



## LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

RESOLUCIÓN No. 9251

06 NOV 2025

*"Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias."*

## EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los Decretos Distritales 0977 de 2001, 0910 de 2010, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes,

## CONSIDERANDO

Que la empresa **PROMOTORA MANZANILLO S.A.S.**, con NIT 901.436.158-5, representada legalmente por el señor Rafael Somoza Castillo, titular de la cédula de ciudadanía No. 73.695.350, actuó por medio de su apoderada, la señora Laura Ceris Hernández Ceballos, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1.047.469.714, quien solicitó ante esta Secretaría la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, radicada con el código **EXT-AMC-25-0101535** y su subsanación **EXT-AMC-25-0087906** del 16 de julio de 2025, para el desarrollo de obras en el Proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte del Distrito de Cartagena de Indias.

Que son normas aplicables a esta actuación administrativa: El artículo 82 de la Constitución política de Colombia, el Decreto 1504 de 1998, La Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto 1203 de 2017, la Resolución 462 de 2017 y los Decretos Distritales 0977 de 2001 y 653 de 2002.

Que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.12 establece con respecto a las Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público, lo siguiente:

*"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.12 Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.*

*PARÁGRAFO 1. Para intervenir y ocupar el espacio público, los municipios y distritos solamente podrán exigir las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren previstos de manera taxativa en la ley o autorizados por esta, los cuales se agruparán en una o varias de las modalidades de licencia de intervención u ocupación del espacio público previsto en el presente Capítulo. (...)"*

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la Resolución 1025 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, en sus artículos 1 y 6 determinó los documentos que deberían acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes, frente a los anexos que deben contener una solicitud de Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, señala:



## LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

RESOLUCIÓN No. 925106 NOV 2025

*"Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias."*

*"Artículo 1. Modifíquese el artículo 1º de la Resolución 462 de 2017, el cual quedará así:*

*Artículo 1. Documentos. Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de, los siguientes documentos:*

*(...)*

*3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.*

*4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal. (...)*

*Parágrafo 1º. A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.*

*(...)*

*Artículo 6. Modifíquese el artículo 7º de la Resolución 462 de 2017, el cual quedará así:*

*Artículo 7. Documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención y ocupación del espacio público. Cuando se trate de licencias de intervención y ocupación del espacio público, además de los requisitos establecidos en el numerales 3 y 4 del artículo 1º de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud:*

*1. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura.*

*2. Una copia de los planos de diseño del proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:*

*2.1. Localización del proyecto en el espacio público a intervenir en escala 1:250 o 1:200 que guarde concordancia con los cuadros de áreas y mojones del plano urbanístico cuando este exista.*

*2.2. Para equipamientos comunales se deben presentar, plantas, cortes y fachadas del proyecto arquitectónico a escala 1:200 o 1:100.*

*2.3. Cuadro de áreas que determine índices de ocupación, porcentajes de zonas duras, zonas verdes, áreas libres y construidas según sea el caso y cuadro de arborización en el evento de existir.*



## LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

RESOLUCIÓN No. 9251

06 NOV 2025

*"Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias."*

2.4. Registro fotográfico de la zona a intervenir.

2.5. Especificaciones de diseño y construcción del espacio público."

Que la empresa **PROMOTORA MANZANILLO S.A.S.**, con **NIT 901.436.158-5**, representada legalmente por el señor Rafael Somoza Castillo, titular de la cédula de ciudadanía No. 73.695.350, actuó por medio de su apoderada, la señora Laura Ceris Hernández Ceballos, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1.047.469.714, quien solicitó ante esta Secretaría la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, radicada con el código **EXT-AMC-25-0101535** y su subsanación **EXT-AMC-25-0087906** del 16 de julio de 2025, para el desarrollo de obras en el Proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte del Distrito de Cartagena de Indias, acompañada de los requisitos señalados en el Decreto 1077 de 2015 y Resolución 1025 de 2021, documentos que se citan a continuación:

1. Formulario Único Nacional.

2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal de MANZANILLO S.A.S

3. Poder entregado por parte del Representante Legal del señor RAFAEL SOMPOLAS CASTILLO a LAURA CERIS HERNANDEZ CEBALLOS.

4. Certificado de existencia y representación legal de MANZANILLO S.A.S

5. Plano de localización del sitio

6. Plano del proyecto de obra

7. Especificaciones técnicas de diseño y construcción

8. Estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano

9. Registro fotográfico

10. Descripción del proyecto

10-Manual de Impacto Urbano.

11-Fotocopia de la tarjeta profesional del ingeniero interventor

Que revisada la totalidad de la documentación aportada, se efectuó el análisis técnico del trámite, el cual quedó plasmado en el informe técnico identificado con el código **AMC- MEM-001081-2025** de fecha 08 de septiembre de 2025, suscrito por la Profesional Universitaria CLAUDIA ELENA VELÁSQUEZ PALACIO, Profesional Universitario Código 219 Grado 35, en el que se concluye la viabilidad técnica del proyecto.



## LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

RESOLUCIÓN No. 9251

06 NOV 2025

*"Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias."*

### **"7- CONCLUSIONES**

Luego de la revisión y análisis del contenido aportado en la petición, se anotan las siguientes conclusiones:

Las obras para ejecutar se localizan en áreas que hacen parte del Sistema de Espacio Público del distrito, lo que da lugar a la solicitud de Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.

-La documentación allegada se encuentra de conformidad con lo requerido en las normas vigentes para adelantar el trámite de Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público

-Las obras por ejecutar en el espacio público están contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial del distrito de Cartagena, Decreto 0977 de 2001.

-Las intervenciones se ceñirán expresamente a lo consignado en los planos anexos, teniendo la precaución, al momento de las obras, de no afectar ni intervenir zonas como rampas o esquinas que dificulten el libre tránsito de los peatones.

-La reconstrucción de los espacios o áreas que sean intervenidos, como zonas verdes, calzadas, canales, entre otros, deberán mantener las características y especificaciones técnicas iniciales, cumpliendo con los requerimientos establecidos en la norma aplicable, estas actividades serán inspeccionadas y verificadas por la secretaría de Infraestructura de acuerdo con sus competencias.

-Durante la ejecución de los trabajos, deberán mantener las medidas necesarias para reducir o eliminar los impactos generados por las diferentes actividades del proyecto, teniendo en cuenta la seguridad y salvaguarda de los usuarios del sector a intervenir.

-La ejecución de las obras sólo podrá empezar, una vez se firme el Acta de Inicio, entre el solicitante, la Secretaría de Infraestructura y la Secretaría de Planeación, previa presentación de Pólizas a esta última dependencia."

Por lo anterior, Por lo anterior, es VIABLE adelantar el trámite de LICENCIA DE INTERVENCION Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO para DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS ubicado en Manzanillo del mar, en el corregimiento de La Boquilla en la zona norte ciudad de Cartagena de indias que consiste en la instalación de tubería de Ø160mm en PVC para el servicio de alcantarillado que llega hasta una EBAR de 2 bombas con medidas de 2.00m x 2.00m del proyecto Aima Luxury Lofts. Las obras incluyen la excavación de material para la instalación de la tubería y accesorios, rellenos con material seleccionado, retiro de material sobrante, así como la demolición y reconstrucción de andén, bordillo, cuneta y pavimento; demolición y reconstrucción de cámaras de inspección y los empalmes a cámaras de inspección existente.

Página 4 de 8



## LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

RESOLUCIÓN No.

19251

06 NOV 2025

*"Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias."*

Adicional al concepto técnico en mención, el solicitante antes de iniciar trabajos debe contar con todas las señalizaciones preventivas e informativas, para garantizar la protección del transeúnte.

Que el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 1203 de 2017, dispone como obligaciones para el titular de la licencia las siguientes: I) ejecutar las obras de forma tal que 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) dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad, III) cumplir con el programa de manejo ambiental y elementos a los que hace referencia la Resolución No 541 de 1994 del Ministerio del medio ambiente.

Que, en el informe que se presenta, se describen los trabajos que la empresa MANZANILLO SAS llevará a cabo y en la instalación de tubería de Ø160mm en PVC para el servicio de alcantarillado que llega hasta una EBAR de 2 bombas con medidas de 2.00m x 2.00m del proyecto Aima Luxury Lofts. Las obras incluyen la excavación de material para la instalación de la tubería y accesorios, rellenos con material seleccionado, retiro de material sobrante, así como la demolición y reconstrucción de andén, bordillo, cuneta y pavimento; demolición y reconstrucción de cámaras de inspección y los empalmes a cámaras de inspección existente.

Que, por lo expuesto, se considera que es **VIABLE** adelantar el trámite de LICENCIA DE INTERVENCION Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO para DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS ubicado en Manzanillo del mar, en el corregimiento de La Boquilla en la zona norte ciudad de Cartagena de indias que consiste en la instalación de tubería de Ø160mm en PVC para el servicio de alcantarillado que llega hasta una EBAR de 2 bombas con medidas de 2.00m x 2.00m del proyecto Aima Luxury Lofts. Las obras incluyen la excavación de material para la instalación de la tubería y accesorios, rellenos con material seleccionado, retiro de material sobrante, así como la demolición y reconstrucción de andén, bordillo, cuneta y pavimento; demolición y reconstrucción de cámaras de inspección y los empalmes a cámaras de inspección existente.; de acuerdo con informe **AMC-MEM-001081-2025** de fecha 08 de septiembre de 2025, elaborado por la División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación, el cual hace parte integral de este acto administrativo.

Que este acto administrativo se expide con base en los documentos aportados por el solicitante y fue estudiado bajo los presupuestos procesales de los artículos 29, 74 y 83 de la Constitución Política y de los principios de celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad y contradicción que rigen la actuación administrativa.



## LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

RESOLUCIÓN No. 925106 NOV 2025

"Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias."

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER** a la empresa **PROMOTORA MANZANILLO S.A.S.**, con NIT **901.436.158-5**, representada legalmente por el señor Rafael Somoza Castillo, titular de la cédula de ciudadanía No. 73.695.350, actuó por medio de su apoderada, la señora Laura Ceris Hernández Ceballos, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1.047.469.714, quien solicitó ante esta Secretaría la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, radicada con el código **EXT-AMC-25-0101535** y su subsanación **EXT-AMC-25-0087906** del 16 de julio de 2025, para el desarrollo de obras en el Proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte del Distrito de Cartagena de Indias, consistentes en la instalación de tubería de Ø160 mm en PVC para el servicio de alcantarillado y la instalación de una EBAR de 2 bombas (2.00 m x 2.00 m), según los planos y especificaciones técnicas presentadas.

**PARÁGRAFO: RECONÓZCASE** a la señora **LAURA CERIS HERNÁNDEZ CEBALLOS**, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1.047.469.714, como la persona autorizada para recibir notificaciones y efectuar trámites relacionados con el presente acto administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley 962 de 2005.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Hacen parte integral de este acto administrativo todos los documentos relacionados en la parte considerativa y además los que llegaren a producirse en el transcurso de la ejecución de las obras hasta la culminación de las mismas, y el informe técnico **AMC-MEM-001081-2025** de fecha 08 de septiembre de 2025.

**ARTICULO TERCERO: RECONÓZCASE** a la empresa **PROMOTORA MANZANILLO S.A.S.**, con NIT **901.436.158-5**, como responsable de la ejecución de las obras objeto de la presente licencia, debiendo cumplir en todo momento las disposiciones establecidas en el informe técnico y en la normativa aplicable.

**ARTICULO CUARTO:** El permiso que se otorga mediante este acto administrativo somete al beneficiario al cumplimiento de las obligaciones descritas en el informe técnico que hace parte integral de este acto administrativo y, además, a las siguientes obligaciones:

1. Atenerse de manera integral a todas las especificaciones descritas en el informe técnico **AMC-MEM-001081-2025** de fecha 08 de septiembre de 2025.
2. El beneficiario será responsable de cualquier daño que se ocasione en la vía pública o en bienes vecinos con ocasión de la intervención y deberá reparar los daños en un término no mayor a dos (2) días desde su ocurrencia, dejando las áreas intervenidas en condiciones iguales o superiores a las existentes.
3. Mantener permanentemente la señalización informativa, preventiva y reflectiva en el área donde se desarrollen los trabajos (cintas, avisos, luminarias, elementos de seguridad), evitando riesgos para transeúntes y usuarios.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN-F001
	MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTIÓN NORMATIVA	Fecha: 14/05/2025
	PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 7 de 8

## LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

RESOLUCIÓN No. 9251 06 NOV 2025

*"Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias."*

4. Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, la estabilidad de los terrenos y edificaciones colindantes, y la conservación de los elementos constitutivos del espacio público.
5. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este acto, el solicitante constituirá una garantía teniendo como beneficiario principal al Distrito de Cartagena de Indias y así amparar los siguientes riesgos: a) cumplimiento por un valor equivalente al 15 % del valor total de las obras a ejecutar en el espacio público, b) estabilidad de las obras por el 15% del valor total del costo de las obras a ejecutar en el espacio público, por el término de 5 años contados a partir de la terminación de la obra. En el evento, en que las obras se ejecuten a través de contratistas y se le exijan las garantías mencionadas, se remitirán a la secretaría de planeación, una vez aprobadas por la empresa, debiendo ser constituida en los mismos porcentajes y contemplar de igual manera como beneficiario al Distrito de Cartagena.
6. Cumplir los requisitos ambientales que establezca la autoridad competente en cuanto a manejo de escombros, disposición de residuos y demás obligaciones ambientales aplicables.
7. Realizar la restitución de los componentes del espacio público que sean afectados por la ejecución de las obras, conservando las características y especificaciones técnicas originales, y presentar los planos definitivos del espacio público restituido para efectos de recibo de obra.
8. Para efectos del acta de inicio, el profesional responsable deberá suscribirla con un funcionario de la Secretaría de Infraestructura y la Secretaría de Planeación, la cual deberá contener fecha y observaciones técnico-urbanísticas cuando proceda.
9. No intervenir, utilizar o causar daño a infraestructuras subterráneas, superficiales o aéreas de servicios públicos sin la previa concertación con la empresa propietaria de la infraestructura.
10. La presente licencia solo ampara lo aprobado en los planos y documentos que la respaldan; cualquier modificación deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Planeación Distrital.

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente Licencia de intervención y Ocupación del Espacio Público es temporal y se expide por el término de veinticuatro (24) meses. El término de la Licencia de Intervención y Ocupación de espacio público otorgada podrá prorrogarse por una sola vez, por un término igual a la mitad del tiempo que fue inicialmente concedido, siempre y cuando esta sea solicitada durante los quince (15) días anteriores al vencimiento de la misma.

**PARÁGRAFO 1:** El profesional responsable de la ejecución de las obras, deberá suscribir un acta al inicio de la obra con un funcionario de la División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación, la cual deberá contener la fecha, las observaciones urbanísticas y técnicas, si a ello hubiere lugar.

Página 7 de 8

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN-F001
	MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTIÓN NORMATIVA	Fecha: 14/05/2025
	PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 8 de 8

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL**  
**RESOLUCIÓN No. 9251**

*"Por medio de la cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts, ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias."*

**PARÁGRAFO 2:** En el evento, que ocurran hechos imprevisibles durante la ejecución de las obras, éstas podrán suspenderse, a solicitud del titular de la misma, teniendo en cuenta la vigencia de las pólizas. En ningún caso podrá dejarse excavaciones abiertas.

**PARÁGRAFO 3:** Cualquier modificación del trazado o características de la obra a ejecutar, autorizadas en este acto administrativo, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Planeación Distrital, en caso contrario se entenderá que no existe licencia y se harán acreedores a las sanciones de Ley.

**ARTÍCULO SEXTO:** Remítase copia de la presente resolución a la inspección de policía competente en la jurisdicción del corregimiento de La Boquilla y a la Secretaría de Infraestructura, para que procedan a vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones aquí establecidas.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Las contravenciones a lo dispuesto en esta Resolución acarrearán las medidas correctivas contenidas en la ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía, y demás normas que regulan la materia.

**ARTÍCULO OCTAVO:** El solicitante se obliga a mantener en el lugar de la obra el presente permiso, y a exhibirlo cuando la autoridad competente la requiera.

En mérito de lo expuesto, la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena,

Dado en Cartagena de Indias, 06 NOV 2025

**PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**CAMILO REY SABOGAL**  
**Secretario de Planeación Distrital de Cartagena**

RESPONSABLES	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Proyectó	SANDRA M. LEAL CARABALLO	ASESOR JURIDICO EXTERNO	
Revisó	DAYANA M. CABARCAS BERMEJO	ASESORA JURIDICA EXTERNA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma del remitente.



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2Fuyy0%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7Y8kmksGvHM%3D>

9251

06 NOV 2025

## MEMORANDO AMC-MEM-001081-2025

De:	Claudia Elena Velasquez	Profesional Universitario codigo 219 grado 35
Para:	Dra. Aracelys Barrios Pedroza, Profesional Especializado;	
Fecha:	Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 08 de septiembre de 2025	
Asunto:	Solicitud de Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público <b>EXT-AMC-25-0101535 con documentos de subsanación con código EXT-AMC-25-0087906 del 16/07/2025</b> para <b>DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS</b> ubicado en Manzanillo del mar, en el corregimiento de La Boquilla en la zona norte ciudad de Cartagena de indias.	

### INFORME TÉCNICO

#### 1. ALCANCE DEL INFORME

En atención a la solicitud referenciada en el asunto, evaluar si la solicitud radicada mediante código de registro **EXT-AMC-25-0101535 con documentos de subsanación con código EXT-AMC-25-0087906 del 16/07/2025**, se encuentra de conformidad con la normativa vigente aplicable para la autorización de Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para **DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS** ubicado en Manzanillo del mar, en el corregimiento de La Boquilla en la zona norte ciudad de Cartagena de indias que consiste en la instalación de tubería de Ø160mm en PVC para el servicio de alcantarillado que llega hasta una EBAR de 2 bombas con medidas de 2.00m x 2.00m del proyecto Aima Luxury Lofts. Las obras incluyen la excavación de material para la instalación de la tubería y accesorios, rellenos con material seleccionado, retiro de material sobrante, así como la demolición y reconstrucción de andén, bordillo, cuneta y pavimento; demolición y reconstrucción de cámaras de inspección y los empalmes a cámaras de inspección existente.

La zona del territorio Manzanillo donde se ejecutarán las obras presenta andén, bordillo, cuneta y pavimento rígido.

#### 2. NORMATIVA VIGENTE APLICABLE

##### 2.1. De la Norma de Orden Nacional

- **Ley 388 del 1997**, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- **Decreto 1504 de 1998**, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.



9251  
06 NOV 2025



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2FUyyq%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7fy8kmksGvHM%3D>

- **Decreto 1077 de 2015**, por medio del cual se expide el *Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y territorio*.

## 2.2. De la Norma de Orden Local o Distrital

- **Decreto 0977 de 2001**, por medio del cual se adopta el *Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias*.
- **Resolución 1025 de 2021**, por medio del cual se notifica la resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

## 2.3. Requisitos técnicos de las normas vigentes

Con base en las normas citadas anteriormente, se enuncian los requisitos desde el punto de vista técnico que deberá acompañar la solicitud en estudio, para Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.

1. Formulario Único Nacional debidamente firmado.
2. Fotocopia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
3. Certificado de existencia y representación legal
4. Plano de localización del sitio
5. Plano del proyecto de obra
6. Especificaciones técnicas de diseño y construcción
7. Estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano e las obras
8. Registro fotográfico
9. Descripción del proyecto
- 10- Manual de Impacto Urbano.
- 11- Fotocopia de la tarjeta profesional del ingeniero interventor.

## 3. GENERALIDADES DEL TRÁMITE

Mediante solicitud radicada con código RADICADO EXT-AMC-25-0101535 con documentos de subsanación con código EXT-AMC-25-0087906 del 16/07/2025, por la empresa AGUAS



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2FUyyq%2B0Ngj%2B0oM6Zs%2F5QKea7fY8kmksGvHM%3D>

9251  
06 NOV 2025

DE CARTAGENA solicita Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para **DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS** ubicado en **Manzanillo del mar, en el corregimiento de La Boquilla en la zona norte ciudad de Cartagena de indias** aportando la siguiente documentación:

1. Formulario Único Nacional.
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal de **MANZANILLO S.A.S**
3. Poder entregado por parte del Representante Legal del señor **RAFAEL SOMPOLAS CASTILLO** a **LAURA CERIS HERNANDEZ CEBALLOS**.
4. Certificado de existencia y representación legal de **MANZANILLO S.A.S**
5. Plano de localización del sitio
6. Plano del proyecto de obra
7. Especificaciones técnicas de diseño y construcción
8. Estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano
9. Registro fotográfico
10. Descripción del proyecto
- 10- Manual de Impacto Urbano.
- 11- Fotocopia de la tarjeta profesional del ingeniero interventor

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

##### 4.1. Localización

El proyecto **DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS** ubicado en **Manzanillo del mar, en el corregimiento de La Boquilla en la zona norte ciudad de Cartagena de indias** se verá reflejado en las siguientes imágenes

9251

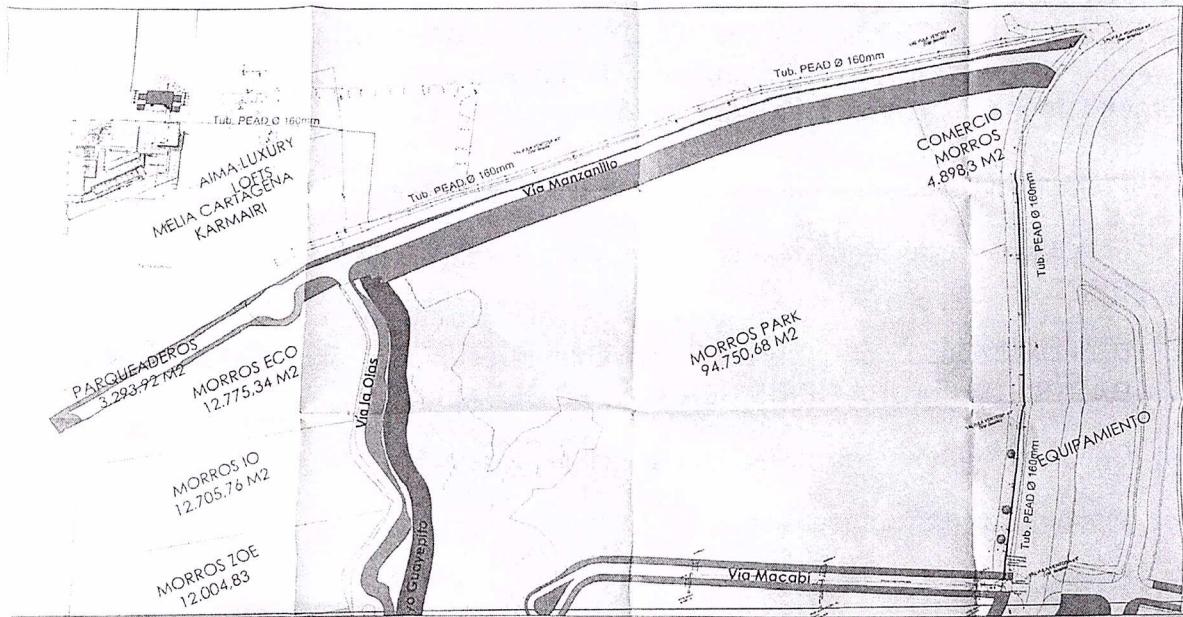
06 NOV 2025



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2Fuuyq%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7fY8kmksGvHM%3D>



Ubicación Geográfica del desarrollo de las obras (Tomado de documentos presentados)

#### 4-2 Aspectos técnicos

El Proyecto de **DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS** ubicado en **Manzanillo del mar**, en el corregimiento de **La Boquilla** en la zona norte ciudad de **Cartagena de indias** que consiste en la instalación de tubería de Ø160mm en PVC para el servicio de alcantarillado que llega hasta una EBAR de 2 bombas con medidas de 2.00m x 2.00m del proyecto Aima Luxury Lofts. Las obras incluyen la excavación de material para la instalación de la tubería y accesorios, rellenos con material seleccionado, retiro de material sobrante, así como la demolición y reconstrucción de andén, bordillo, cuneta y pavimento; demolición y reconstrucción de cámaras de inspección y los empalmes a cámaras de inspección existente.

La zona del territorio Manzanillo donde se ejecutarán las obras presenta andén, bordillo, cuneta y pavimento rígido.

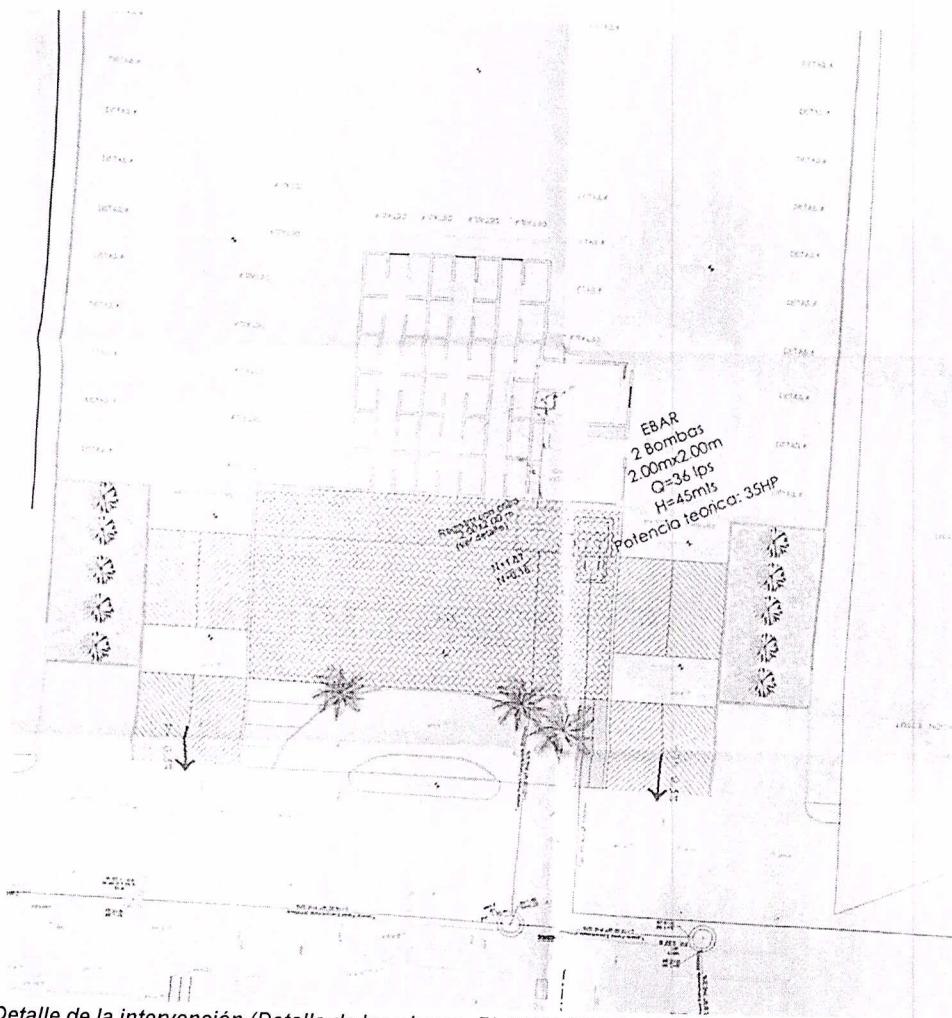


<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2Fuuyq%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7Y8kmksGvHM%3D>



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

9251  
06 NOV 2025



- Detalle de la intervención (Detalle de las obras - PLANTA EBAR - Tomado de documentos presentados)



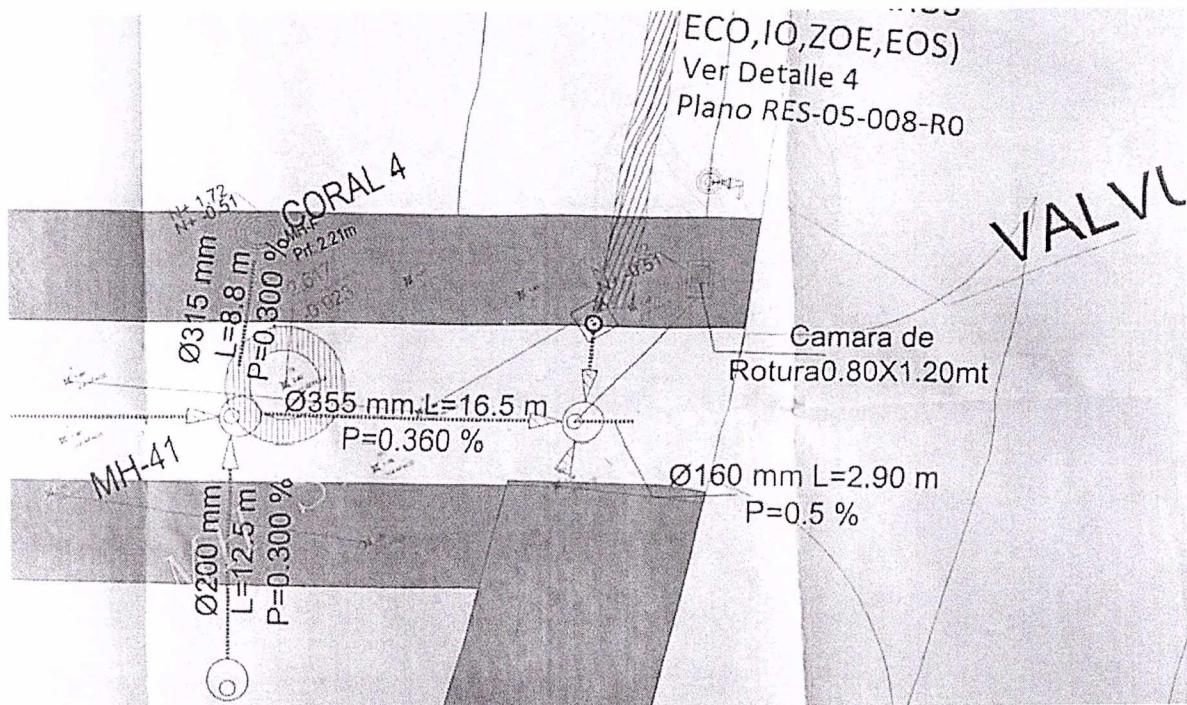
Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

9251

06 NOV 2025



<https://sicob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2Fuyyq%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7fY8kmksGvHM%3D>



Detalle de la intervención (Detalle de las obras - PLANTA AMPLIACION EBAR - Tomado de documentos presentados)



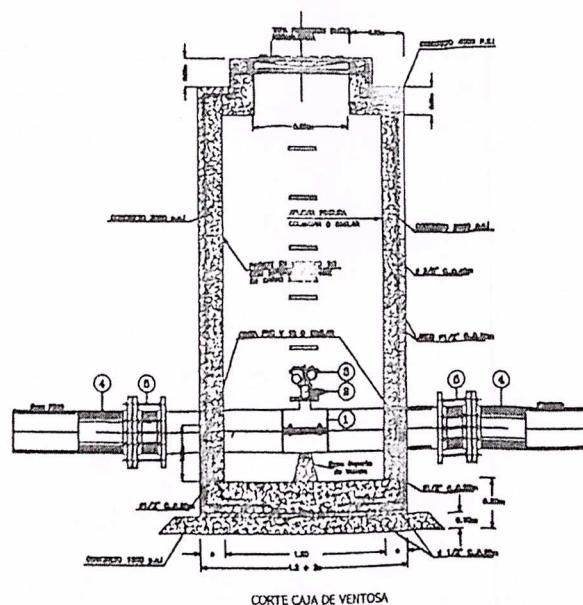
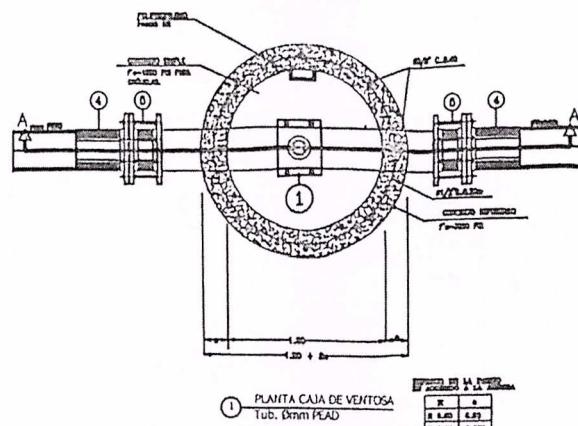
Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2FUyyq%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7lY8kmksGvHM%3D>

19251  
06 NOV 2025

DETALLE 1. VALVULA VENTOSA



- Detalle de la intervención (Detalle de las obras - DETALLE VALVULA VENTOSA - Tomado de documentos presentados)



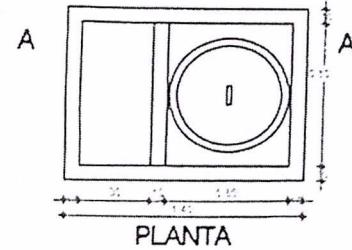
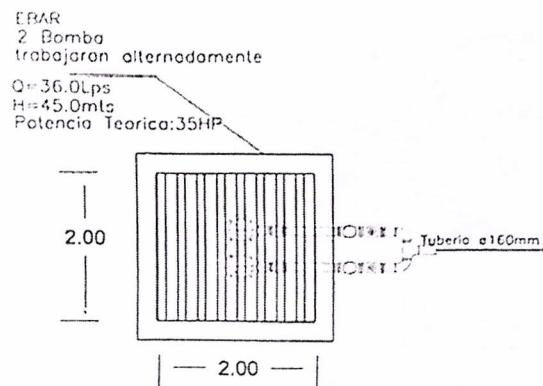
Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

9251

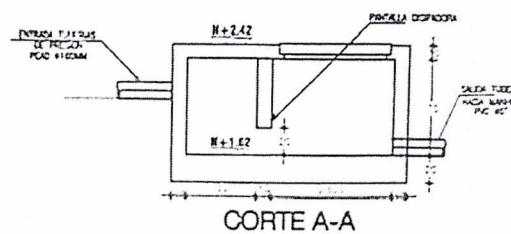
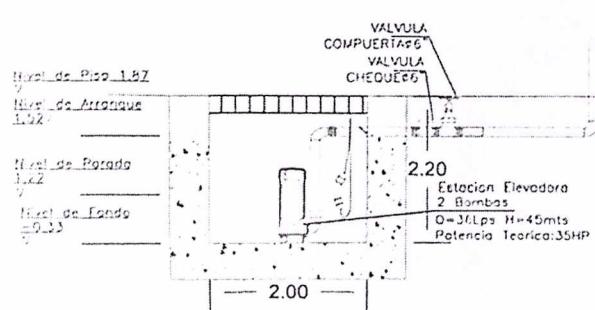
06 NOV 2025



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2Fuuyq%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7Y8kmksGvHM%3D>

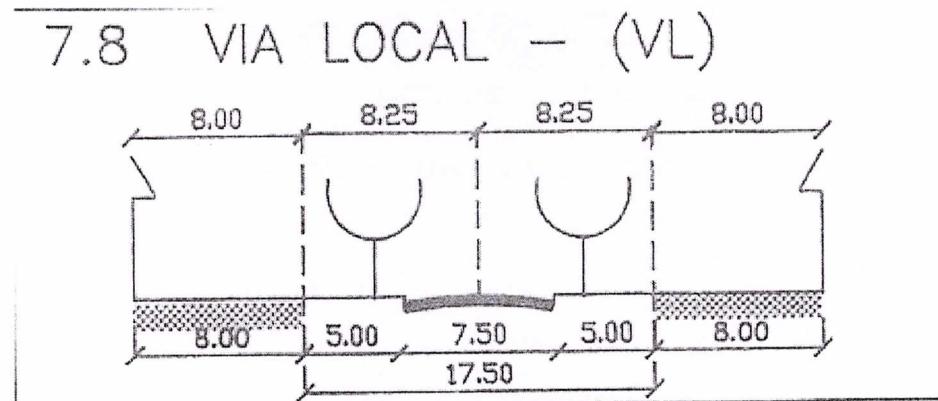


DETALLE ESTACION ELEVADORA



CAMARA DE ROTURA  
SIN ESCALA

- Detalle de la intervención (Detalle de las obras - DETALLE ESTACION ELEVADORA - Tomado de documentos presentados)



Perfil vial actual con futura intervención (Detalle Perfil vial 7.8 VIA LOCAL - VL - Tomado de Acuerdo-14-del-25-de-marzo-94-plan-maestro-ordenamiento-fisico-isla-baru-y-zona-norte\_planimetria\_Plano de estructura\_3 de 5)

#### Possibles impactos Especificación técnica

- Falta de conocimiento de deberes y derechos ciudadanos.
- Posibilidad de que ocurran accidentes emisión de gases y partículas



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2Fuyyq%2B0Ngj%2B0oM6Zsi%2F5QKea7Y8kmksGvHM%3D>

9251  
06 NOV 2025

- Deterioro de la estructura vial y obstaculización del tráfico
- Disposición inadecuada de soldadura y otros residuos sólidos.
- Perdida del suelo y de cobertura vegetal, así mismo de la calidad de agua.
- Inestabilidad en zanja.
- Generación de Ruido.
- Desestabilización y deslizamiento de la banca de las vías.
- Accidentes por manejo inadecuado de equipos por no utilizar elementos de protección.
- Accidentes en las vías
- Interrupción en el sistema de drenaje
- Impacto paisajístico temporal
- Bajo nivel de vida de la comunidad

**Programa de manejo de Escombros:** Este programa consiste en el conjunto de medidas tendientes a manejar adecuadamente los escombros, material reutilizable, material recicitable y basuras que se generan dentro de los procesos constructivos.

**Medidas de manejo:** Protección Atmosférica, Aunque en la zona de ejecución se presentan vientos moderados, como medida preventiva a los leves desplazamientos de polvo, se rociaran periódicamente con agua para evitar posibles difusiones de arena y gravilla.

#### 7- Registro fotográfico de la zona donde se desarrollará las intervenciones



Imagen aérea del sitio de intervención (Tomado de plataforma Google maps)

9251  
06 NOV 2025



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=rshYjpw%2FUyyq%2B0Ngj%2BooM62si%2F5QKea7fY8kmksGvHM%3D>



Imagen del sitio de intervención (Tomado de plataforma Google Maps)

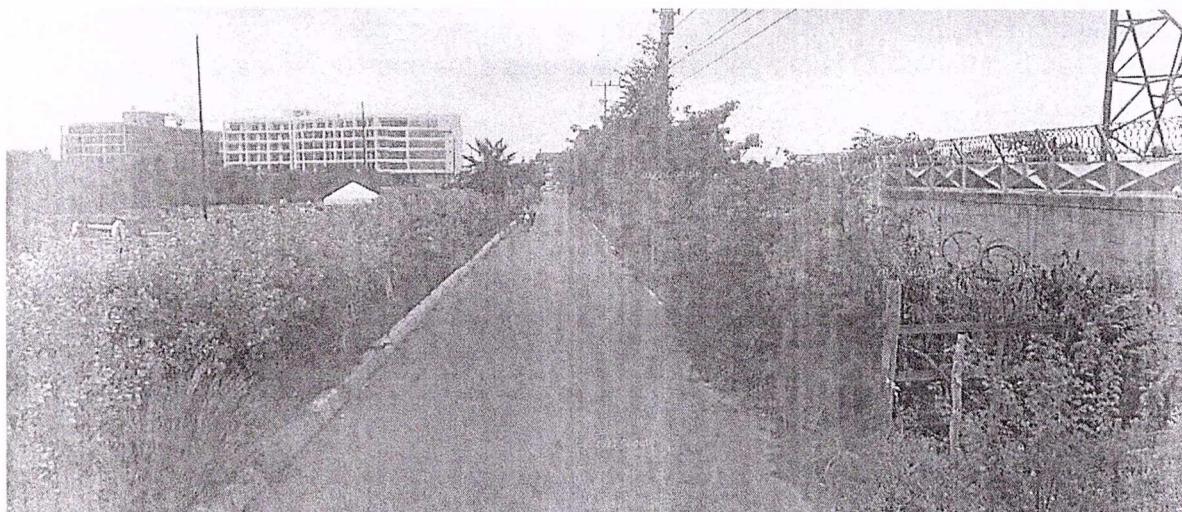


Imagen del sitio de intervención (Tomado de plataforma Google Maps)

## 8- CONSIDERACIONES TÉCNICAS RESPECTO AL POT

Se contrasta en adelante, lo establecido en las normas vigentes en materia de Ordenamiento Territorial, respecto al alcance de las obras a ejecutar, en el marco del proyecto de **DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS** ubicado en Manzanillo del mar, en el corregimiento de La Boquilla en la zona norte ciudad de Cartagena de indias el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, establece en relación con el proyecto en estudio, lo siguiente:

### Otras consideraciones del POT

Las obras para ejecutar se localizan en áreas que hacen parte del Sistema de Espacio Público del Distrito, y estás se consideran que están contempladas en los Artículos 369, 370 y 371 del



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2Fuuyq%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7Y8kmksGvHM%3D>

9251  
06 NOV 2025

Decreto 0977 de noviembre 20 de 2001, como se cita:

**Artículo 369: REDES SOBRE VIAS.** La rotura de calzadas para la instalación de redes primarias o secundarias se hará previa autorización de la Secretaría de Planeación Distrital quien definirá el tipo, espesor, calidad y características propias del material a reponer sobre vía, y las condiciones de colocación a fin de garantizar la calidad y la durabilidad de este”

**Artículo 370: REGISTRO DE ROTURA EN VIAS.** La Secretaría de Infraestructura Distrital llevará un registro de las solicitudes de rotura y la ejecución de reposiciones sobre calzada para instalar redes de servicios públicos, con el objeto de llevar un seguimiento de la calidad y durabilidad de las obras.”

**Artículo 371: NORMAS DE SEGURIDAD.** Los cortes en vías públicas para cruces o instalaciones se harán de manera mecánica, y la solicitud de ejecución deberá incluir la solución temporal dada al tráfico en la zona afectada, mediante un plan adecuado de contingencia que incluirá señalización adecuada, iluminación y el conocimiento del Departamento de Tránsito, para que pueda facilitar y apoyar las labores de control con personal capacitado para esta función, cuando los cruces se ejecuten en vías de alto transpirabilidad, o en una hora pico.”

Consideraciones del POT respecto al uso del suelo y al Tratamiento Urbanístico.

**ARTICULO 293: SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO.** Constituyen suelo suburbano del distrito las áreas ubicadas dentro de su 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.



Ubicación Geográfica del sitio de intervención (Clasificación: Suelo rural Sub urbano - Uso de suelo sub urbano -Tomado de



9251  
06 NOV 2025



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

<https://sigon.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2Fuuyq%2B0Ng%2BooM62si%2F5QKea7fY8kmksGvhM%3D>

*Plataforma MIDAS)*

## 9- CONCLUSIONES

Luego de la revisión y análisis del contenido aportado en la petición, se anotan las siguientes conclusiones:

- Las obras proyectadas se ubican en áreas pertenecientes al Sistema de Espacio Público del Distrito, por lo cual se requiere la obtención de la **Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público**, en los términos de la normativa vigente.
- La documentación allegada cumple con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable para adelantar el trámite de Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público.
- Las intervenciones previstas se encuentran contempladas dentro del **Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena (Decreto 0977 de 2001)**, lo que respalda la viabilidad de su ejecución.
- Las obras deberán ejecutarse estrictamente de acuerdo con lo establecido en los planos aportados, procurando en todo momento no afectar rampas, esquinas u otros elementos que garanticen la accesibilidad y libre tránsito peatonal.
- Los espacios o áreas intervenidas (zonas verdes, calzadas, canales, entre otros) deberán ser reconstruidos conservando sus características y especificaciones técnicas originales, conforme a la normativa aplicable. Dichas actividades estarán sujetas a inspección y verificación por parte de la **Secretaría de Infraestructura**, en el marco de sus competencias.
- Durante la ejecución del proyecto, se deberán implementar medidas de prevención, mitigación y control orientadas a reducir o eliminar los impactos generados por las actividades constructivas, salvaguardando la seguridad y movilidad de los usuarios del sector intervenido.
- La ejecución de las obras sólo podrá iniciarse una vez se suscriba el **Acta de Inicio** entre el solicitante, la Secretaría de Infraestructura y la Secretaría de Planeación, y siempre que se hayan presentado las pólizas correspondientes ante esta última dependencia.

Por lo anterior, es **VIABLE** adelantar el trámite de **LICENCIA DE INTERVENCION Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO** para **DESARROLLO DE OBRAS EN EL PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS** ubicado en Manzanillo del mar, en el corregimiento de La Boquilla en la zona norte ciudad de Cartagena de indias que consiste en la instalación de tubería de Ø160mm en PVC para el servicio de alcantarillado que llega hasta una EBAR de 2 bombas con medidas de 2.00m x 2.00m del proyecto Aima Luxury Lofts. Las obras incluyen la excavación de material para la instalación de la tubería y accesorios, rellenos con material seleccionado, retiro de material sobrante, así como la demolición y



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

9251  
06 NOV 2025



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=mshYjpw%2FUyyq%2B0Ngj%2BooM6Zsi%2F5QKea7fY8krmksGvHM%3D>

reconstrucción de andén, bordillo, cuneta y pavimento; demolición y reconstrucción de cámaras de inspección y los empalmes a cámaras de inspección existente.

Cordialmente,

**Claudia Elena Velasquez Palacio**  
Profesional Universitario Código 219 Grado 35

Proyectó: Edwin Dario Carreazo S. - Asesor Externo

---

**Notificación Res. 9251 del 06-nov-2025 PROMOTORA MANZANILLO S.A.S - PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS**

---

Desde Atencion al Ciudadano Planeacion <atencionalciudadano.planeacion@cartagena.gov.co>

Fecha Lun 10/11/2025 9:08

Para Maria Paula Hernandez Marrugo <abogadosenior@lauracerishernandez.com>

 1 archivo adjunto (10 MB)

Res. 9251 del 06-nov-2025 PROMOTORA MANZANILLO S.A.S - PROYECTO AIMA LUXURY LOFTS.pdf;

Cordial Saludo,

En atención a lo enunciado en el asunto, nos permitimos notificar electrónicamente **Resolución No. 9251 del 06 de noviembre de 2025, "Por medio del cual se concede Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público para el desarrollo de obras en el proyecto AIMA Luxury Lofts. ubicado en Manzanillo del Mar, corregimiento de La Boquilla, zona norte de la ciudad de Cartagena de Indias D. T. y C."**

De conformidad con los establecido en el inciso primero del artículo 203 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la notificación personal por vía electrónica se entenderá surtida una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y sus términos empezaran a correr a partir del día siguiente al de la notificación, según lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 205 de la ley 1437 de 2011 (CPACA).

Atentamente,

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL**

**Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias**



Alcaldía Mayor de  
Cartagena de Indias

---

Apreciado ciudadano(a). se le informa que esta dirección de correo electrónico es utilizada **únicamente** para envío de información de la **SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL** de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias; por lo que su consulta o solicitud no podrá ser atendida por este correo. Por favor dirigir su solicitud al link: <https://app.cartagena.gov.co/pqrsl/> ó de manera presencial en las Ventanilla Única de Atención al Ciudadano (VUAC)

Si imprime este correo no olvide depositarlo en el contenedor GRIS cuando no le resulte útil. Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información CONFIDENCIAL.

Si no es usted el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le agradecemos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.