

RESOLUCION L-13001-1-25-

0041/28 ENE. 2025

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION.

MODALIDAD: MODIFICACIÓN.

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS..

TITULAR: PROMOTORA KAUA S.A.S.

RADICADO 13001-1-24-0616.

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LAS LEYES 388 DE 1997, 810 DE 2003, RESOLUCION 462 DE 2017, MODIFICADA POR LA RESOLUCION 1025 DE 2021, Y DECRETOS 1197 DE 2016, 1203 DE 2017, Y 1077 DE 2015 ACTUALIZADO EL 14 DE MAYO DE 2021, MODIFICADO POR EL 1783 DE 2021, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

**CONSIDERANDO**

Que la doctora LIA PAOLA ELEJALDE AMIN, identificada con la cedula de ciudadanía N°45.765.000, como representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad de servicios financieros constituida mediante escritura publica N°545 del 11 de febrero de 1986 otorgada en la Notaria Diez del circulo notarial de Cali, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del fideicomiso Edificio Kaua, previas instrucciones del fideicomitente autoriza al señor RAFAEL ENRIQUE GARCIA PACHECO, identificado con la cedula de ciudadanía N°73.150.363, para que en nombre y representación del fideicomiso adelante ante esta curaduría urbana los tramites administrativos pertinentes y necesarios relacionados con la modificación de los diseños estructurales y arquitectónicos de la licencia de construcción N°0138 de marzo 5 de 2020, expedida por la Curaduría Urbana N°1 de Cartagena del proyecto Edificio Kawa, sobre los predios ubicados en la carrera 13 #61-07, registrado con la matricula inmobiliaria 060-300676, carrera 14 # 61-17 con la matricula inmobiliaria 060-43380 y 61-27 con matricula inmobiliaria 060-226830, todos en el barrio Canapote

Que al formulario diligenciado y radicado bajo número 0616, el doctor RAFAEL ENRIQUE GARCIA, en ejercicio de la autorización concedida, anexó los documentos señalados en el artículo 1 y 5 de la Resolución 1025 de 2021, y en el mismo relaciona los siguientes profesionales:

- Arquitecto JOSE FERNANDO ELJACH CAMPILLO, con matricula profesional vigente N°A25322005-73135333, expedida el 1 de diciembre de 2005, como proyectista.
- Ingeniero civil magister en ingeniería civil con énfasis en estructuras, sísmica y materiales, RICARDO ANDRES GONZALEZ TABARES, con matricula profesional vigente N°25202-317026, expedida el 20 de noviembre de 2015, como diseñador estructural.
- Ingeniero civil JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ, con matricula profesional vigente N°25202-27319, expedida el 21 de enero de 1988, como diseñador de elementos no estructurales y director de la construcción.
- Ingeniero civil GUILLIAM BARBOZA MIRANDA, con matricula profesional vigente N°13202-36774, expedida el 24 de octubre de 1990, como geotecnista.
- Ingeniero civil JORGE MAURICIO FLOREZ, con matricula profesional vigente N°2520283486, expedida el 16 de noviembre de 2000, como revisor independiente del diseño estructural.

Los profesionales antes relacionados acreditaron la experiencia mínima exigida por la norma.

Que el doctor RAFAEL ENRIQUE GARCIA PACHECO, explicó que la modificación de los diseños estructurales corresponden a: sistema de pilotes, placa de cimentación, placa de transición, en dos zonas en las que se aumentó la altura de las vigas y en los diseños arquitectónicos se implanta nuevamente el proyecto en el lote con base a los ajustes topográficos. Se ajusta el punto fijo. Se verifican y confirman las áreas construidas por tipología de apartamentos como aparece en el anexo N°1. En los demás aspectos el planteamiento arquitectónico se mantiene igual a la licencia otorgada mediante la Resolución 0138 de marzo 5 de 2020.

Que la sociedad PROMOTORA TORRE DEL MANGLAR S.A.S. fue constituida por documento privado del 19 de julio de 2019 otorgado en Cartagena. Por acta N°0001 del 30 de agosto de 2019 correspondiente a la reunión de asamblea de accionistas celebrada en Cartagena, cambio su razón social por PROMOTORA KAUA S.A.S., identificada con el NIT.901.311.257-9.

Que la modificación proyectada requiere para su ejecución del previo otorgamiento de licencia de construcción en dicha modalidad, definida en el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 modificado por el artículo 15 del decreto 1783 de 2021.

Que el ingeniero civil RICARDO ANDRES GONZALEZ TABARES como responsable del diseño estructural, dejo constancia que el diseño del proyecto KAUA se realizó dando cumplimiento a lo establecido en el reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10 y sus decretos reglamentarios y declara que asume la responsabilidad de cualquier perjuicio que ocasione dicho diseño, excepto cuando en la construcción de la obra se utilice un sistema estructural que no concuerde con el expuesto en la memoria de calculo y sus correspondientes planos anexos, por una mala ejecución en la

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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

RESOLUCION L-13001-1-25

0041/28 ENE. 2025

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

MODALIDAD: MODIFICACIÓN.

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS..

TITULAR: PROMOTORA KAUA S.A.S.

RADICADO 13001-1-24-0616.

construcción o por cambios y reformas que no sean aprobadas por escrito. De igual manera exime al municipio de toda responsabilidad.

Que esta curaduría urbana mediante la Resolución 0138 de marzo 5 de 2020 otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para desarrollar proyecto multifamiliar VIS de 19 pisos en los lotes colindantes ubicados en la carrera 13 # 61-07 y en la carrera 14 # 61-17 y 61-27 en el barrio Canapote de esta ciudad, con matrículas inmobiliarias 060-300676, 060-226830 y 060-43380 que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. englobó y de este resultó la matrícula inmobiliaria 060-387193, con área de 982 M2.

Que la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera del Edificio Kawa, certificó que la sociedad PROMOTORA KAUA S.A.S. es fideicomitente con el 70% de los derechos fiduciarios derivados del contrato de fiducia mercantil, constitutivo para el fideicomiso Edificio Kawa y beneficiario con el 70% de los beneficios derivados del contrato de fiducia mercantil constitutivo para el fideicomiso Edificio Kawa.

Que los fideicomitentes pueden ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

Que el ingeniero civil JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ como constructor responsable del proyecto, certificó que este cumple con todo lo pertinente a los títulos J y K "Requisitos generales para la protección contra incendios, y requisitos complementarios de los decretos 926 de 2010 (NSR-10), decreto 0092 de 2011 y 430 de 2012 todo con referencia a los temas de evacuación y seguridad de las personas. En lo referente a los ítem de los mismos títulos de la norma NSR-10, cumplirá con los diseños hidráulicos, sanitarios, redes eléctricas y otros fluidos combustible, inflamables y comburentes, configuración de las redes de suministro de agua, acabados interiores, cielo raso, requisitos para salas de máquinas y calderas, sistema y equipos para detección y alarmas de incendio, iluminación de los medios de evacuación, señalización de las salidas, requisitos especiales para vidrios y sistemas vidriados (NSR-10 título K.4) "

Que el ingeniero civil JORGE MAURICIO FLOREZ DAZA como revisor independiente del diseño estructural en el documento que lo contiene, concluye que el proyecto sigue los lineamientos generales establecidos en la NSR-10, no obstante, se han detectado algunos elementos pendientes menores principalmente consistentes en algunas omisiones de cálculos dentro de las memorias.

Que el vecino colindante relacionado en el formulario diligenciado fue citado mediante correo certificado para que conozca los planos arquitectónicos del proyecto, se constituya en parte y haga valer sus derechos, de conformidad a 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 el responsable de la solicitud 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 la licencia de construcción en la modalidad de modificación. Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que el lote objeto de la solicitud de licencia de construcción, se encuentra ubicado en el área delimitada gráficamente en el plano de formulación urbana, como actividad residencial tipo B, reglamentada en la columna 3 del cuadro No. 1 del decreto 0977 de 2001, que tiene señalado los siguientes usos:

Principal: Residencial: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Compatible: Comercio 1 - Industrial 1.

Complementario Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (solo embarcaderos).

Restringido: Comercio 2.

Prohibido: Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4.

Que en todas las áreas de actividad residencial se permiten las viviendas de interés social sujetas a la reglamentación de la Circular de la Secretaría de Planeación de diciembre 10 de 2013.

Que el barrio Canapote, donde se encuentra ubicado el inmueble de la petición, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral Total, definido en el artículo 194 del decreto 0977 de 2001.

Que dentro del procedimiento legal revisados los planos arquitectónicos y estructurales, se hicieron observaciones que se pusieron en conocimiento del doctor RAFAEL ENRIQUE GARCIA PACHECO, y fueron atendidas dentro del término legal. Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, modificado

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



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



**RESOLUCION L-13001-1-25-**  
**POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION.**  
**MODALIDAD: MODIFICACIÓN.**  
**USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS..**  
**TITULAR: PROMOTORA KAUA S.A.S.**

0041/28 ENE. 2025

RADICADO 13001-1-24-0616.

por el artículo 19 del decreto 1783 de 2021.

Que la ingeniera civil GLENIA PATRICIA BARRIOS BALLESTAS atendidas las observaciones sobre el diseño estructural del proyecto, rindió informe final favorable en el que expresa:

La propuesta consiste en el cambio de todo el diseño estructural de una edificación de 18 pisos más zona social y una losa dispuesta para helicóptero en caso de emergencia.

El sistema estructural es muros de concreto reforzado con grado de capacidad de disipación de energía moderado DMO con  $R_o=4.00$ .

La cimentación es profunda y está compuesta por pilotes pre excavados de 0.60m de diámetro y 25.00m de longitud, reforzados con 8 barras de 5/8 y espiral de 3/8 con separación de 7.5cm y cada 25cm.

Los pilotes tienen una capacidad admisible de 89ton de acuerdo con estudio de suelos.

Los pilotes se unen entre sí con vigas de amarre de 1.00m de peralte y losa de 0.25m de espesor abajo y 0.12m de espesor arriba.

Los muros son de 0.20m de espesor y cumplen con los requisitos de muros DMO, Los elementos de borde cumplen con lo indicado para acero transversal en columnas DMO de C.21.3.5.6 de NSR-10.

En piso 2 se plantea una losa de transición de 0.17m de espesor con vigas de 1.00m y 1.50m de peralte, las vigas están localizadas sobre los muros del piso 1 y debajo de los muros que nacen en piso 2.

La losa de 0.17m de espesor está reforzada con malla electrosoldada de 6.00mm cada 0.15m en ambos sentidos, arriba y abajo.

El sistema de entrepiso es losa maciza armada en dos direcciones con espesor de torta de 0.11m y reforzada con malla electrosoldada de 6.5mm cada 0.15m en ambos sentidos, arriba y abajo.

La carga viva utilizada en el análisis y diseño estructural fue de 180K/m<sup>2</sup> para cuartos privados y corredores, 300Kgf/m<sup>2</sup> para escalera, 500kgf/m<sup>2</sup> para cubierta y zonas sociales.

Los materiales están especificados en planos estructurales.

**CONTRAINCENDIO**

Todos los elementos estructurales de concreto reforzado cumplen con las dimensiones y recubrimientos mínimos exigidos en J.3.5 de NSR-10

**ALCANCE DE LA REVISIÓN DE DISEÑOS ESTRUCTURALES**

Avalúo de cargas utilizado OK

Definición de los parámetros sísmicos OK

Procedimiento del análisis estructural empleado OK

Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura OK

Procedimiento de diseño de los miembros estructurales OK

Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales OK

Revisión de los planos estructurales OK

Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción OK

Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico OK

La revisora estructural de oficio es Ingeniera civil con matrícula profesional vigente y experiencia mayor a 5 años en diseño estructural, estudios de postgrado en el área de estructuras, diferente del diseñador estructural e independientemente laboral de él y del titular de la licencia y no incurre en ninguna de las causales de incompatibilidad previstas en el artículo 14 de la ley 1796 de 2016.

Artículo 14, Ley 1796 de 2016: Régimen de incompatibilidades: Los profesionales que realicen labores de revisión o supervisión técnica independiente de la construcción estarán sujetos al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrán actuar como tales:

1. Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.
2. Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.
3. Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
4. Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

**Parámetros Sísmicos Generales.**

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva  $A_a=0.1$  y  $A_v=0.10$  el perfil de suelo es un tipo C con valor  $F_a=1.2$  y  $F_v=1.7$ , el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.00.

**Concepto Estructural.**

En las memorias de cálculo realizaron el análisis sísmico, cálculo de derivas, análisis de cargas y demás procedimientos de diseño de los elementos estructurales cumpliendo con los requisitos que exige el decreto 340, del 13 de febrero de 2012, normas colombianas de diseño y construcción sísmo resistente.

Los elementos estructurales tales como Muros estructurales y losas cumplen con los requisitos de dimensiones mínimas y recubrimientos exigidos en el título J para resistencia contra incendios en edificaciones.

El revisor estructural constató que se cumplió con la totalidad de las normas exigidas por la ley 400 de 1997, la ley 1796 de 2016 y la NSR-10 en cuanto al diseño estructural de la edificación.

El revisor independiente cubrió el alcance y la metodología exigida por la resolución 0017 de 2017 en numeral 3.6.

Por lo anterior mencionado decimos que el proyecto estructural cumple con los requisitos de procedimiento de análisis y diseño de estructuras de concreto, para edificaciones, que estipula la norma NSR-10 en el título A, de cargas del Título B, de requisitos para estructuras de concreto de título C.

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



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



0041/28 ENE. 2025

**RESOLUCION L-13001-1-25-**  
**POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**  
**MODALIDAD: MODIFICACIÓN.**  
**USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS..**  
**TITULAR: PROMOTORA KAUA S.A.S.**

**RADICADO 13001-1-24-0616.**

La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de la NSR-10 y sus reglamentos, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. (Artículo 6º Ley 400 de 1997).

Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. (Artículo 18 de la ley 400 de 1997, modificado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016)

El diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrán exigir supervisión técnica en edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o estudio geotécnico correspondiente. (Artículo 18 de la ley 400 de 1997, modificado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016)

El alcance mínimo que debe cubrir la supervisión técnica, así como los controles mínimos exigidos, están dados en el capítulo I.2 de NSR-10.

De acuerdo al artículo 20 de la ley 400 de 1997, las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad (grupos de uso III y IV), independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica independiente. (I.1.2.1.3 de NSR-10)

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento, la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia. (Artículo 6 de ley 1796 de 2016)

Las edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>) de área construida, deberán contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional particular independiente.

Cuando la edificación tenga menos de dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>) de área construida y se tramiten ampliaciones que sumadas al área de construcción del proyecto inicial alcancen los dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>), al solicitar la licencia de construcción en la modalidad de ampliación deberá presentarse la revisión independiente de los diseños estructurales.

Cuando un proyecto esté compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área construida deberá contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional independiente.

Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define A.2.5.1.4, que formen parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda deberá contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional independiente. (A-6.3 de NSR-10)

Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción. (Artículo 7 de la ley 400 de 1997).

La responsabilidad del cumplimiento del título J protección contra incendios y Requisitos complementarios del título K, recae en el profesional que figura como constructor responsable del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción. Según J.1.1.3 del decreto 926 del 19 de Marzo de 2010 NSR-10. Por tal razón el constructor debe de tomar las medidas necesarias para proteger la estructura y cumplir los requisitos que exige el título J.

Que el arquitecto YONNY BALLESTAS RODRIGUEZ atendidas las observaciones arquitectónicas sobre el proyecto, rindió informe en el cual expresa que la propuesta consiste en ajustar el área del lote y área de apartamentos de los pisos 2 al 18.

Que verificado el cumplimiento de la reglamentación prevista para el uso residencial multifamiliar VIS, fue proferido el acto de viabilidad de expedición de la licencia de construcción en la modalidad de modificación del proyecto aprobado mediante la Resolución 0138 de marzo 5 de 2020. Artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 20 del decreto 1783 de 2021.

Que el vecino colindante citado ni terceros interesados, han participado dentro de esta actuación para presentar objeciones al trámite tendiente a la obtención de licencia de construcción en la modalidad de modificación.

Que el responsable de la solicitud aportó copia de los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana al distrito de Cartagena y de la estampilla Procultura, al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena.

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

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



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



0041/28 ENE. 2025

**RESOLUCION L-13001-1-25-**  
 POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION.  
 MODALIDAD: MODIFICACION.  
 USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS..  
 TITULAR: PROMOTORA KAUA S.A.S.

**RADICADO 13001-1-24-0616.**

**RESUELVE**

**PRIMERO: CONCEDER** licencia de construcción en la modalidad de modificación a la sociedad PROMOTORA KAUA S.A.S., identificada con el NIT.901.311.257-9, para desarrollar el rediseño de los apartamentos de los pisos 2 al 18 aprobado mediante la Resolución 0138 de marzo 5 de 2020, en el lote ubicado entre las carreras 13 y 14 #61-23 y 61-27 en el barrio Canapote, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-387139.

La expedición de esta licencia de construcción no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

**SEGUNDO: APROBAR** los planos arquitectónicos de la modificación de la edificación antes identificada, los cuales se integran a esta resolución y se describen así:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	565.23 M2
PISO 2 AL 10 SE MODIFICAN LAS ÁREAS DE LOS APARTAMENTOS	
APARTAMENTO 201 AL 1001(SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	56.49 M2
APARTAMENTO 202 AL 1002 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.58 M2
APARTAMENTO 203 AL 1003 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.73 M2
APARTAMENTO 204 AL 1004 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.59 M2
APARTAMENTO 205 AL 1005 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	56.68 M2
APARTAMENTO 206 AL 1006(SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.60 M2
APARTAMENTO 207 AL 1007 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.36 M2
APARTAMENTO 208 AL 1008 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.62 M2
ÁREA TOTAL APARTAMENTOS POR PISO-----	446.65 M2
ÁREA APTO PISO 2 AL 10-----	4019.85 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 2-----	563.07 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 3 AL 10-----	4234.44 M2
PISOS 11 AL 18 SE MODIFICA LAS ÁREAS DE LOS APARTAMENTOS	
APARTAMENTO 1101 AL 1101 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	56.38 M2
APARTAMENTO 1102 AL 1102 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.68 M2
APARTAMENTO 1103 AL 1103 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.62 M2
APARTAMENTO 1104 AL 1104 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.70 M2
APARTAMENTO 1105 AL 1105 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	56.65 M2
APARTAMENTO 1106 AL 1106 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.45 M2
APARTAMENTO 1107 AL 1107 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.24 M2
APARTAMENTO 1108 AL 1108 (SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, ESTAR Y BALCÓN)	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	55.56 M2
ÁREA TOTAL APARTAMENTOS POR PISO-----	446.28 M2
ÁREA APTO PISO 2 AL 10-----	3570.24 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PISO 11 AL 18-----	4243.44 M2
PISO 19 SE MANTIENE IGUAL	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----	380.82 M2
AISLAMIENTO DE FRENTE-----	5 M RESPECTO A VIA 13 Y 5M SOBRE CARRERA 14
AISLAMIENTO LATERAL-----	3.60 M (1-19 NIVEL)
NUMERO DE PISOS-----	19
ALTURA EN METROS-----	53
AREA DE LOTE-----	982 M2
NUMERO DE UNIDADES-----	136 APARTAMENTOS,
DESTINADOS A ENAJENARSE CON FUNDAMENTO EN LA LEY 675 DE 2001	

**TERCERO: RECONOCER** al arquitecto JOSE FERNANDO ELJACH CAMPILLO, con matrícula profesional vigente N°A25322005-73135333, expedida el 1 de diciembre de 2005, como proyectista.

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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

0041 / 28 ENE 2025

**RESOLUCION L-13001-1-25-**  
**POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION.**  
**MODALIDAD: MODIFICACIÓN.**  
**USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS..**  
**TITULAR: PROMOTORA KAUA S.A.S.**

**RADICADO 13001-1-24-0616.**

Al ingeniero civil magister en ingeniería civil con énfasis en estructuras, sísmica y materiales, RICARDO ANDRES GONZALEZ TABARES, con matrícula profesional vigente N°25202-317026, expedida el 20 de noviembre de 2015, como diseñador estructural.

Al ingeniero civil JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ, con matrícula profesional vigente N°25202-27319, expedida el 21 de enero de 1988, como diseñador de elementos no estructurales y director de la construcción.

Al ingeniero civil GUILLIAM BARBOZA MIRANDA, con matrícula profesional vigente N°13202-36774, expedida el 24 de octubre de 1990, como geotecnista.

Al ingeniero civil JORGE MAURICIO FLOREZ, con matrícula profesional vigente N°2520283486, expedida el 16 de noviembre de 2000, como revisor independiente del diseño estructural.

Reconocer al doctor RAFAEL ENRIQUE GARCIA PACHECO, como apoderado de la PROMOTORA KAUA S.A.S., con las facultades relacionadas en el poder que forma parte del expediente.

**CUARTO: LA VIGENCIA** de esta resolución es de 24 meses prorrogables por el termino adicional de 12 meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo. Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del decreto 1077 del 2015 modificado por el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

**QUINTO:** La sociedad PROMOTORA KAUA S.A.S., como titular de esta licencia se obliga:

1. A ejecutar las obras de forma tal que se garanticen 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. A mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. A 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, 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.
4. Designar en un término máximo de 15 días hábiles, al profesional que remplazará aquel que se desvinculo 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.
5. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
6. A responder por todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. (Artículo 2.2.6.1.1.15 Decreto 1077 de 2015 y 60 del Decreto 2150 de 1995).
7. A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.
8. A no iniciar la ejecución de las obras, hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta resolución.
9. A contratar los servicios de un técnico constructor certificado. Ley 14 Decreto 523/76.
10. A dar cumplimiento a las disposiciones obre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio o los Municipios o Distrito en ejercicio de su competencia.
11. A no arrojar los escombros en los sitios prohibidos por la Alcaldía Mayor de Cartagena y en los cuerpos de agua de la ciudad. Los escombros generados deben ser trasladados al relleno de los cocos, única escombrera del Distrito de Cartagena (Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989).
12. A no utilizar el espacio público como área de cargue, descargue y almacenamiento temporal o permanente de los materiales de construcción.
13. A colocar mallas protectoras en su frente y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. (Artículo 34 del Decreto 948 de 1995).
14. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

**SEXTO:** El ingeniero civil JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ, con matrícula profesional vigente No. A3787-2015-45478233, como director de la construcción se obliga a ejecutar el proyecto ajustándose a los planos arquitectónicos aprobados mediante esta resolución.

**SEPTIMO:** Contra esta resolución proceden los recursos de reposición y apelación, dentro de los diez días siguientes a la notificación de este acto administrativo. La apelación se surtirá ante la secretaria de planeación distrital.



**LEOPOLDO ENRIQUE VILLADIEGO CONEO.**  
CURADOR URBANO N°1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.  
DIGITACION: YOCASTA MAYA COPETE.  
ELABORACION: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

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



CURADURIA URBANA  
N° 1 - CARTAGENA  
Dr. Ara. Leopoldo Villadiego Coneo

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 4 Feb 2025

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Rafael Garcia con CC. 73150363

en su condición de Representante de Promotora

Kaua con el fin de notificarse del

contenido de la Res - 41/29-1-25 una vez

leído el contenido del mismo por el notificado, se procede a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

73150363  
EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR

*Juan Carlos Soler Rodriguez*

**LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO**  
**CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA**

RAD: 13001-1-24-0616

SOLICITANTE: PROMOTORA KAUA S.A.S

DIRECCION: CRA 13 # 61-07 Y 14 # 61-17 BARRIO CANAPOTE.

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0041 2025 2025-01-28

SOLICITUD: L.C MODIFICACIÓN.

USOS: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS.

RESPONSABLE: ING. JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ.

FECHA DE EJECUTORIA: 2025-02-05 DE CONFORMIDAD CON EL # 3  
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A



*Faint stamp: CURADURIA URBANA N° 1 - CARTAGENA*