

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0043/28 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de adecuación

Uso: Comercial 2 - Apartahotel

Titular: Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A.

Radicado 13001-1-24-0767

El Curador Urbano No. 1 de Cartagena, Leopoldo Villadiego Coneo, en uso de las facultades que le confiere la Ley 388 de 1997, 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 fue radicado ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional (F.U.N.) para la solicitud de licencias urbanísticas por parte de Antonio Díaz Buelvas, identificado con cédula de ciudadanía 73.582.489, actuando como representante legal de Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A., identificada con Nit. 900440005-9, diligenciado para obtener licencia de construcción en la modalidad de adecuación sobre el inmueble identificado como a continuación se expone:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN (Según F.M.I.)	TITULAR DE DERECHO DE DOMINIO
060-13669	02-00-0009-0005-000	SC ISLA DE PLAN PAREJO BOQUILLA LT	Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Allianza Nit. 830053812-2
060-4614	02-00-0009-0007-000	SIN DIRECCIÓN ISLA PLAN PAREJO	Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Allianza Nit. 830053812-2

Que la adecuación es una modalidad de licencia de construcción consistente en la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original¹.

Que examinada la solicitud por parte del equipo interdisciplinario de esta Curaduría Urbana, se ha determinado que lo pretendido consiste en desarrollar la adecuación de una edificación existente de 14 destinada al uso residencial multifamiliar, para destinarla ahora al uso Comercial 2 (Apartahotel).

Que hace parte de la documentación del expediente certificación expedida por parte de Alianza Fiduciaria S.A., en donde se hace constar que dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Allianza, la sociedad Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A., identificada con Nit. 900440005-9, ostenta la calidad de fideicomitente.

Con fundamento en la indicada certificación, la sociedad Colombiana de Suministros y

¹ Numeral 5 del artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0043/28 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de adecuación

Uso: Comercial 2 - Apartahotel

Titular: Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A.

Radicado 13001-1-24-0767

Ejecuciones Diazco S.A., puede ser titular² de la licencia de construcción en la modalidad de adecuación dada su condición de fideicomitente dentro Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Alliance.

Que al Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado y radicado bajo el número 13001-1-24-0767, el interesado anexó la documentación señalada en la Resolución 0462 de 2017³, modificada por la Resolución 1025 de 2021⁴, y en el mismo relacionan como profesionales responsables del proyecto a los siguientes:

Ángel Alberto Rincón Linaje, ingeniero civil con matrícula profesional vigente No. A13202-093555, como director de la construcción y diseñador de elementos no estructurales.

Carlos Zambrano Herrera, arquitecto con matrícula profesional vigente No. A13992007-3800872, como proyectista.

Que con fines de garantizar la publicidad de la actuación y el derecho fundamental al debido proceso, fueron citados los vecinos colindantes⁵ con el fin de que conocieran 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 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 de 2015.

Que, así mismo, 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 construcción en la modalidad de adecuación sobre los inmuebles identificados en precedencia⁶, objeto de la solicitud de licencia urbanística.

Que, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias⁷, el inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado en el área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU-05/05 como área de actividad residencial Tipo B⁸, la cual tiene señalada los siguientes usos:

Principal: Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Compatible: Comercial 1 e Industrial 1.

Complementario: Institucional 1 y 2, Portuario 1.

Restringido: Comercio 2.

² Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 del 2015 modificado por el artículo 14 del Decreto 1783 del 2021.

³ "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"

⁴ "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"

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 Adoptado mediante Decreto 0977 de 2001, expedido por el Alcalde Mayor de Cartagena.

⁸ Columna 3 del Cuadro Número 1 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".

(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-

0043/28 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de adecuación

Uso: Comercial 2 - Apartahotel

Titular: Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A.

Radicado 13001-1-24-0767

Prohibido: Comercial 3 y 4, Industrial 2, Turístico, Portuario 2, 3 y 4, Institucional 3 y 4.

Que hace parte de la documentación del expediente Oficio AMC-OFI-0158290-2019 expedido por la Secretaría de Planeación Distrital, mediante el cual se determina como viable el desarrollo del uso comercial 2 en los inmuebles de la solicitud, conforme al análisis de impacto urbanístico realizado en dicho oficio.

Que el arquitecto revisor de esta Curaduría Urbana describió el planteamiento arquitectónico y urbanístico de la adecuación proyectada, constatando la reglamentación aplicable a la solicitud, por su clasificación y uso en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural del Distrito de Cartagena⁹, específicamente en relación con las exigencias mínimas contempladas para el uso Comercial 2 dentro del área de Actividad Residencial Tipo B.

Así mismo, revisada la documentación correspondiente por la ingeniera civil de esta Curaduría Urbana, fue presentado el informe que a continuación se transcribe:

“La propuesta consiste en cambio de uso de residencial multifamiliar a apartahotel. Las cargas muertas, vivas y de sismo se mantienen igual, por tanto, no se afecta el sistema estructural de resistencia sísmica y se mantiene el mismo diseño aprobado. Se anexa carta de ingeniero estructural responsable y revisor estructural independiente. 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 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 vecinos colindantes ni terceros interesados para presentar objeciones a la solicitud.

Que revisada la documentación y verificado el cumplimiento de la normatividad aplicable al proyecto desde el punto de vista jurídico, arquitectónico, urbanístico y estructural (en atención a las disposiciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10¹⁰), fue declarada viable la expedición de licencia de construcción mediante acto de trámite¹¹.

Que el solicitante aportó copia de los comprobantes de pago del pago de los impuestos asociados a la expedición de licencias urbanísticas¹².

Por las razones antes expuestas y con fundamento en los artículos citados, este despacho,

RESUELVE

⁹ Decreto 0977 de 2001, expedido por el Alcalde Mayor de Cartagena.

¹⁰ Adoptado mediante el Decreto 926 de 2010.

¹¹ 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

¹² Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

(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- 0043/28 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de adecuación

Uso: Comercial 2 - Apartahotel
Titular: Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A.

Radicado 13001-1-24-0767

ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER licencia de construcción a la sociedad Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A., identificada con Nit. 900440005-9, para desarrollar la adecuación (cambio de uso Residencial multifamiliar a Comercial 2 - Apartahotel) de la identificación construida sobre los inmuebles que a continuación se relacionan:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN (Según F.M.I.)
060-13669	02-00-0009-0005-000	SC ISLA DE PLAN PAREJO BOQUILLA LT
060-4614	02-00-0009-0007-000	SIN DIRECCIÓN ISLA PLAN PAREJO

Parágrafo: La expedición de la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre los inmuebles objeto de esta.¹³

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR los planos arquitectónicos, estudiados durante el trámite de la actuación administrativa, que se integran a esta resolución y se describen así:

SEMISÓTANO CONSTA DE: 37 CELDAS DE PARQUEO Y CUARTO DE MAQUINAS
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----938.80 M2

PRIMER PISO CONSTA DE: LOBBY, RECEPCIÓN, SALA DE CONDUCTORES Y 34 CELDAS DE PARQUEO
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----939.59 M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN-----56.64% DEL 80% PREVISTO POT

SEGUNDO PISO CONSTA DE: 6 APARTAMENTOS TIPO 01 AL 06 Y ÁREA DE JUEGOS
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----1186.98 M2
ÁREA DE APARTAMENTOS-----836.66 M2
ÁREA COMÚN-----350.32 M2

PISO 3 AL 13 CONSTA DE: 6 APARTAMENTOS TIPO 01 AL 06
ÁREA TOTAL POR PISO-----1042.76 M2

ÁREA DE APARTAMENTOS POR PISO-----836.66 M2
ÁREA COMÚN POR PISO-----206.10 M2
ÁREA TOTAL PISO 3 AL 13-----11470.36 M2
ÁREA DE APARTAMENTOS 3 AL 11-----9203.26 M2
ÁREA COMÚN 3 AL 11-----2267.10 M2

PISO 14 CONSTA DE: SALÓN SOCIAL, GIMNASIO, BAÑO PMR, TERRAZA SOCIAL Y PISCINA
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----856.93 M2

¹³ Artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0043/28 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de adecuación

Uso: Comercial 2 - Apartahotel

Titular: Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A.

Radicado 13001-1-24-0767

NORMA APLICADA PARA CELDAS DE PARQUEO CIRCULAR 1 DE 2014

NÚMERO DE UNIDADES (APARTAHOTEL): 72

ÁREA DEL LOTE: 1.661,84 M²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 15.401,66 M²

NÚMERO DE PISOS: 14

ALTURA: 46,50 M

ANTEJARDÍN PLANTEADO: 7M SOBRE VÍA
7M SOBRE VÍA
7M SOBRE VÍA

VOLADIZO: 2.50 ML

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 56,54% DE 80,00%

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 300,00% DE 420,00%

ARTÍCULO TERCERO: RECONOCER a Ángel Alberto Rincón Linaje, ingeniero civil con matrícula profesional vigente No. A13202-093555, como director de la construcción y diseñador de elementos no estructurales.

Carlos Zambrano Herrera, arquitecto con matrícula profesional vigente No. A13992007-3800872, como proyectista.

ARTÍCULO CUARTO: El término de vigencia¹⁴ de esta resolución es de veinticuatro (24) 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 del 2015 modificado por el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

ARTÍCULO 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. La de 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. A solicitar el certificado de permiso de ocupación a la Administración Distrital en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el título 1 del reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.
6. A garantizar durante el desarrollo de la obra, la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios

¹⁴ Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

(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-

0043/28 ENE. 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de adecuación

Uso: Comercial 2 - Apartahotel

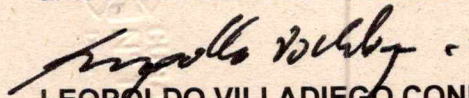
Titular: Colombiana de Suministros y Ejecuciones Diazco S.A.

Radicado 13001-1-24-0767

- aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y / o supervisor técnico independiente.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles, al profesional que remplazara 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.
 8. Obtener previa ocupación y/o transferencia del edificio, que requiere supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por el supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.
La ocupación de la edificación sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionara las sanciones correspondientes.
 9. Remitir, 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 fiduciario 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.
 10. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
 11. 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 constituya.
 12. 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).
 13. A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.
 14. A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta Resolución.

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

ARTÍCULO SÉPTIMO: Contra esta resolución proceden los recursos¹⁵ 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.


LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
Curador Urbano No. 1 de Cartagena

Proyectó: Daniel Acosta Alean

¹⁵ Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 25 del Decreto 1783 del 2021.



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

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 4 días de marzo de 2025

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Ángel Rincón con CC. 8.853.611

en su condición de Apoderado de Manu de

construcción con el fin de notificarse del

contenido de la Res 0043/25 una vez

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

Ángel Rincón
EL NOTIFICADO

[Firma]
EL NOTIFICADOR

Renuncio A los terminos

Ángel Rincón L.

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA

RAD: 13001-1-24-0767

SOLICITANTE: COLOMBIANA DE SUMINISTROS Y EJECUCIONES DIAZCO S.A

DIRECCION: ISLA PLAN PAREJO LA BOQUILLA LT.

RESOLUCION Nº: RESOLUCION 0043 2025 **2025-01-28**

SOLICITUD: L.C ADECUACIÓN

USOS: COMERCIAL 2 - APARTAHOTEL

RESPONSABLE: ING. ÁNGEL RINCÓN LINAJE

Fecha ejecutoria: 2025-03-17 De conformidad con el #3 del artículo 87 del C.P.A.C.A.

