

*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".*

**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, Decretos reglamentarios 1077 de 2.015, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001 y demás normas concordantes vigentes, y**

**CONSIDERANDO:**

Que mediante solicitud identificada con radicado N°13001-2-23-0301, la sociedad **CONSTRUCTORA FLORMORADO S.A.S.**, identificada con NIT800018771-1, que actúa en calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Bahía Santorini, identificado con NIT830.053.812-2, confiere poder especial a la sociedad **OCOBO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT 900.164.346-1, ambas sociedades representadas legalmente por la señora **ANDREA REBECA MENDEZ MARTINEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía N°52.087.979 de Bogotá D.C, para que solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe", cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°215 de 28 de enero de 2022, suscrita en la Notaria 20 del Círculo Notarial de Bogotá D.C, identificados con matrícula inmobiliaria N°060-32920, 060-80777 y Nupre 130010001000000020810000000000, 130010001000000022097000000000 (anterior000100020810000, 000100022097000), respectivamente.

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, predio sobre el cual tiene una la licencia de parcelación aprobada mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, emanada de la Curaduría Urbana N°1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, emanada de la Curaduría N°2 de Cartagena. Y estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta Curaduría, se verifico que la solicitud es de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

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 el numeral primero del citado artículo 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."



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".

Artículo 2.2.6.1.4.1 define: **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.

Que el Decreto 1077 de 2015 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, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el solicitante cito a los vecinos colindantes a través de edicto en diario de amplia circulación el día 24 de noviembre de 2023, a fin de que se enteraran de la solicitud se hiciera parte e hiciera valer sus derechos. Que en cumplimiento del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se instaló la valla ordenada, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite, tendiente al otorgamiento de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva; y se allego la fotografía de la valla instalada en el predio objeto de la solicitud.



*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".*

Que han transcurrido más de 05 días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación, y de 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 28 de julio de 2023, al Inspector de Policía de 20 de julio, 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.

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó como constructor responsable de la obra al ingeniero civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, con matrícula profesional N° 25202-164128, como arquitecto proyectista a **JORGE RAMON MARIN RIVEROS**, con matrícula profesional N° A25022005-71788786, como diseñador estructural al ingeniero civil **LUIS ENRIQUE AYCARDI FONSECA**, con matrícula profesional N° 25202-12794 y **ANDRÉS HERNANDO JARAMILLO ALGARRA**, con matrícula profesional N° 2520241044 y como Geotecnista al Ingeniero civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, con matrícula profesional N° 25202-20489, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

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 13001-2-23-0301, el cual consiste en conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de una sala de ventas y apartamento modelo del proyecto denominado Playa Escondida; 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 Alfonso Uribe Sardiña con matrícula profesional de ingeniero civil No 2520220489; Diseñador de Estructuras a Luis Enrique Aycardi Fonseca, con matrícula profesional de ingeniero civil No 2520212794 y Andres Hernando Jaramillo Algarra con matrícula profesional de ingeniero civil No 2520241044.



*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".*

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 6 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: SALA DE VENTAS SON 4 planos: Plano 1/1: planta de cimentación; Plano 1/3: planta general, isometría general y detalles estructurales; Plano 2/3: elevación de pórticos, detalles estructurales; Plano 3/3: elevación de pórticos, detalles estructurales. APARTAMENTO MODELO SON 2 PLANOS: Plano 1/1: planta de cimentación; Plano 1/1: planta general, elevación de pórticos, detalles estructurales y los cuales contienen el diseño de la estructura de una edificación de un piso de uso residencial, cuyo sistema de resistencia de fuerzas horizontales y cargas verticales lo componen pórticos en acero resistentes a momento, 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 cimentación superficial con losa de contrapiso y vigas descolga, 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 21 Mpa y acero de refuerzo de 420 Mpa los cuales se encuentran dentro de los materiales propuestos por la ley 400 de 1997.



*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".*

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 Distrital No 2 de Cartagena de Indias,

### **RESUELVE.**

**Artículo primero:** Conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal destinada a sala de ventas y casa modelo, sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe", cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°215 de 28 de enero de 2022, suscrita en la Notaria 20 del Circuito Notarial de Bogotá D.C, identificados con matrícula inmobiliaria N°060-32920, 060-80777 y Nupre 130010001000000020810000000000, 130010001000000022097000000000 (anterior000100020810000, 000100022097000), respectivamente, a favor de la sociedad **CONSTRUCTORA FLORMORADO S.A.S**, identificada con NIT800018771-1, que actúa en calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Bahía Santorini, identificado con NIT830.053.812-2, quien confirió poder especial a la sociedad **OCOBO CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con NIT 900.164.346-1, sociedades representadas legalmente por la señora **ANDREA REBECA MENDEZ MARTINEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía N°52.087.979 de Bogotá D.C.

**Artículo segundo:** Aprobar seis (06) planos arquitectónicos contentivos de proyecto de construcción identificados así: Plano ASV-1, contiene: Localización y cuadro de área. Plano ASV-002, contiene: Implantación General y detalle del cerramiento. Plano ASV-003, contiene: Planta de Primer piso sala de venta y apartamento modelo. Plano ASV-004, contiene: Planta general de cubierta. Plano ASV-005, contiene: Corte A-A, Corte B-B y Corte C-C. Plano ASV-006, contiene: Planos de Alzados A, Alzado B, Alzado C, Alzado F y Alzado E, elaborados y firmados por el Arquitecto **JORGE RAMON MARIN RIVEROS**, con matrícula profesional N°A25022005-71788786 y también aprobar el diseño estructural en seis (06) planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: SALA DE VENTAS SON 4 planos: Plano 1/1: planta de cimentación; Plano 1/3: planta general, isometría general y detalles estructurales; Plano 2/3: elevación de pórticos, detalles estructurales; Plano 3/3: elevación de pórticos, detalles estructurales. APARTAMENTO MODELO SON 2 PLANOS: Plano 1/1: planta de cimentación; Plano 1/1: planta general, elevación de pórticos, detalles estructurales, elaborados y firmados por el diseñador



*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".*

estructural ingeniero civil **LUIS ENRIQUE AYCARDI FONSECA**, con matrícula profesional N° 25202-12794 y **ANDRÉS HERNANDO JARAMILLO ALGARRA**, con matrícula profesional N°2520241044, correspondientes a la obra cuya ejecución se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella.

**Parágrafo-** Autorizar las de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de la construcción temporal de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.7, parágrafo 3°; sala de ventas y casa modelo del proyecto denominado "Playa Escondida", sobre predio con área 240.635,00M2. La edificación temporal se distribuye así: Sala de ventas, con seis unidades de parqueaderos, incluido uno para PMR, plazoleta de acceso descubierta, zona de atención, área de mesa para maquetas, cocineta, dos baños, uno para PMR, aseo y rack de impresión, con area construida de 102.26M2. Apartamento modelo contiene un baño, cocina, servicio y una alcoba, con area construida 28.38 M2. Total, area construida de 130.64M2. El cerramiento del lote es en mampostería, con una altura de 0.40 ML y resto en tubería cuadrada, con una altura de 1.20ML, con una altura total de 1.60 ML, desarrollado sobre los linderos perimetrales con una longitud total de cerramiento de 150.70 ML. En cumplimiento del parágrafo 3° del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, esta edificación temporal no se computará dentro de los índices de ocupación y construcción aplicable al predio.

**Artículo tercero:** Reconocer como constructor responsable de la obra al ingeniero civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, con matrícula profesional N° 25202-164128, como arquitecto proyectista a **JORGE RAMON MARIN RIVEROS**, con matrícula profesional N°A25022005-71788786, como diseñador estructural al ingeniero civil **LUIS ENRIQUE AYCARDI FONSECA**, con matrícula profesional N° 25202-12794 y **ANDRÉS HERNANDO JARAMILLO ALGARRA**, con matrícula profesional N°2520241044 y como Geotecnista al Ingeniero civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, con matrícula profesional N° 25202-20489, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

**Artículo cuarto:** La vigencia de esta licencia urbanística es de veinticuatro (24) meses, improrrogables, 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.



*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".*

- 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.
- 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.



*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".*

- 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. 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,



*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".*

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 INSPECTOR DE POLICÍA DE LA BOQUILLA, PERTENECIENTE A LA LOCALIDAD 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 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



RESOLUCIÓN 0082 DEL 20 FEB. 2024

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento de una edificación temporal (sala de ventas y Casa Modelo), sobre predio ubicado en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe".

ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado. Lo anterior conforme al inciso 2º 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: 13001-2-23-0301  
Rad. VUAC: 1-2023-2111

Proyectó:  
Luis Gustavo Toloza Capataz

**CURADURIA**  
**URBANA2** SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL  
DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE  
PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO  
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y  
EJECUTORIADO EL

**21 FEB. 2024**

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



**RESUMEN DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**RADICADO 13001-2-23-0301 DE 21/11/2023**  
**RESOLUCIÓN N°0082 DE 20/02/2024**

**INFORMACIÓN GENERAL**

DEL PREDIO	DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES
<b>NUPRE:</b> 130010001000000020810000000000, 1300100010000000220970000000000 <b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 060-32920, 060-80777 <b>DIRECCIÓN:</b> LA BOQUILLA, LOTE DENOMINADO "MANZANILLO" Y "MAR CARIBE" <b>LOCALIDAD:</b> DE LA VIRGEN Y TURÍSTICA <b>TITULAR:</b> CONSTRUCTORA FLORMORADO S.A.S. <b>IDENTIFICACIÓN:</b> 800018771 <b>ÁREA PREDIO (M2):</b> 240635 <b>ÁREA CONSTRUIDA (M2):</b> 130.64 <b>ÁREA UTIL (M2):</b> 130.64 <b>USO:</b> COMERCIAL <b>UNIDADES:</b> 1 <b>ESTACIONAMIENTOS:</b> 6 <b>TIPO DE SUELO:</b> SUBURBANO <b>PLANOS ARQUITECTÓNICOS:</b> 6 <b>PLANOS ESTRUCTURALES:</b> 6	RECONOCER COMO CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LA OBRA AL INGENIERO CIVIL <b>HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO</b> , CON MATRÍCULA PROFESIONAL N° 25202-164128, COMO ARQUITECTO PROYECTISTA A <b>JORGE RAMON MARIN RIVEROS</b> , CON MATRÍCULA PROFESIONAL N°A25022005-71788786, COMO DISEÑADOR ESTRUCTURAL AL INGENIERO CIVIL <b>LUIS ENRIQUE AYCARDI FONSECA</b> , CON MATRÍCULA PROFESIONAL N° 25202-12794 Y <b>ANDRÉS HERNANDO JARAMILLO ALGARRA</b> , CON MATRÍCULA PROFESIONAL N°2520241044 Y COMO GEOTECNISTA AL INGENIERO CIVIL <b>ALFONSO URIBE SARDIÑA</b> , CON MATRÍCULA PROFESIONAL N° 25202-20489, CONFORME LO ESTABLECE LA LEY 400 DE 1997 Y LEY 1796 DE 2016.

<b>DEL TRAMITE</b>	
<b>TIPO DE TRAMITE:</b> OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO <b>EJECUTORIADA Y EN FIRME:</b> EL 21/02/2024 <b>VIGENTE HASTA:</b> EL 21/02/2027  <b>PRESUPUESTO DECLARADO:</b> 1200000000 <b>IMPUESTO A CARGO:</b> 15600000 <b>ESTAMPILLA PROCULTURA:</b> 47822	

<b>DEL PROYECTO</b>
<b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:</b> AUTORIZAR LAS DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN TEMPORAL DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7, PARÁGRAFO 3°; SALA DE VENTAS Y CASA MODELO DEL PROYECTO DENOMINADO "PLAYA ESCONDIDA", SOBRE PREDIO CON ÁREA 240635.00M2. LA EDIFICACIÓN TEMPORAL SE DISTRIBUYE ASÍ: SALA DE VENTAS, CON SEIS UNIDADES DE PARQUEADEROS, INCLUIDO UNO PARA PMR, PLAZOLETA DE ACCESO DESCUBIERTA, ZONA DE ATENCIÓN, ÁREA DE MESA PARA MAQUETAS, COCINETA, DOS BAÑOS, UNO PARA PMR, ASEO Y RACK DE IMPRESIÓN, CON AREA CONSTRUIDA DE 102.26M2. APARTAMENTO MODELO CONTIENE UN BAÑO, COCINA, SERVICIO Y UNA ALCOBA, CON AREA CONSTRUIDA 28.38 M2. TOTAL, AREA CONSTRUIDA DE 130.64M2. EL CERRAMIENTO DEL LOTE ES EN MAMPOSTERÍA, CON UNA ALTURA DE 0.40 ML Y RESTO EN TUBERÍA CUADRADA, CON UNA ALTURA DE 1.20ML, CON UNA ALTURA TOTAL DE 1.60 ML, DESARROLLADO SOBRE LOS LINDEROS PERIMETRALES CON UNA LONGITUD TOTAL DE CERRAMIENTO DE 150.70 ML. EN CUMPLIMIENTO DEL PARÁGRAFO 3° DEL ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 DEL DECRETO 1077 DE 2015, ESTA EDIFICACIÓN TEMPORAL NO SE COMPUTARÁ DENTRO DE LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN APLICABLE AL PREDIO.  <b>DISPOSICIONES LEGALES (DECRETO 1077 DE 26 DE MAYO DE 2015)</b> 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 SUJECCIÓN 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.

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. 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 ESCOMBRO 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 VINCLE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

XXII. A COMUNICAR A LA INSPECCIÓN DE RURAL 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).

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.



#### 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



13001-2-23-0301

#### RADICACIÓN DEL PROYECTO

**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO:** 13001-2-23-0301  
**NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO:** 0082-2024  
**REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN:** SI  
**REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE:** SI  
**FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA::** 2023-11-21  
**FECHA DE EXPEDICIÓN:** 2024-02-20  
**FECHA DE EJECUTORIA:** 2024-02-21

#### OBSERVACION DE LA LICENCIA:

##### Tipo de autorización

Tipo: CONSTRUCCION  
CERRAMIENTO / 24 meses  
OBRA NUEVA / 36 meses

Vigencia: 36 meses  
Hasta: 2027-02-21

##### Usos aprobados

COMERCIO  
Unidades de Uso: 1

##### Usos de parqueadero

PARQUEADEROS PRIVADOS  
Unidades de parqueadero: 6

##### Titulares

800018771  
Nit  
CONSTRUCTORA FLORMORADO S.A.S.



**Inmuebles**

Pedio: SUB-URBANO  
Matricula: 060-372143  
Chip - C. Catas.: 130010001000000020810000000000  
Dirección: LA BOQUILLA, LOTE DENOMINADO ?MANZANILLO? Y ?MAR CARIBE?  
Area: 240635 Metros

**Descripción de la licencia**

Planos Estructurales: 6  
Planos Arquitectonicos: 6  
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**