

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, Circular 10 de Diciembre de 2013 y demás normas concordantes vigentes,
y

CONSIDERANDO:

Que mediante solicitud registrada con radicado 13001-2-25-0045 de fecha 10 de marzo de 2025, la sociedad **CONBONANZA S.A.S.**, identificada con NIT 900.451.666-4, representada legalmente por el señor **FELIPE ANDRÉS PRIETO ARBELÁEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N°79.939.305, sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO URBANIZACIÓN CAMINOS DEL CERRO**, identificado con NIT 830.053.700-6, solicita licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo, sobre el predio ubicado en el Corregimiento de Pasacaballo, Carrera 17 #18 - 80, sector La China Lote A, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°2108 de 01 de octubre de 2001, suscrita en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Cartagena de Indias, identificado con matrícula inmobiliaria 060-178232, 060-322835 y NuPre 130010900000000980017000000000 (090000980017000).

Que revisado el plano de localización se constató que el proyecto se encuentra ubicado según plano de Uso del Suelo P.F.U. 5D de 5 en actividad Residencial Tipo A por estar en el poblado de Pasacaballo. Y según plano de Tratamiento en Suelo Urbano y de Expansión P. F. U. 2D de 5 en Tratamiento Renovación Urbana 3. Que, estudiada la solicitud por el equipo interdisciplinario de esta curaduría urbana, se verificó que la solicitud es de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominado "*Parque Residencial Camino del Cerro*", localizado en Pasacaballos.

Que el Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentario de las licencias urbanísticas, indica en el artículo 2.2.6.1.1.4 las modalidades de licencia de urbanismo y en su numeral primero indica:

"1. Desarrollo. Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo".

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 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 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 urbanismo en la modalidad de desarrollo, 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 la Secretaria de Planeación Distrital mediante oficio AMC-OFI-0063890-2013 de fecha 15 de octubre de 2013, certifica el uso del suelo del predio identificado con referencia catastral N°09-00-0098-0017-000, el cual esta localizado en el centro poblado de Pasacaballos del Distrito de Cartagena, área indicada y delimitada gráficamente en el Plano de clasificación de Suelo PFG 1B/5, el cual hace parte de la cartografía oficial POT como Residencial Tipo A (RA)



- Acta de conexión de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado N°A_032_de 2023, proyecto Caminos del Cerro, cuya conexión se define así:

Conexión a la red de Acueducto: El proyecto se conectará a las redes locales de acueducto en Ø200mm (8" aproximadamente) de diámetro en Polietileno de Alta Densidad (PEAD), mediante Una (1) acometida de 110mm (4") diámetro nominal y Un (1) medidor general de 4" diámetro (nominal). Adicionalmente, los apartamentos se conectarán a las redes internas de cada torre mediante Dieciséis (16) medidores de ½" diámetro (nominal); por lo cual, se realizarán un total de Ciento cuarenta y cuatro (144) conexiones Residenciales.

Conexión a la red de Alcantarillado: La presente acta no incluye aprobación de conexión a las redes de alcantarillado, debido a que el proyecto se encuentra conectado a las redes operadas por Aguas de Cartagena S.A. E.S.P.

- Mediante Oficio de fecha 13 de septiembre de 2022, Surtigas E.S.P, informa que la urbanización Caminos del cerro fue Gasificada.

CERTIFICA QUE:

Nos permitimos informarle que en el mes de agosto 2022 Urbanización Caminos del Cerro se gasificó, así mismo se anillaron en la plataforma GIS 128 predios que pertenecen a la primera etapa del proyecto que incluyen las torres 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

- Mediante oficio de fecha 23 de diciembre de 2019, Electricaribe E.S.P, mediante expediente N°P92222019100046 informó:

Por medio de la presente nos permitimos informarle que se realizó la revisión procedimental de las instalaciones de enlace del proyecto eléctrico específico CAMINOS DEL CERRO para una carga de 525 KVA a 13.2 Kv radicado en nuestro sistema comercial con el expediente N° P92222019100046, y cuyo diseño fue presentado ante Electricaribe S.A. E.S.P por el ingeniero electricista JUAN FERNANDO HINCAPIE MONTOYA con Matrícula Profesional AN205- 36631; verificando que el diseño eléctrico revisado cumple con las especificaciones técnicas de la norma de Electricaribe S.A. E.S.P. desde la conexión hasta el punto de medida.

La responsabilidad del diseño eléctrico y el cumplimiento del reglamento técnico de las instalaciones eléctricas RETIE y el reglamento técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP, es del ingeniero proyectista quien firma la memoria y planos eléctricos del proyecto.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 1796 de 2016, se informó a través de oficio 2-2025-461 de fecha 11 de marzo de 2025 según consta en guía 2819280200965 de la empresa Certipostal a la Inspección de Policía de Pasacaballos, que pertenece a la Localidad 3, autoridad para ejercer el control urbanístico de la presente solicitud a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario.

Que al proyecto se le dio el trámite correspondiente y en él se designó a través del Formulario Único Nacional (F.U.N.) como urbanizador y arquitecto proyectista a **JUAN FRANCISCO PRIETO ARBELÁEZ**, con matrícula profesional vigente A165012011-79983317 y como topógrafo al ingeniero civil **JAVIER ANDRÉS TORAL PADILLA**, con matrícula profesional vigente 13202-380563, conforme lo establece la ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.



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 urbanización en la modalidad de desarrollo, sobre el predio ubicado en el Corregimiento de Pasacaballo, Carrera 17 #18 - 80, sector La China Lote A, cuya cabida, medidas y linderos están señalados en la Escritura Pública N°2108 de 01 de octubre de 2001, suscrita en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Cartagena de Indias, identificado con matrícula inmobiliaria 060-178232, 060-322835 y NuPre 130010900000000980017000000000 (090000980017000), a favor de la sociedad **CONBONANZA S.A.S.**, identificada con NIT 900.451.666-4, representada legalmente por el señor **FELIPE ANDRÉS PRIETO ARBELÁEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía N°79.939.305, sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO URBANIZACIÓN CAMINOS DEL CERRO**, identificado con NIT 830.053.700-6.

Artículo segundo: aprobar cinco (5) planos arquitectónicos contentivos del proyecto que se autoriza, identificados como **Plano 1.0**, Lote general y localización. **Plano 1.01**, planta general del urbanismo y cuadro de áreas de Cesiones. **Plano 1.02**, plano de áreas de cesiones. **Plano 1.03**, áreas de cesiones. **Plano 1.04**, áreas privadas, elaborados y firmados por el arquitecto **JUAN FRANCISCO PRIETO ARBELÁEZ**, con matrícula profesional vigente A165012011-79983317, correspondientes al urbanismo cuya ejecución se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella.

Parágrafo. Aprobar las obras de urbanización en la modalidad de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominado "*Parque Residencial Camino del Cerro*", localizado en el Corregimiento de Pasacaballos, la cual se describe así:



Arq. Guillermo Mendoza Jiménez

CUADRO DE AREAS GENERALES	m2	%
AREA NETA URBANIZABLE	35000.00	100.00%
VÍAS	4133.31	11.81%
EQUIPAMIENTO COMUNAL	2800.00	8.00%
VÍAS Y EQUIPAMIENTO	6933.31	19.81%
ZONA VERDE Y PARQUE A	6401.33	18.29%
ZONA VERDE Y PARQUE B	493.76	1.41%
ZONA VERDE Y PARQUE C	1531.14	4.37%
ZONA VERDE	8426.23	24.07%
CESION VÍAS Y EQUIPAMIENTO + ZONA VERDE	15359.54	43.88%
AREA UTIL	19640.46	56.12%
MANZANA 1	1286.16	3.67%
MANZANA 2	2666.37	7.62%
MANZANA 3	1543.31	4.41%
MANZANA 4	1394.90	3.99%
MANZANA 5	1533.22	4.38%
MANZANA 6	1307.33	3.74%
MANZANA 7	1334.79	3.81%
MANZANA 8	1600.21	4.57%
MANZANA 9	1373.26	3.92%
MANZANA 10	1598.34	4.57%
MANZANA 11	2698.21	7.71%
COMERCIAL	1304.36	3.73%

Artículo tercero: reconocer como urbanizador y arquitecto proyectista a **JUAN FRANCISCO PRIETO ARBELÁEZ**, con matrícula profesional vigente A165012011-79983317 y como topógrafo al ingeniero civil **JAVIER ANDRÉS TORAL PADILLA**, con matrícula profesional vigente 13202-380563, 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, 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. 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. 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.
- VI. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- VII. 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.
- VIII. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- IX. 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.
- X. 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.
- XI. 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.



- XII. 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.
- XIII. A comunicar a la **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE PASACABALLOS, PERTENECIENTE A LA LOCALIDAD 3**, 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).
- XIV. 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, turísticos o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).

Artículo octavo: que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La licencia recae sobre el inmueble y produce todos sus efectos aun cuando



sea enajenado. Lo anterior conforme al inciso 2° del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo noveno: contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta curaduría urbana y apelación ante la Oficina de Planeación Distrital, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto administrativo, los cuales serán presentados ante esta Curaduría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMÉNEZ
Curador Urbano Nro. 2 de Cartagena de Indias
Rad. MVCT-113001-2-25-0045

Proyecto:
Luis Gustavo Toloza Capataz

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

27 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



13001-2-25-0045

RADICACIÓN DEL PROYECTO

NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 13001-2-25-0045
NÚMERO DE ACTO ADMINISTRATIVO: 0169-2025
REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: NO
REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLE: NO
FECHA DE RADICACIÓN LEGAL Y EN DEBIDA FORMA:: 2025-03-10
FECHA DE EXPEDICIÓN: 2025-05-13
FECHA DE EJECUTORIA: 2025-06-27

OBSERVACION DE LA LICENCIA:

Tipo de autorización

Tipo: URBANIZACION
Lotes resultantes: 12
No se ha asociado modalidad

Usos aprobados

VIVIENDA - VIS
Unidades de Uso: 11

COMERCIO
Unidades de Uso: 1

Usos de parqueadero

NO APLICA
Unidades de parqueadero: 0

Titulares

CONBONANZA S.A.S.
Nit
900451666

Inmuebles

Predio: URBANO
Matricula: 060-178232
Chip - C. Catas.: 090000980017000
Dirección: Carrera 17 # 18 - 80 /
Area: 25927.00 Metros

Predio: URBANO
Matricula: 060-322835
Chip - C. Catas.: 090000980017000
Dirección: Carrera 17 # 18 - 80 /
Area: 13837.90 Metros

Descripción de la licencia

Planos Estructurales: 0
Planos Arquitectonicos: 0
Planos Subdivisión: 0
Planos Urbanización: 5
Planos Parcelación: 0
Memorias de calculo: No
Memorias de suelo: No
Anexo: [Acto Administrativo](#)

Correcciones - Salvedades

Actos administrativos asociados