

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, y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0278 de fecha 19 de noviembre de 2024, las sociedades **NOVUS CIVITAS SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.410.260-2 y **NEO DOMUS, SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.407.235-7, representadas legalmente por el señor **RAFAEL SIMÓN DEL CASTILLO TRUCCO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°79.155.962 de Bogotá D.C., esta última que actúa en calidad de apoderada general según Escritura Pública N°722 de 12 de octubre de 2017 de la **EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.124.007-9, autorizan a la sociedad **ESTUARIO S.A.S.**, identificada con NIT 901.038.449-6, representada legalmente por el señor **EDUARDO SARAVIA CALDERON**, identificado con cedula de ciudadanía N° 19.136.031, sociedades que actúan en calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ESTUARIO**, identificado con NIT 830.053.812-2, para que solicite licencia de construcción de la modalidad de obra nueva, sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-14 R.P.H. Lote 1, Parcela 4, proyecto residencial multifamiliar "Estuarios" – Lote 63, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°3470 de 29 de agosto de 2019, suscrita en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria 060-334925 (folio de mayor extensión).

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. localizado en la Parcelación Serena del Mar, contenida en la Resolución N°0112 de 11 de abril de 2017 emanada de esta Curaduría Urbana. Que, estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta curaduría urbana, se verificó que la solicitud es de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de una edificación de uso residencial en un piso más sótano.

Que el Decreto 1077 de 2015 del 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 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.



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 – 23

(+57) (605) 6654912

PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb www.curaduria2cartagena.com

Página 1 de 11

Vigilado por



Superintendencia de Notariado y Registro

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 requirieren 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 4º y 6º 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 del 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.



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23

(+57) (605) 6654912

PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb

Página 2 de 11

Vigilado por



Superintendencia de
Notariado y Registro

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 en cumplimiento del parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 del 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 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 356 del Decreto 0977 de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial, el urbanizador Empresa de Desarrollo Serena del Mar, aporto oficio suscrito por el señor Rafael Simón del Castillo, mediante el cual informan a esta Curaduría Urbana la reglamentación interna del proyecto de parcelación.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 1796 de 2016, se informó a través de oficio 2-2024-2515 de fecha 19 de noviembre de 2024 según consta en guía 2679742600965 de la empresa de correo certificado Certipostal, a la Inspección de Policía Rural de La Boquilla, que pertenece a la Localidad 2 - 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.



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23

PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb

(+57) (605) 6654912

www.curaduria2cartagena.com

Página 3 de 11

Vigilado por

Superintendencia de
Notariado y Registro

Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

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 y diseñador de elementos no estructurales al ingeniero civil **RICARDO GARNICA CAMELO**, identificado con matrícula profesional vigente 25202-78642, como arquitecto proyectista a **FAUSTO GIOVANNY FABARA HERNÁNDEZ**, identificado con matrícula profesional vigente A25031998-79246683, como diseñador estructural al ingeniero civil **LEONARDO OSPINA SERRANO**, identificado con matrícula profesional vigente 25202-160214 y como geotecnista al ingeniero civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, identificado con matrícula profesional vigente 25202-20489 conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

Que el ingeniero civil revisor de estructuras de esta Curaduría urbana constató mediante la revisión de los planos estructurales, memorias de cálculo estructural y estudio de suelos que el proyecto radicado bajo el número 13001-2-24-0278 consiste en la construcción de edificación de uso residencial en un piso más sótano; que dicho proyecto cumple con las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente 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 se acreditó la idoneidad y experiencia de los profesionales responsables mediante la presentación de sus respectivas matrículas profesionales y de las copias de las certificaciones o constancias a las que hace referencia el numeral 6 del artículo 1 de la Resolución N°1025 de 2021.
- 3) Que consultados los registros del COPNIA (Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura) y del CPNA (Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares), 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.



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23

(+57) (605) 6654912

PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb

www.curaduria2cartagena.com

Página 4 de 11

Vigilado por

Superintendencia de
Notariado y Registro

- 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 veintiséis (26) planos, cuyo sistema de resistencia de fuerzas horizontales y cargas verticales lo componen cimentaciones profundas con pilotes, 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 con 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 28MPa y acero de refuerzo de 420MPa, 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 del 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. 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,

R E S U E L V E:

Artículo primero: conceder licencia de construcción de la modalidad de obra nueva, sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-14 R.P.H. Lote 1, Parcela 4, proyecto residencial multifamiliar "Estuarios" – Lote 63, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°3470 de 29 de agosto de 2019, suscrita en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria 060-334925 (folio de mayor extensión), a favor del las sociedades **NOVUS CIVITAS SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.410.260-2 y **NEO DOMUS, SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.407.235-7, representadas legalmente por el señor **RAFAEL SIMÓN DEL CASTILLO TRUCCO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°79.155.962 de Bogotá D.C., esta última que actúa en calidad de apoderada general según Escritura Pública



N°722 de 12 de octubre de 2017 de la **EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con NIT 900.124.007-9, autorizan a la sociedad **ESTUARIO S.A.S.**, identificada con NIT 901.038.449-6, representada legalmente por el señor **EDUARDO SARAVIA CALDERON**, identificado con cedula de ciudadanía N° 19.136.031, sociedades que actúan en calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ESTUARIO**, identificado con NIT 830.053.812-2.

Artículo segundo: aprobar siete (7) planos arquitectónicos contentivos del proyecto que se autoriza, identificados como **Plano N° A-000**: implantación, coordenadas y corte general. **Plano N° A-000A**: localización y cuadro de áreas. **Plano N° A-001**: planta del primer piso, planta, cuarto de máquinas y cuadro de áreas. **Plano N° A-002**: planta de cubierta. **Plano N° A-050**: fachada lateral A, fachada lateral B, fachada C, fachada D y fachada E. **Plano N° A-051**: fachada F y fachada G. **Plano N° A-060**: corte A, corte B, corte C y corte D, elaborados y firmados por el arquitecto **FAUSTO GIOVANNY FABARA HERNÁNDEZ**, identificado con matrícula profesional vigente A25031998-79246683. Aprobar el diseño estructural en veintiséis (26) planos identificados así: PLANO E01: índice; PLANO E02: planta localización de pilotes; PLANO E03: Planta localización de datos; PLANO E04: Planta localización de columnas y muros; PLANO E05: planta piso 1; PLANO E06: planta de cubierta; PLANO E07: planta de sobre cubierta; PLANO E08: cortes generales; PLANO E09: cortes generales 2; PLANO E-10: detalle piscina; PLANO E11: detalle cuarto técnico; PLANO E-12: detalle cuarto técnico; PLANO E-13: despiece de datos; PLANO E-13A: despiece de datos; PLANO E-14: despiece de pilotes; PLANO E-15: despiece de columnas; PLANO E-16: Despiece de columnas; PLANO E-17: despiece de vigas piso 1; PLANO E-18: despiece de vigas y viguetas piso 1; PLANO E-19: despiece de vigas de cubierta; PLANO E-20: despiece de vigas y viguetas de cubierta y sobre cubierta; PLANO E-21: despiece de vigas de cuarto técnico; PLANO E-22: detalle de alero; PLANO E-23: despiece de refuerzo de alero; PLANO E-24: elementos no estructurales; PLANO E-25: elementos no estructurales; elaborados y firmados por el diseñador estructural ingeniero civil **LEONARDO OSPINA SERRANO**, identificado con matrícula profesional vigente 25202-160214, 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 una edificación de un piso más sótano de uso residencial localizada en el proyecto denominado "Estuario" localizado en la Parcelación Serena del Mar, la edificación esta distribuida así:

**EDIFICACIÓN APROBADA
(UNIDAD PRIVADA LOTE N° 63 DEL CONDOMINIO)**



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23 (+57) (605) 6654912

PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb www.curaduria2cartagena.com

Página 6 de 11

Vigilado por



Superintendencia de
Notariado y Registro

USO DE LA EDIFICACIÓN	Residencial multifamiliar – altura un piso más sótano
ÁREA DEL PREDIO	1.681,68m ²
FRENTE DEL PREDIO	Vía interna del condominio de 15,15ml
AIISLAMIENTOS	Antejardín – vía interna del condominio de 5.00ml Posterior – 10,00ml Lateral izquierdo de 5,00ml, lateral derecho de 2,00ml
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	446,68m²
DISTRIBUCIÓN SOTANO	Tanque de equilibrio y cuarto de máquinas. Área construida sótano: 17,50m²
DISTRIBUCIÓN PRIMER PISO	Cuarto de aire acondicionado, deposito, dos estacionamientos, alcoba de servicio con baño, despensas, ropa, cocina, comedor, sala, baño social, baño piscina, piscina, jacuzzi y escalera para bajar a cuarto de máquinas, tres alcobas, tres vestidores, tres baños y estar alcobas
ÍNDICE DE OCUPACIÓN DE LA CASA N° 63	Área construida primer piso: 429,18m² 26% (equivalente a 429,18m ² , el reglamento de propiedad horizontal exige 40%)
ÍNDICE DE OCUPACION DE ESTUARIOS	1,63% (equivalente a 3.969,96m ² , el reglamento de propiedad horizontal permite hasta 40%)

Artículo tercero: reconocer como director de la construcción y diseñador de elementos no estructurales al ingeniero civil **RICARDO GARNICA CAMELO**, identificado con matrícula profesional vigente 25202-78642, como arquitecto proyectista a **FAUSTO GIOVANNY FABARA HERNÁNDEZ**, identificado con matrícula profesional vigente A25031998-79246683, como diseñador estructural al ingeniero civil **LEONARDO OSPINA SERRANO**, identificado con matrícula profesional vigente 25202-160214 y como geotecnista al ingeniero civil **LEONARDO OSPINA SERRANO**, identificado con matrícula profesional vigente 25202-160214 conforme lo establece la ley 400 de 1997 y 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. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- III. 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.
- IV. 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.
- V. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- VI. 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.
- VII. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquél 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.
- VIII. 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 6º 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.
- IX. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23

(+57) (605) 6654912

PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb

Página 8 de 11

Vigilado por



Superintendencia de
Notariado y Registro

RESOLUCIÓN N°0144 DE 25 DE ABRIL DE 2025

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad obra nueva, sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-14 R.P.H. Lote 1, Parcela 4, proyecto residencial multifamiliar "Estuarios" – Lote 63.

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.

- X. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- XI. 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.
- XII. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- XIII. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- XIV. 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.
- 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. Dotar de equipos de detección y sistema hidráulico de protección contra incendio (artículo 102 del acuerdo 45 de 1989).
- XVI. A colocar mallas protectoras hacia los predios colindantes y el espacio público para evitar que la caída de escombro pueda ocasionar accidentes a las personas o daños materiales a los inmuebles vecinos e impida la emisión al aire de material particulado.
- XVII. 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.
- XVIII. 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.
- XIX. A comunicar a la **INSPECCIÓN DE POLICÍA RURAL DE LA BOQUILLA, 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



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23 (+57) (605) 6654912

✉ PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb ➔ www.curaduria2cartagena.com

Página 9 de 11

Vigilado por



Superintendencia de
Notariado y Registro

corresponda a la administración Distrital. (Artículo 350 y 355 del Decreto 0977 de 2001).

- XX. 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 medias 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



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez R.P.H. Lote 1, Parcela 4, proyecto residencial multifamiliar "Estuarios" – Lote 63.

RESOLUCIÓN N°0144 DE 25 DE ABRIL DE 2025
Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad obra nueva, sobre predio ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-14

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 2º del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo décimo: 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

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT: 13001-2-24-0278

Proyectó:
Luis Gustavo Toloza Capataz

CURADURIA SURTIDO EL TRÁMITE LEGAL
URBANA 2 DE NOTIFICACIÓN SIN QUE SE
PRESENTARAN RECURSOS, EL PRESENTE ACTO
ADMINISTRATIVO QUEDA EN FIRME Y
EJECUTORIADO EL
21 MAYO 2025
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 C.P.A.C.A.



CENTRO, CALLE DEL CANDILEJO, CRA 6 No 33 - 23

(+57) (605) 6654912

✉ PQRSD: cu2.siadoc.co/SiadocWeb ➔ www.curaduria2cartagena.com

Página 11 de 11

Vigilado por



Superintendencia de
Notariado y Registro

INFORMACION GENERAL

Nombre Curaduria: 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 Bolívar



13001-2-24-0278

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0278
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0144-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: SI
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: SI
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-11-19
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-04-25
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: 1

Usos de parqueadero

PARQUEADEROS PRIVADOS
Unidades de parqueadero: 2

Titulares

NOVUS CIVITAS SUCURSAL COLOMBIA
Nit
900410260

EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA
Nit
900124007

Inmuebles

Predio: SUB-URBANO
Matricula: 060-334925
Chip - C. Catas.: -
Dirección: CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA, PARCELACIÓN SERENA DEL MAR, AGRUPACIÓN A-14
R.P.H. LOTE 1, PARCELA 4, PROYECTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR "ESTUARIOS" - LOTE 63
Area: 1681.68 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 26
Planos Arquitectonicos: 7
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