

Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

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 Ley 019 de 2012, Decreto 0977 de 2001, Acuerdo 14 de 1994, Circular 01 de 2008 y demás normas concordantes vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-24-0170, la sociedad **ZINNIA CONDOMINIOS S.A.S**; identificada con NIT 900978853-8, representada legalmente por el señor **LUIS FERNANDO MEJIA BOTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°73.091.621 de Cartagena, sociedad Fideicomitente dentro del Fideicomiso ZINNIA – Fiduciaria Bogotá S.A, identificado con NIT 830.055.897-7, solicita licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2b del proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 1, Lote Etapa 2, Lote Etapa 3, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°4595 de 04 de Octubre de 2018, suscrita en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria N°060-324655, 060-324656, 060-324657, los cuales se segregaron del predio identificado con matrícula inmobiliaria 060-315499 y referencia catastral matriz 000100024911000. (Lote 1 – 000100024679881), (Lote 2 – 000100024680881) y (Lote 3 – 000100024681881).

Que revisado la localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado según plano de Uso del Suelo P. F. R. 3B de 3 en suelo Suburbano y estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta Curaduría, que el predio cuanta con Licencia de Parcelación, Resolución N°0125 de 2015, emanada de la Curaduría Urbana N°1 de Cartagena. Y estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta Curaduría, se verifico que la solicitud es licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A del proyecto multifamiliar "Zinnia Club House" en cinco (5) pisos más altílo.

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".

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:



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

"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 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 en cumplimiento del párrafo 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 de 2015 expedido 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 no tener vecinos colindantes.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 1796 de 2016, se informó a través de oficio 2-2024-1440 de fecha 02 de julio de 2024, se remitió al correo electrónico de la Inspección de Policía de la Boquilla, que pertenece a la Localidad 2, autoridad para ejercer el control urbanístico de la presente solicitud a fin de que estos



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

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 **HUGO ROMERO MARTINEZ**, con matrícula profesional 13202101229, como arquitecto proyectista a **CARLOS ENRIQUE DIAZ ORTIZ**, con matrícula profesional vigente N°25700-51023, como diseñador estructural al Ingeniero Civil **JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA**, con matrícula profesional N°2520243302, como geotecnista al ingeniero civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, con matrícula profesional N°25202220489 y como Supervisor Técnico al ingeniero civil **FRANK DAVID COGOLLO ACOSTA** con matrícula profesional N° 22202099217, 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 **ALFONSO NIEVES GUERRERO**, con matrícula profesional vigente N°13202-47438, 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, 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 13001-2-24-0170, el cual consiste en la construcción de dos edificaciones de cinco pisos más altillo para uso residencial multifamiliar, 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 **ALFONSO URIBE SARDIÑA** con matrícula profesional de ingeniero civil No 2520220489 Diseñador de Estructuras a **JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA**, con matrícula profesional de ingeniero civil No 2520243302, revisor independiente a **ALFONSO NIEVES GUERRERO** con matrícula profesional ingeniero civil no. 1320247438 y supervisor técnico a **FRANK DAVID COGOLLO ACOSTA** con matrícula



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

profesional no. 22202099217, los cuales acreditaron su idoneidad y experiencia mediante la presentación de copia de sus respectivas matriculas profesionales

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 62 planos, y los cuales contienen el diseño de la estructura de una edificación de cinco pisos más altillo para uso residencial, cuyo sistema de resistencia de fuerzas horizontales y cargas verticales lo componen muros estructurales, 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 losa de cimentación 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 24.5 Mpa y acero de refuerzo de 420 Mpa los cuales se encuentran dentro de los materiales propuestos por la ley 400 de 1997.



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

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, expedidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 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 de la etapa 2A del proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 1, Lote Etapa 2, Lote Etapa 3, cuya cabidas, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°4595 de 04 de Octubre de 2018, suscrita en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria N°060-324655, 060-324656, 060-324657, los cuales se segregaron del predio identificado con matrícula inmobiliaria 060-315499 y referencia catastral matriz 000100024911000. (Lote 1 – 000100024679881), (Lote 2 – 000100024680881) y (Lote 3 – 000100024681881), a favor de la sociedad **ZINNIA CONDOMINIOS S.A.S;** identificada con NIT 900978853-8, representada legalmente por el señor **LUIS FERNANDO MEJIA BOTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°73.091.621 de Cartagena, sociedad Fideicomitente dentro del Fideicomiso ZINNIA – Fiduciaria Bogotá S.A, identificado con NIT 830.055.897-7.

Artículo segundo: aprobar once (11) planos arquitectónicos contentivos del proyecto que se autoriza, identificados como **Plano N° 01:** Localización general. **Plano N° 02:** planta general del proyecto urbanístico, cuadro de coordenadas y cuadro de áreas. **Plano N° 03:** planta del primer. **Plano N°04:** planta piso tipo del piso 2 al piso 5. **Plano N° 05:** planta altillo. **Plano N°06:** planta de cubierta. **Plano N°07:** corte B-B. **Plano N° 08:** fachada posterior. **Plano N°09:** fachada acceso. **Plano N°10:** fachada lateral derecha. **Plano N° 11:** fachada lateral izquierda, elaborados y firmados por el arquitecto **CARLOS ENRIQUE DIAZ ORTIZ**, con matrícula profesional vigente N°25700-51023 y Aprobar el diseño estructural en 62 planos, identificados en su rótulo por las notaciones y contenidos, así: **PLANO E-01:** índice de planos y especificaciones; **PLANO E-02:** planta de localización de muros piso 1; **PLANO E-03:** planta de localización de



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

muros pisos 2 a 5; PLANO E-04: planta de localización de muros altillo; PLANO E-05: cimentación planta de piso 1; PLANO E-06: detalles de despieces; PLANO E-07: despieces vigas de cimentación; PLANO E-08: despiece vigas de cimentación; PLANO E-09: despiece vigas de cimentación; PLANO E-10: despiece vigas de cimentación; PLANO E-11: despiece vigas de cimentación; PLANO E-12: detalle de muros de concreto; PLANO E-13: detalles de muros de concreto; PLANO E-14: despiece de muros de concreto; PLANO E-15: despiece de muros de concreto; PLANO E-16: despiece de muros de concreto; PLANO E-17: despiece de muros de concreto; PLANO E-18: despiece de muros de concreto; PLANO E-19: despiece de muros de concreto; PLANO E-20: despiece de muros de concreto; PLANO E-21: despiece de muros de concreto; PLANO E-21A: despiece de muros de concreto; PLANO E-22: despiece de muros de concreto; PLANO E-23: despiece de muros de concreto; PLANO E-24: despiece de muros de concreto; PLANO E-25: despiece de muros de concreto; PLANO E-26: despiece de muros de concreto; PLANO E-27: despiece de muros de concreto; PLANO E-28: despiece de muros de concreto; PLANO E-29: despiece de muros de concreto; PLANO E-30: despiece de muros de concreto; PLANO E-31: despiece de muros de concreto; PLANO E-32: despiece de muros de concreto; PLANO E-33: despiece de muros de concreto; PLANO E-34: despiece de muros de concreto; PLANO E-35: despiece de muros de concreto; PLANO E-36: despiece de muros de concreto; PLANO E-37: despiece de muros de concreto; PLANO E-38: despiece de muros de concreto; PLANO E-39: despiece de muros de concreto; PLANO E-40: corte a-a, detalles parapeto; PLANO E-41: despiece foso ascensor y detalles de pases; PLANO E-42: despiece de escaleras; PLANO E-43: planta de piso 2; PLANO E-44: planta de refuerzo de piso 2; PLANO E-45: planta de piso tipo (3,4 y 5); PLANO E-46: planta de refuerzo piso tipo (3,4 y 5); PLANO E-47: planta de altillo; PLANO E-48: planta de refuerzo altillo; PLANO E-49: detalles típicos de placas; PLANO E-50: detalles típicos de placas; PLANO E-51: planta de cubierta; PLANO E-52: detalle de cubierta; PLANO E-53: detalles de mampostería; PLANO E-54: cuadro despiece refuerzo vertical, muros mampostería; PLANO E-55: detalle refuerzo vertical ladrillo gran formato; PLANO E-57: planta de refuerzo vertical muros piso 1 a 2; PLANO E-58: planta de refuerzo vertical muros piso 2 a altillo; PLANO E-59: planta de refuerzo vertical muros piso altillo a cubierta; PLANO E-60: despiece de vigas y dinteles; PLANO E-61: despiece de vigas y dinteles; PLANO E-62: despiece de vigas y dinteles; elaborados y firmados por el ingeniero civil **JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA**, con matrícula profesional N°2520243302, 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 uso residencial multifamiliar en cinco



RESOLUCIÓN N°0149 DE 05 DE MAYO DE 2025
Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

pisos más altillo, correspondiente a la etapa 2A del proyecto denominado "Zinnia Club House", localizado en la Parcelación Serena del Mar:

EDIFICACIÓN APROBADA	
USO DE LA EDIFICACIÓN	Multifamiliar – cinco pisos más altillo
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	40.884,16M2
AREA LOTE ETAPA 2A	18.134,29 M2
FRENTE DEL PREDIO	Vía local de la parcelación Serena del Mar mide 282,55ML
AISLAMIENTOS	Retiro de antejardín sobre vía local de 8,70ML
	Retiro lateral derecho de 3,50ML
	Retiro Lateral izquierdo de 3,50ML.
	Retiro posterior de 8,00ML
ETAPA 2A (Torre N°7 – 43 Apartamentos)	La torre N°7, se desarrolla en cinco pisos más altillo donde se localizan 43 apartamentos, 43 estacionamientos de los cuales uno es para persona con movilidad reducida. La torre se distribuye así: Piso 1° al 5° cada piso contiene: escalera, ascensor, circulación. Tres (03) apartamentos tipo 1 de tres alcobas, con área construida de 93,52M2. Un (01) apartamento tipo 2 de dos alcobas, con área construida de 76,20M2. Altillio contiene escalera, ascensor, circulación. Tres (03) apartamentos tipo 3 de una alcoba, con área construida de 83,96M2. Un (01) apartamento tipo 4 de una alcoba, con área construida de 61,74M2.
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	2.446,62M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	8,71% equivalente a un área de 3.560,31M2, el cual cumple con el índice máximo asignando por el parcelador que debe ser 16%.

Artículo tercero: reconocer como director de la construcción al ingeniero civil **HUGO ROMERO MARTINEZ**, con matrícula profesional 13202101229, como arquitecto proyectista a **CARLOS ENRIQUE DIAZ ORTIZ**, con matrícula profesional vigente N°25700-51023, como diseñador estructural al Ingeniero Civil **JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA**, con matrícula profesional N°2520243302, como geotecnista al ingeniero civil **ALFONSO URIBE SARDIÑA**, con matrícula profesional N°25202220489 y como Supervisor Técnico al ingeniero civil **FRANK DAVID COGOLLO ACOSTA** con



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

matrícula profesional N° 22202099217, 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 **ALFONSO NIEVES GUERRERO**, con matrícula profesional vigente N°13202-47438, 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

Artículo cuarto: la vigencia de esta licencia urbanística es de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. En caso de requerir prórroga, el titular de esta decisión, deberá solicitarla a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado (artículo 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

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 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 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



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

- 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 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.
- 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 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.
- IX. 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.
- 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.



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

- 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 escombros 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 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 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.

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,



Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 2A, correspondiente al proyecto multifamiliar "Zinnia Club House", ubicado en la Boquilla, Parcelación Serena del Mar, Agrupación A-19 R.P.H. Lote 2- Proyecto Zinnia, Lote Etapa 2.

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 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

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 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT: 13001-2-24-0170

Proyectó:
Luis Gustavo Toloza Capataz

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
20 JUN. 2025
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 87 C.P.A.C.A.



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



13001-2-24-0170

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-24-0170
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0149-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: SI
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: SI
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2024-06-26
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-05-05
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-06-20

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: CONSTRUCCION
OBRA NUEVA / 36 meses

Vigencia: 36 meses
Hasta: 2028-06-20

Usos aprobados

VIVIENDA - NO VIS
Unidades de Uso: 43

Usos de parqueadero

PARQUEADEROS PRIVADOS
Unidades de parqueadero: 43

Titulares

ZINNIA CONDOMINIO S.A.S
Nit
900978853

Inmuebles

Pedio: SUB-URBANO
Matricula: 060-315499
Chip - C. Catas.: 000100024911000
Dirección: LA BOQUILLA, PARCELACIÓN SERENA DEL MAR, AGRUPACIÓN A-19 R.P.H. LOTE 2-
PROYECTO ZINNIA, LOTE ETAPA 1, LOTE ETAPA 2, LOTE ETAPA 3
Area: 40884.16 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 62
Planos Arquitectonicos: 11
Planos Subdivisión:
Planos Urbanización:
Planos Parcelación:
Memorias de calculo: Si
Memorias de suelo: Si
Anexo: [Acto Administrativo](#)

Correcciones - Salvedades**Actos administrativos asociados**