

0115 / 24 FEB 2025

RESOLUCION L-13001-1-25-

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

MODALIDAD: OBRA NUEVA.

USO: COMERCIO 2.

TITULARES: ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO.

NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO.

RADICADO 13001-1-24-0857.

EL CURADOR URBANO N° 1 DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIEREN LAS LEYES 388 DE 1997, 810 DE 2003, RESOLUCIÓN 462 DE 2017, MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 1025 DE 2021, 1203 DE 2017, Y DECRETO 1077 DE 2015 ACTUALIZADO EL 14 DE MAYO DE 2021, MODIFICADO POR EL 1783 DE 2021, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

CONSIDERANDO

Que el señor ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO, identificado con la cedula de ciudadanía N°1.047.425.474 y la señora NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO, identificada con la cedula de ciudadanía N°1.143.370.899, expedidas en Cartagena, como propietarios del inmueble ubicado en la carrera 3 # 65-109 en el barrio Crespo de esta ciudad, con matricula inmobiliaria 060-17299, confirieron poder especial, amplio y suficiente a la sociedad PROMOTORA VENEZIA TOWER HOUSE S.A.S., identificada con el NIT.901.670.453-5, representada por el señor ORLANDO DE JESUS BERMUDEZ LUGO, con cedula de ciudadanía N°73.201.508, expedida en Cartagena, actuando en calidad de representante legal principal para que en nombre y representación realice ante esta curaduría urbana todos los trámites y solicitudes pertinentes para la expediciones de todas las licencias de construcción, concernientes al proyecto VENEZIA TOWER HOUSE.

El apoderado queda facultado para desistir, recibir, transigir, renunciar, conciliar, proponer incidentes, recursos y todas las solicitudes que considere necesarias para la obtención de todas las licencias de demolición y construcción.

Que el señor ORLANDO DE JESUS BERMUDEZ LUGO como representante legal principal de la PROMOTORA VENEZIA TOWER HOUSE S.A.S., diligenció el Formulario Único Nacional para que le sea otorgada licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, en el lote ubicado en la carrera 3 # 63-109 en el barrio Crespo de esta ciudad, registrado con la matricula inmobiliaria 060-17299 y referencia catastral 01-02-0600-0018-000.

Que la licencia de demolición total y obra nueva se conceden de manera simultánea, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del decreto 1783 de 2021.

Que el Formulario Único Nacional fue radicado bajo el N°0857, al cual el interesado anexó los documentos señalados en los artículos 1 y 5 de la Resolución 1025 de 2021, y en el mismo relaciona los siguientes profesionales:

- Arquitecto FRANK POLO BROWN, con matrícula profesional vigente N°A11182012-73207915, como proyectista.
- Ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, JOSE ANTONIO TRESPALACIOS REYES, con matrícula profesional vigente N°13202145570, expedida en agosto de 2007, como diseñador estructural.
- Ingeniero civil magister en ingeniería civil, EMIRO F. VANEGAS GOMEZ, con matrícula profesional vigente N°132027071, como geotecnista.
- Ingeniero civil especialista en estructuras, SANDY LESTER GOMEZ M., con matrícula profesional vigente N°13202227381, expedida el 17 de mayo de 2012, como revisor independiente del diseño estructural.
- Promotora BARAK APARTAMENTOS S.A.S., como director de la construcción.

Los profesionales antes relacionados acreditaron la experiencia mínima exigida por la norma.

Que el ingeniero civil SANDY LESTER GOMEZ como revisor independiente del diseño estructural, en el documento que lo contiene, describe que el sistema estructural cumple con lo establecido en la NSR-10. Las cargas empleadas en el proyecto diferentes a las fuerzas o efectos que impone el sismo estarán conforme a los requisitos mínimos establecidos en el Título B de la NSR-10. La estructura y todas sus partes además de cumplir con las prescripciones dadas en el Título A de la NSR-10 por razones sísmicas, también cumple con los requisitos: De resistencia, funcionamiento, fuerzas causadas por deformaciones impuestas, análisis, unidad e integridad estructural general, trayectorias de cargas, combinaciones de carga, nomenclatura, combinaciones de cargas utilizadas con el método de resistencia última.

Que la sociedad PROMOTORA VENEZIA TOWER S.A.S., identificada con el NIT.901.670.453-5, fue constituida por documento privado del 10 de enero de 2023 e inscrita en la Cámara de Comercio de Cartagena con el N°187151 del Libro IX del Registro Mercantil.

Que la sociedad PROMOTORA BARAK APARTAMENTOS S.A.S., identificada con el NIT.901.545.702-1, fue constituida por documento privado del 5 de noviembre de 2021, con el objeto social de realizar entre otras actividades, la de la construcción de urbanizaciones y edificaciones.

Que la obra nueva requiere para su ejecución del previo otorgamiento de la licencia de construcción en dicha modalidad, definida en como la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. Numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del decreto 1783 de 2021.

Que la Aeronáutica Civil certificó la altura del proyecto en 51.20 M, con la cual se aprueba el proyecto de Comercio 2 en el lote objeto de este trámite. Circular N°1 de 2006 de la Secretaría de Planeación Distrital.

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.

Edificio Banco de Colombia - piso 1





Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

01151 24 FEB 2025

RESOLUCION L-13001-1-25-

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

MODALIDAD: OBRA NUEVA.

USO: COMERCIO 2.

TITULARES: ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO.

NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO.

RADICADO 13001-1-24-0857.

Que el interesado aportó dentro del término legal fotografía de la valla instalada en el sitio, con las prescripciones mínimas para advertir a terceros interesados, sobre la iniciación del trámite tendiente al otorgamiento de la licencia de construcción, en las modalidades de demolición total y obra nueva, de conformidad a lo dispuesto en el parágrafo 1 del decreto 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del decreto 1783 de 2021.

Que los vecinos colindantes fueron citados mediante correo certificado a las direcciones relacionadas en el formulario diligenciado, para que conozcan los planos del proyecto, se constituyan en parte y hagan valer sus derechos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del decreto 1783 de 2021.

Que el inmueble del proyecto se encuentra localizado en el área delimitada en el Plano de Formulación Urbana como de actividad residencial tipo D, reglamentada en la columna 5 del cuadro número 1 del decreto 0977 de 2001, la cual tiene señalados los siguientes usos:

PRINCIPAL: RESIDENCIAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

COMPATIBLE: COMERCIO 1, INDUSTRIAL 1.

COMPLEMENTARIO: INSTITUCIONAL 1 Y 2 – PORTUARIO 1.

RESTRINGIDO: COMERCIO 2.

PROHIBIDO: COMERCIAL 3 Y 4 – INDUSTRIAL 2 Y 3 – TURÍSTICO – PORTUARIO 2, 3 Y 4 – INSTITUCIONAL 3 Y 4.

Que el barrio Crespo donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de licencia de construcción, tiene señalado el tratamiento urbanístico de Consolidación, definido en el artículo 198 del decreto 0977 de 2001.

Que la Secretaría de Planeación Distrital mediante oficio AMC-OFI-0519688-2024 emitió concepto previo para el uso de Comercio 2 del proyecto – apartahotel por estar señalado este como Restringido en el área de actividad Residencial tipo D. Circular 2 de 2002 de la Secretaría de Planeación Distrital.

Que en el uso de Comercio 2, clasifican los siguientes establecimientos: Edificios de oficinas, para estacionamientos de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencial, salas de cines, casinos, almacenes de ropa, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, artículos de cuero, eléctricos, electrónicos, ferreterías, casas importadoras o distribuidoras, tiendas de iluminación, galerías de arte, marquería, antigüedades, porcelanas, instrumentos científicos y musicales, fotografías, óptica, comidas rápidas, asadero, supermercado, almacén agrícola y veterinario, café internet, centros comerciales, salas de juegos (traga monedas), almacenes concesionarios de automóviles. Columna 3 del cuadro No. 3 del decreto 0977 de 2001.

Que el inmueble de la petición en la factura predial registra como dirección: Avenida 3 # 65-109, con área construida de 279 M2, que es el objeto de la demolición total.

Que dentro del procedimiento legal previsto en la subsección 2 del decreto 1077 de 2015, se revisaron los documentos del proyecto, sobre los cuales se hicieron observaciones arquitectónicas y estructurales, que se pusieron en conocimiento de la sociedad PROMOTORA BARAK APARTAMENTOS y fueron atendidas dentro del término legal. Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 19 del decreto 1783 de 2021.

Que el señor ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO y la señora NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO, pueden ser titulares de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, por ser los titulares del derecho real de la casa lote ubicada en la carrera 3 # 65-109 en el barrio Crespo de esta ciudad, adquirido mediante el contrato de compraventa celebrado con la señora ANA JOSEFA ALCALA DE CAVANZO, como consta en la escritura pública N°786 otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena el 26 de abril de 2013, bajo anotación N°005 en la matrícula inmobiliaria 060-17299. Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

Que el lote de la petición presenta medidas de frente y área (16.50 M y 825 M2), que exceden las mínimas previstas para el uso Comercial 2 (10 M y 250 M2). Columna 3 del cuadro N°3 del decreto 0977 de 2001.

Que la ingeniera civil GLENIA PATRICIA BARRIOS BALLESTAS, atendidas las observaciones sobre el diseño estructural, rindió el siguiente informe:

La propuesta consiste en la construcción de una edificación de 16 pisos con sistema estructural combinado de muros y pórticos de concreto reforzado con grado de capacidad de disipación de energía moderado DMO con $R_o=5.00$ con irregularidad en planta, en altura y ausencia de redundancia para un $R=3.04$

La edificación tiene un área aproximada de 5600m²

La cimentación es profunda y está compuesta por pilotes pre excavados de concreto reforzado con 0.60m de diámetro y longitud de 24.00m y otros pilotes de 0.40m de diámetro y 9.00m de longitud; estos pilotes tienen capacidad admisible de 106Ton y 45 Ton respectivamente.

La edificación cuenta con 87 pilotes de 0.60m de diámetro y 13 pilotes de 0.40m de diámetro.

Los pilotes se unen entre sí con cabezales de concreto reforzado y estos a su vez con vigas de amarre.

Los pilotes de 0.60m están reforzados con 5 barras de 3/4 y estribos de 3/8 cada 0.075m en los primeros 2.00m y donde hay traslape, el resto de la longitud están separados 0.30m, los pilotes de 0.40m están reforzados con 5 barras de 1/2 y estribos de 3/8 cada 0.075m en los primeros 2.00m y el resto de la longitud están separados 0.20m, cumpliendo con lo indicado en la tabla C.15.11-1.

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.

Edificio Banco de Colombia - piso 1



0115 / 24 FEB 2025

RESOLUCION L-13001-1-25-

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

MODALIDAD: OBRA NUEVA.

USO: COMERCIO 2.

TITULARES: ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO.

NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO.

RADICADO 13001-1-24-0857.

Las vigas de amarre de la cimentación tienen estribos cerrados en toda su longitud con una separación que no excede b/2 o 30cm de acuerdo con C.15.13.4

Las vigas de amarre que resisten momentos flectores provenientes de columnas cumplen los requisitos de separación y cantidad de refuerzo transversal de acuerdo con el grado de capacidad de disipación de energía del sistema de resistencia sísmica. C.15.13.4.

El estudio de suelos tiene 4 perforaciones, cumpliendo con lo indicado en H.3.2.3 y H.3.2.6 respecto al número mínimo de sondeos, H.3.2.5 de profundidad de sondeos.

Los planos de cimentación indican todo lo recomendado en el estudio de suelos.

Los elementos de cimentación tales como zapatas, pedestales, pilotes y vigas de amarre cumplen con los recubrimientos mínimos dados en C.7.7.1.

Las columnas son rectangulares y circulares y están reforzadas con cuantía entre el 1% y el 4% con estribos de 3/8 con separación de 0.10m, cumpliendo con los requisitos de columnas de C.21.5 para columnas DMO, con la separación máxima de barra apoyada lateralmente de C.7.10.5.3, C.7.10.5 de estribos y C.7.7 de protección del refuerzo de NSR-10, Cuantía de C.21.3.5.2 separación de estribos de C.21.3.5.6 y C.21.3.5.11, dimensiones de C.21.3.5.1. Se hizo chequeo de columna fuerte y viga débil de acuerdo con C.21.3.6.

Los muros son de 0.25m y 0.30m de espesor con cuantía superior al 1% y están reforzados cumpliendo con los requisitos de muros DMO y separación de estribos de acuerdo con columnas DMO C.21.3.5.6. Los elementos de borde cumplen con lo indicado para acero transversal en columnas DMO de C.21.3.5.6 de NSR-10.

Las vigas son de 0.60m de peralte y cumplen con los requisitos de vigas DMO C.21.3.4, C.12.10 de desarrollo del refuerzo a flexión, C.7.7 de protección del refuerzo y C.7.11 de refuerzo transversal de elementos a flexión de NSR-10, C.10.5 de cuantía mínima, espaciamiento de refuerzo a cortante de acuerdo C.21.3.4.6, se verificó que las vigas cumplen con la excentricidad menor o igual al 25% del ancho del apoyo en la dirección perpendicular de acuerdo con C.21.3.4.2.

El sistema de entrepiso es losa maciza armada en dos direcciones con espesor de torta de 0.12m y reforzada con malla electrosoldada de 7.5mm cada 0.15m en ambos sentidos con algunas zonas de doble malla, las cuales se muestran en las respectivas plantas estructurales.

La escalera es en concreto reforzado, tiene 0.17m de espesor y está reforzada con barras de 1/2 cada 0.15m.

La carga viva utilizada en el análisis y diseño estructural fue de 500Kg/m² para zona social y balcones, 180kgf/m² para zona residencial y 250kgf/m² para parqueaderos.

Todos los elementos de la super estructura como lo son columnas, vigas, losas y muros estructurales cumplen con los recubrimientos mínimos indicados en C.7.7.1 de NSR-10.

Las plantas estructurales coinciden con las plantas arquitectónicas presentadas para la solicitud de licencia.

El análisis de cargas muerta y viva cumple con lo indicado en B.3 y B.4.2 de NSR-10 de acuerdo con el uso de la edificación.

Las combinaciones de carga cumplen con lo indicado en B.2.4.2 de NSR-10.

Los materiales están especificados en planos estructurales.

Requiere revisión estructural independiente porque supera los 2000m² de área construida

CONTRAINCENDIO

Todos los elementos estructurales de concreto reforzado cumplen con las dimensiones y recubrimientos mínimos exigidos en J.3.5 de NSR-10

ALCANCE DE LA REVISIÓN DE DISEÑOS ESTRUCTURALES

Avalúo de cargas utilizado OK

Definición de los parámetros sísmicos OK

Procedimiento del análisis estructural empleado OK

Verificación de las derivas y flexiones verticales de la estructura OK

Procedimiento de diseño de los miembros estructurales OK

Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales OK

Revisión de los planos estructurales OK

Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción OK

Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico OK

La revisora estructural de oficio es Ingeniera civil con matrícula profesional vigente y experiencia mayor a 5 años en diseño estructural, estudios de postgrado en el área de estructuras, diferente del diseñador estructural e independientemente laboral de él y del titular de la licencia y no incurre en ninguna de las causales de incompatibilidad previstas en el artículo 14 de la ley 1796 de 2016.

Artículo 14, Ley 1796 de 2016: Régimen de incompatibilidades: Los profesionales que realicen labores de revisión o supervisión técnica independiente de la construcción estarán sujetos al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrán actuar como tales:

- Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.

- Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.

- Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

- Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

El proyecto cuenta con 33 planos estructurales

Parámetros Sísmicos Generales.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva $A_a=0.1$ y $A_v=0.10$ el perfil de suelo es un tipo D con valor $F_a=1.6$ y $F_v=2.4$, el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.00.

El tipo de análisis sísmico fue el método de análisis dinámico espectral

Concepto Estructural.

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.

Edificio Banco de Colombia - piso 1



0115/24 FEB 2025

RESOLUCION L-13001-1-25-

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

MODALIDAD: OBRA NUEVA.

USO: COMERCIO 2.

TITULARES: ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO.

NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO.

RADICADO 13001-1-24-0857.

En las memorias de cálculo realizaron el análisis sísmico, cálculo de derivas, análisis de cargas y demás procedimientos de diseño de los elementos estructurales cumpliendo con los requisitos que exige el decreto 340 del 13 de febrero de 2012, normas colombianas de diseño y construcción sísmo resistente.

Los elementos estructurales tales como columnas, muros estructurales, vigas y losas cumplen con los requisitos de dimensiones mínimas y recubrimientos exigidos en el título J para resistencia contra incendios en edificaciones.

El revisor estructural constató que se cumplió con la totalidad de las normas exigidas por la ley 400 de 1997, la ley 1796 de 2016 y la NSR-10 en cuanto al diseño estructural de la edificación.

El revisor independiente cubrió el alcance y la metodología exigida por la resolución 0017 de 2017 en numeral 3.6.

Por lo anterior mencionado decimos que el proyecto estructural cumple con los requisitos de procedimiento de análisis y diseño de estructuras de concreto, para edificaciones, que estipula la norma NSR-10 en el título A, de cargas del Título B, de requisitos para estructuras de concreto de título C.

La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de la NSR-10 y sus reglamentos, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. (Artículo 6º Ley 400 de 1997).

Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. (Artículo 18 de la ley 400 de 1997, modificado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016)

El diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrán exigir supervisión técnica en edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o estudio geotécnico correspondiente. (Artículo 18 de la ley 400 de 1997, modificado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016)

El alcance mínimo que debe cubrir la supervisión técnica, así como los controles mínimos exigidos, están dados en el capítulo I.2 de NSR-10.

De acuerdo al artículo 20 de la ley 400 de 1997, las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad (grupos de uso III y IV), independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica independiente. (I.1.2.1.3 de NSR-10)

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento, la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia. (Artículo 6 de ley 1796 de 2016)

Las edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2000m²) de área construida, deberán contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional particular independiente.

Cuando la edificación tenga menos de dos mil metros cuadrados (2000m²) de área construida y se tramiten ampliaciones que sumadas al área de construcción del proyecto inicial alcancen los dos mil metros cuadrados (2000m²), al solicitar la licencia de construcción en la modalidad de ampliación deberá presentarse la revisión independiente de los diseños estructurales.

Cuando un proyecto esté compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2000m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área construida deberá contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional independiente.

Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define A.2.5.1.4, que formen parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda deberá contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional independiente. (A-6.3 de NSR-10)

Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción. (Artículo 7 de la ley 400 de 1997).

La responsabilidad del cumplimiento del título J protección contra incendios y Requisitos complementarios del título K, recae en el profesional que figura como constructor responsable del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción. Según J.1.1.3 del decreto 926 del 19 de Marzo de 2010 NSR-10. Por tal razón el constructor debe de tomar las medidas necesarias para proteger la estructura y cumplir los requisitos que exige el título J.

Que arquitecto YONNY BALLESTAS RODRIGUEZ atendidas las observaciones arquitectónicas, rindió informe en el cual describe edificación con uso de Comercio 2 – Apartahotel, con área total construida de 5.611 M² y aislamiento de antejardín de 5 M, que es el predominante en la manzana y altura de acuerdo con la certificación de la Aeronáutica Civil.

Que los vecinos colindantes citados, ni terceros interesados, han participado dentro de esta actuación, para presentar objeciones a la ejecución de la obra nueva con uso de Comercio 2 - Apartahotel.

Que, revisados los planos arquitectónicos y estructurales, se ha verificado el cumplimiento de la reglamentación que le es aplicable al proyecto con uso de Comercio 2, por lo que fue declarada viable la expedición de la licencia mediante auto de trámite, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 20 del decreto 1783 de 2021.

Que el interesado aportó los comprobantes de pagos del impuesto delineación urbana y de la estampilla Pro-Cultura.

Por las razones expuestas y con fundamento en las normas citadas este despacho,





Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

RESOLUCION L-13001-1-25-

0115 / 24 FEB 2025

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

MODALIDAD: OBRA NUEVA.

USO: COMERCIO 2.

TITULARES: ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO.

NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO.

RADICADO 13001-1-24-0857.

RESUELVE

PRIMERO: CONCEDER licencia de construcción en la modalidad de obra nueva al señor ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO y a la señora NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO, en el área libre resultante de la demolición total de la casa existente en la carrera 3 # 65-109 en el barrio Crespo de esta ciudad, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-17299 y referencia catastral 01-02-0600-0018-000.

La expedición de este acto administrativo no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

SEGUNDO: APROBAR los planos arquitectónicos correspondientes a la obra nueva de 16 pisos con uso de Comercio 2, que se autoriza mediante esta resolución, se integran a este acto, y se describen así:

PRIMER PISO CONSTA DE: LOBBY, RECEPCIÓN Y 11 CELDAS DE PARQUEO

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----515.15 M2

SEGUNDO PISO CONSTA DE: 16 CELDAS DE PARQUEO

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----655.00 M2

TERCER PISO CONSTA DE: 16 CELDAS DE PARQUEO

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----655.00 M2

PISOS DEL 4 AL 6 CONSTA DE: 1 APTO TIPO A1, 1 APTO TIPO B, 1 APTO TIPO D1 Y 1 APTO TIPO C

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----356.22 M2 POR PISO

ÁREA TOTAL PISO 4 AL 6-----1068.66 M2

PISOS DEL 7 Y 8 CONSTA DE: 1 APTO TIPO A2, 1 APTO TIPO B, 1 APTO TIPO D2 Y 2 APTO TIPO E

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----368.92 M2 POR PISO

ÁREA TOTAL PISO 7 Y 8-----737.84 M2

PISO 9 CONSTA DE: 1 APTO TIPO B, 1 APTO TIPO D2, 2 APTO TIPO E Y CUARTO TÉCNICO BOMBAS

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----368.92 M2

PISO 10 CONSTA DE: ZONA SOCIAL, PARQUE NIÑOS, GIMNASIO, 1 BAÑO PMR, 1 BAÑO, TURCO Y PISCINA

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----215.40 M2

PISO 11 AL 16 CONSTA DE: 1 APTO TIPO B, 1 APTO TIPO D2 Y 2 APTO TIPO E

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----251.72 M2

TOTAL UNIDADES-----50

DESCRIPCIÓN DE APARTAMENTO

APARTAMENTO TIPO A1: SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 3 ALCOBAS, 3 BAÑOS Y BALCÓN

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----114.20 M2

APARTAMENTO TIPO A2: SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 3 ALCOBAS, 3 BAÑOS Y BALCÓN

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----117.20 M2

APARTAMENTO TIPO B: SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 1 ALCOBAS, 1 BAÑOS Y BALCÓN

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----66.20 M2

APARTAMENTO TIPO C: SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 1 ALCOBAS, 2 BAÑOS Y BALCÓN

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----60.90 M2

APARTAMENTO TIPO D1: SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS Y BALCÓN

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----78.60 M2

APARTAMENTO TIPO D2: SALA COMEDOR, COCINA, LABORES, 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS Y BALCÓN

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----78.60 M2

APARTAMENTO TIPO E: COCINA, 1 ALCOBAS, 1 BAÑO Y BALCÓN

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----32.60 M2

ÍNDICE DE OCUPACIÓN-----515.15 M2 - 62.44% DEL 660.00 M2 - 80% PREVISTO POT

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN-----2357.70 M2 - 285.78% DEL 2970.00 M2 - 360% PREVISTO POT

LA EDIFICACIÓN CUENTA CON 2 ESCALERAS CONTRA INCENDIOS, 2 ASCENSORES, PLACA DE EMERGENCIA PARA LA LLEGADA DE UN HELICÓPTERO Y ROCIADORES

AISLAMIENTO DE FRENT-----5 M

AISLAMIENTO LATERAL-----3.50 M (DEL 3-16 NIVEL)

NUMERO DE PISOS-----16

ALTURA EN METROS-----51.20

AREA TOTAL DEL PROYECTO-----5611.09 M2

AREA LIBRE PRIMER PISO-----309.85 M2

AREA DE LOTE-----825 M2

TERCERO: RECONOCER al arquitecto FRANK POLO BROWN, con matrícula profesional vigente N°A11182012-73207915, como proyectista.

Al ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, JOSE ANTONIO TRESPALACIOS REYES, con matrícula profesional vigente N°13202145570, expedida en agosto de 2007, como diseñador estructural.

Al ingeniero civil magíster en ingeniería civil, EMIRO F. VANEGAS GOMEZ, con matrícula profesional vigente N°132027071, como geotecnista.

Al ingeniero civil especialista en estructuras, SANDY LESTER GOMEZ M., con matrícula profesional vigente N°13202227381, expedida el 17 de mayo de 2012, como revisor independiente del diseño estructural.

A la PROMOTORA BARAK APARTAMENTOS S.A.S., como director de la construcción.

Reconocer a la sociedad PROMOTORA VENEZIA TOWER HOUSE S.A.S., representada por el señor ORLANDO DE JESUS BERMUDEZ LUGO, como apoderada del señor ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO y de la

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.

Edificio Banco de Colombia - piso 1



Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

0115/24 FEB 2025

RESOLUCION L-13001-1-25-

POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

MODALIDAD: OBRA NUEVA.

USO: COMERCIO 2.

TITULARES: ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO.

NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO.

RADICADO 13001-1-24-0857.

señora NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO, con las amplias facultades relacionadas en el poder que forma parte del expediente

CUARTO: El término de vigencia de esta resolución es de 36 meses prorrogables por una sola vez por plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del decreto 1077 del 2015 modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

QUINTO: El señor ALVARO DE JESUS CABANZO PERDOMO y la señora NATALIA DE JESUS CABANZO PERDOMO, como titulares de esta licencia, se obligan:

1. A ejecutar las obras de forma tal que se garanticen 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.
2. A mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. A 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, 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.
4. A solicitar el certificado de permiso de ocupación a la Administración Distrital en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
5. Designar en un término máximo de 15 días hábiles, al profesional que remplazará aquel que se desvincule 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.
6. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
7. A responder por 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. (Artículo 2.2.6.1.1.15 Decreto 1077 de 2015 y 60 del Decreto 2150 de 1995).
8. A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.
9. A no iniciar la ejecución de las obras, hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta resolución.
10. A contratar los servicios de un técnico constructor certificado. Ley 14 Decreto 523/76.
11. A dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio o los Municipios o Distrito en ejercicio de su competencia.
12. A no arrojar los escombros en los sitios prohibidos por la Alcaldía Mayor de Cartagena y en los cuerpos de agua de la ciudad. Los escombros generados deben ser trasladados al relleno de los cocos, única escombrera del Distrito de Cartagena (Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989).
13. A no utilizar el espacio público como área de cargue, descargue y almacenamiento temporal o permanente de los materiales de construcción.
14. A colocar mallas protectoras en su frente y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. (Artículo 34 del Decreto 948 de 1995).
15. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
16. 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 constituya.
17. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el título 1 del reglamento colombiano de construcción sismorresistente.
18. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente.
19. Remitir copia de las actas de supervisión técnica independiente a las autoridades competentes de ejercer el control urbano en el Distrito de Cartagena.

SEXTO: La PROMOTORA BARAK APARTAMENTOS S.A.S como director de la construcción, se obliga a ejecutar el proyecto ajustándose a los planos arquitectónicos integrados a esta resolución, y a dar estricto cumplimiento al título J protección contra incendios y requisitos complementarios del título K, del capítulo 1.1.1.3 de Decreto 926 del 19 de marzo del 2010 NSR – 10; por tal razón debe tomar las medidas necesarias para proteger la estructura metálica y cumplir los requisitos que exige el título J en su numeral 1.3.5.4 elementos de acero estructural.

SEPTIMO: Esta resolución será notificada conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015.

OCTAVO: Contra esta resolución procede el recurso de reposición y apelación, dentro de los 10 días siguientes a su notificación. El de apelación se surtirá ante la Secretaría de Planeación Distrital. Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 25 del decreto 1783 del 2021.



LEOPOLDO ENRIQUE VILLADIEGO CONEO.

CURADOR URBANO N° 1 DEL D.T y C. CARTAGENA DE INDIAS.

ELABORACION: YOCASTA MAYA COPETE.

DIGITACION: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co





CURADURÍA URBANA
Nº 1 - CARTAGENA
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 25 Feb 2025

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Orlando Bermudez con CC. 73200508

en su condición de PL y Apoderado Promotora

Verzua Tower con el fin de notificarse del
contenido de la Res 115 /24-2-25 una vez
leido el contenido del mismo por el notificado, se procede
a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

EL NOTIFICADO

73200508

EL NOTIFICADOR

Renuncio al término de ejecutoria

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA

RAD: 13001-1-24-0857

SOLICITANTE: NATALIA CABANZO PERDOMO.

DIRECCION: CRA 3 # 65-109 BARRIO CRESPO.

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0115 2025 2025-02-24

SOLICITUD: L.C OBRA NUEVA

USOS: COMERCIO 2.

RESPONSABLE: PROMOTORA BARAK APARTAMENTOS S.A.S

Fecha ejecutoria: 2025-02-26 De conformidad con el #3 del
artículo 87 del C.P.A.C.A.

