

RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 1 6 22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**

**Uso: Comercial 2  
Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

**Radicado 13001-1-23-0672**

El Curador Urbano No. 1 de Cartagena, Leopoldo Villadiego Coneo, en uso de las facultades que le confiere la Ley 388 de 1997, Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda Ciudad y Territorio, modificado por el Decreto 1783 de 2021, y

### CONSIDERANDO

Que el señor Gildardo Benjumea Tamayo, identificado con la cedula de ciudadanía No. 70.163.863, actuando en calidad de representante legal de la sociedad Valores y Proyectos Ltda, identificada con el Nit. 830051662-5, radicó el Formulario Único Nacional diligenciado para obtener licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva sobre el inmueble ubicado en la KR 2 13 63 MZ 2 LT 6 del Barrio Bocagrande de esta ciudad, registrado con matrícula inmobiliaria 060-36967 y referencia catastral 01-01-0063-0027-000.

Que la licencia de demolición total debe ser concedida de manera simultánea con cualquier otra modalidad de licencia de construcción, y el interesado la ha solicitado con la de obra nueva<sup>1</sup>. La obra nueva es una modalidad de licencia de construcción definida como la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total<sup>2</sup>.

Que al Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado y radicado bajo el número 13001-1-23-0672, el interesado anexó la documentación señalada en la Resolución 0462 de 2017<sup>3</sup>, modificada por la Resolución 1025 de 2021<sup>4</sup>, y en el mismo relacionan como profesionales responsables del proyecto a los siguientes:

Baguhany De la Hoz, con matrícula profesional vigente número A76262002-790585, como proyectista.

José Antonio Trespalacios, ingeniero civil con matrícula profesional vigente número 13202145570BLV, como diseñador estructural y director de la construcción.

Antonio Cogollo, ingeniero civil con matrícula profesional vigente No. 13213202-11691, como geotecnista.

José Zuleta Gil, ingeniero civil con matrícula profesional vigente 13202237980, como revisor independiente de los diseños estructurales.

El solicitante puede ser titular<sup>5</sup> de la licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva, por cumplir con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> "Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"

<sup>4</sup> "Por medio de la cual se modifica 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"

<sup>5</sup> Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 del 2015 modificado por el artículo 14 del Decreto 1783 del 2021.



RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 1 6 22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**

**Uso: Comercial 2**  
**Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

Radicado 13001-1-23-0672

2015, en cuanto a tener la condición de propietario del inmueble objeto de la ejecución de tales obras, según consta en la respectiva documentación aportada al expediente.

Que los vecinos colindantes<sup>6</sup> fueron citados por correo certificado, para que conozcan la documentación del expediente, 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 interesado aportó fotografía de la valla instalada en el sitio con las prescripciones mínimas para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite tendiente al otorgamiento de licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva sobre el inmueble identificado en precedencia<sup>7</sup>.

Que el inmueble del proyecto se encuentra ubicado en el área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU-05/05 como área de actividad Mixta 2<sup>8</sup>, la cual tiene señalada los siguientes usos:

Principal: Institucional 3, Comercial 2.

Compatible: Comercial 1, Industrial 1, Portuario 1 y 2, Institucional 1 y 2, Turístico y Residencial.

Complementarios: Institucional 3, Portuario 4.

Restringido: Institucional 4 y Comercio 3.

Prohibido: Industrial 2 y 3, Portuario 3 y Comercial 4.

Que el arquitecto revisor de esta Curaduría Urbana, Yonny Ballestras Rodríguez, describió el planteamiento arquitectónico y urbanístico de la obra nueva proyectada, constatando el cumplimiento de la reglamentación aplicable al proyecto, por su clasificación y uso en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural del Distrito de Cartagena<sup>9</sup>, específicamente en relación con las exigencias mínimas contempladas para el uso Comercial 2 dentro del área de Actividad Mixta 2.

Así mismo, revisado el diseño estructural por la ingeniera civil de esta Curaduría Urbana, Glenia Patricia Barrios, fue presentado el informe de revisión que a continuación se transcribe:

*“La propuesta consiste en la construcción de una edificación cuyo uso es hotel; La edificación tiene 19 pisos más helipuerto con sistema estructural combinado de pórticos y muros de concreto reforzado con grado de capacidad de disipación de energía moderado DMO con*

<sup>6</sup> Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia, al tenor de la definición señalada en el Parágrafo 1 del artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021.

<sup>7</sup> Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.

<sup>8</sup> Columna 3 del Cuadro Número 7 del Decreto 0977 de 2001, “por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”.

<sup>9</sup> Decreto 0977 de 2001, expedido por el Alcalde Mayor de Cartagena.



RESOLUCIÓN L-13001-1-24-

0 1 1 6 22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**

**Uso: Comercial 2**  
**Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

Radicado 13001-1-23-0672

$R_o=5.00$ .

La cimentación es profunda y está compuesta por pilotes pre excavados de concreto reforzado con 0.60m de diámetro y 16.00m de longitud con capacidad admisible a compresión de 96Toneladas y 71 Ton a tracción de acuerdo con estudio de suelos y memoria de cálculo.

Los pilotes están reforzados con 6 barras de 3/4 y estribos de 3/8 cada 0.075m y cada 0.20m, cumpliendo con lo indicado en la tabla C.15.11-1.

Los pilotes se unen entre sí con cabezales de concreto reforzado, vigas de amarre y placa de concreto.

La placa de cimentación es de 1.40m de espesor y está reforzada con doble parrilla de 1 pulgada cada 0.20m, arriba y abajo, en ambos sentidos.

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 placa, cabezales, pilotes y vigas de amarre cumplen con los recubrimientos mínimos dados en C.7.7.1.

Las columnas son rectangulares y están reforzadas con cuantía entre el 1% y el 4% con estribos de 3/8 con separación de 0.10m de acuerdo con C.21.3.5.6 y cada 0.20m el resto de la longitud, 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 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 cumple 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 con C.21.3.4.6 DMO, 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 en cuartos privados y corredores 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 y malla adicional en algunas zonas mostradas en planta estructural.

El sistema de entrepiso en parqueaderos es losa maciza armada en dos direcciones con espesor de torta de 0.15m y reforzada con doble malla electrosoldada de 7.5mm cada 0.15m en ambos sentidos, arriba y abajo.

La carga viva utilizada en el análisis y diseño estructural fue de 250kgf/m<sup>2</sup> para parqueaderos, 180kgf/m<sup>2</sup> para cuartos privados y corredores, 500kgf/m<sup>2</sup> para zona social y balcones, 200kgf/m<sup>2</sup> para cubierta.

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

Las plantas estructurales coinciden con las plantas arquitectónicas presentadas para la solicitud

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.  
Edificio Banco de Colombia - piso 1



RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 1 6 22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**

**Uso: Comercial 2**  
**Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

**Radicado 13001-1-23-0672**

de licencia en cuanto a bordes de placa, cotas, ejes, tamaños y orientación de columnas, tamaños de muros estructurales y alturas de vigas de entrepiso.

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 especificados en planos estructurales son concreto de 5000PSI y 4000PSI, Acero de refuerzo con  $F_y=60.000\text{PSI}$ .

Requiere revisión estructural porque supera los 2000m<sup>2</sup> de área construida.

#### CONTRAINCENDIO

Grupo de ocupación Residencial

Subgrupo de ocupación K.2 R-3

Número de pisos 19

Requiere cuantificación J.3.3.3 si

Resistencia al fuego en horas J.3.4.3 2 horas

Estructura en concreto J.3.5.2 ok

Muros estructurales ok

Columnas de concreto ok

Vigas de concreto ok

Losa en concreto Se tiene en cuenta el acabado para completar los 12.5cm requeridos

#### 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 deflexiones 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 incurro 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:

1. Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.
2. Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.
3. Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
4. Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.  
Edificio Banco de Colombia - piso 1



RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 1 6 22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**

**Uso: Comercial 2**  
**Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

**Radicado 13001-1-23-0672**

*naturaleza.*

*El proyecto cuenta con 57 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.*

*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 sismo 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 6° 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 con el 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*

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.  
Edificio Banco de Colombia - piso 1



RESOLUCIÓN L-13001-1-24-

0 1 1 6

22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**

**Uso: Comercial 2  
Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

**Radicado 13001-1-23-0672**

*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 (2000m<sup>2</sup>) 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 (2000m<sup>2</sup>) de área construida y se tramiten ampliaciones que sumadas al área de construcción del proyecto inicial alcancen los dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>), 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 (2000m<sup>2</sup>) 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 dentro de esta actuación, adelantada con sujeción al procedimiento legal señalado en el Decreto 1077 de 2015 y normas concordantes, no se han constituido en parte los vecinos colindantes citados ni terceros interesados para presentar objeciones a la solicitud.

Que revisada la documentación y verificado el cumplimiento de la normatividad aplicable al proyecto desde el punto de vista jurídico, arquitectónico, urbanístico y estructural (en atención a las disposiciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10<sup>10</sup>), fue declarada viable la expedición de licencia de construcción mediante acto de trámite<sup>11</sup>.

Que el solicitante aportó copia de los comprobantes de pago del pago de los impuestos

<sup>10</sup> Adoptado mediante el Decreto 926 de 2010.

<sup>11</sup> Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 20 del Decreto 1783 del 2021



RESOLUCIÓN L-13001-1-24-0.1 16 22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**

**Uso: Comercial 2**  
**Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

**Radicado 13001-1-23-0672**

asociados a la expedición de licencias urbanísticas<sup>12</sup>.

Por las razones antes expuestas y con fundamento en los artículos citados, este despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER** licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para desarrollar la construcción de una edificación de 19 pisos, destinada al uso Comercial 2, sobre el inmueble ubicado en la KR 2 13 63 MZ 2 LT 6 del Barrio Bocagrande de esta ciudad, registrado con matrícula inmobiliaria 060-36967 y referencia catastral 01-01-0063-0027-000.

**Parágrafo 1:** La demolición total se autoriza sobre un área de 691.00 M<sup>2</sup>.

**Parágrafo 2:** La expedición de la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre los inmuebles objeto de esta.<sup>13</sup>

**ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR** los planos arquitectónicos que se integran a esta resolución y se describen así:

**DEMOLICIÓN TOTAL DE 691.00 M2 Y OBRA NUEVA HOTEL - USO MIXTO 2 - COMERCIAL 2**

**PRIMER PISO CONSTA DE: LOBBY, RECEPCIÓN, LOCAL COMERCIAL CON BAÑO, SALA DE ESPERA, 1 BAÑO PMR, CUARTO DE BOMBAS Y 19 CELDAS DE PARQUEO**  
**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----637.78 M2**  
**ÍNDICE DE OCUPACIÓN-----62.60% DEL 80.00% EXIGIDO POT**  
**MEZANINE CONSTA DE: SALA DE ESPERA, BATERÍA DE BAÑOS, CUARTO DE MAQUINAS Y DEPOSITO**  
**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----210.85 M2 1/3 PERMITIDO POT**

**SEGUNDO PISO CONSTA DE: 17 CELDAS DE PARQUEO**  
**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----497.45 M2**

**TERCER PISO CONSTA DE: 17 CELDAS DE PARQUEO**  
**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----363.80 M2**

**PISO 4 CONSTA DE: LAVANDERÍA, DEPOSITO, 5 OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE VENTA CON BAÑO, CUARTOS DE MAQUINAS Y ÁREA DE MANTENIMIENTO (PISO COMÚN PRIVADO DE USO EXCLUSIVO)**  
**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----363.80 M2**

<sup>12</sup> Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.  
<sup>13</sup> Artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-24-0116 22 FEB 2024

*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva*

**Uso: Comercial 2**  
**Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

**Radicado 13001-1-23-0672**

**PISO 5 Y 6 CONSTA DE: 5 OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE VENTA CON BAÑO, 2 SALONES SOCIALES CON BAÑO, ÁREA DE SERVICIO, CUARTO DE MAQUINAS, CUARTO TÉCNICO Y ÁREA DE MANTENIMIENTO (PISO COMÚN PRIVADO DE USO EXCLUSIVO)**

**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN POR PISO-----510.28 M2**

**ÁREA TOTAL PISO 5 Y 6-----1020.56 M2**

**PISO 7 AL 12 CONSTA DE: 9 HABITACIONES CON BAÑO, CUARTO TÉCNICO, ÁREA DE SERVICIOS, ÁREA DE MAQUINAS, DEPOSITO Y CUARTO DE MANTENIMIENTOS**

**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN POR PISO-----510.28 M2**

**ÁREA TOTAL PISO 7 AL 12-----3061.68 M2**

**PISO 13 Y 14 CONSTA DE: 7 HABITACIONES CON BAÑO, CUARTO TÉCNICO, ÁREA DE SERVICIOS, ÁREA DE MAQUINAS, DEPOSITO Y CUARTO DE MANTENIMIENTOS**

**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN POR PISO-----510.28 M2**

**ÁREA TOTAL PISO 13 Y 14-----1020.56 M2**

**PISO 15 Y 16 CONSTA DE: 9 HABITACIONES CON BAÑO, CUARTO TÉCNICO, ÁREA DE SERVICIOS, ÁREA DE MAQUINAS, DEPOSITO Y CUARTO DE MANTENIMIENTOS**

**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN POR PISO-----510.28 M2**

**ÁREA TOTAL PISO 15 AL 16-----1020.56 M2**

**PISO 17 CONSTA DE: OFICINA, GIMNASIO, SAUNA, COCINA, COMEDOR EMPLEADOS, CUARTO DE MAQUINAS, BAÑOS SOCIALES, BAÑO PMR, ÁREA ADMINISTRATIVA, CUARTO DE BOMBAS PISCINA Y CUARTO DE MAQUINAS (PISO COMÚN PRIVADO DE USO EXCLUSIVO)**

**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----510.28 M2**

**PISO 18 CONSTA DE: RESTAURANTE, COCINA, BAR, PISCINA, BATERÍA DE BAÑOS, BAÑO PMR, CUARTO TÉCNICO, Y TERRAZA (PISO COMÚN PRIVADO DE USO EXCLUSIVO)**

**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----510.28 M2**

**PISO 19 CONSTA DE: CUARTO DE MAQUINAS Y MANTENIMIENTO**

**ÁREA DE CONSTRUCCIÓN-----52.80 M2**

**ÁREA DEL LOTE: 1.019,00 M2**

**ÁREA CONSTRUIDA: 9.443,25 M2**

**NÚMERO DE PISOS: 19**

**ALTURA: 76,34 M**

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 235% DE 240%**

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 62,60% DE 80,00%**

**ANTEJARDÍN PLANTEADO: 7 MTS SOBRE VÍA**

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.  
Edificio Banco de Colombia - piso 1



RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 1 6 22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**

**Uso: Comercial 2**  
**Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

**Radicado 13001-1-23-0672**

**ARTÍCULO TERCERO: RECONOCER** a Baguhany De la Hoz, con matrícula profesional vigente número A76262002-790585, como proyectista.

José Antonio Trespalcios, ingeniero civil con matrícula profesional vigente número 13202145570BLV, como diseñador estructural y director de la construcción.

Antonio Cogollo, ingeniero civil con matrícula profesional vigente No. 13213202-11691, como geotecnista.

José Zuleta Gil, ingeniero civil con matrícula profesional vigente 13202237980, como revisor independiente de los diseños estructurales.

**ARTÍCULO CUARTO:** El término de vigencia<sup>14</sup> de esta resolución es de treinta y seis (36) meses prorrogables por plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la 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.

**ARTÍCULO QUINTO:** Señalar al titular de la presente licencia las obligaciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6. del Decreto 1077 de 2015, que a continuación se relacionan:

1. La de 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. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el título 1 del reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.
6. A 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.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles, al profesional que remplazara aquel que se desvinculo 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.

<sup>14</sup> Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.



RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0116 22 FEB 2024

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva**


**Uso: Comercial 2**  
**Titular: Valores y Proyectos Ltda.**

**Radicado 13001-1-23-0672**

8. Obtener previa ocupación y/o transferencia del edificio, que requiere supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por el supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.  
La ocupación de la edificación sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionara las sanciones correspondientes.
9. Remitir, 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 fiduciario 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.
10. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
11. 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.
12. 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).
13. A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.
14. A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta Resolución.

**ARTÍCULO SEXTO: NOTIFÍQUESE** la presente resolución de la forma prevista en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Contra esta resolución proceden los recursos<sup>15</sup> de reposición y apelación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El de apelación se surtirá ante la Secretaría de Planeación Distrital.

  
**LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO**  
Curador Urbano No. 1 de Cartagena  
Elaboró: Daniel Acosta Aleán

<sup>15</sup> Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 25 del Decreto 1783 del 2021.





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

### CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 21 días de marzo de 2024.

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

El C. Gerardo Benjumea con CC. 70.163.863

en su condición de Rep. Legal de Sociedad Valores

y Proyectos Ltda con el fin de notificarse del  
contenido de la 0116 22 Feb- 2024 una vez

leído el contenido del mismo por el notificado, se procede  
a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

EL NOTIFICADO

x 70'163863

EL NOTIFICADOR

Renuncia al trámite ejecutivo

70'163863

**LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO**  
**CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA**

**RAD: 13001-1-23-0672**

**SOLICITANTE: VALORES Y PROYECTOS LTDA**

**DIRECCION: KR 2 13 63 MZ 2 LT 6 BARRIO BOCAGRANDE**

**RESOLUCION Nº: RESOLUCION 0116 2024 2024-02-22**

**SOLICITUD: L.C DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA**

**USOS: COMERCIAL 2**

**RESPONSABLE: ING JOSE TRESPALACIOS**

**FECHA DE EJECUTORIA: 2024-03-22 DE CONFORMIDAD CON EL # 3  
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A**



Curaduría Urbana No. 1 - Cartagena  
Carretera del Aeropuerto  
Calle 100 No. 100-100