

RESOLUCIÓN L-13001-1-25- **0140 / 10 MAR 2025**

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva**

**Uso: Residencial unifamiliar (VIS)**  
**Titular: Rosario del Carmen Rojas Mieles**

**Radicado 13001-1-24-0759**

El Curador Urbano No. 1 de Cartagena, Leopoldo Villadiego Coneo, en uso de las facultades que le confiere la Ley 388 de 1997, 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 la señora Rosario del Carmen Rojas Mieles, identificada con cédula de ciudadanía 30.775.686, radicó ante esta Curaduría Urbana el Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado para obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sobre el lote ubicado en la Urbanización El Carmelo de esta ciudad, registrado con matrícula inmobiliaria 060-80700 y referencia catastral 01-05-0327-0019-000.

Que la obra nueva es una modalidad de licencia de construcción definida como la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total<sup>1</sup>.

Que al Formulario Único Nacional (F.U.N.) diligenciado y radicado bajo el número 13001-1-24-0759, 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 relacionan como profesionales responsables del proyecto a los siguientes:

Camilo Ospina Benítez, arquitecto con matrícula profesional vigente número A37582017-1047463018, como proyectista y director de la construcción.

Omar de Jesús Martínez Llorente, ingeniero civil con matrícula profesional vigente 13202-293055, como diseñador estructural y de elementos no estructurales.

Richard Guette, con matrícula profesional vigente 13202166628, como geotecnista.

La solicitante pueden ser titulares<sup>4</sup> de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, por cumplir con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a tener la condición de propietarios del inmueble objeto de la ejecución de tales obras, según consta en la respectiva documentación aportada al expediente.

Que los vecinos colindantes<sup>5</sup> fueron citados, para que conozcan la documentación del expediente, se constituyan en parte y hagan valer sus derechos de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto

<sup>1</sup> Numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del Decreto 1783 de 2021.

<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"

<sup>4</sup> Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 del 2015 modificado por el artículo 14 del Decreto 1783 del 2021.

<sup>5</sup> Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia, al tenor de la definición señalada en el Parágrafo 1 del artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25

0140 / 10 MAR 2025

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva**

**Uso: Residencial unifamiliar (VIS)**  
**Titular: Rosario del Carmen Rojas Mieles**

Radicado 13001-1-24-0759

1783 de 2021.

Que el interesado aportó fotografía de la valla instalada en el sitio con las prescripciones mínimas para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite tendiente al otorgamiento de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sobre el inmueble identificado en precedencia<sup>6</sup>.

Que el inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado en el área delimitada gráficamente en el Plano de Formulación Urbana PFU-05/05 como área de actividad residencial Tipo B<sup>7</sup>, la cual tiene señalada los siguientes usos:

Principal: Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Compatible: Comercial 1 e Industrial 1.

Complementario: Institucional 1 y 2, Portuario 1.

Restringido: Comercio 2.

Prohibido: Comercial 3 y 4, Industrial 2, Turístico, Portuario 2, 3 y 4, Institucional 3 y 4.

Que el arquitecto revisor de esta Curaduría Urbana, describió el planteamiento arquitectónico y urbanístico de la obra nueva proyectada, 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>8</sup>, específicamente en relación con las exigencias mínimas contempladas para el uso Residencial unifamiliar (VIS) dentro del área de Actividad Residencial Tipo B.

Así mismo, revisado el diseño estructural por la ingeniera civil de esta Curaduría Urbana, fue presentado el informe de revisión que a continuación se transcribe:

*"La propuesta consiste en la construcción de una edificación residencial de 1 piso, con cubierta en losa maciza, de uso residencial.*

*El sistema estructural es de pórticos de concreto reforzado con grado de capacidad de disipación de energía moderado DMO con  $R_o=5.00$  con factor de irregularidad en planta 1.00 y en altura de 1.00, con  $R=5.00$  tal y como se indica en la tabla A.3-3.*

*La cimentación es superficial y está compuesta por zapatas aisladas céntricas de concreto reforzado, con 0.35m de espesor, unidas mediante vigas de amarre y straps para las zapatas medianeras.*

*La cimentación se analizó con una capacidad de 10.96 ton/m<sup>2</sup> de acuerdo con las recomendaciones dadas en estudio de suelos.*

*Las vigas de amarre de la cimentación tienen estribos cerrados en toda su longitud con una*

<sup>6</sup> Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.

<sup>7</sup> Columna 2 del Cuadro Número 1 del Decreto 0977 de 2001, "por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".

<sup>8</sup> Decreto 0977 de 2001, expedido por el Alcalde Mayor de Cartagena.

(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-**0140** / 10 MAR 2025

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva**

**Uso: Residencial unifamiliar (VIS)**  
**Titular: Rosario del Carmen Rojas Mieles**

**Radicado 13001-1-24-0759**

*separación que no excede  $b/2$  o 30cm.*

*Las vigas de amarre que resisten momentos flectores provenientes de columnas cumplen los requisitos de separación y cantidad de refuerzo transversal de acuerdo con el grado de capacidad de disipación de energía del sistema de resistencia sísmica. C.15.13.4.*

*El estudio de suelos tiene 3 perforaciones, cumpliendo con lo indicado en H.3.2.3 y H.3.2.6 respecto al número mínimo de sondeos, H.3.2.5 de profundidad de sondeos.*

*Los planos de cimentación indican todo lo recomendado en el estudio de suelos.*

*Los elementos de cimentación tales como zapatas, pedestales y vigas de amarre cumplen con los recubrimientos mínimos dados en C.7.7.1.*

*Las columnas son rectangulares y están reforzadas con cuantía entre el 1% y el 4% con estribos de  $3/8$  con separación de 0.10m Y 0.19m de acuerdo con C.21.3.5.6 y cada 0.20m el resto de la longitud, cumpliendo con los requisitos de columnas de C.21.5 para columnas DMO, con la separación máxima de barra apoyada lateralmente de C.7.10.5.3, C.7.10.5 de estribos y C.7.7 de protección del refuerzo de NSR-10, Cuantía de C.21.3.5.2, separación de estribos de C.21.3.5.6 y C.21.3.5.11, dimensiones de C.21.3.5.1. Se hizo chequeo de columna fuerte y viga débil de acuerdo con C.21.3.6.*

*Las vigas son de 0.30m de peralte y cumple con los requisitos de vigas DMO C.21.3.4, C.12.10 de desarrollo del refuerzo a flexión, C.7.7 de protección del refuerzo y C.7.11 de refuerzo transversal de elementos a flexión de NSR-10, C.10.5 de cuantía mínima, espaciamiento de refuerzo a cortante de acuerdo con C.21.3.4.6 DMO, se verificó que las vigas cumplen con la excentricidad menor o igual al 25% del ancho del apoyo en la dirección perpendicular de acuerdo con C.21.3.4.2.*

*El sistema de entrepiso es losa maciza con espesor de 0.09m, reforzada malla general de 7.00mm cada 0.15m y refuerzo adicional de acuerdo a lo indicado en plano estructural.*

*La carga viva utilizada en el análisis y diseño estructural fue de 300Kg/m<sup>2</sup> para la cubierta.*

*Todos los elementos de la super estructura como lo son columnas, vigas y losas estructurales cumplen con los recubrimientos mínimos indicados en C.7.7.1 de NSR-10.*

*Las plantas estructurales coinciden con las plantas arquitectónicas presentadas para la solicitud de licencia en cuanto a bordes de placa, cotas, ejes, tamaños y orientación de columnas y alturas de vigas de entrepiso.*

*El análisis de cargas muerta y viva cumple con lo indicado en B.3 y B.4.2 de NSR-10 de acuerdo con el uso de la edificación.*

*Las combinaciones de carga cumplen con lo indicado en B.2.4.2 de NSR-10.*

*Los materiales especificados en planos estructurales son concreto de 3500PSI para cimentación y para el resto de la edificación y Acero de refuerzo con  $F_y=60.000$ PSI para barras mayor o iguales a  $3/8$  de pulgada.*

*La edificación no requiere revisión estructural independiente debido a que no aplica con lo descrito en A-6.3 de la NSR-10.*

(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

0140 / 10 MAR 2025

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva**

**Uso: Residencial unifamiliar (VIS)**  
**Titular: Rosario del Carmen Rojas Mieles**

**Radicado 13001-1-24-0759**

*La edificación no requiere cuantificación contra el fuego de acuerdo con J.3.3.3.3 (Edificaciones clasificadas en los subgrupos de ocupación R-1 y R-2 (Residencial), que no tengan más de tres (3) pisos, independientemente de la magnitud del área construida) de la NSR-10.*

*El proyecto cuenta con 5 planos estructurales y una memoria de cálculo física.  
Parámetros Sísmicos Generales.*

*La estructura se encuentra localizada en zona de amenaza sísmica baja con aceleración pico efectiva  $Aa=0.10$  y  $Av=0.10$  el perfil de suelo es un tipo D con valor  $Fa=1.6$  y  $Fv=2.4$ , el grupo de uso con que se hizo el análisis fue I, con coeficiente de importancia de 1.00.*

*El tipo de análisis sísmico análisis es análisis dinámico.*

*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. 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.*

*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).*

*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 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 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.

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

(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

0140 / 10 MAR 2025

*Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva*

**Uso: Residencial unifamiliar (VIS)**  
**Titular: Rosario del Carmen Rojas Miele**

**Radicado 13001-1-24-0759**

a las disposiciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10<sup>9</sup>), fue declarada viable la expedición de licencia de construcción mediante acto de trámite<sup>10</sup>.

Que el solicitante aportó copia de los comprobantes de pago del pago de los impuestos asociados a la expedición de licencias urbanísticas<sup>11</sup>.

Por las razones antes expuestas y con fundamento en los artículos citados, este despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER** licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para desarrollar la construcción de una edificación de 1 pisos, destinada al uso residencial unifamiliar (VIS), sobre el inmueble ubicado en la Urbanización El Carmelo de esta ciudad, registrado con matrícula inmobiliaria 060-80700 y referencia catastral 01-05-0327-0019-000.

**Parágrafo:** La expedición de la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre los inmuebles objeto de esta.<sup>12</sup>

**ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR** los planos arquitectónicos que se integran a esta resolución y se describen así:

#### CONSTRUCCION UNIFAMILIAR VIS EN UN PISO

**AREA CONSTRUIDA.....81.00 M2**  
**SALA-COMEDOR, COCINA, ESTUDIO, TRES ALCOBAS Y DOS BAÑOS**

**ÁREA DEL LOTE:** 184,80 M2

**ÁREA CONSTRUIDA:** 81,00 M2

**NÚMERO DE PISOS:** 1

**ALTURA:** 4,20 M

**ANTEJARDÍN:** 2MT SOBRE VÍA

**ARTÍCULO TERCERO: RECONOCER** a Camilo Ospina Benítez, arquitecto con matrícula profesional vigente número A37582017-1047463018, como proyectista y director de la construcción.

Omar de Jesús Martínez Llorente, ingeniero civil con matrícula profesional vigente 13202-293055, como diseñador estructural y de elementos no estructurales.

Richard Guette, con matrícula profesional vigente 13202166628, como geotecnista.

<sup>9</sup> Adoptado mediante el Decreto 926 de 2010.

<sup>10</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

<sup>11</sup> Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015.

<sup>12</sup> Artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25-

0140 / 10 MAR 2025

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva****Uso: Residencial unifamiliar (VIS)****Titular: Rosario del Carmen Rojas Mieles****Radicado 13001-1-24-0759**

**ARTÍCULO CUARTO:** El término de vigencia<sup>13</sup> de esta resolución es de treinta y seis (36) meses prorrogables por plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme este acto administrativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 del 2015 modificado por el Artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO QUINTO:** Señalar al titular de la presente licencia las obligaciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6. del Decreto 1077 de 2015, que a continuación se relacionan:

1. La de ejecutar las obras de forma tal que se garanticen 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.
2. A Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. A 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, 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.
4. A solicitar el certificado de permiso de ocupación a la Administración Distrital en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el título 1 del reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.
6. A 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.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles, al profesional que remplazara aquel que se desvinculo 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.
8. Obtener previa ocupación y/o transferencia del edificio, que requiere supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por el supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.  
La ocupación de la edificación sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionara las sanciones correspondientes.
9. Remitir, 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 fiduciario

<sup>13</sup> Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

RESOLUCIÓN L-13001-1-25

0140 / 10 MAR 2025

**Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva**

**Uso: Residencial unifamiliar (VIS)**  
**Titular: Rosario del Carmen Rojas Mieles**

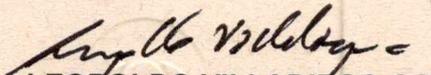
**Radicado 13001-1-24-0759**

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.

10. A realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente.
11. 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 constituya.
12. A responder por 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. (Artículo 2.2.6.1.1.15 Decreto 1077 de 2015 y 60 del Decreto 2150 de 1995).
13. A cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes.
14. A no iniciar la ejecución de las obras hasta cuando se encuentre ejecutoriada esta Resolución.

**ARTÍCULO SEXTO: NOTIFÍQUESE** la presente resolución de la forma prevista en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Contra esta resolución proceden los recursos<sup>14</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>14</sup> Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 25 del Decreto 1783 del 2021.

(300) 3824713 

Info@curaduria1cartagena.com.co 

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

**LEOPOLDO VILLADIEGO CONEO**  
**CURADOR URBANO N° 1 DE CARTAGENA**



**RAD: 13001-1-24-0759**

**SOLICITANTE: ROSARIO DEL CARMEN ROJAS MIELES**

**DIRECCION: LOTE UBICADO EN LA URB. EL CARMELO**

**RESOLUCION N°: RESOLUCION 0140 2025      2025-03-10**

**SOLICITUD: L.C OBRA NUEVA**

**USOS: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIS**

**RESPONSABLE: ARQ. CAMILO OSPINA BENÍTEZ**

**Fecha ejecutoria: 2025-03-13 De conformidad con el #3 del artículo 87 del C.P.A.C.A.**

