

Entidad originadora:	<i>Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</i>
Fecha (dd/mm/aa):	<i>01/04/25</i>
Proyecto de Decreto/Resolución:	<i>“Por medio de la cual” se modifica y se adiciona la Resolución 2362 de 18 de diciembre de 2008, ‘Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional ‘Ciudad del Bicentenario’ del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias’, en el Departamento de Bolívar” modificada por las Resoluciones 2538 de 2009, 2744 de 2010, 361 de 2012 y 075 de 2013</i>
<p>1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.</p> <p>En ejercicio de las competencias otorgadas al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 3571 de 2011, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial, a través de la Subdirección de Espacio Urbano y Territorial – SATOUI -estudia constantemente el régimen normativo vigente en materia de ordenamiento, planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial, lo cual incluye el trámite de las iniciativas de Macroproyectos de Interés Social Nacional - MISN y/o sus modificaciones, que son presentadas al Ministerio.</p> <p>En dicho proceso, durante la etapa de ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) “Ciudad del Bicentenario”, la Fundación Mario Santo Domingo, identificó la necesidad de efectuar ajustes y/o modificaciones a la Resolución de adopción No. 2362 del 18 de diciembre de 2008 y a las demás resoluciones modificatorias, con el fin de garantizar y optimizar el desarrollo de la infraestructura urbanística.</p>	
<p>2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO</p> <p>El ámbito de aplicación de la Resolución es el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad del Bicentenario, localizado en el Distrito de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar.</p> <p>Los sujetos a quienes va dirigido son el Promotor, Fundación Santo Domingo, el Distrito de Cartagena de Indias y demás interesados en la ejecución del MISN.</p>	
<p>3. VIABILIDAD JURÍDICA</p> <p>3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo</p> <p>La Resolución bajo análisis se fundamenta en las siguientes normativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 1151 de 2007: Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010, la cual facultó al Gobierno Nacional para adoptar Macroproyectos de Interés Social Nacional. 	

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

- **Decreto 1077 de 2015:** Reglamentación de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, estableciendo los requisitos y procedimientos para su adopción y modificación.
- **Resolución 204 de 2011**, modificada por las Resoluciones **967 de 2015 y 453 de 2022**, que establece el procedimiento para modificar los Macroproyectos de Interés Social Nacional.
- **Sentencia C-149 de 2010 de la Corte Constitucional:** Declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, pero permitió que los macroproyectos en curso pudieran continuar.
- **Acción Popular No. 2013-002018-00 (Sentencia de 2017):** Ordena a las autoridades flexibilizar normativas para proteger a los habitantes de edificaciones irregulares en el predio Magulla.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Constitución Política y la Ley 1469 de 2011 se encuentran vigentes, al igual que la Resolución 2362 del 18 de diciembre de 2008, del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT-, las cuales son objeto de modificación a través del presente proyecto normativo.

la Resolución 2362 del 18 de diciembre de 2008, el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT-, adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario", la cual se encuentra vigente a la fecha, no obstante, ha sido modificada en alguno de sus artículos, como se señala en el numeral 3.3.

3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

Mediante las Resoluciones 2538 del 17 de diciembre de 2009, 2774 del 31 de diciembre de 2010, 0361 del 13 de junio de 2012 y 0725 del 19 de noviembre de 2013, fue modificada la Resolución 2362 del 18 de diciembre de 2008, que adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario" del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en los siguientes aspectos:

- Precisión en la delimitación del área del Macroproyecto, producto del levantamiento topográfico detallado.
- Redefinición de las Unidades de Ejecución -UE-.
- Modificación de las áreas de actividad y usos del suelo.
- Modificación en la estructura de movilidad y zonas públicas para parques y equipamientos
- Determinación en los porcentajes de VIS/VIP para el desarrollo del Macroproyecto.
- Modificación, ajuste y complementación de las normas urbanísticas aplicables al área del Macroproyecto.
- Ajuste en la estructuración financiera y de gestión del Macroproyecto.
- Actualización del Documento Técnico de Soporte.

El presente proyecto normativo incorpora las siguientes disposiciones:

- Modificar el artículo 2 de la Resolución 2362 de diciembre 18 de 2008, **Delimitación del área de planificación objeto del Macroproyecto.**
 - Modificar el artículo 3 de la Resolución 2362 de diciembre 18 de 2008, **Documentos anexos.**
 - Modificar el artículo 5 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Conformación del**

área de planificación.

- Adicionar el Artículo 5B a la Resolución No. 2362 de 2008 (Adicionada por la Resolución 0361 de 2012 en su Art 6), **Zonas de reglamentación del Macroproyecto.**
- Adicionar el Artículo 5C a la Resolución No. 2362 de 2008, **Proyecto urbanístico y áreas generales del área de modificación del Macroproyecto.**
- Modificar el CAPITULO II "SISTEMA AMBIENTAL", contemplado en el artículo 6 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **SISTEMA AMBIENTAL DEL ÁREA OBJETO DE MODIFICACIÓN DEL MACROPROYECTO. Estructura ecológica principal del Macroproyecto.**
- Modificar el Artículo 6A, incorporado a la Resolución No. 2362 de 2008 a través de la Resolución Modificatoria 0361 de 2012, **Áreas de conservación ambiental.**
- Modificar el Artículo 6B, incorporado a la Resolución No. 2362 de 2008 a través de la Resolución Modificatoria 0361 de 2012, **Obligaciones ambientales en la etapa de ejecución.**
- Modificar el Artículo 6C a la Resolución número 2362 de diciembre 18 de 2008, **Zonas de cesión de manejo especial en el área objeto de modificación No. 1.**
- Adicionar el artículo 6D a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Áreas de afectación por redes primarias de servicios públicos.**
- Modificar el artículo 7 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Sistema vial.**
- Modificar el artículo 8 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Malla vial arterial.**
- Modificar el artículo 8ª de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008; **Tratamiento paisajístico en la malla vial arterial.**
- Modificar el artículo 9 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Malla vial principal y principal especial.**
- Modificar el artículo 10 a la Resolución 2362 de diciembre 18 de 2008, **Malla vial intermedia.**
- Modificar el artículo 11 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Malla vial local.**
- Modificar el artículo 11A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Accesos vehiculares.**
- Adicionar el artículo 12A a la Resolución 2362 de diciembre 18 de 2008, **Obligaciones urbanísticas para el área objeto de Modificación No. 1.**
- Modificar el artículo 13 de la Resolución No. 2362 de 2008 modificado por el artículo 22 de la Resolución 0361 de 2012, **Servicios públicos del área objeto de modificación No. 1.**
- Modificar el artículo 14 de la Resolución No. 2362 de 2008 modificado por el artículo 22 de la Resolución 0361 de 2012, **Sistema de acueducto y alcantarillado 1.**
- Adicionar el artículo 15A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Sistema de energía eléctrica del área objeto de modificación No. 1**
- Modificar el artículo 13 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Servicios Públicos.**
- Adicionar el artículo 13 A a la Resolución 2362 de diciembre 18 de 2018, **Servicios públicos del área objeto de modificación No. 1.**
- Modificar el artículo 15 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Sistema de energía eléctrica.**
- Adicionar el artículo 17B a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Sistema de espacio público para el área objeto de modificación.**
- Adicionar el artículo 18A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Cesiones y localización para parques y zonas verdes del área objeto de modificación No.1**
- Modificar el artículo 20C de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Normas de localización, usos y edificabilidad de las cesiones para equipamientos públicos en el área objeto de modificación No 1.**

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

- Adicionar el artículo 20D a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Compensación y sustitución de suelos para equipamientos comunales públicos.**
- Adicionar el artículo 25 B a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Áreas de actividad.**
- Adicionar el artículo 25 C a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Usos del suelo por área de actividad.**
- Adicionar el artículo 26B a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Usos del suelo para el área objeto de modificación.**
- Adicionar el artículo 27A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Manzanas y supermanzanas en el área objeto de modificación.**
- Adicionar el artículo 28A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Organización de las unidades prediales en el área objeto de modificación.**
- Adicionar el artículo 29A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Manejo de Alturas, Aislamientos, antejardines permitidos para el área objeto de modificación.**
- Adicionar el artículo 30A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Cerramientos. Para el área objeto de modificación No. 1.**
- Adicionar el artículo 31A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Estacionamientos.**
- Adicionar el artículo 32A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Equipamiento Comunal Privado del área objeto de modificación No. 1 del macroproyecto.**
- Adicionar el artículo 34B a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Destinación de suelo para VIS/VIP en el área objeto de modificación No. 1 del macroproyecto.**
- Adicionar el artículo 36B a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Índices de edificabilidad para el área objeto de modificación No. 1 del macroproyecto.**
- Adicionar el artículo 40A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Definición de las unidades de ejecución.**
- Adicionar el artículo 43A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Cesiones obligatorias de suelo para el área objeto de modificación No. 1.**
- Adicionar el artículo 44A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Distribución de las cesiones en el área objeto de modificación No. 1 del macroproyecto.**
- Modificar el artículo 44A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Lineamientos urbanísticos para futuros desarrollos.**
- Adicionar el artículo 47A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Uso del suelo obligatorio en cada unidad de ejecución en el área objeto de modificación No. 1 del macroproyecto.**
- Modificar el artículo 47D de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008 adicionado mediante el artículo 66 de la Resolución 361 de 2012, **Cargas locales.**
- Modificar el artículo 47E a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008 adicionado mediante el artículo 67 de la Resolución 361 de 2012, **Suelo para cargas generales.**
- Modificar el artículo 47G a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008 adicionado por el artículo 69 de la Resolución 361 de 2012, **Mecanismo de reparto equitativo de cargas y beneficios.**
- Modificar el artículo 47I a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, modificada por el artículo 72 de la Resolución 0361 de 2012, **Asunción de cargas generales en Desarrollo del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios por parte del desarrollador.**
- Adicionar el artículo 49A a la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Presupuesto del área objeto de modificación No. 1 del Macroproyecto.**
- Modificar el artículo 50 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Fuentes de Financiación del Macroproyecto.**

- Modificar el artículo 52 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Licencias de urbanización y construcción.**
- Modificar el artículo 53 de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Vigilancia y control durante la ejecución de las obras.**
- Modificar el artículo 56B de la Resolución No. 2362 de diciembre 18 de 2008, **Documento Técnico de Soporte (DTS).**

Los aspectos no regulados en la presente resolución se regirán por las normas contenidas en las resoluciones anteriores del presente macroproyecto.

- 3.3 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

Antecedentes:

Mediante Sentencia C-149 de 2010, la Corte Constitucional declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por medio del cual se crea la figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, precisando en el numeral segundo de la parte resolutive, que esta decisión surte efectos hacia el futuro. Expresamente señaló la Corte Constitucional que "En el presente caso, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, es decir, a partir del día cinco (5) de marzo de 2010, con lo cual no se produce traumatismo alguno. Las consecuencias de la inexecutable se aplicarán para nuevos megaproyectos y no para los que se encuentran en curso. Se entenderá como megaproyectos en curso aquellos que se encontraban en alguna de las etapas de identificación y determinación; formulación; adopción o ejecución; según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 4260 de 2007, por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007".

Al respecto, y de conformidad con lo establecido por la Corte Constitucional, a la fecha de expedición de la Sentencia C-149 de 2010, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad del Bicentenario" se encontraba en curso, en tanto fue adoptado mediante la Resolución 2362 del 18 de diciembre de 2008 por el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Análisis de la Resolución

Validez y Coherencia Jurídica

1. Fundamento legal para la modificación:

- La Resolución se ajusta a las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 204 de 2011.
- Se cumplen los requisitos para la modificación de Macroproyectos, incluyendo estudios ambientales, técnicos y financieros.

2. Cumplimiento de decisiones judiciales:

- Se reconoce y acata la Sentencia de Acción Popular de 2017, estableciendo que el predio Magulla se manejará como "Unidad de Ejecución Especial 5".
- Se menciona que su reglamentación dependerá de futuras decisiones administrativas y judiciales.

3. Aspectos ambientales y urbanísticos:

- Se han obtenido conceptos ambientales de la **ANLA** y el **Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS)**.
- Se delimita la estructura ecológica principal, asegurando la protección de cuerpos de agua

y áreas de conservación.

4. Propiedad y cesión de áreas:

- Se detallan los títulos de propiedad de los predios y se ratifican cesiones anticipadas al Distrito de Cartagena.
- Se establece la obligación de cesiones adicionales de espacio público.

5. Coordinación con autoridades locales:

- Se notificó al Distrito de Cartagena, el cual emitió un pronunciamiento positivo.
- Se llevaron a cabo mesas técnicas y reuniones para socializar los cambios y garantizar su viabilidad.

3.4 Circunstancias jurídicas adicionales

- El Tribunal Administrativo de Bolívar en sentencia de segunda instancia de la Acción Popular de radicado 2013-002018-00 fechada del 17 de noviembre de 2017 en su parte resolutive en el numeral 2.5 dispone "Con objeto de los de reducir los daños sufridos por los habitantes de las edificaciones construidas en el predio Maguya con violación de las normas urbanísticas, que pudieran ser considerados poseedores de buena fe, el Alcalde del Distrito de Cartagena, deberá gestionar ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, CORVIVIENDA, FONVIVIENDA, y la Fundación Mario Santo Domingo, la vinculación de dichos habitantes como beneficiarios del Macroproyecto Ciudad Bicentenario, si reúnen las condiciones para aplicar a dicho programa".
- Así mismo, el numeral 2.5 de la parte resolutive de la Acción Popular de radicado 2013-002018-00 fechada del 17 de noviembre de 2017, reza " Se exhorta al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para que, en coordinación con el Distrito de Cartagena, examine la posibilidad de modificar y flexibilizar las normas que regulan el Macroproyecto, a efectos de reducir el impacto negativo sobre los habitantes de las viviendas construidas irregularmente en el predio Magulla que obraron de buena fe, e incorporarlos como beneficiarios del mismo, para darle cumplimiento a lo ordenado en el punto 2.4 ".
- Por esta razón, el área objeto de modificación se dividirá en dos zonas, asignando al predio de Magulla una zona de manejo normativo especial. La reglamentación urbanística aplicable a dicha zona será establecida en el momento en que el Distrito de Cartagena de Indias adopte las medidas administrativas y/o judiciales pertinentes, y dichas decisiones sean presentadas para su consideración normativa ante este Ministerio.

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)

El acto administrativo no implica ninguna erogación presupuestal a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

La expedición del proyecto normativo no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)

El 6 de noviembre de 2020, mediante el radicado 2020EE0088878, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio solicitó al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS) el concepto técnico de viabilidad ambiental sobre la propuesta de modificación presentada por el promotor.

El 16 de diciembre de 2020, mediante el radicado MADS 8141-2-6215, el Coordinador del grupo de Gestión Ambiental Urbana de la Dirección de Asuntos Ambientales Sectorial y Urbano del MADS trasladó la solicitud al Director General de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA), indicando que "(...) corresponde a la ANLA emitir el concepto técnico ambiental para modificar y adicionar la Resolución 2362 del 18 de diciembre de 2008, que adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Ciudad del Bicentenario' en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, Bolívar, ya que según el concepto de nuestra oficina asesora jurídica, esta competencia ahora recae en la ANLA (...)"

El 29 de diciembre de 2020, mediante el radicado 2020EE0117973, el MVCT solicitó a la ANLA el concepto técnico de viabilidad ambiental sobre la modificación presentada del Macroproyecto, en cumplimiento con lo indicado por el MADS.

El 17 de agosto de 2021, mediante el radicado 2021ER0102203, tanto el MADS como la ANLA enviaron al MVCT el concepto técnico ambiental de la modificación solicitada, señalando observaciones sobre los documentos aportados por el promotor.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 8 de la Resolución 204 de 2011, modificado por el artículo 5 de la Resolución 967 de 2015, el 14 de septiembre de 2021 se realizó un Comité Evaluador, en el cual se presentó el concepto de viabilidad técnica emitido por la Dirección de Espacio Urbano y Territorial (DEUT), junto con los requerimientos planteados en el concepto técnico ambiental remitido por el MADS y la ANLA.

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)

Documento Técnico de Soporte y planimetría anexa

Concepto Técnico de Viabilidad

Concepto Técnico Ambiental Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible –Rad.2021ER0102203

ANEXOS:

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	NA
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	NA
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	pendiente
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	NA

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	NA
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	NA

Aprobó:

Nombre y firma del Jefe de la Oficina Jurídica

Claudia Andrea Ramirez Montilla
Directora de Espacio Urbano y Territorial

Nombre y firma del (los) servidor(es) público(s) responsables de otras entidades