



"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 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 como 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 radicado No 13001-1-24-0348, de la Curaduría Urbana No 1, la señora Deicy Mireya Rey Monquirá, identificada con la cédula de ciudadanía No 40.445.177, actuando en calidad de representante legal de Jácome & Rey S.A.S, sociedad identificada con el NIT 901489716-2, radicó solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para el lote ubicado en el corregimiento de Santa Ana, Isla de Barú, jurisdicción del Distrito de Cartagena, registrado con Matricula Inmobiliaria 060-277009 y Referencia Catastral 00-04-0001-1074-0083.



06 FEB 2025

RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias"

Que de la revisión efectuada por la Curaduría No 1, se expidió el acta de observaciones y correcciones CU1-CAA-000513 del 27 de junio de 2024, notificada el 28 de junio del mismo año, en la que se le solicitó al interesado hacer una serie de correcciones y aclaraciones al proyecto, sin lo cual no se podría resolver la solicitud de licencia urbanística.

Que mediante oficio radicado el día 25 de junio de 2024, complementado con documentos radicado el día 6 de agosto de 2024, el solicitante dio respuesta al acta de observaciones y correcciones del respectivo trámite.

Que dentro de la revisión efectuada por la Curaduría No 1, consideró que el solicitante no subsanó las observaciones efectuadas.

En consecuencia de lo anterior, mediante Resolución L-13001-1-24-0485 del 2 de septiembre de 2024, la Curaduría Urbana No 1, negó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva dentro del radicado 13001-1-24-0348.

Que fue presentada ante la curaduría No 1, recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo referenciado previamente, mediante el cual se negó la licencia solicitada, recurso interpuesto por parte de la señora Deicy Mireya Rey Monquirá en el que solicita:

- 1- *Se revoque en su integridad la decisión tomada en la Resolución No 0485 de 2 de septiembre de 2024.*
- 2- *Se conceda la licencia de construcción de obra nueva solicitada bajo el radicado 13001-1-24-0348.*

Que mediante Resolución L-13001-1-24-0617 del 24 de octubre de 2024, la Curaduría N° 1, resolvió el recurso de reposición presentado, ordenando no reponer la resolución L-13001-1-24-0485 de septiembre 2 de 2024 y concediendo el recurso de apelación presentado por la solicitante.

Que mediante radicado identificado con código EXT-AMC-24-0161688 del 11 de diciembre de 2024, el Arquitecto LEOPOLDO ENRIQUE VILLADIEGO CONEO, en su calidad de CURADOR URBANO No 1 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:

"En cuanto al primer requerimiento que esta entidad considera incumplido, me permito manifestar que el día 6 de agosto de la presente anualidad el Arquitecto EDMON CASTAÑO OSORIO, allegó a este expediente los planos arquitectónicos con los requerimientos exigidos por ustedes según las observaciones internas que esta misma entidad efectuó en fecha 4 de junio de 2024, según consta en documentos radicado CU1 2024-2496 de fecha 6 de junio de 2024 donde se entregaron los planos arquitectónicos 01-02-03-04-05 y radicado CU 1 2024-2822 el cual anexa al expediente los planos arquitectónicos Nos: 06-



RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias”

07-08 documentos que no fueron observados en su integridad para emitir la resolución que se repone.

Con respecto al segundo requerimiento incumplido se reitera lo arriba manifestado y es que en su poder se encuentran los planos debidamente corregidos y con las especificaciones de coordenadas geográficas del predio objeto de esta licencia, encontrándose de esta forma subsanado en debido tiempo esta falencia.

El tercer requerimiento se encuentra infundado como quiera que el proyecto que se pretende desarrollar no está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, como puede observarse en la resolución No 0251 de 06 de septiembre de 2013, es un proyecto de urbanización, y no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo tanto no es procedente que nos exijan el aporte de normativa de copropiedades y mucho menos de planos que deban autorizar y sellar la misma por que el predio objeto de esta solicitud está regulado por lo dispuesto en la mencionada resolución, donde claramente se sometió el proyecto a la clasificación del uso residencial tipo A, dando aplicación al art 238 del decreto 0977 de 2001: ZONA DE ESTACIONAMIENTO SOBRE VÍAS. Las zonas de estacionamiento en la vía no pierden su carácter de espacio público y no generan derechos para los particulares, que, por delegación de la autoridad distrital, reciban autorización temporal para recaudar los cobros por el estacionamiento vehicular, dejando claro que las vías no son privadas como sería el caso de la propiedad horizontal.

(...)

Cuarto requerimiento: Falta de firma en el estudio de suelo.

En aplicación de la norma jurídica y urbanística aplicable al caso, especialmente en relación con las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Resolución 1025 de 2021 y el plan de ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena.

Asumo que con este argumento se pretende manifestar que el estudio de suelo presentado carece de autenticidad por la falta de firma incurriendo en “exceso ritual manifiesto” cuando la autoridad judicial considera que no es autentico un memorial que carece de firma, sin tener en cuenta los demás elementos que permiten dar certeza acerca de su autor.

Con lo anteriormente expuesto concluyo que la Curaduría No 1 de Cartagena mediante resolución 0485 expedida el 2 de septiembre de 2024, debe ser revocada por incurrir en una falsa motivación, en consideración a que la motivación la realizó de manera errada y sin ninguna justificación fáctica o legal, la administración omitió tener en cuenta hechos que si estaban demostrados y que si hubiesen sido considerados habrían conducido a una decisión sustancialmente diferente, o bien que los hechos que la administración tuvo en cuenta como motivos determinantes de la decisión no estuvieron debidamente probados dentro de la actuación administrativa”.

PRETENSIONES DEL RECURSO

- 1- Se revoque en su integridad la decisión tomada en la Resolución No 0485 de 2 de septiembre de 2024.
- 2- Se conceda la licencia de construcción de obra nueva solicitada bajo el radicado 13001-1-24-0348.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO



RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias"

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.

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.



RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias"

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 la señora **DEICY MIREYA REY MONQUIRÁ**, identificada con la cédula de ciudadanía No 40.445.177 de Villavicencio, en calidad de representante legal de JÁCOME & REY S.A.S, identificada con NIT 901489716-2, 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.

Una vez revisado los argumentos presentados por el recurrente frente a la decisión asumida por la Curaduría Urbana No1 fue posible observar lo siguiente:

- 1- La Resolución L-13001-1-24-0485 del 2 de septiembre de 2024, expone cuatro requerimientos los cuales a criterio de la Curaduría no fueron subsanados por parte del solicitante dentro de las observaciones presentadas en el Acta de Observaciones y Correcciones, estas observaciones corresponden a las siguientes:

"Que en atención a lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, y con la expedición y notificación del acta de observaciones, el solicitante tenía a cargo el deber de efectuar correcciones respecto de la revisión urbanística, arquitectónica y estructural, asunto con el que no cumplió según se determinó por parte de esta Curaduría Urbana a partir del estudio de la documentación aportada, específicamente en los siguientes aspectos:

1. *Primer requerimiento incumplido: Los planos deben estar emplazados dentro del predio general*
2. *Segundo requerimiento incumplido: Los planos deben contener coordenadas geográficas del predio*
3. *Tercer requerimiento incumplido: Debe aportar normativa interna aplicada al proyecto para realizar su estudio técnico y los planos deben estar sellados*
4. *Cuarto requerimiento incumplido: Falta firma de estudio de suelos."*

A continuación, este despacho procederá a analizar cada uno de los requerimientos efectuados por el Curador Urbano de acuerdo con las pruebas que obran en el expediente, en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias”

1. Sobre el Primer requerimiento incumplido: Los planos deben estar emplazados dentro del predio general, se observa en el expediente, que se aporta el plano No. 01_localización y cuadro de áreas, mediante el radicado CU1 2024-2496 y CU1 2024-2822 el cual No cumple con el requerimiento de la Curaduría, sin embargo, a pesar de no ser un requisito taxativo en la norma, el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, faculta al Curador para que dentro del Acta de Observaciones y Correcciones se pueda aportar aquellos documentos adicionales que sean necesarios para decidir sobre la solicitud.

En cumplimiento de ello, el Curador Urbano dentro de su análisis precisa que: *“De acuerdo con la revisión del expediente, se encuentra que los planos aportados con el fin de subsanar las observaciones siguen sin cumplir lo requerido en este punto, debido a que no se muestra el proyecto con respecto a la ubicación del lote y su entorno inmediato. El emplazamiento efectuado es insuficiente debido a que no ofrece claridad acerca de la ubicación del predio, el entorno y sus colindancias, de modo que puede establecerse la orientación y distribución general del proyecto”*.

Es por lo anterior que, si bien la norma establece unos documentos taxativos para el proceso de radicación de una solicitud de licencia urbanística, el Acta de Observaciones y Correcciones obedece a una instancia procesal posterior al acto de radicación, donde la misma norma faculta al Curador para que, en el marco del estudio urbanístico, técnico, jurídico y arquitectónico que desarrolla, pueda solicitar documentación adicional de cara a la necesidad que se amerite para cada proyecto.

2. Sobre el Segundo requerimiento incumplido: Los planos deben contener coordenadas geográficas del predio manifestado por el Curador Urbano No. 1, se observa en el expediente, que se aporta el plano No. 01_localización y cuadro de áreas, mediante el radicado CU1 2024-2496 y CU1 2024-2822 el cual No contiene la grilla de coordenadas. La Curaduría se pronunció de conformidad con la normativa.

3. Sobre el Tercer requerimiento incumplido: Debe aportar normativa interna aplicada al proyecto para realizar su estudio técnico y los planos deben estar sellados. Reiterando lo informado en la primera observación, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, en el Acta de Observaciones y Correcciones el Curador Urbano tiene la facultad para solicitar documentación adicional que se requiera para decidir sobre la solicitud.

Ahora bien, es importante recordar que el Decreto 0977 de 2001- Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena, establece en su artículo 356 y ss, la reglamentación de la urbanización y/o parcelación, por lo cual, la reglamentación requerida por el Curador Urbano, en los términos del POT, se requiere no solo para la licencia urbanística de parcelación, sino también para la licencia de urbanización, por lo anterior, lo informado por la recurrente en este punto, no resulta ser acertado, en el entendido que, indistintamente de encontrarnos en presencia de un proceso de urbanización o de parcelación, se requerirá de una reglamentación interna que prescriba las normas de la zonificación correspondiente, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, aislamientos, avances, conjuntos, y las demás que no estén comprendidas en el reglamento de zonificación.



RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias”

Por consiguiente, teniendo en cuenta que los procesos de urbanización y parcelación deben tener una reglamentación interna, el Curador no puede desconocer esta normatividad, con el objetivo que aquello que se construya sea acorde a la reglamentación aprobada para el proyecto urbanístico, en ese orden de ideas, del urbanismo generado se debió materializar una reglamentación interna la cual será la aplicada para el proyecto presentado por la recurrente.

4. Sobre el Cuarto requerimiento incumplido: Falta firma de estudio de suelos, se observa en el expediente, que el Estudio Geotécnico para la Construcción de Proyecto Mixto Condominio Barú Paradise – Lote 36, No se encuentra firmado por el ingeniero. La Curaduría se pronunció de conformidad con la normativa.

C. PRECISIONES FRENTE A LOS CERTIFICADOS DE USO DEL SUELO Y SOBRE LA UBICACIÓN DEL PREDIO CON REFERENCIA CATASTRAL 00-04-0001-1074-0083.

Teniendo en cuenta la relevancia que tuvo el certificado de uso del suelo identificado con código AMC-OFI-0021042-2013 tanto en los argumentos de la recurrente, como en la decisión tomada por la Curaduría Urbana N 1, considera pertinente esta Secretaría efectuar las siguientes precisiones:

El Decreto 1077 de 2015 establece en su artículo 2.2.6.1.3.1, respecto a otras actuaciones relacionadas con la expedición de licencias lo siguiente:

“2. Concepto de norma urbanística. *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”.* (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

De acuerdo con lo anterior, un concepto de norma urbanística no otorga ningún tipo de derecho ni obligación al peticionario y no modifica derechos que se hayan reconocido mediante una licencia urbanística, es por lo anterior que, la expedición del concepto AMC-OFI-0104093-2022 no constituyó la materialización de un derecho a favor del solicitante, pues el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.1 es claro en establecer que, el único acto administrativo por medio del cual se puede materializar una actuación urbanísticas es a través de una licencia urbanística, tal como se cita a continuación:

“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. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación,*



RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias”

adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma”. (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

Aclarado que, el único acto administrativo que otorga derechos de desarrollo y construcción en materia urbanística es la licencia urbanística, resulta pertinente precisar la competencia para la expedición de licencias, a lo cual se cita el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015 que establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.3 Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo anterior será competencia de los municipios y distritos. No obstante, los curadores urbanos al expedir licencias de construcción para predios que se ubiquen en sectores urbanizados o desarrollados podrán autorizar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes con el predio o predios objeto de licencia, la cual se otorgará siguiendo las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas por la reglamentación vigente para la intervención del espacio público. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso se podrá desmejorar las condiciones existentes en el espacio público antes de la ejecución de la obra”. (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

De acuerdo con lo presentado, la autoridad competente para expedir licencias urbanísticas en aquellos municipios o distritos donde exista la figura, es la Curaduría Urbana, en el caso del Distrito de Cartagena, existen dos curadurías, por lo cual, la Secretaría de Planeación carece de competencias para expedir licencia urbanística de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción.

Por otro lado, el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 de la norma ibidem establece lo siguiente:

“PARÁGRAFO 2. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: **el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto,** la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse



RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

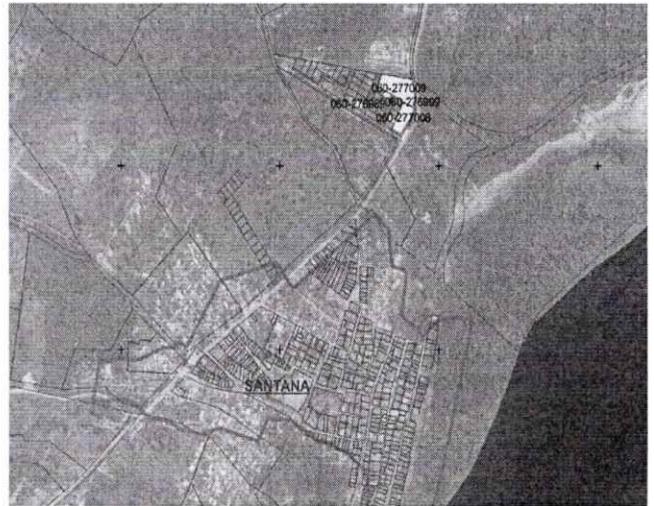
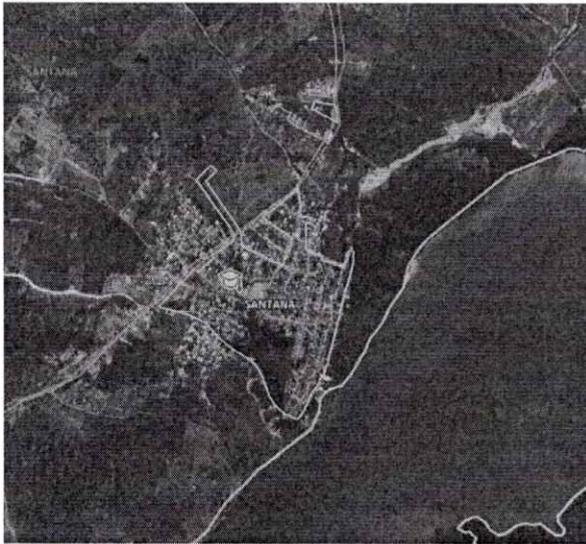
“Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias”

al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuáles fue expedida”.

Por lo anterior, el curador urbano dentro del estudio y expedición de una licencia, tiene total facultad para informar la norma urbanística aplicable al predio o predios objeto del proyecto, dado que, como parte del proceso de expedición de una licencia urbanística hace parte de sus obligaciones, informar al solicitante la normatividad aplicable.

En ese orden de ideas, el peticionario contaba con la posibilidad de solicitar a la curaduría la normatividad aplicable en el marco del proceso de expedición de una licencia, al ser la autoridad competente para su expedición.

Ahora bien, aclarado lo anterior, procede este despacho a precisar la localización del predio con Referencia Catastral 00-04-0001-1074-083 y Matrícula Inmobiliaria 060-277009, el cual se encuentra localizado en el Corregimiento Santa Ana – Isla de Barú.



Fuente: SIG SPD- diciembre 2024.

De acuerdo con la información suministrada por el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, fue posible precisar que el predio con Referencia Catastral 00-04-0001-1074-083 se encuentra ubicado por fuera del centro poblado del corregimiento de Santa Ana, y de acuerdo con el plano de Formulación General 5B de 5 del Decreto 0977 de 2001, el predio se encuentra clasificado como suelo SUBURBANO, por lo cual deberá ser objeto de aplicación de la normatividad prevista en el cuadro No 8 ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO.

D. DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Aclaradas y resueltas cada una de las observaciones presentadas por el Curador urbano No1 y el recurrente correspondiente a la Resolución L-13001-1-24-0617 del 24 de octubre de 2024, considera pertinente este despacho efectuar una revisión al procedimiento de expedición de licencias urbanísticas, por lo cual a continuación citamos el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. Los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso. Tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para



RESOLUCIÓN No 0650 DE 06 FEB 2025

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias"

resolver **las solicitudes de licencias** y de modificación de licencia vigente **pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento** contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma". (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

De acuerdo con el artículo anterior, el Curador Urbano al momento de efectuar el estudio de una solicitud de licencia, podrá pronunciarse en tres sentidos, bien sea, otorgando la licencia, negando la solicitud o declarando su desistimiento.

Ahora bien, frente a la figura del desistimiento, el artículo 2.2.6.1.2.3.4 de la norma ibidem, establece en qué casos procede, contemplando los siguientes:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.4 Desistimiento de solicitudes de licencia. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.

Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cuál procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud". (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

De acuerdo con los hechos que motivaron la expedición de la Resolución L- 13001-1-24-0485 del 2 de septiembre de 2024, el Curador manifiesta que el solicitante no subsanó las observaciones y requerimientos efectuados mediante el acta de observaciones CU1-CAA-000513 del 27 de junio de 2024, lo que motivó a negar la expedición de la licencia solicitada.

De acuerdo con las pruebas que obran en el expediente y las consideraciones expuestas por la Curaduría Urbana No 1 y el recurrente, las observaciones presentadas en el acta de observaciones y correcciones son de forma, dado que obedecen a la falta de firmas o el aporte de documentos o planos ajustados para el estudio correspondiente por parte de la Curaduría.

En ese orden de ideas, en atención al procedimiento fijado en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015, dado que el no reconocimiento de la licencia obedece al incumplimiento de los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones, el Curador Urbano debió ordenar el archivo de la solicitud por desistimiento, permitiéndole al solicitante volver a presentar su solicitud, ajustando el proyecto en atención a las observaciones efectuadas por la Curaduría.

En virtud de las consideraciones presentadas, para el caso objeto de estudio, evidencia este despacho que no le asiste razón al recurrente frente a los argumentos presentados, dado que los requerimientos efectuados por el Curador Urbano No1 en el acta de observaciones y correcciones, se ajustan a los parámetros normativos establecidos por el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 0977 de 2001.

Ahora bien, a pesar de ser acertado el análisis efectuado por la curaduría frente al acta de observaciones y correcciones, la decisión asumida por ese despacho no se ajusta al procedimiento establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015, en el entendido que, ante el incumplimiento de los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones, la norma prevé como parte del procedimiento, el



RESOLUCIÓN No. 0650 DE 06 FEB 2025

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 02 de septiembre de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias"

desistimiento y archivo de la solicitud, para que, en virtud del derecho que le asiste al solicitante pueda presentar nuevamente su petición.

Por lo anterior, este despacho revocará la decisión expedida mediante Resolución L-13001-1-24-0485 del 2 de septiembre de 2024, en virtud de la cual negó la solicitud de licencia urbanística, y en su lugar procederá a ordenar el desistimiento y archivo de la petición.

En consideración de lo anterior, esta autoridad,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR el artículo primero de la Resolución L-13001-1-24-0485 del 2 de septiembre de 2024, en su lugar, este despacho ordena el **ARCHIVO** por **DESISTIMIENTO TÁCITO** de la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sobre el predio con Matrícula Inmobiliaria 060-277009 y Referencia Catastral 00-04-0001-1074-0083, con radicado 13001-1-24-0348, presentada por la señora Daicy Mireya Rey Moniquira, identificada con cédula de ciudadanía 40.445.177 actuando en calidad de representante legal de Jácome & Rey S.A.S, sociedad identificada con NIT 901489716-2. Una vez en firme la presente decisión el interesado podrá presentar nueva solicitud.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente acto administrativo a la señora DEIDY MIREYA REY MONIQUIRA, identificada con cédula de ciudadanía 40.445.177 actuando en calidad de representante legal de Jácome & Rey S.A.S, sociedad identificada con NIT 901489716-2, a la dirección Transversal 52 No, 21C-52 Barrio Alto Bosque o a los correos electrónicos: reydeicy@hotmail.com y jacomereysas@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, 06 FEB 2025

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

06 FEB 2025

CAMILO REY SABOGAL
Secretario de Planeación Distrital de Cartagena

Proyectó: Diana Gil – Asesora Jurídica Externa SPD Diana Gil

Vo. Bo.: Paola Saladén Sánchez – Asesora Jurídica Externa SPD

Notificación electrónica de la Resolución N° 0650 de 06 de febrero de 2025 - Recurso de Apelación contra Res. L-13001-1-24-0485 de 2024 CU N°1

Desde Atencion al Ciudadano Planeacion <atencionalciudadano.planeacion@cartagena.gov.co>

Fecha Jue 06/02/2025 11:57

Para reydeicy@hotmail.com <reydeicy@hotmail.com>; jacomereysas@gmail.com <jacomereysas@gmail.com>

 1 archivo adjunto (3 MB)

Res. 0650 del 06-feb-25 RECURSO APELACION RES. L-13001-1-24-0485 DE 2024 CU 1.pdf;

Señora

DEIDY MIREYA REY MONQUIRA

Representante Legal JACOME & REY S.A.S.

Cordial saludo,

Por medio de la presente, la Secretaria de Planeación Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural se permite notificarle electrónicamente de la Resolución N° 0650 de 06 de febrero de 2025, "Por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución L-13001-1-24-0485 de 2024 emitida por la Curaduría Urbana N° 1 de Cartagena de Indias"

Se anexa copia electrónica del citado acto administrativo.

Lo anterior, en términos del capítulo V del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o la norma que lo complementa y/o modifique

Atentamente,

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

Apreciado ciudadano(a), se le informa que esta dirección de correo electrónico es utilizada **únicamente** para envío de información de la **SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL** de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias; por lo que su consulta o solicitud no podrá ser atendida por este correo. Por favor dirigir su solicitud al link: <https://app.cartagena.gov.co/pqrsd/> ó de manera presencial en las Ventanilla Única de Atención al Ciudadano (VUAC)

Si imprime este correo no olvide depositarlo en el contenedor GRIS cuando no le resulte útil. Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información CONFIDENCIAL.

Si no es usted el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le agradecemos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.