

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

#### CONSIDERANDO

Que la señora GLORIA ESTEFANY VILLALBA RUIZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.143.342.770, expedida en Cartagena, como propietaria del lote 11-113 en la manzana 11 del Condominio Terranova de Indias en el Caserío de Pontezuela, radicó ante esta curaduría urbana el Formulario Único Nacional diligenciado, para obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Que al formulario diligenciado y radicado bajo el No. 0761 la interesada anexó los documentos señalados en los numerales: 1, 2, 3 y 4. del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del decreto 1783 de 2021, en el cual relaciona a los siguientes profesionales:

- Arquitecto IVAN JOSE TURRIAGO THORRENS, con matrícula profesional vigente No. A13192006-9096747, expedida el 1 de julio de 2006, como proyectista y director de la construcción.
- Ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, JOSE ANTONIO TRESPALACIOS REYES, con matrícula profesional vigente No. 13202145570, expedida el 14 de agosto de 2007, como diseñador estructural.
- Ingeniero civil OSCAR FERNANDO GARCIA GUARDO, con matrícula profesional vigente No. 13202-318984, expedida el 16 de diciembre de 2015, como geotecnista.

Los profesionales acreditaron la experiencia mínima señalada en la norma.

Que el inmueble de la petición se identifica en la matrícula inmobiliaria como lote de terreno 11-113 en la manzana 11 del Condominio Terranova de Indias.

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

Que la señora BELKY ZULAY SANDOVAL GOMEZ, con cedula de ciudadanía No. 37.722.274, expedida en Bucaramanga, como representante legal de la firma ADMINISTRACION POSITIVA PH S.A.S., en calidad de administradores del Condominio Terranova de Indias PH, manifestó que han revisado el proyecto arquitectónico presentado por el arquitecto IVAN JOSE TURRIAGO THORRENS, con matrícula profesional No. A13192006-9096747, en el lote 113 de la manzana 11, con matrícula inmobiliaria 060-179803, de propiedad de la señora GLORIA ESTEFANY VILLALBA RUIZ. Además, expresa que el interesado se compromete a cumplir con todas las normas de seguridad industrial pertinentes para salvaguardar la integridad de los residentes en la copropiedad.

Por lo tanto, se expide la presente autorización para el trámite de licencia de construcción de acuerdo al proyecto arquitectónico del plano No. 27102023-113, presentado ante la Oficina de Administración, y se solicita el cumplimiento de las normas arquitectónicas vigentes, según reglamento de propiedad horizontal, con escritura publica No. 2276 del 17 de mayo de 2022, y la verificación del cumplimiento de los retiros del proyecto a los inmuebles vecinos.

Que la interesada aportó dentro del término legal, la fotografía de la valla instalada en el sitio, conforme a lo dispuesto en el parágrafo 1 del decreto 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del decreto 1783 de 2021.

Que la señora GLORIA ESTEFANY VILLALBA RUIZ, puede ser titular de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, por haber adquirido el lote 11-113 en la manzana 11 del citado condominio, mediante el contrato de compraventa celebrado con la señora LEILA ZULUAGA FAJARDO, según consta en la escritura pública No. 3035 otorgada en la Notaria Tercera de Cartagena de Indias el 6 de octubre de 2023, bajo anotación No. 027 en la matrícula inmobiliaria 060-179803. Artículo 2.2.6.1.2.5 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del decreto 1783 de 2021.

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

Que el lote del proyecto se encuentra localizado en el área delimitada en el Plano de Formulación Urbana como de actividad en suelo rural suburbano – actividad suburbana, reglamentada en el cuadro No. 8 del decreto 0977 de 2001, que tiene señalados los siguientes usos:

Principal: Turístico - Residencial - Vivienda temporal.

Compatible: Comercio 1 y 2 - Industrial 1 - Portuario 1 - Agroindustrial.

Complementario: Institucional 1 y 2.

Restringido: Institucional 4: Jardines cementerio - Comercial 3.

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





Que con el plano de la propuesta se acredita el uso residencial, señalado como principal en el área de actividad en suelo rural suburbano.

Que dentro del procedimiento legal previsto en la subsección 2 del decreto 1077 de 2015, se hicieron observaciones estructurales que se pusieron en conocimiento de la interesada, y fueron atendidas dentro del término legal por el ingeniero civil JOSE ANTONIO TRESPALACIOS REYES. Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 19 del decreto 1783 de 2021.

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

La propuesta consiste en la construcción de una edificación residencial de 1 piso, con cubierta liviana.

El sistema estructural es de pórticos de concreto reforzado con grado de capacidad de disipación de energía mínimo DMI con  $R_o=2.50$ .

La cimentación es superficial y está compuesta por zapatas aisladas y combinadas de concreto reforzado, con 0.40m de espesor, unidas mediante vigas de amarre de 0.30x0.35m cumpliendo con las solicitudes y cuantías mínimas en su refuerzo longitudinal, con estribos separados cada 0.12m.

La cimentación se analizó con una capacidad de 7.5ton/m<sup>2</sup> de acuerdo con las recomendaciones dadas en estudio de suelos.

El estudio de suelos tiene 2 perforaciones y 1 apique, cumpliendo con lo indicado en H.3.2.3 y H.3.2.6 respecto al número mínimo de sondeos, H.3.2.5 de profundidad de sondeos.

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

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

Las columnas son cuadradas y rectangulares están reforzadas con cuantía entre el 1% y el 4% con estribos de 3/8 cada de 0.10m, 12m, 0.15m y 25m de acuerdo con C.7.10.5.2, cumpliendo con los requisitos para columnas DMI, 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.10.9, separación de estribos de C.7.10.5.2 y C.7.10.5.5.

Las vigas son de 0.35m de peralte y cumple con C.7.7 de protección del refuerzo, C.12.10 de desarrollo del refuerzo a flexión 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.11.4.5.

El sistema de entrepiso es losa maciza armada en dos direcciones con espesor de 0.12m y reforzada con malla electrosoldada de 6.5mm cada 0.15m.

La carga viva utilizada en el análisis y diseño estructural fue de 200Kg/m<sup>2</sup> para la cubierta, 500kg/m<sup>2</sup> para la terraza y 300kg/m<sup>2</sup> para escalera.

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

Las plantas estructurales coinciden con las plantas arquitectónicas presentadas para la solicitud de licencia en cuanto a bordes de placa, cotas, ejes, tamaños y orientación de columnas 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 están especificados en planos estructurales.

La edificación no requiere revisión estructural independiente porque no supera los 2000m<sup>2</sup> de construcción.

La edificación no requiere cuantificación contra el fuego de acuerdo con J.3.3.3.3.

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

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

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 15 planos estructurales.

Parámetros Sísmicos Generales.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva  $A_a=0.10$  y  $A_v=0.10$  el perfil de suelo es un tipo E con valor  $F_a=2.5$  y  $F_v=3.5$ , el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.00.

El tipo de análisis sísmico es análisis dinámico.

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.

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.

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

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

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 el arquitecto LUIS ALBERTO MASS SERGE revisado los planos arquitectónicos del proyecto, sobre los cuales rindió informe final describiendo edificación unifamiliar de 1 piso, con área total construida de 212.61 M2.

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

Que, revisados los planos arquitectónicos y estructurales, y verificado el cumplimiento de la reglamentación que le es aplicable al proyecto con uso residencial unifamiliar en el área de actividad en suelo rural suburbano – actividad suburbana, fue declarada viable la expedición de la licencia mediante acto de trámite, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 20 del decreto 1783 de 2021.

Que la interesada aportó copia de los comprobantes de pagos del impuesto de delimitación urbana y de la estampilla Procultura. Artículo 2.2.6.6.8.2 del decreto 1077 de 2015.

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

**RESUELVE**

**PRIMERO: CONCEDER** licencia de construcción en la modalidad de obra nueva a la señora GLORIA ESTEFANY VILLALBA RUIZ, para desarrollar el proyecto unifamiliar de 1 piso en el lote de su propiedad, identificado como lote 11 – 113 en la manzana 11 del Condominio Terranova de Indias, registrado con la matrícula inmobiliaria 060-179803, y referencia catastral 01-01-0002-0652-801.

El otorgamiento de este acto administrativo no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad del derecho real, ni de la posesión sobre el inmueble objeto de este.

**SEGUNDO: APROBAR** los planos arquitectónicos correspondientes a la obra nueva que se autoriza mediante esta resolución, que se integran a este acto, y se describen así:

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| AREA DEL PROYECTO - CUBIERTA.....   | 212.61 M2                         |
| SALON, COMEDOR, COCINA, LABORES, ALACENA, TRES HABITACIONES, VESTIER, SEIS BAÑOS Y CIRCULACION CUBIERTA |                                   |
| EN LA CUBIERTA TIENE UNA TERRAZA MIRADOR CON UN AREA DE 41.45 M2  |                                   |
| ADEMAS CUENTA CON PISCINA, TERRAZA, PATIO INTERNO Y ESTACIONAMIENTO PARA TRES VEHICULOS DESCUBIERTOS    |                                   |
| AREA LIBRE PRIMER PISO.....   | 642.39                            |
| AISLAMIENTO DE FRENTE.....  | 7 M SOBRE VIA INTERNA             |
| AISLAMIENTO LATERAL.....  | 1.50 M                            |
| AISLAMIENTO POSTERIOR.....  | 8 M                               |
| INDICE DE OCUPACION.....  | 24.86% DEL 25% PREVISTO EN EL POT |
| INDICE DE CONSTRUCCION.....   | 24.8% DEL 50% PREVISTO EN EL POT  |
| AREA TOTAL DE LA OBRA NUEVA.....  | 254.06 M2                         |
| NUMERO DE PISOS.....  | 1                                 |
| ALTURA EN METROS.....   | 5.25                              |
| AREA DE LOTE.....   | 855 M2                            |

**TERCERO: RECONOCER** al arquitecto IVAN JOSE TURRIAGO THORRENS, con matrícula profesional vigente No. A13192006-9096747, expedida el 1 de julio de 2006, como proyectista y director de la construcción.

Al ingeniero civil especialista en análisis y diseño de estructuras, JOSE ANTONIO TRESPALACIOS REYES, con matrícula profesional vigente No. 13202145570, expedida el 14 de agosto de 2007, como diseñador estructural.

Al ingeniero civil OSCAR FERNANDO GARCIA GUARDO, con matrícula profesional vigente No. 13202-318984, expedida el 16 de diciembre de 2015, como geotecnista.

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

**QUINTO:** La señora GLORIA ESTEFANY VILLALBA RUIZ, como titular de esta licencia, se obliga:

1. A ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. A mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. A Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en Materia de Licenciamiento Ambiental.
4. A solicitar el certificado de permiso de ocupación a la Administración Distrital en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.







**CURADURÍA URBANA**  
**N° 1 - CARTAGENA**  
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

RESOLUCION 13001-1-24-

0085 / 13 FEB. 2024

**POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

**MODALIDAD: OBRA NUEVA.**

**USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

**TITULAR: GLORIA ESTEFANY VILLALBA RUIZ.**

**RADICADO 13001-1-23-0761.**

5. Designar en un término máximo de 15 días hábiles, al profesional que remplazará 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
6. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
7. A responder por todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. (Artículo 2.2.6.1.1.15 Decreto 1077 de 2015 y 60 del Decreto 2150 de 1995).
8. A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.
9. A no iniciar la ejecución de las obras, hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta resolución.
10. A contratar los servicios de un técnico constructor certificado. Ley 14 Decreto 523/76.
11. A dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio o los Municipios o Distrito en ejercicio de su competencia.
12. A no arrojar los escombros en los sitios prohibidos por la Alcaldía Mayor de Cartagena y en los cuerpos de agua de la ciudad. Los escombros generados deben ser trasladados al relleno de los cocos, única escombrera del Distrito de Cartagena (Artículo 88 del Acuerdo 45 de 1989).
13. A no utilizar el espacio público como área de cargue, descargue y almacenamiento temporal o permanente de los materiales de construcción.
14. A colocar mallas protectoras en su frente y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado. (Artículo 34 del Decreto 948 de 1995).
15. 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.

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

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

  
**LEOPOLDO ENRIQUE VILLADIEGO CONEO.**  
CURADOR URBANO N° 1 D.T y C. CARTAGENA DE INDIAS.  
ELABORÓ: YOCASTA MAYA COPETE.  
AUXILIAR: JUAN PABLO OSORIO ROMERO.

(300) 3824713



Info@curaduria1cartagena.com.co



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





CURADURÍA URBANA  
N° 1 - CARTAGENA  
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

# CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 15 días de Febrero - 2024

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Gloria Villalba E. con CC. 1.143.342.770

en su condición de titular de L.C.

obra nueva con el fin de notificarse del  
contenido de la res 0085 13-Feb-24 una vez

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

EL NOTIFICADO  
\* 1.143.342.770

EL NOTIFICADOR

Renuncio al termino  
de ejecutoria

1.143.342.770

**LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO**  
**CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA**

**RAD: 13001-1-23-0761**

**SOLICITANTE: GLORIA ESTEFANY VILLALBA**

**DIRECCION: LT 11-113 MZ 11 CONDOMINIO TERRANOVA DE INDIAS**

**RESOLUCION N°: RESOLUCION 0085 2024 2024-02-13**

**SOLICITUD: L.C OBRA NUEVA**

**USOS: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**RESPONSABLE: ARQ IVAN TURRIAGO**

**FECHA DE EJECUTORIA: 2024-02-16 DE CONFORMIDAD CON EL # 3  
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A**



LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO  
CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA