

RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025

Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"- Área Útil Lote 1.

EL CURADOR URBANO N°2 DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren las Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 2218 de 2015 y Decreto 1197 de 2016, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, Circular 1 de 2008 y demás normas concordantes vigentes,

y

Que mediante solicitud identificada con radicado 13001-2-25-0038 de fecha 27 febrero de 2025, la sociedad **CONSTRUCTORA FLORMORADO S.A.S**, identificada con NIT 800.018.771-1, representada legalmente por la señora **ANDREA REBECA MENDEZ MARTINEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía N°52.087.979 de Bogotá D.C, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Bahía Santorini, identificado con NIT830.053.812-2, confiere poder especial al señor **CHRISTIAN CAMILO CASTELLON OSORIO**, identificado con cedula de ciudadanía N°1.128.058.305, para que solicite modificación de la licencia urbanística aprobada mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución No. 0009 del 9 de enero del 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, correspondientes al proyecto de parcelación denominado "Bahía Santorini" aprobado sobre predios ubicados en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe", cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°215 de 28 de enero de 2022, suscrita en la Notaría 20 del Círculo Notarial de Bogotá D.C, identificados con matrícula inmobiliaria 060-32920 (Matriz), 060-80777(Matriz) y NUPRE 130010001000000020810000000000, 130010001000000022097000000000 (anterior000100020810000, 000100022097000), respectivamente, que fueron englobados mediante EP 051 del 12 de enero de 2023 de la Notaría 20 de Bogotá D.C., dando origen al folio de matrícula inmobiliaria número 060-3272143, identificado con NUPRE: 130010001000000024908000000000.

Que producto del acto de constitución de parcelación mediante Escritura Pública número 4470 del 13 de octubre del 2023, de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá sobre le inmueble identificado con el folio de matrícula 060-3272143, se generaron los siguientes folios de matrículas inmobiliarias, las cuales en su conjunto contienen el área aprobada 060-



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

388710 (Cesión Tipo B), 060-388711 (Cesión Tipo B), 060-388712 (Cesión Tipo B), 060-388713 (Cesión Tipo B), 060-388714 (Cesión Tipo B), 060-388715 (cesión Tipo B), 060-388716, (Cesión Tipo B), 060-388717 (cesión Tipo B), 060-388718 (Cesión Tipo B), 060-388719, (Cesión Tipo B), 060-388720 (Cesión Tipo B), 060-388721 (cesión Tipo B), 060-388722 (Cesión Tipo B), 060-388723 (Área útil Lote 1), 060-388724 (Área útil 2 PTAR), 060-388706 (Zona de Protección Arroyo), 060-388707 (Afectación Vial), 060-388708 (Zona DIMAR), 060-388709 (Cesión Tipo A).

Que revisado el plano de localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado según plano de Uso del Suelo P. F. R. 3B de 3 en actividad Suburbana, predio sobre el cual tiene una la licencia de parcelación aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, correspondientes al proyecto de modificación de la parcelación denominada "Bahía Santorini". Y estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta Curaduría, se verifico que la solicitud es de modificación de licencia vigente y aprobación de planos de propiedad horizontal.

Que el Decreto 1077 de 26 de mayo 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual define las licencias urbanísticas en el artículo 2.2.6.1.1.1 así:

"Artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amuebla miento o para la intervención de este salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"- Área Útil Lote 1.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Parágrafo 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de esta.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

Parágrafo 2. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigor de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya" (subraya fuera del texto original).

Que el Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual define en el artículo 2.2.6.1.1.15: Responsabilidad del titular de la licencia:

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



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo. En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada".

Que a la petición se allego la documentación señalada en la Resolución N°0462 de 13 de julio de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 31 de diciembre de 2021, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 1796 de 2016, se informó a través de correo electrónico de fecha 30 de abril de 2025, con radicado de salida 2-2025-788, a la Inspección de Policía de Arroyo de Piedra, perteneciente a la Localidad – De la virgen y Turística, autoridad para ejercer el control urbanístico de la presente solicitud a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario.

Que en cumplimiento con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 8 de la Resolución N°1025 de 2021, por ser una solicitud de modificación de licencia vigente, se aportó a la presente actuación urbanística, Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena.

Que el trámite de otras actuaciones está definido en el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077: Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025

Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

5. "Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común".

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó a través del Formulario Único Nacional (F.U.N.) como parcelador al ingeniero civil ingeniero civil **OSCAR OCACION REYES**, con matrícula profesional N°25202123882, como arquitecto proyectista a **JAIRO IVAN BOLAÑOS**, con matrícula profesional A25071999-79856168 y como arquitecta proyectista de los planos de propiedad horizontal a **KATHERIN CECILIA TORRES GONZALEZ**, con matrícula profesional A481632023-1067895163, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, modificado por el Decreto 2218 de 2015, artículo 11, el peticionario canceló y aportó el pago de las expensas generadas por el trámite ante esta curaduría urbana, la generación y cancelación de la Estampilla Pro-Cultura al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena – I.P.C.C, según lo dispuesto en el Decreto 0810 de 09 de junio de 2023.

Que, realizado los estudios correspondientes, se consideró que es viable expedir la licencia urbanística solicitada, por lo que, el Curador Urbano Distrital No 2 de Cartagena de Indias;

RESUELVE.

Artículo primero: Autorizar las obras de modificación de licencia vigente del proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025

Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, sobre predios ubicados en la Boquilla, lote denominado "Manzanillo" y "Mar Caribe", cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°215 de 28 de enero de 2022, suscrita en la Notaría 20 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificados con matrícula inmobiliaria 060-32920 (Matriz), 060-80777 (Matriz) y NUPRE 130010001000000020810000000000, 130010001000000022097000000000 (anterior 000100020810000, 000100022097000), respectivamente, que fueron englobados mediante EP 051 del 12 de enero de 2023 de la Notaría 20 de Bogotá D.C., dando origen al folio de matrícula inmobiliaria número 060-3272143. identificado con NUPRE: 130010001000000024908000000000. En esta escritura (EP 051 se encuentran los linderos correspondientes al folio de matrícula englobado 060-372143).

Parágrafo: Que como consecuencia de la constitución de parcelación mediante Escritura Pública número 4470 del 13 de octubre del 2023, de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 060-3272143, la oficina de registro de instrumentos públicos generó los siguientes folios de matrículas inmobiliarias, las cuales en su conjunto contienen el área aprobada 060-388710 (Cesión Tipo B), 060-388711 (Cesión Tipo B), 060-388712 (Cesión Tipo B), 060-388713 (Cesión Tipo B), 060-388714 (Cesión Tipo B), 060-388715 (cesión Tipo B), 060-388716, (Cesión Tipo B), 060-388717 (cesión Tipo B), 060-388718 (Cesión Tipo B), 060-388719, (Cesión Tipo B), 060-388720 (Cesión Tipo B), 060-388721 (cesión Tipo B), 060-388722 (Cesión Tipo B), 060-388723 (Área útil Lote 1), 060-388724 (Área útil 2 PTAR), 060-388706 (Zona de Protección Arroyo), 060-388707 (Afectación Vial), 060-388708 (Zona DIMAR), 060-388709 (Cesión Tipo A).

Artículo segundo: aprobar tres (03) planos arquitectónicos contentivos de proyecto de construcción identificados así: **Plano N°1/1** contiene: Plano topográfico y coordenadas. **Plano N°1/2** contiene: Plano urbanístico general, localización y cuadro de coordenadas. **Plano N°2-2** contiene: Plano con proyecto urbanístico general, cuadro general de áreas, cuadro de mojones, perfil de vía y convenciones, elaborados y firmados por el diseñador arquitecto proyectista **JAIRO IVAN BOLAÑOS**, con matrícula



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

profesional A25071999-79856168, correspondientes a la obra cuya ejecución se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella.

Parágrafo: Aprobar las obras de modificación al proyecto de parcelación denominado "Bahía Santorini", desarrollado sobre un área de 240.635.00 M2 y un frente de 1.014,80 ML sobre la vía a la playa, ubicado en el corregimiento de La Boquilla. La modificación consiste en cambiar el trazado vial correspondiente a la cesión Tipo B, y se modifica la geometría del área útil lote 1, quedando la parcelación distribuida así:

ÍTEM	ÁREA m²	%A.B	%A.B.T.U
1 ÁREA DEL PREDIO	240.635,00	100,00%	
2 TOTAL DE AFECTACIONES	42.866,17	17,81%	
2.1 Zona DIMAR	29.757,91	12,37%	
2.2 Zona de protección arroyo Ballesteros	11.517,15	4,79%	
2.3 Afectación Vial	1.591,11	0,66%	
3 ÁREA BRUTA TOTAL URBANIZABLE	197.768,83	82,19%	100,00%
4 ÁREAS DE CESIONES	148.326,68		75,00%
4.1 Áreas de Cesiones Tipo A (Min 25% del Área bruta total urbanizable = 49.442.21 m²)	49.442,25		25,00%
4.2 Áreas de Cesiones Tipo B (Min 20% del Área bruta total urbanizable = 39.553.78, m²)	39.553,78		20,00%
4.2.1 Cesión Tipo B - Vías Locales (MIN 7% - Máx. 12% Área bruta total urbanizable)	18.482,04		9,35%
4.2.1.1 Vía local 01	17.673,06		8,94%
4.2.1.2 Vía local 02	267,99		0,14%
4.2.1.3 Vía local 03	540,99		0,27%



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

4.2.2	Cesión Tipo B - Espacio Público (Min 8% del Área bruta total urbanizable)	21.071,74		10,65%
4.2.2.1	Zona verde 01	6.056,52		3,06%
4.2.2.2	Zona verde 02	3.459,91		1,75%
4.2.2.3	Zona verde 03	108,24		0,05%
4.2.2.4	Zona verde 04	399,44		0,20%
4.2.2.5	Zona verde 05	546,35		0,28%
4.2.2.6	Zona verde 06	8.410,37		4,25%
4.2.2.7	Zona verde 07	2.090,91		1,06%
4.3	Áreas de cesiones Tipo III (30% Área bruta total urbanizable = 59.330.65 M2)"	59.330,65		30,00%
5	LOTEO (ÁREA ÚTIL + CESIÓN TIPO III)	108.772,80	45,20%	55,00%
5.1	Lote 01	105.170,60	43,71%	53,18%
5.2	Lote 02 - PTAR	3.602,20	1,50%	1,82%

La Cesión Tipo III, representada con un globo de terreno con área de 59.330.65 M2 que equivale a un 30% del área de bruta del lote, cumpliendo con lo establecido en el acuerdo 14 de 1.994 y circular 1 de 2,008, para proyectar edificaciones en cinco (5) pisos más altillo.

DISTRIBUCIÓN CESIÓN TIPO III				
8	LOTE	ÁREA TOTAL LOTE	ÁREA CESIÓN TIPO III	%CESIÓN TIPO III/A.B.T.U
8.1	Lote 01	105.170,60	59.330,65	
8.2	Lote 02 - PTAR	3.602,20	0	
8.3	TOTAL	108.772,80	59.330,65	30,00%



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

- III. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- IV. 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.
- V. 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.
- VI. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

Artículo tercero: Aprobar un plano de propiedad horizontal de la agrupación de lotes denominada "Playa Escondida", sobre el área útil Lote 1 identificada con el folio 060-388723, con área de 105.170,60M2, el plano que se aprueba es el siguientes: Plano N°1/1 que contiene: planta de general, localización y cuadro de áreas. Las áreas privadas y comunes se identifican así:

Etapas N°-1 , con área de 21.119.35 M2
Etapas N°-2 , con área de 16.385.00 M2
Etapas N°-3 , con área de 11.435.27 M2
Etapas N°-4 , con área de 11.959.05 M2
Etapas N°-5 , con área de 9.752.10 M2
Etapas N°-6 , con área de 10.446.44 M2
Área común con área de 24.073.39 M2.

Artículo cuarto: Reconocer como parcelador al ingeniero civil ingeniero civil **OSCAR OCACION REYES**, con matrícula profesional N°25202123882, como arquitecto proyectista a **JAIRÓ IVAN BOLAÑOS**, con matrícula profesional A25071999-79856168 y como arquitecta proyectista de los planos de propiedad horizontal a **KATHERIN CECILIA TORRES GONZALEZ**, con matrícula profesional A481632023-1067895163, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016..

Artículo quinto: La vigencia de esta licencia urbanística es la otorgada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025 por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, la cual tiene vigencia hasta el día 17 de enero de 2027. (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1077 de 2015).

Artículo sexto: Se le indica al titular de esta licencia, según las obras que se autorizan las obligaciones que señala el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, que a continuación se relacionan:

- I. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- II. 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



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025

Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

- XIX. A colocar mallas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombros pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos e impida la emisión al aire de material particulado.
- XX. A no botar los escombros en los cuerpos de agua internos y externos de la ciudad, en las calles plazas, Murallas, mar, bahía, caños y otros sitios en los que está prohibido el descargue. Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989. Por consiguiente, deberá trasladarlos a las escombreras autorizadas por EPA, en la jurisdicción del Distrito de Cartagena. Resolución 130 de 2015.
- XXI. A responder por los perjuicios causados a terceros por motivo de la ejecución de la obra. (Artículo 60 del Decreto 2150 de 1995). Afiliar a un organismo de Seguridad Social al personal que se vincule para la ejecución del proyecto.
- XXII. A comunicar al INSPECTOR DE POLICÍA DE LA BOQUILLA, PERTENECIENTE A LA LOCALIDAD HISTÓRICA Y DEL CARIBE NORTE, la iniciación de los trabajos de construcción, y abrir un libro de interventoría, para rubrica y sello de la autoridad competente Distrital, para efectos del control de visitas del distrito a la obra en cumplimiento de las funciones de vigilancia y control que legalmente le corresponda a la administración Distrital. (Artículo 350 y 355 del Decreto 0977 de 2001).
- XXIII. A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta resolución. A cumplir con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, Título XIV, Capítulo I, Comportamientos que afectan la integridad Urbanística.

Artículo séptimo: esta resolución se notificará personalmente al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente (artículo 2.2.6.1.2.3.7 Decreto 1077 de 2015).

Artículo octavo: el titular de la licencia está obligado a identificar la obra instalando una valla que deberá permanecer durante todo el tiempo de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00m) por setenta (0.70m) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025

Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"– Área Útil Lote 1.

norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- X. 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.
- XI. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- XII. 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.
- XIII. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- XIV. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- XV. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- XVI. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, siempre y cuando sea ordenada dentro del presente acto administrativo.
- XVII. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- XVIII. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. Dotar de equipos de detección y sistema hidráulico de protección contra incendio (artículo 102 del acuerdo 45 de 1989).



RESOLUCIÓN N°0140 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede modificación de licencia vigente, al proyecto de parcelación "Bahía Santorini", aprobado mediante Resolución N°0743 de 16 de noviembre de 2021, expedida por el Curador Urbano Nro. 1 de Cartagena, modificada mediante Resolución N°0304 de 07 de septiembre de 2023, prorrogada mediante Resolución N°0201 de 21 de junio de 2023, revalidada mediante Resolución N°0009 de 09 de enero de 2025, estas últimas otorgadas por el Curador Urbano N°2 de Cartagena, y se aprueban los planos de propiedad horizontal de la Agrupación de Lotes "Playa Escondida"- Área Útil Lote 1.

desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla deberá indicar al menos: la clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió, el nombre o razón social del titular de la licencia, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (artículo 2.2.6.1.4.9 del decreto 1077 de 2015).

Artículo noveno: que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando sea enajenado (artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015).

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

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMENEZ
Curador Urbano No.2 de Cartagena de Indias.
Rad: 13001-2-25-0038

Proyecto:
Luis Gustavo Toloza

CURADURIA 2 SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL
URBANA 2 DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE
PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y
EJECUTORIO EL
06 MAYO 2025

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 CPACA

