

**RESOLUCIÓN N°0109 DE 27 DE MARZO DE 2025**

*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE CARTAGENA DE INDIAS**

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, y demás normas concordantes vigentes, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0178 de fecha 27 de junio de 2024, la sociedad **PROMOTORA MERAKI CARTAGENA S.A.S.**, identificada con NIT 901.111.908-7, representada legalmente por la sociedad **PRP MANAGEMENT S.A.S.**, identificada con NIT 901.430.258-6, representada legalmente por el señor **ANDRÉS MAURICIO BAUTISTA ROMERO**, identificado con cédula de ciudadanía N°80.875.333, sociedad fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Inmobiliario Meraki Club House & Residence, identificado con NIT 890.300.279-4, solicita licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, correspondiente a la tercera etapa del proyecto "Meraki Club & Residences", cuya licencia urbanística inicial fue aprobada mediante Resolución N°0151 de 10 de junio de 2020, modificada mediante Resolución N°0119 de 29 de junio de 2021, prorrogada mediante Resolución N°0213 de 16 de junio de 2022, revalidada Resolución N°0223 de 13 de julio de 2023, sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N° 3470 de 29 de agosto de 2019, suscrita en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria (060-334927 matriz) 060-354473 y Nupre 1300100010000000209069000047000.

Que sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 060-334927, se constituyó reglamento de propiedad horizontal para conformar las etapas del proyecto, generándose las matrículas inmobiliarias 060-354471, 060-354472, 060-354473, 060-354474 y números predial nacional 130010001000000024879900000001, 130010001000000024879900000002, 130010001000000024879900000003, 130010001000000024879900000004, respetivamente, los cuales contienen.

Que revisado el plano de localización se constató que el predio se encuentra ubicado según plano de zonificación P.F.R. 3B de 3 en suelo suburbano, parcelación Serena del Mar aprobado mediante Resolución N°0112 de 11 de abril de 2017 expedida por el Curador Urbano N°2 de Cartagena y estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta Curaduría, se verifico que la solicitud es de licencia de





**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto “Meraki Club y Residences”, sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.**

construcción en la modalidad de obra nueva de una edificación de uso residencial multifamiliar de cinco pisos más altillo y semisótano denominada “Meraki Club y Residences”, etapa 3.

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 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 del Decreto 1077 de 2015, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 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





## RESOLUCIÓN N°0109 DE 27 DE MARZO DE 2025

*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

*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 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el artículo 2.2.6.1.1.15 define la responsabilidad del titular de la licencia así:

**"Artículo 2.2.6.1.1.1. Responsabilidad del titular de la licencia.** *El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.*

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

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

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

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el solicitante manifestó que los predios colindantes son propiedad de ellos mismos.

Que en cumplimiento del parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se instaló la valla ordenada en lugar visible y que la misma es legible desde la vía pública, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia de construcción en la modalidad obra nueva, indicando el número de





*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

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

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 2 de julio de 2024, a la Inspección de Policía de la Unidad Comunera de Gobierno 13, perteneciente a la Localidad 3, 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 a través del Formulario Único Nacional (F.U.N.) como director de la construcción a el arquitecto **CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ LONDOÑO**, con matrícula profesional vigente 05700-266105, como arquitecto proyectista a **JUAN CARLOS NARANJO ZAPATA**, con matrícula profesional vigente 05700-51507, como diseñador estructural y de elementos no estructurales al ingeniero civil **JORGE VILLEGAS RAMELLI**, con matrícula profesional vigente 05202-28901, como geotecnista al ingeniero civil **CESAR HUMBERTO PEREIRA CRESPO**, con matrícula profesional vigente 13000-00725 y como supervisor técnico al ingeniero civil **ALFREDO ENRIQUE COTES SUAREZ**, con matrícula profesional vigente 25202-76759 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 independiente de los diseños estructurales al ingeniero civil **DONALDO DE JESUS BARRETO NUÑEZ**, con matrícula profesional vigente 13000-00701, quien mediante la firma de los planos estructurales y la expedición del memorial de revisión dirigido a esta Curaduría Urbana, deja constancia que el proyecto cumple con las normas de sismoresistencia vigente, conforme lo establecido en la ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

Que el ingeniero civil revisor de estructuras de esta Curaduría urbana constató mediante la revisión de los planos estructurales, memorias de cálculo estructural y estudio de suelos que el proyecto radicado bajo el número 13001-2-24-0178 consiste





**RESOLUCIÓN N°0109 DE 27 DE MARZO DE 2025**  
**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.**

en la construcción de la segunda etapa del proyecto "Meraki Club & Residences", desarrollado en cinco (5) pisos más altillo y semisotano; que dicho proyecto cumple con las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente 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 profesionales responsables a los arriba enunciados, los cuales acreditaron su idoneidad y experiencia mediante la presentación de sus respectivas matriculas profesionales y de las copias de las certificaciones o constancias a las que hace referencia el numeral 6 del artículo 1 de la Resolución N°1025 de 2021.
- 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 17 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: PLANO 0: Plano guía; PLANO 1: planta de fundaciones y detalles; PLANO 2: detalle de dados y pilotes; PLANO 3: Refuerzo de columnas y detalles; PLANO 4: planta de zonas comunes y piso 1; PLANO 5: planta placa típica y cubierta; PLANO 6: elementos no estructurales; PLANO 7: refuerzo vigas zonas comunes a piso 1; PLANO 8: refuerzo vigas piso 1 a piso





*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

- 2; PLANO 9: refuerzo vigas piso 2 a piso 3; PLANO 10: refuerzo vigas piso 3 a piso 4; PLANO 11: Refuerzo vigas piso 4 a piso 5; PLANO 12: Refuerzo vigas piso 6 a cubierta; PLANO 13: refuerzo vigas cubierta; PLANO 14: refuerzo viguetas zonas comunes a piso 1; PLANO 15: refuerzo viguetas piso 1 a piso 6; PLANO 16: refuerzo de viguetas piso 6 a cubierta; PLANO 17: refuerzo viguetas cubierta; y los cuales contienen el diseño de la estructura de una edificación de cinco pisos más atilillo y semisótano para uso residencial, cuyo sistema de resistencia de fuerzas horizontales y cargas verticales lo componen pórtico en concreto resistentes a momentos, los cuales se encuentran prescritos para zonas de amenaza sísmica baja, por el capítulo A.3 del Reglamento NSR-10.
- 6) Que en la memoria de cálculo y en los planos estructurales se registra el diseño de la cimentación, el cual consiste en cimentaciones profundas con pilotes 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 petionario 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, realizados los estudios correspondientes, se consideró que es viable expedir la licencia urbanística solicitada, por lo que, el curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias;

### **RESUELVE:**

**Artículo primero:** conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, correspondiente a la tercera etapa del proyecto "Meraki Club & Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N° 3470 de





**RESOLUCIÓN N°0109 DE 27 DE MARZO DE 2025**  
*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

29 de agosto de 2019, suscrita en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria (060-334927 matriz) 060-354473 y Nupre 1300100010000000209069000047000, a favor de la sociedad **PROMOTORA MERAKI CARTAGENA S.A.S.**, identificada con NIT 901.111.908-7, representada legalmente por la sociedad **PRP MANAGEMENT S.A.S.**, identificada con NIT 901.430.258-6, representada legalmente por el señor **ANDRÉS MAURICIO BAUTISTA ROMERO**, identificado con cédula de ciudadanía N°80.875.333, sociedad fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Inmobiliario Meraki Club House & Residence, identificado con NIT 890.300.279-4.

**Artículo segundo:** aprobar doce (12) planos arquitectónicos contentivos del proyecto que se autoriza, los cuales se identifican así: **Plano CU-001**, cuadro de áreas y localización. **Plano CU-002**, planta etapas. **Plano CU-003**, planta general semisótano. **Plano CU-004**, planta general piso 1. **Plano CU-005**, planta piso tipo 2 al 5. **Plano CU-006**, planta altillo y de cubierta. **Plano CU-007**, secciones generales. **Plano CU-008**, fachadas generales. **Plano CU-009**, evacuación altillo. **Plano CU-010**, evacuación piso tipo. **Plano CU-011**, evacuación piso 1. **Plano CU-012**, evacuación semisótano, elaborados y firmados por el arquitecto **JUAN CARLOS NARANJO ZAPATA**, con matrícula profesional vigente 05700-51507 y aprobar el diseño estructural en diecisiete (17) planos identificados así: 17 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: PLANO 0: Plano guía; PLANO 1: planta de fundaciones y detalles; PLANO 2: detalle de dados y pilotes; PLANO 3: Refuerzo de columnas y detalles; PLANO 4: planta de zonas comunes y piso 1; PLANO 5: planta placa típica y cubierta; PLANO 6: elementos no estructurales; PLANO 7: refuerzo vigas zonas comunes a piso 1; PLANO 8: refuerzo vigas piso 1 a piso 2; PLANO 9: refuerzo vigas piso 2 a piso 3; PLANO 10: refuerzo vigas piso 3 a piso 4; PLANO 11: Refuerzo vigas piso 4 a piso 5; PLANO 12: Refuerzo vigas piso 6 a cubierta; PLANO 13: refuerzo vigas cubierta; PLANO 14: refuerzo viguetas zonas comunes a piso 1; PLANO 15: refuerzo viguetas piso 1 a piso 6; PLANO 16: refuerzo de viguetas piso 6 a cubierta; PLANO 17: refuerzo viguetas cubierta; elaborados y firmados por el diseñador estructural ingeniero civil **JORGE VILLEGAS RAMELLI**, con matrícula profesional vigente 05202-28901, correspondientes a la obra cuya ejecución se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella.

**Parágrafo:** Aprobar la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 3 del conjunto residencial denominado "Meraki Club y Residences", desarrollada en cinco pisos más altillo y semisótano, donde se proyectan 90 unidades de apartamentos y





**RESOLUCIÓN N°0109 DE 27 DE MARZO DE 2025**  
*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

|  |   |
|--|---|
| 94 parqueaderos, localizado en la Boquilla, parcelación Serena del Mar, la cual se distribuye así. |   |
| <b>EDIFICACIÓN APROBADA</b>  |   |
| <b>USO DE LA EDIFICACIÓN</b>   | Residencial - Multifamiliar   |
| <b>ÁREA DEL PREDIO</b>   | 26.489,29M2.  |
| <b>FRENTE DEL PREDIO</b>   | Vía al mar mide: 144.34ML.  |
| <b>AISLAMIENTOS</b>  | Antejardín Vía al Mar mide: 27.30ML.  |
|  | Laterales mide 3.50ML.  |
| <b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>   | <b>13.049.31M2</b>  |
| <b>DISTRIBUCIÓN DEL SEMISOTANO</b>   | Se ubican <b>94</b> unidades de parqueaderos distribuidos así:<br>Dos para discapacitados; <b>19</b> parqueaderos dobles para propietarios y <b>73</b> sencillos propietarios.<br><b>Área construida: 2.827.93M2.</b>   |
| <b>DISTRIBUCIÓN DEL PISO 1</b>   | Se ubican 15 apartamentos identificados así:<br>Uno Tipo 8 de una alcoba con área de 93.84M2.<br>Uno Tipo 10 de una alcoba con área de 97.44M2;<br>Uno Tipo 12 de una alcoba con área de 102.04M2;<br>Uno Tipo 13 de una alcoba con área de 102.64M2;<br>Uno Tipo 14 de una alcoba con área de 104.26M2;<br>Uno Tipo 15 de una alcoba con área de 106.60M;<br>Uno Tipo 16 de una alcoba con área de 114.25M2;<br>Dos Tipo 20 de una alcoba con área de 134.71M2;<br>Uno Tipo 21 de dos alcobas con área de 136.11M2;<br>Uno Tipo 22 de una alcoba con área de 138.13M2;<br>Uno Tipo 24 de dos alcobas con área de 145.18M2;<br>Uno Tipo 25 de dos alcobas con área de 168.36M2;<br>Uno Tipo 26 de dos alcobas con área de 175.23M2;<br>Uno Tipo 27 de dos alcobas con área de 192.71M2.<br><b>Área total construida: 1.808.68M2</b> |
| <b>DISTRIBUCIÓN DEL PISO 2 AL 5</b>  | Se ubican 60 unidades de apartamentos identificados así:<br>Uno por piso Tipo 01 de una alcoba con área de 66.69M2;<br>Uno por piso Tipo 02 de una alcoba con área de 67.77M2;<br>Uno por piso Tipo 03 de una alcoba con área de 69.35M2;<br>Uno por piso Tipo 04 de una alcoba con área de 70.25M2;<br>Uno por piso Tipo 05 de una alcoba con área de 71.36M2;<br>Uno por piso Tipo 06 de una alcoba con área de 72.96M2;<br>Uno por piso Tipo 07 de dos alcobas con área de 93.16M2;  |





*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | <p>Tres por piso Tipo 09 de una alcoba con área de 96.79M2;<br/>                 Uno por piso Tipo 11 de dos alcobas con área de 99.37M2;<br/>                 Uno por piso Tipo 17 de dos alcobas con área de 125.91M2;<br/>                 Uno por piso Tipo 18 de dos alcobas con área de 127.43M2;<br/>                 Uno por piso Tipo de 19 de dos alcobas con área de 132.00M2;<br/>                 Uno por piso Tipo 23 de dos alcobas con área de 138.47M2.</p> <p><b>Área construida: 7.028.96M2</b></p>  |
| <b>ALTILLO</b>             | <p>Se ubican 15 unidades de apartamentos identificados así:<br/>                 Uno Tipo 01 de una alcoba con área de 66.69M2;<br/>                 Uno Tipo 02 de una alcoba con área de 67.77M2;<br/>                 Uno Tipo 03 de una alcoba con área de 69.35M2;<br/>                 Uno Tipo 04 de una alcoba con área de 70.25M2;<br/>                 Uno Tipo 05 de una alcoba con área de 71.36M2;<br/>                 Uno 06 de una alcoba con área de 72.96M2;<br/>                 Uno Tipo 07 de dos alcobas con área de 93.16M2;<br/>                 Tres Tipo 09 de una alcoba con área de 96.79M2;<br/>                 Uno Tipo 11 de dos alcobas con área de 99.37M2;<br/>                 Uno Tipo 17 de dos alcobas con área de 125.91M2;<br/>                 Uno Tipo 18 de dos alcobas con área de 127.43M2;<br/>                 Uno Tipo de 19 de dos alcobas con área de 132.00M2;<br/>                 Uno Tipo 23 de dos alcobas con área de 138.47M2.</p> <p><b>Área construida: 1.383.74M2.</b></p> |
| <b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN</b> | <p>Etapa 3 es de <b>6.83%</b> (equivalente a un área de 1.808.68M2, para un total de <b>26.5%</b> y el reglamento interno del Proyecto urbanístico Serena del Mar exige máximo el <b>40%</b>.</p>   |

**Artículo tercero:** reconocer como director de la construcción a el arquitecto **CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ LONDOÑO**, con matrícula profesional vigente 05700-266105, como arquitecto proyectista a **JUAN CARLOS NARANJO ZAPATA**, con matrícula profesional vigente 05700-51507, como diseñador estructural y de elementos no estructurales al ingeniero civil **JORGE VILLEGAS RAMELLI**, con matrícula profesional vigente 05202-28901, como geotecnista al ingeniero civil **CESAR HUMBERTO PEREIRA CRESPO**, con matrícula profesional vigente 13000-00725 y como supervisor técnico al ingeniero civil **ALFREDO ENRIQUE COTES SUAREZ**, con matrícula profesional vigente 25202-76759 conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.





*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

**Parágrafo.** Reconocer como revisor independiente de los diseños estructurales al ingeniero civil **DONALDO DE JESUS BARRETO NUÑEZ**, con matrícula profesional vigente 13000-00701, quien mediante la firma de los planos estructurales y la expedición del memorial de revisión dirigido a esta Curaduría Urbana, deja constancia que el proyecto cumple con las normas de sismoresistencia vigente, conforme lo establecido en la ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

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

**Artículo quinto:** se le indica al titular de esta licencia, según las obras que se autorizan, 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. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- III. 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.
- IV. 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.
- V. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- VI. 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.





*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. 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.
- X. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- XI. 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.
- XII. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- XIII. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.





**RESOLUCIÓN N°0109 DE 27 DE MARZO DE 2025**  
*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

- XIV. 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.
- 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. Dotar de equipos de detección y sistema hidráulico de protección contra incendio (artículo 102 del acuerdo 45 de 1989).
- XVI. 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.
- XVII. 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.
- XVIII. 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.
- XIX. A comunicar a la **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE LA BOQUILLA, PERTENECIENTE A LA LOCALIDAD 2**, 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).
- XX. 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).





**RESOLUCIÓN N°0109 DE 27 DE MARZO DE 2025**  
*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la tercera etapa del proyecto "Meraki Club y Residences", sobre predio ubicado en el corregimiento de la Boquilla, lote denominado Ciriaca Occidental Globo 1, Parcelación Serena del Mar, Parcela 4, Agrupación de Lotes A-14, Lote 3.*

**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, turísticos o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).

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

**Artículo noveno:** contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta curaduría urbana y apelación ante la Oficina de Planeación Distrital, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán presentados ante esta Curaduría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ**  
Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias  
Rad. MVCT: 13001-2-24-0178

Proyectó:  
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  
**28 MAR. 2025**  
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 C.P.A.C.A.





#### 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



13001-2-24-0178

#### RADICACIÓN DEL PROYECTO

**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO:** 13001-2-24-0178  
**NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO:** 0109-2025  
**REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN:** SI  
**REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE:** SI  
**FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA::** 2024-06-27  
**FECHA DE EXPEDICIÓN:** 2025-03-27  
**FECHA DE EJECUTORIA:** 2025-03-28

#### OBSERVACION DE LA LICENCIA:

##### Tipo de autorización

Tipo: CONSTRUCCION  
OBRA NUEVA / 36 meses

Vigencia: 36 meses  
Hasta: 2028-03-28

##### Usos aprobados

VIVIENDA - NO VIS  
Unidades de Uso: 90

##### Usos de parqueadero

PARQUEADEROS PRIVADOS  
Unidades de parqueadero: 94

##### Titulares

PROMOTORA MERAKI CARTAGENA S.A.S.  
Nit  
901111908



**Inmuebles**

Predio: SUB-URBANO  
Matricula: 060-354473  
Chip - C. Catas.: 1300100010000000209069000047000  
Dirección: CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA, LOTE DENOMINADO CIRIACA OCCIDENTAL GLOBO 1, PARCELACIÓN SERENA DEL MAR, PARCELA 4, AGRUF;)ÉLCIÓN DE LOTES A-14, LOTE 3  
Area: 26489.29 Metros

**Descripción de la licencia**

Planos Estructurales: 17  
Planos Arquitectonicos: 12  
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**