



Señor:

JUEZ ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO (Reparto)

Cartagena. -

ASUNTO: PRESENTACION DEMANDA NULIDAD SIMPLE (Con Medida Cautelar)

Demandantes: YOLANDA ROYO DE LA BARRERA, TERESA DE JESUS FRIAS GALOFRE Y OTROS

DEMANDADO: DSITRITO DE CARTAGENA, CURADURIA URBANA No.1 y otros

AGUSTIN LEAL JEREZ, abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía número 9132168 y tarjeta profesional 113.235 del Consejo Superior de la Judicatura, en representación de YOLANDA ROYO DE LA BARRERA, identificada con la cedula de ciudadanía número 45.490. 936 y otros vecinos, me dirijo a usted, con el objeto de iniciar Proceso Ordinario, en ejercicio del medio de control de NULIDAD, en contra del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, con el fin de obtener la nulidad del acto administrativo, Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021 expedido por la CURADURIA URBANA No.1, a través de la cual se certificó el englobe de tres lotes colindantes del proyecto ACUARIUM, a desarrollar en el área libre resultante de la demolición de las casas existentes en los lotes ubicados en la carrera 13ª# Nrs. 4190, 4168 y en la carrera 13# 4176, del barrio Rodríguez Torices de esta ciudad y se concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a la sociedad PROMOTORA ACUARIUM SAS, para desarrollar proyecto multifamiliar VIS de 30 pisos y 173 apartamentos en el lote resultante del englobe de los lotes antes identificados

1. DE LA DESIGNACION DE LAS PARTES E INTERVINIENTES, SU REPRESENTACION LEGAL Y CAPACIDAD PARA COMPARECER AL JUICIO

De la parte demandante

Personas naturales, residentes en el barrio Torices de esta ciudad como se enumeran a continuación: YOLANDA ROYO DE LA BARRERA, identificada con la cedula de ciudadanía número 45.490. 936, domiciliada, en la dirección Carrera 14 #41-87 (Vecina Colindante), TERESA DE JESUS FRIAS GALOFRE, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 45.451.090, residencia en la Calle 42 #13ª15, JAIRO DE JESUS PEREZ MISAS, identificado con cedula de ciudadanía número 73.580.137, domiciliado en la, Calle 42#13ª22, SOLEDAD HERNANDEZ ARENA, identificada con cedula número 45.451.519, domiciliada en la Calle 42 #13-59, MIRKIA FIGUEROA GARY, identificada con cedula de ciudadanía número, 33.154.916, domiciliada en la Calle 42 #13-17 y NELSON JULIO CAMPO QUINTANA, identificado con cedula número 9.092.529 y domiciliado en la carrera 14#4191

De la parte demandada

Se trata del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, entidad territorial de creación constitucional, representada por el señor WILLIAM DAU CHAMAT o quien haga sus veces, al momento de su notificación.



De los terceros intervinientes

El Curador Urbano No. 1 de Cartagena, señor RONALD LLAMAS BUSTOS o quien haga sus veces, al momento de notificación de esta demanda, con domicilio en la ciudad de Cartagena, Centro, Edificio Banco de Colombia, piso 4, avenida Venezuela, correo electrónico: informacion@curaduria1cartagena.com

La sociedad, PROMOTORA ACUARIUM SAS, con Nit 901099140-7, representada legalmente, por ALEJANDRO JOSE ESPEJO PIÑANGO, identificado con cedula de ciudadanía número 1.126.706.377, domiciliada en la ciudad de Cartagena en la carrera 13#41-98 del barrio Torices, correo electrónico: humberto.gasca@gmail.com

Ministerio Publico, organismo estatal

2.- DE LA OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DEL MEDIO DE CONTROL

La norma que rige el procedimiento de este medio de control, en el Literal a) del Numeral 1 del artículo 164 del CPACA, establece que cuando se pretenda la demanda en virtud de la nulidad simple, en los términos del artículo 137 de la ley 1437 de 2011, esta se podrá interponer en cualquier tiempo.

Para el presente, en esta demanda, no se persigue indemnización de perjuicios, como tampoco en la nulidad del acto administrativo demandado, resulta un restablecimiento automático, tal como lo dispone el citado artículo 137

3.- DE LAS PRETENSIONES A RECLAMAR

PRIMERO: Que se declare la nulidad del acto administrativo contenido en Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021, que certificó el englobe de tres lotes colindantes del proyecto ACUARIUM, a desarrollar en el área libre resultante de la demolición de las casas existentes en los lotes ubicados en la carrera 13ª# Nrs. 4190, 4168 y en la carrera 13# 4176, del barrio Rodríguez Torices de esta ciudad y concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a la sociedad PROMOTOR ACUARIUM SAS, para desarrollar proyecto multifamiliar VIS de 30 pisos y 173 apartamentos en el lote resultante del englobe de los lotes antes identificados

4.- DE LOS ARGUMENTOS FACTICOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO A LAS PRETENSIONES

Primero. - La Curaduría Urbana No. 1, a través de Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021, certificó el englobe de tres lotes colindantes del proyecto ACUARIUM, a desarrollar en el área libre resultante de la demolición de las casas existentes en los lotes ubicados en la carrera 13ª# Nrs. 4190, 4168 y en la carrera 13# 4176, del barrio Rodríguez Torices de esta ciudad y se concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a la sociedad PROMOTOR ACUARIUM SAS, para desarrollar proyecto multifamiliar VIS de 30 pisos y 173 apartamentos en el lote resultante del englobe de los lotes antes identificados

Segundo. - Que la Curaduría Urbana No.1, expide el acto con fundamento en que los predios enunciados anteriormente, se encuentran localizados en el barrio Torices de esta ciudad, “en el área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU 5/5 Usos del Suelo, como Área de Actividad residencial Tipo A, reglamentada en la columna 1 del Cuadro No. 1 del Decreto 0977 de 2001 que señala los siguientes usos: Principal: Residencial: Vivienda, Unifamiliar y Bifamiliar; Compatible: Comercio 1, industrial 1; Complementario: institucional 1 y 2,



portuario 1; Restringido: Comercio 2; Prohibido: Comercio 3 y 4, industrial 2 y 3, turístico, portuario 2, 3,4, Institucional 3 y 4”.

Tercero. - Establece que mediante Circular No. 3 de 2002, la Secretaria de Planeación Distrital, implementó en la actividad residencial A, RA la modalidad multifamiliar.

Cuarto. - Manifiesta que el barrio Torices es un sector urbanísticamente desarrollado que tiene señalados los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y mejoramiento integral total, definidos en los artículos, 187 y 1994 (sic) del Decreto 0977 de 2001.

Quinto. - Que los barrios que tienen señalado los tratamientos de desarrollo, mejoramiento integral y consolidación, son áreas de aplicación para adelantar programas con el fin de atender el déficit cualitativo de vivienda. (Artículo 102 del Decreto 0977 de 2001)

Sexto. - Que las viviendas de interés social se encuentran reglamentadas en la Circular de diciembre 10 de 2013, expedida por la Secretaria de Planeación Distrital.

Octavo. – Afirma que los vecinos colindantes relacionados en el formulario único nacional diligenciado, fueron citados por correo certificado, para que se hicieran parte e hicieran valer sus derechos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 65 de la ley 09 de 1969 y el 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 0977 de 2015, actualizado el 14 de octubre de 2020

Noveno. – Dice que la norma urbanística que rige al barrio Torices en donde se encuentra la actuación urbanística que se impetra su nulidad, de acuerdo al Plano de Formulación Urbana PFU 5/5 Usos del Suelo, es el Área de Actividad residencial Tipo A, reglamentada en la columna 1 del Cuadro No. 1 del Decreto 0977 de 2001. Este cuadro tiene la siguiente normativa:

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION



	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO B RB
UNIDAD BÁSICA	30 M2	40 m2
2 ALCOBAS	40 M2	50 m2
3 ALCOBAS	50 M2	70 m2
USOS		
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA LIBRE		
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR		1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 - F.: 8 m	AML.: 200 M2 - F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 - F.: 6 m	AML.: 160 M2 - F.: 8 M
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 - F.: 10 M	AML.: 250 M2 - F.: 10M
MULTIFAMILIAR		AML.: 480 M2 - F.: 16 M
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	4 PISOS
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	1
BIFAMILIAR	1.1	1.1
MULTIFAMILIAR		1.2
AISLAMIENTOS		
ANTEJARDÍN	3 m	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 m
POSTERIOR	3 m	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m	3 m x 3 m

Olvidó el Curador Urbano No.1 que este cuadro, reglamenta como *Altura Máxima* para este tipo de uso del suelo: "2 pisos"; no obstante, en su licencia de construcción ordenó, 30 pisos y 137 apartamentos.

Decimo. - Igualmente, establece que al barrio Rodríguez Torices, por mandato del POT, le corresponden los tratamientos de renovación urbana y mejoramiento integral total. Pero normativamente, es imposible que, para un mismo lugar, concurren dos o más tratamientos urbanísticos, porque muchos de ellos son incompatibles entre sí, como veremos más adelante en el capítulo de Normas Violadas y Conceptos de Violación. La Cartografía del POT es explícita en determinar los sitios precisos, en donde son aplicables estos tratamientos en cada barrio o localidad.

En este caso, el Curador Urbano, omitió, siendo su deber hacerlo, señalar con precisión, antes de proceder a licenciar los predios. Cuál era el tratamiento urbanístico aplicable a cada uno de los predios que conforman el englobe del lote en donde se ubica la actuación.

DECIMO PRIMERO. - A través del oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda, la Secretaria de Planeación Distrital, aclaró y especificó la normatividad aplicable a los programas y/o proyectos de Vivienda de Interés Social-VIS en el Distrito de Cartagena, señalando, además, los sitios que, de acuerdo al POT, podrían ser objeto de estos desarrollos. El Barrio Torices, como veremos más adelante, quedó excluido de las zonas permitidas por el POT, para este tipo de construcción



DECIMO SEGUNDO. - Afirma la Curaduría Urbana No.1, que cumplió con el deber constitucional y legal de notificar a los vecinos colindantes del proyecto denominado edificio ACUARIUM, pero olvidando que, en el formulario Único Nacional, reglamentario en este tipo de actuación urbanística, solo señaló dos; no obstante, proponer el englobe de tres predios, como en efecto se certificó en el acto demandado. El proyecto ACUARIUM, lo constituyen el englobe de tres predios a saber: 060-168749, 060-53736 y 060-40797. Al constituir un nuevo predio con este englobe, cambia la estructura predial de la zona y surgen nuevas colindancias, como se demuestra en el Plano de Colindancias, que se anexa.

5.- DEL ACTO ADMINISTRATIVO ACUSADO

Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021 expedido por la CURADURIA URBANA No.1, representada por el señor, RONALD LLAMAS BUSTOS, a través de la cual certificó el englobe de tres lotes colindantes del proyecto ACUARIUM, a desarrollar en el área libre resultante de la demolición de las casas existentes en los lotes ubicados en la carrera 13ª# Nrs. 4190, 4168 y en la carrera 13# 4176, del barrio Rodríguez Torices de esta ciudad y se concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a la sociedad PROMOTORA ACUARIUM SAS, para desarrollar proyecto multifamiliar VIS de 30 pisos y 173 apartamentos en el lote resultante del englobe de los lotes antes identificados

6.- DE LAS DISPOSICIONES VIOLADAS Y CONCEPTO DE LA VIOLACION

La Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021 expedido por el señor, RONALD LLAMAS BUSTOS, Curador Urbano No. 1 del Distrito de Cartagena de Indias, se expidió con violación a las normas urbanísticas aplicables en que debía fundarse y falsa motivación, las cuales se enumeran así:

1. Decreto 0977 de 2001 – “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”, Circular Normativa del 10 de diciembre de 2013, expedida por la Secretaria de Planeación Distrital y su oficio Circular, AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda,
2. Constitución Política de Colombia y Ley 388 de 1997
3. Decreto 1077 de 2015 – “Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda y Desarrollo Territorial”.

PRIMER CARGO: Infracción a las normas urbanísticas de carácter general contenidas en los artículos 13, 15, 16, 36, 92 y 102 de la ley 388/97, al expedir la Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021, el Curador Urbano No.1 con desconocimiento absoluto de las normas sobre usos del suelo, contenidas en los artículos, 219, que remite al Cuadro No. 1 “REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL” y el 221 que clasifica la actividad residencial en cuatro tipos a saber: RA, RB, RC Y RD, del Decreto 0977 de 2001-POT



Como todo servidor público, los curadores urbanos están sujetos de forma positiva al ordenamiento jurídico de la nación y de las entidades territoriales en donde ejercen su jurisdicción y competencias.

Sus actos administrativos se ejercen a través de la actuación urbanística, que no es más que la expedición de licencias de parcelación, urbanización y construcción de inmuebles (Ley 388/87, art.36). Pero estas actuaciones deben estar atadas a los criterios y prevalencias contenidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la misma ley. Estos artículos, no son más que las determinantes de las acciones urbanísticas contenidas en los planes de ordenamiento territorial de cada ciudad, destacando para el asunto que nos ocupa, el numeral 5 del artículo 13 de la comentada ley.

La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.

Por otro lado, los curadores urbanos, dado su carácter de particulares con funciones públicas delegadas, tienen por ley, restringida su facultad de interpretar las normas urbanísticas, ya que solo pueden hacer un simple cotejo de los proyectos sometidos a su consideración con las normas urbanísticas aplicables, tal como lo dispone el siguiente artículo:

ARTICULO 102. INTERPRETACION DE LAS NORMAS. *En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.*

Este artículo fue reglamentado por el Decreto 1077 de 2015, de la siguiente forma:

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. *En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo [102](#) de la Ley 388 de 1997.*

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

Es de la hermenéutica jurídica, suponer que el Curador Urbano, al proferir la licencia de construcción contrariando la normatividad urbanística, conocía de esta norma,



sabía que los artículos 219, que remite al Cuadro No. 1 “REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, que se encuentra transcrito en el Hecho Noveno, de este libelo y el 221 del Decreto 0977 de 2001-POT que clasifica la actividad residencial en cuatro tipos a saber: RA, RB, RC Y RD, son explícitas al especificar que para esa zona del Barrio Rodríguez Torices donde se concedió licencia de construcción al proyecto ACUARIUM, corresponde el uso del suelo Residencial, A RA, como el mismo funcionario lo certifica en la parte motiva de la licencia de construcción.

Que a este tipo de uso del suelo A-RA, le es aplicable el Cuadro No. 1, ya citado, que en la casilla de “Altura Máxima Permitida”, dispone: “2 pisos”.

Que tal como está descrita la norma y atendiendo la forma como debe ser interpretada por el curador, de acuerdo al artículo 102 de la ley 388/97, este cuadro de reglamentación no admite interpretación diferente de la altura permitida por el POT para esta zona del barrio Torices.

Así, las cosas, al autorizar una construcción de 30 pisos en una zona en donde el POT, solo admite dos pisos, el Curador Urbano violó todas las normas citadas

Debemos dejar sentado, a manera de introducción, que el modelo de ocupación que se escoge para una ciudad determinada, no es el capricho de unos técnicos que se sientan a jugar inventarse una ciudad, sino que es el producto de toda la elaboración de un diagnóstico, que conduce a una propuesta urbanística que luego es socializada con todos los estamentos de la ciudad, es llevada a la autoridad ambiental para concertar los asuntos referidos a la materia, pasa por el Consejo Territorial de Planeación, donde tienen asientos todos los gremios y asociaciones cívicas, y luego, pasa al concejo municipal o distrital, quien después de someter el proyecto de acuerdo de POT a un Cabildo Abierto, lo aprueba o niega. Además de toda esta parafernalia, el concepto de definir alturas o densidades para una zona en especial, es un asunto harto complejo, porque debe hacerse de acuerdo a la estructura urbana de la ciudad y su dinámica poblacional. Para poder densificar, ya sea en altura en pisos o en mayor unidad de viviendas, debe contarse, previamente con la capacidad necesaria en la disposición de los servicios públicos para abastecer a la nueva población, especialmente, agua y alcantarillado; movilidad para que la densidad poblacional adicional pueda transitar cómodamente, bien sea a pie o a través de vehículos, suficiente espacio público para el esparcimiento y evitar el calentamiento global, un inventario serio de equipamientos institucionales, como colegios, puestos de salud, fácil acceso a los bienes y servicios que presta la administración pública y la seguridad y convivencia ciudadana. Densificar arbitrariamente, una zona de la ciudad, sin tener en cuenta lo anteriormente expuesto es, simplemente un acto de barbarie que atenta seriamente contra la salubridad pública y el derecho fundamental a una ciudad bien ordenada.

SEGUNDO CARGO: Violación de los artículos 178, 187 194 del Decreto 0977 de 2001- POT, al no señalar, estando en el deber legal de hacerlo, el tratamiento específico, aplicable a la zona en donde autorizó la construcción del edificio de que trata el acto administrativo impugnado

Manifiesta el Curador Urbano No.1, en la parte motiva del acto administrativo referido, “*que el barrio Torices es un sector urbanísticamente desarrollado que tiene señalados los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y mejoramiento integral total, definidos en los artículos, 187 y 1994 (sic) del Decreto 0977 de 2001*”

Pero después de este enunciado, al concretar el proyecto que licencia, no especifica si los predios englobados se encuentran dentro del tratamiento de Mejoramiento Total o renovación Urbana, siendo que estos tratamientos, son en la práctica incompatibles entre sí. Al respecto vemos para qué están estatuidos los tratamientos urbanísticos en el POT



ARTICULO 178: OBJETO. *Los tratamientos direccionan las actuaciones urbanísticas, los usos de suelo y los instrumentos de gestión, de manera que pueda aplicarse un manejo diferenciado de las áreas del territorio de acuerdo con su morfología, sus características espaciales y la función que cada una de ellas cumple dentro de la estructura urbana.*

ARTICULO 187: RENOVACIÓN URBANA. *Este tratamiento se define para las áreas urbanas desarrolladas que por sus atributos y potencialidad deben ser sujeto de acciones orientadas a una transformación que privilegia el espacio público y la imagen urbana de la ciudad. Permite actuaciones en las que puede haber cambios de uso y de intensidad, optimización de servicios públicos y complementación del espacio público. Se permite la modificación de la trama urbana excepto en el área con tratamiento de renovación urbana de los Barrios Bocagrande y El Espinal.*

ARTICULO 194: MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL *Es el mejoramiento de aquellas áreas residenciales que requieren intervenciones en la trama urbana y rectificaciones en su trazado para integrarse al sistema de transporte público, al espacio público, que requieren cambios de uso, dotación de servicios públicos, construcción de equipamientos y cuyas edificaciones requieren ser intervenidas en su totalidad. Este tratamiento puede contemplar procesos de legalización de tierras, dado el origen informal de algunos barrios en que se aplica.*

Como podemos ver de una lectura rápida de estas normas, podemos concluir que los diversos tratamientos urbanísticos en que está dividido el territorio, es la herramienta que permite *concretar* y *direccionar* las actuaciones urbanísticas, llámese licencia de parcelación, de urbanismo o de construcción, como vimos, *ud-supra*. El tratamiento es lo que verdaderamente, concreta el uso del suelo y diferencia una zona de la otra, aunque se hallen dentro de un mismo barrio. Por ello, el Plan de Ordenamiento Territorial, acompañó estos textos de una cartografía en donde se encuentran graficadas y delimitadas todas estas zonas con sus respectivos tratamientos. En este caso, ver Plano de Formulación Urbana: PFU2/5-Tratamientos, herramienta jurídica que tampoco consulto el señor Curador Urbano No. 1, estando en el deber de hacerlo.

Esta no es una falla de poca monta y subsanable, pues en un caso parecido, el Tribunal Administrativo de Bolívar, dentro del radicado 130003333010201700253-01, al confirmar la medida de suspensión del Edificio Acuarela, promovida por la Nación-Ministerio de Cultura, manifestó que más grave aún que el hecho de que la construcción afectara el patrimonio cultural de la nación, lo constituía la ilegalidad manifiesta de la licencia de construcción al no precisar con exactitud el barrio y el tratamiento donde se ejecutaba la edificación. Es decir, que para la Corporación este hecho es una causal clara de nulidad del acto administrativo; y, por consiguiente, causal también de la suspensión precautelativa de una licencia de construcción.

Tercer Cargo: *Indebida aplicación del artículo 102 del Decreto 0977 de 2001 al manifestar erróneamente, “que los barrios que tienen señalado los tratamientos de desarrollo, mejoramiento integral y consolidación, son áreas de aplicación para adelantar programas con el fin de atender el déficit cualitativo de vivienda. (Artículo 102 del Decreto 0977 de 2001)”* Contrariando lo establecido por la Secretaria de Planeación Distrital, mediante el Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda, mediante el cual se aclara el alcance de esta disposición.

Para entender el alcance y sentido de este artículo, debemos ubicarnos en el contexto en que fue concebido por el POT.



Preocupados por el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el Distrito de Cartagena, dentro del Capítulo X de este estatuto, se señalaron los denominados Proyectos Estratégicos, en donde se trazaron unos objetivos, estrategias y metas:

ARTICULO 102: PROGRAMA DE VIVIENDA. El objetivo de este programa es el de atender el déficit cualitativo y cuantitativo en Cartagena, mediante la ejecución de diferentes proyectos, así:

1. **PROVISION DE VIVIENDA.**

a. **OBJETIVO GENERAL.** *El objetivo general de este proyecto es el de ampliar la oferta de suelo urbanizado y urbanizable con el fin de cubrir las necesidades de vivienda nueva para los hogares que hacen parte de los estratos 1, 2 y 3, y desincentivar así la ocupación ilegal de suelos y áreas de protección en el distrito.*

b. **ESTRATEGIAS:** *Las estrategias de este proyecto son:*

- *Diseñar los elementos de intervención de la administración distrital en el sector, a través de la operatividad de un banco de tierras de la ciudad, con el fin de gestionar la disponibilidad de suelos para provisión de vivienda de interés social.*
- *Poner en marcha un Sistema de Información que permita identificar la demanda y la capacidad de la población para adquirir vivienda de manera que los programas de vivienda de interés social den rápida respuesta a los demandantes.*
- *Promover la gestión del ramo con entidades del orden nacional para acceder a recursos del subsidio nacional de vivienda de interés social.*
- *Garantizar la equidad en la distribución por estratos de la población, en las áreas definidas como de expansión.*
- *Promover la ejecución de programas de vivienda en el centro histórico para garantizar su vitalidad y su función social dentro de la estructura urbana.*

c. **AREA DE APLICACIÓN:**

La identificación precisa de los barrios y corregimientos objeto de estos programas será la correspondiente a las áreas sujetas los tratamientos de desarrollo, mejoramiento integral y consolidación, ubicadas en las áreas con uso de vivienda, según las normas urbanísticas dispuestas por este Decreto y que aparecen referidas en el Plano de Tratamientos en Suelo Urbano y de Expansión, que hace parte integrante de este Decreto.

5. **PLAN PARCIAL PARA EL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL.** *Pretende habilitar un área urbanizable de aproximadamente 400 hectáreas, que cuenta con las redes primarias de vías y servicios públicos, para equipamientos zonales, espacio público y construcción de vivienda de interés social. Este proyecto se desarrollará mediante un Plan Parcial que permitirá la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del ordenamiento del territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del presente Decreto.*

PARÁGRAFO: *El programa de provisión y mejoramiento de vivienda se propone como meta básica la de construir cincuenta y cuatro mil quinientas (54.500) nuevas viviendas, de las cuales el sesenta y cinco por ciento (65%) corresponderán a vivienda de interés social.*

Como se puede observar, este programa está concebido de forma integral para saldar la demanda de vivienda para los estratos, 1, 2 y 3 de la población; como también, para desestimular la ocupación ilegal del suelo y áreas de protección del Distrito.

Este programa va en dos vías: estimular la oferta de vivienda para estos estratos, a través de la constitución de un banco de tierras, que no es más que, una institución oficial que tiene como objetivo evitar que los precios de la tierra se desborden, y habilitar una gran extensión de la superficie distrital para la construcción de vivienda de interés social, como lo manda la norma arriba citada (Numeral 5 del artículo 13 de la ley 388/9), señalando la demanda de vivienda de interés social, pero también- como debe ser-, señalando su instrumento de gestión, que en este caso y para este programa, se llama, Plan Parcial, Triangulo de Desarrollo Social.

La confusión del Curador Urbano al aplicar erróneamente la norma, consiste en confundir que toda vivienda dirigida a los estratos 1, 2 y 3, es de interés social, pero



esto no es así. Cualquier persona puede construir vivienda para venta a cualquiera de estos estratos, haciendo proyectos multifamiliares, siguiendo la normatividad del POT para cada zona en especial, si las condiciones de factibilidad del proyecto se lo permiten. El constructor, en este caso, tiene libertad para fijar el precio de la vivienda. Por el contrario, en un proyecto de vivienda de interés social-VIS, el constructor carece de libertad de precios, porque el estado fija unos topes máximos; a cambio de ello, el desarrollador recibe mayores beneficios para construir, como menor área mínima del lote para construir, menores áreas para la unidad básica de vivienda, menor requerimiento de parqueaderos y menores retiros de la edificación con los vecinos colindantes, etc.; y el usuario de esta vivienda, a diferencia del proyecto particular, recibe un subsidio del estado.

Este programa de provisión de vivienda, permite que en los barrios que tienen señalado los tratamientos de desarrollo, mejoramiento integral y consolidación, se construyan vivienda para los estratos 1, 2 y 3. En el barrio Torices, en las zonas Residencial RB, en donde se permite construir hasta 4 pisos vemos proyectos multifamiliares estrato 3 que cumplen con la normatividad del POT y no son VIS. Pero los programas de vivienda de interés social, dentro de este componente del POT, solo se permiten dentro del área del Plan parcial, Triangulo de Desarrollo Social, porque así lo señala el programa en su numeral 5 y porque por mandato del numeral 5 del artículo 13 de la ley 388/97, no se puede construir programas de vivienda de interés social, sin instrumentos de gestión (Plan Parcial).

La Secretaria de Planeación Distrital, concluye de igual forma al fijar los alcances de esta norma en el oficio antes referido:

- Conclusión

Se concluye, entonces, que el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, en concordancia con Ley 388 de 1997 y la ley 1537 de 2012, delimitó, precisó y habilitó los suelos destinados al desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés

Social, y estableció para cada una de las zonas o áreas habilitadas el instrumento de gestión aplicable.

Así mismo, queda demostrado que los instrumentos de Gestión son indivisibles del proyecto de vivienda de Interés social, porque es a través de estos que se garantiza el cumplimiento de las normas urbanísticas y se facilita la dotación de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos y la dignidad del área donde se implante y se resuelven los impactos que con la alta densidad de vivienda se puedan ocasionar.

Concluyendo en esta parte, afirmamos que al proferir la licencia de construcción al proyecto Aquarium, el Curador Urbano No 1, violó ostensiblemente el artículo 102 del POT y el artículo 102 de la ley 388/97, al pretender interpretar una norma urbanística, que ya ha sido aclarada por la Secretaria de Planeación Distrital, motivando falsamente, además el acto administrativo, al interpretar el hecho de que el programa permite construir viviendas para los estratos 1, 2 y 3 en los suelos con tratamientos de renovación urbana, mejoramiento integral y consolidación, como si fuera una autorización para construir vivienda Vis, en cualquier parte de la ciudad.

CUARTO CARGO: La Licencia de Construcción expedida al proyecto ACUARIUM, proferida por la Curaduría Urbana No.1, viola ostensiblemente lo dispuesto en la Circular de diciembre 10 de 2013, expedida por la Secretaria de Planeación Distrital, aclarada por ese mismo Despacho, mediante Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda.

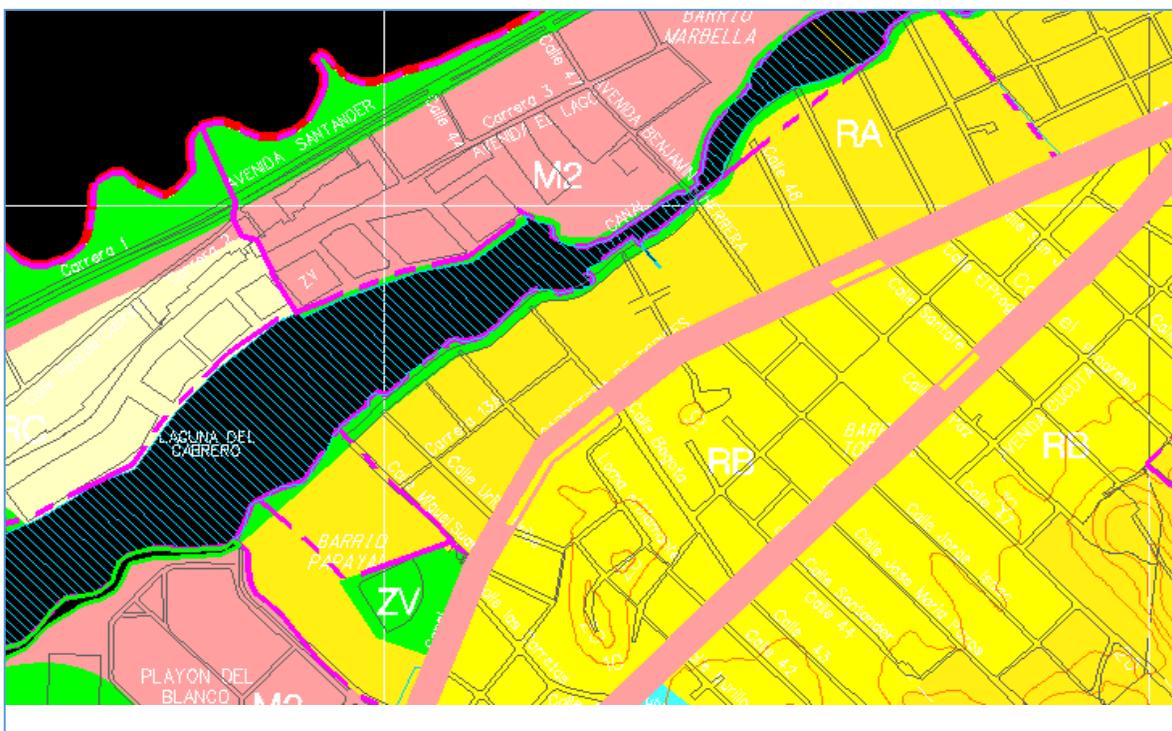


Antes de entrar a explicar los alcances de la Circular 10 de 2013, debemos hacer un somero repaso sobre el modelo de ocupación que el POT, eligió para Cartagena.

El modelo de ocupación es el que establece las estrategias para localización y distribución espacial de las actividades, determina las infraestructuras de servicios públicos y equipamientos requeridos para el soporte de las mismas y define las características de los sistemas de movilidad urbana y la protección de los recursos naturales y culturales.

En lo que respecta a la actividad residencial, de acuerdo con los factores arriba señalados, el distrito se dividió en zonas especializadas, en donde solo predomina la actividad principal, en este caso, la residencial y zonas de usos o actividades mixtas en donde se combina esta actividad con otros usos compatibles con la vivienda.

Las zonas especializadas residenciales, como lo vimos anteriormente, se clasifican en A-RA, B-RB, C-RC y D-RD. Cada zona, tiene unas características peculiares que, generalmente, concuerdan con el precio de la tierra y los estratos de las residencias construidas. Por ejemplo, en el residencial A-RA, las exigencias de áreas mínimas del lote son menores que las que se exigen para el B-RB, que son los dos usos residenciales que el POT contempla para el barrio Torices. Mientras que para hacer una vivienda unifamiliar en el A-RA, se requiere un lote de 120M², para el B-RB, se necesitan 200M², lo mismo sucede con la altura en pisos, en la primera solo se admiten 2 pisos, en tanto que en la segunda la altura va hasta 4 pisos. De esta forma esta organizado el territorio en lo que tiene que ver la actividad residencial, que se encuentra delimitada y clasificada en el plano de uso del suelo PFU 5/5, donde la actividad residencial figura de color amarillo con los nomencladores RA y RB en letras blancas, como a continuación se enseña:



Luego de expedida la Circular 10 de 2013, surgieron dudas en su aplicación, porque las curadurías, prima facie, entendieron que la renombrada circular, permitía que se pudieran construir proyectos de vivienda de interés social, en cualquier parte del territorio del Distrito de Cartagena, sin tener en cuenta la normatividad aplicable para cada zona en especial, como se explicado arriba.



A raíz de la controversia suscitada con la expedición de las licencias de construcción al proyecto ACUARELA, por la misma Curaduría Urbana No.1, dentro de la acción popular instaurada por la Nación. Ministerio de Cultura y la Personería Distrital de Cartagena, radicado: 130003333010201700253, el Distrito de Cartagena, precisó el error en que incurrió la Curaduría Urbana No. 1, al interpretar erróneamente lo dispuesto en la Circular 10 de 2013 emitida por la Secretaria de Planeación Distrital, señalando las zonas en donde el POT del Distrito permitía la construcción de vivienda de interés social-VIS. El Juzgado Décimo Administrativo, al suspender los efectos de las licencias de construcción del proyecto Acuarela, mediante auto de diciembre 6 de 2017, acogió los argumentos del Distrito de la siguiente manera:

Lo anterior en razón a que el Curador Urbano No. 1 al expedir las licencias urbanísticas del proyecto multifamiliar Aquarela posiblemente le dio un alcance distinto e ilegal a las disposiciones establecidas en la Circular del 10 de diciembre de 2013, en particular las relacionadas con la altura máxima y densidad, toda vez que autorizó la construcción de cuatro torres de 31 pisos únicamente por tratarse de un proyecto de vivienda de interés social, desconociendo manifiestamente las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena en cuanto a los terrenos o usos que están destinados para construir VIS, al igual que las normas referidas a la altura máxima permitida en ese sector. No podía, por tanto, el Curador Urbano desconocer los usos del suelo estipulados en el POT para desarrollar proyectos VIS, ni darle relación o mayor jerarquía a las normas de vivienda de interés social VIS que a las normas que reglamenta el POT, menos en la forma en que estas fueron creadas, a través de una circular de la secretaria de planeación y no por el Concejo Distrital de Cartagena que es la única autoridad en el Distrito que puede ajustar o modificar el Plan de Ordenamiento Territorial¹⁵.

Posteriormente a esta decisión, en vista que la Curaduría Urbana No.1, proseguía autorizando licencias de construcción a proyectos VIS, indiferentemente, a lo dispuesto por el POT y lo interpretado por el Juzgado Décimo Administrativo, la Secretaria de Planeación Distrital, a través del Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda, estableció los alcances de la pluricitada Circular 10 de diciembre de 2013 con fuerza vinculante, tal como lo establece el artículo 102 de la ley 388/97, ya citado. En dicha normativa, la Secretaria de Planeación Distrital de forma general estableció los sitios señalados por el POT en donde es permitido autorizar proyectos de vivienda VIS, y fijó el alcance del artículo 102 del POT, como ya se ha explicado anteriormente. Y en cuanto al tratamiento renovación urbana, también mal interpretado por la Curaduría Urbana No. 1, precisó:

En consecuencia, no se puede aplicar el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, en razón a que éste tratamiento no ha sido adoptado por el POT, como tampoco pueden autorizar proyectos o planes de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario en zonas que no estén expresamente establecidas y señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena (Decreto 0977 de 2001) para tal fin.

Por todo lo anterior, la Licencia expedida al proyecto ACUARIUM para construir 30 pisos y 137 apartamentos para vivienda VIS en el sector residencial del barrio Torices, con uso del suelo A-RA, donde solos son admitidos 2 pisos de altura, viola ostensiblemente las normas del Cuadro No.,1 de Reglamentación de la Actividad Residencial del POT, la Circular 10 de diciembre de 2013 y el Oficio Circular, AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018,

CARGO CUARTO: Violación del Derecho de audiencia y contradicción por violación al debido proceso en la expedición de la licencia de construcción. Artículo 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015.



Al expedir la Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021, la CURADURIA URBANA No.1, se certificó el englobe de tres lotes colindantes del proyecto ACUARIUM, a desarrollar en el área libre resultante de la demolición de las casas existentes en los lotes ubicados en la carrera 13ª# Nrs. 4190, 4168 y en la carrera 13# 4176, del barrio Rodríguez Torices, a la sociedad PROMOTORA ACUARIUM SAS, para desarrollar proyecto multifamiliar VIS de 30 pisos y 173 apartamentos en el lote resultante del englobe de los lotes antes identificados.

Como se puede observar, el proyecto se autorizó sobre el lote que quedó libre después de englobar tres predios. Siendo esto así, cambia la estructura predial del nuevo lote que surge del englobe, como se muestra en el plano de colindancias que se anexa.

Pero tanto el peticionario de la licencia, en el formulario único nacional que acredita como solicitud, visible a folios 6 y siguientes del expediente que se anexa, como el Curador Urbano No.1, tomaron como lote matriz de la licencia el predio ubicado en la carrera 13ª # 41-90, olvidando que al englobar el predio, el nuevo lote afecta directamente por colindancia, a las siguientes casas: No 1, propietario NELSON OLAVE, CR.42#41-63; No.2 YOLANDA ROYO DE LA BARRERA, CR.14 #41-87; No.3 GUADALUPE VUELVAS, CL. 42#13ª14; No.4 GLORIA RIVAS DE TINOCO CL. 42#13ª-28; No.5 URSOLA MISAS CL. 42#13ª-22 y No.6 LUIS GAVIRIA MORENO CR:13#4190. Ninguno de estos vecinos colindantes fue notificado de la iniciación del proceso de licenciamiento, como se aprecia en la enumeración de los vecinos colindantes que trae el formulario único nacional para petición de la licencia, como tampoco, existen evidencias de estos hechos, dentro de todo el expediente que se anexa a la demanda.

Al no ser citados los verdaderos vecinos colindantes de la construcción que se adelanta en la Carrera 13 del Barrio Torices en el Distrito de Cartagena de Indias, existió por parte de la Curaduría Urbana No. 1 del Distrito de Cartagena, una violación al Derecho Fundamental al Debido proceso consagrado en el Artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, pues se les cercenó, por parte de la Curaduría Urbana No. 1 del Distrito de Cartagena, la posibilidad de hacerse parte dentro del trámite de expedición de la licencia de construcción y hacer valer sus derechos fundamentales al debido proceso y contradicción, adicional a la presentación de los recursos de reposición y apelación como lo consagra el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Tiene tanta relevancia sustantiva la anterior omisión que, el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que trata sobre el término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias, establece que con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del presente decreto.

Por todo lo expuesto, el acto administrativo, al cual se solicita su nulidad, carece de toda validez.

7.-DE LA MEDIDA CAUTELAR

De la apariencia de buen derecho:



Respecto a la finalidad de las medidas cautelares, el Consejo de Estado, en pronunciamiento del 10 de mayo de 2018, CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION QUINTA. Consejero ponente: ROCÍO ARAÚJO OÑATE. Bogotá, D.C., diez (10) de mayo de dos mil dieciocho (2018), Radicación número: 11001-03-28- 000-2018-00012-00. Actor: CARLOS ANDRES MURILLO QUIJANO. Demandado: FELIX CHICA CORREA – REPRESENTANTE A LA CAMARA POR EL DEPARTAMENTO DE CALDAS PERIODO 2018-2022, manifestó:

“Como un aspecto novedoso, el artículo 229 de la Ley 1437 de 2011 consagró la facultad, en cabeza del juez de lo contencioso administrativo, para decretar las medidas cautelares que considere necesarias para proteger y garantizar, provisionalmente, el objeto del proceso y la efectividad de la sentencia. A diferencia del Decreto-Ley 01 de 1984 derogado, la nueva normatividad establece expresamente la finalidad de tales medidas cautelares, cuales son, la necesidad de garantizar el objeto del proceso y la efectividad de la sentencia, superando de esta forma la concepción tradicional de mera garantía de control de la legalidad de las actuaciones de la Administración, tal y como se circunscribió en su momento la única de aquéllas: la suspensión provisional. Ello, sin duda alguna, repercute favorablemente en la búsqueda de la materialización del denominado derecho fundamental a la tutela judicial efectiva”.

PRIMER CARGO: Infracción a las normas urbanísticas de carácter general contenidas en los artículos 13, 15, 16, 36, 92 y 102 de la ley 388/97, al expedir la Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021, el Curador Urbano No.1 con desconocimiento absoluto de las normas sobre usos del suelo, contenidas en los artículos, 219, que remite al Cuadro No. 1 “REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL” y 221 que clasifica la actividad residencial en cuatro tipos a saber: RA, RB, RC Y RD, del Decreto 0977 de 2001-POT

La Resolución No.0039 de enero 22 de 2021, a través de la cual se concedió licencia de construcción del proyecto ACUARIUM, Violó ostensiblemente el orden urbanístico del Distrito de Cartagena, específicamente, los artículos 219, que remite al Cuadro No. 1 “REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL (Trascrito en el Hecho Noveno de los argumentos facticos de esta demanda) y el 221 que clasifica la actividad residencial en cuatro tipos a saber: RA, RB, RC Y RD, del Decreto 0977 de 2001-POT. Estas normas son explícitas al señalar que para esa zona del Barrio Rodríguez Torices, corresponde el uso del suelo Residencial, A RA, (como el mismo funcionario lo certifica en la parte motiva de la licencia de construcción), y le es aplicable el Cuadro No. 1. Pero dicho cuadro reglamentario en la casilla de “Altura Máxima Permitida”, dice: “2 pisos”.

Al autorizar el Curador Urbano No.1, 30 pisos de altura al proyecto referido en este aparte, borró toda apariencia de buen derecho, porque los curadores urbanos no están para interpretar las normas urbanísticas, sino para hacerlas cumplir, de acuerdo a lo señalado en el artículo 102 de la ley 388/97. Al autorizar un proyecto de vivienda de interés social en un sitio no permitido por el POT, la Curaduría Urbana No.1, igualmente, violó los artículos 13, 15, 16, 36, 92 y 102 de la ley 388/97, como bien se explica en el Primer Cargo de esta demanda de nulidad y que se anexa a estos argumentos.

SEGUNDO CARGO: Violación de los artículos 178, 187 194 del Decreto 0977 de 2001- POT, al no señalar, estando en el deber legal de hacerlo, el tratamiento específico, aplicable a la zona en donde autorizó la construcción del edificio de que trata el acto administrativo impugnado

Manifiesta el Curador Urbano No.1, en la parte motiva del acto administrativo referido, “*que el barrio Torices es un sector urbanísticamente desarrollado que tiene señalados los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y mejoramiento integral total, definidos en los artículos, 187 y 1994 (sic) del Decreto 0977 de 2001*”



Pero después de este enunciado, al concretar el proyecto que licencia, no especifica si los predios englobados se encuentran dentro del tratamiento de Mejoramiento Total o renovación Urbana, siendo que estos tratamientos, son en la práctica incompatibles entre sí. Al respecto vemos para qué están estatuidos los tratamientos urbanísticos en el POT

ARTICULO 178: OBJETO. *Los tratamientos direccionan las actuaciones urbanísticas, los usos de suelo y los instrumentos de gestión, de manera que pueda aplicarse un manejo diferenciado de las áreas del territorio de acuerdo con su morfología, sus características espaciales y la función que cada una de ellas cumple dentro de la estructura urbana.*

ARTICULO 187: RENOVACIÓN URBANA. *Este tratamiento se define para las áreas urbanas desarrolladas que por sus atributos y potencialidad deben ser sujeto de acciones orientadas a una transformación que privilegia el espacio público y la imagen urbana de la ciudad. Permite actuaciones en las que puede haber cambios de uso y de intensidad, optimización de servicios públicos y complementación del espacio público. Se permite la modificación de la trama urbana excepto en el área con tratamiento de renovación urbana de los Barrios Bocagrande y El Espinal.*

ARTICULO 194: MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL *Es el mejoramiento de aquellas áreas residenciales que requieren intervenciones en la trama urbana y rectificaciones en su trazado para integrarse al sistema de transporte público, al espacio público, que requieren cambios de uso, dotación de servicios públicos, construcción de equipamientos y cuyas edificaciones requieren ser intervenidas en su totalidad. Este tratamiento puede contemplar procesos de legalización de tierras, dado el origen informal de algunos barrios en que se aplica.*

Como podemos ver de una lectura rápida de estas normas, podemos concluir que los diversos tratamientos urbanísticos en que está dividido el territorio, es la herramienta que permite *concretar* y *direccionar* las actuaciones urbanísticas, llámese licencia de parcelación, de urbanismo o de construcción, como vimos, *ud-supra*. El tratamiento es, lo que verdaderamente, concreta el uso del suelo y diferencia una zona de la otra, aunque se hayan dentro de un mismo barrio. Por ello, el Plan de Ordenamiento Territorial, acompañó estos textos de una cartografía en donde se encuentran graficadas y delimitadas todas estas zonas con sus respectivos tratamientos. En este caso, ver Plano de Formulación Urbana: PFU2/5-Tratamientos, herramienta jurídica que tampoco consulto el señor Curador Urbano No. 1, estando en el deber de hacerlo.

Esta no es una falla de poca monta y subsanable, pues en un caso parecido, el Tribunal Administrativo de Bolívar, dentro del radicado 130003333010201700253-01, al confirmar la medida de suspensión del Edificio Acuarela, promovida por la Nación-Ministerio de Cultura, manifestó que más grave aún que el hecho de que la construcción afectara el patrimonio cultural de la nación, lo constituía la ilegalidad manifiesta de la licencia de construcción al no precisar con exactitud el barrio y el tratamiento donde se ejecutaba la edificación. Es decir, que para la Corporación este hecho es una causal clara de nulidad del acto administrativo; y, por consiguiente, la suspensión precautelativa de una licencia de construcción.

Tercer Cargo: *Indebida aplicación del artículo 102 del Decreto 0977 de 2001 al manifestar erróneamente, “que los barrios que tienen señalado los tratamientos de desarrollo, mejoramiento integral y consolidación, son áreas de aplicación para adelantar programas con el fin de atender el déficit cualitativo de vivienda. (Artículo 102 del Decreto 0977 de 2001)”* Contrariando lo establecido por la Secretaria de Planeación Distrital, mediante el Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano,



Curadores Urbanos y Corvivienda, mediante el cual se aclara el alcance de esta disposición.

Para entender el alcance y sentido de este artículo, debemos ubicarnos en el contexto en que fue concebido por el POT. Preocupados por el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el Distrito de Cartagena, dentro del Capítulo X de este estatuto, se señalaron los denominados Proyectos Estratégicos, en donde se trazaron unos objetivos, estrategias y metas:

ARTICULO 102: PROGRAMA DE VIVIENDA. El objetivo de este programa es el de atender el déficit cualitativo y cuantitativo en Cartagena, mediante la ejecución de diferentes proyectos, así:

1. PROVISION DE VIVIENDA.

a. OBJETIVO GENERAL. El objetivo general de este proyecto es el de ampliar la oferta de suelo urbanizado y urbanizable con el fin de cubrir las necesidades de vivienda nueva para los hogares que hacen parte de los estratos 1, 2 y 3, y desincentivar así la ocupación ilegal de suelos y áreas de protección en el distrito.

b. ESTRATEGIAS: Las estrategias de este proyecto son:

- Diseñar los elementos de intervención de la administración distrital en el sector, a través de la operatividad de un banco de tierras de la ciudad, con el fin de gestionar la disponibilidad de suelos para provisión de vivienda de interés social.*
- Poner en marcha un Sistema de Información que permita identificar la demanda y la capacidad de la población para adquirir vivienda de manera que los programas de vivienda de interés social den rápida respuesta a los demandantes.*
- Promover la gestión del ramo con entidades del orden nacional para acceder a recursos del subsidio nacional de vivienda de interés social.*
- Garantizar la equidad en la distribución por estratos de la población, en las áreas definidas como de expansión.*
- Promover la ejecución de programas de vivienda en el centro histórico para garantizar su vitalidad y su función social dentro de la estructura urbana.*

c. AREA DE APLICACIÓN:

La identificación precisa de los barrios y corregimientos objeto de estos programas será la correspondiente a las áreas sujetas los tratamientos de desarrollo, mejoramiento integral y consolidación, ubicadas en las áreas con uso de vivienda, según las normas urbanísticas dispuestas por este Decreto y que aparecen referidas en el Plano de Tratamientos en Suelo Urbano y de Expansión, que hace parte integrante de este Decreto.

5. PLAN PARCIAL PARA EL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL. *Pretende habilitar un área urbanizable de aproximadamente 400 hectáreas, que cuenta con las redes primarias de vías y servicios públicos, para equipamientos zonales, espacio público y construcción de vivienda de interés social. Este proyecto se desarrollará mediante un Plan Parcial que permitirá la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del ordenamiento del territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del presente Decreto.*

PARÁGRAFO: *El programa de provisión y mejoramiento de vivienda se propone como meta básica la de construir cincuenta y cuatro mil quinientas (54.500) nuevas viviendas, de las cuales el sesenta y cinco por ciento (65%) corresponderán a vivienda de interés social.*



Como se puede observar, este programa está concebido de forma integral para saldar la demanda de vivienda para los estratos, 1, 2 y 3 de la población; como también, para desestimular la ocupación ilegal del suelo y áreas de protección del Distrito.

Este programa va en dos vías: estimular la oferta de vivienda para estos estratos, a través de la constitución de un banco de tierras, que no es más que, una institución oficial que tiene como objetivo evitar que los precios de la tierra se desborden, y habilitar una gran extensión de la superficie distrital para la construcción de vivienda de interés social, como lo manda la norma arriba citada (Numeral 5 del artículo 13 de la ley 388/9) señalando la demanda de vivienda de interés social, pero también- como debe ser-, señalando su instrumento de gestión, que en este caso y para este programa, se llama, Plan Parcial, Triangulo de Desarrollo Social.

La confusión del Curador Urbano al aplicar erróneamente la norma, consiste en confundir que toda vivienda dirigida a los estratos 1, 2 y 3, es de interés social, pero esto no es así. Cualquier persona puede construir vivienda para venta a cualquiera de estos estratos, haciendo proyectos multifamiliares, siguiendo la normatividad del POT para cada zona en especial, si las condiciones de factibilidad del proyecto se lo permiten. El constructor, en este caso, tiene libertad para fijar el precio de la vivienda. Por el contrario, en un proyecto de vivienda de interés social-VIS, el constructor carece de libertad de precios, porque el estado fija unos topes máximos; a cambio de ello, el desarrollador recibe mayores beneficios para construir, como menor área mínima del lote para construir, menores áreas para la unidad básica de vivienda, menor requerimiento de parqueaderos y menores retiros de la edificación con los vecinos colindantes, etc.; y el usuario de esta vivienda, a diferencia del proyecto particular, recibe un subsidio del estado.

Este programa de provisión de vivienda, permite que en los barrios que tienen señalado los tratamientos de desarrollo, mejoramiento integral y consolidación, se construyan vivienda para los estratos 1, 2 y 3. En el barrio Torices, en las zonas Residencial RB, en donde se permite construir hasta 4 pisos vemos proyectos multifamiliares estrato 3 que cumplen con la normatividad del POT y no son VIS. Pero los programas de vivienda de interés social, dentro de este componente del POT, solo se permiten en el Plan parcial, Triangulo de Desarrollo Social, porque así lo señala el programa en su numeral 5 y porque por mandato del numeral 5 del artículo 13 de la ley 388/97, no se puede construir programas de vivienda de interés social, sin instrumentos de gestión.

La Secretaria de Planeación Distrital, concluye de igual forma al fijar los alcances de esta norma en el oficio antes referido:

- Conclusión

Se concluye, entonces, que el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, en concordancia con Ley 388 de 1997 y la ley 1537 de 2012, delimitó, precisó y habilitó los suelos destinados al desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés

Social, y estableció para cada una de las zonas o áreas habilitadas el instrumento de gestión aplicable.

Así mismo, queda demostrado que los instrumentos de Gestión son indivisibles del proyecto de vivienda de Interés social, porque es a través de estos que se garantiza el cumplimiento de las normas urbanísticas y se facilita la dotación de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos y la dignidad del área donde se implante y se resuelven los impactos que con la alta densidad de vivienda se puedan ocasionar.



Concluyendo en esta parte, afirmamos que al proferir la licencia de construcción al proyecto Acuarium, el Curador Urbano No 1, violó ostensiblemente el artículo 102 del POT y el artículo 102 de la ley 388/97, al pretender interpretar una norma urbanística, que ya ha sido aclarada por la Secretaria de Planeación Distrital.

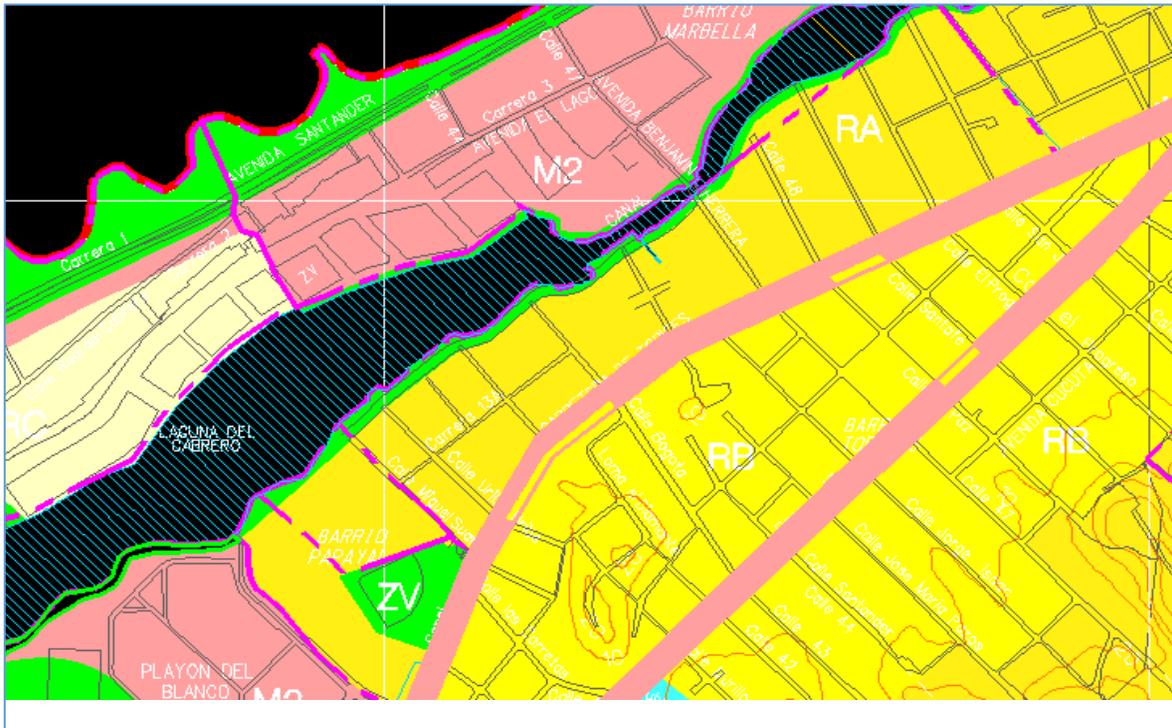
CUARTO CARGO: La Licencia de Construcción expedida al proyecto ACUARIUM, proferida por la Curaduría Urbana No.1, viola ostensiblemente lo dispuesto en la Circular de diciembre 10 de 2013, expedida por la Secretaria de Planeación Distrital, aclarada por ese mismo Despacho, mediante Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda.

Antes de entrar a explicar los alcances de la Circular 10 de 2013, debemos hacer un somero repaso sobre el modelo de ocupación que el POT, eligió para Cartagena.

El modelo de ocupación es el que establece las estrategias para localización y distribución espacial de las actividades, determina las infraestructuras de servicios públicos y equipamientos requeridos para el soporte de las mismas y define las características de los sistemas de movilidad urbana y la protección de los recursos naturales y culturales.

En lo que respecta a la actividad residencial, de acuerdo con los factores arriba señalados, el distrito se dividió en zonas especializadas, en donde solo predomina la actividad principal, en este caso, la residencial y zonas de usos o actividades mixtas en donde se combina esta actividad con otros usos compatibles con la vivienda.

Las zonas especializadas residenciales, como lo vimos anteriormente, se clasifican en A-RA, B-RB, C-RC y D-RD. Cada zona, tiene unas características especiales que, generalmente, concuerdan con el precio de la tierra y los estratos de las residencias construidas. Por ejemplo, en el residencial A-RA, las exigencias de áreas mínimas del lote son menores que las que se exigen para el B-RB, que son los dos usos residenciales que el POT contempla para el barrio Torices. Mientras que para hacer una vivienda unifamiliar en el A-RA, se requiere un lote de 120M², para el B-RB, se necesitan 200M², lo mismo sucede con la altura en pisos, en la primera solo se admiten 2 pisos, en tanto que en la segunda la altura va hasta 4 pisos. De esta forma está organizado el territorio en lo que tiene que ver la actividad residencial, que se encuentra delimitada y clasificada en el plano de uso del suelo PFU 5/5, donde la actividad residencial figura de color amarillo con los nomencladores RA y RB en letras blancas, como a continuación se enseña en un pantallazo del plano referido, de la zona donde se autorizó el proyecto:



Luego de expedida la Circular 10 de 2013, surgieron dudas en su aplicación, porque las curadurías, prima facie, entendieron que la renombrada circular, permitía que se pudieran construir proyectos de vivienda de interés social, en cualquier parte del territorio del Distrito de Cartagena, sin tener en cuenta la normatividad aplicable para cada zona en especial, como se explicado arriba.

A raíz de la controversia suscitada con la expedición de las licencias de construcción al proyecto ACUARELA, por la misma Curaduría Urbana No.1, dentro de la acción popular instaurada por la Nación. Ministerio de Cultura y la Personería Distrital de Cartagena, radicado: 130003333010201700253, el Distrito de Cartagena, precisó el error en que incurrió la Curaduría Urbana No. 1, al interpretar erróneamente lo dispuesto en la Circular 10 de 2013 emitida por la Secretaria de Planeación Distrital, señalando las zonas en donde el POT del Distrito permitía la construcción de vivienda de interés social-VIS. El Juzgado Décimo Administrativo, al suspender los efectos de las licencias de construcción del proyecto Acuarela, mediante auto de diciembre 6 de 2017, acogió los argumentos del Distrito de la siguiente manera:

Lo anterior en razón a que el Curador Urbano No. 1 al expedir las licencias urbanísticas del proyecto multifamiliar Aquarela posiblemente le dio un alcance distinto e ilegal a las disposiciones establecidas en la Circular del 10 de diciembre de 2013, en particular las relacionadas con la altura máxima y densidad, toda vez que autorizó la construcción de cuatro torres de 31 pisos únicamente por tratarse de un proyecto de vivienda de interés social, desconociendo manifiestamente las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena en cuanto a los terrenos o usos que están destinados para construir VIS, al igual que las normas referidas a la altura máxima permitida en ese sector. No podía, por tanto, el Curador Urbano desconocer los usos del suelo estipulados en el POT para desarrollar proyectos VIS, ni darle prelación o mayor jerarquía a las normas de vivienda de interés social VIS que a las normas que reglamenta el POT, menos en la forma en que estas fueron creadas, a través de una circular de la secretaria de planeación y no por el Concejo Distrital de Cartagena que es la única autoridad en el Distrito que puede ajustar o modificar el Plan de Ordenamiento Territorial¹⁵.

Posteriormente a esta decisión, en vista que la Curaduría Urbana No.1, proseguía autorizando licencias de construcción a proyectos VIS, indiferentemente, a los dispuesto por el POT y lo interpretado por el Juzgado Décimo Administrativo, la Secretaria de Planeación Distrital, a través del Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control



Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda, estableció los alcances de la pluricitada Circular 10 de diciembre de 2013 con fuerza vinculante, tal como lo establece el artículo 102 de la ley 388/97, ya citado. En dicha normativa, la Secretaria de Planeación Distrital de forma general estableció los sitios señalados por el POT en donde es permitido autorizar proyectos de vivienda VIS, y fijó el alcance del artículo 102 del POT, como ya se ha explicado anteriormente, y en cuanto al tratamiento renovación urbana, también mal interpretado por la Curaduría Urbana No. 1, precisó:

En consecuencia, no se puede aplicar el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, en razón a que éste tratamiento no ha sido adoptado por el POT, como tampoco pueden autorizar proyectos o planes de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario en zonas que no estén expresamente establecidas y señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena (Decreto 0977 de 2001) para tal fin.

Por todo lo anterior, la Licencia expedida al proyecto ACUARIUM para construir 30 pisos y 137 apartamentos para vivienda VIS en el sector residencial del barrio Torices, con uso del suelo A-RA, donde solos son admitidos 2 pisos de altura, viola ostensiblemente las normas del Cuadro No.,1 de Reglamentación de la Actividad Residencial del POT, la Circular 10 de diciembre de 2013 y el Oficio Circular, AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018,

CARGO CUARTO: Violación del Derecho de audiencia y contradicción por violación al debido proceso en la expedición de la licencia de construcción. Artículo 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015.

Al expedir la Resolución No. 0039 del 22 de enero de 2021, la CURADURIA URBANA No.1, se certificó el englobe de tres lotes colindantes del proyecto ACUARIUM, a desarrollar en el área libre resultante de la demolición de las casas existentes en los lotes ubicados en la carrera 13ª# Nrs. 4190, 4168 y en la carrera 13# 4176, del barrio Rodríguez Torices, a la sociedad PROMOTORA ACUARIUM SAS, para desarrollar proyecto multifamiliar VIS de 30 pisos y 173 apartamentos en el lote resultante del englobe de los lotes antes identificados.

Como se puede observar, el proyecto se autorizó sobre el lote que quedó libre después de englobar tres predios. Siendo esto así, cambia la estructura predial del nuevo lote que surge del englobe, como se muestra en el plano de colindancias que se anexa.

Pero tanto el peticionario de la licencia, en el formulario único nacional que acredita como solicitud, visible a folios 6 y siguientes del expediente que se anexa, como el Curador Urbano No.1, tomaron como lote matriz de la licencia el predio ubicado en la carrera 13ª # 41-90, olvidando que al englobar el predio, el nuevo lote afecta directamente por colindancia, a las siguientes casas: No 1, propietario NELSON OLAVE, CR.42#41-63; No.2 YOLANDA ROYO DE LA BARRERA, CR.14 #41-87; No.3 GUADALUPE VUELVAS, CL. 42#13ª14; No.4 GLORIA RIVAS DE TINOCO CL. 42#13ª-28; No.5 URSOLA MISAS CL. 42#13ª-22 y No.6 LUIS GAVIRIA MORENO CR:13#4190. Ninguno de estos vecinos colindantes fue notificado de la iniciación del proceso de licenciamiento, como se aprecia en la enumeración de los vecinos colindantes que trae el formulario único nacional para petición de la licencia y como tampoco existen evidencias de estos hechos, dentro de todo el expediente que se anexa a la demanda.

Al no ser citados los verdaderos vecinos colindantes de la construcción que se adelanta en la Carrera 13 del Barrio Torices en el Distrito de Cartagena de Indias, existió por parte de la Curaduría Urbana No. 1 del Distrito de Cartagena, una violación al Derecho Fundamental al Debido proceso consagrado en el Artículo 29



de la Constitución Política de Colombia, pues se les cercenó, por parte de la Curaduría Urbana No. 1 del Distrito de Cartagena, la posibilidad de hacerse parte dentro del trámite de expedición de la licencia de construcción y hacer valer sus derechos fundamentales al debido proceso y contradicción, tal como lo establece el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, por medio de la presentación de los recursos de reposición y apelación que establecen las normas para este procedimiento.

Tiene tanta relevancia sustantiva la anterior omisión que, el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que trata sobre el término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias, establece que con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del presente decreto.

Por todo lo expuesto, el acto administrativo, al cual se solicita su nulidad, carece de toda validez.

PERICULUM IN MORA

El Numeral 4 del artículo 231 del CPACA, contiene los presupuestos adicionales a la apariencia de buen derecho, para decretar la suspensión provisional de un acto administrativo, estos son

- a) Que al no otorgarse la medida se cauce un perjuicio irremediable, o
- b) Que existan serios motivos que de no otorgarse la medida los efectos de la sentencia serian nugatorio

Perjuicio irremediable

Es de notoriedad pública la situación de orden público que se está generando en el barrio Torices de la ciudad de Cartagena, con ocasión de la autorización irregular, principalmente, por la Curaduría Urbana No. 1, de licencias de construcción para edificar proyectos de vivienda de interés social-Vis en edificios de más de 30, en un barrio, cuyo ordenamiento territorial, solo permite dos pisos en los sectores Residencial A-RA y 4 pisos en el B-RB. Esta densificación poblacional en un área que no supera los 100.000M2, está provocando el colapso del sistema de alcantarillado. Al respecto, se pueden consultar, el Diario el Universal, Nuevo Plantón en Torices, esta vez por edificio de 30 pisos, edición del día 13 de noviembre de 2020, Revista Metro, La Catástrofe Urbanística del Barrio Torices, enero 17 de 2021, entre otras publicaciones y radiodifusiones, aparte de los contenidos en las redes sociales.

El Barrio Torices por su cercanía con el Centro Histórico, Castillo de San Felipe y Cerro de la Popa, desde el inicio del urbanismo en la ciudad, por allá por los años 30, fue concebido como un barrio de baja densidad. Este hecho ha marcado el ordenamiento en este sector de ciudad para la formulación de las políticas de saneamiento básico, sobre todo, en lo tocante al servicio de agua y alcantarillado.

Los servicios públicos de agua y alcantarillado, se proyectan en función en la demanda, y para ello, se debe tener en cuenta su densidad poblacional. Para medir esta densidad, se toma el número de viviendas construidas y las proyectadas en un horizonte determinado, que generalmente, es de 20 años; y luego, se multiplica por cinco (5) que es el número de habitantes promedio por vivienda que se usa en Colombia. En el año 2001, cuando se formuló y adoptó el Plan de Ordenamiento de Cartagena, Decreto 0977 de 2001-POT, de acuerdo a la dinámica poblacional del



sector y la infraestructura de agua y alcantarillado, existente al momento de expedirse el POT y durante su vigencia, que iba hasta noviembre de 2011, determinó que su densidad máxima, en números de pisos no podría superar los cuatro (4).

Hoy, 20 años después de haberse expedido el POT y haberse agotado el horizonte proyectado para que el sistema de agua y alcantarillado funcione eficientemente, la Curaduría Urbana No.1, de forma irregular, violatoria del ordenamiento territorial y en franca contumacia con decisiones judiciales contenidas en los autos que suspenden las licencias de construcción del proyecto ACUARELA, ha ordenado la construcción de rascacielos para vivienda Vis multifamiliar, a saber: Aqualina, Aqualina 2, Torre Primi, Urbis 48, Lagos del cabrero y Sunset 47, unos ejecutados y otros en ejecución. Todos estos proyectos, sin incluir los 3.000 apartamentos suspendidos del ACUARELA, suman aproximadamente 900 apartamentos nuevos, datos verificables en el internet.

En el sector conformado por los vecinos que imprecaban esta demanda de nulidad, después de demoler tres viviendas con una densidad probable de 15 personas (3 viviendas por el número mínimo de habitante por vivienda), para obtener un área de 1.702M2, ha autorizado a través del acto administrativo que se impugna, 30 pisos y 173 apartamentos y solo 24 parqueaderos privados. Es decir, siguiendo la misma metodología, solo en esta pequeña área ha incrementado la densidad poblacional en 840 personas. Un sector con disposición de agua y alcantarillado, no más para unas doscientas personas, ahora tiene que compartirlo con 840 personas más.

Esto está causando un grave perjuicio a la comunidad del barrio Torices, que ya comienza a ver los efectos de la sobrepoblación en el rebose del sistema de alcantarillado y, por ende, malos olores, muchas veces dificultad para bajar los inodoros por sobre carga y la presencia de algunas enfermedades infantiles, como ha denunciado la comunidad a través de la prensa local y nacional. Faltando por colapsar el suministro de agua potable, por las mismas razones, pero que al ritmo en que se va, muy pronto se tendrá.

Veamos algunas graficas de la grave situación del sistema de alcantarillado del barrio Torices:



Esta es la situación en materia de servicios públicos, pero en movilidad las cosas son aún peores. Una de las causas del bum constructivo de viviendas de interés social en el barrio Torices es que, además del atractivo del barrio, por estar localizado a 10 minutos del Centro Histórico y 15 de las principales playas de la ciudad, lo constituye el hecho de que la Circular de diciembre 10 de 2013, en tratándose de proyectos de vivienda de interés social, determina que, a diferencia de los proyectos ordinarios para construcción de vivienda, ya sea cual sea el estrato, deben de cumplir con un parqueadero por cada apartamento construido y un porcentaje adicional para visitantes; en cambio en proyectos Vis, solo es obligatorio un número de parqueaderos igual al 10% de los apartamentos construidos. Esta



norma fue pensada para proyectos Vis resultantes de la ejecución de instrumentos de gestión como manda la norma, en este caso, planes parciales, porque estos instrumentos proveen de suficientes zonas duras y vías interiores a las urbanizaciones que, generalmente, son conjuntos cerrados, para absorber estos impactos negativos que producen este número tan reducido de parqueaderos, cuando en la práctica sabemos que más del 10% de los propietarios de estas viviendas tienen alguna clase de vehículo.

Para el caso que nos ocupa, por el valor de la vivienda y por el sitio en donde está ubicado el proyecto, debemos suponer fácilmente, que más del 50% de los posibles compradores del proyecto tengan un vehículo. Esto quiere decir que, de los 173 apartamentos vendidos más de 80 propietarios poseen vehículos; o sea que, descontando los 24 parqueaderos interiores que tiene el proyecto, quedan más de 60 vehículos sin sitio donde parquear, con la consabida consecuencia conocida por todos, que estos vehículos parquean en las vías públicas aledañas al edificio y sobre los andenes de las residencias, afectando gravemente la movilidad urbana y la convivencia ciudadana por las molestias que este tipo de situación causa entre los vecinos colindantes. Veamos algunas ilustraciones de este futuro problemas para los demandantes.





Esta es la situación de movilidad que se presenta, en el frente del edificio ACUALINA, ubicado en el barrio Torices, proyecto Vis, cuya licencia de construcción fue aprobada por la Curaduría Urbana No.1

La sobre densidad autorizada, a través de la Resolución 0039 de enero de 20 de 2021, mediante la cual se autorizó un proyecto Vis de 30 pisos y 137 apartamentos, en tan solo un área de 1.702M2, además de violar las normas comentadas, causaría un perjuicio irremediable a los demandantes, sobre la capacidad de carga de los servicios públicos de agua y alcantarillado, igual a la que está padeciendo el resto de la comunidad del barrio Torices y que ha originado continuas protestas ciudadanas, como se ha demostrado anteriormente. Igualmente, la autorización de estos proyectos de alta densidad con un numero ridículo de parqueaderos internos, está afectando gravemente la movilidad del barrio, de la comunidad que interpone



este medio de control y de la ciudad entera; lo que podría devenir en graves afectaciones a la convivencia ciudadana por posibles conflictos entre vecinos.

Existan serios motivos que, de no otorgarse la medida, los efectos de la sentencia serian nugatorio

Como ha quedado demostrado en el hecho Decimosegundo de la demanda y el Cargo Cuarto de esta medida cautelar, la Curaduría Urbana No.1 dentro del proceso de licenciamiento del proyecto ACUARIUM, dejó de notificar, estando en el deber de hacerlo, por ser vecinos colindantes, a los siguientes inmuebles y residentes: No 1, propietario NELSON OLAVE, CR.42#41-63; No.2 YOLANDA ROYO DE LA BARRERA, CR.14 #41-87; No.3 GUADALUPE VUELVAS, CL. 42#13^a14; No.4 GLORIA RIVAS DE TINOCO CL. 42#13^a-28; No.5 URSOLA MISAS CL. 42#13^a-22 y No.6 LUIS GAVIRIA MORENO CR:13#4190, violando con su actuar, el Artículo 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto 1077 de 2015, que instruye el proceso de licenciamiento.

Como consecuencia de esta conducta de la Curaduría No.1, los vecinos colindantes arriba señalados, no pudieron intervenir dentro del proceso y llevar estos mismos argumentos para impedir la expedición de la licencia del proyecto ACUARIUM; como tampoco, pudieron ejercer los recursos de ley, en este caso reposición y apelación ante el Distrito de Cartagena-Secretaria de Planeación, que de conformidad con el contenido del Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda, seguro hubiese revocado la licencia.

Esta omisión, diluye cualquier apariencia de buen derecho del acto impugnado, porque de conformidad con el Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que trata sobre el término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias, que establece que con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del presente decreto.

Habiéndose expedido el acto con expresa prohibición legal, como se ha explicado en esta parte, de no concederse la suspensión temporal de la licencia, se estarían violando los derechos fundamentales de los actores a la tutela judicial efectiva, a una ciudad bien ordenada y a la integridad urbanística, porque cuando se expida el fallo favorable, como debe ser, por los antecedentes descritos y las normas violadas, los efectos de la sentencia serian nugatorios, en lo que respecta a sus derechos de contradicción.

Igual sucedería si por otra circunstancia, se decreta su nulidad cuando ya el edificio esté terminado y entregado. Debe tenerse en cuenta que estas edificaciones se hacen con métodos de construcción no convencionales, lo que hace su ejecución supremamente rápido. Esta clase de proyectos, como se puede apreciar por notoriedad pública, tienen un periodo de construcción de unos 18 meses y una entrega de apartamentos a sus propietarios, que no supera los 24 meses. Si tenemos en cuenta los términos judiciales de las dos instancias y el hecho que las sentencias proferidas por la jurisdicción ordinaria tienen efectos hacia el futuro, tenemos entonces que, dentro de unos cuatro años, cuando quede ejecutoriada la sentencia que ordene la nulidad del acto administrativo, ya los efectos jurídicos de la licencia se han cumplido, el edificio se encuentra en manos de la copropiedad y todos los apartamentos están escriturados a nombre de cada propietario. Esto haría nugatorio los efectos de la sentencia.

Por ello, con el objeto de garantizar la tutela judicial efectiva, el ordenamiento jurídico justo, el cumplimiento de los fines del estado, los principios que rigen la



función administrativa, así como para evitar que se siga vulnerando la integridad urbanística de nuestra ciudad, solicitamos se decrete la medida cautelar, suspendiendo los efectos de la licencia de construcción y la ejecución de cualquier obra civil dentro del proyecto.

La situación actual de los vecinos colindantes y el avance del proyecto es, como se ilustra:



8.- DE LA PETICIÓN DE PRUEBAS.

Para obtener el pleno convencimiento del señor Juez, ruego que se tenga como pruebas las siguientes:

PRIMERO: Documentales aportadas con la demanda.

1. Certificado de existencia y representación legal Promotora ACUARIUM SAS
2. Copia de la Resolución No. 00399 de fecha 22 de enero de 2021, expedida por el Curador Urbano Distrital No. 1 del Distrito de Cartagena de Indias, el señor RONALD LLAMAS BUSTOS, por medio de la cual se otorga al proyecto ACUARIUM, Licencia de Construcción y parte del expediente.
3. Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018
4. Circular del 10 de diciembre de 2010 emitida por la Secretaria de Planeación Distrital
5. Decreto 0977 de 2001, por medio del cual se adoptó del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias, el cual fue descargado del portal oficial del Distrito de Cartagena MIDAS. 3. Anexo "Cuadro usos del suelo" del POT Cartagena, el cual fue descargado del portal oficial del Distrito de Cartagena MIDAS.

OFICIOS •

- Oficiése a la ALCALDÍA DE CARTAGENA – SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL, para que envíe con destino a este proceso copia simple o autentica del Decreto 0977 de veinte (20) de noviembre de dos mil uno (2001), por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del distrito de Cartagena de Indias, con su respectiva constancia de



- publicación, Cuadro No.1, reglamentario de la actividad residencial, planos de formulación urbana: PFU 5/5-Usos del suelo y PFU2/5-tratamientos
- SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL, para que envíe con destino a este proceso copia auténtica de la circular Normativa del 10 de diciembre de 2013, que en virtud de las competencias interpretativas que la ley y el reglamento confieren a la secretaría, emitió respecto de la aplicación de las normas para vivienda de interés social en el Distrito y el Oficio Circular AMC-OFI-0058039-2018 del 28 mayo de 2018, dirigidos a los Inspectores de Policía, Director de Control Urbano, Curadores Urbanos y Corvivienda.
 - Oficiese a la CURADURÍA URBANA No. 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA, para que envíe con destino a este proceso copia del expediente administrativo que precedió a la Resolución No. 00399 de fecha 22 de enero de 2021

9.- DEL PROCEDIMIENTO A IMPARTIR.

Como quiera que se trata de la impugnación por vía judicial de un acto administrativo de carácter, promovida en ejercicio del medio de control de nulidad consagrado en el artículo 137 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es forzoso que el Juez Contencioso Administrativo, imparta a este juicio el procedimiento ordinario contencioso de que trata el Título V de la Parte Segunda del referido estatuto procesal, de conformidad con lo establecido en el artículo 155 del CPACA.

Aprovecho este momento para solicitarle que, en el evento en que no sea necesaria la práctica de pruebas, aplicar lo dispuesto en el inciso final del artículo 179 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a efectos de que se adopte la sentencia respectiva dentro de la Audiencia Inicial de que trata el artículo 180 de la referida obra legislativa.

10.- DE LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL ASUNTO.

El presente conflicto debe ser dirimido por la Jurisdicción Especializada de lo Contencioso Administrativo, por tratarse de la impugnación de un acto administrativo proferido por una entidad pública, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 104 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Como quiera que la entidad que profirió el acto administrativo fue la ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS – CURADURÍA URBANA DISTRITAL No. 1, ente territorial adscrito a este Distrito Judicial, es competente el JUEZ ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, por el factor territorial, para conocer del presente asunto, de conformidad con lo normado en el artículo 156 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

También es competente Juez Contencioso Administrativo, en razón del factor funcional, teniendo en cuenta que los actos administrativos atacados fueron proferidos por funcionarios u organismos del orden distrital y municipal, de acuerdo con lo normado en los artículos 155 numeral 1º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



11.- DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE SIRVEN DE SOPORTE A LAS PRETENSIONES.

Esta demanda se funda, además de las disposiciones que señalé como violadas, en los artículos 1º, 2º, 23 y 90 de la Constitución Política de 1991; 137 y 161 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; 83 del CPACA, y demás normas concordantes o complementarias.

Adicionalmente, para el caso en concreto, la nulidad procede debido a que el acto administrativo referido fue expedido mediante falsa motivación sobre la cual, la Sección Cuarta del Consejo de Estado en la Sentencia con radicado No. 11001-03-27000-2018 00006-00 (22326) de 26 de julio de 2017, ha sostenido que es una:

“Causal autónoma e independiente se relaciona directamente con el principio de legalidad de los actos y con el control de los hechos determinantes de la decisión administrativa.”

En la misma, consagró que, para la procedencia de la pretensión de la nulidad del acto con fundamento en la falsa motivación, deberá demostrarse una de dos circunstancias:

“a) O bien los hechos que la Administración tuvo en cuenta como motivos determinantes de la decisión no estuvieron debidamente probados dentro de la actuación administrativa; o b) Que la Administración omitió tener en cuenta hechos que sí estaban demostrados y que si hubiesen sido considerados habrían conducido a una decisión sustancialmente diferente.” (Subrayado fuera de texto)

12.- DE LOS ANEXOS QUE SE ARRIMAN

13 LA INDICACIÓN DEL LUGAR DONDE PODRÁN HACERSE LAS NOTIFICACIONES PERSONALES AL DEMANDADO Y A SU REPRESENTANTE O APODERADO.

A los demandados en las direcciones ya citadas y al apoderado en Cra.4 n47-50
MARBELLA, EDIFICIOMARBELLA 47
TEL. 3008099303 EMAIL: agustinleal24@yahoo.es-agustinlealjerez24@gmail.com

2. ANEXOS.

- Poder para obrar
- Plano de colindancias

Atentamente,

AGUSTIN LEAL JEREZ



AGUSTIN LEAL JEREZ

DERECHO PÚBLICO - DERECHO URBANO.
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA.
