



PROYECTO HABITACIONAL AQUARELA-VIS

Proyecto de viviendas de interés social ubicado en el Barrio Torices de Cartagena. El complejo habitacional fue debidamente licenciado bajo el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (2001) y amparado en la Circular 10 de diciembre de 2013 que liberó varias zonas de Cartagena para la construcción de viviendas de interés social sin límite de altura.

El proyecto contempla la construcción de cinco torres de apartamentos, cuyas áreas van desde 42 mts² hasta 56 mts², los cuales fueron adquiridos por más de 900 familias cartageneras que aspiran a mejorar su calidad de vida.

Desde la gestación del proyecto, Promotora Calle 47 S.A.S. integrada por cinco reconocidas firmas constructoras del país, ha dado riguroso cumplimiento a las normas establecidas por las autoridades y ha presentado oportunamente los permisos, certificaciones y licencias que dictan los reglamentos urbanísticos de la ciudad.

ESTATUS DE LOS PROCESOS JURÍDICOS

Actualización julio 2021

1. Acción Popular

Definición

Interpuesta por el Ministerio de Cultura en contra de la Alcaldía de Cartagena, la Secretaria de Planeación de Cartagena, la Curaduría Urbana Primera y Promotora Calle 47 SAS por presunta vulneración de los derechos colectivos. De manera preliminar y provisional, se suspendieron las licencias y la obra, por presunta afectación a un Bien de Interés Cultural (Castillo San Felipe de Barajas).

Antecedentes

El 30 de noviembre de 2018, tras sustentar derechos adquiridos por debido licenciamiento, la constructora (Promotora Calle 47 SAS) presentó una propuesta para llegar a un pacto de cumplimiento. La Juez 11 Administrativo del Circuito de Cartagena instó al Ministerio de Cultura a liderar mesas de trabajo con el Distrito de Cartagena, la Procuraduría, la sociedad civil y Promotora Calle 47 S.A.S.

El 13 de diciembre de 2018 y el 21 de enero de 2019 se adelantaron las respectivas mesas de trabajo. En la segunda sesión, los constructores presentaron una propuesta de modificación del proyecto, con miras a lograr un acuerdo. El Ministerio de Cultura no acogió

la propuesta, donde la constructora proponía disminuir 10 pisos de altura en cada torre y entregar un beneficio económico al Distrito para mantenimiento de los Bienes de Interés Cultural.

El 15 de febrero de 2019 se realizó la segunda audiencia de conciliación y, considerando que no se llegó a una fórmula de acuerdo entre las partes, la Juez dio por concluida la etapa de Pacto de Cumplimiento. Se dio así inicio a la etapa probatoria.

Estado actual: Etapa probatoria

28 de febrero de 2020: Una vez Promotora Calle 47 SAS proporcionó las pruebas que demuestran el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, así como los dictámenes periciales que establecen que la construcción se encuentra fuera del área de influencia del Castillo y no implican una afectación a ese bien de interés cultural, el arquitecto Wilfredo Argüelles Alarcón, perito designado por la Juez 11 del Distrito de Cartagena, hizo una inspección judicial a las instalaciones del proyecto y al Castillo San Felipe junto con las partes interesadas.

El 19 de marzo de 2021 se tenía previsto celebrar la audiencia de pruebas, en la que se iban a practicar los testimonios decretados y sustentar los dictámenes presentados, pero la Juez se declaró impedida, por lo que la diligencia se realizará una vez se surta el trámite correspondiente.

El 14 de abril de 2021- Cambio de juzgado: se expidió auto por medio del cual se declaró fundado el impedimento manifestado por la Juez Once Administrativo Oral de Cartagena. Por ende, se dispuso que es el Juzgado Doce Administrativo Oral de Cartagena será el que conocerá del proceso. A la fecha, el Juzgado 12 avocó conocimiento.

Importante: En este contexto, es clave resaltar qué, al momento del licenciamiento del proyecto, el Estado colombiano no había diseñado, ni adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección de los monumentos patrimonio que le venía solicitando la UNESCO desde 15 años atrás.

2. Proceso Político

Definición

24 de octubre de 2017: Dos días después de que el Ministerio de Cultura interpusiera la Acción Popular, la Inspección de policía de la Comuna 2 de Cartagena, sella provisionalmente la obra por presuntos hallazgos relacionados con: Acopio de material particulado, instalación de polisombra, aislamientos y trabajos en horario nocturno, entre otros aspectos subsanados casi de inmediato. Tras nueve audiencias, se levantó la suspensión y se impusieron unas medidas correctivas. Aun así, la obra continúa paralizada en espera de que se resuelva la Acción Popular.

Antecedentes

09 de octubre de 2018: Al cierre de la novena audiencia, la inspectora decretó, como medida correctiva, la restitución de 24m2 de superficie (Que multiplicados por 25 pisos totalizan 619m2) supuestamente correspondientes a espacio público e impuso a los constructores una multa de \$156'248.400 pesos colombianos. Dada la eventual afectación al patrimonio de Cartagena, la inspectora decidió remitir el expediente al Ministerio de Cultura para que decida sobre el particular.

Los constructores, considerando que el fallo policivo que ordenaba la restitución de espacio público no consultaba la normatividad aplicable y desconocía las pruebas practicadas, los constructores presentaron los recursos procedentes. La constructora instauró una demanda de nulidad y de restablecimiento de los derechos.

El 26 de octubre de 2018: A pesar de lo anterior, en flagrante violación al debido proceso, el secretario del Interior de Cartagena ratificó el fallo emitido por la Inspectora de Policía (restitución de 24m2 de espacio público), observándose una transcripción casi literal de lo ordenado en primera instancia.

Noviembre de 2018: No obstante, el desacuerdo de los constructores con este fallo; con el fin de darle cumplimiento al mandato de restitución de espacio público, la constructora radicó ante el Juzgado 11 Administrativo de Cartagena, una solicitud de levantamiento de la medida cautelar que dio origen al sellamiento de la obra y que limitaba a los constructores para adelantar cualquier modificación en la construcción, la cual fue negada. La constructora hizo efectivo el pago de la multa interpuesta.

Noviembre de 2019: El Juzgado 11 modificó la medida cautelar impuesta al proyecto, cambiando el alcance ordenado por este mismo Despacho, cuando se le negó la misma solicitud a la constructora.

Estado actual

Dada la voluntad de los constructores, de restituir los 24 m2 de superficie en el primer piso, que al multiplicar por 25 pisos totalizan 619 m2, (lo que es técnicamente factible, a partir de una perfilación de la estructura, sin necesidad de hacer efectiva una demolición); Promotora Calle 47 SAS elevó solicitud de modificación de la licencia urbanística ante la Curaduría Urbana y la Secretaría de Planeación Distrital.

25 de agosto de 2020 la secretaria de Planeación de Cartagena negó la solicitud de modificación de la licencia de construcción, alegando que conforme a la medida cautelar dictada dentro de la acción popular aún no se podía intervenir el edificio, limitando así a los constructores para intervenir la estructura y atender el fallo policivo que le ordena la restitución de la superficie. Ante esta situación, la constructora sigue atendiendo los requerimientos en el marco del debido proceso, como lo ha hecho hasta el momento.

20 de octubre de 2020: Se llevó a cabo la Audiencia inicial del proceso de nulidad del fallo policivo instaurado por los constructores, luego de lo cual se continuará con la práctica de las pruebas decretadas en fecha que aún no ha sido definida por el juzgado de conocimiento.

Exposición de razones técnicas que deslegitiman informe de la SCI: Luego de emitido el informe técnico realizado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros, SCI, se han radicado diversos escritos para poner de presente las razones técnicas y jurídicas por las cuales no asiste razón a ese documento.

24 de marzo/2021 Recurso de reposición: Se radicó recurso de reposición contra el auto que posibilitó la intervención del Ministerio de Cultura como litisconsorte facultativo (MinCultura solicita actuar como participante en el proceso).

11 de junio de 2021 El Juzgado se pronuncia mediante auto y repone la decisión anterior mediante la cual MinCultura podía acudir en calidad de litisconsorte, es decir, esta entidad ahora no podrá hacerse parte del proceso en mención.

Acción de Cumplimiento:

Febrero de 2021: La Procuraduría 26 Judicial de Cartagena instauró Acción de Cumplimiento, tendiente a que un juez haga cumplir el fallo policivo. Dicha Acción fue admitida por el Juzgado 9 Civil del Circuito.

Abril de 2021: Luego de que Promotora Calle 47 SAS interpusiera las acciones pertinentes, el juzgado emitió fallo declarando improcedente la Acción de Cumplimiento, fallo ante el cual la Procuraduría radicó recurso de reposición y apelación. A la fecha se está a la espera de la decisión de segunda instancia del tribunal.

Importante: Apoyados en el fallo policivo que ordena la restitución de 24m2 de superficie, que es una ínfima parte del área del proyecto total, las autoridades han anunciado una y otra vez la demolición total del proyecto. De hacerlo, sería una actuación abiertamente anti jurídica, ya que no existe una orden judicial que establezca la demolición total de la estructura.

3. Acción de tutela iniciada por la Procuraduría

Antecedentes

En junio de 2020 el Ministerio de Cultura y la Procuraduría General de la Nación presentaron un estudio elaborado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros en el que se alegan unas presuntas deficiencias en el diseño estructural del edificio, cuya realización no se dio en el marco de un proceso de nulidad de las licencias o un procedimiento policivo, que son los únicos escenarios en los que se puede analizar y llegar a decisiones jurídicamente vinculantes en las que se concluyan deficiencias en los diseños estructurales o en la ejecución de las obras.

Con este antecedente, en octubre de 2020 dos agentes del Ministerio Público presentaron acción de tutela para obligar al Distrito de Cartagena a demoler la totalidad del edificio dado que, en su sentir, el estudio de la Sociedad Colombiana de Ingenieros demostraba un inminente riesgo para la comunidad.

Estado actual

07 de diciembre de 2020: Tanto en primera como en segunda instancia la tutela fue desestimada por los tribunales. En la Resolución de diciembre pasado, el Tribunal Administrativo de Bolívar destaca que se advirtió que el estudio realizado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros no llegaba de manera inequívoca a las conclusiones que aducía el Ministerio Público, en el sentido de que el edificio entrañaba un riesgo para los cartageneros.

Importante: Como consta en las licencias urbanísticas y los estudios que la soportan, la torre uno del proyecto habitacional cuenta con los requerimientos de calidad especificados en el trámite de la licencia y cumple con las normas de sismo-resistencia NSR-10 para suelos tipo D.

4. Reparación directa

Antecedentes

En octubre de 2019 los desarrolladores del proyecto instauraron demanda de reparación directa con el propósito de buscar el resarcimiento de los perjuicios causados por el Estado colombiano a través del Ministerio de Cultura, el Distrito de Cartagena y la Rama Judicial a los inversionistas y compradores de vivienda en el proyecto habitacional.

En la demanda, la firma constructora sustenta el sistemático desconocimiento por parte del Ministerio de Cultura y demás partes demandadas, de los derechos de desarrollo y construcción obtenidos a través de las licencias urbanísticas, así como de la normatividad urbanística aplicable al proyecto de vivienda de interés social situado en la manzana 186 del Barrio Torices.

De igual modo se expone la utilización del proyecto habitacional como excusa de la incapacidad del Ministerio de Cultura para atender las recomendaciones del Comité de Patrimonio Mundial de la UNESCO, expresadas por este organismo desde hace más de 15 años, sobre las medidas regulatorias y normativas necesarias para proteger la totalidad del conjunto monumental de Cartagena.

A lo anterior se suma la instrumentalización del Comité de Patrimonio Mundial, de las autoridades nacionales y de la opinión pública, a través de información imprecisa, tendenciosa y errónea difundida por el Ministerio de Cultura, para direccionar y presionar decisiones judiciales y administrativas que buscan suspender e inviabilizar el proyecto habitacional, lo que condujo a la ausencia de un espacio de discusión efectiva y real, conforme lo dispone la ley, en el que se permitiera a los responsables del proyecto hacer valer las valoraciones de orden patrimonial, artístico y jurídico que sustentan el mismo, y que derivó en manifestaciones parcializadas de parte del Ministerio de Cultura.

Por su parte, el Distrito de Cartagena, en abierto desconocimiento de sus propios actos administrativos de ordenamiento territorial, ha puesto en entredicho la legalidad de las licencias que amparan el proyecto, suspendiendo de manera ilegal la continuación de la obra. Todo esto a sabiendas de que varios desarrollos se adelantan con base en la misma

condición normativa (POT de 2001 y Circular 10 de diciembre de 2013 emitida por Planeación Distrital que libera varias zonas de Cartagena para viviendas de interés social sin límite altura) sin que se les formule reproche alguno.

Estado actual del proceso

El proceso se encuentra al Despacho de la magistrada que conoce el caso desde el 15 de octubre de 2020 para decidir sobre la reforma de la demanda; igualmente está pendiente de la programación de la audiencia inicial.

5. Proceso Penal

Definición

La Fiscalía acusó de los delitos de urbanización ilegal y daño a los recursos naturales al representante legal de Promotora Calle 47 y al arquitecto del proyecto. En junio de 2018, el juez 9º de control de garantías no encontró inferencia razonable en los delitos mencionados y concedió la libertad inmediata a los imputados. Esta decisión fue confirmada en Audiencia de Segunda Instancia, por el Juez Primero Penal del Circuito de Cartagena el 30 de agosto de 2018.

(*) En lo relacionado con el Curador Urbano No1, se le imputaron los delitos de urbanización ilegal y prevaricato por acción.

Antecedentes

En febrero de 2019: La Fiscalía continuó el caso y radicó el escrito de acusación.

En mayo (03 de mayo) y junio (17 de junio) de 2019, se efectuaron ante el Juez Séptimo del Circuito de Cartagena las audiencias de acusación.

Actualmente el proceso continúa en la etapa de audiencia preparatoria de la cual ya se han realizado tres sesiones.

6. Acción de Nulidad

Definición

Interpuesta por la Procuraduría General de la Nación por la presunta ilegalidad de la licencia. El Ministerio Público solicitó una medida cautelar que le fue negada.

Estado Actual

El 27 de abril de 2021, se radicó recurso de reposición contra el auto que resolvió las excepciones previas propuestas por Alianza Fiduciaria S.A. y Promotora Calle 47 S.A.S.

Los responsables del proyecto están a la espera de que se programe fecha para la audiencia inicial.

En Conclusión

Mientras los procesos jurídicos avanzan, más de 400 familias cartageneras que mantienen activa su vinculación con el proyecto, junto con los constructores y cientos de firmas de proveedores y suministros siguen esperando una solución, donde les sean respetados los derechos adquiridos en el marco de las normas legales vigentes.

Fin.