

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE CARTAGENA DE INDIAS**

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y la Ley 1796 de 2016, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 1783 de 2021, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, Acuerdo 14 de 1994 y demás normas concordantes vigentes, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0167 de fecha 27 de junio de 2024, la sociedad **TOP MAIND S.A.S**, identificada con NIT 900.745.439-1, representada legalmente por la señora **VIVIANA RAMIREZ VALERO**, identificada con la cédula de ciudadanía N°1.032.412.230 de Bogotá D.C, señor **RODRIGO QUIÑONES CÁRDENAS**, identificado con la cédula de ciudadanía N°9.079.512 de Cartagena, señora **ROCIO DEL CARMEN GUERRERO GUTIERREZ DE PIÑERES**, identificada con la cédula de ciudadanía N°32.722.080 de Barranquilla, señor **DANIEL FELIPE NORIEGA GUERRERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°1.020.716.958 de Bogotá D.C, señor **JAVIER ANDRES NORIEGA GUERRERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°1.018.418.867 de Bogotá D.C, confieren poder a la señora **SABINA CLAUDIA GUERRERO GUTIERREZ DE PIÑERES**, identificada con la cédula de ciudadanía N°45.457.349 de Cartagena, para que solicite licencia de construcción, sobre predios ubicados en el Corregimiento de Punta Canoa, denominados, "Lote 1A" y "Lote1B", identificados con matrícula inmobiliaria 060-276157, 060-276158 y Nupre 130010001000000023116000000000 (anterior 000100023116000), 130010001000000023117000000000 (anterior 000100023117000), respectivamente.

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, que el predio objeto de licenciamiento es producto de la licencia de parcelación aprobada mediante Resolución N°0081 de 20 de febrero de 2024, expedida por esta Curaduría Urbana y que estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario se verificó que la solicitud consiste en la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva del proyecto residencial "Simaruba Beach Cartagena".

Que el Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentario de las licencias urbanísticas, indica en el artículo 2.2.6.1.1.7 las modalidades de licencia de construcción y en su numeral primero y séptimo indica:

*"1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total".*

Que el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, normatividad enunciada define la autorización de ocupación de inmuebles:





**"Artículo 2.2.6.1.4.1 Autorización de Ocupación de Inmuebles.** Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requirieron supervisión técnica independiente.

2. Las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la Autorización de Ocupación de Inmuebles. En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo.** La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la Autorización de Ocupación de Inmuebles.

**Parágrafo 2.** Para las obras que no requirieron supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.

**Parágrafo 3.** Lo dispuesto en el presente artículo no es exigible en las obras que deban someterse a supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 4° y 6° de la Ley 1796 de 2016, las cuales deberán tramitar la Certificación Técnica de Ocupación en los términos y condiciones señalados en la referida ley".

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

**"Artículo 2.2.6.1.1.1. 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 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





*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.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el solicitante manifestó que desconoce la dirección de correspondencia de los predios colindantes, en el entendido que son fincas localizadas en el suelo rural, por lo que se ordena citar mediante aviso en el Diario de amplia circulación de la ciudad El Universal, cuya publicación fue efectuada el día 02 de Julio de 2024. (parágrafo 1 del artículo 1 Resolución N°1025 de 2021 Minvivienda).

Que en cumplimiento del parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se instaló la valla ordenada en lugar visible y que la misma es legible desde la vía pública, en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Que han transcurrido más de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la instalación de la valla sin que terceros se hayan constituido en parte dentro de este trámite (artículo 2.2.6.1.2.2.2, Decreto 1077 del 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 oficio 2-2024-1448 enviado al correo electrónico en fecha 02 de julio de 2024, a la Inspección de Policía de Punta Canoa, 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 al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó a través del Formulario Único Nacional (F.U.N.) como director de la construcción al ingeniero civil **CARLOS ANDRES ARDILA HERNANDEZ**, con matrícula profesional 13202-153747, como arquitecto proyectista a **JUAN PABLO MARTINEZ GUTIERREZ**, con matrícula profesional A37422016-1143351032, como diseñador estructural y de elementos no estructurales al ingeniero civil **EGON PIERRE PAOLO STOHRQ RAMIREZ**, con matrícula profesional 13202-229511, como geotecnista al ingeniero civil **EMIRO FELIX VANEGAS GOMEZ**, con matrícula profesional 13202-70719, y como Supervisor Técnico al ingeniero civil **FRANCISCO PUERTA ROMERO**, con matrícula profesional N°25202-259705, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Que en cumplimiento del artículo 3 de la ley 1796 de 2016, el solicitante designo como revisor externo del proyecto al ingeniero civil **ALEJANDRO LOZANO BOWIE**, con matrícula profesional N°19202-089747, quien mediante la firma de los planos estructurales y la expedición del memorial de revisión dirigido a esta Curaduría deja constancia que el proyecto cumple con las normas de sismoresistencia vigente, lo establecido en la ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

Que el ingeniero civil revisor de estructuras de esta Curaduría, constató mediante la revisión de los planos estructurales, memoria de cálculo estructural y estudio de suelos, que el proyecto radicado bajo el número 13001-2-24-0167 el cual consiste en la construcción de once (11) edificaciones de dos pisos más terraza, y una portería en un piso, edificaciones destinadas para uso residencial del proyecto denominado "*Simaruba Beach Cartagena*" ubicado en el corregimiento de punta canoa en la ciudad de Cartagena. que dicho proyecto cumple con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente contenidas en la ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, conclusión a la cual se llegó luego de constatar lo siguiente:

- 1) Que existe coincidencia de los ejes de columnas, de muros, vicios de escaleras y áreas de placas, registrados en los planos arquitectónicos y estructurales, respectivamente.
- 2) Que en el presente trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva se designaron como ingeniero geotecnista a **EMIRO FELIX VANEGAS GOMEZ**, con matrícula profesional de ingeniero civil No 1320270719, Diseñador de Estructuras a **EGON PIERRE PAOLO STOHRQ RAMIREZ**, con matrícula profesional No. 1320222951, como revisor independiente a **ALEJANDRO LOZANO BOWIE** con matrícula profesional ingeniero civil no. 19202089747 y supervisor técnico a **FRANCISCO PUERTA ROMERO**, con matrícula profesional N°25202-259705, los cuales acreditaron su idoneidad y experiencia mediante la presentación de copia de sus respectivas matriculas profesionales





Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

3) Que consultados los registros del COPNIA (consejo profesional nacional de ingeniería y arquitectura) de sanciones vigentes que impiden el ejercicio de la ingeniería, se constató que los profesionales arriba mencionados no tienen sanciones disciplinarias

4) Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 5 de la resolución N°0462 de 13 de Julio de 2017, modificada por la Resolución N°1025 de 31 de diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el solicitante aportó el estudio de suelos, y en el cual se registran las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales, los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor y el plano de localización de sondeos en el área de influencia del proyecto, por lo tanto el proyecto cumple con las especificaciones dadas por los títulos A y H del Reglamento NSR-10.

5) Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 1 del artículo 5 de la resolución N°0462 de 13 de julio de 2017, modificada por la Resolución N°1025 de 31 de diciembre de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el solicitante aportó el diseño estructural en 9 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: PLANOS DE CASA CORAL SON 3: Plano 1/3: planta de cimientos, detalle de escalera, detalle de zapatas, detalle de vigas de cimientos, despieces de columnas; Plano 2/3: planta losa de entrepiso 2do piso, planta losa de terraza, planta losa de cubierta, detalle vigas de borde, corte C-C, corte D-D, despiece vigas de cubierta; Plano 1/3: planta vigas 2do piso, despiece vigas terraza. PLANOS CASA TEKA SON 4: planta de cimientos, detalle de escalera, detalle de zapatas, detalle de vigas de cimiento, despiece de columnas. Plano 2/4: Planta de losa de entrepiso 2do piso, planta losa de terraza, planta losa de cubierta, detalle vigas de borde, corte c-c, corte D-D, despiece vigas de cubierta. Plano 3/4: despiece vigas 2do piso. Plano 4/4: despiece vigas de terraza. PLANOS DE PORTERÍA SON 2: Plano 1/2: planta de cimientos, detalle de zapatas, corte C-C losa maciza de cubierta, detalle vigas de cimientos, despiece de columnas; Plano 2/2: planta losas de cubierta, despiece de vigas de cubierta y los cuales contienen el diseño de la estructura de una edificación de dos pisos más terraza y semisótano para uso residencial, cuyo sistema de resistencia de fuerzas horizontales y cargas verticales lo componen pórticos en concreto resistentes a momentos y para obras menores pórticos en concreto resistentes a momentos los cuales se encuentran prescritos para zonas de amenaza sísmica baja, por el capítulo A.3 del Reglamento NSR-10.

6) Que en la memoria de cálculo y en los planos estructurales se registra el diseño de la cimentación, el cual consiste en cimentaciones superficiales zapatas aisladas cuyo diseño se ajusta a las recomendaciones de ingeniería del estudio de suelo y





a las especificaciones de diseño dadas por los títulos C y H del Reglamento NSR-10.

7) Que en los planos estructurales y en la memoria de cálculo se registran como materiales de construcción para los elementos estructurales propuesto, concreto 21 Mpa y acero de refuerzo de 420 Mpa los cuales se encuentran dentro de los materiales propuestos por la ley 400 de 1997.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, 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. y el Impuesto de Delineación Urbana para la construcción, producto de su autoliquidación ante la Secretaría de Hacienda Distrital, según lo dispuesto en el Decreto 0810 de 09 de junio de 2023.

Que, realizados los estudios correspondientes, se consideró que es viable expedir la licencia urbanística solicitada, por lo que, el curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias,

#### **RESUELVE:**

**Artículo primero:** conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva del proyecto multifamiliar "*Simaruba Beach Cartagena*"; sobre predios ubicados en el Corregimiento de Punta Canoa, denominados, "Lote 1A" y "Lote1B", identificados con matrícula inmobiliaria 060-276157, 060-276158 y Nupre 130010001000000023116000000000 (anterior 000100023116000), 130010001000000023117000000000 (anterior 000100023117000), respectivamente; a favor de la sociedad **TOP MAIND S.A.S**, identificada con NIT 900.745.439-1, representada legalmente por la señora **VIVIANA RAMIREZ VALERO**, identificada con la cédula de ciudadanía N°1.032.412.230 de Bogotá D.C, señor **RODRIGO QUIÑONES CÁRDENAS**, identificado con la cédula de ciudadanía N°9.079.512 de Cartagena, señora **ROCIO DEL CARMEN GUERRERO GUTIERREZ DE PIÑERES**, identificada con la cédula de ciudadanía N°32.722.080 de Barranquilla, señor **DANIEL FELIPE NORIEGA GUERRERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°1.020.716.958 de Bogotá D.C, señor **JAVIER ANDRES NORIEGA GUERRERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°1.018.418.867 de Bogotá D.C, quienes actúan a través de su apoderada señora **SABINA CLAUDIA GUERRERO GUTIERREZ DE PIÑERES**, identificada con la cédula de ciudadanía N°45.457.349 de Cartagena.

**Artículo segundo:** aprobar once (11) planos arquitectónicos contentivos del proyecto que se autoriza, identificados como **Plano N° 1/1:** levantamiento topográfico. **Plano N° 1:** plano general de lotificación, localización, perfil vial, cuadro de áreas y cuadro de coordenadas. **Plano N° 2:** plano propuesta implantación unidades privadas manzanas X y Z, localización





X y Z, localización y perfiles viales. **Plano N° 3:** plano propuesta implantación unidades privadas manzanas J y N, localización y perfiles viales. Casa tipo Coral: **Plano N° 1/2:** planta primer piso, planta del segundo piso, planta de terraza y planta de cubierta. **Plano N° 2/2** fachada frontal, fachada lateral, corte A-A y corte B-B. Casa tipo Teka: **Plano N° 1/2:** planta primer piso, planta del segundo piso, planta de terraza y planta de cubierta. **Plano N° 2/2** fachada frontal, fachada lateral, corte A-A y corte B-B. fachada frontal, fachada lateral, corte A-A y corte B-B. **Plano 1/1:** planos de la portería. **Plano N° 1/2** planta general y planta de cubierta de la portería. **Plano N° 2/2:** corte A-A, corte B-B, fachada frontal, fachada lateral derecha, fachada lateral izquierdo y fachada posterior, elaborados y firmados por el arquitecto **JUAN PABLO MARTINEZ GUTIERREZ**, con matrícula profesional A37422016-1143351032 y también aprobar el diseño estructural en 9 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: PLANOS DE CASA CORAL SON 3: Plano 1/3: planta de cimientos, detalle de escalera, detalle de zapatas, detalle de vigas de cimientos, despieces de columnas; Plano 2/3: planta losa de entrepiso 2do piso, planta losa de terraza, planta losa de cubierta, detalle vigas de borde, corte C-C, corte D-D, despiece vigas de cubierta; Plano 1/3: planta vigas 2do piso, despiece vigas terraza. PLANOS CASA TEKA SON 4: planta de cimientos, detalle de escalera, detalle de zapatas, detalle de vigas de cimiento, despiece de columnas. Plano 2/4: Planta de losa de entrepiso 2do piso, planta losa de terraza, planta losa de cubierta, detalle vigas de borde, corte c-c, corte D-D, despiece vigas de cubierta. Plano 3/4: despiece vigas 2do piso. Plano 4/4: despiece vigas de terraza. PLANOS DE PORTERÍA SON 2: Plano 1/2: planta de cimientos, detalle de zapatas, corte C-C losa maciza de cubierta, detalle vigas de cimientos, despiece de columnas; Plano 2/2: planta losas de cubierta, despiece de vigas de cubierta; elaborados y firmados por el diseñador estructural ingeniero civil **EGON PIERRE PAOLO STOHRO RAMIREZ**, con matrícula profesional 13202-229511, correspondientes a la obra cuya ejecución se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella.

**Parágrafo:** Aprobar licencia de construcción en la modalidad de obra nueva del proyecto de uso residencial multifamiliar denominado "*Simaruba Beach Cartagena*", localizado en la Zona Norte, distribuida así:

**EDIFICACIÓN APROBADA**

<b>USO DE LA EDIFICACIÓN</b>	vivienda – Altura 2 pisos
<b>ÁREA DEL PREDIO</b>	121.712,18M2
<b>FRENTE DEL PREDIO</b>	330,90ML sobre la vía existente
<b> AISLAMIENTOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS</b>	Antejardín – vía interna: 5,00ML
	Posterior – 3,00ML
	Lateral izquierdo 3,00ML, lateral derecho: 7,80ML
<b>DISTRIBUCIÓN DEL PROYECTO</b>	Se desarrolla en la parcela N°1 y en la parcela N° 2 y está comprendida por 11 unidades privadas, de uso residencial en





	dos pisos y la portería; el proyecto se distribuye así: <b>Unidad privada tipo teka</b> (4 unidades) que se desarrolla en área privada de 400,00M2 y 800,00M2 las cuales se distribuyen así: <b>Piso 1</b> contiene dos estacionamientos, sala, escalera, cocina, una alcoba y un baño. <b>Piso 2</b> contiene dos alcobas, dos baños, estar y escaleras, con un área construida por unidad de 173,60M2. <b>Unidad privada tipo Coral</b> (7 unidades) que se desarrolla en área privada de 300,00M2 y 400,00M2, las cuales se distribuyen así: <b>piso 1</b> contiene dos estacionamientos, sala, escalera y cocina. <b>Piso 2</b> contiene dos alcobas, dos baños, con área construida por unidad de 122,18M2. La portería contiene área de lobby y baño.
	<b>Total, área construida de 1.695,47M2</b>
<b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN</b>	Índice de ocupación es el 0.66% equivalente a un área de 798,68M2, el cual cumple con el índice máximo exigido por la norma del 10%.

**Artículo tercero:** reconocer como director de la construcción al ingeniero civil **CARLOS ANDRES ARDILA HERNANDEZ**, con matrícula profesional 13202-153747, como arquitecto proyectista a **JUAN PABLO MARTINEZ GUTIERREZ**, con matrícula profesional A37422016-1143351032, como diseñador estructural y de elementos no estructurales al ingeniero civil **EGON PIERRE PAOLO STOHRQ RAMIREZ**, con matrícula profesional 13202-229511, como geotecnista al ingeniero civil **EMIRO FELIX VANEGAS GOMEZ**, con matrícula profesional 13202-70719, y como Supervisor Técnico al ingeniero civil **FRANCISCO PUERTA ROMERO**, con matrícula profesional N°25202-259705, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

**Parágrafo:** Reconocer como profesional responsable de la revisión de los diseños estructurales al ingeniero **ALEJANDRO LOZANO BOWIE**, con matrícula profesional N°19202-089747, designado de manera autónoma por el titular de la licencia, a fin de dar cumplimiento al artículo 3 de la ley 1796 de 2016.

**Artículo cuarto:** la vigencia de esta licencia urbanística es de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria (artículo 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1077 de 2015).

**Artículo quinto:** 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 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 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.
- 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).
- 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 a la **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE PUNTA CANOA, PERTENECIENTE A LA LOCALIDAD DE LA VIRGEN Y TURÍSTICA**, 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.

**Parágrafo.** Se previene al propietario y al constructor responsable de las responsabilidades y lineamientos de la demolición contenidas en los artículos 34, 35 y 36 del Acuerdo 45 de 1989. Constituir una póliza de responsabilidad contractual según lo señalado en el artículo 27 del Acuerdo 45 de 1989. Adelantar la demolición de manera escalonada después de haber cumplido con los requisitos sobre cierre, protección a terceros y demás medidas de salubridad y seguridad según lo señalado en el artículo 221 Acuerdo 45 de 1989. Cerrar previamente toda la edificación a demoler, con cerca provisional de madera o muro de bloques, con altura máxima de 2 metros sobre el límite frontal de la propiedad, si esta tiene antejardín o espacio entre dicho límite y la edificación, con una puerta adecuada para la entrada y salida de materiales y de personas. Si la edificación esta sobre el límite frontal de la propiedad la cerca provisional se separará no menos de 0.75 metros, ni más de la mitad del andén, cuando esta exceda de 1.50 metros de ancho, según lo dispuesto en el artículo 38 del Acuerdo 45 de 1989.

**Artículo sexto:** 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 séptimo:** 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 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, turísticos 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 octavo:** 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. Lo anterior conforme al inciso 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

**Artículo noveno:** contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta curaduría urbana 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 CÚMPLASE**

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

21 ABR. 2025

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 C.P.A.C.A.

**GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ**

Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias

Rad. MVCT: 13001-2-24-0167

Proyectó:  
Luis Gustavo Tolosa Capataz





#### INFORMACION GENERAL

**Nombre Curaduría:** CURADURIA 2 DE CARTAGENA  
**Departamento:** BOLIVAR  
**Municipio:** CARTAGENA  
**Curador (a):** Guillermo Enrique Mendoza Jimenez  
**Correo:** curaduriados.cartagena@supernotariado.gov.co  
**Teléfono:** (5) 660 08 19  
**Dirección :** Carrera 6 No.33 - 23 Cartagena de Indias Bolivar



13001-2-24-0167

#### RADICACIÓN DEL PROYECTO

**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO:** 13001-2-24-0167  
**NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO:** 0105-2025  
**REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN:** SI  
**REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE:** SI  
**FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA::** 2024-06-27  
**FECHA DE EXPEDICIÓN:** 2025-03-21  
**FECHA DE EJECUTORIA:** 2025-05-21

#### OBSERVACION DE LA LICENCIA:

##### Tipo de autorización

Tipo: CONSTRUCCION  
OBRA NUEVA / 36 meses

Vigencia: 36 meses  
Hasta: 2028-05-21

##### Usos aprobados

VIVIENDA - NO VIS  
Unidades de Uso: 11

##### Usos de parqueadero

PARQUEADEROS PRIVADOS  
Unidades de parqueadero: 22



**Titulares**

900745439  
Nit  
TOP MAINO S.A.S.

RODRIGO QUIÑONES CÁRDENAS  
Cédula de ciudadanía  
9079512

ROCIO DEL CARMEN GUIERRERO GUTIERREZ DE PIÑERES  
Cédula de ciudadanía  
32722080

DANIEL FELIPE NORIEGA GUERRERO  
Cédula de ciudadanía  
1020716958

JAVIER ANDRES NORIEGA GUERRERO  
Cédula de ciudadanía  
1018418867

**Inmuebles**

Predio: SUB-URBANO  
Matricula: 060-276157  
Chip - C. Catas.: 000100023116000  
Dirección: CORREGIMIENTO DE PUNTA CANOA, DENOMINADO, "LOTE 1A"  
Area: 59587 Metros

Predio: SUB-URBANO  
Matricula: 060-276158  
Chip - C. Catas.: 000100023117000  
Dirección: CORREGIMIENTO DE PUNTA CANOA, DENOMINADO, "LOTE 1B"  
Area: 62125.00 Metros

**Descripción de la licencia**

Planos Estructurales: 9  
Planos Arquitectonicos: 11  
Planos Subdivisión: 0  
Planos Urbanización: 0  
Planos Parcelación: 0  
Memorias de calculo: Si  
Memorias de suelo: Si  
Anexo: [Acto Administrativo](#)

**Correcciones - Salvedades****Actos administrativos asociados**