CURADURIA URBANA 2 CARTAGENA
Arq.Guillermo Mendoza Jimenez

RESOLUCIÓN N°0025 DE 29 DE ENERO DE 2025

Por la cual se aprueban los planos de propiedad horizontal del proyecto multifamiliar "Morros KAI", aprobado mediante Resolución Nº0169 de 16 de mayo de 2022; modificada mediante Resolución Nº0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias, sobre predio ubicado en el Corregimiento de la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote Nº6.

EL CURADOR URBANO No. 2 DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1.997, la Ley 810 de 2.003 y la Ley 1796 de 2016, Ley 675 de 2001, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto reglamentario 1077 de 2.015, Decreto 0977 de 2001 y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 1-2024-2265, la sociedad **MORROS KAI S.A.S**, identificada con NIT 901.516.233-3, representada legalmente por la señora **WALESKA AVENDAÑO PADILLA**, identificada con cedula de ciudadanía N°45.559.236 Cartagena, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente dentro del fideicomiso Morros KAI 2, identificado con NIT 830.053.812-2; solicita aprobación de planos de propiedad horizontal del proyecto multifamiliar "Morros KAI", aprobado mediante Resolución Nº0169 de 16 de mayo de 2022, modificada mediante Resolución Nº0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias, sobre predio ubicado en el Corregimiento de la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote Nº6, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura pública Nº5871 de 30 de Diciembre de 2019, emanada de la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, con matrícula inmobiliaria Nº060-381462 y referencia catastral matriz Nº00-01-0002-3509-000.

Que el trámite fue sometido a consideración de esta Curaduría y según lo señalado por el solicitante en el formulario único nacional, es "Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal", para efectos de elevar a escritura pública y registro.

Que, realizado el estudio técnico-jurídico por parte de los profesionales, adscritos a esta Curaduría se constató que las áreas privadas y las áreas comunes contenidas en los planos de alinderamiento, corresponden fielmente a la licencia urbanística, aprobado mediante Resolución Nº0169 de 16 de mayo de 2022, modificada mediante Resolución Nº0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto 1077 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de 2015, la licencia urbanística corresponde al proyecto cuyos planos de propiedad horizontal se autorizan.

RESOLUCIÓN N°0025 DE 29 DE ENERO DE 2025

Por la cual se aprueban los planos de propiedad horizontal del proyecto multifamiliar "Morros KAI", aprobado mediante Resolución Nº0169 de 16 de mayo de 2022; modificada mediante Resolución Nº0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias, sobre predio ubicado en el Corregimiento de la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote Nº6.

Que la solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal, se le dio el trámite correspondiente y se acompañó la documentación prevista en la resolución N°0462 de 13 de Julio de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y los artículos 2.2.6.1.3.1 y 2.2.6.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7º y 8º del Decreto 1197 de 2016.

Que, el peticionario canceló las expensas estipuladas en el artículo 2.2.6.6.8.15 del Decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el trámite de otras actuaciones está definido en el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

> *"**Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal.** Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común".*

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como arquitecto proyectista a **FERNANDO JOSE DE LA VEGA BARDI,** con matrícula profesional Nº2570040781, conforme lo establece la ley 400 de 1997.

Que, realizado el estudio correspondiente, se consideró que es viable expedir la autorización solicitada, por lo que, el Curador Urbano No 2 de Cartagena de Indias,

RESUELVE

Artículo primero: Aprobar los planos de propiedad horizontal del proyecto multifamiliar "Morros KAI", aprobado mediante Resolución Nº0169 de 16 de mayo de 2022, modificada

mediante Resolución Nº0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias, sobre predio ubicado en el Corregimiento de la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote Nº6, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura pública Nº5871 de 30 de Diciembre de 2019, emanada de la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, con matrícula inmobiliaria Nº060-381462 y referencia catastral matriz Nº00-01-0002-3509-000, a favor de la sociedad **MORROS KAI S.A.S**, identificada con NIT 901.516.233-3, representada legalmente por la señora **WALESKA AVENDAÑO PADILLA**, identificada con cedula de ciudadanía N°45.559.236 Cartagena, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente dentro del fideicomiso Morros KAI 2, identificado con NIT 830.053.812-2.

Artículo segundo: Aprobar diez (10) planos de propiedad horizontal correspondientes al proyecto multifamiliar "Morros KAI", el cual está desarrollado Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote Nº6, con área de 10.413,04M2, el proyecto está conformado por 145 unidades privadas de apartamentos. Los planos que se aprueban se identifican así: Plano NºPL00´ contiene: localización, cuadro de coordenadas y cuadro de áreas. Plano NºPL01´contiene: planta de semisótano y cuadro de áreas. Plano NºPL02´contiene: planta de fondo de piscina. Plano NºPL03´contiene: planta de piso 1 y cuadro de áreas. Plano NºPL04´contiene: planta del piso 2 y cuadro de áreas. Plano NºPL05´contiene: planta del piso 3 y cuadro de áreas. Plano NºPL06´contiene: planta del piso 4 y cuadro de áreas. Plano NºPL07´contiene: planta del piso 5 y cuadro de áreas. Plano NºPL8´ contiene: planta de altillo y cuadro de áreas. Plano NºPL09´contiene: planta de cubierta. Las unidades privadas se identifican así:

APTO. NO.	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO
PISO 1					
101	232,00	2,7	60,23	169,07	120,00
103	200,00	2,86	44,41	152,73	99,50
104	125,50	2,63	25,10	97,77	64,50
105	146,10	2,51	26,88	116,71	73,95
106	72,00	1,38	13,25	57,37	3,40
108	100,00	1,81	19,34	78,85	50,00
109	90,00	2,1	16,54	71,36	45,50
110	97,25	1,59	19,01	76,65	49,00
111	89,90	1,81	16,42	71,67	46,00
112	104,00	1,59	18,44	83,97	44,00
113	87,50	1,59	16,13	69,78	44,25
114	103,00	1,59	18,50	82,91	44,50
115	87,50	1,59	16,13	69,78	44,25
117	87,50	1,57	16,13	69,80	44,25
119	44,00	0,66	5,55	37,79	21,00
121	108,00	1,31	15,95	90,74	38,20
123	44,00	0,66	5,54	37,80	21,00
125	110,00	2,12	16,27	91,61	38,80
	1928,25	**32,07**	**369,83**	**1526,35**	**892,10**

RESOLUCIÓN N°0025 DE 29 DE ENERO DE 2025

Por la cual se aprueban los planos de propiedad horizontal del proyecto multifamiliar "Morros KAI", aprobado mediante Resolución Nº0169 de 16 de mayo de 2022; modificada mediante Resolución Nº0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias, sobre predio ubicado en el Corregimiento de la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote Nº6.

APTO. NO.	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO
PISO 2					
201	232,00	2,47	0,00	229,53	N/A
202	99,00	0,72	0,00	98,28	N/A
203	210,00	2,63	0,00	207,37	N/A
204	125,50	1,92	0,00	123,58	N/A
205	146,10	2,50	0,00	143,60	N/A
206	72,00	1,70	0,00	70,30	N/A
208	100,00	1,90	0,00	98,10	N/A
209	90,00	2,10	0,00	87,90	N/A
210	97,25	1,59	0,00	95,66	N/A
211	90,00	1,81	0,00	88,19	N/A
212	104,00	0,90	0,00	103,10	N/A
213	87,50	1,58	0,00	85,92	N/A
214	103,00	1,59	0,00	101,41	N/A
215	87,50	1,59	0,00	85,91	N/A
216	102,70	1,58	0,00	101,12	N/A
217	87,50	1,56	0,00	85,94	N/A
218	102,70	1,32	0,00	101,38	N/A
219	76,00	1,01	0,00	74,99	N/A
220	152,00	1,25	0,00	150,75	N/A
221	76,00	1,00	0,00	75,00	N/A
222	73,50	1,03	0,00	72,47	N/A
223	76,00	1,01	0,00	74,99	N/A
224	71,75	0,86	0,00	70,89	N/A
225	78,00	1,82	0,00	76,18	N/A
226	78,50	0,74	0,00	77,76	N/A
227	90,60	1,18	0,00	89,42	N/A
	2709,10	**39,36**		**2669,74**	

APTO. NO.	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO
301	232,00	2,47	0,00	229,53	N/A
302	99,00	0,72	0,00	98,28	N/A
303	210,00	2,63	0,00	207,37	N/A
304	125,50	1,92	0,00	123,58	N/A
305	146,10	2,50	0,00	143,60	N/A
306	72,00	1,70	0,00	70,30	N/A
308	100,00	1,90	0,00	98,10	N/A
309	90,00	2,10	0,00	87,90	N/A
310	97,25	1,59	0,00	95,66	N/A
311	90,00	1,81	0,00	88,19	N/A
312	104,00	0,90	0,00	103,10	N/A
313	87,50	1,58	0,00	85,92	N/A
314	103,00	1,59	0,00	101,41	N/A
315	87,50	1,59	0,00	85,91	N/A
316	102,70	1,58	0,00	101,12	N/A
317	87,50	1,56	0,00	85,94	N/A
318	102,70	1,32	0,00	101,38	N/A
319	76,00	1,01	0,00	74,99	N/A
320	152,00	1,25	0,00	150,75	N/A
321	76,00	1,00	0,00	75,00	N/A
322	73,50	1,03	0,00	72,47	N/A
323	76,00	1,01	0,00	74,99	N/A
324	71,75	0,86	0,00	70,89	N/A
325	78,00	1,82	0,00	76,18	N/A
326	78,50	0,74	0,00	77,76	N/A
327	90,60	1,18	0,00	89,42	N/A
	2709,10	**39,36**		**2669,74**	

RESOLUCIÓN N°0025 DE 29 DE ENERO DE 2025

Por la cual se aprueban los planos de propiedad horizontal del proyecto multifamiliar "Morros KAI", aprobado mediante Resolución N°0169 de 16 de mayo de 2022; modificada mediante Resolución N°0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias, sobre predio ubicado en el Corregimiento de la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote N°6.

APTO. NO.	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO
PISO 4					
401	232,00	2,47	0,00	229,53	N/A
402	99,00	0,72	0,00	98,28	N/A
403	210,00	2,63	0,00	207,37	N/A
404	125,50	1,92	0,00	123,58	N/A
405	146,10	2,50	0,00	143,60	N/A
406	72,00	1,70	0,00	70,30	N/A
408	100,00	1,90	0,00	98,10	N/A
409	90,00	2,10	0,00	87,90	N/A
410	97,25	1,59	0,00	95,66	N/A
411	90,00	1,81	0,00	88,19	N/A
412	104,00	0,90	0,00	103,10	N/A
413	87,50	1,58	0,00	85,92	N/A
414	103,00	1,59	0,00	101,41	N/A
415	87,50	1,59	0,00	85,91	N/A
416	102,70	1,58	0,00	101,12	N/A
417	87,50	1,56	0,00	85,94	N/A
418	102,70	1,32	0,00	101,38	N/A
419	76,00	1,01	0,00	74,99	N/A
420	152,00	1,25	0,00	150,75	N/A
421	76,00	1,00	0,00	75,00	N/A
422	73,50	1,03	0,00	72,47	N/A
423	76,00	1,01	0,00	74,99	N/A
424	71,75	0,86	0,00	70,89	N/A
425	78,00	1,82	0,00	76,18	N/A
426	78,50	0,74	0,00	77,76	N/A
427	90,60	1,18	0,00	89,42	N/A
	2709,10	**39,36**		**2669,74**	

APTO. NO.	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO
PISO 5					
501	232,00	2,47	0,00	229,53	N/A
502	99,00	0,72	0,00	98,28	N/A
503	210,00	2,63	0,00	207,37	N/A
504	125,50	1,92	0,00	123,58	N/A
505	146,10	2,50	0,00	143,60	N/A
506	72,00	1,70	0,00	70,30	N/A
508	100,00	1,90	0,00	98,10	N/A
509	90,00	2,10	0,00	87,90	N/A
510	97,25	1,59	0,00	95,66	N/A
511	90,00	1,81	0,00	88,19	N/A
512	104,00	0,90	0,00	103,10	N/A
513	87,50	1,58	0,00	85,92	N/A
514	103,00	1,59	0,00	101,41	N/A
515	87,50	1,59	0,00	85,91	N/A
516	102,70	1,58	0,00	101,12	N/A
517	87,50	1,56	0,00	85,94	N/A
518	102,70	1,32	0,00	101,38	N/A
519	76,00	1,01	0,00	74,99	N/A
520	152,00	1,25	0,00	150,75	N/A
521	76,00	1,00	0,00	75,00	N/A
522	73,50	1,03	0,00	72,47	N/A
523	76,00	1,01	0,00	74,99	N/A
524	71,75	0,86	0,00	70,89	N/A
525	78,00	1,82	0,00	76,18	N/A
526	78,50	0,74	0,00	77,76	N/A
527	90,60	1,18	0,00	89,42	N/A
	2709,10	**39,36**		**2669,74**	

RESOLUCIÓN N°0025 DE 29 DE ENERO DE 2025

Por la cual se aprueban los planos de propiedad horizontal del proyecto multifamiliar "Morros KAI", aprobado mediante Resolución Nº0169 de 16 de mayo de 2022; modificada mediante Resolución Nº0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias, sobre predio ubicado en el Corregimiento de la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote Nº6.

APTO. NO.	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	AREA PRIVADA LIBRE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO
ALTILLO					
601	270,00	1,89	92,97	175,14	N/A
602	75,00	0,62	24,70	49,68	N/A
603	237,00	1,9	99,70	135,40	N/A
604	150,50	1,72	48,25	100,53	N/A
605	173,00	2,31	49,80	120,89	N/A
606	80,00	1,57	20,43	58,00	N/A
608	116,50	1,68	35,12	79,70	N/A
609	106,50	1,95	30,85	73,70	N/A
610	113,50	1,42	33,68	78,40	N/A
611	106,50	1,65	31,52	73,33	N/A
612	123,00	1,5	32,98	88,52	N/A
613	104,00	1,42	30,40	72,18	N/A
614	121,50	1,4	33,40	86,70	N/A
615	104,00	1,41	30,41	72,18	N/A
616	121,50	1,42	33,47	86,61	N/A
617	187,60	2,63	50,75	134,22	N/A
618	123,00	1,44	33,05	88,51	N/A
620	153,00	1,22	73,52	78,26	N/A
621	83,20	1,05	20,41	61,74	N/A
622	70,00	0,51	24,95	44,54	N/A
623	83,20	1,01	20,40	61,79	N/A
624	246,30	2,42	87,83	156,05	N/A
625	85,50	1,26	20,94	63,30	N/A
	3034,30	**35,40**	**959,53**	**2039,37**	
TOTAL	**15798,95**	**224,91**	**1329,36**	**14244,68**	

Artículo tercero: Reconocer como arquitecto proyectista a **FERNANDO JOSE DE LA VEGA BARDI,** con matrícula profesional Nº2570040781, conforme lo establece la ley 400 de 1997.

Parágrafo 2- De acuerdo con lo ordenado por el artículo 6º de la Ley 675 de 2001, no se autoriza ningún tipo de obras de urbanismo ni de construcción.

Artí1 culo cuarto: Esta Resolución se notificará personalmente al titular o a las personas 002que se deleguen para estos efectos. En los términos de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes y vigentes.

Artículo quinto: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Oficina de Planeación Distrital, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán presentados ante esta Curaduría.

RESOLUCIÓN N°0025 DE 29 DE ENERO DE 2025

Por la cual se aprueban los planos de propiedad horizontal del proyecto multifamiliar "Morros KAI", aprobado mediante Resolución N°0169 de 16 de mayo de 2022; modificada mediante Resolución N°0343 de 02 de octubre de 2024, expedidas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias, sobre predio ubicado en el Corregimiento de la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Parcela 1, Agrupación de Lotes A-7 – Lote N°6.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

CURADURIA URBANA 2 SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y EJECUTORIADO EL

07 FEB. 2025

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 C.P.A.C.A.

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMENEZ
Curador Urbano No.2 de Cartagena de Indias
Rad: 1-2024-2265

Proyecto:
Luis Gustavo Toloza Capataz