

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0083 / 13 FEB 2025

**Por la cual se modifica la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 0788 de diciembre 02 de 2021, modificada mediante Resolución L-13001-1-23-0384 de junio 28 de 2023**

Radicado 13001-1-24-0807

El Curador Urbano No. 1 de Cartagena, Leopoldo Villadiego Coneo, en uso de las facultades que le confiere la Ley 388 de 1997, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 1077 de 2015, por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda Ciudad y Territorio, modificado por el Decreto 1783 de 2021, y

### CONSIDERANDO

Que el señor Rolando Bechara Castilla, identificado con cédula de ciudadanía 6.870.495, actuando en calidad de apoderado de María Fátima Bechara Castilla, identificada con cédula de ciudadanía 34.968.722, representante legal de la Universidad del Sinú – Elías Bechara Zainum<sup>1</sup>, radicó ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional diligenciado para obtener modificación de la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 0788 de diciembre 02 de 2021, modificada mediante Resolución L-13001-1-23-0384 de junio 28 de 2023, y revalidad mediante Resolución L-13001-1-24-755 de diciembre 26 de 2024.

Que mediante la Resolución 0788 de 2021, se otorgó licencia de construcción para desarrollar la modificación de la edificación adecuada mediante Resolución 0011 de enero 05 de 2018, en el lote ubicado en la Transversal 54 No. 30 729 del Barrio Zaragocilla – Urbanización El Country, registrado este con matrícula inmobiliaria 060-156587 y referencia catastral 01-03-0457-0521-000.

Que la modificación de licencia se encuentra definida en el párrafo del artículo 2.2.6.1.1.1. como la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Que modificación de licencia es procedente porque la Resolución 0788 de 2021 se encuentra vigente, en virtud de la revalidación que se le hiciese mediante Resolución L-13001-1-24-755 de diciembre 26 de 2024.

Que examinada la solicitud de modificación por parte del equipo interdisciplinario de esta Curaduría Urbana se tiene que la propuesta consiste aumento de altura de la edificación subiendo el nivel de la cubierta del cuarto piso quedando con una altura final de 26.30 ml y un área de 3386.81 m<sup>2</sup>.

Que al Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado y radicado bajo el número 13001-1-24-0807, el interesado anexó la documentación señalada en la Resolución 0462 de 2017<sup>2</sup>, modificada por la Resolución 1025 de 2021<sup>3</sup>, y en el mismo relaciona como profesionales responsables del proyecto a los siguientes:

<sup>1</sup> Identificada con Nit. 891000692-1, Institución de Educación Superior Privada, con personería jurídica reconocida mediante Resolución 12154 de 1977-10-27.

<sup>2</sup> "Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"

<sup>3</sup> "Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"



RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0083 / 13 FEB 2025

**Por la cual se modifica la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 0788 de diciembre 02 de 2021, modificada mediante Resolución L-13001-1-23-0384 de junio 28 de 2023**

**Radicado 13001-1-24-0807**

Juan Gonzalo Villa López, arquitecto con matrícula profesional vigente No. 05700-06943, como proyectista y director de la construcción.

José María Reyes Jiménez, ingeniero civil con matrícula profesional vigente número No. 13202-175607, como diseñador estructural.

Que el arquitecto revisor de esta Curaduría Urbana, describió el planteamiento arquitectónico y urbanístico de la modificación solicitada, constatando el cumplimiento de la reglamentación aplicable al proyecto, por su clasificación y uso en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural del Distrito de Cartagena<sup>4</sup>.

Que así mismo, revisada la documentación correspondiente por parte de la ingeniera civil del equipo interdisciplinario de esta Curaduría Urbana, se indicó:  
"La propuesta consiste en el desplazamiento de una cubierta a 10.00m más de altura, la cual se plantea en estructura metálica, compuesta por pórticos con cerchas no dúctiles con  $R_o=1.50$ .

Para aumentar la altura de la cubierta se plantean columnas tipo HEA apoyadas en las columnas existentes de concreto reforzado.

Hay una parte de la cubierta que es en losa con lámina colaborante con espesor total de torta de 0.12m y reforzada con malla electrosoldada de 8.5mm cada 0.15m en ambos sentidos.

La cercha existente se mantiene igual, el tipo de cubierta cambia de canaleta 90 a una más liviana.

Se hace revisión de toda la estructura con  $R_o=1.50$  y se concluye que todos los elementos estructurales tienen índice de esfuerzo menor a 1.

Los materiales están especificados en planos estructurales.

Requiere revisión estructural independiente porque pertenece al grupo de uso III.

#### ALCANCE DE LA REVISIÓN DE DISEÑOS ESTRUCTURALES

Avalúo de cargas utilizado	OK
Definición de los parámetros sísmicos	OK
Procedimiento del análisis estructural empleado	OK
Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura	OK
Procedimiento de diseño de los miembros estructurales	OK
Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales	OK
Revisión de los planos estructurales	OK
Contenido de las especificaciones y recomendaciones de construcción	OK
Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico	OK

La revisora estructural de oficio es Ingeniera civil con matrícula profesional vigente y experiencia mayor a 5 años en diseño estructural, estudios de postgrado en el área de estructuras, diferente

<sup>4</sup> Decreto 0977 de 2001, expedido por el Alcalde Mayor de Cartagena.



RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0083 / 13 FEB 2025

**Por la cual se modifica la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 0788 de diciembre 02 de 2021, modificada mediante Resolución L-13001-1-23-0384 de junio 28 de 2023**

Radicado 13001-1-24-0807

del diseñador estructural e independientemente laboral de él y del titular de la licencia y no incurre en ninguna de las causales de incompatibilidad previstas en el artículo 14 de la ley 1796 de 2016.

Artículo 14, Ley 1796 de 2016: Régimen de incompatibilidades: Los profesionales que realicen labores de revisión o supervisión técnica independiente de la construcción estarán sujetos al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrán actuar como tales:

1. Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.
2. Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.
3. Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
4. Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

El proyecto cuenta con 06 planos estructurales

Parámetros Sísmicos Generales.

La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva  $A_a=0.1$  y  $A_v=0.10$  el perfil de suelo es un tipo D con valor  $F_a=1.6$  y  $F_v=2.4$ , el grupo de uso con que se hizo el análisis fue III, con coeficiente de importancia de 1.25.

Concepto Estructural.

En las memorias de cálculo realizaron el análisis sísmico, cálculo de derivas, análisis de cargas y demás procedimientos de diseño de los elementos estructurales cumpliendo con los requisitos que exige el decreto 340 del 13 de febrero de 2012, normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente.

El revisor estructural constató que se cumplió con la totalidad de las normas exigidas por la ley 400 de 1997, la ley 1796 de 2016 y la NSR-10 en cuanto al diseño estructural de la edificación.

El revisor independiente cubrió el alcance y la metodología exigida por la resolución 0017 de 2017 en numeral 3.6.

Por lo anterior mencionado decimos que el proyecto estructural cumple con los requisitos de procedimiento de análisis y diseño de estructuras de concreto, para edificaciones, que estipula la norma NSR-10 en el título A, de cargas del Título B, de requisitos para estructuras de concreto de título C y F de estructuras metálicas.

La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de la NSR-10 y sus reglamentos, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. (Artículo 6° Ley 400 de 1997).

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co

Centro, Cra 32 N° 8-50 sector La Matuna Av. Venezuela.  
Edificio Banco de Colombia - piso 1



RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0083 / 13 FEB 2025

**Por la cual se modifica la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 0788 de diciembre 02 de 2021, modificada mediante Resolución L-13001-1-23-0384 de junio 28 de 2023**

Radicado 13001-1-24-0807

Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes. (Artículo 18 de la ley 400 de 1997, modificado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016)

El diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrán exigir supervisión técnica en edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o estudio geotécnico correspondiente. (Artículo 18 de la ley 400 de 1997, modificado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016)

El alcance mínimo que debe cubrir la supervisión técnica, así como los controles mínimos exigidos, están dados en el capítulo I.2 de NSR-10.

De acuerdo al artículo 20 de la ley 400 de 1997, las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad (grupos de uso III y IV), independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica independiente. (I.1.2.1.3 de NSR-10)

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento, la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia. (Artículo 6 de ley 1796 de 2016)

Las edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>) de área construida, deberán contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional particular independiente.

Cuando la edificación tenga menos de dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>) de área construida y se tramiten ampliaciones que sumadas al área de construcción del proyecto inicial alcancen los dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>), al solicitar la licencia de construcción en la modalidad de ampliación deberá presentarse la revisión independiente de los diseños estructurales.

Cuando un proyecto esté compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área construida deberá contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional independiente.

Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define A.2.5.1.4, que formen parte de un programa de cinco o más unidades de vivienda deberá contar con la revisión de los diseños estructurales por parte de un profesional independiente. (A-6.3 de NSR-10)

Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una

(300) 3824713

Info@curaduria1cartagena.com.co



RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0083 / 13 FEB 2025

**Por la cual se modifica la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 0788 de diciembre 02 de 2021, modificada mediante Resolución L-13001-1-23-0384 de junio 28 de 2023**

**Radicado 13001-1-24-0807**

*copia de estos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción. (Artículo 7 de la ley 400 de 1997).*

*La responsabilidad del cumplimiento del título J protección contra incendios y Requisitos complementarios del título K, recae en el profesional que figura como constructor responsable del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción. Según J.1.1.3 del decreto 926 del 19 de Marzo de 2010 NSR-10. Por tal razón el constructor debe de tomar las medidas necesarias para proteger la estructura y cumplir los requisitos que exige el título J."*

Que revisada la documentación y verificado el cumplimiento de la normatividad aplicable al proyecto desde el punto de vista jurídico, arquitectónico, urbanístico y estructural (en atención a las disposiciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10<sup>5</sup>), se tiene que es viable otorgar la modificación pretendida<sup>6</sup>.

Que dentro de esta actuación, adelantada con sujeción al procedimiento legal señalado en el Decreto 1077 de 2015 y normas concordantes, no se han constituido en parte los vecinos colindantes citados ni terceros interesados para presentar objeciones a la solicitud.

Por las razones expuestas, y con fundamento en los artículos citados, se

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: MODIFICAR** la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 0788 de diciembre 02 de 2021, modificada mediante Resolución L-13001-1-23-0384 de junio 28 de 2023, y revalidada mediante Resolución L-13001-1-24-755 de diciembre 26 de 2024, expedidas por esta Curaduría Urbana.

**SEGUNDO: APROBAR** los planos arquitectónicos del proyecto, examinados dentro del trámite de la actuación administrativa, que se describen de la siguiente forma:

MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 0384 DE 2024

SE AMPLIA LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN SUBIENDO EL NIVEL DE LA CUBIERTA DEL CUARTO PISO QUEDANDO CON UNA ALTURA FINAL DE 26.30 ML Y UN ÁREA DE 3386.81 M2

TODAS LAS AREAS Y RETIROS QUEDAN IGUAL A LA RESOLUCIÓN 0384 DE 2024

**TERCERO: RECONOCER** a los siguientes profesionales responsables:

Juan Gonzalo Villa López, arquitecto con matrícula profesional vigente No. 05700-06943, como proyectista y director de la construcción.

José María Reyes Jiménez, ingeniero civil con matrícula profesional vigente número No. 13202-175607, como diseñador estructural.

<sup>5</sup> Adoptado mediante el Decreto 926 de 2010.

<sup>6</sup> Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 20 del Decreto 1783 del 2021



RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

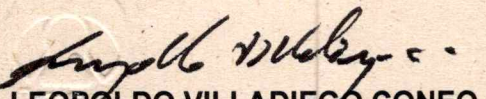
0083 / 13 FEB 2025

**Por la cual se modifica la licencia urbanística otorgada mediante Resolución 0788 de diciembre 02 de 2021, modificada mediante Resolución L-13001-1-23-0384 de junio 28 de 2023**

**Radicado 13001-1-24-0807**

**CUARTO:** El titular de la licencia y la vigencia de esta es la señalada en la Resolución 0788 de 2021, revalidada mediante Resolución L-13001-1-24-755 de diciembre 26 de 2024.

**QUINTO:** Contra esta resolución proceden los recursos<sup>7</sup> de reposición y apelación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El de apelación se surtirá ante la Secretaría de Planeación Distrital.

  
**LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO**  
Curador Urbano No. 1 de Cartagena

Proyectó: Daniel Acosta Alean

<sup>7</sup> Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 25 del Decreto 1783 del 2021.





CURADURIA URBANA  
Nº 1 - CARTAGENA  
Dr. Arq. Leopoldo Villadiego Coneo

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cartagena a los 17 Feb 2025

Se presentó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena

Hª Angélica Nunez con CC. 1.143.396.464

en su condición de Apostrada de Rolando

Bechara Castillo con el fin de notificarse del  
contenido de la Res 83-13-2-25, una vez

leído el contenido del mismo por el notificado, se procede  
a hacer entrega de una copia idéntica y gratuita.

EL NOTIFICADO

1.143.396.464

EL NOTIFICADOR

Remite al trámite de  
excepción

LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO  
CURADOR URBANO Nº 1 DE CARTAGENA

RAD: 13001-1-24-0807

SOLICITANTE: UNIVERSIDAD DEL SINÚ - ELÍAS BECHARA  
ZAINUM.

DIRECCION: TRANSV. 54 # 30-729 BARRIO ZARAGOCILLA - URB EL  
COUNTRY.

RESOLUCION Nº: RESOLUCION 0083 2025 2025-02-13

SOLICITUD: MODIFICACIÓN RES. 0788/2021, MODIFICADA MEDIANTE RES. 0384/2023

USOS:

RESPONSABLE: ARQ. JUAN VILLA LÓPEZ.

FECHA DE EJECUTORIA: 2025-02-18 DE CONFORMIDAD CON EL # 3  
DEL ARTÍCULO 87 DEL C.P.A.C.A

