



RESOLUCIÓN No.026-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS, RADICADA CON EL No. 23001-1-24-0190 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LAS MISMA, POR EL PETICIONARIO

25 FEB 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/02/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA, WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

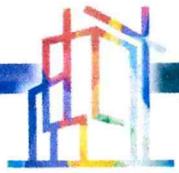
CONSIDERANDO:

PRIMERO: EUGENIO ANTONIO MONTERROSA DIAZ identificado con cedula de ciudadanía No. **78.693.778**, en calidad de apoderado especial de la **JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO LA GRANJA** en Montería representada legalmente por **JAIRO JOSÉ VARGAS TAPIA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.888.005**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **T 5 16 13** barrio La Granja de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-03-00-00-0206-0013-0-00-00-0000** y Matricula Inmobiliaria No. **140-52877** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: EUGENIO ANTONIO MONTERROSA DIAZ identificado con cedula de ciudadanía No. **78.693.778**, radicó oficio con consecutivo No.00141 el día 27 de enero de 2025, dirigido a este Curador, en el que señala de manera clara y precisa, que desiste de la solicitud de **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS**, en el cual expresa textualmente lo siguiente: "Asunto: desistimiento del radicado 0190 de 2024, Cordial saludo. mediante la presente le informamos que por no haber completado las actas de adosamiento de este proyecto y el tiempo de prorroga no alcanzo para localizar todos los colindantes tenemos que desistir mientras se soluciona esta situación, al igual tendríamos que modificar el proyecto sin las áreas a adosar lo que implica un cambio en plantas y fachada que no teníamos previsto. Trataremos de solucionar esto para posteriormente radicar este proyecto con este impase ya solucionado."

TERCERO: El Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: "*Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deba realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud(...)* El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia."

CUARTO: El inciso segundo del Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto de la referencia, dispone: "*Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en*



RESOLUCIÓN No.026-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS, RADICADA CON EL No. 23001-1-24-0190 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LAS MISMA, POR EL PETICIONARIO

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/02/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 25 FEB 2025*

*consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, **contra el cual procederá el recurso de reposición.** Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud".*

QUINTO: Una vez se agotó el plazo indicado en el acta de observaciones el cual iba hasta el día **28 de enero del 2025**, este despacho evidenció que mediante consecutivo de entrada 00150 el señor Jorge Luis Bula, presentó 2 actas de acuerdo de vecino colindantes, sin embargo; Esto solo subsana un punto del acta de observaciones y quedaron pendiente las siguientes:

OBSERVACIONES GENERALES

1. El área de construcción descrita en el peritaje técnico debe corresponder con el área total de construcción definitiva descrita en el cuadro de áreas relacionado en los planos arquitectónicos.
2. Teniendo en cuenta que el ingeniero encargado del estudio de suelo es distinto al diseñador estructural, se debe incluir una casilla en el rotulo del plano de cimiento con nombre y número de matrícula profesional del Geotecnista para la firma del mismo, si el profesional responsable del estudio de suelos es el mismo calculista, debe especificar que firma por ambos estudios y/o diseños. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título H Estudios Geotécnicos, Artículo H.1.1.2.1.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. Se debe aportar experiencia laboral mínima de 5 años del ingeniero civil diseñador estructural en el área de estructuras, 3 años para el diseñador de elementos no estructurales y director de la construcción en el área de construcción, expedida por empresa que desarrolle esas actividades o profesional idóneo o el diploma o acta de grado de posgrado es estructuras. (En este caso como el ingeniero es el mismo la que aporte para ingeniero estructural le sirve para el resto)

RTA: No se presentó respuesta a esta observación.

2. Aportar experiencia del ingeniero geotecnista mínima de 5 años en el área de geotecnia, que provenga de un profesional idóneo o empresa que desarrolle esas actividades o diploma o acta de grado en el área de geotecnia, esta observación se hace porque se aportó al trámite un certificado laboral pero firmado por el mismo profesional que está certificado lo cual no es viable.

RTA: No se presentó respuesta a esta observación.

3. En el peritaje técnico se indicó que la construcción se realizó en el año 1990 mientras que la declaración de construcción indica que fue en 1986, favor aclarar cuál de los dos datos es el correcto y proceder a corregir el documento que contenga el error.

RTA: No se presentó respuesta a esta observación.

4. En el peritaje técnico se indicó un área de predio (168,00m) distinta a la indicada en las escrituras públicas del predio (162 M) favor aclarar cuál de las dos es el área correcta y proceder a corregir el documento que contenga el error.

5. **RTA: No se presentó respuesta a esta observación.**

Q.



RESOLUCIÓN No.026-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS, RADICADA CON EL No. 23001-1-24-0190 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LAS MISMA, POR EL PETICIONARIO

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/02/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

25 FEB 2025

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

RESPUESTA: No se presentó ningún tipo de respuesta arquitectónica para subsanar las observaciones, quedando pendiente cada una de las observaciones indicadas en el acta. Las cuales son:

1. Tener en cuenta que todos los planos deben aportarse con firma a puño y letra del profesional responsable.
2. Indicar en rotulo de todos los planos plano el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS".
3. Tener en cuenta que de acuerdo a la solicitud realizada se debe presentar lo siguiente:
 - Planimetría existente, planta arquitectónica, planta de cubierta, corte longitudinal, fachada y cuadro de áreas.
 - Plano de achurados indicando área a modificar y área a ampliar, con su respectivas convenciones y cuadro.
 - Plano resultante por piso, planta de cubierta, corte longitudinal, corte transversal, fachada y cuadro de áreas.
4. Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público, indicar nomenclatura vial de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial, de acuerdo a registro fotográfico existe un andén y un retiro, se recomienda indicar de esa forma en planos, están indicando un andén de 4.00m, ajustar.
5. Indicar nombre de cada uno de los espacios en cada una de las plantas arquitectónicas existente y resultantes, tener en cuenta que se presentó una solicitud de uso comercial definir usos "cuarto" especificar a qué hace referencia.
6. Para edificación existente:
 - indicar línea de corte longitudinal en planta arquitectónica y de cubierta.
 - Enumerar cada uno de los baños y espacios que contengan el mismo nombre por ejemplo "baño 1, baño2" respectivamente.
 - Aportar por lo menos un corte longitudinal de la edificación existente, indicar nomenclatura vial, niveles de piso, nombre de cada uno de los espacios, cotas parciales, cota de altura total.
 - Aportar cuadro de áreas general indicando:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS | |
|-------------------------|----------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREAS M2 |
| ÁREA DEL LOTE | |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | |
| ÁREA TOTAL LIBRE | |

7. Para edificación resultante



RESOLUCIÓN No.026-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS, RADICADA CON EL No. 23001-1-24-0190 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LAS MISMA, POR EL PETICIONARIO

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/02/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

25 FEB 2025

- indicar ejes y elementos estructurales proyectados en cada una de las plantas por piso y de cubierta.
- Para edificación resultante indicar uso "escalera, enumerar baños y oficinas". Enumerar cada uno de los espacios que contengan el mismo nombre.
- Tener en cuenta que todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredores, pasadizo o patio.
- Aportar cuadro de áreas indicando área por modalidad, por piso y total. Tener en cuenta que el achurado indicado en planta debe corresponder al indicado en cuadro de áreas ACHURADO, NO COLORES (se indican colores para mostrar cómo se debe representar), adjunto modelo.

| CUADRO DE AREAS GENERAL | | | | |
|-------------------------|----------------|--------------|------------|-----------------|
| DESCRIPCIÓN | AREA M2 | | | |
| ÁREA DEL LOTE | | | | |
| ÁREA LIBRE | | | | |
| CONVENCIONES | | | | |
| Descripción | Reconocimiento | Modificación | Ampliación | Área Resultante |
| ÁREA CONSTRUDA PISO 1 | | | | |
| ÁREA CONSTRUDA PISO 2 | | | | |
| AREA CONSTRUIDA TOTAL | | | | |

- Se debe ajustar proyecto al cumplimiento de la edificabilidad del sector *ver cuadro de la edificabilidad del sector*. Este cuadro debe anexarse al plano junto al cuadro de áreas.

| EDIFICABILIDAD | | | | | | | | | |
|----------------|------|------|---------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------|---------|-----------------|
| | I.O | I.C | Altura Max. En piso | Lote mínimo | | Retiros Mínimos | | | Voladizo Máximo |
| | | | | Área (M2) | Frente (ML) | Frontal | Posterior | Lateral | |
| Sector | 0,50 | 2,50 | 5 | 200 | 9 | 5 | 3 | 1 | 1,50 |
| Proyecto | | | | | | | | | |

- En el segundo piso es decir la ampliación, se debe se debe dejar 1,00m de retiro en ambos costados de lo contrario se debe aportar acta de acuerdo con ambos vecinos laterales, las actas deben autenticarse por cada vecino firmante.
- Con relación al retiro posterior se deben dejar 3,00 m tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta (aplica para ampliación, es decir segundo piso).
- Una vez ajustado el proyecto se verifica que este cumpla con el índice de ocupación e índice de construcción.

Q.



RESOLUCIÓN No.026-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS, RADICADA CON EL No. 23001-1-24-0190 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LAS MISMA, POR EL PETICIONARIO

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/02/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

25 FEB 2025

- Especificar cuantas unidades comerciales son ya que la escalera de segundo piso se encuentra independiente, de ser dos se debe indicar nomenclatura "local 1 y local 2" respectivamente (esto con el fin de que quede definida la nomenclatura de cada unidad para evitar inconvenientes en una futura solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal), de lo contrario se entenderá que es un solo local.
 - Se debe presentar por lo menos una cuota de estacionamiento destinado a vehículos que transportan personas con movilidad reducida serán 3,80 metros de ancho por 5,00 metros de largo, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
 - Tener en cuenta que todos los cortes y fachadas deben contener la misma cota de altura total tomada desde el nivel de piso hasta el punto más alto de la edificación, cotas de alturas parciales, indicar niveles por piso, ejes, elementos estructurales proyectados y nombre de cada uno de los espacios de acuerdo a plantas arquitectónicas,
8. Una vez realizadas las correcciones indicadas se procede a verificar que las áreas indicadas coincidan con plano digital. Tener en cuenta que se debe tomar como construido todo lo cubierto.
 9. Una vez se hagan los ajustes del proyecto "plantas, cortes y fachadas" y cuadro de áreas este se debe ver reflejado también en lo estructural y debe ser sometido a revisión estructural.
 10. Tener presente al momento de aportar las correcciones, todos los planos, cortes y fachadas deben estar impresos a la misma escala que coincida con la indicada en rotulo, debidamente firmados (a puño y letra) por el Arquitecto proyectista firmante en el Formulario Único Nacional.
 11. Anexar archivo de planos en Auto-Cad, en medio magnético "CD" del proyecto para confirmar áreas.
 12. Una vez aprobado el proyecto aportar un (1) juego original y una vez sellados y firmados por el curador el responsable de la solicitud asumirá el costo de un (1) juego de copias adicionales de los planos impresos del proyecto arquitectónico.
 13. todos los planos deben estar **impresos en monocromático "BLANCO Y NEGRO"**.

CUARTO Por lo tanto se procederá a desistir el proyecto en razón a lo explicado anteriormente.

QUINTO: Por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS**, radicada bajo el No.23001-1-24-0190 y se entenderá desistida la solicitud, por las razones ya señaladas.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de expedir **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA**



RESOLUCIÓN No.026-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACION PARA EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS, RADICADA CON EL No. 23001-1-24-0190 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LAS MISMA, POR EL PETICIONARIO

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/02/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

25 FEB 2025

EDIFICACION DE COMERCIO Y SERVICIOS DE UNO A DOS PISOS, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Esta Resolución será notificada a sus titulares y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Hágase entrega al solicitante previa solicitud de los documentos aportados al momento de la radicación, personalmente o por el medio más eficaz. Por lo tanto se le informa que cuenta con un término de treinta (30) días calendarios contados a partir de que el presente acto administrativo quede ejecutoriado para que solicite la devolución de sus documentos o en caso de una nueva radicación de solicitud de licencia pida que los mismos le sean trasladados al nuevo radicado según lo expresa el Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 del 2015, de lo contrario si pasado el termino indicado anteriormente sin que se haya surtido la petición de devolución o transferencia se le dará aplicabilidad a lo dispuesto en el Artículo 8 Parágrafo 2. Del Acuerdo 009-2018 del Archivo General de la Nación, el cual indica lo siguiente: "Los expedientes de los trámites desistidos no serán remitidos al archivo y permanecerán en los archivos de gestión durante treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo en que se declare el desistimiento y se notifique la situación al solicitante. Luego de este tiempo, serán devueltos al mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 17 de la ley 1755 de 2017. De no ser reclamados en este periodo, estos expedientes podrán ser eliminados, dejando constancia por medio de acta de eliminación de documentos".

ARTÍCULO CUARTO: Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría, en la forma y términos de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO QUINTO: Cancélese la radicación No.23001-1-24-0190 del 05 de septiembre de 2024, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a dieciséis (16) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

Curador Urbano

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico. 

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. 
Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. 

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. 