

RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 2 2 27 FEB 2024

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

**Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.**

Radicado 13001-1-23-0850

El Curador Urbano No. 1 de Cartagena, Leopoldo Villadiego Coneo, en uso de las facultades que le confiere la 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 Fernando Ruíz Llano, identificado con cédula de ciudadanía 437.734, actuando en calidad de representante legal de la sociedad Frizo S.A.S, identificada con el Nit. 900.119.316-1, radicó el Formulario Único Nacional diligenciado para obtener licencia urbanística sobre los lotes registrados con matrículas inmobiliarias 060-23828 y 060-23829, ubicados en el Corregimiento de Santa Ana, Barú, Distrito de Cartagena.

Los inmuebles registrados con matrículas inmobiliarias 060-23828 y 060-23829 son de propiedad de la Patrimonio Barú S.A.S, sociedad que se identifica con el Nit. 9011919720, según consta en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

Hace parte del expediente radicado ante esta Curaduría Urbana documento denominado "Memorando de Entendimiento Integrador con Fuerza Vinculante (MOU)", suscrito entre Patrimonio Barú S.A.S. y Frizo S.A.S, mediante el cual se confiere autorización a la sociedad Frizo S.A.S. ("el constructor", en los términos del acuerdo suscrito) para adelantar los trámites de licenciamiento urbanístico para la ejecución de un proyecto inmobiliario sobre los lotes antes identificados, de propiedad de la persona jurídica Patrimonio Barú S.A.S.

Examinada la solicitud por parte del equipo interdisciplinario de esta Curaduría Urbana, se tiene que la propuesta consiste en la parcelación de los dos lotes referenciados en precedencia, sujetos a englobe, así licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, a desarrollarse en 5 etapas, para la ejecución de 11 torres de Apartahotel.

Que la licencia de parcelación se encuentra definida como la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo¹. De otra parte, la obra nueva es una modalidad de la licencia de construcción, consistente en la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total².

Que la licencia de parcelación y de construcción en la modalidad de obra nueva pueden ser concedidas en un mismo acto administrativo, cuya vigencia será de cuarenta y ocho (48) meses³.

¹ Artículo 2.2.6.1.1.5. del Decreto 1077 de 2015.

² Numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015.

³ Artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.

Radicado 13001-1-23-0850

Que al Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado y radicado bajo el número 13001-1-23-0850, el interesado anexó la documentación señalada en la Resolución 0462 de 2017⁴, modificada por la Resolución 1025 de 2021⁵, y en el mismo relacionan como profesionales responsables del proyecto a los siguientes:

Jheny Edith Nieto, arquitecta con matrícula profesional vigente A25012004-52790172, como proyectista.

Harold Sanmiguel Ahumada, ingeniero civil con matrícula profesional vigente 2520241802, como diseñador estructural.

Fernando Ruiz Llano, ingeniero civil con matrícula profesional vigente 16182, como responsable de la ejecución de la parcelación, diseñador de elementos no estructurales y constructor responsable.

Carlos Restrepo García, ingeniero civil con matrícula profesional vigente No. 2520222127, como geotecnista y revisor independiente de los diseños estructurales.

Iván Darío Restrepo, con matrícula profesional No. 01-2688, como topógrafo.

Que los profesionales antes relacionados acreditaron años de experiencia mínima y/o estudios de posgrado, que excede la mínima prevista para el diseñador estructural, de la revisión técnica independiente y el director de la construcción y el geotecnista.

Que los lotes de la petición se encuentran ubicados en el área delimitada gráficamente como suelo rural suburbano, reglamentado en el Cuadro No. 8 del Decreto 0977 de 2001⁶, que tiene señalados los siguientes usos:

Principal: Turístico, residencial, vivienda temporal.

Compatible: Comercial 1 y 2, Industrial 1, Portuario 1 -Agroindustrial.

Complementario: Institucional 1 y 2.

Restringido: Institucional 4: jardines cementerio, Comercial 3*

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

**Solamente se aplicará a predios con frente a Vías Nacionales V1*

(Circular 02 de 2004 expedida por la Secretaría de Planeación Distrital)

Que los vecinos colindantes⁷ a los predios objeto de la solicitud fueron citados 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

⁴ "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"

⁵ "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"

⁶ "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias."

⁷ 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.

RESOLUCIÓN L-13001-1-24-

0122 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

**Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.**

Radicado 13001-1-23-0850

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 urbanística sobre los inmuebles identificados en precedencia⁸.

Que forma parte de la documentación que obra en el expediente las autorizaciones que sustentan la prestación de los servicios públicos domiciliarios⁹.

Que el predio de la petición, objeto de la licencia de parcelación y obra nueva proyectada en 5 etapas, presenta un área de 81.300.91 M², que excede la unidad mínima de actuación señalada en dos hectáreas para suelo rural suburbano en el numeral 2 del artículo 9 del Decreto 3600 de 2007, "por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones."

Que en el planteamiento de la parcelación proyectada, se identifica la propuesta de áreas de cesión, así:

TIPO A: 20.325.23 M² (25.73%)

TIPO B

ZONAS VERDES: 10.569.12 M² (13.38%)

VIAS: 5.691.06 M² (7.21%)

TIPO III: 24.390.27 M² (30.00%)

Que revisado el diseño estructural por parte de la ingeniera civil de esta Curaduría Urbana, Glenia Patricia Barrios, fue emitido el siguiente informe:

"La propuesta consiste en la construcción de la primera parte correspondiente a la etapa 2 (Planos urbanísticos), correspondiente al lote 2 que consta de dos torres cuyo uso es apartahotel.

Torre tipo 1: es una edificación de 7 niveles más semisótano con sistema estructural combinado de muros y pórticos de concreto reforzado con grado de capacidad de disipación de energía moderado DMO con Ro=5.00.

La cimentación es superficial y está compuesta por zapatas aisladas unidas entre si con vigas de amarre y strap en el caso de zapatas medianeras.

La cimentación se analizó y diseñó con capacidad admisible de 30Ton/m2 de acuerdo con estudio de suelos y memorias de cálculo.

El estudio de suelos tiene 6 perforaciones, cumpliendo con lo indicado en H.3.2.3 y H.3.2.6

⁸ 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.

⁹ Artículo 3 de la Resolución 0462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

**Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.**

Radicado 13001-1-23-0850

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, muro de contención y vigas de amarre cumplen con los recubrimientos mínimos dados en C.7.7.1.

El estudio de suelos indica parámetros para el diseño de muro de contención y se presenta memoria de calculo que lo sustenta.

Para el caso del semisótano se plantea un muro de contención en voladizo con 0.22m de espesor, reforzado con doble parrilla de $\frac{1}{2}$ cada 0.20m como acero principal y $\frac{3}{8}$ cada 0.20m en el otro sentido.

El sistema de entrepiso es losa maciza armada en una dirección con espesor de torta de 0.10m y reforzada con doble malla electrosoldada de 5.5mm cada 0.15m en ambos sentidos, arriba y abajo.

Hay losas de 0.15m en algunos voladizos, las cuales están reforzadas con doble malla electrosoldada de 8.00mm cada 0.15m en ambos sentidos.

Las columnas son rectangulares y están reforzadas con cuantía entre el 1% y el 4% con estribos de $\frac{3}{8}$ cada 0.10m de acuerdo con C.21.3.5.6 y cada 0.15m 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.

Los muros son de 0.30m y 0.25m de espesor, algunos 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 0.55m 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 con C.21.3.4.6 DMO.

La carga viva utilizada en el análisis y diseño estructural fue de 600Kgf/m² para depósitos, 250Kgf/m² para parqueaderos, 180Kgf/m² para cuartos privados y corredores, 500Kgf/m² para balcones, 300Kgf/m² para escalera.

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 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 3500PSI y de 4000PSI, Acero de refuerzo con $F_y=60.000$ PSI

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

CONTRAINCENDIO

X.

(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 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.

Radicado 13001-1-23-0850

Grupo de ocupación Residencial
Subgrupo de ocupación K.2 R-2
Categoría J.3.3 I
Número de pisos 8
Requiere cuantificación J.3.3.3 si
Resistencia al fuego en horas J.3.4.3 1 hora
Estructura en concreto J.3.5.2 si
Muros estructurales ok
Columnas de concreto ok
Vigas de concreto ok
Losa en concreto ok
Viguetas en concreto ok

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 incurrir 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 naturaleza.

El proyecto cuenta con 32 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 C con valor $F_a=1.2$ y $F_v=1.7$, el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.00.

(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-

0122 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

**Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.**

Radicado 13001-1-23-0850**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 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

(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 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

**Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.**

Radicado 13001-1-23-0850

*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 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-10¹⁰), fue declarada viable la expedición de licencia de parcelación y de construcción en la modalidad de obra nueva mediante acto de trámite¹¹.

Que el solicitante aportó copia de los comprobantes de pago del pago de los impuestos asociados a la expedición de licencias urbanísticas¹².

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

¹⁰ Adoptado mediante el Decreto 926 de 2010.
¹¹ 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
¹² Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-24-

0122 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.

Radicado 13001-1-23-0850

RESUELVE

PRIMERO: CONCEDER licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a Patrimonio Barú S.A.S, sociedad que se identifica con el Nit. 9011919720, para desarrollar la creación de espacios públicos y privados en los lotes registrados con matrículas inmobiliarias 060-23828 y 060-23829, ubicados en el Corregimiento de Santa Ana, Barú, Distrito de Cartagena, así como para desarrollar la obra nueva consistente en 11 torres de Apartahotel, a desarrollarse en 5 etapas.

Parágrafo 1: 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.¹³

SEGUNDO: APROBAR el planteamiento de la parcelación que se integra a esta resolución y se describe así:

LA PROPUESTA CONSISTE EN LA PARCELACION DE DOS PREDIOS COLINDANTES (A ENGLOBAR)

LOTE 1.....	53.351.00 M2
LOTE 2	27.949,91 M2
TOTAL LOTES.....	81.300.91 M2

CESIONES:

TIPO A.....	20.325.23 M2	25.73%
TIPO B		
ZONAS VERDES.....	10.569.12 M2	13.38%
VIAS.....	5.691.06 M2	7.21%
TIPO III.....	24.390.27 M2	30.00 %

PRODUCTO DE LA PARCELACION RESULTAN 7 LOTES, ASÍ:

LOTE 1.....	7.976.34 M2
LOTE 2.....	11.652.68 M2
LOTE 3.....	5.421.51 M2
LOTE 4.....	7.769.36 M2
LOTE 5.....	9.112.53 M2
LOTE 6 (COMUNAL).....	1.288.44 M2
LOTE 7 (COMUNAL).....	1.494.64 M2

TERCERO: Aprobar los planos arquitectónicos correspondientes a la obra nueva, con los cuales se autoriza la autorización del de 140 unidades privadas, que se describen así:

¹³ Artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.

Radicado 13001-1-23-0850

PROPUESTA: CONSTRUCCION DE 11 TORRES DE APARTAHOTEL EN 5 ETAPAS

EL PROYECTO ESTA CONTEMPLADO REALIZARLO POR ETAPAS
EN LOS LOTES 1, 2, 3 Y 4 SOLICITARAN LA CONSTRUCCION DE 2 TORRES EN CADA LOTE, Y EN EL LOTE 5 SOLICITARAN 3 TORRES
EN TOTAL SE REALIZARÁN 11 TORRES, DE LAS CUALES 8 TORRES SON TIPO 1, Y 3 TORRES TIPO 2
LA PRIMERA ETAPA SERA EL LOTE 2 CON DOS TORRES (TIPO 1)

EL PROYECTO TENDRA DOS TIPOS DE TORRES: (TIPO 1 Y TIPO 2)
TIPO 1 CONSTA DE SEMISOTANO, CINCO PISO, ALTILLO Y MEZANINE
TIPO 2 CONSTA DE CINCO PISO, ALTILLO Y MEZANINE

TIPO 1:

SEMISOTANO N-1.35 MT.....	874.00 M2
ESTACIONAMIENTO PARA 31 VEHICULOS, Y AREA TECNICA	
PISOS 1-2-3-4 Y 5 N +1.60 - N+4.90 - N+8.20 -N+11.50 - N+14.80	
650.52 M2 POR PISO X 5 PISOS.....	3.252.60 M2
CONSTA DE 12 APTOS (APARTAHOTEL)460.36 M2 X 5 PISOS.....	2.301.80M2
BALCONES = 89.24 M2 X 5 PISOS.....	446.20 M2
CIRCULACIONES Y P FIJO = 100.92 M2 X 5 PISOS.....	504.60 M2
ALTILLO N+18.10	
650.88 M2	
CONSTA DEL PRIMER NIVEL DE 10 APTOS DUPLEX.....	334.58 M2
BALCONES Y TERRAZAS.....	216.76 M2
CIRCULACIONES Y PUNTO FIJO.....	99.54 M2

(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 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.

Radicado 13001-1-23-0850

MEZANINE DEL ALTILLO.....	179.45 M2
AREA DE APARTAMENTOS (SEGUNDO NIVEL DE 10 APTOS DUPLEX)...	159.38 M2
BALCON.....	20.07 M2
AREA TOTAL (TIPO 1).....	4.956.93 M2

CADA TORRE TIENE 70 APTOS (2 TORRES ETAPA 1 = 140 APTOS)
ESTACIONAMIENTOS 31 POR 2 TORRES = 62 ESTACIONAMIENTOS

TIPO 2:

PISOS 1-2-3-4 Y 5 N +1.60 - N+4.90 - N+8.20 -N+11.50 - N+14.80	
650.52 M2 POR PISO X 5 PISOS.....	3.252.60 M2
CONSTA DE 12 APTOS (APARTAHOTEL)460.36 M2 X 5 PISOS.....	2.310.80 M2
BALCONES = 89.24 M2 X 5 PISOS.....	446.20 M2
CIRCULACIONES Y P FIJO = 100.92 M2 X 5 PISOS.....	504.60 M2
ALTILLO N+18.10	650.88 M2
CONSTA DEL PRIMER NIVEL DE 10 APTOS DUPLEX.....	334.58 M2
BALCONES Y TERRAZAS.....	216.76 M2
CIRCULACIONES Y PUNTO FIJO.....	99.54 M2
MEZANINE DEL ALTILLO.....	79.45 M2
AREA DE APARTAMENTOS (SEGUNDO NIVEL DE 10 APTOS DUPLEX.....	159.38 M2
BALCON.....	20.07 M2
AREA TOTAL (TIPO 2).....	4.082.93 M2

(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 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.

Radicado 13001-1-23-0850

LOS ESTACIONAMIENTOS DE LAS TORRES TIPO 2 SERAN DESCUBIERTOS

AREA ETAPA 1: DOS TORRES (TIPO1) = 4.956.93 M2 (POR TORRE) X 29.913.86 M2
BAÑOS PISCINAS..... 53.60 M2
TOTAL ETAPA 1..... 9.967.46 M2

EL AREA TOTAL A CONSTRUIR EN TODAS LAS ETAPAS SERA DE.....52.668.08 M2
MENOS LA ETAPA 1 (LOTE 2).....9.967.46 M2
EL AREA TOTAL DE LAS ETAPAS RESTANTES SERA DE 42.700.62 M2

NÚMERO TOTAL DE APTOS: CADA TORRE TIENE 70 APTOS (2 TORRES ETAPA 1 = 140 APTOS)
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS: 31 POR 2 TORRES = 62 ESTACIONAMIENTOS

NORMATIVA:
POT
ACUERDO 14
CIRCULAR 1 DEL 2008
K3.8.3.3 ancho de las escaleras de los aptos

CUARTO: Las vías resultantes de la parcelación que son aprobadas deberán ser construidas por el titular de la licencia de parcelación con sujeción a las normas que regulan la materia y bajo la interventoría de la Secretaría de Infraestructura¹⁴.

QUINTO: RECONOCER a Jheny Edith Nieto, arquitecta con matrícula profesional vigente A25012004-52790172, como proyectista.
Harold Sanmiguel Ahumada, ingeniero civil con matrícula profesional vigente 2520241802, como diseñador estructural.
Fernando Ruiz Llano, ingeniero civil con matrícula profesional vigente 16182, como responsable de la ejecución de la parcelación, diseñador de elementos no estructurales y constructor responsable.
Carlos Restrepo García, ingeniero civil con matrícula profesional vigente No. 2520222127, como geotecnista y revisor independiente de los diseños estructurales.

¹⁴ Artículo 400 del Decreto 0977 de 2001.

RESOLUCIÓN L-13001-1-24- 0 1 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.

Radicado 13001-1-23-0850

Iván Darío Restrepo, con matrícula profesional No. 01-2688, como topógrafo.

SEXTO: El término de vigencia¹⁵ de esta resolución es de cuarenta y ocho (48) 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 de 2015.

SÉPTIMO: 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. 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.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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.
5. 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.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

¹⁵ 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- 0 1 2 2 27 FEB 2024

Por la cual se concede licencia de parcelación y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva

Uso: Turístico
Titular: Patrimonio Barú S.A.S.

Radicado 13001-1-23-0850

10. 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.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. 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.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. 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.

A su vez, para la ejecución de las obras de parcelación y construcción, el titular deberá atender a lo dispuesto en los artículos 155, 351, 352, 376, 381 y 400 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"*.

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

NOVENO: Contra esta resolución proceden los recursos¹⁶ de reposición y apelación, dentro de los 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 Alean

¹⁶ Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 25 del Decreto 1783 del 2021.

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO
CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA



RAD: 13001-1-23-0850

SOLICITANTE: PATRIMONIO BARU SAS

DIRECCION: CORREGIMIENTO SANTA ANA BARU

RESOLUCION N°: RESOLUCION 0122 2024 2024-02-27

SOLICITUD: PARCELACION Y L.C OBRA NUEVA

USOS: TURISTICO

RESPONSABLE: ING FERNANDO RUIZ

FECHA DE EJECUTORIA: 2024-02-28 DE CONFORMIDAD CON EL # 3
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A

RECEIVED
M. J. - CUBA
GOVERNMENT OFFICE