



PROYECTO HABITACIONAL AQUARELA
PREGUNTA-RESPUESTA
Cartagena de Indias
(Última actualización enero 2021)

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. En su diseño original, el proyecto 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 Promotora Calle 47 S.A.S., integrada por reconocidas firmas constructoras del País. El dinero de los compradores fue recaudado a través de un fideicomiso inmobiliario completo en Alianza Fiduciaria S.A.
3. **¿Por qué se decide construir este proyecto en Cartagena?** **Rta:** Cartagena registra un déficit habitacional de grandes proporciones. La decisión de construir este proyecto de vivienda en el Barrio Torices de Cartagena se dio tras 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 mediante comunicación escrita del 04 de mayo de 2015 dio respuesta contundente a solicitud de los constructores, donde consta: 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 la normatividad urbanística local y nacional para proyectos VIS -Vivienda de Interés Social-.
5. **¿El proyecto es de viviendas de interés social?** **Rta:** Si, Aquarela es un proyecto 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. **¿Qué características VIS contempla el proyecto inmobiliario, que hicieron exitosa su venta?** **Rta:** El proyecto inmobiliario está pensado para que el cartagenero disfrute de su ciudad, en apartamentos con una ubicación privilegiada, cerca de colegios, transporte, centros médicos, malls comerciales y supermercados. Incluye además parqueaderos comunes, portería 24 horas, piscina para niños y adultos, parque de juegos, salón social y juvenil, cancha deportiva y gimnasio para más de 900 familias.

Las unidades habitacionales cuentan con las características propias de una vivienda de interés social: obra gris, puertas en madera, baño familiar, mesón de cocina en acero inoxidable, shuts de basura y parqueaderos comunes. A estas características se suman la calidad de la obra, la ubicación, el precio – equivalente a 135 SMLMV al momento de la escrituración- y la participación de una fiducia como garante del manejo de los recursos, así como el respaldo y la experiencia de las empresas que conforman la sociedad Promotora Calle 47 SAS.

7. **¿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 se amparó en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente desde 2001 a la fecha y la Circular 10 de diciembre de 2013 emitida por la Secretaría de Planeación Distrital, mediante la cual se liberan diversas zonas de Cartagena para la construcción de Viviendas de Interés Social sin límite de altura. En adición se realizaron las consultas técnicas pertinentes ante entidades, 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, y que incluyó estudios de suelos, diseños y estructuras conforme a la normatividad vigente, se obtuvieron las licencias de construcción para las cinco torres del proyecto.

8. **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, lo cual es legal y no atenta contra las normas.
9. **¿Es cierto que los apartamentos no son VIS y que, por el contrario, fueron adquiridos por personas pudientes de Medellín y Bogotá? Rta.** Como ya se anotó, se trata de un proyecto de Vivienda de Interés Social aprobado como tal por las autoridades respectivas. El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital -CORVIVIENDA- tras verificar las características de la obra, avaló el proyecto mediante las Resoluciones Nos. 0706 del 28 de abril de 2015 y 082 del 28 de febrero de 2017. Además de la certificación como proyecto VIS, la gran mayoría de los apartamentos fueron adquiridos por compradores con ingresos entre 1 y 4 SMLV. La información al respecto está disponible en el Ministerio de Vivienda.
10. **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 adelantar labores de rescate por vía aérea. Lo que se contempla en los planos, entonces, es una plataforma de evacuación, no un helipuerto.
11. **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 para adquisición de vivienda.
12. **¿Cuántas personas compraron unidades en Aquarela? Rta:** Al 1° de noviembre de 2017, Alianza Fiduciaria certificó la vinculación al fideicomiso de 900 negociaciones. Ante las dificultades que llevaron a la parálisis de la obra, 385 familias que habían adquirido unidades de vivienda en las torres 3, 4 y 5 han desistido de la compra. El resto de compradores continúa a la espera de una salida jurídica al caso.
13. **¿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 subsidios solo puede ser conocida con certeza al momento de la escrituración. En lo relacionado con subsidios a la tasa de interés de los créditos hipotecarios, al ser asignados por el Gobierno Nacional, dependerán de la disponibilidad de recursos presentes al momento de la entrega y escritura del proyecto.

14. **¿El proyecto cuenta con todas las licencias y permisos requeridos por la ley?** Rta: El proyecto Aquarela fue debidamente licenciado y su construcción está amparada bajo las normas urbanísticas locales y nacionales como ha sido demostrado en el marco de los procesos jurídicos instaurados por diversas entidades del Estado. Es de recordar que la Circular 10 de diciembre de 2013 (expedida 3 años antes del licenciamiento de Aquarela) y mediante la cual se liberan varias zonas de la ciudad para proyectos VIS, sin límite de altura, mantiene su vigencia. A julio de 2020, Cartagena contabiliza un total de 40 proyectos de vivienda VIS en desarrollo amparados en esta normativa.
15. **Si el proyecto cumple con la normatividad, ¿A qué obedece la controversia y el sellamiento de la obra?** Rta: En octubre de 2017, tres años después de haberse obtenido la licencia de construcción de la torre uno y tras haberse levantado 25 de los 30 pisos de apartamentos, mediante una diligencia de control urbano se suspendió la obra por supuestas infracciones al código de policía y supuesto incumplimiento del manejo ambiental. Al día siguiente de esta diligencia, el Ministerio de Cultura presentó una Acción Popular solicitando, 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 (y los muchos otros, como ya se mencionó). 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.
16. **¿Qué procesos jurídicos se encuentran hoy en marcha?**
- **Acción Popular:** 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 (*Ver pregunta 18*). 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).

El 30 de noviembre de 2018, tras sustentar derechos adquiridos por debido licenciamiento, la constructora 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 las propuestas, donde la constructora proponía disminuir 10 pisos de altura en cada torre y entregar cualquier 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 (*Ver pregunta 19*). Se dio así inicio a la etapa probatoria (*Ver pregunta 24*).

- **Proceso Político:** En octubre de 2017, un día antes 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 impuesta, y se impusieron unas medidas correctivas. Aun así, la obra continúa paralizada en espera de que se resuelva la Acción Popular.

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

Considerando que esta decisión (fallo político-restitución de espacio público) no consultaba la normatividad aplicable y las pruebas practicadas, los constructores de Aquarela presentaron los recursos procedentes. Aun así, en flagrante violación al debido proceso, el secretario del Interior de Cartagena ratificó el 26 de octubre de 2018, el fallo emitido por la Inspectora, observándose una transcripción casi literal de lo ordenado en primera instancia.

No obstante, el 25 de agosto de 2020 la secretaria de Planeación de Cartagena negó la solicitud de modificación de la licencia de construcción, limitando así a los constructores para intervenir la estructura y atender el fallo político que le ordena la restitución de la superficie. Ante esta situación, la constructora seguirá atendiendo los requerimientos en el marco del debido proceso, como lo ha hecho hasta el momento.

Además, continúa adelante el proceso de la demanda de nulidad y restablecimiento de derecho interpuesta por los constructores, que busca la nulidad de las decisiones tomadas en el proceso político. El pasado 20 de octubre de 2020 se llevó a cabo la Audiencia inicial en el proceso, luego de lo cual continuará con la práctica de las pruebas decretadas.

- **Proceso Penal:** La Fiscalía de Cartagena imputó delitos de urbanización ilegal y daño a los recursos naturales al representante legal de Promotora Calle 47 y al arquitecto del proyecto, en tanto que al Curador Urbano No1 de Cartagena, se le imputaron los delitos de urbanización ilegal y prevaricato por acción. Tras ser capturados y detenidos por 14 días, el juez 9° 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 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. Los días 25 y 26 de noviembre de 2019 y 17 de febrero 2020 se llevó cabo la audiencia preparatoria.

En este último encuentro, el juez Séptimo Penal del Circuito, Rafael Domingo García, admitió en primera instancia al Ministerio de Cultura como víctima dentro del proceso y, atendiendo al principio de igualdad de armas, el juez decidió que el Distrito, que ostentaba el título de víctima y vocero, pasara a ocupar la figura de suplente, es decir que solo podrá participar del proceso que sigue su curso a través del Ministerio de Cultura. Esta decisión que desplazaba al Distrito fue apelada por la Fiscalía, la Procuraduría y el Distrito, al igual que por la defensa de los acusados.

En agosto de 2020, el Tribunal Superior de Cartagena decidió considerar al Distrito como víctima dentro del proceso que se adelanta en contra del proyecto habitacional. De esta manera, el Distrito actuará de manera autónoma en el proceso jurídico y no como un coadyuvante del Ministerio de Cultura. La continuación de la audiencia preparatoria, inicialmente programada para el 7 de mayo de 2020, debió ser aplazada por el COVID-19.

Previa citación, el 16 de octubre de 2020 se llevó a cabo Audiencia en la que uno de los defensores interpuso recurso de reposición y subsidio apelación respecto al descubrimiento probatorio realizado por la fiscalía. De nuevo, será entonces el Tribunal quien decida el recurso de apelación.

- **Acción de Nulidad:** Interpuesta por la Procuraduría por la presunta ilegalidad de la licencia. El Ministerio Público solicitó una medida cautelar que le fue negada. Los responsables del proyecto están a la espera de que se programe fecha para la audiencia inicial. Mientras los procesos jurídicos avanzan, más de 400 familias cartageneras que mantienen activa su vinculación con el proyecto, junto con los constructores y las múltiples firmas de proveedores y suministros siguen esperando una solución, donde les sean respetados los derechos adquiridos en el marco de las normas legales vigentes.

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.

En este contexto, y tras negarse a una solución concertada de una situación generada por una falla institucional (ausencia de PEMP-Plan Especial de Manejo y Protección de los monumentos patrimonio), el Ministerio de Cultura decidió contratar, al margen de los procesos legales, un estudio con la Sociedad Colombiana de Ingenieros, mediante el cual se pone en entredicho el diseño estructural del edificio.

Promotora Calle 47 está lista para rebatir los resultados de dicho estudio en el marco del debido proceso, una vez tenga lugar la etapa de contradicción, que - a la fecha - no se ha surtido. 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 sólidos tipo D.

De esto da fe la decisión del Tribunal Administrativo de Bolívar, el pasado mes de diciembre, en la que dicha entidad rechazó por improcedente la Acción de Tutela interpuesta por la Procuraduría General de la Nación, mediante la cual el Ministerio Público pretendía la demolición de la primera torre del proyecto.

Según la sentencia se destaca que la Procuraduría General de la Nación no acreditó la existencia de un riesgo inminente para la vida e integridad de los cartageneros y que el estudio adelantado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros, al margen de los procesos legales, NO concluye que el edificio represente riesgo de colapso, como en su momento lo aseguró el jefe del Ministerio Público y la Ministra de Cultura.

Sobre la orden policiva que concluyó una supuesta ocupación de espacio público, se debe indicar que la misma recayó sobre solo una porción de la construcción, de tal suerte que no puede concluirse la demolición de todo el proyecto cuando la orden de restitución es técnicamente viable para la parte de la estructura objeto de la investigación, que no se pudo ejecutar por parte de los constructores, en atención a decisiones judiciales y administrativas.

En ese orden, derribar el edificio Aquarela sin que haya de por medio una orden judicial implicará para el Estado asumir la responsabilidad patrimonial que implica resarcir los daños contra los afectados, que además de los constructores, incluye a más de novecientas familias cartageneras que invirtieron sus ahorros en este proyecto habitacional debidamente licenciado.

- 17. ¿En qué consistía la propuesta presentada por los constructores para lograr el pacto de cumplimiento? Rta:** La propuesta de Promotora Calle 47 en el marco del Pacto de Cumplimiento ordenado por el Juzgado 11 de Cartagena consideraba la construcción de cinco torres de apartamentos, cada una de 20 pisos, lo que reduciría en más del 30% el número de unidades de vivienda, disminuyendo así la altura y la volumetría del proyecto. De este modo, se pasaría de 956 unidades de vivienda de interés social a 642, lo que

permitiría honrar los derechos adquiridos por las familias cartageneras que han comprado vivienda de habitación en el proyecto. Adicional a la modificación del proyecto, Promotora Calle 47 S.A.S. planteó la posibilidad de adelantar una intervención que favorezca la recuperación y preservación del Castillo San Felipe de Barajas, como participación privada en la gestión patrimonial del Ministerio de Cultura.

- 18. ¿Qué es una acción popular? Rta:** Es un medio jurídico consagrado en la Constitución Política y la Ley 472 de 1998, que busca la protección de los derechos e intereses colectivos, afectados o amenazados por las autoridades públicas o por un particular. Las acciones populares tienen como objetivo: Evitar un daño; hacer cesar el peligro, la amenaza o la vulneración de los derechos o intereses colectivos; restituir las cosas a su estado anterior. Los derechos colectivos se caracterizan por no recaer sobre una sola persona, sino sobre una comunidad. Entre los derechos colectivos está la defensa del patrimonio público.
- 19. ¿En qué consistió el pacto de cumplimiento? Rta:** En las acciones populares existe un trámite jurídico denominado Pacto de Cumplimiento, en cuyo marco se convoca al actor popular, la entidad demandada y el juez, entre otros, con el fin de llegar a un acuerdo sobre el tema objeto de la Acción Popular (vulneración de derechos e intereses colectivos). En el caso de Aquarela, el Ministerio de Cultura instauró una Acción Popular contra el Distrito de Cartagena, la Curaduría Primera Urbana y los constructores del proyecto habitacional, en cuyo marco se dio orden de conformar Mesas de Trabajo, donde se considerarán los derechos colectivos y se honrarán los derechos adquiridos por constructores y compradores de vivienda en el proyecto habitacional. No obstante, luego de surtir el proceso, no se logró llegar a un acuerdo.
- 20. ¿La propuesta presentada para el pacto de cumplimiento incluía la demolición de la torre construida? Rta:** La propuesta de los constructores de Aquarela implicaba modificar la licencia legalmente obtenida, para ajustar los diseños estructurales de la totalidad de la obra, respetando los derechos de la ciudad; así como los derechos adquiridos por constructores y compradores. Se abría, por tanto, la posibilidad de implementar el proyecto urbanístico bajo un nuevo diseño, previos estudios técnico-urbanísticos y jurídicos de las entidades competentes, entre los que se incluye al Ministerio de Cultura.
- 21. Según la propuesta para alcanzar el pacto de cumplimiento ¿Aquarela modificaría los diseños de la obra para cumplir con la ley? Rta:** Aquarela siempre ha dado estricto cumplimiento a la normatividad y así lo ha demostrado en los diferentes procesos jurídicos en marcha. De acuerdo con lo ordenado en su momento por la Juez 11 Administrativa de Cartagena, el Ministerio de Cultura convocaría a reuniones en donde se discutirían los

aspectos técnicos y jurídicos que implicaría la modificación del proyecto y la licencia previamente otorgada a los constructores. El objetivo era encontrar fórmulas con visión de ciudad, que permitieran atender los derechos colectivos, así como los derechos de los constructores y compradores. No obstante, la propuesta no fue aceptada por el Ministerio de Cultura.

- 22. ¿Por qué la constructora afirma que el fallo del proceso policivo consideró pruebas imprecisas? Rta:** El fallo ratificado en segunda instancia por el Secretario del Interior del Distrito se fundamenta en pruebas imprecisas presentadas por Planeación Distrital. En el proceso, la inspectora asignada al caso NO tuvo en cuenta las pruebas legalmente practicadas a solicitud de la Procuraduría Delegada y, que fueron adelantadas por expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC. Estas pruebas demuestran que la obra se adelanta de acuerdo con las coordenadas de ubicación aprobadas en la licencia, por lo que de ellas se concluye que la Torre Uno del proyecto habitacional Aquarela no ocupa espacio público. En últimas, en el fallo de apelación, lo que hizo el secretario del Interior del Distrito fue dar lectura a una reproducción del fallo de primera instancia, omitiendo lo solicitado en la apelación por parte de Promotora Calle 47. En este punto, debemos anotar que en su momento se filtró a través de Noticias UNO, un video con informe de Planeación Distrital, en el cual se alteraba la ubicación del Edificio (situándolo una cuadra más cerca del Castillo y se alteraban las medidas de la obra). Esta información errónea, construida con el sistema Midas, no apto para este tipo de pruebas, fue considerada por la inspectora como prueba contundente para su fallo.
- 23. ¿Es cierto que los constructores demandaron al secretario del Interior de Cartagena por el fallo en el proceso policivo? Rta:** Promotora Calle 47 SAS instauró una Acción de Tutela contra el secretario del Interior de Cartagena, José Carlos Puello, considerando que éste no se pronunció de fondo sobre los argumentos planteados dentro del recurso de apelación presentado por Aquarela, tras el fallo en primera instancia en el marco del proceso policivo.
- 24. ¿En qué consiste la Etapa Probatoria de la Acción Popular? Rta:** Una vez Promotora Calle 47 SAS proporcionó las pruebas que demuestran el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, así como los estudios que establecen que la construcción se encuentra fuera del área de influencia del Castillo, 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 (28 de febrero de 2020). En esta visita, el perito estuvo acompañado por representantes de las partes intervinientes, demandadas y demandantes. Posterior a esta visita, el perito tenía un plazo de 45 días hábiles para presentar su dictamen, el cual deberá ser incorporado al expediente y remitido a las partes para sus respectivas

observaciones. Una vez las partes hagan efectivos sus aportes, la Juez convocará a la Audiencia de Pruebas, en la que los testigos y peritos efectuarán sus declaraciones y exposiciones.

El período de 45 días establecido para presentar el dictamen entró en suspensión de términos debido a la emergencia generada por el COVID-19

- 25. Si la obra no pudiera continuar ¿Qué sucederá con el dinero invertido por parte de los compradores? Rta:** Como lo ha reiterado Promotora Calle 47, el objetivo primordial es y sigue siendo la culminación del proyecto y la entrega efectiva a los compradores. La constructora 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 cientos de familias cartageneras que han invertido sus ahorros en este proyecto 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.
- 26. ¿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 la torre y los cimientos 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.
- 27. 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 la suspensión de la obra y que, a la fecha, mantienen activa su vinculación con el proyecto.
- 28. 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. No obstante, los constructores confían que sea posible, a través de los procesos en marcha, llegar a una solución que atienda los derechos colectivos; así como los de inversionistas y compradores.
- 29. ¿La Promotora ha considerado ubicar a los clientes de Aquarela en otro proyecto urbanístico en Cartagena? Rta:** De manera permanente, Promotora Calle 47 SAS ha

evaluado diferentes alternativas para cumplir con los compromisos adquiridos con los compradores. En este tiempo, Promotora Calle 47 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.

- 30. Se sabe que Promotora Calle 47 ha pagado 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.
- 31. ¿Con el proyecto se afecta el patrimonio histórico, cultural y ambiental de Cartagena? Rta:** No. Es claro que, de acuerdo con las normas, el proyecto habitacional Aquarela no afecta los Bienes de Interés Cultural que llevaron a la declaratoria de Cartagena como Patrimonio de la Humanidad. 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”*.
- 32. ¿El proyecto inmobiliario se encuentra en la zona de influencia del Castillo San Felipe? Rta.** El 22 de mayo de 2018, 14 años después de ser solicitado por la UNESCO, el Gobierno nacional presentó al organismo internacional el Plan Especial de Manejo y Protección de los monumentos patrimonio, PEMP, en donde se incluyó la manzana 186, donde se construye Aquarela, como parte de la zona de influencia histórica del Castillo san Felipe de Barajas. No obstante, este documento no tiene efectos retroactivos. Es, por tanto, una falla del Estado el que Cartagena no contase con tan importante instrumento (PEMP), al momento del licenciamiento e inicio de la construcción del proyecto habitacional Aquarela.
- 33. ¿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.

- 34. Un Informe 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 había 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.

- 35. ¿En qué consistió el pronunciamiento hecho por la UNESCO sobre Aquarela en la cumbre de Azerbaijón en 2019? Rta:** En la cumbre de Azerbaijan, la UNESCO dio a conocer que el Gobierno colombiano debía cumplir la obligación de adoptar los Planes Especiales de Manejo y Protección de los monumentos patrimonio que están pendientes, desde hace ya 15 años. No hay una declaración de este organismo donde se determine que Cartagena está en riesgo de perder su título de Patrimonio de la Humanidad. Por su parte, la propuesta del Ministerio de Cultura en este encuentro consistió en plantear al Comité Mundial de Patrimonio que seguiría adelantando esfuerzos para evitar riesgos que impliquen la pérdida de la declaratoria de Cartagena como Patrimonio de la Humanidad. Es de destacar:

Esfuerzos jurídicos: El Ministerio le recalca a la UNESCO los esfuerzos jurídicos que han adelantado las autoridades para detener el proyecto, aun sabiendo que éste fue debidamente licenciado.

Plazo: UNESCO le dio plazo al Ministerio de Cultura hasta diciembre de 2020, para que cumpla y solucione los requerimientos: PEMP y medidas de protección, incluyendo una determinación frente al proyecto Aquarela.

- 36. ¿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 Echeverrimontes 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.

37. ¿Los promotores están de acuerdo con demoler el edificio ya construido? Rta. El objetivo de Promotora Calle 47 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 lo demanden. En este punto es importante precisar que derribar el edificio sin que haya de por medio una orden judicial implicará para el Estado asumir la responsabilidad patrimonial que implica resarcir los daños contra los afectados, que además de los constructores, incluye a más de novecientas familias cartageneras que invirtieron sus ahorros en este proyecto habitacional debidamente licenciado.

38. ¿Se han hecho cálculos del costo que tendría la demolición de la torre ya construida? Rta: No, como quiera que el interés de la constructora es continuar con el proyecto hasta su feliz término, velando en todo momento por los intereses de la comunidad, así como de los compradores.

39. Desde la suspensión de la obra, ¿quiénes y cómo se han visto afectados por esta decisión?

Rta: Tras más de dos años y medio de suspensión de la obra, las consecuencias de esta decisión son incalculables:

COMPRADORES: Más de 900 familias que ven lejano su sueño de contar con una vivienda digna, a lo que se suma el impacto en el costo de las ventas, que se estipulan en SMMLV. En la medida que se tarden los procesos jurídicos, será incierto el valor final de los apartamentos, pues este solo se puede determinar a la fecha de la escrituración.

PERSONAL DE LA OBRA: Despido del personal de la obra (alrededor de 180 empleos directos y un número mayor de empleos indirectos).

BARRIO TORICES: Cuyos habitantes ven frustrada la oportunidad de desarrollo para su barrio.

CONSTRUCTORES: Rubros atípicos y no presupuestados en el proyecto, costos indirectos y honorarios no planificados, como la defensa jurídica en los cuatro procesos entablados en contra del proyecto.

Más de 100 mil millones en ventas que están inciertos, dado que los mismos se materializan al momento de la escrituración y entrega de los inmuebles.

Un impacto contundente e INVALUABLE sobre la reputación y la credibilidad de las empresas y personas que conforman el consorcio. Los constructores han sido expuestos a requerimientos múltiples de las distintas entidades de control (Superintendencia de

Sociedades, de Industria y Comercio, Fiscalía, Procuraduría, Ministerios de Vivienda y Cultura, entre otros muchos entes del Gobierno).

Depreciación de los activos dispuesto hoy en la obra (Equipos de transporte vertical, de obra falsa y herramientas, entre otros).

De igual modo, el proceso penal en contra del arquitecto y el gerente del proyecto ha traído graves consecuencias en los ámbitos personal, familiar y laboral de los acusados.

- 40. 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 proceder se atenta contra la estabilidad jurídica del País.
- 41. ¿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 intentó de manera formal reunirse con el Ministerio de Cultura. No obstante, el Ministerio de Cultura -mediante respuesta escrita - había manifestado la no conveniencia de entablar contacto alguno con la promotora diferente a las instancias judiciales ya en marcha.
- 42. ¿Promotora Calle 47 S.A.S. tiene actualmente otras obras urbanísticas en desarrollo en Cartagena? Rta:** Promotora Calle 47 S.A.S no tiene proyectos en Cartagena, diferentes a Aquarela.
- 43. ¿Es cierto que el edificio no cumple con la norma de sismo resistencia de 2010, como lo estipuló Sociedad Colombiana de Ingenieros, y por esto debe ser demolido? Rta:** Tal y como lo indican las licencias de construcción, la torre uno (Edificio Aquarela) cumple a cabalidad con las normas de diseño y estructura establecidas para el tipo de suelo en el cual se construye el proyecto. En este contexto, y tras negarse a una solución concertada de una situación generada por una falla institucional (ausencia de PEMP), el Ministerio de Cultura decidió contratar, al margen de los procesos legales, un estudio con la Sociedad Colombiana de Ingenieros, cuyos resultados basados en información incompleta e insuficiente, ponen en entredicho el diseño estructural del edificio.

Promotora Calle 47 ha estado siempre lista para rebatir los resultados de dicho estudio en el marco del debido proceso, lo que debería ocurrir mediante la apertura del proceso administrativo y no a partir de aseveraciones mediáticas de los detractores del proyecto. Como consta en las licencias urbanísticas, 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 sólidos tipo D; por lo que NO representa ningún riesgo para la comunidad.

De esto da fe la decisión del Tribunal Administrativo de Bolívar, el pasado mes de diciembre, en la que dicha entidad rechazó por improcedente la Acción de Tutela interpuesta por la Procuraduría General de la Nación, mediante la cual el Ministerio Público pretendía la demolición de la primera torre del proyecto.

Según la sentencia se destaca que la Procuraduría General de la Nación no acreditó la existencia de un riesgo inminente para la vida e integridad de los cartageneros y que el estudio adelantado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros, al margen de los procesos legales, NO concluye que el edificio represente riesgo de colapso, como en su momento lo aseguró el jefe del Ministerio Público y la Ministra de Cultura.

Es importante precisar que si el Ministerio de Cultura desea la demolición del edificio debe obtener una orden judicial que lo exija o, en su defecto, adoptar una estrategia de adquisición de la obra, y de paso evitar planteamientos públicos alejados de la verdad.

44. ¿En qué consiste la declaración del Edificio Aquarela como un caso de emergencia pública?

Rta: En mesa de trabajo convocada a finales de junio de 2020 por la Procuraduría General de la Nación con diversas entidades del Distrito, se buscó que la Unidad Administrativa de Emergencias de la Ciudad declarará al edificio Aquarela como un caso de emergencia pública. Para justificar esta declaratoria, se apoyó en el informe de la Sociedad Colombiana de Ingenieros (Ver pregunta 43) que, con base en datos incompletos e imprecisos, concluyó que la estructura no cumple con algunas exigencias del código NSR-10. Ante este hecho, los constructores radicaron un escrito ante el Despacho del Alcalde Distrital, William Dau Chamat, alertando sobre el daño antijurídico que le causaría al Distrito cualquier intervención en la obra con base en estudios hechos al margen de los procesos legales en curso.

Es importante reiterar que, en línea con los estudios, diseños, planos, cálculos científicos y demás documentos radicados ante la Curaduría Urbana número uno para el trámite y la obtención de las licencias urbanísticas requeridas previas a la ejecución de la obra, Promotora Calle 47 SAS ha demostrado en el marco del debido proceso, el riguroso cumplimiento de las normas de sismo resistencia NSR-10 establecidas para este tipo de suelo. Tal y como lo señalan los resultados del estudio adelantado por la Sociedad de Ingenieros y Arquitectos de Bolívar, SIAB, la torre uno del proyecto habitacional cumple con las normas de sismo resistencia establecidas por las normas técnicas para suelos tipo D, cuya clasificación coincide con los datos indicados en la licencia de construcción del proyecto. De esta manera, se ratifica que la obra cumple con los requerimientos científicos de calidad y NO representa ningún riesgo para la comunidad.

45. **¿En qué consiste la decisión del Tribunal Administrativo de Bolívar de diciembre 2020 sobre la improcedencia de demolición de la torre 1? Rta:** El proceso inició con la solicitud formulada por el Procurador Delegado para la Conciliación Administrativa, que buscaba que se ordenara al Distrito proceder a la demolición total de la edificación, con fundamento en el presunto incumplimiento de Promotora Calle 47 S.A.S. de la orden de restitución del espacio público adoptada por la Inspección de Policía No. 2 de Cartagena de Indias en 2018.

En la búsqueda de este objetivo, la Procuraduría alegó que el proyecto presentaba riesgo de colapso ocasionado por presunto incumplimiento de la norma de sismo resistencia NSR – 10. No obstante, el 7 de diciembre de 2020, el Tribunal Administrativo de Bolívar rechazó por improcedente la Acción de Tutela interpuesta por la Procuraduría General de la Nación, mediante la cual el Ministerio Público pretendía dicha demolición.

De acuerdo con la sentencia:

- El Ministerio Público no puede pretender emplear la vía de tutela para ventilar asuntos que corresponden a los jueces de la República o a la autoridad policiva.
- La Procuraduría General de la Nación no acreditó la existencia de un riesgo inminente para la vida e integridad de los cartageneros y el estudio adelantado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros, al margen de los procesos legales, NO concluye que el edificio represente riesgo de colapso, como en su momento lo aseguró el jefe del Ministerio Público y la Ministra de Cultura. En ambas instancias, los Jueces de la República concluyeron, con fundamento en las pruebas que se aportaron al expediente, que no existe evidencia a partir de la cual se pueda afirmar que la primera torre del proyecto esté en riesgo de colapso inminente y, por lo tanto, que no existe una amenaza cierta, real e inminente a la vida e integridad personal de los vecinos de la obra.

46. **¿Por qué los constructores aseguran que no existen fundamentos técnicos ni jurídicos para demoler el edificio? Rta:** De acuerdo con la Sentencia emitida el 7 de diciembre de 2020 por el Tribunal Administrativo de Bolívar, a partir del concepto de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, **NO es posible concluir que exista un riesgo cierto e inminente de colapso que imponga la necesidad de realizar la demolición total de la torre uno del proyecto habitacional Aquarela que se construye en el Barrio Torices de Cartagena.**

Además, dada la imposibilidad jurídica que pesa sobre Promotora Calle 47 S.A.S. para realizar la restitución del espacio público ordenada por la Inspección de Policía No. 2 de Cartagena de Indias en octubre de 2018, no obstante haber adelantado todas las gestiones para el efecto, si el Distrito pretende hacer efectiva esa orden no puede exceder la autorización contenida en la Resolución No. 001 de esa fecha. Como es de conocimiento público, **el fallo policivo ordena la restitución de 24m² de superficie y NO la demolición de la totalidad de la obra.** En adición, no sobra reiterar que dicha decisión fue demandada por

la constructora al haberse adoptado con fundamento en pruebas no idóneas, que omitieron los resultados del estudio adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se demuestra que la obra se construye conforme a lo aprobado en la licencia. De hacerse efectiva la demolición de la obra desconociendo las órdenes de policía y sin una orden judicial, **el Distrito deberá asumir los efectos económicos** derivados de una actuación a todas luces antijurídica presionada por el Ministerio de Cultura y la Procuraduría General de la Nación.

- 47. ¿Por qué los constructores afirman que en los procesos jurídicos no se ha respetado el debido proceso? Rta:** Inicialmente, los actos administrativos que sustentan el fallo policivo que ordena la restitución de 24m² de superficie (qué multiplicados por 25 pisos, totalizan 619m²) están viciados de nulidad, por cuanto dicho fallo se adoptó con base en pruebas no idóneas, descartando el informe técnico del IGAC, cuyos resultados permiten corroborar que el edificio se construye conforme a los planos aprobadas en la licencia de construcción.

En adición, la contratación por parte del Ministerio de Cultura de un informe con la Sociedad Colombiana de Ingenieros, SCI, el cual fue adelantado al margen de los procesos legales y sin considerar la totalidad de los estudios técnicos del proyecto, constituye una flagrante violación al debido proceso. Un hecho que sorprende, en la medida que el 11 de diciembre de 2019 Promotora Calle S.A.S solicitó al Ministerio de Cultura se le informase sobre toda actuación administrativa relacionada con el proyecto Aquarela, desconociendo que en octubre de 2019 la Procuraduría Delegada había ordenado tal estudio.

- 48. ¿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. Se ha visto claramente la ‘aplanadora del estado’ en contra de los privados que pretenden desarrollar el proyecto.

- 49. ¿Los promotores del proyecto están considerando demandar al Estado? Rta:** Promotora Calle 47 busca las alternativas más adecuadas en el marco legal para solucionar esta situación, buscando proteger los derechos legalmente adquiridos, así como los intereses de quienes invirtieron sus ahorros en este proyecto. Al momento, se avanza en el proceso de la demanda de nulidad y restablecimiento de los derechos interpuesta por los constructores ante el contencioso-administrativo en el marco del proceso policivo. De igual forma, Promotora Calle 47 SAS ha venido atendiendo de manera rigurosa todos y cada uno de los requerimientos hechos por las autoridades judiciales en el marco del debido proceso; sin dejar de lado todos los mecanismos de defensa que, ante la ley, sean permitidos.

Fin.