

EL CURADOR URBANO N°2 DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1.997, la Ley 810 de 2.003 y la Ley 1796 de 2016, Decretos reglamentarios 1077 de 2.015, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, Acuerdo 014 de 1994 y demás normas concordantes vigentes;

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0179 del 28 de junio de 2024, la sociedad **PROMOTORA FORESTA S.A.S.**, identificada con NIT 901.559.301-0, representada legalmente por el señor **JAIRO ANTONIO ESPITIA ROMÁN**, identificado con la cédula de ciudadanía N°76.569.176, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE FORESTA**, identificado con NIT 830.053.812-2, confiere poder especial, amplio y suficiente a la señora **MARÍA ALEJANDRA PÉREZ AMADO**, identificada con la cédula de ciudadanía N°1.001.833.286, para que solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la segunda etapa del proyecto multifamiliar "Foresta Reservado", sobre predio ubicado en el corregimiento de Punta Canoa, denominado "Carolina Lo A", cuya cabida, medidas y linderos están descritos en la Resolución N°2023-735 del 27 de junio de 2023, emitida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD – Gestor y Operador Go Catastral, identificado con matrícula inmobiliaria 060-178336 y NUPRE 130010001000000020508000000000 (anterior 000100020508000).

Que revisado el plano de localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado según plano de zonificación P.F.R. 5A de 5 en suelo suburbano, que el predio objeto de licenciamiento es producto de la licencia de parcelación aprobada mediante Resolución N°0326 de 21 de septiembre de 2023 de 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 para la segunda etapa del proyecto multifamiliar "Foresta Reservado".

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 noveno 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.



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la segunda etapa del proyecto multifamiliar "Foresta Reservado", sobre predio ubicado en el corregimiento de Punta Canoa, denominado "Carolina Lo A".

9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada".

Que el artículo 2.2.6.1.4.1 de la 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 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 allegó 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, los vecinos colindantes fueron citados a través de publicación en el diario local de amplia circulación "El Universal", realizada el día 16 de julio de 2024, para que estos se enteraran de la solicitud, se hicieran parte, e hicieran valer sus derechos.

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 las modalidades 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 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 7 de julio de 2024, a través de radicado de salida 2-2024-1449, 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 como directora de la construcción a la ingeniera civil **MARIA ALEJANDRA PEREZ AMADO**, con matrícula profesional vigente 13202-293090, como arquitecto proyectista a **JORGE DEL CASTILLO SCHIFFINO**, con matrícula profesional vigente A13182002-9103011, como diseñador estructural y de elementos no estructurales al ingeniero civil **JORGE DEL CASTILLO YANCES**, con matrícula profesional vigente 13000-00581, como geotecnista al ingeniero civil **CESAR HUMBERTO PEREIRA CRESPO**, con matrícula profesional vigente 13000-00725, como topógrafo a **ÁLVARO ANTONIO MONTIEL MEJÍA**, con matrícula profesional vigente 01-19624 y como supervisor técnico a el ingeniero civil **JOSE MIGUEL PALOMINO SEPULVEDA**, con matrícula profesional vigente 13202-307961, 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 designó como revisor independiente de los diseños estructurales al ingeniero civil **RICARDO ALFONSO PALOMINO NIEVES**, con matrícula profesional vigente 13202-094480, quien mediante la firma de los planos estructurales y la expedición del memorial de revisión dirigido a esta curaduría urbana deja constancia que el proyecto cumple con las normas de sismoresistencia vigente, conforme 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 13001-2-24-0179, el cual consiste en conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la segunda etapa del proyecto multifamiliar "Foresta Reservado", 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, vacíos 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 y cerramiento se designó como profesionales responsables a los anteriormente enunciados.
- 3) Que consultados los registros del COPNIA y del CPNAA, 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, 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 193 planos, y los cuales contienen el diseño de la estructura de una edificación de cinco pisos más altillo de uso Residencial y obras complementarias de baja altura, cuyo sistema de resistencia de fuerzas horizontales y cargas verticales lo componen 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 una cimentación profunda sobre pilotes, y 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 28 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 el valor de la Estampilla



Pro-Cultura al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena – I.P.C.C., y aportó el pago del Impuesto de Delineación Urbana, producto de su autoliquidación ante la Secretaría de Hacienda Distrital, 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 N°2 de Cartagena de Indias,

RESUELVE:

Artículo primero: conceder licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la segunda etapa del proyecto multifamiliar "Foresta Reservado", sobre predio ubicado en el corregimiento de Punta Canoa, denominado "Carolina Lo A", cuya cabida, medidas y linderos están descritos en la Resolución N°2023-735 del 27 de junio de 2023, emitida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD – Gestor y Operador Go Catastral, identificado con matrícula inmobiliaria 060-178336 y NUPRE 130010001000000020508000000000 (anterior 000100020508000), a favor de la sociedad **PROMOTORA FORESTA S.A.S.**, identificada con NIT 901.559.301-0, representada legalmente por el señor **JAIRO ANTONIO ESPITIA ROMÁN**, identificado con la cédula de ciudadanía N°76.569.176, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE FORESTA**, identificado con NIT 830.053.812-2, actuando a través de su apoderada especial, la señora **MARÍA ALEJANDRA PÉREZ AMADO**, identificada con la cédula de ciudadanía N°1.001.833.286.

Artículo segundo: aprobar veinte nueve (29) planos arquitectónicos del proyecto multifamiliar que se autoriza, los cuales se identifican así: **Plano N° L-1:** planta lote general actual, localización y coordenadas. **Plano N° L-2:** lote general actual y localización segunda etapa. **Plano N° I L:** Implantación general del proyecto y cuadro de áreas. **Plano N° A-02:** planta primer piso casa tipo 1. **Plano N° A-03:** planta segundo piso casa tipo 1. **Plano N° A-04:** planta cubierta casa tipo 1. **Plano N° A-05:** plano sección 1 y sección 2, casa tipo 1. **Plano N° A-06:** planos de fachada principal y posterior casa tipo 1. **Plano N° A-07:** plano fachadas laterales izquierda, derecha casa tipo 1. **Plano N° A-08:** planta primer piso casa tipo 2. **Plano N° A-09:** planta segundo piso, casa tipo 2. **Plano N° A-10:** planta de cubierta casa tipo 2. **Plano N° A-11:** plano de sección 1 y sección 2, casa tipo 2. **Plano N° A-12:** fachada principal y fachada posterior, casa tipo 2. **Plano N° A-13:** plano fachadas lateral izquierda, derecha, casa tipo 2. **Plano N° A-101** que contiene: Zonas social, planta general. **Plano N° A-102:**



Fachada generales, este, oeste, norte y sur. **Plano N° A-103:** Primer piso salón social. **Plano N° A-104:** Segundo piso salón social. **Plano N° A-105:** Cubierta salón social. **Plano N° A-106:** Cortes salón social, Sección 05, sección 06 y detalle. **Plano N° A-107:** Planta zona de piscina. **Plano N° A-108:** Cortes zona de piscina, secciones 07, 08 y 09. **Plano N° A-109:** Planos portería, planta, sección 01 y sección 02. **Plano N° A-110:** Cuarto eléctrico, planta, sección 03 y sección 04. **Plano N° A-111:** BBQ, planta, sección 10 y sección 11. **Plano N° A-112:** Detalles baño 01, planta, sección 12 y sección 13. **Plano N° A-113:** Detalles baño 02, planta sección 14 y sección 15. **Plano N° A-114:** Isometría e imagen, elaborados y firmados por el arquitecto **JORGE DEL CASTILLO SCHIFFINO**, con matrícula profesional vigente A13182002-9103011 y aprobar el diseño estructural en diecisiete (17) planos identificados así: CIMENTACION GENERAL SON 1 PLANO: Plano IM 01: Planta general de cimentación; CASA TIPO I SON 4 PLANOS: Plano E-01: Planta de cimientos-vigas-columnas-pilotes; Plano E-02: Muros estructurales- escalera; Plano E-03: Planta placa piso 2- vigas; Plano E-04: Planta cubierta - vigas; CASA TIPO II SON 6 PLANOS: Plano E-05: Planta de cimientos-vigas-columnas-pilotes; Plano E-06: Muros estructurales- escalera; Plano E-07: Planta placa piso 2- vigas; Plano E-08: Planta cubierta - vigas; Plano E-09: Cuadro de refuerzos casa tipo I; Plano E-10: Cuadro de refuerzos casa tipo II; CLUB HOUSE: SON 4 PLANOS: Plano E-12: Planta cimientos - vigas - columnas N+0.30; Plano E-13: Planta cimientos - vigas - columnas N+0.60; Plano E-14: Planta placa 2- vigas N+4.60; Plano E-15: Planta Cubierta- vigas N+7.90; PORTERIA: Plano E-14: Cubierta entrada - vigas concreto- cercha N+4.60; PISCINAS: Plano E-14: Planta y detalles de refuerzo, elaborados y firmados por el diseñador estructural ingeniero civil **MAURICIO RINCON BOTERO**, con matrícula profesional vigente 17202-77730, 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 conducentes a la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la segunda etapa del proyecto residencial multifamiliar denominado **"Foresta Reservado"**. El proyectado se desarrolla sobre la parcela N°1 con área de 101.086.65M2, el cual se está desarrollado en tres (3) etapas constructivas, la etapa 2, objeto de esta solicitud con 48 unidades privadas de viviendas, se localiza sobre la vía que conduce a Bayunca, el corregimiento Punta Canoas (Lote La Carolina Globo A).

USO DE LA EDIFICACIÓN	Residencial – Multifamiliar Etapa 2° (48 unidades de viviendas)
ÁREA DEL PREDIO	101.086,65 M2
FRENTE DEL PREDIO	Frente 1, sobre la vía de 181.00 ML



	Frente 2, sobre la vía interna secundaria de 80,63 ML.
AISLAMIENTOS	Retiro antejardín sobre la vía de 10.00 ML
	Retiro posterior secundaria de 10.90 ML
	Retiro laterales sobre lote vecino 10.00 ML
DISTRIBUCIÓN PRIMER PISO	portería, baño, cuarto equipos eléctricos, zona común club house, con área construida 370.00M2. Las plantas de primer piso de 48 unidades de viviendas repartidas así; 40 casas tipo-1, de dos pisos y 8 casas tipo-2, de dos pisos, con área construida de 2.640.00 M2.
	Área construida primer piso 3.010.00 M2.
DISTRIBUCIÓN SEGUNDO PISO	La planta del segundo piso del club house, con área construida 370.00M2. Las plantas de segundo piso de las 48 unidades de viviendas. Área construida segundo piso 3.920 M2.
	Área construida segundo piso: 4.290.00 M2.
DESCRIPCIÓN DE LAS TIPOLOGIAS	Las unidades privadas están identifican así: Casa tipo-1: Son 40 unidades de viviendas, desarrolladas en un lote con un área de 193.60 M2 distribuidas de la siguiente manera: Piso 1 , un parqueadero, terraza recibo, hall acceso, sala, comedor, cocina, labores y un baño auxiliar y patio. Área construida, 47.00 M2. Piso 2 , contiene, hall, terraza balcón, tres (3) alcobas, dos baños y área para equipos de AA, área construida de 70.00 M2. Total, área de la casa tipo-1= 117.00M2.
	Casa Tipo 2, Son 8 unidades de viviendas, desarrolladas en un lote con un área de 387.20 M2. contienen; Piso1 , terraza, depósito, área para dos parqueaderos, escalera, sala, comedor, cocina, labores, servicio, baño servicio, patio, estudio y baño auxiliar, área construida 95.00 M2. Piso 2 , contiene, estar de alcobas, cuatro (4) alcobas y cuatro baños, un vestier, dos terrazas y dos áreas para equipos de AA, área construida de 140.00 M2. Total área de la casa tipo-2= 235.00M2.
ÁREAS TOTAL CONSTRUIDAS	Área construida del proyecto: 7.300.00 M2.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	2.97% equivalente a 3.010.00 M2.



Artículo tercero: reconocer como directora de la construcción a la ingeniera civil **MARIA ALEJANDRA PEREZ AMADO**, con matrícula profesional vigente 13202-293090, como arquitecto proyectista a **JORGE DEL CASTILLO SCHIFFINO**, con matrícula profesional vigente A13182002-9103011, como diseñador estructural y de elementos no estructurales al ingeniero civil **JORGE DEL CASTILLO YANCES**, con matrícula profesional vigente 13000-00581, como geotecnista al ingeniero civil **CESAR HUMBERTO PEREIRA CRESPO**, con matrícula profesional vigente 13000-00725, como topógrafo a **ÁLVARO ANTONIO MONTIEL MEJÍA**, con matrícula profesional vigente 01-19624 y como supervisor técnico a el ingeniero civil **JOSE MIGUEL PALOMINO SEPULVEDA**, con matrícula profesional vigente 13202-307961, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Parágrafo: reconocer como revisor independiente de los diseños estructurales al ingeniero civil **RICARDO ALFONSO PALOMINO NIEVES**, con matrícula profesional vigente 13202-094480, 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 2**, 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 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, 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 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 2 SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL
URBANA 2 DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE
PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y
EJECUTORIADO EL

09 ABR. 2025

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

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano N°2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT: 13001-2-24-0179

Proyecto:
Luis Gustavo Toloza 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



13001-2-24-0179

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0179
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0106-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: SI
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: SI
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-06-28
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-03-21
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-04-09

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: CONSTRUCCION
OBRA NUEVA / 36 meses

Vigencia: 36 meses
Hasta: 2028-04-9

Usos aprobados

VIVIENDA - NO VIS
Unidades de Uso: 48

Usos de parqueadero

PARQUEADEROS PRIVADOS
Unidades de parqueadero: 56

Titulares

PROMOTORA FORESTA S.A.S.
Nit
901559301

Inmuebles

Pedio: SUB-URBANO
Matricula: 060-178336
Chip - C. Catas.: 000100020508000
Dirección: CORREGIMIENTO DE PUNTA CANOA, DENOMINADO "CAROLINA LO A"
Area: 101086.65 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 17
Planos Arquitectonicos: 29
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