

# **PROYECTO HABITACIONAL AQUARELA**

## **PREGUNTA-RESPUESTA**

### **Cartagena de Indias, 13 de agosto de 2018**

#### **1. ¿En qué consiste el Proyecto Aquarela?**

**Rta:** Aquarela es un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) ubicado en el Barrio Torices de Cartagena. El complejo habitacional contempla la construcción de cinco torres de apartamentos desde 43 m2 hasta 56 m2 y una torre de parqueaderos de visitantes comunes en proporción de 1/10.

Hasta la suspensión de la obra, los apartamentos habían sido adquiridos por más de 900 familias que invirtieron sus recursos, atendiendo el sueño de tener una vivienda de interés social digna, con servicios públicos y ubicación privilegiada.

#### **2. ¿Quiénes lideran la construcción del complejo habitacional?**

**Rta:** El Proyecto se gesta bajo el liderazgo de la Promotora Calle 47 S.A.S., integrada por reconocidas firmas constructoras del País. Se gestiona, además, a través de un fideicomiso inmobiliario completo en Alianza Fiduciaria S.A.

#### **3. ¿Por qué se decide construir este proyecto en Cartagena?**

**Rta:** La decisión de construir el proyecto de vivienda en el Barrio Torices de Cartagena responde a un análisis y evaluación que dio la certeza del cumplimiento de las condiciones urbanísticas y normativas para el desarrollo de una obra de esta naturaleza en la zona.

#### **4. Al momento del diseño del proyecto ¿se consideró la cercanía al Castillo San Felipe y el posible impacto a este patrimonio?**

**Rta:** Conscientes del valor cultural de Cartagena como Patrimonio de la Humanidad, una de las primeras consultas por parte de los constructores se hizo ante el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena, quien dio respuesta contundente: La manzana 186, en donde se ubica el lote del proyecto, no se encuentra localizada en el Área de Influencia del Castillo San Felipe. Además de esto, se revisó y se dio cumplimiento a toda la normativa local y nacional para proyectos VIS -Vivienda de Interés Social-.

#### **5. ¿El proyecto es de viviendas de interés social?**

**Rta:** Sí, Aquarela es un complejo de viviendas de interés social, tal y como lo dicta la Ley. De esto dan fe los diseños avalados por las autoridades, los cuales incluyen unidades habitacionales desde los 43 m2 hasta los 56 m2, con un valor máximo de 135 SMLMV al momento de la escrituración y acabados en obra gris.

Además, el proyecto cuenta con la certificación y autorización del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital -CORVIVIENDA- para ser desarrollado como proyecto de vivienda de interés social otorgada mediante las Resoluciones Nos. 0706 del 28 de abril de 2015 y 082 del 28 de febrero de 2017.

Las licencias de construcción de las cinco torres del proyecto se otorgaron también en la modalidad de viviendas de interés social.

**6. ¿En qué se amparó la promotora para construir viviendas de interés social en esta zona de Cartagena?**

**Rta:** Para la construcción del proyecto multifamiliar Aquarela, la sociedad Promotora Calle 47 SAS realizó diferentes consultas técnicas ante las entidades pertinentes como:

- **IPCC:** Se constató con el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena, adscrito al Ministerio de Cultura, que el lote en el que se desarrollaría el proyecto no se encontraba en la zona de influencia del Castillo San Felipe de Barajas.
- **Corvivienda:** La entidad certificó, previa verificación, que el proyecto Aquarela se desarrollaría como VIS. Así lo constatan sus diseños, costos y características de entrega.

Con base en lo anterior y en cumplimiento de las normas que la Curaduría Urbana Primera de Cartagena revisó, se obtuvieron las licencias de construcción para las cinco torres del proyecto.

**7. En los medios de comunicación se ha dicho que los apartamentos fueron adquiridos por los socios de la constructora, ¿es cierto?**

**Rta:** El 96% de las unidades de vivienda fueron adquiridas por familias con ingresos entre uno y cuatro salarios mínimos. El 4% restante fue adquirido por socios de la promotora.

**8. Si son viviendas de interés social, ¿por qué se ha dicho que el complejo cuenta con un helipuerto?**

**Rta:** El complejo habitacional no considera la construcción de un helipuerto. En cumplimiento de las normas de seguridad para una edificación con la densidad habitacional de Aquarela, las cuales están estipuladas en el Código de Construcción de Cartagena (Acuerdo 49 de 1989), es obligatorio la construcción de una plataforma de evacuación que permita a un helicóptero hacer una labor de rescate. Lo que se contempla en los planos, entonces, es una plataforma de evacuación, no un helipuerto.

**9. Para adquirir un apartamento en Aquarela ¿Qué requisitos debían cumplir los compradores?**

**Rta:** Los compradores debían cumplir los requisitos establecidos por Alianza Fiduciaria, responsable de recaudar los fondos. Dentro de ellos estaban no estar reportados en las centrales de riesgos, contar con capacidad de endeudamiento para la adquisición de un crédito de vivienda, aportar la cuota de cierre del negocio y presentar la documentación requerida.

**10. ¿Con qué atributos cuenta el proyecto que hizo que la venta de la totalidad de las torres fuera tan exitosa?**

**Rta:** Dentro de las características que hicieron exitoso el proyecto se encuentran la calidad de la obra, la ubicación, el precio – estos es los 135 SMLMV al momento de la

escrituración-, la participación de una fiducia como garante del manejo de los recursos y el respaldo y experiencia de las empresas que conforman la sociedad Promotora Calle 47 SAS.

**11. ¿Cuántas personas compraron unidades en Aquarela?**

**Rta:** Al 1° de noviembre de 2017, Alianza Fiduciaria certificó la vinculación al fideicomiso de 900 negociaciones. Al momento (Agosto de 2018) han desistido 265 familias que habían adquirido unidades de vivienda en las torres 3, 4 y 5.

**12. ¿Cuántas unidades fueron adquiridas por compradores con subsidio VIS?**

**Rta:** Por ser Aquarela un Proyecto VIS, cualquier comprador pudo haber aplicado a un subsidio de caja de compensación. No obstante, la asignación de los mismos es conocida con certeza por la promotora solo al momento de la escrituración.

En lo relacionado con los subsidios a la tasa de interés de los créditos hipotecarios, al ser asignados por el Gobierno Nacional, dependerá de la disponibilidad de recursos presentes al momento de la entrega y escritura del proyecto.

**13. ¿El proyecto cuenta con todas las licencias y permisos requeridos por la ley?**

**Rta:** El proyecto cuenta con todas y cada una de las licencias urbanísticas y permisos exigidos por las autoridades. Además, cumple con lo designado en las licencias urbanísticas y ambientales establecidas para obras en el Distrito de Cartagena.

**14. Si el proyecto cumple con la normatividad, ¿A qué obedece la controversia y el sellamiento de la obra?**

**Rta:** En octubre pasado, tres años después de haberse obtenido la licencia de construcción de la torre uno y tras haber levantado 25 de los 30 pisos, mediante una diligencia de control urbano se dio el sellamiento de la obra por supuestas infracciones al código de policía y por supuesto incumplimiento de manejo ambiental.

Al día siguiente de esta diligencia, el Ministerio de Cultura presentó una Acción Popular solicitando que el Proyecto se acogiese a la normatividad urbanística y solicitó como medida cautelar la suspensión de las licencias de la obra, así como la vigencia de la circular No 10 de diciembre de 2013, que es una de las normas en las que se apoyó la Curaduría de Cartagena para licenciar el proyecto.

Como consecuencia de estas medidas cautelares, se suspendieron las licencias y las obras. Por su parte, la Circular 10 de diciembre de 2013 mantiene su vigencia.

**15. ¿Qué procesos jurídicos se encuentran hoy en marcha?**

**Rta:**

1. **Acción Popular:** Fue 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. A la fecha, se está a la espera de la citación para realizar la audiencia de pacto de cumplimiento.

2. **Acción de nulidad:** Fue interpuesta por la Procuraduría Delegada en contra de la Curaduría Urbana Primera de Cartagena, solicitando la nulidad de las licencias otorgadas. A la fecha, se espera la realización de la audiencia inicial. Juzgado 1º Administrativo de Cartagena. Se negó la medida cautelar.
  
3. **Proceso Policivo:** Desde el cierre provisional de la obra -24 de octubre de 2017- se han realizado cinco audiencias policivas, en cuyo marco se revisa el cumplimiento de los requerimientos que dieron motivo al cierre. A la fecha, se espera la nueva audiencia programada para el 29 de agosto de 2018. Los hallazgos señalados, que fueron subsanados de forma casi inmediata, estaban relacionados con:
  - Instalación de polisombras, para evitar el esparcimiento de material particulado.
  - Lugar de acopio de materiales.
  - Permiso para trabajo nocturno.
  - Aislamientos (9 y 5 metros) .
  - Afectación de un Bien Cultural: Las partes entregaron copia de sus respectivos estudios, los cuales serán sustentados en la audiencia del 29 de agosto.
  
4. **Acciones Penales:** La Fiscalía seccional 40 de Cartagena imputó los delitos de urbanización ilegal y daño a los recursos naturales al representante legal de la Promotora Calle 47 SAS, Lucas Tamayo, y al arquitecto del proyecto, Claudio Restrepo. En lo relacionado con el Curador Urbano No1, se le imputaron los delitos de urbanización ilegal y prevaricato por acción.

En primera instancia, luego de 14 días de detención, un juez de control de garantías descartó que hubiera inferencia razonable en los delitos mencionados y concedió la libertad inmediata a los imputados. A la fecha, se está a la espera de la audiencia de segunda instancia, citada inicialmente para el 31 de julio de 2018 y, posteriormente aplazada para el 30 de agosto próximo.

#### **16. Si la obra no pudiera continuar ¿Qué sucederá con el dinero invertido por parte de los compradores?**

**Rta:** Como lo ha reiterado la promotora, el objetivo primordial es y sigue siendo la culminación del proyecto y la entrega efectiva a los compradores. La promotora tiene la convicción de que Aquarela constituye una oportunidad de oro para la dinamización y

modernización del Barrio Torices, una zona deprimida de la ciudad, al tiempo que se estaría generando calidad de vida a más de 900 familias que han invertido sus ahorros en el proyecto que, como se ha dicho, es de interés social.

En el evento que no se pueda continuar con el proyecto, el responsable es el Estado colombiano, de manera que la promotora iniciará las acciones pertinentes, de las cuales pueden ser partícipes los compradores.

**17. ¿Por qué se ha dicho que los compradores de las torres 3, 4 y 5 pueden retirar sus dineros y los de las torres 1 y 2 no pueden hacerlo?**

**Rta:** Desde su concepción, el proyecto fue diseñado para que una fiduciaria recaudara el dinero que los compradores consignaban como cuotas iniciales para sus viviendas. Este dinero, en su momento, sería destinado para la ejecución del proyecto al cumplir una serie de requisitos de ley.

Para el caso de las torres 1 y 2, el dinero depositado por los compradores fue destinado por la fiduciaria para la planeación del proyecto y la construcción de las torres que hoy se evidencian en el terreno. Por su parte, los dineros entregados por los compradores de las torres 3, 4 y 5 están disponibles en Alianza Fiduciaria para que el comprador que así lo desee pueda solicitar su devolución.

**18. A la fecha, cuántos son los compradores afectados por la no devolución de su dinero al haber comprado en las torres 1 y 2?**

**Rta:** De torre 1 son 173 propietarios y de torre 2 son 231, para un total de 404 familias afectadas por el sellamiento de la obra.

**19. De no continuar el proyecto ¿Qué opciones ha considerado la Promotora para que los compradores de las torres 1 y 2 recuperen su inversión?**

**Rta:** Dado el caso en el que no se pueda dar continuidad al proyecto, se evaluarán las alternativas, según avancen los procesos jurídicos en marcha. Esto, considerando que la Promotora Calle 47 SAS no ha podido conocer las razones de los demandantes en las acciones administrativas, para entrar a evaluar posibles alternativas de solución.

**20. ¿Cuántos compradores de las torres 3, 4 y 5, han retirados sus dineros y cuánto continúan?**

**Rta:** A la fecha se han presentado 265 desistimientos.

**21. ¿La Promotora ha considerado ubicar a los clientes de Aquarela en otro proyecto urbanístico en Cartagena?**

**Rta:** De manera permanente, la Promotora Calle 47 SAS ha evaluado diferentes alternativas para cumplir con los compromisos adquiridos con los compradores. En este lapso de tiempo, la promotora ha conocido nuevos pronunciamientos -instructivos- del Distrito de Cartagena en los que se quiere restringir la construcción de proyectos VIS en sectores cercanos a Aquarela, lo que limitaría la realización de proyectos similares en esta zona.

**22. Se sabe que la promotora ha continuado pagando a las entidades bancarias los préstamos relacionados con la construcción del proyecto Aquarela, ¿por qué no devuelve entonces el dinero a los compradores de las torres 1 y 2?**

**Rta:** La prioridad de la constructora es y continuará siendo velar por los intereses de los compradores, de allí que continúe dando la batalla jurídica para que el proyecto llegue a feliz término. Esto incluye garantizar la sostenibilidad de la promotora, en aras de poder dar continuidad a los proyectos inmobiliarios en marcha, lo que por ende amerita el mantenimiento de sus relaciones comerciales.

**23. ¿Con el proyecto se afecta el patrimonio histórico, cultural y ambiental de Cartagena?**

**Rta:** No. Es claro que el proyecto Aquarela no afecta el Patrimonio. De hecho, considerando la ubicación del complejo habitacional, antes de iniciar los trámites de licenciamiento de la obra, se solicitó al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena - IPCC- que conceptuara si el inmueble destinado al proyecto se encontraba en el área de influencia de la fortaleza, a lo que esta entidad respondió el 4 de mayo de 2015 que... *“verificados los planos y el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Cartagena, se pudo constatar que el inmueble ubicado en el Barrio Torices Manzana 186 Sector 2 no se encuentra localizado en el Área de Influencia del Castillo de San Felipe”.*

**24. ¿Peligra el concepto de Cartagena como ‘patrimonio cultural de la humanidad’ por Aquarela?**

**Rta:** No. De ninguna manera. En este punto ha habido tergiversación y manipulación de la información. Lo primero es señalar que Cartagena fue declarada Patrimonio de la Humanidad por un conjunto de monumentos que van más allá del Castillo San Felipe. **El Puerto, las fortalezas y el conjunto monumental de Cartagena** fueron incluidos en la exclusiva lista de Patrimonio Mundial en 1984, en atención a su Valor Universal Excepcional (VUE), y que a hoy mantienen esta calificación, como se puede constatar en la lista de Monumentos o bienes Patrimonio de la UNESCO.

También es oportuno destacar que el Informe de la UNESCO hace referencia a otras obras de desarrollo e infraestructura diferentes a Aquarela que, por sus características, pueden convertirse en amenazas para Cartagena como Patrimonio de la Humanidad.

**25. Un Informe reciente del Comité de Expertos ICOMOS encargado por la UNESCO señala a Aquarela como una amenaza potencial que estaría afectando la visual al Castillo San Felipe. ¿Es cierto?**

**Rta:** El Informe de los expertos señala a Aquarela como una amenaza que limita la visual al Castillo, pero anota que se trata de una amenaza aún no evaluada técnicamente. En ese sentido, no se conoce cuestionamiento, informe o concepto técnico que lleve a concluir que Aquarela afecta el Valor Universal Excepcional del sitio. De igual modo, señalan que, de existir alguna clase de riesgo de exclusión o eliminación de la Lista de Patrimonio Mundial, ello obedece a factores ajenos que anteceden el desarrollo del proyecto Aquarela.

La UNESCO ha venido llamando la atención al Gobierno nacional desde hace décadas por la no existencia de un plan especial de manejo y protección -PEMP- del complejo patrimonial de Cartagena de Indias, que incluye el puerto, las fortalezas y el centro histórico.

**26. ¿Daña el proyecto Aquarela la visual del Castillo de San Felipe de alguna forma?**

**Rta:** No existe parámetro normativo que así lo sugiera. Un estudio adelantado por la firma de expertos Echeverri Montes concluye que no existe afectación. En el mismo sentido, la Resolución 043 de 1994 del Consejo de Monumentos Nacionales, que aprueba el Reglamento del Patrimonio Inmueble de Cartagena, contiene el plano que consagra los conos visuales que vinculan los monumentos Patrimonio, y dentro de los cuales no está incluido el terreno donde se levanta Aquarela.

**27. ¿Es cierto que la Unesco dictaminó que el proyecto debe ser demolido?**

**Rta:** El informe es contradictorio, como quiera que, antes de sugerir la demolición, insta al Estado colombiano a realizar una evaluación que identifique y mida, de manera objetiva y sistemática, los potenciales impactos de Aquarela.

**28. ¿Los promotores están de acuerdo con demoler el edificio ya construido?**

**Rta.** El objetivo de la Promotora es y seguirá siendo continuar dando la batalla jurídica para que el proyecto llegue a feliz término, atendiendo siempre los intereses de los compradores. De requerirse alternativas diferentes, las mismas serán estudiadas en la medida que los procesos jurídicos avancen.

**29. ¿Se han hecho cálculos del costo que tendría la demolición de la torre ya construida?**

**Rta:** No, como quiera que el interés de la Promotora es continuar con la construcción del proyecto hasta su feliz término, velando en todo momento por los intereses de los compradores.

**30. Si el Gobierno otorgó las licencias requeridas para la construcción, ¿por qué ahora asegura que el proyecto viola las normas?**

**Rta:** Es un mal proceder y un pésimo antecedente que las autoridades quieran cambiar las normas retroactivamente o pretendan mostrar el proyecto como culpable de

ilegalidades que nunca se dieron, para evadir las responsabilidades del Estado en la preservación del Patrimonio.

Este manejo, es un claro ejemplo de lo que no debería ocurrir en un estado social de derecho, dado que con estos procedimientos se atenta contra la estabilidad jurídica del País.

**31. ¿Los promotores del complejo urbanístico han buscado un acercamiento con el Gobierno Nacional o Distrital para dirimir la controversia por vías alternas a los estrados judiciales?**

**Rta:** Si, desde que fueron interpuestas las acciones jurídicas (Acción Popular y Acción de Nulidad), la Promotora ha intentado de manera formal reunirse con el Ministerio de Cultura y con la Procuraduría; entre otros. No obstante, estas entidades han manifestado la no conveniencia de entablar contacto alguno con la promotora diferente a las instancias judiciales ya en marcha.

**32. ¿Piensan que hay intereses políticos o de otra índole más que legales en este caso?**

**Rta:** Desde la perspectiva legal, es claro que se han adoptado mecanismos jurídicos desproporcionados de todo orden para culpar a Promotora Calle 47 SAS, de responsabilidades inexistentes y carentes de pruebas.

**33. ¿La promotora Calle 47 S.AS. tiene actualmente otras obras urbanísticas en desarrollo en Cartagena?**

**Rta:** Si, el Proyecto Aqualina, actualmente en proceso de entrega a los compradores.

**34. ¿Los promotores del proyecto están considerando demandar al Estado?**

**Rta:** La promotora busca las alternativas más adecuadas en el marco legal para solucionar esta situación, protegiendo los intereses de quienes invirtieron sus ahorros en este proyecto.