerdo a la MODALIDAD DE OPERACIÓN, propuesta por el solicitante, y en la cual radica el aspecto fundamental de la modificación hecha a la resolución N. 749 de 2006, esta se encuentra contemplada de manera específica dentro de las actividades PORTUARIAS 2 y PORTUARIO 3, lo cual resulta según lo estipulado por el cuadro anterior, en concordancia a la zona y a la calificación de la actividad, dada a la misma.

De igual forma en dicha zona el Distrito de Cartagena, a corto plazo, no tiene interés en desarrollar proyecto de interés común o existe una destinación oficial que vaya en contravía de lo solicitado. Sin embargo no se excluye la posibilidad de que puedan ser implementados a mediano o largo plazo, proyectos de interés común o de destinación oficial en zonas adyacentes al proyecto estudiado.

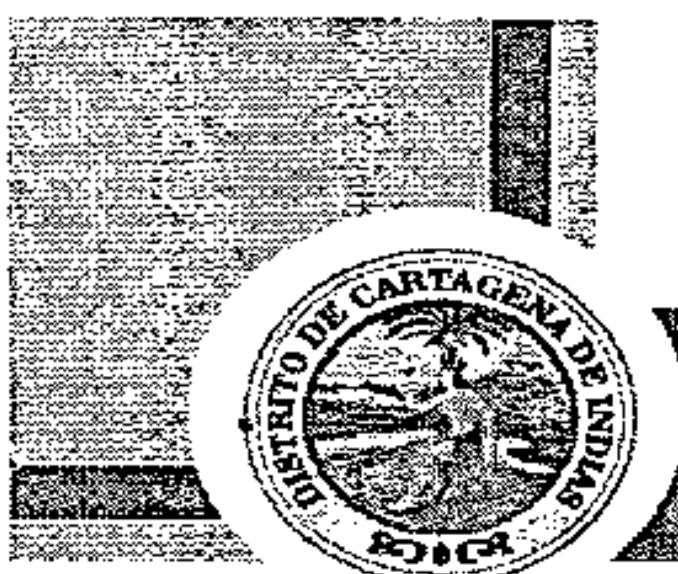
La destinación de dicho zona para actividades por fuera de las permitidas por la reglamentación descrita, representa un inconveniente grave para el Distrito de Cartagena.

### ZONA DE PROTECCION

Sin perjuicio de lo que disponga la autoridad ambiental competente, nos permitimos realizar la siguiente consideración:

Las áreas propuestas como área de servicio adyacentes al área solicitada en concesión, de acuerdo a la solicitud de modificación de la resolución N. 749 de 2006, en especial las QUE APARECE SEÑALADA EN EL PLANO No. 1/1 -ANEXO No. 15- ENTRE LOS PUNTOS QUE CONFORMAN LA LINEA QUEBRADA 12-13-14-15-16-17 Y EL LOTE No. 3 DEL MISMO PLANO), según lo consignado por el informe técnico anexo y sustento del presente concepto, se encuentran, de manera colindante y circundante y algunos caso como es el de los puntos propuestos en coincidencia, con AREAS consideradas como **AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO Y MEDIDAS DE MANEJO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.** De acuerdo al artículo 25 del DECRETO 0977 DE NOVIEMBRE 20 DE 2001

5/8



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

**"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 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. ...."(negrilla y subraya fuera de texto)

**"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....."

Entendiéndose como Zonas de protección del Distrito de Cartagena; "las áreas señaladas como de importancia ambiental por razones ecológicas; o de satisfacción de necesidades a la población, como agua, aire, alimentos, energía y recreación; o por estar sometidas a amenazas y riesgos debido a su fragilidad y deterioro; o por la probabilidad de ocurrencia de emergencia como consecuencia de fenómenos naturales"(decreto 0977 de 2001).

Concluyéndose, que a las zonas descritas, le resulta aplicable todo lo dispuesto por nuestro Plan de Ordenamiento Territorial, para la áreas o zonas de protección, el cual entre otras disposiciones contempla:

4  
**"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. (Subraya y negrilla fuera del texto)"

De igual forma el decreto 033 de 2007, prioriza la conservación del patrimonio cultural inmueble y de los recursos naturales como elementos de identidad de la ciudad y fortaleza para el desarrollo de actividades sostenibles.

En razón de lo antes expuesto, este despacho considera que sobre las áreas consideradas como área de protección, el PROYECTO PUERTO BAHIA, no deberá desarrollar ningún tipo de actividad contemplada dentro

868

868





## ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

de su modelo de operación, y debe destinar dicha zonas al desarrollo sostenible de las mismas. De igual forma el diseño, construcción y explotación, de las áreas adyacentes a las áreas de protección, habrán de responder a los condicionantes, el uso racional de los recursos naturales y limitaciones ambientales que sobre el área, donde se proyecta desarrollar, se ciernen.

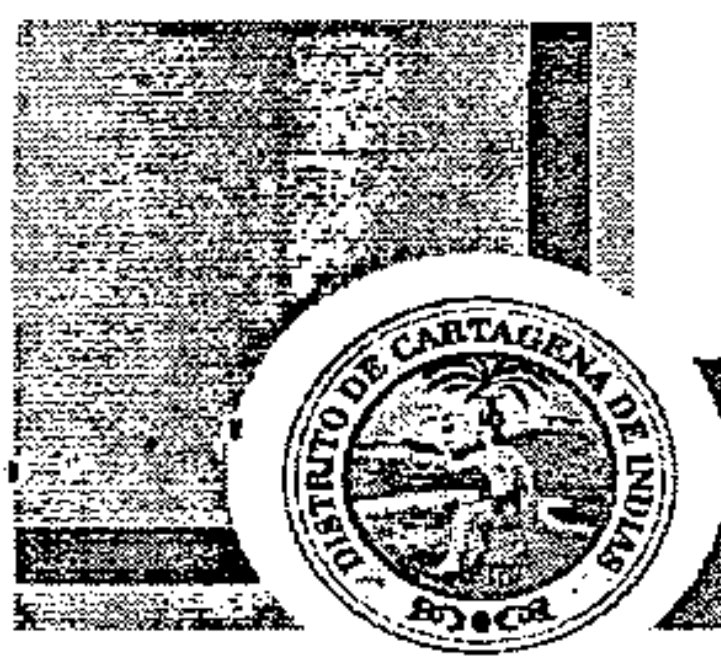
### PARAMETROS DE CONSTRUCCION

<b>Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	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
<b>AREA LIBRE</b>	90%
<b>AISLAMIENTOS</b>	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	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.

En relación a lo consignado en el **ARTICULO 15° de la ley primera de 1991, en lo concerniente a los efectos de la concesión y el cual reza.....** “sin perjuicio de aquellos permisos que deba proferir la autoridad local, para adelantar las construcciones propuestas, ni para operar el puerto”

Este despacho concluye en consideración de la normatividad urbanística que rige a al arrea de estudio, que **CUALQUIER CONSTRUCCION QUE SE QUIERA ADELANTAR DENTRO DEL AREA SEÑALADA, DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS DEL CUADRO No. 8 DEL ACUERDO 033 DE OCTUBRE 3 DE 2007**

7/8



## ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

### DESTINACION NUEVA VIA PRINCIPAL BARU


En consideración a lo expuesto por el informe técnico anexo, en cuanto la caracterización de la nueva vía principal de baru, la cual se encuentra en su fase de construcción, este despacho considera que el PROYECTO PUERTO BAHIA, no podrá utilizar la citada vía en construcción, para el transporte de cargas diferente a las que la vía por su caracterización permita. Lo anterior en vista de que la utilización de vehículos pesados, puede ocasionar el deterioro prematuro de la vía, la cual fue diseñada para volumen de transito eminentemente turístico y en consecuencia de esto para el transito de vehiculo livianos.

Todas las consideraciones antes expuestas, conllevan a este despacho a considerar en el desarrollo de proyecto motivo de esta solicitud, **NO OFRECE INCONVENIENTES**, para el Distrito de Cartagena, **siempre que sean tomadas en cuenta la recomendaciones realizadas en la parte conceptual de este documento y las consideraciones expuestas en el concepto técnico anexo y sustento del mismo.** Lo antes expuesto desde el punto de vista de la normatividad urbanísticas que rige al Distrito de Cartagena; sin embargo este despacho, en aras de promover el desarrollo integral del territorio del Distrito y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, y hasta tanto no exista un pronunciamiento de las autoridades ambientales, en particular sobre aquellos aspectos de implementación técnica de las modificaciones de índole operacional y manejo de carga propuestas por el concesionario que puedan afectar el desarrollo de proyectos turísticos de la zona, este despacho se reserva la potestad legal otorgada por el inciso tercero del artículo 17 de la ley 768 del 2002.

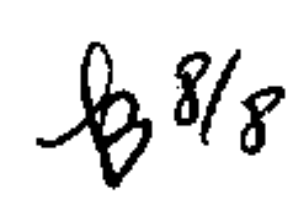
Atentamente,

  
**JUDITH PINEDO FLOREZ**  
Alcaldesa Mayor de Cartagena de Indias

Proy: Melina Díaz R., Abogada Externa Secretaria de Planeación Distrital 

Rev.: Javier Mouthon Bello, Secretario de Planeación 

Vo.Bo.: Erica Lucia Martínez Nájera, Jefa Oficina asesora Jurídica 







# ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Cartagena, Mayo 5 de 2009.

**DE: RAYMUNDO LÓPEZ ALVAREZ.**  
P.U. División de Desarrollo Urbano y  
Ordenamiento Territorial.

**PARA: JAVIER MOUTHON BELLO**  
Secretario de Planeacion Distrital

**MELINA DÍAZ**  
Asesor Jurídico Externa.

**REF.: Solicitud de Informe técnico sobre conveniencia y legalidad para trámite de una modificación de una Concesión ante el INCO, Por parte de SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO BAHÍA S.A. Oficio de fecha Abril 22 de 2009.**

### 1. INTRODUCCIÓN.

A continuación presentamos el informe técnico, generado como respuesta a la solicitud sobre la conveniencia y legalidad para trámite de una modificación de una Concesión ante el Instituto Nacional de Concesiones **INCO**, en visita realizada a los predios motivo de la petición el día 23 de Abril de 2009 y según información aportada en documentación anexa, sobre una ZONA DE USO PUBLICO MARÍTIMO - PORTUARIA Y DE ATRAQUE, una ZONA DE USO PUBLICO TERRESTRE, las cuales fueron aprobadas por la resolución No. 749 del 5 de Diciembre de 2006 (anexo No. 8), expedida por el **INCO** y una ZONA ADYACENTE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO, consistente en un "terminal multipropósito privado de servicio público que atenderán las nuevas cargas (excepto carbón) y los nuevos servicios incluidos, así como el atraque de buques tipo panamax y tipo Handy."

Para poder llevar a cabo el desarrollo del proyecto, la **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO BAHÍA S.A.**, tiene la disponibilidad sobre tres lotes aledaños o adyacentes con un área total de 116 hectáreas + 6.054,80 M2 cuyos linderos y medidas se describen a continuación.

Lote No 1: Identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-233091, El cual tiene 16 hectáreas + 8.983 M2 y Referencias Catastrales No 00-04-0001-0600-000 y No. 00-04-0001-0601-000, descritos sus linderos por las coordenadas:

LOTE - 1				
Punto	COORDENADAS PLANAS EN MAGNA - SIRGAS		COORDENADAS GEOGRAFICAS (WGS 84)	
	NORTE	ESTE	LATITUD	LONGITUD
1	1629946.836	840686.925	10°17'20.31456"N	75°31'54.22328"W
2	1629801.132	840732.44	10°17'15.5806"N	75°31'52.70624"W
3	1629656.577	840781.709	10°17'10.88458"N	75°31'51.06606"W
4	1629593.416	840895.181	10°17'8.84627"N	75°31'47.32872"W
5	1629589.49	840905.517	10°17'8.72005"N	75°31'46.98856"W
14	1629460.693	840481.605	10°17'4.46696"N	75°32'0.89631"W
15	1629569.217	840333.828	10°17'7.9761"N	75°32'5.76745"W
16	1629610.711	840280.498	10°17'9.31827"N	75°32'7.52572"W
17	1629586.298	840197.677	10°17'8.51171"N	75°32'10.24302"W
18	1629641.453	840166.23	10°17'10.3016"N	75°32'11.28439"W
1	1629946.836	840686.925	10°17'20.31456"N	75°31'54.22328"W

*[Handwritten signatures and dates]*  
10-05-09  
May 17 2009

*[Handwritten signature]* 1

*[Handwritten signature]* 1/14



# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Lote No 2: Identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-112250, El cual tiene 95 hectáreas + 7.743,80 M2 y Referencia Catastral No 00-04-0001-0592-000, descritos sus linderos por las coordenadas:

LOTE – 2				
Punto	COORDENADAS PLANAS EN MAGNA – SIRGAS		COORDENADAS GEOGRAFICAS (WGS 84)	
	NORTE	ESTE	LATITUD	LONGITUD
5	1629589.49	840905.517	10°17'8.72005"N	75°31'46.98856"W
6	1629654.946	841383.16	10°17'10.92"N	75°31'31.30605"W
7	1629682.007	841595.952	10°17'11.8317"N	75°31'24.31908"W
9	1629420.953	841559.805	10°17'3.33263"N	75°31'25.46798"W
8	1629495.306	841660.461	10°17'5.76657"N	75°31'22.17209"W
10	1629222.536	841765.766	10°16'56.90702"N	75°31'18.67212"W
11	1628745.054	840902.738	10°16'41.24477"N	75°31'46.95433"W
12	1628335.621	839723.795	10°16'27.74921"N	75°32'25.62433"W
13	1628438.272	839785.878	10°16'31.09829"N	75°32'23.60013"W
14	1629460.693	840481.605	10°17'4.46696"N	75°32'0.89631"W
5	1629589.49	840905.517	10°17'8.72005"N	75°31'46.98856"W

Lote No 3: Identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-0069613, El cual tiene 3 hectáreas + 9.328 M2 y Referencia Catastral No 00-04-0001-0593 -000, descritos sus linderos por las coordenadas:

LOTE – 3				
Punto	COORDENADAS PLANAS EN MAGNA – SIRGAS		COORDENADAS GEOGRAFICAS (WGS 84)	
	NORTE	ESTE	LATITUD	LONGITUD
6	1629654.946	841383.16	10°17'10.92"N	75°31'31.30605"W
7	1629682.007	841595.952	10°17'11.8317"N	75°31'24.31908"W
8	1629495.306	841660.461	10°17'5.76657"N	75°31'22.17209"W
9	1629420.953	841559.805	10°17'3.33263"N	75°31'25.46798"W
6	1629654.946	841383.16	10°17'10.92"N	75°31'31.30605"W

Estos predios, según documentación anexa, se localizan en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, ubicados en la "Bahía Interior de Cartagena en el sitio denominado "La Pulga" entre la desembocadura del canal del Dique y Bahía Honda, en la Isla de Barú."

Uno de los lotes con que cuenta la SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO BAHÍA S.A., corresponde a parte de la zona adyacente que se presentó en el trámite de la resolución No. 749 de diciembre 5 de 2006 expedida por el **INCO**. Con respecto al resto de los lotes que se acreditaron en el trámite de la resolución citada, la Sociedad no tiene disponibilidad sobre ellos.

### 1.1 Fundamento Jurídico.

Decreto Distrital 0977 de 2001. Acuerdo 033 de octubre 3 de 2007. Decreto 1504 de 1998.

### 1.2 Visita al sitio del proyecto.

El día 23 de Abril, se realizó por parte de la Arquitecta Nancy Ariza Salgado, El Doctor Javier Mouthon Bello, la Abogada Melina Díaz y el Ingeniero Raymundo López Álvarez, como representantes del Distrito de Cartagena y los señores Alicia Sáenz de Marengo y el Ingeniero Santiago Rizo como representantes de la parte interesada, una visita a los

2/114 *masa*





# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

predios motivo del proyecto solicitado. En dicha visita se constató la ubicación exacta del sitio donde se proyecta ejecutar el establecimiento portuario y el estado actual de las instalaciones existentes, la cual consta de un muelle marítimo en concreto, una plataforma de concreto sobre tierra firme, las antiguas oficinas de administración, una estructura de concreto compuesta de pórticos donde funcionaban las tolvas de carbón y un muelle marginal en el sector de Bahía Honda, como también observamos una área de protección, que consta de una franja de terreno alrededor de Bahía Honda y que separa dicha bahía con la Bahía de Cartagena, compuesta por manglares en su mayor parte. Estas instalaciones existentes serán remplazadas por unas nuevas, de acuerdo al rediseño conceptual del proyecto, ya ejecutado por la firma INCOPLAN LTDA.

De igual forma, se tomaron puntos referenciados con coordenadas, dando lugar a la ubicación exacta de los principales puntos del recorrido, así:

PUNTOS REFERENCIADOS EN VISITA TÉCNICA	
DESCRIPCION PUNTO	COORDENADAS GEOGRAFICAS (WGS 84)
ENTRADA VÍA A BARÚ EN CANAL DEL DIQUE	10°16'51.5" N – 75°31'29.1" W
MUELLE MARITIMO EXISTENTE – BAHIA DE CARTAGENA	10°17'00.7" N – 75°31'26.6" W
MUELLE EN CIENAGA HONDA	10°17'00.6" N – 75°31'26.7" W
INICIO DE LOTE EN CANAL DEL DIQUE	10°17'22.2" N – 75°31'35" W
FIN DE LOTE EN CANAL DEL DIQUE	10°17'08.5" N – 75°31'29.1" W

### 1.3 Documentación Aportada.

La documentación que se presenta en fotocopia, corresponde a la aportada por el **Dr. CESAR A. LORDUY MALDONADO**, apoderado especial de **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO BAHÍA S.A.** corresponde a la siguiente:

- Carta petitoria de radicación No EXT-AMC-09-0010817 de Marzo 19 del 2009, del Instituto Nacional de Conseciones, firmado por el **Dr. MIGUEL DAVID BONILLA ESPAÑA**.
- Carta petitoria de radicación No 409-023128-2 de Diciembre 23 del 2008, firmado por el **Dr. CESAR A. LORDUY MALDONADO** apoderado especial de **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO BAHÍA S.A.** según anexo.
- Anexo 1 - Poder otorgado al **Dr. CESAR LORDUY MALDONADO**.
- Anexo 2 - Fotocopia de primer aviso de intención publicado en los diarios El Tiempo y El Heraldó.
- Anexo 3 - Fotocopia de segundo aviso de intención publicado en los diarios El Tiempo y El Heraldó.
- Anexo 4 - Fotocopia de Resolución No 0111 de agosto 12 del 1968 "Por la cual se autoriza la Construcción de un muelle en Isla Barú a **CARBONES DEL CARARE LTDA**, en Cartagena.
- Anexo 5 - Fotocopia de Resolución No 0133 de agosto 17 del 1971 "Por la cual se concede permiso para operar un muelle privado a la **SOCIEDAD EXPLOTADORA DE CARBONES LTDA**, en la bahía de Cartagena.
- Anexo 6 - Fotocopia de Resolución No 1203 de julio 29 de 1988 "Por la cual se prorroga el término de una concesión otorgada a la sociedad **CARBONES DEL CARARE LTDA**, en Cartagena.
- Anexo 7 - Fotocopia de Resolución No 151 de marzo 21 del 2006 "Por la cual se concede autorización temporal a la **SOCIEDAD PORTUARIA CARBONES DEL CARARE S.A.**, en Cartagena.

3/14 *[Handwritten signature]*



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

- Anexo 8 - Fotocopia de Resolución No 749 de diciembre 05 del 2006 "Por la cual se aprueba una solicitud de concesión y se fijan las condiciones a la **SOCIEDAD PORTUARIA CARBONES DEL CARARE S.A.**, en Cartagena.
- Anexo 9 - Fotocopia de Resolución No 237 de marzo 27 del 2007 "Por la cual se prorroga la autorización temporal otorgada a la **SOCIEDAD PORTUARIA CARBONES DEL CARARE S.A.**, en Cartagena.
- Anexo 10 - Carta de respuesta al **INCO** de radicación No 409-021790-2 de Diciembre 3 del 2008, firmado por el **Dr. CESAR A. LORDUY MALDONADO** apoderado especial de **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO BAHÍA S.A.** según anexo.
- Anexo 11 - Carta petitoria de radicación No 007658 de mayo 24 del 2006, firmado por el **Dr. CESAR A. LORDUY MALDONADO** apoderado especial de **SOCIEDAD PORTUARIA CARBONES DEL CARARE S.A.** según anexo.
- Anexo 12 - Diseño conceptual Proyecto Portuario **PUERTO BAHÍA.**
- Anexo 13 - fotocopia contrato de Arrendamiento y otros.
- Anexo 14 - fotocopia de certificado de tradición lote 1, recibo de pago de impuesto predial, escrituras, y otros.
- Anexo 15 - Fotocopia de plano de Levantamiento Topográfico y Batimétrico de las Diferentes Zona del Proyecto, acompañado de la correspondiente cartera topográfica.
- Anexo 16 - fotocopia de certificado de tradición lote 2, recibo de pago de impuesto predial, escrituras, y otros.
- Anexo 17 - fotocopia de certificado de tradición lote 3, recibo de pago de impuesto predial, escrituras, y otros.
- Anexo 18 - Carta petitoria de radicación No 4120-E1-20513 de febrero 22 del 2008, de Sociedad Portuaria Carbones del Carare S.A., firmado por el **Sr. EFRAIN CARRERA SAUD** y otros.
- Anexo 19 - Fotocopia avalúo comercial muelle carbonero.
- Anexo 20 - Fotocopia Estudio de avalúo comercial y otros.
- Anexo 21 - Certificados de existencia y representación legal, **CÁMARA DE COMERCIO.**
- Anexo 22 - Fotocopia de cuadros de flujos de caja y otros.
- Anexo 23 - fotocopia Póliza de Seguro de Cumplimiento de COLPATRIA:

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA.

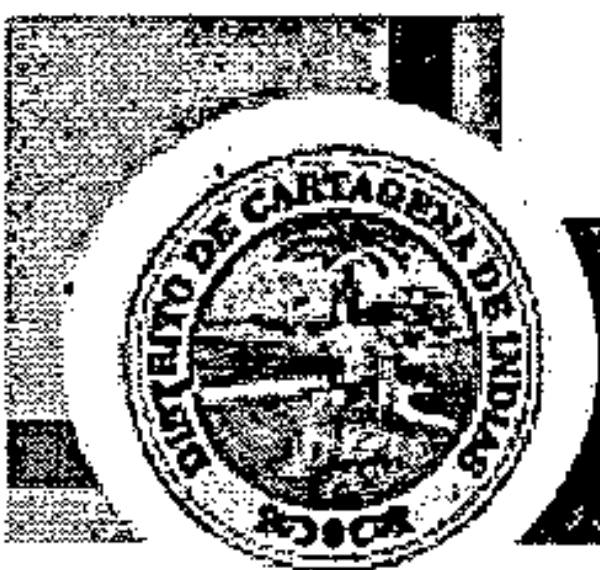
### 2.1 Localización.

El área que solicita el concepto técnico sobre la conveniencia y legalidad de la solicitud de modificación de una Concesión se encuentra aledaño al predio localizado en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, localidad Industrial de la Bahía, en la Unidad Comunera de Gobierno No. 11, sector Sur de la Zona Industrial de Mamonal y el Corregimiento de pasacaballos, cerca de la desembocadura del canal del dique y según documentación anexa esta ubicada en la "Bahía Interior de Cartagena en el sitio denominado "La Pulga" entre la desembocadura del canal del Dique y Bahía Honda, en la Isla de Barú." Del mismo modo, la solicitud mediante carta petitoria de radicación No 409-023128-2 de Diciembre 23 del 2008, firmado por el **Dr. CESAR A. LORDUY MALDONADO** apoderado especial de **SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO BAHÍA S.A.** (anexo 1), debe aclarar las verdaderas coordenadas de los nuevos lotes acreditados ante el **INCO**, pues las descritas en dicho documento y en el plano anexo (anexo 15), no coinciden con las coordenadas descritas en el contrato de arrendamiento (Anexo 13) de los lotes con dicha Sociedad ni con la correspondiente cartera topográfica (anexo 15).

## 3. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE USO PÚBLICO Y DE LOS TERRENOS ADYACENTES NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

4/14 *[Handwritten signature]*





# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

La solicitud para la modificación de una Concesión ante el INCO, según documentación anexa, para "En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 de la ley 1ª de 1991 y el artículo 28 del Decreto No. 838 de 1992, se solicita modificación a la concesión portuaria y en especial al proyecto portuario, aprobado inicialmente a la hoy Sociedad Portuaria Puerto Bahía S.A., mediante la resolución No. 749 de diciembre 5 de 2006, expedida por el INCO, para el manejo exclusivo de carbón en la Bahía interior de Cartagena en el sitio denominado "La Pulga" entre la desembocadura del Canal del Dique y la Bahía Honda, corregimiento de Santa Ana del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar, a fin de actualizarlo y ajustarlo a las nuevas políticas portuarias nacionales y a las condiciones y exigencias de los servicios portuarios impuestos por el transporte marítimo nacional e internacional."

La Resolución 749 de diciembre 5 de 2006, autorizó la solicitud de concesión para ocupar y utilizar en forma temporal una zona de uso publico conformada por una Línea de Playa, terrenos de bajamar y zonas accesorias a aquella o estos, donde se localizará un Muelle de Servicio Publico que Operara la Sociedad Puerto Bahía S.A., que se presenta así:

Zona de uso Publico Marítimo.....	206.666M2
Zona de Uso Publico Terrestre.....	68.806M2
Zona adyacente.....	592.308M2

La zona adyacente acreditada inicialmente en la citada resolución, incluye a uno de los lotes que se encuentran ahora disponibles por la sociedad para desarrollar el proyecto, cuyas medidas y linderos son descritas con detalle en párrafos anteriores.

### 3.1. MARCO NORMATIVO

- Decreto Distrital 0977 de 2001.
- Acuerdo 033 de octubre 3 de 2007
- Decreto 1504 de 1998
- Ley 9ª, de 1989.
- Acuerdo 006 de 2003

**EL ÁREA PARA EL QUE SE ESTÁ SOLICITANDO EL CONCEPTO TÉCNICO SOBRE LA CONVENIENCIA Y LEGALIDAD DE LA SOLICITUD PARA TRÁMITE DE UNA MODIFICACIÓN A UNA CONCESIÓN ANTE EL INCO, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE IDENTIFICADA Y DELIMITADA EN EL PLANO DE USO DE SUELO 5D DE 5 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONTENIDO EN EL DECRETO 0977 DE NOVIEMBRE 20 DE 2001 DENTRO DEL SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.**

**ARTICULO 57: DEL SUELO DE PROTECCION LOCALIZADO EN EL SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO.** Hacen parte de los suelos suburbanos del distrito las siguientes Áreas de Protección y Conservación de los recursos naturales y paisajísticos:

- La franja de playas marítimas ubicada dentro del perímetro de suelo suburbano.
- Las rondas de los arroyos Grande, Carabajal y Guayepo y de las Ciénagas de la peña, del Puerto /La Venta), del Medio, la Salada y Barranquitos.
- Parque forestal y zoológico Cacique Dulio.
- Las zonas de manglar localizada dentro del perímetro del suelo suburbano

**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:

5/14 *[Handwritten signature]*



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

**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 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.

Será objeto de un Macroproyecto, conectado con el Canal del Dique para lograr su recuperación ecológica y un manejo integral de las actividades que se desarrollan en contacto con el medio marino, en consonancia con la protección ambiental. Los objetivos y componentes de dicho macroproyecto se describen en el presente Decreto.

**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.

*En el ámbito de la zona norte del distrito, en suelo rural y de expansión:* Algunos sectores entre los Morros, Arroyo Grande y Palmarito, especialmente alrededor de los cuerpos de agua, como la Ciénaga de las Ventas.

*En el ámbito de la Ciénaga de la Virgen:* Todo el borde de la Ciénaga de la Virgen.

*En el ámbito de la Bahía de Cartagena:* El borde este de la Bahía de Cartagena, Zona de Mamonal y Manzanillo, Islas en la Bahía de Cartagena frente a Mamonal, Ciénaga de Coquito a la Carbonera, El Varadero, El borde Este de la Isla de Tierra Bomba, Los bordes del sistema de caños internos conectados a la Bahía de Cartagena, La orilla norte de Barú especialmente alrededor de las Ciénagas de la Isla de Barú; Cholón, Mohán, Portonaito y Vasquez.

*En el ámbito de la Bahía de Barbacoas y Canal del Dique:* Todo el borde de la Bahía de Barbacoas, desde Flamenquito, incluyendo el delta del Canal del Dique hasta los Caños de Matunilla y Lequerica, incluyendo las Ciénagas de Arroyo Hondo y Arroyo de Plata. Continúa por la costa sur de la Isla de Barú, que asoma a la Bahía de Barbacoas.

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

**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 construída.

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.

6/14 *usado*





## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

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.

**IGUALMENTE, EL ÁREA QUE ESTÁ SOLICITANDO LA CONCESIÓN PARA TRÁMITE DE CONCESIÓN ANTE EL INCO, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE IDENTIFICADA Y DELIMITADA EN EL PLANO DE FORMULACION GENERAL 1B DE 5 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONTENIDO EN EL DECRETO 0977 DE NOVIEMBRE 20 DE 2001 DENTRO DEL SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.**

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

### **DELIMITACION DEL SUELO RURAL Y DEL SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO.**

**ARTICULO 293: 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 en la intensidad, 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.

7/14 no 100



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

#### **1. Suelo suburbano en el área rural de la zona norte.**

Se clasifican dentro de ésta categoría los suelos rurales delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo, PFG 5/5, que conforman una franja definida por el borde litoral del Mar Caribe, con ancho variable, de acuerdo con los límites de las zonas de protección: Acuífero de Arroyo Grande y otros arroyos.

#### **2. Suelos suburbanos de los territorios insulares.**

El suelo de la totalidad de las islas del Distrito, entre ellas Barú, Tierrabomba e Islas del Rosario, se clasifica como suelo Suburbano. En ellos, los servicios públicos deberán prestarse mediante sistemas no convencionales de tecnología apropiada y, en todo caso, estos quedarán a cargo de los interesados y de acuerdo con las disposiciones de la autoridad ambiental respectiva. Los suelos aquí descritos aparecen referidos en el mismo plano PFG 5/5.

#### **3. Suelos suburbanos de los centros poblados de los corregimientos.**

Se clasifican como suburbanos los suelos de los siguientes centros poblados: Manzanillo del Mar, Tierra Baja, Puerto Rey, Palenquillo, Barlovento, Los Morros, Zapatero, Pontezuela, Punta Canoa, Arroyo de Piedra, Arroyo Grande, Las Canoas, La Europa, Palmarito, Buenos Aires, Caño del Oro, Tierra Bomba, Ararca, Punta Arena, Santa Ana, Membrillal, Leticia, El Recreo, Piedrecitas, Pueblo Nuevo, Islas del Rosario, Barú, San Bernardo e Isla Fuerte, y todos aquellos cuya tipología corresponda con la definición del presente artículo.

### **AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO. CUADRO No. 8**

#### **DESARROLLO TURÍSTICO EN LA ZONA NORTE Y BARU.**

En los predios ubicados en las áreas de actividad industrial turística localizadas en Suelo Rural Suburbano, declaradas en este ordenamiento como zonas de Desarrollo Turístico Prioritario al tenor del artículo 18 de la Ley 300 de 1996, podrán desarrollarse proyectos de hotelería, vivienda campestre y/o condominios turísticos con la intensidad de uso autorizada para cada área de actividad según las normas que conforman este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. En este caso, con el fin de lograr un equilibrio con la situación del mercado para los efectos turísticos de que trata la Ley 300 de 1996, artículos 16 y 17, logrando mantener la competitividad del sector, el área potencial adicional de edificación a ser estimada en el cálculo de que trata el numeral 2 del artículo 6 del decreto 1599 de 1998, será la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que el propietario o promotor presenta ante las autoridades distritales y que se enmarque dentro de la nueva norma que se permite en la respectiva localización, y la cantidad de metros cuadrados de la norma anterior.

En las zonas de desarrollo turístico de Zona Norte y la isla de Barú: Los establecimientos destinados a tales fines, deberán cumplir las disposiciones que para su funcionamiento establezcan las autoridades competentes.

El Acuerdo 033 de octubre 3 de 2007, por medio del cual se modifica excepcionalmente el Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento territorial. En su artículo 4.- "El numeral 2 del artículo 15 del capítulo III de la primera parte del decreto 0977 de 2001, quedará así:"

"2. La Localización de las Actividades Económicas en el Modelo."

"La Localización de las actividades económicas existentes en la ciudad construida se consolida en el modelo, de acuerdo con los distintos ámbitos geográficos del territorio, así:"

"- En el territorio insular de Barú y Tierrabomba las actividades turísticas y culturales enmarcadas en el desarrollo sostenible de la isla – excepto en el punto de unión de la bahía de Cartagena con el Canal del Dique en la Centralidad portuaria multimodal."

8/12 24-2007





# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Así mismo, en su artículo 5.- "El numeral 3 del artículo 18 del capítulo III, de la primera parte del decreto 0977 de 2001, quedará así:"

"3. Central portuaria multimodal."

"Su ubicación es el punto de unión entre la bahía de Cartagena con el río Magdalena a través del Canal del Dique y el Corredor de Acceso rápido a la variante, entendiendo este espacio en suelo rural, el comprendido entre la desembocadura del Canal hasta la línea imaginaria entre el punto de cruce del centro poblado y la vía de acceso de la Isla de Barú actual, de conformidad con el plano PFR 4/4; 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 Ecoturística. Para proteger las actividades residenciales del Centro Poblacional, la comunicación terrestre con la ciudad y la región debe generarse 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. Se establecen para el punto de unión de la bahía con el canal del Dique antes descrita, la localización de actividades portuarias 2 y 3 que permitan articular los suelos de expansión industrial con el comercio internacional, de acuerdo al siguiente cuadro:"

	ACTIVIDAD SUBURBANA
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 <b>Portuario 2 y 3* - Industrial 3*</b> <b>*Centralidad Portuaria Multimodal</b>
RESTRINGIDO	Institucional 3 y 4: Jardines Cementerios
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Portuario 4
<b>Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	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
<b>AREA LIBRE</b>	90%
<b> AISLAMIENTOS</b>	10 m. mínimo en cada uno de los linderos.
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	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.

9/17 *[signature]*



# ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

**USO RESIDENCIAL:** En los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura más altillo, con el fin de permitir mayor flexibilidad en los diseños arquitectónicos, siempre y cuando se cumpla con los aislamientos establecidos en el presente Acuerdo. En ningún caso se podrá exceder el índice de construcción establecido.

Las áreas destinadas a campos de golf podrán ser utilizadas como área libre del proyecto.

Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bayunca-Pontezuela se regirán por las normas establecidas para el suelo rural suburbano.

ACTIVIDAD PORTUARIA 2	ACTIVIDAD PORTUARIA 3
<b>CLASIFICACION:</b> Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de carga excepto hidrocarburos y combustible. Se incluyen en esta actividad los puertos pesqueros, los astilleros y buques escuela.	<b>CLASIFICACION:</b> Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.
<b>NORMAS COMUNES AREAS DE ACTIVIDAD PORTUARIA</b>  Las normas de construcción de muelles, puertos y obras marítimas, son las establecidas por el Ministerio de Transporte y la Dirección Marítima DIMAR, o las entidades que hagan sus veces. Deberán contar con la licencia y/o permiso de las autoridades ambientales competentes.  El uso portuario se clasifica de acuerdo a la clase de servicio portuario que prestan las instalaciones, edificaciones, terminales y muelles en dos grupos:  <b>Públicos:</b> cuando el servicio del muelle se ofrece sin restricción a cualquier usuario. <b>Privados:</b> los que solamente podrán ser utilizados por el titular de la concesión para las mercancías del rol de su actividad comercial o industrial.	

INDUSTRIAL 3
<p>Es aquella que por su alto impacto ambiental, urbanístico y magnitud considerable debe localizarse distante a los sectores residenciales y comerciales y presentan las siguientes características:</p> <p>Requieren para su buen funcionamiento edificaciones especializadas y elementos o equipos para el control de contaminación por ruidos, olores, vapores o efluentes líquidos contaminantes.</p> <p>Requieren condiciones de espacio público especiales que faciliten la circulación de vehículos pesados y provean las necesarias franjas de protección ambiental y aislamientos.</p> <p>Requieren formas específicas de infraestructura y prestación de los Serv. Púb. Para su buen funcionamiento y control de efluentes contaminantes.</p> <p>Son incompatibles con las demás actividades urbanas debido a su alto impacto, solo se permiten en sectores especializados denominados agrupaciones o complejos industriales.</p> <p><b>DEF.:</b> Son aquellas que utilizan materia prima que, por sus propiedades físicas, biológicas, térmicas y/o radioactivas, después de ser procesadas y/o manipuladas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos o gaseosos en concentraciones y cantidades suficientes a ser susceptible de causar perjuicio a la salud de la comunidad, la ciudad o el ambiente.</p> <p>Cervecería; procesadoras de pescado; Procesadoras de sal y azúcar; Alcalis e industria de cloro; Textiles; Destilerías; Industrias lecheras; Fábrica de grasas y jabones; Industria de papel y pulpa; Industria de cuero; Fabricación de metales; Lavanderías; Fabricación de cementos; Plaguicidas; Mataderos; Ensamble de automóviles; Fabrica de pinturas; Fábrica de plásticos; Fábrica de colas y pegantes; Fabricación de vidrios y productos de vidrio en general; Industrias de aluminio; Industria de fertilizantes Nitrogenados; Asbesto; Acero; Explosivos; Plantas de Energía con carbón; Planta de energía nuclear; Descerezaación y fermentación de café; Muelles carboníferos; Productos farmacéuticos; Grasas y jabones; Fabricación de llantas; Plantas de Coke; Refinería de petróleo.</p>
<b>NORMAS COMUNES AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</b>  La industria extractiva por su alto impacto ambiental queda prohibida al interior de los suelos urbanos y de expansión urbana.  Las disposiciones relativas al tratamiento de desechos, salud ocupacional, seguridad industrial, emisiones y vertimientos serán las establecidas por las autoridades ambientales y demás instituciones Competentes.

10/14 2000





## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

La actividad portuaria permitida como Uso Complementario es la **ACTIVIDAD PORTUARIA 2 y 3** al igual que la **ACTIVIDAD INDUSTRIAL 3**, circunscrita estrictamente a la **CENTRALIDAD PORTUARIA MULTIMODAL**.

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PRINCIPALES.

El proyecto portuario para el cual se solicita el informe técnico para una solicitud de modificación de una Concesión ante el INCO, presenta en la documentación aportada lo siguiente:

##### 4.1 SÍNTESIS DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

El proyecto portuario para el cual se solicita una modificación de la concesión, pretende una actualización o modificación de su proyecto portuario original, a fin de excluir el manejo de carbón debido a los inconvenientes expuestos en su momento por el gobierno nacional y que generaron un debate público de opinión por todos conocido, causados por la naturaleza del negocio. Para tal fin se han rediseñado las instalaciones portuarias aprobadas inicialmente, para convertirlas en un terminal multipropósito privado de servicio público, que permita brindar las facilidades necesarias para atender las nuevas cargas (excepto carbón) y los nuevos servicios, así como el atraque de buques panamax y tipo Handy.

##### 4.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

En el proyecto, el muelle contará con dos posiciones de atraque en una longitud total de 520 metros de longitud con el fin de facilitar las maniobras de cargue, descargue, manejo y almacenamiento, que se harán con equipos especializados para cada tipo de carga, utilizando para ello equipos con tecnología amigable con el medio ambiente. Estas cargas serán al granel (excepto carbón) y contenedores, sólidos de origen vegetal y líquidos de origen mineral o vegetal (incluyendo hidrocarburos). Para el cargue y descargue de mercancías, dos viaductos, patios de almacenamiento e instalaciones complementarias. Al muelle marítimo podrán llegar buques del tipo post-panamax para el manejo de contenedores, de carga general y de hidrocarburos.

El frente de atraque del muelle marítimo consiste en una plataforma de concreto sobre pilotes, que se encuentra alejada de la línea costera en una distancia aproximada de 220 metros y unida a ella por medio de dos viaductos para la circulación de vehículos. En tierra se encuentran las correspondientes áreas de almacenamiento, circulaciones, edificaciones e instalaciones complementarias. El proyecto se desarrollará en diferentes etapas, para la primera fase se incluye lo siguiente:

##### 4.2.1 Alcance de la primera etapa:

En esta etapa se construirá una posición de atraque de concreto en una longitud de 320 metros de muelle por 54,92 metros de ancho, correspondiente al costado occidental de la plataforma portuaria, en un nivel superior de +2,5 metros sobre el nivel promedio de aguas mínimas, permitiendo la circulación de 6 carriles al interior de los apoyos de las grúas pórtico y de 4 carriles en la parte exterior. También, se construirá el viaducto occidental de los dos planeados, con una longitud de 197 metros por 20 metros de ancho, con 4 carriles de circulación, adecuados para la entrada y salida de vehículos de la plataforma de atraque, con barandas metálicas y andén en concreto. Por lo tanto, para esta primera fase se conforma una solución en forma de "L" invertida. Además, se habilitará en tierra la zona aledaña al viaducto para el almacenamiento de contenedores. La zona costado oriente quedará habilitada para el manejo de carga general, para acondicionarse luego durante la etapa 2 para el manejo de contenedores. Adicionalmente, se construirán las zonas administrativas y las circulaciones necesarias en esta etapa.

11/14 *mas...*





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

4.2.2 Buque de diseño:

El muelle estará habilitado para recibir embarcaciones del tipo post-panamax, es decir, aquellas embarcaciones que sobrepasan las dimensiones del actual buque que cruza el canal de Panamá; estas son: manga de 32,2 m, eslora de 290 m, y calado de 12,0 m. Teniendo en cuenta las profundidades existentes en el sitio donde se ubicará el muelle y que fueron obtenidas de los levantamientos de campo, el calado máximo de las embarcaciones que atracarán allí será de 14,50 m; en teoría, permitirá recibir embarcaciones de más de 8.000 TEU's. Sin embargo, estas embarcaciones no son el mercado objetivo del puerto y en términos prácticos se establece como buque de diseño el que se está indicando en la tabla siguiente:

BUQUE DE DISEÑO	
TIPO	CONTAINER POST-PANAMAX
Eslora (m)	300,00
Manga (m)	40,00
Calado máximo (m)	13,50
DWT (ton)	70.000
Capacidad total (TEUs)	5.000
% Capacidad utilizada	80%
Capacidad ocupada (TEUs)	4.000
No. De Atraques en puerto	6
TEUs / Puerto	667
TEUs / caja	1,50
Movimientos / Atraque	444
Tons / Puerto	8.000

4.2.3 Capacidad del terminal:

El terminal podrá recibir barcos porta contenedores principalmente y un barco para hidrocarburos cada 15 días. Para el cálculo de la capacidad máxima de carga que puede recibir el muelle se tiene en cuenta además de las características del buque de diseño, el número de grúas pórtico que atenderán el barco, la velocidad con la que operen, así como la composición estimada de contenedores de 20 y 40 pies de longitud. Para el análisis se determina que cada barco será atendido por dos grúas pórtico con una capacidad para realizar 25 movimientos por hora. Se estima que el 50% de los contenedores es de 20 pies y el 50% de 40 pies. El barco de hidrocarburos será atendido con una rata de cargue/descargue de 2.800 Ton/hora. De acuerdo con este análisis, el muelle marítimo en la etapa 1 estará en capacidad de manejar una máximo de 2,68 millones de toneladas (unos 223.000 contenedores de 20 pies) en carga contenerizada y unas 940 mil toneladas en hidrocarburos al año.

4.3 MODALIDAD DE OPERACIÓN.

Como consecuencia de excluirse el carbón como carga por el proyecto portuario inicialmente aprobado por la resolución 749 del 5 de diciembre de 2006 expedida por el INCO y debido a la inclusión de nuevas cargas por el proyecto portuario que se ha rediseñado, las modalidades de operación para cargue/descargue, almacenamiento y manejo se hará con equipos con tecnología amigable y sostenible con el medio ambiente, y en resumen serán los siguientes: para la carga de importación, los contenedores y la carga general suelta serán desembarcados en muelle con las grúas pórticos y móviles y llevados al patio de almacenamiento; la carga en tránsito será dispuesta en los patios correspondientes y el resto será transportado hasta los patios del terminal sobre el canal del Dique para su embarque en los convoyes del transporte fluvial; en los patios del terminal marítimo se construirán dos tanques que cumplirán la función de reserva y de compensación del bombeo. La carga de exportación de contenedores y carga general suelta cumplirá un ciclo inverso al de la carga de importación.

12/14 *[Handwritten signature]*





## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

#### 4.4 VOLUMEN Y CLASE DE CARGA.

El proyecto portuario que se planea reactivar, pretende movilizar por las instalaciones actuales o las que se requieran construir, otras cargas clasificadas como carga general suelta y en contenedores, así como graneles (excepto carbón) sólidos de origen vegetal y líquidos de origen mineral o vegetal (incluyendo hidrocarburos). Al finalizar las obras civiles, este estará en capacidad de manejar 150.000 TEUs anuales, 300.000 MT/ año de carga general, 300.000 MT/año de granel sólido de origen vegetal y 300.000 MT/año de granel líquido de origen mineral o vegetal cumpliendo con las regulaciones nacionales e internacionales y manteniendo un compromiso permanente y sostenible con el medio ambiente.

#### 4.5 TIPO DE SERVICIO.

Por las instalaciones portuarias se prestará servicio al público en general.

#### 4.6 LICENCIA AMBIENTAL.

El proyecto portuario que se pretende reactivar presentará a consideración de las autoridades ambientales todos y cada uno de los requisitos exigidos por lo dispuesto en el numeral 4º y parágrafo 1º del artículo 52 de la ley 99 de 1993, reglamentada por el Decreto 1220 de 1995. En cumplimiento de lo anterior, la sociedad ha presentado ante el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial solicitud de términos de referencia y pronunciamiento de la misma autoridad antes citada acerca de si el proyecto requiere o no Diagnóstico ambiental de Alternativas, solicitudes sobre las que el Ministerio citado se pronunció y con base en ello, se encuentra actualmente en ejecución el Estudio de Impacto Ambiental.

### CONCLUSIONES

**1. EL ÁREA QUE SOLICITA EL INFORME TÉCNICO PARA TRAMITE DE MODIFICACIÓN DE UNA CONCESIÓN ANTE EL INCO, ACTUALMENTE ESTÁ DESOCUPADO SEGÚN INFORMACION CONTENIDA EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS.**

**2. POR DEFINICIÓN LAS PLAYAS Y LOS TERRENOS DE BAJAMAR SON BIENES DE USO PÚBLICO**

**3. EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DECRETO 0977 DE NOVIEMBRE 20 DE 2001, CONTEMPLA PARA EL AREA DONDE SE SOLICITA EL INFORME TÉCNICO PARA TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DE UNA CONCESIÓN ANTE EL INCO, QUE ESTE ÁREA SE ENCUENTRA:**

- IDENTIFICADA Y LOCALIZADA DENTRO DEL AREA SEÑALADA EN EL PLANO DE USO DE SUELO 5D DE 5 COMO SUELO AREA DE PROTECCION Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO DE CARTAGENA, ESPECIALMENTE LA ZONA DE MANGLARES QUE RODEA AL CUERPO DE AGUA QUE CONFORMA LA BAHÍA O CIENAGA HONDA. (QUE APARECE SEÑALADA EN EL PLANO No. 1/1 -ANEXO No. 15- ENTRE LOS PUNTOS QUE CONFORMAN LA LINEA QUEBRADA 12-13-14-15-16-17 Y EL LOTE No. 3 DEL MISMO PLANO).
- IDENTIFICADA Y LOCALIZADA DENTRO DEL AREA SEÑALADA EN EL PLANO DE FORMULACION GENERAL 1B DE 5 COMO SUELO SUBURBANO.

**4. ASÍ MISMO, EL ACUERDO 033 DE OCTUBRE 3 DE 2007, POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL DECRETO 0977 DE 2001, PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, CONTEMPLA PARA EL AREA DONDE SE**





## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

**SOLICITA EL INFORME TÉCNICO PARA TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DE UNA CONCESIÓN ANTE EL INCO, QUE ESTE ÁREA SE ENCUENTRA:**

- IDENTIFICADA Y LOCALIZADA DENTRO DEL AREA SEÑALADA EN EL PLANO DE FORMULACION RURAL PFR 4/4 COMO CENTRALIDAD PORTUARIA MULTIMODAL.
  - LA ACTIVIDAD PORTUARIA PERMITIDA COMO USO COMPLEMENTARIO SON LAS ACTIVIDADES PORTUARIA 2, LA CUAL COMPRENDE MUELLES, TERMINALES Y ESTABLECIMIENTOS CUYA FUNCIÓN, EQUIPOS Y SERVICIOS, ATIENDEN EMBARCACIONES DE TODOS LOS TAMAÑOS DEDICADAS AL TRANSPORTE DE CARGA EXCEPTO HIDROCARBUROS Y COMBUSTIBLE. SE INCLUYEN EN ESTA ACTIVIDAD LOS PUERTOS PESQUEROS, LOS ASTILLEROS Y BUQUES ESCUELA Y LA ACTIVIDAD PORTUARIA 3, LA CUAL COMPRENDE MUELLES, TERMINALES Y ESTABLECIMIENTOS CUYA FUNCIÓN, EQUIPOS Y SERVICIOS, ATIENDEN EMBARCACIONES DE TODOS LOS TAMAÑOS DEDICADAS AL TRANSPORTE DE PRODUCTOS QUÍMICOS, HIDROCARBUROS Y COMBUSTIBLES, RESPECTIVAMENTE.
  - CUALQUIER CONSTRUCCION QUE SE QUIERA ADELANTAR DENTRO DEL AREA SEÑALADA, DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS DEL CUADRO No. 8 DEL ACUERDO 033 DE OCTUBRE 3 DE 2007.
- 5 DEL MISMO MODO, LA SOLICITUD MEDIANTE CARTA PETITORIA DE RADICACIÓN NO 409-023128-2 DE DICIEMBRE 23 DEL 2008, FIRMADO POR EL DR. CESAR A. LORDUY MALDONADO APODERADO ESPECIAL DE SOCIEDAD PORTUARIA PUERTO BAHÍA S.A. (ANEXO 1), DEBE ACLARAR LAS VERDADERAS COORDENADAS DE LOS NUEVOS LOTES ACREDITADOS ANTE EL INCO, PUES LAS DESCRITAS EN DICHO DOCUMENTO Y EN EL PLANO ANEXO (ANEXO 15), NO COINCIDEN CON LAS COORDENADAS DESCRITAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ANEXO 13) DE LOS LOTES CON DICHA SOCIEDAD NI CON LA CORRESPONDIENTE CARTERA TOPOGRÁFICA (ANEXO 15).
- 6 ASÍ MISMO, SE ANALIZÓ LA UBICACIÓN DE LA NUEVA VÍA A BARÚ (QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCIÓN) CON RESPECTO AL ÁREA DONDE SE SOLICITA EL INFORME TÉCNICO PARA TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DE UNA CONCESIÓN ANTE EL INCO. AUNQUE EL TRAZADO DE ESTA VÍA NO PASA POR EL FRENTE DE DICHO PREDIO, SE CONECTA CON EL TRAZADO ORIGINAL A 2 KILÓMETROS DEL INICIO DEL TRAMO INSULAR, (SEGÚN INFORMACIÓN OBTENIDA DIRECTAMENTE EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN DISTRITAL) QUE PASA POR EL FRENTE DEL PREDIO EN MENCIÓN. LO QUE INDICA QUE EL TRAMO QUE PASA POR EL FRENTE DEL PREDIO NO AFECTA EL TRAZADO DEL TRAMO INSULAR.
- 7 DEBIDO A QUE LAS ESPECIFICACIONES DE LA NUEVA VÍA A BARU CORRESPONDEN A UNA VÍA SECUNDARIA TAL COMO SE ENUNCIA EN EL MARCO DEL DECRETO 0977 DE NOVIEMBRE DE 2001 EN SU ARTICULO 71: "RESERVA DE AREAS PARA CONSTRUCCION DE REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL Para las vías distritales se aplicarán las normas de diseño y construcción contenidas en el Código de Construcciones del Distrito, o la norma que haga sus veces. Las secciones serán las siguientes:

14/15 no se





## ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

#### 2.4. Vía Principal Barú:

Ancho total: 15.30 metros.

1 calzada de 7.30 metros.

1 ciclovía de 2.00 metros.

2 andenes laterales y zona verde de 3.00 metros, a cada lado.

Zonas de control ambiental de 10.00 metros cada una, localizadas dentro de la propiedad privada, por afectación correspondiente."

**Y QUE EL DISEÑO DE LA ESTRUCTURA DEL PAVIMENTO DE ESTA, SE HA BASADO (SEGÚN INFORMACIÓN OBTENIDA DIRECTAMENTE EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN DISTRITAL) EN EL NÚMERO TOTAL DE EJES EQUIVALENTES DE 8,2 TONELADAS QUE PASARÁN DURANTE EL PERIODO DE DISEÑO DE 10 AÑOS TENIENDO EN CUENTA EL VOLUMEN DE TRANSITO PARA ZONAS PREDOMINANTEMENTE TURÍSTICAS, SE RECOMIENDA FUERTEMENTE QUE LOS VEHÍCULOS PESADOS QUE FLUYAN DESDE Y HACIA EL ÁREA DONDE SE SOLICITA EL INFORME TÉCNICO PARA TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DE UNA CONCESIÓN ANTE EL INCO, NO UTILICEN ESTA NUEVA VÍA, PUES PODRÍAN OCASIONAR DETERIORO PREMATURO DE LA ESTRUCTURA DEL PAVIMENTO EN EL ÁREA DE CALZADA DE LA MISMA, ADEMÁS QUE NO SE DEBE CAMBIAR EL USO PARA EL CUAL HA SIDO DISEÑADA, QUE ES EMINENTEMENTE TURÍSTICO Y PARA VEHÍCULOS LIVIANOS.**

Atte.

  
**RAYMUNDO E. LÓPEZ ALVAREZ.**

Profesional Universitario

  
Vo Bo: Nancy Ariza Salgado  
P.E. División de Urbanismo