

EL CURADOR URBANO No. 2 DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1.997, la Ley 810 de 2.003 y la Ley 1796 de 2016, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto reglamentario 1077 de 2.015, Decreto 0977 de 2001, Acuerdo 14 de 1989 y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado N°13001-2-24-0180, la sociedad **PROMOTORA LOTE PALMA REAL SAS**, identificada con NIT 901534638-9, representada legalmente por el señor **JAIRO ANTONIO ESPITIA ROMAN**, identificado con la cédula de ciudadanía N°73.569.176 de Cartagena, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Palma Real II, confiere poder a la señora **MARÍA ALEJANDRA PÉREZ AMADO**, identificada con cedula de ciudadanía N°1.001.833.286 de Cartagena, para que solicite licencia de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva, sobre predio ubicado en la Boquilla denominado "Villa Fenecia segunda etapa", identificado con matrícula inmobiliaria 060-156354 y Nupre 130010001000000024907000000000.

Que revisado el plano de localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado plano de Uso del Suelo P. F. R. 3A de 3 en suelo Suburbano y estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta Curaduría, se verifico que la solicitud es de licencia de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece en virtud del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los Planes de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Que mediante Auto Interlocutorio N°535 del veintiséis (26) de mayo de dos mil veintitrés (2.023), proferido por el Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito de Cartagena, en el marco de la demanda de nulidad con Radicado 13 001 33 31 004 2023 00203 00, se decretó la suspensión provisional de la expresión "y obligatorias" contenida en el artículo 291, así como los artículos 304, 305 y 306 del Decreto Distrital 0977 de 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias", pronunciamiento en virtud del cual no son exigibles las cesiones obligatorias derivadas de actuaciones urbanísticas en suelo rural y suburbano del Distrito de Cartagena de Indias, so pena de vulnerar las disposiciones



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23 ☎ (+57) (605) 6654912



PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb



www.curaduria2cartagena.com

Vigilado por



Superintendencia de
Notariado y Registro

Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

contenidas en la Ley 388 de 1997, que establece que solo podrán imponerse cargas urbanísticas de cesiones obligatorias a quien ejecuta una actuación urbanística dentro del suelo urbano y de expansión urbana.

Que el Decreto 1077 de 2015 expedido por Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentario de las licencias urbanísticas, indica en su artículo 2.2.6.1.1.5; Licencia de Parcelación, el citado artículo indica:

"Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre. Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes".

Que el artículo 293 del Decreto 0977 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias) define el suelo suburbano del Distrito así:

"Constituyen suelo suburbano del distrito las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso en la intensidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994".



Que el Decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 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.

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 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, define en el artículo 2.2.6.1.1.15 define la **Responsabilidad del titular de la licencia**. Así: "El titular de la licencia o del permiso será el responsable de 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".

Que a la petición se allego la documentación señalada en 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, conforme lo dispone el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 expedido 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 y debido a la dificultad de citar a los vecinos colindantes debido a su ubicación, en el entendido que son fincas, se ordenó citar mediante aviso en el diario de amplia circulación de la ciudad "El Universal", cuya publicación fue efectuada el día 10 de julio de 2024.

Que en cumplimiento del párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se instaló la valla ordenada, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite, tendiente al otorgamiento de la licencia de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva y se allego la fotografía de la valla instalada en el predio objeto de la solicitud.

Que han transcurrido más de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente a la instalación de la valla sin que terceros se hayan constituido en parte dentro de este trámite (Art 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, con código de salida 2-2024-1444, al Inspector de Policía de Pontezuela, autoridad para ejercer el control urbanístico de la presente solicitud a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario.



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

Que el solicitante en cumplimiento de la Resolución N°1025 de 31 de diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, artículo 3, numeral 3, aporto los siguientes documentos:

- a. Concepto Técnico N°FA-152-23 de factibilidad de fecha 29 de agosto de 2023 la empresa de Servicios públicos domiciliarios Aguas de Cartagena para el proyecto "Porto Wayepo" otorga viabilidad al servicio público de acueducto y Alcantarillado.
- b. Certificación de Disponibilidad de Servicio de Energía para el Proyecto "Porto Wayepo" – 2.600, KVA, expedida por la Empresa de Servicios Públicos Afinia.

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como parcelador al arquitecto **JOSE CARLOS RODRIGUEZ HERNANDEZ**, con matrícula profesional A11402014-1143360458, como directora de la construcción a la ingeniera civil **MARIA ALEJANDRA PEREZ AMADO**, con matrícula profesional 13202-293090, como arquitecto proyectista a **LUIS ARMANDO ALVAREZ SALAS**, con matrícula profesional A081352007-72287509 como ingeniero civil diseñador estructural y de elementos no estructurales a **JORGE DEL CASTILLO YANCES**, con matrícula profesional 13000-00581, como ingeniero civil geotecnista a **CESAR HUMBERTO PEREIRA CRESPO**, con matrícula profesional 13000-00725, como topógrafo **ALVARO ANTONIO MONTIEL MEJIA**, con matrícula profesional 01-19624, y como Supervisor Técnico al ingeniero civil **JOSE MIGUEL PALOMINO SEPULVEDA**, con matrícula profesional vigente N°13202307961, 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 designo como revisor externo del proyecto al ingeniero civil **RICARDO ALFONSO PALOMINO NIEVES**, con matrícula profesional vigente N°13202-094480, quien mediante la firma de los planos estructurales y la expedición del memorial de revisión dirigido a esta Curaduría 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 13001-2-24-0180, el cual consiste en la construcción del proyecto de multifamiliar denominado "Porto Wayepo"; cuyas obras están representadas en la construcción una torre de cinco pisos más altillo más sótano;



que dicho proyecto cumple con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente 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, vacíos de escaleras y áreas de placas, registrados en los planos arquitectónicos y estructurales, respectivamente.
- 2) Que en el presente trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva se designaron como Ingeniero geotecnista a CESAR PEREIRA CRESPO con matrícula profesional de ingeniero civil No 725, Diseñador de Estructuras y elementos no estructurales a JORGE DEL CASTILLO YANCES con matrícula profesional No. 0000000581, Revisor independiente de los diseños a RICARDO PALOMINO NIEVES con matrícula profesional de ingeniero civil No. 13202094480 y Supervisor Técnico a JOSE MIGUEL PALOMINO SEPULVEDA, con matrícula profesional No 13202307961, 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 38 planos, cuyo sistema de resistencia de fuerzas horizontales y cargas verticales lo componen mampostería reforzada, 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 una cimentación profunda sobre pilotes y 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.

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 petitionario canceló y aportó el pago de las expensas generadas por el trámite ante esta curaduría urbana, la generación y cancelación de la Estampilla Pro-Cultura al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena – I.P.C.C. y el Impuesto de Delineación Urbana para la construcción, 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 Distrital No 2 de Cartagena de Indias,

RESUELVE.

Artículo primero: Conceder licencia de parcelación y construcción en la modalidad de obra nueva a favor de la la sociedad **PROMOTORA LOTE PALMA REAL SAS**, identificada con NIT 901534638-9, representada legalmente por el señor **JAIRO ANTONIO ESPITIA ROMAN**, identificado con la cédula de ciudadanía N°73.569.176 de Cartagena, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Palma Real II, confiere poder a la señora **MARÍA ALEJANDRA PÉREZ AMADO**, identificada con cedula de ciudadanía



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23 ☎ (+57) (605) 6654912



PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb



www.curaduria2cartagena.com

Vigilado por



Superintendencia de
Notariado y Registro

N°1.001.833.286 de Cartagena, sobre predio ubicado en la Boquilla denominado "Villa Fenecia segunda etapa", identificado con matrícula inmobiliaria 060-156354 y Nupre 130010001000000024907000000000.

Artículo segundo: Aprobar quince (15) planos contentivos de proyecto de parcelación y construcción cuyo contenido es el siguiente: Planos Parcelación: Plano N°1/1 contiene: plano topográfico, coordenadas y localización. Plano N°PA-1 contiene: planta general de la parcelación, cuadro de áreas y localización. Planos construcción: Plano N°I-01 contiene: implantación del primer piso en la parcela. Plano N°1/12 contiene: localización, implantación del proyecto y cuadro de áreas. Plano N°2/12 contiene: planta del semisótano. Plano N°3/12 contiene: planta del piso 1. Plano N°4/12 contiene: planta piso 2. Plano N°5/12 contiene: planta piso 3. Plano N°6/12 contiene: planta piso 4. Plano N°7/12 contiene: planta piso 5. Plano N°8/12 contiene: planta de altillo. Plano N°9/12 contiene: planta de cubierta. Plano N°10/12 contiene: fachada frontal y fachada posterior. Plano N°11/12 contiene: fachada lateral izquierda y fachada lateral derecha. Plano N°12/12 contiene: corte longitudinal 1 y corte transversal 2, como arquitecto proyectista a **LUIS ARMANDO ALVAREZ SALAS**, con matrícula profesional A081352007-72287509 y también aprobar el diseño estructural en 38 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: BLOQUE A son 23 planos: Plano E-01-A: Planta de cimientos Bloque A, Viga de amarre - Dados- pilotes; Plano E-02-A: Columnas 1-A, 2-A, 3-A, 4-A, 5-A Bloque A Pisos del 0 al 17; Plano E-03-A: Planta estructural piso 1 Bloque A; Plano E-04-A: Vigas Piso 1- Bloque A; Plano E-05-A: Vigas -Nervios Piso 1 Bloque A; Plano E-06-A: Piso 2- Bloque A; Plano E-07-A: Vigas Piso 2- Bloque A; Plano E-08-A: Vigas Nervios Piso 2- Bloque A; Plano E-09-A: Planta Estructural Piso 3- Bloque A; Plano E-10-A: Vigas Piso 3- Bloque A; Plano E-11-A: Vigas - Nervios Piso 3- Bloque A; Plano E-12-A: Planta estructural Piso 4A-Bloque; Plano E-13-A: Vigas Piso 4A -Bloque A; Plano E-14-A: Vigas y Nervios Piso 4A -Bloque A; Plano E-15-A: Planta Estructural Piso 5A -Bloque A; Plano E-16-A: Vigas Piso 5- Bloque A; Plano E-17-A: Vigas - Nervios Piso 5- Bloque A; Plano E-18-A: Planta Altillo A-Bloque A; Plano E-19-A: Vigas Altillo -Bloque A; Plano E-20-A: Nervios altillo -Bloque A; Plano E-21-A: Planta Cubierta- Bloque A; Plano E-22-A: Vigas - Cubierta- Bloque A; Plano E-23-A: Vigas - Nervios y Cubierta Bloque A; BLOQUE B son 9 planos: Plano E-01-B: Planta de cimientos Bloque B, Viga de amarre - Dados- pilotes; Plano E-02-B: Columnas 1-B, 6-B, 7-B, Muro ASC Bloque B Pisos 0 al 7; Plano E-03-B: Planta estructural piso 1 - vigas y nervios Bloque B; Plano E-06-B: Planta estructural piso 2 - vigas y nervios Bloque B; Plano E-09-B: Planta estructural piso 3 - vigas y nervios Bloque B; Plano E-12-B: Planta estructural piso 4 - vigas y nervios Bloque B; Plano E-



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

15-B: Planta estructural piso 5 - vigas y nervios Bloque B; Plano E-18-B: Planta estructural altillo - vigas y nervios Bloque B; Plano E-19-B: Planta estructural piso altillo - vigas y nervios - Piscina Bloque B; BLOQUE A Y B son 3 planos: Plano E-01-AB: Identificación y localización de los bloques estructurales; Plano E-02-AB: Localización General; Plano E-03-AB: Planta de cimientos general, escaleras- pilotes-muros; MURO DE CONTENCIÓN son 3 planos: Plano E-00-M-01: Localización Muros de contención; Plano E-00-M-02: Detalles de muros de contención bloque A y B; Plano E-00-M-03: Detalles de muros de contención bloque A y B, elaborados y firmados por ingeniero civil diseñador estructural y de elementos no estructurales **JORGE DEL CASTILLO YANCES**, con matrícula profesional 13000-00581, correspondientes a la parcelación y construcción cuya ejecución se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella.

Parágrafo primero: Aprobar el planteamiento de la parcelación denominada Porto Wayepo y aprobar las obras conducentes a la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva del proyecto multifamiliar "Porto Guayepo", la cual se desarrolla en cinco pisos más altillo, localizado en la Boquilla, predio denominado "Villa fenecia segunda etapa":

PARCELACION Y EDIFICACIÓN APROBADA**PARCELACION**

Autorizar las obras de parcelación sobre un predio con área de 39.238,12M2 y un frente de 335,60ML sobre la vía que conduce al condómino Karibana, localizado en la zona norte en la jurisdicción de Boquilla. La parcelación se desarrolla así: El lote tiene un área de afectación por el arroyo Ballestero con un área de 13.158,92M2. El área bruta es de 26.079,20M2. El proyecto cumple con las áreas de cesiones voluntaria tipo A, cesión voluntaria tipo B y la cesión tipo III. Las cesiones se distribuyen así: Cesión voluntaria tipo A tiene un área de 6.542,60M2 representada en un solo globo de terreno que equivale a un 25,08% del área bruta del lote. Cesión voluntaria tipo B tiene un área de 5.629,54M2 que equivale a un 21,58% del área bruta del lote representada en vía pública con área de 3.489,91M2 y zona verde con un área de 2.139,63M2. El área neta parcelable es de 13.907,06M2 representada en las siguientes parcelas: Parcela N°1 con área de 7.892,98M2. Parcela N° 2 con área de 6.014,08M2. La Cesión tipo III



	tiene un área de 7.823,76M2 equivalente al 30% del área bruta.
USO DE LA EDIFICACIÓN	Multifamiliar – cinco pisos más attillo
ÁREA DEL PREDIO	39.238,12M2
FRENTE DEL PREDIO	335,60ML sobre la vía que conduce al condómino Karibana.
AISLAMIENTOS	Retiro de antejardín sobre la vía a Karibana de 10,00ML
	Retiro posterior de 10,78ML
	Retiro lateral izquierdo de 30,79ML, Retiro Lateral derecho de 13,86ML
TORRE (TOTAL 91 UNIDADES)	Semisótano: tiene 163 estacionamientos de los cuales 3 son para persona con movilidad reducida, dos escaleras, dos ascensores, cuatro cuartos técnicos y 109 depósitos. Primer piso: lobby, un baño, oficina, deposito, coworkig, salón social, gourmet room, cuatro apartamentos tipo B de dos alcobas, cuatro apartamentos tipo B' de una alcoba, dos apartamentos tipo D de una alcoba y dos apartamentos tipo D' de una alcoba. Segundo, tercer, cuarto piso: 2 apartamento tipo A de una alcoba, cuatro apartamentos tipo B de dos alcobas, cuatro apartamentos tipo B' de una alcoba, un apartamento tipo C de una alcoba, un apartamento tipo C' de una alcoba, dos apartamentos tipo D de una alcoba y dos apartamentos tipo D' de una alcoba. Quinto Piso: un apartamento tipo A de una alcoba, un apartamento tipo A-C' de dos alcobas, cuatro apartamentos tipo B de dos alcobas, cuatro apartamentos tipo B' de una alcoba, un apartamento tipo C de una alcoba, un apartamento tipo C' de una alcoba, dos apartamentos tipo D de una alcoba y dos apartamentos tipo D' de una alcoba. Attillo: solárium, piscina, baño para persona con movilidad reducida, cuatro apartamentos tipo B de dos alcobas, cuatro apartamentos tipo B' de una alcoba, dos apartamentos tipo D de una alcoba y dos apartamentos tipo D' de una alcoba



ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	Área construida 16.668,30M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Índice de ocupación es el 5,08% equivalente a un área de 1.994,61M2, el cual cumple con el índice máximo exigido por la norma del 10%.

Parágrafo segundo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del Decreto 0977 de 2001, a las áreas útiles aprobadas en la presente actuación urbanística le son aplicables las áreas de actividad del Cuadro de reglamentación No.8 titulado "Áreas de Actividad en Suelo Rural Suburbano".

USOS	ACTIVIDAD SUBURBANA
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE COMPLEMENTARIO	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial Institucional 1 y 2, Portuario 2 y 3- Industrial 3, Centralidad Portuaria Multimodal
RESTRINGIDO	Institucional 3 y 4: Jardines Cementerios
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 4

Artículo tercero: reconocer como parcelador al arquitecto **JOSE CARLOS RODRIGUEZ HERNANDEZ**, con matrícula profesional A11402014-1143360458, como directora de la construcción a la ingeniera civil **MARIA ALEJANDRA PEREZ AMADO**, con matrícula profesional 13202-293090, como arquitecto proyectista a **LUIS ARMANDO ALVAREZ SALAS**, con matrícula profesional A081352007-72287509 como ingeniero civil diseñador estructural y de elementos no estructurales a **JORGE DEL CASTILLO YANCES**, con matrícula profesional 13000-00581, como ingeniero civil geotecnista a **CESAR HUMBERTO PEREIRA CRESPO**, con matrícula profesional 13000-00725, como topógrafo **ALVARO ANTONIO MONTIEL MEJIA**, con matrícula profesional 01-19624, y como Supervisor Técnico al ingeniero civil **JOSE MIGUEL PALOMINO SEPULVEDA**, con matrícula profesional vigente N°13202307961, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Parágrafo: Reconocer como profesional responsable de la revisión de los diseños estructurales al ingeniero civil **RICARDO ALFONSO PALOMINO NIEVES**, con matrícula profesional vigente N°13202-094480, designado de manera autónoma por el titular de la licencia, a fin de dar cumplimiento al artículo 3 de la ley 1796 de 2016.

Artículo cuarto: La vigencia de esta licencia urbanística es de cuarenta y ocho (48) 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 las áreas públicas objeto de cesión voluntarias 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.
- 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.

XVIII. 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 Establecimiento Publico Ambiental de Cartagena – EPA, en la jurisdicción del Distrito de Cartagena de Indias (Resolución 130 de 2015).

XIX. A responder por los perjuicios causados a terceros por motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

XX. Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que se vincule para la ejecución del proyecto

XXI. A COMUNICAR AL INSPECTOR DE POLICÍA DE LA BOQUILLA, PERTENECIENTE A LA LOCALIDAD DE LA VIRGEN Y TURÍSTICA, 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).

XXII. A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta resolución.

XXIII. 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 centímetros (0.70m), localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

o límite el 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 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 Nro. 2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT: 13001-2-24-0180

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

30 ABR. 2025

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

Jhon Mosquera



INFORMACION GENERAL

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



13001-2-24-0180

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0180
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0081-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: SI
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: SI
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-06-28
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-03-03
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-04-30

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: CONSTRUCCION
OBRA NUEVA / 36 meses

Tipo: PARCELACION
Lotes resultantes: 2PARCELACION / 36 meses

Vigencia: 36 meses
Hasta: 2028-04-30

Usos aprobados

VIVIENDA - NO VIS
Unidades de Uso: 91

Usos de parqueadero

PARQUEADEROS PRIVADOS
Unidades de parqueadero: 163

Titulares

PROMOTORA LOTE PALMA REAL SAS
Nit
901534638-9

Inmuebles

Predio: SUB-URBANO
Matricula: 060-156354
Chip - C. Catas.: 130010001000000024907000000000.
Dirección: BOQUILLA LOTE DENOMINADO "VILLA FENECIA SEGUNDA ETAPA"
Area: 39238 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 38
Planos Arquitectonicos: 12
Planos Subdivisión:
Planos Urbanización:
Planos Parcelación: 3
Memorias de calculo: Si
Memorias de suelo: Si
Anexo: [Acto Administrativo](#)

Correcciones - Salvedades

Actos administrativos asociados