



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

5946 - [Logo]

RESOLUCIÓN No. _____ DE

10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 812 de 2023 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política Nacional en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998, en su artículo 3° establecen que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, siendo deber de las autoridades coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado.

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 99, numeral 1, establece que, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso. Igualmente, se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Que el artículo 2.2.6.1.1.3. del Decreto 1077 de 2015 señala que corresponde a la autoridad municipal competente, en este caso, a los curadores urbanos estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción, y para el loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del Municipio que la administración Distrital ha determinado como de su jurisdicción.

Que el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 establece que contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación: 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque; o 2. el de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o cómo subsidiario del de reposición. Asimismo, estos recursos, deberán ser presentados en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

Que, de conformidad con la normatividad anteriormente citada, corresponde a la Secretaría de Planeación Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias el conocimiento y trámite de los recursos de apelación contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias urbanísticas o reconocimiento de edificaciones expedidos por las curadurías urbanas del Distrito de Cartagena.

ANTECEDENTES

Que mediante solicitud registrada con radicado No 13001-2-24-0089, de la Curaduría Urbana No 2, la Sociedad **PROMOTORA AMALFITANA S.A.S**, identificada con NIT 900991209-8, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente dentro del fideicomiso Murano Centro II, identificado con NIT 830.053.812-2, la sociedad **PROMOTORA MURANO CABRERO S.A.S**, identificada con NIT 900.445.026-6, sociedad **PROMOTORA MURANO CENTRO S.A.S**, identificada con NIT 900.991.217-7, sociedad **PROMOTORA ROMAR S.A.S**, identificada con NIT 900.648.461-9, representadas legalmente por el señor



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

10 OCT 2024

RESOLUCIÓN No. 5946 DE

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias”

JOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ PINEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No 73.079.012 de Cartagena, esta última que ostenta la calidad de fideicomitente dentro del fideicomiso Murano Centro, identificado con NIT 830.053.812-2, solicita modificación de licencia vigente, al proyecto aprobado mediante Resolución No 0094 del 9 de junio de 2021, corregida mediante resolución No 0169 de 27 de julio de 2021 sobre los inmuebles ubicados en el barrio El Cabrero, Carrera 2 N° 41- 328, Lote 1, Carrera 2 N° 41-328, Lote 1, Carrera 2 N° 41- 328, Lote 4, Carrera 3 N° 41- 329, Carrera 2 N° 41-328, Lote 2, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N° 1387 del 15 de abril de 2016, Suscrita en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrículas inmobiliarias N° 060-298335, 060-298334, 060-298338, 060-298337, 060-298336 y referencias catastrales N° 01-02-0618-0657-000, 01-02-0618-0656-000, 01-02-0618-0659-000, 01-02-0618-0736-000, 01-02-0618-0627-000, respectivamente.

Mediante Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024, la Curaduría Urbana N°2 concede modificación de licencia vigente, al proyecto aprobado mediante Resolución N°0094 de 09 de junio de 2021, corregida mediante Resolución N° 0169 de 27 de julio de 2021, sobre los predios ubicados en el barrio El Cabrero, Carrera 2 N° 41- 328, Lote 1, Carrera 2 N° 41-328, Lote 1, Carrera 2 N° 41- 328, Lote 4, Carrera 3 N° 41- 329, Carrera 2 N° 41-328, Lote 2 y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la torre 1 correspondientes a “Murano Centro 2”.

Que de acuerdo a las pruebas que obran en el expediente a folio 1525, la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 fue notificada al señor JORGE LUIS FERNÁNDEZ PINEDO identificado con la Cédula de Ciudadanía No 79.340.353 en calidad de apoderado del titular de la solicitud, el día 28 de mayo de 2024.

Desde el folio 1526 a 1538, se evidencian los oficios de citación para diligencia de notificación personal y notificación por aviso a los vecinos colindantes, correspondiente al edificio MIRADOR DEL CABRERO y EDIFICIO MILANO.

Que mediante oficio identificado con el N° 1-2024-1202 radicado el 21 de junio de 2024, el señor **JUAN GABRIEL TOVAR ROZO** en calidad de representante legal de la Sociedad **INVERMETROS S.A.S**, en su calidad de administradora del Edificio **MILANO P.H** presentó recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No 0222 de fecha 28 de mayo de 2024.

Que mediante Resolución N° 0297 del 20 de agosto de 2024, la Curaduría N° 2, resolvió el recurso de reposición presentado, ordenando no reponer la decisión y confirmando el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0222 del 28 de mayo de 2024.

Que mediante radicado identificado con código EXT-AMC-24-0117708 del 6 de septiembre de 2024, el Arquitecto GUILLERMO MENDOZA JIMÉNEZ, en su calidad de CURADOR URBANO N° 2 del Distrito de Cartagena de Indias, remitió a la Secretaría de Planeación Distrital el expediente de la referencia, para que se surta el trámite del recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente.

Que, a efectos de dar trámite al recurso interpuesto, esta entidad verificó el cumplimiento de los requisitos legales previstos para los recursos en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, encontrando que los mismos fueron cumplidos.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Que el recurrente fundamenta el recurso de apelación en los siguientes argumentos que se transcriben, a saber:



RESOLUCIÓN No. 5946 - DE 10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

III. RAZONES Y ARGUMENTOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD:

3.1 AISLAMIENTO LATERALES.

En los planos presentados y aprobados no se especifican los aislamientos laterales contra el edificio milano P.H, vecino colindante de este proyecto.

Los aislamientos y distancias requeridos entre el Edificio Milano y la obra aprobada mediante la resolución que se impugna deben considerar respetar las distancias exigidas entre las dos torres y no tomar como referencia las demás torres ya construidas.

Los aislamientos no pueden tomarse desde el interior de las torres, lo que en nuestro concepto constituye una violación urbanística, debiéndose respetar los aislamientos previstos y dispuestos en la Ley y en el ordenamiento territorial, en relación con el lote vecino.

(...)

3.2 EQUIPO DE AIRE.

El constructor en el diseño de este nuevo edificio no está colocando cada equipo de aire acondicionado en el área privada de cada unidad, sino que está colocando todos los equipos y maquinas de enfriamiento de aire acondicionado de todas las unidades en un solo grupo y en un solo lugar frente al edificio milano, lo que invade el área privada y rompe con el aislamiento de Ley. Esta afectación además representa una alta concentración de ruido, emisión de calor y desfogue hacia las ventanas del EDIFICIO MILANO, además de los daños posteriores que se pueda generar en el Edificio vecino, por la humedad y condensación de dichos equipos.

3.3. BALCONES Y VENTANAS.

Los planos de la licencia que se está impugnando tienen balcones y ventanas enfrentadas al EDIFICIO MILANO, lo que desconoce y viola el art. 935 del CC. Que dispone lo propio en relación con la servidumbre legal de luz.

No se pueden tener ventanas, balcones, miradores y azoteas que den vista a las habitaciones del predio vecino, a menos que intervengan una distancia mínima de tres metros. (...)

3.4 DESTINO RESIDENCIAL.

Debe revisarse el destino de la licencia aprobada, en atención a que el predio colindante, en este paso el EDIFICIO MILANO PH, es un edificio netamente residencial, así como las otras dos torres existentes denominadas TORINO y NAPOLI, igual son netamente residenciales, tal como consta en su propiedad horizontal. La licencia que se expide para Uso de la Edificación para Apartamentos Turísticos- tiene una destinación totalmente diferente a la del Edificio Milano PH, por lo que deben respetarse las normas correspondientes a los retrocesos y aislamientos, cuando como se pone de presente, el EDIFICIO MILANO P.H, es netamente residencial y puede verse afectado en su tranquilidad, paz y sosiego turístico, adicionalmente la valla instalada, foto anexa dice "Uso: Comercial 2, (apartahotel)

(...)

3.5. PARQUEADEROS.



10 OCT 2024

5946

RESOLUCIÓN No. _____ DE

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias”

El EDIFICIO MILANO PH, tiene parqueaderos construidos hasta el piso 5° y del piso 6° en adelante existen apartamentos de uso residencial. Según los planos y la nueva licencia otorgada textualmente dice que del piso 2 al 7 se amplía la placa de parqueadero y el piso 8 será nuevo piso proyectado destinado para estacionamientos., lo cual implica que dichos parqueaderos quedarán pegados a los apartamentos del piso 6° al 8° del Edificio Milano PH, sin respetarse la continuidad y los aislamientos correspondientes. Lo anterior va en contra de la normatividad correspondiente y de los derechos de los copropietarios del Edificio Milano PH, como se aprecia en las aprobaciones impartidas ya que del piso 2 al piso 8, se amplía la placa de parqueaderos y se cambia el uso de residencia a parqueaderos los cuales quedarán adosados a las unidades residenciales en esos pisos del Edificio Milano P.H.

(...)

3.6 BLOQUEO CANAL DE AGUAS LLUVIAS.

En la Resolución No 0215 de agosto 11 de 2015, se menciona “ el solicitante aportó oficio No EPA-OFI-003707- 2013, expedido por el Establecimiento público Ambiental EPA, en el cual se determinó el asilamiento retiro del proyecto de propiedad de la Sociedad Promotora Murano Cabrero S.A.S. Ubicadas entre las vía real del cabrero y la tercera avenida, debe respetar o dejar libre un retiro o aislamiento de 5:00 MTS, el cual debe conservarse en una franja paralela a todo lo largo del linero lateral, izquierdo entrando desde la calle real del cabrero comprendido entre el muro de cerramiento del lote y el borde externo del canal pluvial actual”, sin embargo el proyecto Murano Centro 2 está siendo construido por encima de este canal, violando lo exigido y bloqueando el vertimiento de aguas lluvias, lo cual ya está generando inundaciones sobre la calle real del cabrero.

3.7 TRAMITE INADECUADO.

La solicitud de licencia objeto de esta intervención se formula en la modalidad de modificación de licencia de construcción vigente.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el art. 4 del D 1203 de 2017 se definen las solicitudes de licencia d construcción en sus diferentes modalidades así:

Licencia de construcción y sus modalidades. *Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: (...)*

2. Ampliación. *Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.*

4. Modificación. *Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*

Al tenor de las normas transcritas y de conformidad con la solicitud de la referencia, para que se pueda otorgar una licencia de construcción en la modalidad de modificación debe



RESOLUCIÓN No. 5946

DE 10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

existir una EDIFICACIÓN EXISTENTE, lo que en el caso que nos ocupa indudablemente NO se presenta.

(...)

3.8 PLUSVALÍA

Es indispensable que la licencia concedida se refiera a este tributo y si la obra licenciada corresponde a un hecho generador de la participación en la plusvalía, es necesario que este tributo sea solucionado en los términos de que tratan los arts. 73 y ss de la Ley 388 de 1997.

PRETENSIONES DEL RECURSO

- 1- Se **REVOQUE** en su integridad el acto administrativo que concede la licencia de la referencia.
- 2- En subsidio que se conceda la alzada y se apela ante la Oficina de Planeación Distrital, reservándome el derecho de adicionar y complementar este recurso oportunamente.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

A continuación, esta Secretaría procederá a efectuar una revisión frente a la procedencia del recurso en los términos de la Ley 1437 de 2011 y un análisis respecto a cada uno de los argumentos presentados por el recurrente:

a. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN.

En tal sentido, el procedimiento para la presentación y resolución de recursos contra los actos administrativos se encuentra reglado en artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que particularmente respecto del recurso de reposición al tenor literal expresan:

"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. - Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. *El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
2. *El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

A su vez, los artículos 76 y 77 del Código enunciado, expresan:

"ARTÍCULO 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.



10 OCT 2024

RESOLUCIÓN No. 5946 DE

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios."

"ARTÍCULO 77. REQUISITOS. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si la recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber."

El artículo 80 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece el alcance del contenido de la decisión que resuelve el recurso:

"Vencido el período probatorio, si a ello hubiere lugar, y sin necesidad de acto que así lo declare, deberá proferirse la decisión motivada que resuelva el recurso. La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo del recurso."

En ese sentido, corresponde a la administración decidir en derecho el acto impugnado, habiéndose ejercido en oportunidad legal el derecho de contradicción, que no solamente garantiza el derecho de conocer las decisiones de la administración sino también la oportunidad de controvertir por el medio de defensa aludido.

Con base en las anteriores disposiciones legales, desde el punto de vista procedimental se establece que el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el señor **JOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ PINEDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No 73.079.012 de Cartagena, esta última que ostenta la calidad de fideicomitente dentro del fideicomiso Murano Centro, identificado con NIT 830.053.812-2, reúne las formalidades legales exigidas en dichas normas y, en consecuencia, procede esta dependencia a pronunciarse de fondo sobre los mismos.

b. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LOS ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Con el objetivo de analizar cada uno de los argumentos presentados por el recurrente, este despacho procederá a efectuar un análisis de los antecedentes del presente proyecto y posterior a ello, revisar cada uno de los argumentos motivo de inconformidad:

1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.



RESOLUCIÓN No. 5946 DE 10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

Se menciona en adelante los Actos Administrativos expedidos en función del trámite de licencia y ejecución de proyecto urbanístico localizado sobre predios en el barrio El Cabrero, en la manzana 0618 del IGAC:

A) Mediante la Resolución 0001 de 02 de enero de 2014 el Curador Urbano No. 2, concede licencia en la modalidad **de demolición y obra nueva** sobre los predios ubicados en el barrio el Cabrero carrera 2 No. 41-440, 41-432 lote 2, 41-450 lote 1, No. 43-80, No. 43A-81, carrera 2 No. 41-490, carrera 3 No. 43A-71 INT, No. 43-70, carrera 3 No. 41-211 lote 19, No. 43-58, en esta se resalta los siguientes aspectos:

- Se relacionan los predios con referencia catastral No. 010206180021000, 010206180439000, 010206180022000, 010206180440000, 010206180020000, 010206180442000, 010206180019000.
- Se menciona que mediante oficio EPA-OFI-003707-2013, expedido por el Establecimiento Público Ambiental EPA, se determinó el aislamiento o retiro del proyecto de propiedad de la Sociedad Promotora Murano Cabrero SAS con respecto al Canal de Drenajes de Aguas Pluviales que pasa por uno de los lados, concluyendo que cualquier construcción realizada ubicada entre las vías Real del Cabrero y la Tercera Avenida, debe respetar o dejar libre un retiro o aislamiento de 5.0 metros, el cual debe conservarse en una franja paralela a todo lo largo del lindero lateral izquierdo entrando desde la calle Real del Cabrero, comprendido entre el muro de cerramiento del lote y el borde externo del canal pluvial actual.
- Se menciona que mediante oficio AMC-OFI-0010276-2013, la Secretaría de Planeación Distrital emite concepto sobre la clasificación de la Carrera 3ª como Vía Local V4, de conformidad con el plano de Sistema Vial PFU 3A/5 del POT, en la que se ubica el proyecto Milano el Cabrero, indicando el artículo 269 del Decreto 0977 de 2001, que sobre este tipo de vías se pueden ubicar, convenientemente a lo largo de corredores direccionados por el sistema vial principal y secundario, áreas de actividad Mixta de categoría II.
- Se menciona que mediante oficio AMC-OFI-0027722-2013, la Secretaría de Planeación Distrital emite aclaración y corrección de la Circular 2 de 2004, en relación a los índices de construcción aplicables a la actividad comercial 2, el cual se configura como uso principal dentro del área de actividad Mixto II.
- Se aprueba la demolición total de 2.085,65m2 correspondientes a edificaciones existentes y la construcción de 4 edificaciones de apartamentos turísticos compuesta por 4 torres (Torres 1, 2, 3 y 4) de 28 pisos, 4 helipuertos, 12 locales, 418 estacionamientos y 340 apartamentos turísticos, sobre un predio de 5.368,10m2 con dos frentes, uno de 124.48ml sobre la calle Real del Cabrero y otro de 124.93ml sobre la avenida Soledad Román, con los siguientes retiros: antejardín sobre la calle Real del Cabrero de 7.0ml, retiro de antejardín sobre la avenida Soledad Román de 7.0ml, retiro lateral derecho de 13.41ml, retiro lateral izquierdo de 4.64ml.
- Se aprueba el índice de ocupación de 630.87m2 equivalente al 11.75% y el índice de construcción de 32.137,75m2 equivalente al 598.68%.

B) Mediante la Resolución 0215 de 11 de agosto de 2015 el Curador Urbano No. 2, concede licencia de construcción en la modalidad **de ampliación y modificación** sobre los predios ubicados en el barrio el Cabrero carrera 3 No. 43A-95, carrera 2 No. 43-102, No. 41-42, carrera 3 No. 43-58, No. 43A-97, No. 43A-125, carrera 2 No. 41-536, No. 43-124, No. 41-548, No. 41-450 lote 1, No. 43-432 lote 2, No. 41-440, No. 41-459 lote 4, de la que se resalta los siguientes aspectos:

- Se menciona el oficio EPA-OFI-003707-2013, descrito anteriormente.
- Se menciona el oficio AMC-OFI-0010276-2013, descrito anteriormente.
- Se menciona el oficio AMC-OFI-0027722-2013, descrito anteriormente.
- Se adiciona al diseño arquitectónico una quinta torre (Torre 0) consistente en una edificación de uso residencial multifamiliar de 28 pisos.
- Se aprueba 27 planos arquitectónicos de la Torre 0, contentivos del proyecto de ampliación y modificación y 24 planos estructurales.
- Se define el proyecto urbanístico, de la siguiente manera:
 - o 5 torres (0, 1, 2, 3 y 4)
 - o 5 helipuertos



10 OCT 2024

RESOLUCIÓN No.

5946

DE

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

- 13 locales comerciales
- 425 apartamentos
- 595 estacionamientos
- Se incrementa área a 5.945,42m²
- Dos frentes: 138,02ml sobre la Calle Real del Cabrero y 138,07ml sobre la Avenida Soledad Román.
- Se modifican y redistribuyen espacios de las torres 1, 2, 3 y 4
- Índice de ocupación: 34.12% equivalente a 2.028,73m² (máximo norma 44.4%)
- Índice de construcción: 596.75% equivalente a 35.479,12m² (máximo norma 600%)

C) Mediante la Resolución 0291 de 26 de octubre de 2015 el Curador Urbano No. 2, concede licencia de **subdivisión** sobre los predios ubicados en el barrio el Cabrero carrera 3 No. 43-58, No. 43A-97, No. 43A-125, carrera 2 No. 41-536, No. 43-124, No. 41-548, No. 41-450 lote 1, No. 43-432 lote 2, No. 41-440, No. 41-459 lote 4, carrera 3 No. 43A-95, carrera 2 No. 41-102, carrera 2 No. 41-42, de la que se resalta los siguientes aspectos:

- Se aprueba la subdivisión de un predio de mayor extensión con área de 5.945,42m² y dos frentes, uno de 137.96ml sobre la Calle Real del Cabrero y otro de 137,96ml sobre la Avenida Soledad Román, el cual se subdivide en:
 - Lote 0, con área de 1.179,21m², con dos frentes, uno de 26.78ml sobre la Calle Real del Cabrero y otro de 26.78ml sobre la Avenida Soledad Román
 - Lote 1, con área de 1.170,52m², con dos frentes, uno de 26.78ml sobre la Calle Real del Cabrero y otro de 26.78ml sobre la Avenida Soledad Román
 - Lote 2, con área de 1.162,78m², con dos frentes, uno de 26.78ml sobre la Calle Real del Cabrero y otro de 26.78ml sobre la Avenida Soledad Román
 - Lote 3, con área de 1.143m², con dos frentes, uno de 26.78ml sobre la Calle Real del Cabrero y otro de 26.78ml sobre la Avenida Soledad Román
 - Lote 4, con área de 1.289,91m², con dos frentes, uno de 30,85ml sobre la Calle Real del Cabrero y otro de 30.86ml sobre la Avenida Soledad Román
- Se aprueba los 2 planos arquitectónicos contentivos de la subdivisión.

D) Mediante la Resolución 0079 del 14 de marzo de 2017 el Curador Urbano No. 2, revoca parcialmente la Resolución No. 0215 de 11 de agosto de 2015, en relación al artículo cuarto asociado a la vigencia de la misma, la cual se modifica.

E) Mediante la Resolución 0120 del 15 de mayo de 2019 el Curador Urbano No. 2, concede la **modificación** de la licencia vigente, Resolución No. 0215 de 11 de agosto de 2015, concedida sobre predio ubicado en el barrio el Cabrero, carrera 2 No. 41-328 lote 1, carrera 2 No. 41-328 lote 0, carrera 2 No. 41-328 lote 4, carrera 3 No. 41-329 lote 3, carrera 2 No. 41-328 lote 2 y se aprueban los planos de propiedad horizontal del proyecto urbanístico denominado Condominio Milano, a favor de la Promotora Amalfitana SAS, Constructora Toscano SAS, Constructora Napoli SAS, Constructora Romar SAS, Promotora Murano Cabrero SAS, de la que se resalta los siguientes aspectos:

- Se aprueba seis (6) planos arquitectónicos de propiedad horizontal correspondientes a la Torre 4, con un área construida de 17.471,33m² del proyecto denominado Condominio Milano.
- Se aprueba las obras conducentes a la modificación y ampliación del proyecto urbanístico denominado Condominio Milano, edificación de apartamentos turísticos compuesta por cinco (5) torres de 28 pisos, 13 locales comerciales, 425 apartamentos, sobre predio con área de 5.945,42 y dos frentes, uno de 138,02ml sobre la Calle Real del Cabrero y otro de 138,07ml sobre la Avenida Soledad Román. La modificación se localiza en el acceso, el lobby de las torres 0, 1 y 4 (área de 875.38ml) y la ampliación en locales comerciales de las mismas torres (182.62m²), el índice de ocupación de 37.19% equivalente a 2.211,35m² (máximo exigido 44.44%) y el índice de construcción de 599.82% equivalente a 35.661,74m² (máximo exigido 600%).



RESOLUCIÓN No. 5946 DE 10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

- F) Mediante la Resolución 0094 de 09 de junio de 2021 el Curador Urbano No. 2, concede licencia de construcción en la modalidad de **modificación y ampliación** sobre los predios ubicados en el barrio el Cabrero carrera 2 No. 41-328 lote 1, carrera 2 No. 41-328 lote 0, carrera 2 No. 41-328 lote 4, carrera 3 No. 41-329, carrera 2 No. 41-328 lote 2, a favor de las sociedades Promotora Murano Cabrero SAS, Promotora Romar SAS, Constructora Napoli SAS, Promotora Amalfitana SAS, de la que se resalta los siguientes aspectos:
- Se autoriza la licencia en la modalidad de modificación y ampliación correspondiente a la Torre 0 y 1 del proyecto de apartamentos turísticos compuesto por cinco (5) torres de entre 28 y 31 pisos, 14 locales comerciales, 468 apartamentos, sobre predio con área de 5.945,42 y dos frentes, uno de 138,02ml sobre la Calle Real del Cabrero y otro de 138,07ml sobre la Avenida Soledad Román. La modificación consiste en la redistribución de los espacios arquitectónicos en todos los pisos de las Torres 0 y 1 (área de 33.163,84ml) y la ampliación consiste en una mayor área total construida en las mismas torres (área total ampliada 2.020,93m²), los indicadores finales son: área total ampliada 2.020,93m² equivalente al 34.12% (máximo exigido 44.44%) y área de construcción de 35.457,34m² equivalente al 596.38% (máximo exigido 600%).
 - Se aprueba dieciocho (18) planos arquitectónicos de propiedad horizontal correspondientes a la Torre 4, con un área construida de 17.471,33m² del proyecto denominado Condominio Milano.
- G) Mediante la Resolución 0159 de 19 de mayo de 2021 el Curador Urbano No. 2, concede prórroga de la resolución 0094 de 9 de junio de 2021.
- H) Mediante la Resolución 0169 de 27 de julio de 2021 el Curador Urbano No. 2, concede **modificación** parcial la Resolución 0094 de 09 de junio de 2021, en la cual se realiza la corrección por la omisión de la sociedad Promotora Murano Cabrero SAS en calidad de titular de derecho de dominio de predio que hace parte del proyecto urbanístico.
- I) Mediante la Resolución 0222 de 28 de mayo de 2024 el Curador Urbano No. 2, concede **modificación** de licencia vigente, al proyecto aprobado mediante la Resolución 0094 de 09 de junio de 2021, corregida mediante Resolución 0169 de 27 de julio de 2021, sobre los predios ubicados en el barrio el Cabrero carrera 2 No. 41-328 lote 1, carrera 2 No. 41-328 lote 0, carrera 2 No. 41-328 lote 4, carrera 3 No. 41-329, carrera 2 No. 41-328 lote 2 y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Torre 1 correspondientes a Murano Centro 2, de la que se resalta los siguientes aspectos:
- Se autoriza la modificación de licencia vigente al proyecto aprobado por la Resolución 0094 de 2021, a favor de Promotora Amalfitana SAS, Promotora Murano Cabrero SAS, Promotora Murano Centro SAS, Promotora Romar SAS.
 - Se aprueba veintidós (22) planos arquitectónicos del proyecto para la Torre No. 1.
 - Se aprueban veintiséis (26) planos estructurales del proyecto para la Torre No. 2.
 - Se aprueba la modificación del diseño arquitectónico, así: torre 1 piso 1, los locales pasan de 3 a 2, se redistribuyen los espacios lobby, recepción, maletero, casilleros, baños, mantenimiento, basura y depósito, lavandería, subestación, administración, cuarto de máquinas, el número de unidades de apartamentos turísticos pasa de 5 a 6. Quedan conformados 118 unidades privadas de apartamentos y 2 locales comerciales en la Torre 1.
 - Se aprueba la ampliación, la Torre 2 pasa a 32 pisos, se amplía placa de parqueadero, piso 8 destinado a estacionamientos, el índice de ocupación queda en 35.6% lo que equivale a 35.477,28m² (máximo permitido 44.4%), el índice de construcción queda en 596.72% equivalente a 35.447,28m² /máximo permitido 600%).
 - Se aprueban ocho (8) planos de propiedad horizontal de la Torre 1.

2. DISPOSICIONES NORMATIVAS QUE FUNDAMENTAN EL ANÁLISIS.

La normativa vigente que fundamenta la revisión y análisis del presente, son las siguientes:



10 OCT 2024

RESOLUCIÓN No. 5946 DE

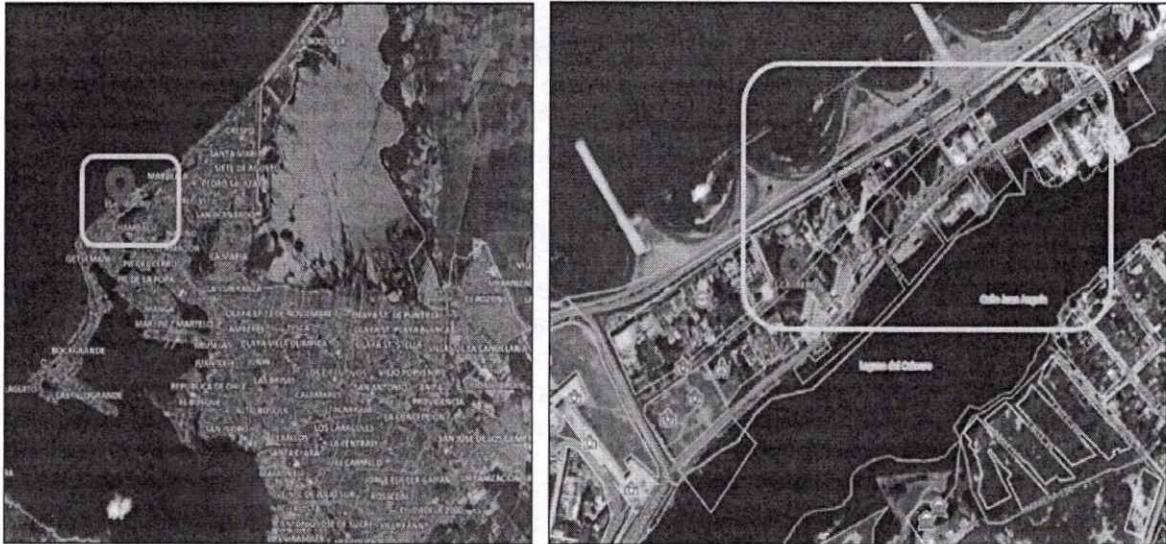
"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

- Resolución 043 de 1994, Por la cual se aprueba la Reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar.
- Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 0977 de 2001, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
- Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Código Civil Colombiano.
- Ley 1801 del 29 de julio de 2016, por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia.
- Decreto 1783 de 2021, por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones.

3. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO CONDOMINIO MILANO.

El proyecto licenciado denominado Condominio Milano a partir de la Resolución 0001 de 2014, se encuentra ubicado dentro del perímetro definido del barrio El Cabrero, incluye los predios señalados en la imagen 1 a continuación:

Imagen 1. Localización del Proyecto



Fuente: Midas v3. SPD. 2024

Estos predios se encuentran ubicados entre la carrera 2ª o Calle Real del Cabrero y la carrera 3ª o Avenida Soledad Román de Núñez, a partir de la calle 41.

4. ARGUMENTOS EXPUESTOS POR PARTE DEL TITULAR DE LA ACTUACIÓN Y CONCEPTO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL.

Se desarrolla en adelante los argumentos que dan origen a la actuación y el concepto técnico asociado, desde la Secretaría de Planeación Distrital.

a. Punto 1. Sobre los Aislamientos Laterales

Requerimiento del titular de la actuación



RESOLUCIÓN No. 5946 DE 10 OCT 2024

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias”

“3.1 AISLAMIENTOS LATERALES. En los planos presentados y aprobados no se especifican los aislamientos laterales contra el Edificio Milano P.H., vecino colindante con este proyecto.

Los aislamientos y distancias requeridos entre el Edificio Milano y la obra aprobada mediante la Resolución que se impugna deben considerar respetar las distancias exigidas entre las dos torres y no tomar como referencia las demás torres, ya construidas.

Los aislamientos no pueden tomarse desde el interior de las torres, lo que en nuestro concepto constituye una violación urbanística, debiéndose respetar los aislamientos previstos y dispuestos en la Ley y en el ordenamiento territorial, en relación con el lote vecino. Adicionalmente, la Constructora está terminando y entregando otro edificio denominado Murano Centro 1 el cual colinda con la obra que se pretende adelantar, edificio éste que fue construido sin respetar los aislamientos y retrocesos establecidos por la ley ya que en el costado sobre la avenida Real del Cabrero se desplazaron indebidamente hacia el aislamiento lateral por fuera de las normas establecidas violando el aislamiento lateral (anexamos fotos), pretendiendo seguir ese mismo parámetro en la obra que se busca adelantar.

La violación de los aislamientos laterales de la ley y desplazamientos de la torre a construir, violan el reglamento colombiano de construcciones sismo resistentes NSR10, ya que al construirse la nueva torre sin el respeto de los aislamientos laterales que corresponden, se pone en alto grado de riesgo el edificio vecino, lo que puede agravarse ante evento sísmico.”

Concepto Secretaría de Planeación Distrital

Respecto a este punto, se cita a continuación la definición de vecinos colindantes establecida en el Decreto 1077 de 2015, así:

“SUBSECCIÓN 2.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA Y SUS MODIFICACIONES

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos. *El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos.*

(...)

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, entendidos estos cómo aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

(...)”

Definición que es confirmada en el Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones, estableciendo en su artículo 16, modificación al artículo 2.2.6.1.2.2.1.

Ahora bien, de acuerdo a la Resolución 0001 de 2014, licencia inicial del proyecto, se observa que se concede licencia de demolición total y construcción de obra nueva, aprobando la demolición de 2.085,65m² correspondientes a edificaciones existentes y la construcción de 4 edificaciones de apartamentos turísticos compuesta por 4 torres de 28 pisos, 4 helipuertos, 12 locales, 418 estacionamientos y 340 apartamentos turísticos, sobre un predio de 5.368,10m² con dos frentes, uno de 124.48ml sobre la calle Real del Cabrero y otro de 124.93ml sobre la avenida Soledad Román, con los siguientes retiros: antejardín sobre la calle Real del Cabrero de 7.0ml, retiro de antejardín sobre la avenida Soledad Román de 7.0ml, retiro lateral derecho de 13.41ml, retiro lateral izquierdo de 4.64ml.



10 OCT 2024

5946

RESOLUCIÓN No. _____ DE

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias”

Lo que indica, que el proyecto licenciado inicialmente está conformado por cuatro torres agrupadas (Resolución 0001 de 2014), por lo cual, no aplica la condición de vecino colindante para el edificio Milano PH.

Ahora bien, el Decreto 0977 de 2001, POT de Cartagena establece en términos de norma urbanística para el uso del suelo principal indicado en la resolución 0001 de 2014 (Residencial tipo C), lo siguiente:

“SUB CAPITULO IV.- DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

ARTICULO 249: NORMAS PARA ACTIVIDAD RESIDENCIAL DESTINADAS A VIVIENDA TIPO A, B, C y D.

Para todos los tratamientos las normas aplicables en lotes o predios aún libres u obra nueva localizados entre medianeras o para la aplicación de reparaciones, a reformas sustantivas en las construcciones existentes, son las que se especifican en el Cuadro No. 1, titulado “Reglamentación de la Actividad Residencial”, y localizadas en el Plano No. 5/5 denominado Usos del Suelo.”

Cuadro No. 1. Reglamentación de la Actividad Residencial

RESIDENCIAL TIPO C RC	
USOS	
PRINCIPAL	Residencial. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	
MULTIFAMILIAR	AML.: 600 M2 – F.: 20 M
ALTURA MÁXIMA	Según área libre e índice de const.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
MULTIFAMILIAR	2.4
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	Multifamiliar 7m sobre vías secundarias, 9 m sobre vías principales (Circular No. 4 de 2003)
POSTERIOR	Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Multifamiliar 1.2 m antejardín 0.80 m post.
LATERALES	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.
ESTACIONAMIENTOS	Multifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/400 m2 de Área Construida
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Así mismo, en la Resolución 0215 de 2015 se aprueban 27 planos arquitectónicos contentivos de proyecto de ampliación y modificación y 24 planos estructurales, y, revisados los diseños arquitectónicos (Plano No. 3/27 Planta primer y segundo piso), se verifica los aislamientos del proyecto urbanístico, así: aislamientos sobre la Calle Real del Cabrero y sobre la Avenida Soledad Román de 7.0m, aislamiento lateral derecho desde la avenida Soledad Román de 5.0m, aislamiento lateral izquierdo adosado en primer piso y retiro de 3.5ml a partir del segundo, por lo anterior, no se considera que exista *violación de los aislamientos laterales de la ley y desplazamientos de la torre a construir.*



RESOLUCIÓN No. 5946 DE

17 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"



Imagen 2. Verificación de aislamientos y retiros del proyecto urbanístico

Fuente: Plancha 3/27 aprobado en la Resolución 0215 de 2015

Ahora bien, respecto al comentario: "Adicionalmente, la Constructora está terminando y entregando otro edificio denominado Murano Centro 1 el cual colinda con la obra que se pretende adelantar, edificio éste que fue construido sin respetar los aislamientos y retrocesos establecidos por la ley ya que en el costado sobre la avenida Real del Cabrero se desplazaron indebidamente hacia el aislamiento lateral por fuera de las normas establecidas violando el aislamiento lateral (anexamos fotos), pretendiendo seguir ese mismo paramento en la obra que se busca adelantar".

Revisado su argumento, es importante mencionar que, en el curso de la revisión que efectúa este despacho, en el marco del recurso de apelación presentado, carecemos de competencia para ejercer control urbano frente a proyectos u obras de construcción que se estén adelantando, lo anterior partiendo de la base que, solo tenemos competencia para revisar la licencia otorgada a la luz de la normatividad urbanística vigente, la autoridad competente para ejercer control urbano frente a presuntas construcciones que se adelanten sin licencia urbanística o contraviniendo lo preceptuado en la licencia, es el Inspector de Policía de acuerdo a las competencias establecidas en la Ley 1801 de 2016 y en especial por los comportamientos previstos en el artículo 135 de la norma ibidem:

Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.*

b. Punto 2. Sobre la ubicación de los Equipos de Aire Acondicionado.

Requerimiento del titular de la actuación

"3.2 EQUIPOS DE AIRE. El constructor en el diseño de este nuevo edificio no está colocando cada equipo de aire acondicionado en el área privada de cada unidad, sino que está colocando todos los equipos y máquinas de enfriamiento de aire acondicionado de todas las



10 OCT 2024

RESOLUCIÓN No. 5946 DE

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

unidades en un solo grupo y en un solo lugar frente al EDIFICIO MILANO, lo que invade el área privada y rompe con el aislamiento de la Ley. Esta afectación además representa una alta concentración de ruido, emisión de calor y desfogue hacia las ventanas del EDIFICIO MILANO, además de los daños posteriores que se pueda generar en el Edificio vecino, por la humedad y condensación de dichos equipos".

Concepto Secretaría de Planeación Distrital

Respecto a la ubicación de los aires acondicionados, es válido mencionar que no existe a nivel local o nacional, reglamentación específica que dé cuenta de lo referenciado.

Ahora bien, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, el barrio El Cabrero incluyendo los predios donde se desarrolla el proyecto, hace parte de la Periferia de la Zona Histórica, como se cita en adelante:

"CAPÍTULO VIII.- BARRIO EL CABRERO, MANGA Y PIE DE LA POPA.

ARTICULO 478. *Las Normas Aplicables a la Periferia de la Zona Histórica constituida por los sectores El Cabrero, Manga y el Píe de la Popa y contenidas en los siguientes elementos:*

- Plano de Zonificación.
- Plano de Catalogación de Inmuebles de valor Patrimonial.
- Fichas de Inmuebles de valor Patrimonial.
- Las presentes normas."

Por lo anterior, se cita lo relacionado con las normas arquitectónicas generales para las intervenciones que se efectúen en el Centro Histórico, su área de influencia y los sectores delimitados dentro de la periferia histórica, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial vigente:

"CAPÍTULO VI. - NORMAS ARQUITECTÓNICAS GENERALES

ARTICULO 459: *Todas las intervenciones que se efectúen en el Centro Histórico y su área de influencia como también en las edificaciones catalogadas y Áreas de influencia en la Periferia Histórica deben tender a una correcta inserción de las obras y de las transformaciones previstas en el ambiente circundante.*

Se prohíbe la instalación de tanques de agua, equipos de aire acondicionado, antenas de comunicaciones en partes visibles desde el exterior. También se prohíbe la perforación de muros, ventanas, puertas y fachadas para la instalación de acondicionadores y extractores de aire.

(...)"

De acuerdo a esto, la ubicación de los equipos de aire acondicionado no estaría en contravía de la normativa local vigente.

c. Punto 3. Sobre los balcones y ventanas.

Requerimiento del titular de la actuación

"3.3. BALCONES Y VENTANAS. *Los planos de la licencia que se está impugnando tienen balcones y ventanas enfrentadas al EDIFICIO MILANO, lo que desconoce y viola el art. 935 del C.C., que dispone lo propio en relación con la servidumbre legal de luz.*

No se pueden tener ventanas, balcones, miradores y azoteas que den vista a las habitaciones del predio vecino, a menos que intervenga a una distancia mínima de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos



"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.

Estos balcones y azoteas sobresalientes están afectando el retroceso mínimo y aislamiento que deben tener las dos edificaciones, por lo que por este aspecto también es indebida la licencia otorgada".

Concepto Secretaría de Planeación Distrital

El artículo 935 del Código Civil, mencionado, hace referencia a las Especificaciones de las distancias entre construcciones, así:

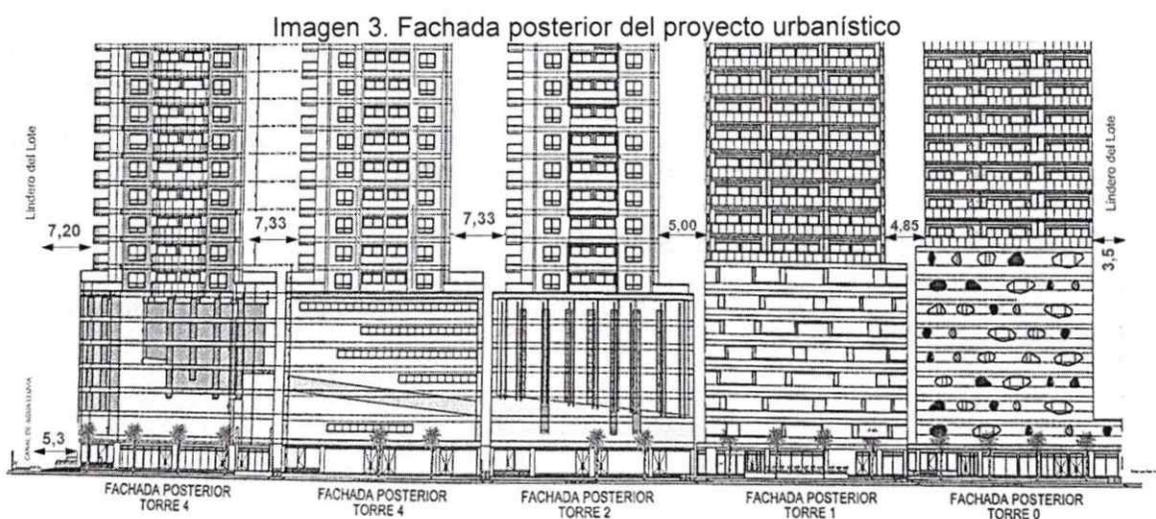
Artículo 935. Especificaciones de las distancias entre construcciones.

No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros.

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.

Teniendo en cuenta lo anterior, y revisados los planos arquitectónicos Resolución 0215 de 2015 (No. 19/27_Fachada Frontal General; No. 21/27_Fachada Posterior General) del proyecto, se verifica que la distancia desde las ventanas y balcones que se plantea entre las torres, superan los 3.0 metros de longitud, cumpliendo así con la normativa vigente.

Como se observa en la imagen 3, Fachada posterior del proyecto urbanístico sobre la calle Real del Cabrero, no hay afectación por aislamiento entre balcones y ventanas, los pisos destinados a apartamentos, cuentan con aislamientos entre los 4.85m y los 7.33m medidos entre la línea más saliente en los pisos de apartamentos partiendo de la proyección vertical de los parqueaderos. Así las cosas, la distancia de ventanas y balcones que se plantea entre las torres, superan los 3.0 metros de longitud, cumpliendo así con la normativa vigente.



Fuente: Plancha No. 21/27_Fachada Posterior. Resolución 0215 de 2015

d. Punto 4. Sobre el Uso del Suelo de los predios que conforman el proyecto urbanístico.

Requerimiento del titular de la actuación



10 OCT 2024

RESOLUCIÓN No. 5946 DE

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias”

“3.4. DESTINO RESIDENCIAL. Debe revisarse el destino de la licencia aprobada, en atención a que el predio colindante, en este caso, el EDIFICIO MILANO P.H., es un edificio netamente residencial, así como las otras dos torres existentes denominadas Torino y Napoli, igual son netamente residenciales, tal como consta en su propiedad horizontal. La licencia que se expide para Uso de la Edificación para Apartamentos turísticos – tiene una destinación totalmente diferente a la del Edificio Milano P.H., por lo que deben respetarse las normas correspondientes a los retrocesos y aislamientos, cuando como se pone de presente, el EDIFICIO MILANO P.H. es netamente residencial y puede verse afectado en su tranquilidad, paz y sosiego doméstico con la nueva construcción, cuyo destino es apartamentos, Turísticos, adicionalmente la valla instalada, foto anexa, dice “Uso Comercial 2, (apartahotel)”.

Al hacer evidente ante la Curaduría urbana No. 2 está violación a los aislamientos laterales contra el Edificio Milano, la Curaduría no dicen que la primera licencia que fue otorgada en el año 2014 fue para la construcción de un proyecto de 4 torres, como un solo proyecto de características y uso legal, por lo que según la Curaduría los aislamientos laterales son en los 2 extremos, no entre torres, lo cual carece de validez ya que las 3 torres existentes son NETAMENTE RESIDENCIALES no tienen nada en común, todas son totalmente independientes, no comparten nada, cada edificio tiene su propio reglamento de copropiedad horizontal individual y no existe ningún nexo jurídico de ninguna índole cada uno tiene su propia portería, administración, cerramientos, zonas sociales, reglamentos y normas individuales, cada edificio es una persona legal y físicamente Independiente y totalmente autónomas, y la torre que se pretende construir es de USO TURÍSTICO HOTEL, por lo que los aislamientos laterales se deben tomar y respetar a partir de la proximidad con el Edificio Milano, como vecino colindante.

Consultada la licencia inicial a que se hace referencia en el párrafo anterior, fue otorgada para este proyecto según resolución No. 0001 de 02 de enero de 2014, y textualmente dice: “Que de acuerdo con el plano de la localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado según plano de Uso del Suelo Urbano y de Expansión P.F.U. 2.A. de 5 en Conservación Urbana (CoA), y estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta Curaduría en comité de esta Curaduría en comité de fecha 06 de diciembre de 2013 y según consta en el acta No. 038, se verificó que la solicitud es licencia de construcción para cuatro edificaciones de uso residencial en 28 pisos”.

Como claramente se evidencia, la construcción que se pretende realizar viola lo aquí aprobado previamente por tratarse de una edificación para el Uso de Apartamentos turísticos, adicionalmente la valla instalada, foto anexa, dice “Uso Comercial 2 (apartahotel)”. Adicionalmente, la licencia impugnada según la valla instalada frente a la construcción corresponde a una edificación de “uso comercial 2” –apartahotel, pero en ninguna parte de ésta resolución se menciona que dicha obra cumple con los requisitos específicos y particulares que para este tipo de construcción exigen las autoridades correspondientes, ya que las exigencias para éste tipo de edificaciones por su condición son totalmente diferentes a los establecidos para una edificación de tipo residencial”.

Concepto Secretaría de Planeación Distrital

El uso del suelo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, es Residencial Tipo C, ver imagen 2.



RESOLUCIÓN No. 5946 DE 10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"



Imagen 4. Capa Uso del Suelo

Fuente: Midas v3. SPD. 2024

- Uso de Suelo
- MIXTO 2 [M2]
- RESIDENCIAL TIPO A [RA]
- RESIDENCIAL TIPO B [RB]
- RESIDENCIAL TIPO C [RC]
- ZONA VERDE [ZV]

Ahora bien, teniendo en cuenta el concepto AMC-OFI-0010276-2013 expedido por la Secretaría de Planeación Distrital, en el cual se establece lo siguiente: *de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, la carrera 3ª, se comporta como una vía Local V4, cuyas características están especificadas en el artículo 134, numeral 4º de la citada disposición. Para este tipo de vías, en relación con la actividad MIXTA II, que solicita se le habilite, el mismo Plan de Ordenamiento Territorial señala que "estas áreas de actividad, según su clasificación, se ubican convenientemente a lo largo de los corredores direccionado por el SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y SECUNDARIO. Esta norma, expresamente dispone la categoría de vías principales y secundarias para localizar este tipo de actividad, es por ello que textualmente señala:*

- 2.1. De vías nacionales y subregionales,
- 2.2. De vías arterias de penetración a la ciudad.
- 2.3. Sistema de vías colectoras
- 2.4. **Subsistema de vías locales.**
- 2.5. Sistema de vías acuáticas"

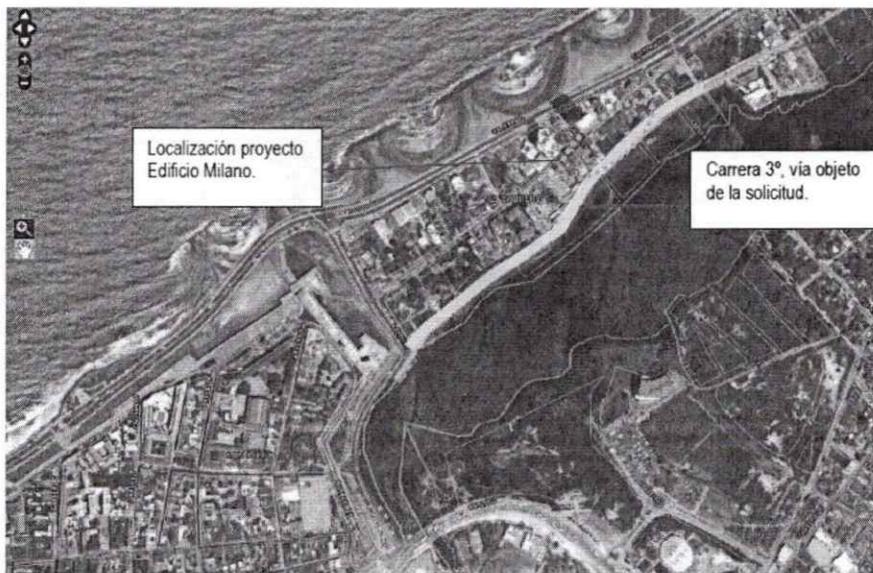


Imagen 1 plano de localización fuente SIG- SPD
Fuente: Oficio AMC-OFI-0010276-2013

Se conceptúa, que se admite para los predios señalados, la actividad Mixta II, y, a partir de ahí, mediante el AMC-OFI-0027722-2013 expedido por la Secretaría de Planeación Distrital



17 0 OCT 2024

RESOLUCIÓN No. 5946 DE

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

se aclara y corrige la Circular 2 de 2004, en relación a los índices de construcción aplicables a la actividad comercial 2, el cual se configura como uso principal dentro del área de actividad Mixto II, así mismo, el uso turístico se configura como compatible, de acuerdo al cuadro de uso del suelo No. 7:

ACTIVIDAD MIXTA 2	
USOS	
PRINCIPAL	Institucional 3, Comercial 2
COMPATIBLE	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial
COMPLEMENTARIO	Institucional 3 - Portuario 4
RESTRINGIDO	Institucional 4 y Comercio 3
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4

El uso de los servicios turísticos está relacionado con los establecimientos comerciales, ya que ambos comparten una dinámica similar y una vocación de servicio que se complementan mutuamente, expreso así en el artículo 256 del POT.

"SUB CAPITULO VII.- DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD TURÍSTICA EN SUELO URBANO. ARTÍCULO 256: ACTIVIDAD TURÍSTICA. Es aquella esencial para el desarrollo del país, que goza de especial protección del Estado, que implica actividades de recreación, esparcimiento y educación del visitante o turista, a través de la observación y el estudio de los valores naturales y artificiales del Distrito y de los aspectos culturales relacionados con ellos.

En ella se localizan los establecimientos de apoyo a las actividades ecoturísticas, etnoturísticas, agroturísticas y acuaturísticas según se definen en la Ley 300 de 1996, incluyendo los condominios turísticos, dentro del suelo suburbano y rural.

PARAGRAFO 1: ESTABLECIMIENTOS DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Los establecimientos de apoyo a la actividad turística hacen parte del grupo 2 de los establecimientos comerciales. Por lo tanto, deberán regirse a las normas específicas señaladas para las áreas de actividad comercial II.

PARAGRAFO 2: NORMATIVA DE CARÁCTER SUPERIOR los establecimientos mencionados en el párrafo anterior deberán cumplir las disposiciones contenidas en las normas superiores de carácter nacional, o específicas expedidas por la autoridad competente."

(Cursiva y subrayado fuera de contexto)

Se indica en adelante la definición del área de actividad Comercial 2 en la cual se incluye el concepto de "Apartahoteles", establecida en el Cuadro de Usos del Suelo No. 3. Reglamentación de la actividad comercial en suelo urbano y suelo de expansión.

COMERCIAL 2	
VENTA DE BIENES	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas). <i>(compra ventas-billares-SIA), agencia de aduanas, viveros)</i> Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, <u>apartahoteles</u> , residencias, salas de cine, casinos. (Circular No. 1 de 2003) Establecimientos de apoyo a la actividad turística

Adicional a lo anterior, el artículo 480 del POT de Cartagena, permite la actividad turística como uso principal para el barrio el Cabrero, dada su ubicación en la Periferia Histórica, así:



RESOLUCIÓN No. 5946 -DE- 10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

"OCTAVA PARTE. - REGLAMENTACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO, SU ÁREA DE INFLUENCIA Y LA PERIFERIA HISTÓRICA

CAPÍTULO VIII.- BARRIO EL CABRERO, MANGA Y PIE DE LA POPA.

ARTICULO 480. Usos Principales

Cultural, Histórico, Turístico y Residencial.

ARTICULO 481. Usos Complementarios.

En el sector del Cabrero se permite alojamientos turísticos, según los requisitos establecidos por la Corporación Nacional de Turismo o la Entidad que haga sus veces."

Así las cosas, el uso del suelo establecido para el proyecto urbanístico Condominio Milano es permitido, no viola la norma urbanística por cuanto están relacionados los usos turísticos y Comercial 2 en el área de actividad Mixto II, ni las licencias expedidas en función de la aplicación de los conceptos suscritos por la Secretaría de Planeación Distrital para tal fin.

e. Punto 5. Sobre los Parqueaderos del edificio Milano PH.

Requerimiento del titular de la actuación

"3.5. PARQUEADEROS, EL EDIFICIO MILANO P.H. tiene parqueaderos construidos hasta el piso 5° y del piso 6° en adelante existen apartamentos de uso residencial. Según los planos y la nueva licencia otorgada textualmente dice que del piso 2 al 7 se amplía la placa de parqueadero y el piso 8 será nuevo piso proyectado destinado para estacionamientos... lo cual implica que dichos parqueaderos quedarán pegados a los apartamentos del piso 6° al 8° del Edificio Milano P.H., sin respetarse la continuidad y los aislamientos correspondientes. Lo anterior va en contra de la normatividad correspondiente y de los derechos de los copropietarios del Edificio Milano P.H., como se aprecia en las aprobaciones impartidas ya que el piso 2° al piso 8°, se amplía la placa de parqueaderos y se cambia el uso de residencial a parqueaderos los cuales quedarán adosados a las unidades residenciales en esos pisos del Edificio Milano P.H.

De igual manera también en el piso 9° al piso 27 se incrementa el número de unidades de apartamentos pasando de 5 a 6 unidades, los cuales para construirlos y hacerlos caber de forma en que se pretende, viola los aislamientos laterales, desplazamientos y distancias requeridas contra el Edificio Milano, además se amplían los balcones de los apartamentos sin que ello sea permitido, adicional a las demás modificaciones aprobadas a partir del piso 9° lo cual adicional a las anomalías evidenciadas, estaría colapsando aún más la ya precaria red de servicios públicos y alcantarillado de la zona.

En general debe revisarse la licencia aprobada para que respete los aislamientos y continuidad con el edificio que colinda en este caso, EDIFICIO MILANO P.H."

Concepto Secretaría de Planeación Distrital

Revisados los planos arquitectónicos Resolución 0215 de 2015 (No. 21/27_Fachada posterior del proyecto, se verifica que cada torre tiene un número de pisos destinados a parqueaderos, los cuales cuentan con aislamientos entre estos y los pisos destinados a apartamentos, que superan los 3.0 metros de longitud, cumpliendo así con la normativa vigente. ver imagen 3, en el ítem 4.3 de la presente resolución.

f. Punto 6. Sobre el retiro del Canal de Aguas Lluvias.

Requerimiento del titular de la actuación

"3.6 BLOQUEO CANAL DE AGUAS LLUVIAS. En la Resolución No. 0215 de agosto 11 de 2015, se menciona "El solicitante aporó oficio No. EPA-OFI-003707-2013, expedido por el Establecimiento Público Ambiental EPA, en el cual se determinó al aislamiento retiro del proyecto de propiedad de la Sociedad Promotora Murano Cabrero S.A.S. ubicadas entre la vía Real del Cabrero y la Tercera avenida, debe respetar o dejar libre un retiro o aislamiento de 5.00 MTS, el cual debe conservarse en una franja paralela a todo lo largo del lindero lateral, izquierdo entrando desde la Calle Real del Cabrero comprendido entre el muro de



10 OCT 2024

5946

RESOLUCIÓN No. _____ DE

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

cerramiento del lote y el borde externo del canal pluvial actual, violando lo exigido y bloqueando el vertimiento de las aguas lluvias, lo cual ya está generando inundaciones sobre la calle real del Cabrero".

Concepto Secretaría de Planeación Distrital

En relación a lo mencionado, se valida en los planos arquitectónicos de la Resolución 0215 de 2015 (No. 19/27_Fachada Frontal General; No. 21/27_Fachada Posterior General), que se define un aislamiento de 5.0 metros a partir del borde exterior del canal de aguas lluvias.

Ahora bien, reiterado lo informado previamente, respecto a la competencia para ejercer el control urbano, en el escenario de evidenciar que las obras construidas no coinciden con lo establecido en los planos aprobados en los actos administrativos expedidos, la evaluación y concepto de este aspecto sería competencia del Inspector de Policía de la comuna correspondiente.

g. Punto 7. Sobre el Trámite

Requerimiento del titular de la actuación

"3.7. TRÁMITE INADECUADO. La solicitud de la licencia objeto de esta intervención se formula en la modalidad de MODIFICACIÓN de la licencia de construcción vigente.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.7. del decreto 1077 de 2015 modificado por el art. 4 del D. 1203 de 2017 se definen las solicitudes de licencia de construcción en sus diferentes modalidades así:

"La licencia de construcción y sus modalidades Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollan y complementan, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: (...)

2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

4. Modificación. Es la autorización para variar diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida".

Al tenor de las normas transcrita y de conformidad con la solicitud de la referencia, para que se pueda otorgar una licencia de construcción en la modalidad de modificación debe existir una EDIFICACIÓN EXISTENTE, lo que en el caso que nos ocupa indudablemente NO se presenta.

La licencia original concedida mediante la Resolución No. 0094 del 9 de junio de 2021, corregida mediante Resolución No. 0169 del 27 de julio de 2021, a la fecha no se ha concretado, esto es, la edificación no ha sido levantada: no existe.

Si la edificación NO EXISTE mal puede aplicarse la norma, por cuanto esta requiere como presupuesto indispensable que la construcción exista.

También conforme se indicó se está modificando totalmente la licencia original, ya que se está cambiando el uso del proyecto, lo que prohíbe la norma.

En realidad, la solicitud objeto de estudio, consiste en UNA NUEVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, que en consecuencia debe regirse por la actual normativa urbana.

Así las cosas, se presenta un TRÁMITE INDEBIDO e INADECUADO de solicitud de licencia de construcción en la modalidad de modificación, desconociéndose la Ley y por lo tanto transgrediéndose la normatividad urbana".

Concepto Secretaría de Planeación Distrital



RESOLUCIÓN No. 5946 DE 10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

Respecto a este punto y de acuerdo a la revisión efectuada a las diferentes licencias otorgadas para el proyecto, observa este despacho que la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 corresponde a una licencia por medio de la cual se autoriza la modificación del proyecto aprobado mediante resolución N° 0094 de 09 de junio de 2021, al respecto el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 establece:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

(...)

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

PARÁGRAFO 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública". (Subrayado y negrilla fuera del texto original)

De acuerdo con lo anterior, la Resolución 0222 de 2024 es una modificación efectuada a la licencia urbanística N° 0094 de 2021, la cual se encuentra vigente, por ello, no observa este despacho un inadecuado trámite frente a la modificación efectuada a la licencia N° 0094 de 2021, en el entendido que el artículo 2.2.6.1.1.1 prevé la posibilidad de modificar una licencia urbanística, siempre y cuando se encuentre vigente, entendiendo la modificación de la licencia como la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, escenario en el cual se encuentra la Licencia N° 0094 de 2021.

h. Punto 8. Sobre la Plusvalía

Requerimiento del titular de la actuación

"3.8.- PLUSVALÍA. Es indispensable que la licencia concedida se refiera a este tributo y si la obra licenciada corresponde a un hecho generador de la participación en la plusvalía, es necesario que este tributo sea solucionado en los términos de que tratan los arts. 73 y s.s. de la Ley 388 de 1997".

Concepto Secretaría de Planeación Distrital

Respecto a la participación en plusvalía, es importante aclarar que esta figura fue desarrollada en la Ley 388 de 1997, al estar en presencia de un tributo, la Constitución Política establece en su artículo 338 lo siguiente: *"Las leyes, ordenanzas o acuerdos que regulen contribuciones en las que la base sea el resultado de hechos ocurridos durante un período determinado, no pueden aplicarse sino a partir del período que comience después de iniciar la vigencia de la respectiva ley, ordenanza o acuerdo."* Así mismo, el artículo 363 constitucional establece que: *"El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad. Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad."*



RESOLUCIÓN No. 5946 DE 10 OCT 2024

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 0222 del 28 de mayo de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena de Indias"

En ese orden de ideas, dada la irretroactividad de las leyes en materia tributaria, es menester que primero se reglamente la plusvalía y posterior a ello se den los hechos generadores, como sería la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, en ese orden de ideas, para el caso del Distrito de Cartagena, el Decreto 0977 de 2001, Plan de Ordenamiento territorial como hecho generador, se dio antes de la reglamentación de la plusvalía.

Bajo las anteriores consideraciones se logra establecer que la administración liquidó el efecto plusvalía con base en un hecho acaecido con anterioridad a la expedición de la reglamentación del tributo por parte del Concejo Distrital, contrariando con ello el principio de la irretroactividad de la ley tributaria, por lo anterior, el cobro de plusvalía no se aplica en el Distrito de Cartagena, hasta tanto se produzcan los hechos generadores de forma posterior a la reglamentación de la Plusvalía.

Por lo anterior, observa este despacho que los argumentos presentados por el recurrente resultan improcedente.

En consideración de lo anterior, esta autoridad,

RESUELVE

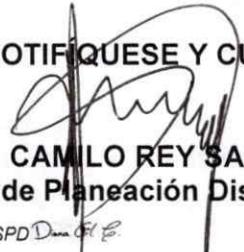
ARTÍCULO PRIMERO: NO APELAR y en consecuencia **CONFIRMAR** en todos sus apartes lo dispuesto en la Resolución N° 0222 del 28 de mayo de 2024 *"Por medio de la cual se concede modificación de la licencia vigente, al proyecto aprobado mediante Resolución N°0094 de 09 de junio de 2021, corregida mediante Resolución N° 0169 de 27 de julio de 2021, sobre los predios ubicados en el barrio El Cabrero, Carrera 2 N° 41- 328, Lote 1, Carrera 2 N° 41-328, Lote 1, Carrera 2 N° 41- 328, Lote 4, Carrera 3 N° 41- 329, Carrera 2 N° 41-328, Lote 2 y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la torre 1 correspondientes a "Murano Centro 2", por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente acto administrativo al señor JUAN GABRIEL TOVAR ROZO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 79.781.255, en su calidad de representante legal de la Sociedad INVERMETROS S.A.S, administradora del Edificio MILANO PH, a la dirección CRA 2 No 42 A-70 Barrio El Cabrero y al correo electrónico: edimilano01@gmail.com , en los términos del capítulo V del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o la norma que lo complementa y/o modifique.

ARTÍCULO TERCERO: Una vez notificada esta resolución, **DEVUÉLVASE** a su despacho de origen para lo pertinente.

Dado en Cartagena de Indias, 10 OCT 2024

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


CAMILO REY SABOGAL
Secretario de Planeación Distrital de Cartagena

Proyectó: Diana Gil – Asesora Jurídica Externa SPD 

Proyectó: Marta López – Asesora técnica Externa SPD

Revisó: Paola Saladén Sánchez – Asesora Jurídica Externa SPD 