

Cartagena 17/02/2026
No. 15202600534 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA

Favor referirse a este número al responder

Señor
REPRESENTANTE LEGAL PORTO MARE
Carrera 15 # 88 - 64 oficina 307
Edificio Zimma
solicitudes@c21eldorado.com.co
solicitudes@century21habitat.com
cartagena@c21laperla.com
Bogotá, Colombia

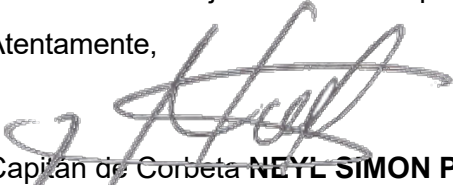
ASUNTO: Comunicación auto de fecha 30 de enero de 2026, dentro de la Averiguación Preliminar N° 15032026-016.

Con toda atención, me dirijo a usted con el fin de informarle que este despacho, profirió auto de fecha 30 de enero de 2026, por medio del cual se ordena la apertura de averiguación preliminar No. 15032026-016 adelantada por la presunta ocupación indebida y/o construcciones indebidas o no autorizadas con características técnicas uso público bajo la jurisdicción de la Dirección General Marítima, Capitanía de Puerto de Cartagena, en cumplimiento a lo consagrado en el artículo 47° de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente comunicación se encuentra publicada en la cartelera de la Capitanía de Puerto de Cartagena por termino de cinco (05) días y permanecerá publicado en el Portal Marítimo Web en el enlace de [comunicaciones](#).

Finalmente se adjunta PDF de copia íntegra del Auto en mención.

Atentamente,


Capitán de Corbeta **NEYL SIMON PÉREZ CABRERA**
Responsable Sección Jurídica CP05

Anexo: Auto de fecha 30 de enero de 2026

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05

Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

E1-FOR-089-V8

DIRECCIÓN GENERAL MARÍTIMA



Cartagena, 30 de enero de 2026

"POR MEDIO DE LA CUAL SE INICIAN AVERIGUACIONES PRELIMINARES POR PRESUNTA OCUPACIÓN Y/O CONSTRUCCIONES INDEBIDAS O NO AUTORIZADAS EN LOS BIENES DE USO PÚBLICO DE LA NACIÓN BAJO JURISDICCIÓN DE DIMAR"

EXPEDIENTE No.15032026016

Con fundamento en las competencias conferidas en el artículo 5 numeral 27 del decreto ley 2324 de 1984, por el numeral 8 artículo 3 del decreto 5057 de 2009, en virtud el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo procede a ordenar la apertura de la averiguación preliminar por presunta ocupación y/o construcción indebida en bienes de uso público bajo jurisdicción de la Dirección General Marítima teniendo en cuenta los siguientes:

CONSIDERANDO

Que la Dirección General Marítima, es la Autoridad Marítima Nacional que ejecuta la política del Gobierno en materia marítima y tiene por objeto la regulación, dirección, coordinación y control de las actividades marítimas, como se desprende de la lectura del artículo 4 del Decreto Ley 2324 de 1984.

Como Autoridad Marítima, el control lo ejerce bajo la facultad sancionatoria de la administración.

Que la Dirección General Marítima, es una dependencia de Ministerio de Defensa Nacional, que trabaja en coordinación con la Armada Nacional, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1874 de 2021.

Que el artículo 166¹ del Decreto Ley 2324 de 1984, establece que las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto, intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes solo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce, de acuerdo con la Ley y a las disposiciones del presente Decreto. En consecuencia, tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo ni el subsuelo.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 167 del Decreto Ley 2324 de 1984, para todos los efectos legales se debe entender por playa marítima como la:

¹ "Artículo 166. **Bienes de uso público.** Las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto, intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes solo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la ley y a las disposiciones del presente Decreto. En consecuencia, tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo ni subsuelo"

"zona de material no consolidado que se extiende hacia tierra desde la línea de la más baja marea hasta el lugar donde se presenta un marcado cambio en el material, forma fisiográfica o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente, usualmente límite efectivo de las olas de temporal". (Cursiva, subrayado y negrilla fuera del texto).

Que el artículo 169 *ibídem*, señala que se podrá otorgar concesiones para uso y goce de las playas marítimas y de los terrenos de bajamar con el cumplimiento de requisitos contenidos en la citada norma.

Que el artículo 679 del Código Civil, establece:

"Artículo 679. Prohibición de construir en bienes de uso público y fiscales. Nadie podrá construir, sino por permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales, y demás lugares de propiedad de la Unión" (Cursiva, subrayado y negrilla fuera del texto).

En relación a los conceptos técnicos de jurisdicción, es de tener en cuenta que de acuerdo con el pronunciamiento del Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, Consejero Ponente: ENRIQUE JOSÉ ARBOLEDA PERDOMO, del 2 de noviembre de 2005, Radicación No. 1682, la Autoridad Marítima tiene la facultad de establecer con fundamento en los estudios técnicos científicos la caracterización de las áreas de la zona costera que constituyen bienes públicos bajo su jurisdicción, exclusivamente en desarrollo de las funciones legalmente establecidas.

En concordancia con lo anterior, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, mediante Concepto del 29 de abril de 2014, reiteró sobre la facultad de la Dirección General Marítima para elaborar los mapas temáticos para la delimitación geográfica de las playas y los terrenos de bajamar, lo siguiente:

"(...) dicha delimitación solamente es obligatoria o vinculante para los propios funcionarios y empleados de dicha autoridad, así como para las personas que se encuentren directamente interesadas o que resulten afectadas con las actuaciones o procedimientos que realice la DIMAR en ejercicio de sus funciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto-Ley 2324 de 1984 y en la Ley 1450 de 2011, y según quedó expuesto en el concepto N° 1682 del 2 de noviembre de 2005 emitido por esta Sala". (Cursiva, negrillas y subrayas fuera del texto original).

Que, a través de las Capitanías de Puerto, dependencias regionales en los puertos marítimos y fluviales de su jurisdicción, ejercen las funciones asignadas a la Autoridad Marítima, de acuerdo con la Ley y los reglamentos, para la promoción y estímulo del desarrollo marítimo del país.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Ley 2324 de 1984, ejerce su jurisdicción:

"(...) hasta el límite exterior de la zona económica exclusiva, en las siguientes áreas: aguas interiores marítimas, incluyendo canales intercostales y de tráfico marítimo; y todos aquellos sistemas marinos y fluviomarinos; mar territorial, zona contigua, zona económica exclusiva, lecho y subsuelo marinos, aguas suprayacentes, litorales, incluyendo playas y terrenos de bajamar, puertos del país situados en su

jurisdicción; islas, islotes y cayos y, sobre los ríos que a continuación se relacionan, en las áreas indicadas:" (Cursiva, subrayado y negrilla fuera del texto).

Que corresponde a la Capitanía de Puerto de Cartagena, ejercer la Autoridad Marítima, hacer cumplir las leyes y disposiciones relacionadas con los bienes de uso público con características de playa marítima dentro de los límites de su jurisdicción señalados en la parte 2 del título 1 del Reglamento Marítimo Colombiano 2 (REMAC 2), expedida por la Dirección General Marítima.

Que la Dirección General Marítima, tiene la función de adelantar y fallar las investigaciones administrativas sancionatorias por construcciones indebidas o no autorizadas en los bienes de uso público de la Nación bajo jurisdicción de DIMAR, conforme con el numeral 27 del artículo 5 del Decreto Ley 2324 de 1984.

En consonancia de lo anterior, el numeral 8° del artículo 3 del Decreto 5057 de 2009, establece:

"Artículo 3°. Funciones de las Capitanías de Puerto. Son funciones de las Capitanías de Puerto las siguientes:

(...)

8. Investigar y fallar de acuerdo con su competencia, aún de oficio, los siniestros y accidentes marítimos, las infracciones a la normatividad marítima que regula las actividades marítimas y la Marina Mercante Colombiana, así como las ocupaciones indebidas o no autorizadas de los bienes de uso público bajo su jurisdicción (...)"
(Cursiva, subrayado y negrilla fuera del texto).

Que Ley 1437 de 2011, en su artículo 47² consagra la figura de las averiguaciones preliminares, como una actuación facultativa de comprobación desplegada por la administración, cuya finalidad es determinar la existencia o no de una falta o infracción, identificar a los presuntos responsables, establecer elementos de juicio que permitan de forma clara, precisa y circunstanciada tomar una decisión ya sea de archivo de la actuación administrativa por falta de los elementos esenciales antes mencionados o en su defecto formular cargos mediante acto administrativo.

Que reiterando lo anterior, en concepto de la Tribunal Administrativo de Boyacá, Sala de Decisión N° 2. 150013333012-2017-00018-01. (Magistrado ponente: LUÍS ERNESTO ARCINIEGAS TRIANA / 25 de mayo de 2022), describe las averiguaciones preliminares así:

² "Artículo 47. Procedimiento administrativo sancionatorio: Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.

Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso. (...)

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento en papel se garantiza por medio de la firma electrónica. Identificador: k\NC ROHa 8p1q fMrd Gbhy LgC dQU=

" (...) De otra parte, debe dejar claro la Sala que en las averiguaciones preliminares no se toman decisiones de fondo, la finalidad de esta etapa, como ya se dijo, es la de determinar el grado de probabilidad o verosimilitud de la existencia de una falta o infracción e identificar a los presuntos responsables de esta, de manera que es a partir de la notificación del pliego de cargos que se puede contra argumentar lo endilgado, pedir y aportar pruebas, y establecer la estrategia de defensa que ha bien se tenga (...)" (Cursiva, subrayado y negrilla fuera del texto).

ANTECEDENTES

Se recibió memorando **MEM-202600045 – MD-DIMAR-CP05-ALITMA** del 23 de enero de 2026, se pone de presente los resultados la inspección técnica realizada en la fecha de 16 de diciembre de 2025 por parte de los inspectores los de la Sección de Litorales y Áreas Marinas de la Capitanía de Puerto de Cartagena, mediante el cual se solicita apertura de investigación por una presunta ocupación y/o construcción indebida o no autorizadas en los bienes de uso público de la nación bajo jurisdicción de Dirección General Marítima en el sector en el cual se realizará el proyecto Condominio Costero PORTO MARE en el sector de Arroyo de las Canoas, distrito de Cartagena, departamento de Bolívar., en los siguientes términos:

"(...) 3. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

1.1. Ubicación geográfica

De acuerdo con la verificación realizada, las construcciones se localizan en el proyecto denominado Condominio Costero PORTO MARE en el sector de Arroyo de las Canoas, distrito de Cartagena, departamento de Bolívar.

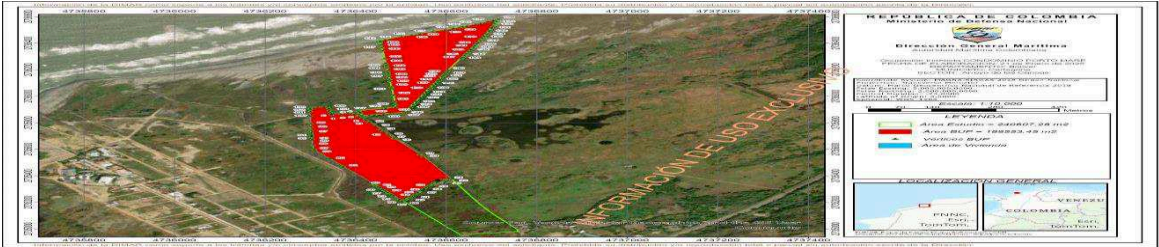


Imagen No. 1. Ubicación Macro Espacial del área sobre terrenos con características técnicas de terrenos de bajamar y playa marítima.

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
0	4736345,582	2735869,689
1	4736346,469	2735862,937
2	4736367,650	2735870,092
3	4736383,265	2735875,367
4	4736396,368	2735879,790
5	4736398,948	2735874,192
6	4736405,662	2735858,602
7	4736405,751	2735858,202
8	4736407,031	2735855,358
9	4736413,551	2735841,388

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
10	4736420,129	2735827,740
11	4736422,891	2735822,009
12	4736429,669	2735807,418
13	4736442,965	2735778,228
14	4736454,710	2735751,552
15	4736460,471	2735737,915
16	4736471,532	2735712,781
17	4736483,217	2735686,146
18	4736484,796	2735683,111
19	4736540,616	2735565,770



Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento es la misma que la del original. Identificador: k\NC ROHa 8p1q fMrd Gbhy LgC dQU=

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
20	4736548,448	2735549,306
21	4736610,304	2735379,294
22	4736611,181	2735376,648
23	4736601,854	2735373,756
24	4736598,088	2735372,608
25	4736595,826	2735371,953
26	4736593,561	2735371,321
27	4736589,775	2735370,291
28	4736584,457	2735368,872
29	4736582,199	2735368,236
30	4736581,461	2735368,007
31	4736580,736	2735367,761
32	4736580,030	2735367,492
33	4736579,351	2735367,189
34	4736578,711	2735366,839
35	4736578,123	2735366,426
36	4736577,623	2735365,961
37	4736577,172	2735365,437
38	4736576,756	2735364,871
39	4736576,366	2735364,272
40	4736575,995	2735363,650
41	4736575,290	2735362,362
42	4736574,614	2735361,041
43	4736574,259	2735360,316
44	4736573,712	2735359,197
45	4736573,157	2735358,012
46	4736572,576	2735356,706
47	4736571,681	2735354,560
48	4736571,220	2735353,413
49	4736567,356	2735343,791
50	4736565,615	2735339,492
51	4736564,724	2735337,352
52	4736563,783	2735335,210
53	4736562,144	2735331,650

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
54	4736553,207	2735312,498
55	4736551,205	2735308,207
56	4736550,818	2735307,368
57	4736540,676	2735285,368
58	4736539,327	2735282,529
59	4736538,280	2735280,469
60	4736536,838	2735277,778
61	4736531,335	2735267,676
62	4736522,471	2735251,273
63	4736519,872	2735246,389
64	4736512,073	2735231,611
65	4736510,946	2735229,507
66	4736509,784	2735227,423
67	4736508,564	2735225,387
68	4736507,309	2735223,370
69	4736502,200	2735215,274
70	4736496,863	2735225,969
71	4736483,320	2735252,911
72	4736478,942	2735261,875
73	4736474,723	2735270,737
74	4736472,171	2735275,735
75	4736470,821	2735278,460
76	4736466,561	2735286,933
77	4736462,529	2735294,645
78	4736458,757	2735302,577
79	4736453,603	2735312,473
80	4736449,196	2735321,457
81	4736444,221	2735331,602
82	4736442,550	2735334,929
83	4736440,867	2735338,280
84	4736372,254	2735474,914
85	4736343,472	2735530,203
86	4736308,975	2735595,430
87	4736307,766	2735604,183



Identificador: k\NC ROHa 8p1q fMrd Gbhy LgC dqU=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento electrónico es la misma que la del documento original.

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
88	4736306,107	2735638,882
89	4736303,738	2735679,352
90	4736302,678	2735696,562
91	4736302,602	2735697,582
92	4736302,178	2735707,932
93	4736301,809	2735716,771
94	4736301,607	2735722,071
95	4736301,621	2735723,051
96	4736301,579	2735727,463
97	4736301,397	2735746,952
98	4736301,169	2735771,263
99	4736300,857	2735796,709
100	4736300,738	2735854,398
101	4736299,981	2735889,544
102	4736299,666	2735905,412
103	4736299,484	2735910,611
104	4736299,305	2735919,500
105	4736300,768	2735920,605
106	4736315,979	2735921,622
107	4736330,029	2735922,533
108	4736338,609	2735922,903
109	4736340,030	2735911,870
110	4736341,742	2735897,987
111	4736343,804	2735881,513
112	4736345,582	2735869,689
113	2736421,520	4736454,250
114	2736428,780	4736465,600
115	2736451,500	4736501,470
116	2736463,710	4736523,970
117	2736473,600	4736542,200
118	2736488,840	4736571,090
119	2736503,200	4736599,170
120	2736512,490	4736615,900
121	2736520,710	4736630,310

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
122	2736524,520	4736636,340
123	2736531,640	4736646,650
124	2736544,720	4736664,880
125	2736552,150	4736676,130
126	2736564,140	4736692,420
127	2736573,410	4736704,590
128	2736582,230	4736715,560
129	2736565,300	4736711,460
130	2736547,660	4736707,250
131	2736531,220	4736703,330
132	2736518,390	4736700,190
133	2736495,350	4736694,670
134	2736472,800	4736689,220
135	2736455,090	4736684,170
136	2736439,220	4736679,760
137	2736422,960	4736675,270
138	2736407,670	4736670,800
139	2736395,600	4736667,220
140	2736384,210	4736663,640
141	2736372,440	4736660,110
142	2736353,280	4736654,310
143	2736337,150	4736649,070
144	2736321,970	4736644,240
145	2736308,700	4736640,110
146	2736293,840	4736635,270
147	2736285,890	4736632,640
148	2736196,710	4736604,320
149	2736188,510	4736602,010
150	2736175,690	4736598,340
151	2736168,140	4736595,940
152	2736158,680	4736593,160
153	2736150,270	4736590,510
154	2736131,960	4736585,300
155	2736118,430	4736581,170

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
156	2736101,930	4736576,220
157	2736086,570	4736571,540
158	2736066,860	4736565,290
159	2736053,430	4736561,260
160	2736034,490	4736555,880
161	2736017,580	4736550,370
162	2735992,550	4736542,820
163	2735962,550	4736533,820
164	2735941,140	4736527,450
165	2735920,690	4736521,020
166	2735878,670	4736508,150
167	2735877,950	4736507,730
168	2735871,410	4736481,910
169	2735870,070	4736476,550
170	2735866,670	4736461,710
171	2735861,260	4736441,090
172	2735858,490	4736429,700
173	2735854,850	4736414,300
174	2735874,540	4736410,960
175	2735874,940	4736410,810
176	2735881,110	4736409,460
177	2735890,640	4736406,600
178	2735911,830	4736466,910

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
179	2735919,870	4736488,280
180	2735942,280	4736487,630
181	2735961,270	4736486,720
182	2736010,050	4736483,480
183	2736060,410	4736480,090
184	2736072,980	4736478,990
185	2736116,690	4736476,060
186	2736131,330	4736475,260
187	2736152,330	4736473,660
188	2736168,360	4736472,600
189	2736179,640	4736471,960
190	2736191,860	4736471,130
191	2736217,050	4736469,240
192	2736229,400	4736468,610
193	2736235,650	4736468,070
194	2736252,410	4736466,800
195	2736284,780	4736464,560
196	2736345,840	4736459,960
197	2736370,170	4736458,000
198	2736389,050	4736456,500
199	2736411,120	4736454,910
200	2736416,500	4736454,470

Tabla 1. Coordenadas del área ocupada sobre terrenos con características técnicas de terrenos de bajamar y playa marítima.

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA O USO DE LA OCUPACIÓN IDENTIFICADA

De acuerdo con la verificación realizada, aparentemente la construcción del encerramiento en madera y la vivienda en material de bloques con cemento y techo de láminas de eternit por seguridad del predio, ya que el objetivo es desarrollar un proyecto mobiliario.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS NOVEDADES ENCONTRADAS EN INSPECCIÓN

La inspección tuvo como objetivo verificar y hacer seguimiento al borde costero de la playa de Arroyo de las Canoas, donde se evidencio la construcción una vivienda en material de bloques con cemento y láminas de eternit. También se observó un encerramiento construido en material de madera y alambre de púas sobre terrenos con características técnicas de terrenos de bajamar, playa marítima y/o agua marítima, así;

Dentro del área roja de Bien de Uso Público como se puede observar en la **Imagen No. 1** se encuentran las dos construcciones que ocupan una extensión de aproximadamente de ciento

ochenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres coma cuarenta y cinco metros cuadrados (188553,45 m²).



Imagen No. 2. Vista frontal del predio en el sector de Arroyo de las Canoas.

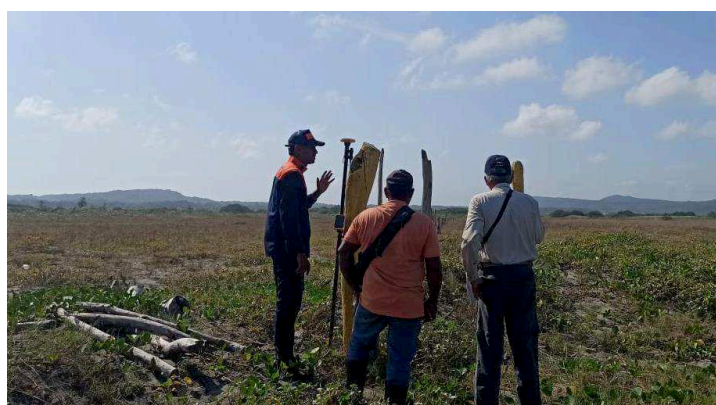


Imagen No. 3. Vista lateral del cerramiento en madera en el predio del sector de Arroyo de las Canoas.



Imagen No. 4. Vista frontal de vivienda en concreto en el predio del sector de Arroyo de las Canoas.

De acuerdo con los lineamientos establecidos en la Circular No. CR-20230132 del 17 de noviembre de 2023, las construcciones descritas anteriormente corresponden a “Ocupaciones y/o construcciones en terrenos con características técnicas de aguas marítimas independiente a su medida del área ocupada, así como las Ocupación y/o construcción en playas o terrenos de bajamar sin autorización marítima o permiso temporal en material permanente en un área mayor a 5.001 m².” (...).”

En ese orden de ideas, el despacho entrará a analizar la presunta ocupación y/o construcción de hecho informada, razón por la cual se dará inicio de conformidad con el

artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a las averiguaciones preliminares correspondientes, a fin de determinar si existe mérito o no para iniciar un procedimiento administrativo sancionatorio.

Esta etapa se justifica por esclarecer las circunstancias que rodean los mencionados actos, identificar con precisión a los responsables de estos, y, en consecuencia, determinar las responsabilidades legales pertinentes.

Que la averiguación preliminar no podrá extenderse a hechos distintos del que fue objeto de iniciación oficiosa y los que le sean conexos.

En mérito de lo antes expuesto, el suscrito Capitán de Puerto de Cartagena, en pleno uso y goce de las facultades legales que le otorga la ley,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: INICIAR averiguación preliminar en relación con los hechos expuestos en documento **MEM-202600045 – MD-DIMAR-CP05-ALITMA** del 23 de enero de 2026, procedente de la Sección de Litorales y Área Marinas de la Capitanía de Puerto de Cartagena, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDÉNESE a la Sección de Litorales y Área Marinas de la Capitanía de Puerto de Cartagena, la elaboración del Concepto Técnico de Jurisdicción sobre el área indicada en **MEM-202600045 – MD-DIMAR-CP05-ALITMA del 23 de enero de 2026** el cual debe ser remitido al presente procedimiento, estableciendo los siguientes puntos:

- Indicar por separado las áreas objeto de estudio con las coordenadas geográficas.
- El plano catastral basado en la información oficial suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- Indicar las áreas de cada uno de los certificados de tradición de las matrículas inmobiliarias aportadas.
- Determinar si las áreas que presuntamente tienen matrícula inmobiliaria están siendo objeto de ocupación.
- Mapa Temático sobre el área de interés.

ARTÍCULO TERCERO: ORDÉNESE a la Sección de Litorales y Área Marinas de la Capitanía de Puerto de Cartagena que informe si el área presuntamente ocupada y/o construida indebidamente se encuentra ubicada sobre terrenos de bajamar, playa marítima o agua marítima, y de coexistir estas tres características sobre la zona, indique en qué proporción se encuentra cada una respecto al área reportada. Adicional, remítase la información que se tenga y/o relacione con los hechos materia de investigación.

ARTÍCULO CUARTO: Las demás diligencias y actuaciones que sean necesarias a fin de establecer si existe mérito o no para iniciar Procedimiento Administrativo Sancionatorio consagrado en el artículo 47 y subsiguiente de la ley 1437 del 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno.

COMUNÍQUESE y CÚMPLASE.

Capitán de Navío **ALBERTO LUIS BUELVAS SUSA**
Capitán de Puerto de Cartagena

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento se garantiza por el código QR y el código de verificación. El código de verificación es: k/NC ROHa 8p1q fMrd Gbhy LgC dQU=

MEMORANDO

(MEM-202600045 – MD-DIMAR-CP05-ALITMA)

Cartagena, 23 de enero de 2026

PARA: Capitán de Corbeta
NEYL SIMON PÉREZ CABRERA
Asesor Jurídico Capitanía de Puerto de Cartagena

DE: Litorales CP05

ASUNTO: Solicitud apertura de investigación preliminar por ocupación indebida por proyecto Condominio Costero PORTO MARE en el sector de Arroyo de las Canoas.

De conformidad con el seguimiento y control que se realiza sobre los terrenos con características técnicas de aguas marítimas, playas marítimas y/o terrenos de bajamar dentro de la jurisdicción asignada y teniendo en cuenta la inspección técnica realizada el 16 de diciembre del 2025, se remite informe de las novedades encontradas por inspectores de la Sección de Litorales y Áreas Marinas de la Capitanía de Puerto de Cartagena sobre dos (02) ocupaciones indebidas, solicito iniciar apertura de investigación preliminar sobre las ocupaciones indebidas que está llevando a cabo en espacio considerado como bien de uso público, de acuerdo con la siguiente información:

1. ANTECEDENTES

Una vez verificado en nuestra base de datos no se tiene algún precedente en este área ocupada.

2. IDENTIFICACIÓN PRESUNTO OCUPANTE

Al momento de la inspección se pudo identificar al propietario como Contacto Century 21 Colombia que llevara a cabo proyecto denominado Condominio Costero PORTO MARE.

3. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

3.1. Ubicación geográfica

De acuerdo con la verificación realizada, las construcciones se localizan en el proyecto denominado Condominio Costero PORTO MARE en el sector de Arroyo de las Canoas, distrito de Cartagena, departamento de Bolívar.

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05

Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

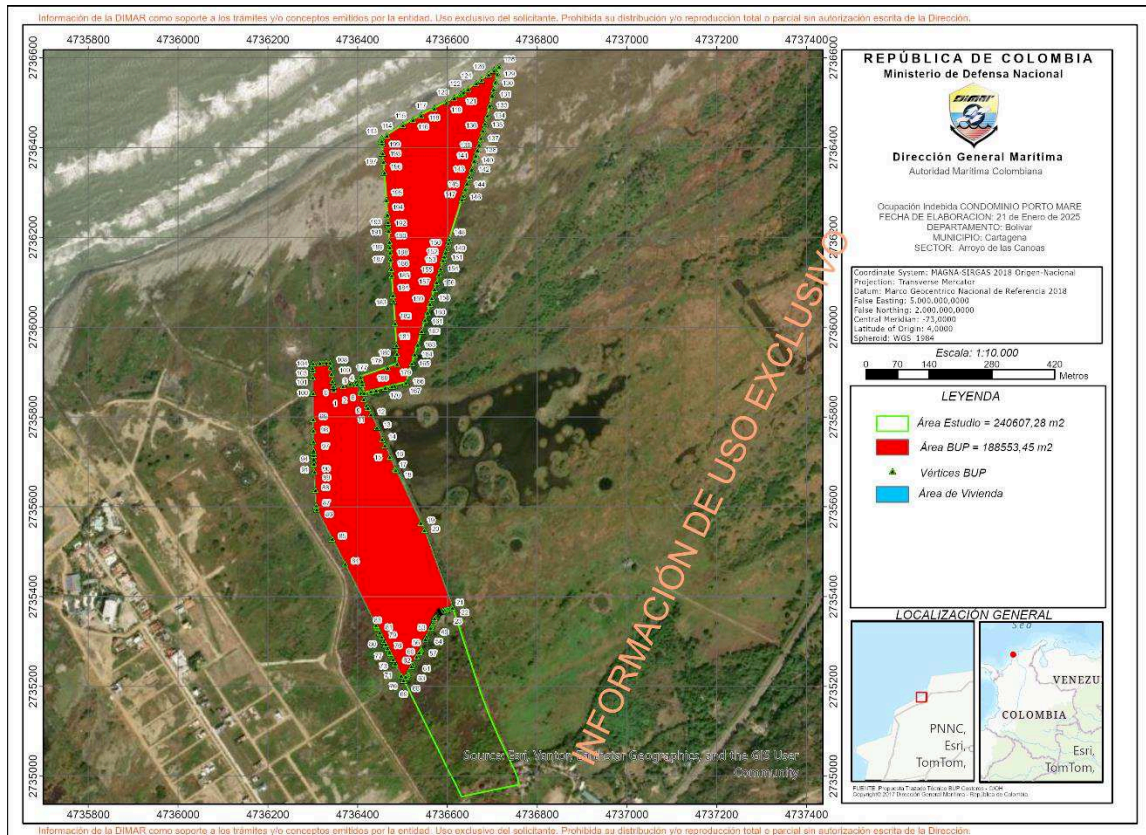


Imagen No. 1. Ubicación Macro Espacial del área sobre terrenos con características técnicas de terrenos de bajamar y playa marítima.

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
0	4736345,582	2735869,689
1	4736346,469	2735862,937
2	4736367,650	2735870,092
3	4736383,265	2735875,367
4	4736396,368	2735879,790
5	4736398,948	2735874,192
6	4736405,662	2735858,602
7	4736405,751	2735858,202
8	4736407,031	2735855,358
9	4736413,551	2735841,388

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
10	4736420,129	2735827,740
11	4736422,891	2735822,009
12	4736429,669	2735807,418
13	4736442,965	2735778,228
14	4736454,710	2735751,552
15	4736460,471	2735737,915
16	4736471,532	2735712,781
17	4736483,217	2735686,146
18	4736484,796	2735683,111
19	4736540,616	2735565,770

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05
Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
20	4736548,448	2735549,306
21	4736610,304	2735379,294
22	4736611,181	2735376,648
23	4736601,854	2735373,756
24	4736598,088	2735372,608
25	4736595,826	2735371,953
26	4736593,561	2735371,321
27	4736589,775	2735370,291
28	4736584,457	2735368,872
29	4736582,199	2735368,236
30	4736581,461	2735368,007
31	4736580,736	2735367,761
32	4736580,030	2735367,492
33	4736579,351	2735367,189
34	4736578,711	2735366,839
35	4736578,123	2735366,426
36	4736577,623	2735365,961
37	4736577,172	2735365,437
38	4736576,756	2735364,871
39	4736576,366	2735364,272
40	4736575,995	2735363,650
41	4736575,290	2735362,362
42	4736574,614	2735361,041
43	4736574,259	2735360,316
44	4736573,712	2735359,197
45	4736573,157	2735358,012
46	4736572,576	2735356,706
47	4736571,681	2735354,560
48	4736571,220	2735353,413
49	4736567,356	2735343,791
50	4736565,615	2735339,492
51	4736564,724	2735337,352
52	4736563,783	2735335,210
53	4736562,144	2735331,650

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
54	4736553,207	2735312,498
55	4736551,205	2735308,207
56	4736550,818	2735307,368
57	4736540,676	2735285,368
58	4736539,327	2735282,529
59	4736538,280	2735280,469
60	4736536,838	2735277,778
61	4736531,335	2735267,676
62	4736522,471	2735251,273
63	4736519,872	2735246,389
64	4736512,073	2735231,611
65	4736510,946	2735229,507
66	4736509,784	2735227,423
67	4736508,564	2735225,387
68	4736507,309	2735223,370
69	4736502,200	2735215,274
70	4736496,863	2735225,969
71	4736483,320	2735252,911
72	4736478,942	2735261,875
73	4736474,723	2735270,737
74	4736472,171	2735275,735
75	4736470,821	2735278,460
76	4736466,561	2735286,933
77	4736462,529	2735294,645
78	4736458,757	2735302,577
79	4736453,603	2735312,473
80	4736449,196	2735321,457
81	4736444,221	2735331,602
82	4736442,550	2735334,929
83	4736440,867	2735338,280
84	4736372,254	2735474,914
85	4736343,472	2735530,203
86	4736308,975	2735595,430
87	4736307,766	2735604,183

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05

Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
88	4736306,107	2735638,882
89	4736303,738	2735679,352
90	4736302,678	2735696,562
91	4736302,602	2735697,582
92	4736302,178	2735707,932
93	4736301,809	2735716,771
94	4736301,607	2735722,071
95	4736301,621	2735723,051
96	4736301,579	2735727,463
97	4736301,397	2735746,952
98	4736301,169	2735771,263
99	4736300,857	2735796,709
100	4736300,738	2735854,398
101	4736299,981	2735889,544
102	4736299,666	2735905,412
103	4736299,484	2735910,611
104	4736299,305	2735919,500
105	4736300,768	2735920,605
106	4736315,979	2735921,622
107	4736330,029	2735922,533
108	4736338,609	2735922,903
109	4736340,030	2735911,870
110	4736341,742	2735897,987
111	4736343,804	2735881,513
112	4736345,582	2735869,689
113	2736421,520	4736454,250
114	2736428,780	4736465,600
115	2736451,500	4736501,470
116	2736463,710	4736523,970
117	2736473,600	4736542,200
118	2736488,840	4736571,090
119	2736503,200	4736599,170
120	2736512,490	4736615,900
121	2736520,710	4736630,310

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
122	2736524,520	4736636,340
123	2736531,640	4736646,650
124	2736544,720	4736664,880
125	2736552,150	4736676,130
126	2736564,140	4736692,420
127	2736573,410	4736704,590
128	2736582,230	4736715,560
129	2736565,300	4736711,460
130	2736547,660	4736707,250
131	2736531,220	4736703,330
132	2736518,390	4736700,190
133	2736495,350	4736694,670
134	2736472,800	4736689,220
135	2736455,090	4736684,170
136	2736439,220	4736679,760
137	2736422,960	4736675,270
138	2736407,670	4736670,800
139	2736395,600	4736667,220
140	2736384,210	4736663,640
141	2736372,440	4736660,110
142	2736353,280	4736654,310
143	2736337,150	4736649,070
144	2736321,970	4736644,240
145	2736308,700	4736640,110
146	2736293,840	4736635,270
147	2736285,890	4736632,640
148	2736196,710	4736604,320
149	2736188,510	4736602,010
150	2736175,690	4736598,340
151	2736168,140	4736595,940
152	2736158,680	4736593,160
153	2736150,270	4736590,510
154	2736131,960	4736585,300
155	2736118,430	4736581,170

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05

Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
156	2736101,930	4736576,220
157	2736086,570	4736571,540
158	2736066,860	4736565,290
159	2736053,430	4736561,260
160	2736034,490	4736555,880
161	2736017,580	4736550,370
162	2735992,550	4736542,820
163	2735962,550	4736533,820
164	2735941,140	4736527,450
165	2735920,690	4736521,020
166	2735878,670	4736508,150
167	2735877,950	4736507,730
168	2735871,410	4736481,910
169	2735870,070	4736476,550
170	2735866,670	4736461,710
171	2735861,260	4736441,090
172	2735858,490	4736429,700
173	2735854,850	4736414,300
174	2735874,540	4736410,960
175	2735874,940	4736410,810
176	2735881,110	4736409,460
177	2735890,640	4736406,600
178	2735911,830	4736466,910

Sistema de Coordenadas MAGNA-SIRGAS Origen Nacional		
FID	Este	Norte
179	2735919,870	4736488,280
180	2735942,280	4736487,630
181	2735961,270	4736486,720
182	2736010,050	4736483,480
183	2736060,410	4736480,090
184	2736072,980	4736478,990
185	2736116,690	4736476,060
186	2736131,330	4736475,260
187	2736152,330	4736473,660
188	2736168,360	4736472,600
189	2736179,640	4736471,960
190	2736191,860	4736471,130
191	2736217,050	4736469,240
192	2736229,400	4736468,610
193	2736235,650	4736468,070
194	2736252,410	4736466,800
195	2736284,780	4736464,560
196	2736345,840	4736459,960
197	2736370,170	4736458,000
198	2736389,050	4736456,500
199	2736411,120	4736454,910
200	2736416,500	4736454,470

Tabla 1. Coordenadas del área ocupada sobre terrenos con características técnicas de terrenos de bajamar y playa marítima.

4. ACTIVIDAD ECONÓMICA O USO DE LA OCUPACIÓN IDENTIFICADA

De acuerdo con la verificación realizada, aparentemente la construcción del encerramiento en madera y la vivienda en material de bloques con cemento y techo de láminas de eternit por seguridad del predio, ya que el objetivo es desarrollar un proyecto mobiliario.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS NOVEDADES ENCONTRADAS EN INSPECCIÓN

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05

Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
 Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
 Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
 dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

La inspección tuvo como objetivo verificar y hacer seguimiento al borde costero de la playa de Arroyo de las Canoas, donde se evidenció la construcción una vivienda en material de bloques con cemento y láminas de eternit. También se observó un encerramiento construido en material de madera y alambre de púas sobre terrenos con características técnicas de terrenos de bajamar, playa marítima y/o agua marítima, así;

Dentro del área roja de Bien de Uso Público como se puede observar en la **Imagen No. 1** se encuentran las dos construcciones que ocupan una extensión de aproximadamente de ciento ochenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres coma cuarenta y cinco metros cuadrados (188553,45 m²).



Imagen No. 2. Vista frontal del predio en el sector de Arroyo de las Canoas.



Imagen No. 3. Vista lateral del cerramiento en madera en el predio del sector de Arroyo de las Canoas.

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05

Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia



Imagen No. 4. Vista frontal de vivienda en concreto en el predio del sector de Arroyo de las Canoas.

De acuerdo con los lineamientos establecidos en la Circular No. CR-20230132 del 17 de noviembre de 2023, las construcciones descritas anteriormente corresponden a *“Ocupaciones y/o construcciones en terrenos con características técnicas de aguas marítimas independiente a su medida del área ocupada, así como las Ocupación y/o construcción en playas o terrenos de bajamar sin autorización marítima o permiso temporal en material permanente en un área mayor a 5.001 m²”*.

6. CONCEPTO TÉCNICO DE JURISDICCIÓN

Una vez revisada la Infraestructura de Datos Espaciales, Marítima, Fluvial y Costera de Colombia – IDE, se pudo determinar que el área objeto de estudio ocupa un área de ciento ochenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres coma cuarenta y cinco metros cuadrados (188553,45 m²) pertenecientes a terrenos con características técnicas terrenos de bajamar y playa marítima.

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05

Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

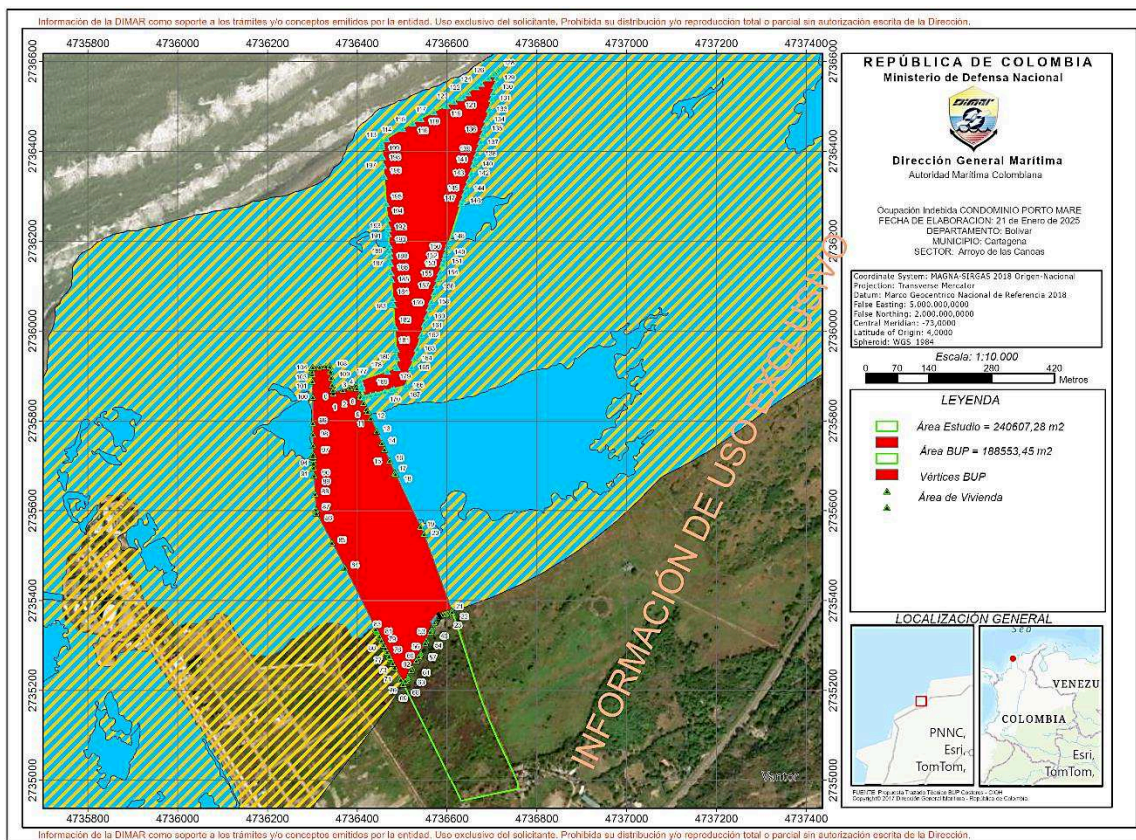


Imagen No. 5. Representación del área de las ocupaciones versus el trazado de jurisdicción.

7. MATRICULAS INMOBILIARIAS EN EL ÁREA OCUPADA

Se realizó la verificación de la información catastral disponible en la Infraestructura de Datos - IDE, respecto al área de estudio, así como de la información catastral del Servicio de Gestión Catastral Multipropósito GO CATASTRO, encontrando que el área de interés se traslapa con lo siguientes matriculas y números prediales;

Matricula inmobiliaria	Número Predial
060-186979	130010001000000023105000000000
060-174800	130010001000000020136000000000

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05
Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

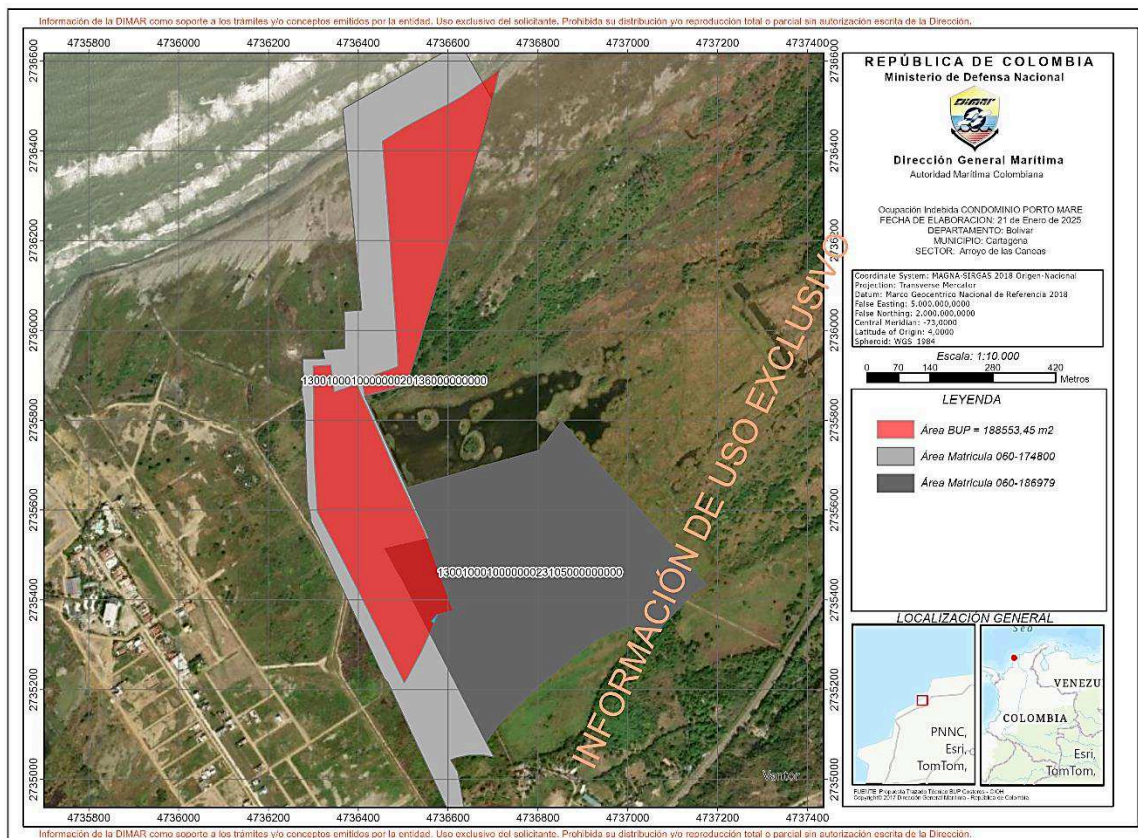


Imagen No. 6. Representación del área de las ocupaciones con respecto a la capa catastral.

8. ASPECTOS RELEVANTES PARA CONSIDERAR

Como parte de esta verificación se realizó indagación acerca de permisos y/o concesiones que se hayan otorgado previamente sobre esta área, encontrando que no se han otorgado permisos y/ concesiones marítimas en este lugar.

Atentamente,

Capitán de Navío **ALBERTO LUIS BUEVAS SUSA**
Capitanía de Puerto de Cartagena

Capitanía de Puerto de Cartagena - CP05
Dirección Edificio B.C.H. - La Matuna, Cartagena
Línea Anticorrupción y Antisoborno 01 8000 911 670
Línea Nacional 018000416870 - Bogotá (+57) 601 7954400
dimar@dimar.mil.co - www.dimar.mil.co - @DimarColombia

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - DIRECCION GENERAL MARITIMA
CAPITANIA DE PUERTO DE CARTAGENA

Cartagena de Indias D. T y C., Dieciocho (18) de febrero de dos mil veintiséis (2026).

REFERENCIA: PROCEDIMEINTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO
No.15032026016

CONSTANCIA DE FIJACION COMUNICACIÓN NO.008/2026

La suscrita secretaria sustanciadora deja constancia que, mediante la presente, se procede a dar a aplicación a lo establecido en el artículo 47 inciso segundo del CPACA, fijando la oficio No.15202600534 MD-DIMAR-CP05-JURIDICA de fecha 17 de febrero de 2026 en cartelera de la sección jurídica y pagina web de la entidad, por un término de Cinco (05) días.

Lo anterior con el fin de comunicar el auto de fecha 30 de enero de 2026 dentro de la investigación citada con antelación adelantada por la presunta ocupación y/o construcciones indebidas o no autorizadas con características técnicas de bienes de uso público bajo la jurisdicción de la Dirección General Marítima, en cumplimiento en lo consagrado en el artículo 47° de la ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



PD8 NATALIA RODRIGUEZ PORTILLA
Asesora jurídica CP05