

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0026 / 27 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de parcelación

Titular: Inversiones Espinosa Rondón & Cia S.C.A.

Radicado 13001-1-24-0727

El Curador Urbano No. 1 de Cartagena, Leopoldo Villadiego Coneo, en uso de las facultades que le confiere la Ley 388 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda Ciudad y Territorio, modificado por el Decreto 1783 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que la sociedad Inversiones Espinosa Rondón & Cia. S.C.A., identificada con Nit. 900368039-1, radicó ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado para obtener licencia de parcelación sobre el lote ubicado en el Corregimiento de Manzanillo del Mar, Jurisdicción del Distrito de Cartagena, registrado con matrícula inmobiliaria 060-55307 y referencia catastral 00-01-0002-0718-000.

Que al Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado y radicado bajo el número 13001-1-24-0727, el interesado anexó la documentación señalada en la Resolución 0462 de 2017¹, modificado por la Resolución 1025 de 2021², y en el mismo relaciona como profesionales responsables del proyecto a los siguientes:

Fernando de la Vega, arquitecto con matrícula profesional vigente No. 25700-40781, como proyectista.

Camilo Tapia Villadiego, con matrícula profesional vigente 01-17845, como topógrafo.

Que el lote de la petición se encuentra ubicado en el área delimitada gráficamente como suelo rural suburbano, reglamentado en el Cuadro No. 8 del Decreto 0977 de 2001³, que tiene señalados los siguientes usos:

Principal: Turístico, residencial, vivienda temporal

Compatible: Comercial 1 y 2, Industrial 1, Portuario 1 -Agroindustrial.

Complementario: Institucional 1 y 2

Restringido: Institucional 4: jardines cementerio, Comercial 3*

Prohibido: Comercial 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4.

*Solamente se aplicará a predios con frente a Vías Nacionales V1

(Circular 02 de 2004 expedida por la Secretaría de Planeación Distrital)

Que revisado el planteamiento arquitectónico y urbanístico de la parcelación proyectada, se ha verificado que los lotes resultantes de esta se aprueban con frente sobre vía y medidas de frente y área que permitirán su desarrollo constructivo, de acuerdo con los usos señalados para

¹ "Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"

² "Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"

³ "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias."

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.
Edificio Banco de Colombia - piso 1

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0026 / 27 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de parcelación

Titular: Inversiones Espinosa Rondón & Cia S.C.A.

Radicado 13001-1-24-0727

el suelo rural suburbano⁴.

Que forma parte del expediente la documentación por medio de la cual se acredita la prestación del servicio público de acueducto y saneamiento básico para el proyecto, conforme a las certificaciones presentadas por el solicitante.

Que la solicitud de licencia fue sometida al procedimiento legal, dentro del cual fueron citados los vecinos colindantes⁵ por medio de edicto emplazatorio publicado en el sitio dispuesto por la entidad para tal efecto para que conozcan la documentación del expediente, se constituyan en parte y hagan valer sus derechos, garantizando el derecho fundamental al debido proceso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.

Que, así mismo con fines de garantizar la publicidad de la actuación y el derecho fundamental al debido proceso, se verificó que el solicitante aportó fotografía de la valla instalada en el sitio con las prescripciones mínimas para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite tendiente al otorgamiento de licencia de parcelación⁶, objeto de la solicitud de licencia urbanística.

Que revisada la documentación y verificado el cumplimiento de la reglamentación aplicable al proyecto, por su clasificación y uso en el Plan de Ordenamiento Territorial, fue declarada viable la expedición de la licencia de parcelación mediante acto de trámite⁷.

Que dentro de esta actuación, adelantada con sujeción al procedimiento legal señalado en el Decreto 1077 de 2015 y normas concordantes, no se han constituido en parte los vecinos colindantes citados ni terceros interesados para presentar objeciones a la solicitud.

Que el solicitante aportó copia de los comprobantes de pago del pago de los impuestos asociados a la expedición de licencias urbanísticas⁸.

Por las razones expuestas, y con fundamento en los artículos citados, se

⁴ Cuadro No. 8 del Decreto 0977 de 2001.

⁵ Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia, al tenor de la definición señalada en el Parágrafo 1 del artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021.

⁶ Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.

⁷ Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 20 del Decreto 1783 del 2021

⁸ Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-0026 / 27 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de parcelación

Titular: Inversiones Espinosa Rondón & Cia S.C.A.

Radicado 13001-1-24-0727

RESUELVE

PRIMERO: CONCEDER licencia urbanística a la sociedad Inversiones Espinosa Rondón & Cia. S.C.A., identificada con Nit. 900368039-1, para desarrollar la parcelación del lote ubicado en el Corregimiento de Manzanillo del Mar, Jurisdicción del Distrito de Cartagena, registrado con matrícula inmobiliaria 060-55307 y referencia catastral 00-01-0002-0718-000.

Parágrafo 1: La expedición del presente acto administrativo no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre los inmuebles objeto de este⁹.

Parágrafo 2: El solicitante y los profesionales intervinientes dentro de la presente actuación son responsables legalmente de la veracidad de la información contenida en los documentos presentados.

SEGUNDO: APROBAR el planteamiento de la parcelación que se integra a esta resolución, contenido en los planos del proyecto aprobado, que se describen así:

AREA DE AFECTACION CARDIQUE OF 2697 DE 2024: 10.176.00 M²

AREA UTIL: 196.423.00 M²

INDICE DE OCUPACION (10%): 19.642.30 M²

SEGUN MEMORANDO MEN-202000118-MD - DIMAR - CP 05 - ALITMA DE LA DIMAR Y PLANO ADJUNTO EL LOTE OBJETO DE PARCELACION NO ESTA AFECTADO POR LA JURISDICCION DE LA MISMA

CESIONES

CESION TIPO A 25 %.....	49.105.75 M ²
CESION TIPO B 20 %.....	39.284.60 M ²
CESION TIPO III 30 %.....	58.926.90 M ²
AREA DE PARCELA.....	49.105.75 M ²

SE PERMITE UNA ALTURA DE 5 PISOS MAS ALTILLO POR DEJAR LAS CESIONES

⁹ Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25- **0026 / 27 ENE. 2025**

Por la cual se concede licencia de parcelación

Titular: Inversiones Espinosa Rondón & Cia S.C.A.

Radicado 13001-1-24-0727

INCLUYENDO LA TIPO III, DE ACUERDO CON LA CIRCULAR 1 DEL 2008

LAS CESIONES TIPO A Y TIPO B TENDRAN ACCESO POR VIA PUBLICA (CESION)
EL ANCHO DE LA VIA DE CESION SERA DE 17.50 MT LOS CUALES SERA UNA CALZADA
DE 7.5 MT Y ANDEN DE 2 MT Y ZONA VERDE DE 3 MT A CADA LADO DE LA CALZADA
(VER PLANO A-EB5)

Y LAS VIAS INTERNAS PRIVADAS TENDRAN UN ANCHO DE 7.50 MT ASI: UNA CALZADA
DE 6 MT, Y UN ANDEN DE 1.50 MT (VER PLANO A-EB5)

ÁREA DEL LOTE: 206.599,00 M²

ÁLTURA PERMITIDA: 5 PISOS MÁS ALTILLO

NOTA: De conformidad con el artículo 18 de la Circular 001 de 2008, expedida por la Secretaría de Planeación Distrital, las áreas delimitadas como cesiones tipo III corresponden a las áreas comunes del proyecto y, en consecuencia, su localización en el plano de parcelación se entiende como indicativa, pudiendo ser modificada en el marco de la aprobación de las correspondientes licencias de construcción y planos de propiedad horizontal que se tramiten para el desarrollo del proyecto.

TERCERO: RECONOCER a Fernando de la Vega, arquitecto con matrícula profesional vigente No. 25700-40781, como proyectista.
Camilo Tapia Villadiego, con matrícula profesional vigente 01-17845, como topógrafo.

CUARTO: El término de vigencia¹⁰ de la presente resolución es de treinta y seis (36) meses prorrogables por plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme este acto administrativo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015.

QUINTO: Señalar al titular de la presente licencia las obligaciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6. del Decreto 1077 de 2015, que a continuación se relacionan:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

¹⁰ Artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25- **0026/27** ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de parcelación

Titular: Inversiones Espinosa Rondón & Cia S.C.A.

Radicado 13001-1-24-0727

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

(300) 3824713 

Info@curaduria1cartagena.com.co 

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.
Edificio Banco de Colombia - piso 1 

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0026/27 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de parcelación

Titular: Inversiones Espinosa Rondón & Cia S.C.A.

Radicado 13001-1-24-0727

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

SEXTO: ENVÍESE a la Secretaría de Planeación Distrital la documentación respectiva con los planos aprobados para efectos de la incorporación topográfica¹¹.

SÉPTIMO: Contra esta resolución proceden los recursos¹² de reposición y apelación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El de apelación se surtirá ante la Secretaría de Planeación Distrital.

OCTAVO: NOTIFÍQUESE la presente resolución de la forma prevista en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.


LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
Curador Urbano No. 1 de Cartagena

Proyectó: Daniel Acosta Alean

¹¹ Artículo 353 del Decreto 0977 de 2001, “por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”.

¹² Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 25 del Decreto 1783 del 2021.



CURADURÍA URBANA
Nº 1 - CARTAGENA
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 29 Enero 2025

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Climaco Espinosa con CC. 6.579.436

en su condición de Legal de Inversiones

Espinosa Rondón con el fin de notificarse del

contenido de la Res 26 - 27-1-75 una vez

leído el contenido del mismo por el notificado, se procede

a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

Climaco Espinosa

EL NOTIFICADO

* 6579436

EL NOTIFICADOR

RENUNCIO AL TERMINO
EJECUTORIO

Climaco Espinosa M

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA

RAD: 13001-1-24-0727

SOLICITANTE: INVERSIONES ESPINOSA RONDÓN & CIA S.C.A.

DIRECCION: LOTE UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE MANZANILLO
DEL MAR.

RESOLUCION Nº: RESOLUCION 0026 2025 2025-01-27

SOLICITUD: L.C PARCELACIÓN.

USOS:

RESPONSABLE: ARQ. FERNANDO DE LA VEGA.

**FECHA DE EJECUTORIA: 2025-01-30 DE CONFORMIDAD CON EL # 3
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A**

