

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

EL CURADOR URBANO N°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, Decretos reglamentarios 1077 de 2.015, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, Acuerdo 014 de 1994 y demás normas concordantes vigentes;

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0165, las sociedades **NEO DOMUS, SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.407.235-7, representada legalmente por el señor **RAFAEL SIMÓN DEL CASTILLO TRUCCO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°79.155.962, sociedad que actúa como apoderada general de la **EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.124.007-9, conforme a la facultades conferidas mediante Escritura Publica N°722 de 12 de octubre de 2017, emanada de la Notaria 46 de Bogotá y la sociedad **PROMOTORA BOTANIK A S.A.S.**, identificada con NIT 901.545.696-3, representada legalmente por el señor **DIEGO ALEJANDRO ESPINOSA RONDÓN**, identificado con cedula de ciudadanía N°73.211.910, actuando en calidad de fideicomitentes dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Parqueo Lote Botanika, identificado con NIT 830.053.812-2, solicitan licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°2741 de 23 de junio de 2021, emanada de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria 060-352610 y referencia catastral 00-01-0002-0001-882.

Que revisado el plano de localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado según plano de Uso del Suelo P. F. R. 3B de 3 en actividad Suburbana, que el predio objeto de licenciamiento es producto de la licencia de parcelación aprobada mediante Resolución N°0034 de 09 de marzo de 2021 de esta Curaduría Urbana y que estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta curaduría urbana, se verificó que la solicitud consiste en la construcción en la modalidad de obra nueva, correspondiente a la tercera y cuarta etapa del proyecto multifamiliar denominado «Botanika».

Que el Decreto 1077 de 2015, reglamentario de las licencias urbanísticas, indica en el artículo 2.2.6.1.1.7 las modalidades de licencia de construcción y en su numeral primero y noveno indica:

"1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total".

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

Que el artículo 2.2.6.1.4.1 de la normatividad enunciada define la autorización de ocupación de inmuebles:

"Artículo 2.2.6.1.4.1 Autorización de Ocupación de Inmuebles. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

Parágrafo 2. Para las obras que no requirieron supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.

Parágrafo 3. Lo dispuesto en el presente artículo no es exigible en las obras que deban someterse a supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 4° y 6° de la Ley 1796 de 2016, las cuales deberán tramitar la Certificación Técnica de Ocupación en los términos y condiciones señalados en la referida ley".

Que el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.1.1.15 define la responsabilidad del titular de la licencia así:

"Artículo 2.2.6.1.1.1. Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Parágrafo. *Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles.*

El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada".

Que a la petición se allego la documentación señalada en la Resolución N°0462 de 13 de julio de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 31 de diciembre de 2021, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, los vecinos colindantes relacionados por el peticionario en el Formulario Único Nacional (F.U.N.), fueron citados a través de la empresa Certipostal mediante guías 2512243900965, , la cual se realizó para que estos se enteraran de la solicitud, se hicieran parte, e hicieran valer sus derechos

Que en cumplimiento del parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se instaló la valla ordenada en lugar visible y que la misma es legible desde la vía pública, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia de construcción en las modalidad de obra nueva, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Que han transcurrido más de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la instalación de la valla sin que terceros se hayan constituido en parte dentro de este trámite (artículo 2.2.6.1.2.2.2, Decreto 1077 de 2015).

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 1796 de 2016, se informó a través de correo electrónico de fecha 02 de julio de 2024, a través de radicado de salida 2-2024-1438, a la Inspección de Policía de la Boquilla, autoridad para ejercer el control urbanístico de la presente solicitud a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario.

Que en cumplimiento del artículo 356 del Decreto 0977 de 2001, se aportó a la actuación oficio de fecha 13 de octubre de 2023, suscrito por la sociedad Neo Domus Sucursal Colombia, el cual contiene las normas internas de la parcelación sobre voladizos, alturas y aislamientos comprendidas dentro del reglamento de zonificación

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó a través del Formulario Único Nacional (F.U.N.) como director de la construcción al ingeniero civil **CARLOS ANDRES TORRES CASTELLANOS**, con matrícula profesional 68202-82226, como arquitecto proyectista a **RAFAEL SOMPOLAS CASTILLO**, con matrícula profesional 13700-23636, diseñador de elementos no estructurales y diseñador estructural al ingeniero civil **ARNOLDO BERROCAL OLAVE**, con matrícula profesional 25202-085182, como geotecnista al ingeniero civil **ANDRES OTERO MARQUEZ**, con matrícula profesional 25202-40246 y como supervisor técnico al ingeniero civil **ROY HERNAN BOZZI ANGEL**, con matrícula profesional N°25202-00315, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Que en cumplimiento del artículo 3 de la ley 1796 de 2016, el solicitante designó como revisor independiente de los diseños estructurales al ingeniero civil **SANDY LESTER GOMEZ MIRANDA**, con matrícula profesional 13202-227381, quien mediante la firma de los planos estructurales y la expedición del memorial de revisión dirigido a esta curaduría urbana deja constancia que el proyecto cumple con las normas de sismoresistencia vigente, conforme lo establecido en la ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

Que el ingeniero civil revisor de estructuras de esta Curaduría, constató mediante la revisión de los planos estructurales, memoria de cálculo estructural y estudio de suelos, que el proyecto radicado bajo el número 13001-2-24-0165, el cual consiste en la construcción de una edificación de cinco pisos más altillo para uso residencial, construcción de un bar de un piso, baños y piscina, que dicho proyecto cumple con las normas colombianas de diseño y construcción sismoresistente contenidas en la ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, conclusión a la cual se llegó luego de constatar lo siguiente:

- 1) Que existe coincidencia de los ejes de columnas, de muros, vicios de escaleras y áreas de placas, registrados en los planos arquitectónicos y estructurales, respectivamente.

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

2) Que en el presente trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva se designaron como Ingeniero geotecnista a ANDRÉS OTERO MARQUEZ con matrícula profesional de ingeniero civil No 2520240246, Diseñador de Estructuras y elementos no estructurales a ARNOLDO BERROCAL OLAVE, con matrícula profesional de ingeniero civil No 25202085128, revisor independiente a SANDY LESTER GÓMEZ MIRANDA con matrícula profesional ingeniero civil no. 1320222738 y supervisor técnico a ROY HERNAN BOZZI ANGEL con matrícula profesional no. 2520200315 los cuales acreditaron su idoneidad y experiencia mediante la presentación de copia de sus respectivas matriculas profesionales

3) Que consultados los registros del COPNIA (consejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura) de sanciones vigentes que impiden el ejercicio de la ingeniería, se constató que los profesionales arriba mencionados no tienen sanciones disciplinarias

4) Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 5 de la resolución N°0462 de 13 de Julio de 2017, modificada por la Resolución N°1025 de 31 de Diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el solicitante aportó el estudio de suelos, y en el cual se registran las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor y el plano de localización de sondeos en el área de influencia del proyecto, por lo tanto el proyecto cumple con las especificaciones dadas por los títulos A y H del Reglamento NSR-10.

5) Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 1 del artículo 5 de la resolución N° 0462 de 13 de Julio de 2017, modificada por la Resolución N° 1025 de 31 de Diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el solicitante aportó el diseño estructural en 56 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: PLANOS DE TORRE SON 39: PLANO ET-01: planta de localización de muros; PLANO E-02-1: planta de cimientos; PLANO ET-02-2: planta de cimientos detalle de refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-03-1: viga de cimientos; PLANO ET-03-2: vigas de cimientos; PLANO ET-03-3: vigas de cimientos; PLANO ET-04-1: cuadro de muros; PLANO ET-04-2: cuadro de muros; PLANO ET-04-3: cuadro de muros; PLANO ET-04-4: cuadro de muros; PLANO ET-04-5: cuadro de muros; PLANO ET-04-6: cuadro de muros; PLANO ET-04-7: cuadro de muros; PLANO ET-04-8: cuadro de muros; PLAN ET-04-9: cuadro de muros; PLANO ET-05-1: planta placa piso 2; PLANO ET-05-2: planta placa piso 2 refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-05-3: detalle de

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

balcón; PLANO ET-06-1: planta placa piso 3; PLANO ET-06-2: planta placa piso 3 refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-06-3: detalle de balcón; PLANO ET-07-1: planta placa piso 4; PLANO ET-07-2: planta placa piso 4 refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-07-3: detalle de balcón; PLANO ET-08-1: planta placa piso 5; PLANO ET-08-2: planta placa piso 5 refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-08-3: detalle de balcón; PLANO ET-09-1: planta placa altillo; PLANO ET-09-2: planta placa altillo refuerzo adicional superior; PLANO ET-09-3: refuerzo adicional inferior; PLANO ET-09-4: detalle de balcón; PLANO ET-10-1: planta placa cubierta; PLANO ET-10-2: refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-11: vigas piso 2 a cubierta; PLANO ET-12: detalle de escalera; PLANO ET-13-1: planta de localización antepechos y muros en concreto no estructural del piso 2 al 5; PLANO ET-13-2: planta de localización de antepechos y muros en concreto no estructurales de altillo; PLANO ET-13-3: detalle de antepechos y muros de concreto no estructurales del piso 2 al piso 5 y altillo; PLANO ET-13-4: alzadas ejes I y J, alzadas ejes E y N. PLANOS DE BAR SON 4: PLANO E-01: planta de localización de columnas; PLANO E-02: planta de cimientos, detalle de cimientos; PLANO E-03: planta de cubierta y detalle de refuerzo adicional superior e inferior; PLANO E-04: vigas de cubierta; BAÑO PÚBLICO 1 SON 5: PLANO E01: planta de localización de columnas, cuadro de columnas; PLANO E-02-1: planta de cimientos, detalle de cimientos; PLANO E-02-2: detalles de cimientos; PLANO E-03: planta de cubierta; PLANO E-04: vigas de cubierta; BAÑO PÚBLICO 2 SON 4: planta de localización de columnas, cuadro de columnas; PLANO E-01: planta de localización de columnas, cuadro de columnas; PLANO E-02: planta de cimientos, PLANO E-03: planta de cubierta; PLANO E-04: vigas de cubierta; PISCINA son 4 planos: PLANO ET-01-1: planta de piscina; PLANO ET-01-2: corte 1-1, corte 2-2; PLANO E-01-3: corte 3-3; PLANO E-01-4: cortes de piscina y los cuales contienen el diseño de la estructura de una edificación de cinco pisos más altillo para uso residencial, cuyo sistema de resistencia de fuerzas horizontales y cargas verticales lo componen muros estructurales para las torres y pórtico en concreto resistentes a momentos para estructuras menores, los cuales se encuentran prescritos para zonas de amenaza sísmica baja, por el capítulo A.3 del Reglamento NSR-10.

6) Que en la memoria de cálculo y en los planos estructurales se registra el diseño de la cimentación, el cual consiste en cimentaciones superficiales con zapatas corridas y zapatas aisladas cuyo diseño se ajusta a las recomendaciones de ingeniería del estudio de suelo y a las especificaciones de diseño dadas por los títulos C y H del Reglamento NSR-10.

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

- 7) Que en los planos estructurales y en la memoria de cálculo se registran como materiales de construcción para los elementos estructurales propuesto, concreto 28 Mpa y acero de refuerzo de 420 Mpa los cuales se encuentran dentro de los materiales propuestos por la ley 400 de 1997.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, artículo 11, el peticionario canceló el valor de la Estampilla Pro-Cultura al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena – I.P.C.C; y aportó el pago del Impuesto de Delineación Urbana, producto de su autoliquidación ante la Secretaría de Hacienda Distrital, según lo dispuesto en el Decreto 0810 de 09 de junio de 2023.

Que, realizado los estudios correspondientes, se consideró que es viable expedir la licencia urbanística solicitada, por lo que, el Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias,

RESUELVE:

Artículo primero: Conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°2741 de 23 de junio de 2021, emanada de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria 060-352610 y referencia catastral 00-01-0002-0001-882, a favor de las sociedades **NEO DOMUS, SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.407.235-7, representada legalmente por el señor **RAFAEL SIMÓN DEL CASTILLO TRUCCO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°79.155.962, sociedad que actúa como apoderada general de la **EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.124.007-9, conforme a la facultades conferidas mediante Escritura Publica N°722 de 12 de octubre de 2017, emanada de la Notaria 46 de Bogotá y la sociedad **PROMOTORA BOTANIKA S.A.S.**, identificada con NIT 901.545.696-3, representada legalmente por el señor **DIEGO ALEJANDRO ESPINOSA RONDÓN**, identificado con cedula de ciudadanía N°73.211.910, actuando en calidad de fideicomitentes dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Parqueo Lote Botanika, identificado con NIT 830.053.812-2.

Artículo segundo: Aprobar diecinueve (19) planos arquitectónicos relacionados a continuación: **Plano N° 1/1:** plano topográfico de alinderamiento y cuadro de coordenadas. **plano N° A-01:** localización, implantación de Botanika en Serena del Mar y coordenadas. **Plano N° PG-PL001:** localización, cuadro de áreas, planteamiento de las etapas y planteamiento de las etapas a licenciar. **Plano N° PG-PL002:** planta general del proyecto. **Plano N° PE-PL001:** planta general de las etapas. **Plano N° PE-PL002:** planta

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

general de la etapa N° 3 y etapa N° 4. **Plano N° TP-PL001:** planta del primer piso de torre tipo de vivienda. **Plano N° TP-PL002:** planta del segundo piso de torre tipo de vivienda. **Plano N° TP-PL003:** planta del tercer piso de torre tipo de vivienda. **Plano N° TP-PL004:** planta del cuarto piso de torre tipo de vivienda. **Plano N° TP-PL005:** planta del quinto piso de torre tipo de vivienda. **Plano N° TP-PL006:** planta altillo/terraza de torre tipo de vivienda. **Plano N° TP-PL007:** planta cubierta de torre tipo de vivienda. **Plano N° TP-PL008:** fachada principal, fachada posterior, fachada lateral derecha y fachada lateral izquierda de la torre tipo de vivienda. **Plano N° TP-PL009:** corte longitudinal A-A y corte transversal B-B torre tipo de vivienda. **Plano N° EC-PL001:** planta, planta de cubierta, fachada frontal, fachada lateral izquierda, fachada lateral derecha, fachada posterior y corte transversal; de los baños públicos 1. **Plano N° EC-PL002 :** planta, planta de cubierta, fachada frontal, fachada lateral izquierda, fachada lateral derecha, fachada posterior y corte transversal; de los baños públicos 2. **Plano N° EC-PL003:** planta, planta de cubierta, fachada frontal, fachada lateral izquierda, fachada lateral derecha, fachada posterior y corte transversal; del bar zona común. **Plano N° EV-PL001:** plantas de piso 1, planta del piso 2 al piso 5 y planta terraza; ruta evacuación y carga de ocupacional torre de vivienda, elaborados y firmados por el arquitecto **RAFAEL SOMPOLAS CASTILLO**, con matrícula profesional 13700-23636 y aprobar el diseño estructural en 56 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: PLANOS DE TORRE SON 39: PLANO ET-01: planta de localización de muros; PLANO E-02-1: planta de cimientos; PLANO ET-02-2: planta de cimientos detalle de refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-03-1: viga de cimientos; PLANO ET-03-2: vigas de cimientos; PLANO ET-03-3: vigas de cimientos; PLANO ET-04-1: cuadro de muros; PLANO ET-04-2: cuadro de muros; PLANO ET-04-3: cuadro de muros; PLANO ET-04-4: cuadro de muros; PLANO ET-04-5: cuadro de muros; PLANO ET-04-6: cuadro de muros; PLANO ET-04-7: cuadro de muros; PLANO ET-04-8: cuadro de muros; PLANO ET-04-9: cuadro de muros; PLANO ET-05-1: planta placa piso 2; PLANO ET-05-2: planta placa piso 2 refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-05-3: detalle de balcón; PLANO ET-06-1: planta placa piso 3; PLANO ET-06-2: planta placa piso 3 refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-06-3: detalle de balcón; PLANO ET-07-1: planta placa piso 4; PLANO ET-07-2: planta placa piso 4 refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-07-3: detalle de balcón; PLANO ET-08-1: planta placa piso 5; PLANO ET-08-2: planta placa piso 5 refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-08-3: detalle de balcón; PLANO ET-09-1: planta placa altillo; PLANO ET-09-2: planta placa altillo refuerzo adicional superior; PLANO ET-09-3: refuerzo adicional inferior; PLANO ET-09-4: detalle de balcón; PLANO ET-10-1: planta placa cubierta; PLANO ET-10-2: refuerzo adicional superior e inferior; PLANO ET-11: vigas piso 2 a cubierta; PLANO ET-12: detalle de escalera; PLANO ET-13-1: planta de localización antepechos y muros en concreto no estructural del piso 2 al 5; PLANO ET-13-2: planta de localización de antepechos y muros en concreto no estructurales de altillo; PLANO ET-

Centro, Calle del Candilejo, Carrera 6 #35 - 21
605 6606366 - 605 6687369 - 605 6655912

notificacionesjudiciales@curaduria2cartagena.com
<https://consulta.curaduria2cartagena.com/>

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

13-3: detalle de antepechos y muros de concreto no estructurales del piso 2 al piso 5 y altillo; PLANO ET-13-4: alzadas ejes I y J, alzadas ejes E y N. PLANOS DE BAR SON 4: PLANO E-01: planta de localización de columnas; PLANO E-02: planta de cimientos, detalle de cimientos; PLANO E-03: planta de cubierta y detalle de refuerzo adicional superior e inferior; PLANO E-04: vigas de cubierta; BAÑO PÚBLICO 1 SON 5: PLANO E01: planta de localización de columnas, cuadro de columnas; PLANO E-02-1: planta de cimientos, detalle de cimientos; PLANO E-02-2: detalles de cimientos; PLANO E-03: planta de cubierta; PLANO E-04: vigas de cubierta; BAÑO PÚBLICO 2 SON 4: planta de localización de columnas, cuadro de columnas; PLANO E-01: planta de localización de columnas, cuadro de columnas; PLANO E-02: planta de cimientos, PLANO E-03: planta de cubierta; PLANO E-04: vigas de cubierta; PISCINA son 4 planos: PLANO ET-01-1: planta de piscina; PLANO ET-01-2: corte 1-1, corte 2-2; PLANO E-01-3: corte 3-3; PLANO E-01-4: cortes de piscina, elaborados y firmados por el diseñador estructural ingeniero civil **ARNOLDO BERROCAL OLAVE**, con matrícula profesional 25202-085182, correspondientes a la obra cuya ejecución se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella.

Parágrafo: Aprobar la construcción en la modalidad de obra nueva de las etapas 3 y 4 correspondientes al proyecto multifamiliar "Botanika", el cual se desarrolla en cinco pisos más altillo, sobre la parcela N°1, Lote Coral 7, con área de 39.420,87M2 y dos frentes, uno de 167,70ML sobre la vía Coral y otro de 202,87ML sobre vía Macabí, localizado en la Parcelación Serena del Mar. El proyecto se desarrolla en cuatro (4) etapas, las etapas N°3 y N°4 objeto de esta licencia, con un área de intervención de 17.100,57M2 y se proyectan 240 apartamentos, 126 estacionamientos de los cuales uno es para persona con movilidad reducida (PMR) y un área total construida de 22.543,82M2. El proyecto cuenta con un área de 27.141,38M2, que es la cesión tipo III del acuerdo 14 de 1.994 para dar cumplimiento a la circular N°1 de 2008:

EDIFICACIÓN APROBADA - ETAPA 3 y 4

USO DE LA EDIFICACIÓN	Multifamiliar – cinco pisos, más altillo
ÁREA DEL PREDIO	39.420,87M2
FRENTES DEL PREDIO	167,70ML sobre la vía Coral
	202,87ML sobre vía Macabí
AISLAMIENTOS	Antejardín: sobre Vía Coral mide 8,00ML
	Antejardín: sobre la vía Macabí mide 8,00ML.
	Retiro del lago canal de 8,00ML y un retiro lateral de 3,5ML
Zona social	Zona social que contiene: bar, terrazas, dos baterías de baños para hombre y para mujer, cuarto de bomba,

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

	dos canchas, teatrino al aire libre, parque infantil, zona de ejercicios al aire libre, piscina de adulto, piscina de niños y tina de hidromasaje
<p>12 Torres de vivienda, identificadas así:</p> <p>Etapa 3: torres N° 14 a la torre N° 16 y de la torre N° 26 a la torre N° 28.</p> <p>Etapa 4: torres N° 17 a la torre N° 20 y la torre N° 29 y torre N° 30</p>	<p>Piso 1: dos apartamentos tipo C de dos alcobas con área de 89,28M2 y dos apartamentos tipo D de dos alcobas con área de 86,78M2.</p> <p>Piso N°2 al N°4: dos apartamentos tipo A de dos alcobas con área de 85,48M2 y dos apartamentos tipo B de dos alcobas con área de 82,98M2.</p> <p>Piso N° 5: dos apartamentos tipo E de dos alcobas, con área de 85,48M2 y dos apartamentos tipo F de dos alcobas, con área de 82,98M2.</p> <p>Altito: dos baños, cuatro cocinetas; Terrazas para apartamentos tipo E y terraza para apartamentos tipo F.</p>
TOTAL, AREA CONSTRUIDA	22.543,82M2.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Índice de ocupación es el 31,15% equivalente a un área de 12.279,49M2, el cual cumple con el índice máximo asignando por la copropiedad que debe ser 32%.

Artículo tercero: reconocer como director de la construcción al ingeniero civil **CARLOS ANDRES TORRES CASTELLANOS**, con matrícula profesional 68202-82226, como arquitecto proyectista a **RAFAEL SOMPOLAS CASTILLO**, con matrícula profesional 13700-23636, diseñador de elementos no estructurales y diseñador estructural al ingeniero civil **ARNOLDO BERROCAL OLAVE**, con matrícula profesional 25202-085182, como geotecnista al ingeniero civil **ANDRES OTERO MARQUEZ**, con matrícula profesional 25202-40246 y como supervisor técnico al ingeniero civil **ROY HERNAN BOZZI ANGEL**, con matrícula profesional N°25202-00315, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Parágrafo: reconocer como revisor independiente de los diseños estructurales al ingeniero civil **SANDY LESTER GOMEZ MIRANDA**, con matrícula profesional 13202-227381, designado de manera autónoma por el titular de la licencia, a fin de dar cumplimiento al artículo 3 de la ley 1796 de 2016.

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

Artículo cuarto: la vigencia de esta licencia urbanística es de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria (artículo 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1077 de 2015).

Artículo quinto: se le indica al titular de esta licencia, las obligaciones que señala el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, que a continuación se relacionan:

- I. 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.
- II. 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.
- III. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- IV. 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.
- V. 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.
- VI. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- VII. 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.
- VIII. 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.

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

- IX. 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. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- X. 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.
- XI. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- XII. 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.
- XIII. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- XIV. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- XV. 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.
- XVI. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- XVII. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

- XVIII. 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. Dotar de equipos de detección y sistema hidráulico de protección contra incendio (artículo 102 del acuerdo 45 de 1989).
- XIX. A colocar mallas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos e impida la emisión al aire de material particulado.
- XX. A no botar los escombros en los cuerpos de agua internos y externos de la ciudad, en las calles plazas, Murallas, mar, bahía, caños y otros sitios en los que está prohibido el descargue. Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989. Por consiguiente, deberá trasladarlos a las escombreras autorizadas por EPA, en la jurisdicción del Distrito de Cartagena. Resolución 130 de 2015.
- XXI. A responder por los perjuicios causados a terceros por motivo de la ejecución de la obra. (Artículo 60 del Decreto 2150 de 1995). Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que se vincule para la ejecución del proyecto.
- XXII. A comunicar a la **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE LA BOQUILLA, PERTENECIENTE A LA LOCALIDAD 1 – HISTÓRICA Y DEL CARIBE NORTE**, la iniciación de los trabajos de construcción, y abrir un libro de interventoría, para rubrica y sello de la autoridad competente Distrital, para efectos del control de visitas del distrito a la obra en cumplimiento de las funciones de vigilancia y control que legalmente le corresponda a la administración Distrital. (Artículo 350 y 355 del Decreto 0977 de 2001).
- XXIII. A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta resolución. A cumplir con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, Título XIV, Capítulo I, Comportamientos que afectan la integridad Urbanística.

Artículo sexto: esta resolución se notificará personalmente al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente (artículo 2.2.6.1.2.3.7 Decreto 1077 de 2015).

Artículo séptimo: el titular de la licencia está obligado a identificar la obra instalando una valla que deberá permanecer durante todo el tiempo de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00m) por setenta (0.70m) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el

RESOLUCIÓN N°0063 DE 17 DE FEBRERO DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3° y 4° del proyecto multifamiliar "Botanika", desarrollado sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, lote que se desprende de la Agrupación de Lote A-10 – Coral 7.

desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla deberá indicar al menos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió, El nombre o razón social del titular de la licencia, La dirección del inmueble, Vigencia de la licencia, Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).

Artículo octavo: que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado. Lo anterior conforme al inciso 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo noveno: contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta curaduría urbana 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

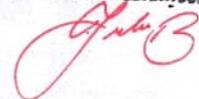


GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT: 13001-2-24-0165

Proyecto
Luis Gustavo Toloza Capataz

CURADURIA 2 SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL
URBANA 2 DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE
PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y
EJECUTORIADO EL
13 MAR. 2025

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 CPACA



INFORMACION GENERAL

Nombre Curaduría: CURADURIA 2 DE CARTAGENA
Departamento: BOLIVAR
Municipio: CARTAGENA
Curador (a): Guillermo Enrique Mendoza Jimenez
Correo: curaduriados.cartagena@supernotariado.gov.co
Telefono: (5) 660 08 19
Dirección : Carrera 6 No.33 - 23 Cartagena de Indias Bolivar



13001-2-24-0165

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0165
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0063-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: SI
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: SI
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-06-27
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-02-17
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-03-13

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: CONSTRUCCION
OBRA NUEVA / 36 meses

Vigencia: 36 meses
Hasta: 2028-03-13

Usos aprobados

VIVIENDA - NO VIS
Unidades de Uso: 240

Usos de parqueadero

PARQUEADEROS PRIVADOS
Unidades de parqueadero: 126

Titulares

PROMOTORA BOTANIK A S.A.S.
Nit
901545696

Inmuebles

Predio: SUB-URBANO
Matricula: 060-352610
Chip - C. Catas.: 000100020001882
Dirección: PARCELACIÓN SERENA DEL MAR, LOTE QUE SE DESPRENDE DE LA AGRUPACIÓN DE LOTE A-10 ? CORAL 7
Area: 39420.87 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 56
Planos Arquitectonicos: 19
Planos Subdivisión: 0
Planos Urbanización: 0
Planos Parcelación: 0
Memorias de calculo: Si
Memorias de suelo: Si
Anexo: [Acto Administrativo](#)

Correcciones - Salvedades

Actos administrativos asociados