



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA

19 MAY 2025

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:

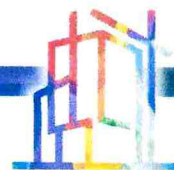
PRIMERO: REGULO JOSE NIÑO MIER, identificado con cedula de ciudadanía No. **12.561.749**, actuando en calidad de apoderado especial de **MARIA JESUS MONTAGUT LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **1.067.957.743**, quien a su vez es apoderada especial de **NEVYS ANDREA NIÑO RODRIGUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **38.641.710**, actuando como gerente regional norte de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.** Identificada con Nit. **900.265.408-3**, quien figura como titular del dominio, ha solicitado **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura **K 8 59 34** barrio La Castellana, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0037-0009-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-9340** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: Dicha edificación se encuentra construida dentro de un lote con área de seiscientos sesenta metros cuadrados (**660,00 m2**) y según planos anexados posee área construida total resultante de quinientos ochenta y seis metros con sesenta y seis centímetros cuadrados (**586,66 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0262** quedó en legal y debida forma el día 19 de diciembre de 2024 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cámara de comercio de **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.** Identificada con Nit. **900.265.408-3**, con fecha de 18 de octubre de 2024.
- Consulta del registro mercantil de **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.** Identificada con Nit. **900.265.408-3**, en el Registro Único Empresarial y Social (RUES), con fecha de 17 de diciembre de 2024.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-9340** del 05 de noviembre de 2024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del estado de cuenta de contribuyente por concepto de Impuesto Predial Unificado con consecutivo No. **20240029886** donde figura la nomenclatura del predio del 01 de noviembre de 2024 expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería.
- Poder especial amplio y suficiente conferido a **MARIA JESUS MONTAGUT LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **1.067.957.743**, suscrito por **NEVYS ANDREA NIÑO RODRIGUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **38.641.710**, actuando como gerente regional norte de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE**





Arq. William Enrique Toboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

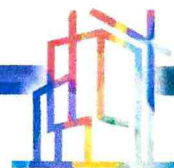
RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA 19 MAY 2025

- S.A.S.** Identificada con Nit. **900.265.408-3** con fecha de 16 de diciembre de 2024.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **MARIA JESUS MONTAGUT LOPEZ**.
 - Poder especial amplio y suficiente conferido a **REGULO JOSE NIÑO MIER**, identificado con cedula de ciudadanía No. **12.561.749**, suscrito por **MARIA JESUS MONTAGUT LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **1.067.957.743** con fecha de 16 de diciembre de 2024.
 - Copia de la cédula de ciudadanía de **REGULO JOSE NIÑO MIER**.
- Además, se anexaron:
- Copia de la Escritura Pública No. **985** del 08 de mayo de 1.984 de la Notaria Primera de Montería.
 - Copia de la Escritura Pública No. **1.574** del 16 de octubre de 1985 de la Notaria Primera de Montería.
 - Copia de la resolución No. **971** del 16 de agosto de 2017 por medio de la cual se designa un Depositario provisional de bienes Inmuebles expedido por la Presidenta de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
 - Copia de la resolución No. **03759** del 05 de julio de 2018 por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de enajenación temprana de 2.497 inmuebles inmersos en procesos de extinción de derecho de dominio expedido por la Presidenta de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
 - Concepto No. **5348-2024**, expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Montería de fecha 04 de julio de 2024.
 - Copia de la Matricula Profesional No. **25700-36303**, del Arquitecto **REGULO JOSE NIÑO MIER**, con copia de vigencia actualizada.
 - Copia de la Matricula Profesional No. **22202-308044**, del Ingeniero Civil **EMIRO RAFAEL ESPINOSA OVIEDO**, con copia de vigencia actualizada.
 - Copia de la Matricula Profesional No. **22202-360842**, del Ingeniero Civil **JESUS DAVID PIZARRO FERNANDEZ**, con copia de vigencia actualizada.
 - Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 19 de diciembre de 2024.
 - Original del peritaje técnico estructural firmado por el Ingeniero Civil **EMIRO RAFAEL ESPINOSA OVIEDO**, con Matrícula Profesional No. **22202-308044**, del 06 de noviembre de 2024.
 - Un (1) ejemplar original y una (1) copia de los planos arquitectónicos, firmados por el Arquitecto **REGULO JOSE NIÑO MIER**, con Matrícula Profesional No. **25700-36303**, quien se hace responsable legalmente de la información contenida en ellos.
 - Un (1) ejemplar original y una (1) copia de los planos estructurales impresos y de la memoria de cálculo, elaborados y firmados por el Ingeniero Civil **EMIRO RAFAEL ESPINOSA OVIEDO**, con Matrícula Profesional No. **22202-308044**, quien se hace responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
 - Original del estudio geotécnico y de suelos firmado por el Ingeniero Civil **JESUS DAVID PIZARRO FERNANDEZ**, con Matrícula Profesional No. **22202-360842**, quien se hace responsable legalmente de la información contenida en ellos.
 - Recibo oficial de pago de Plusvalía No. **20250089800** con fecha de pago 10 de abril.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA 19 MAY 2025

de 2025 expedido por la secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería.

- Oficio del efecto plusvalía No. **PL-PT-202500046** con asunto: cancelación anotación efecto plusvalía, del 14 de abril de 2025 firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos de la secretaría de hacienda de la Alcaldía de Montería **FREDY ANTONIO ARRIETA RAMOS**.
- Recibo oficial de pago de Delineación Urbana No. **20250089803** con fecha de pago 10 de abril de 2025 expedido por la secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería.
- Paz y salvo del Impuesto de Delineación Urbana No. **2025000080** de 14 de abril de 2025 firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos **FREDY ANTONIO ARRIETA RAMOS**.

CUARTO: El solicitante allego a este despacho fotografía de la valla, dentro del término y con las características establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. No se presentaron objeciones o pronunciamiento alguno por parte de terceros.

QUINTO: Este Curador comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de la presente solicitud, mediante oficios entregados por correo certificado y enviados a las direcciones suministradas en el Formulario Único Nacional por los interesados, para que si así lo consideraban formaran parte del proceso e hicieran valer sus derechos y a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo no presentaron objeción o pronunciamiento alguno, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN DE OBJECIONES DE VECINOS COLINDANTES: 1) COLINDANTE SUR. A la fecha del presente acto, el señor Fernando Corena Durango comunicó a este Curador mediante correo electrónico fernandocorena@gmail.com de fecha veintitrés (23) de Diciembre de 2024 lo siguiente: "Cordial saludo: Acuso recibo de la comunicación referenciada, donde se me comunica que existe una solicitud de Licencia Urbanística de Regulo Niño Miér, para modificación y ampliación del predio ubicado en la K 8 No 59-34, Barrio La Castellana, en mi condición de vecino colindante, donde se me da un término para hacer observaciones y objeciones al respecto. Con su comunicación, no llega ninguna especificación que me permita conocer en que consiste la solicitud del proyecto a realizar para poder hacer observaciones y objeciones sobre obras que puedan inferir o afectar mi propiedad, razón por la cual será responsabilidad de ustedes, si se llegare a violar normas de reglamentación Urbanística, tales como no dejar las zonas o espacios de vecindad o adojar a la pared medianera construcción que afecte tales espacios, el peso pueda destruir la respectiva colindancia o la libre circulación del aire. Entre otras cosas, esta es una obra que lleva un avance significativo construido, lo cual deben ustedes constatar. Al no tener la información requerida, rechazo de plano las obras que afecten mis derechos como propietario, de conformidad con las normas vigentes en esa materia".

RESPUESTA: Respetuosamente se le manifiesta al quejoso, que la comunicación que le fue enviada el día 23-12-2024, si contiene toda la información general del proyecto, esto es Solicitante, tipo de trámite a realizar, datos del predio entre otros, en los dos últimos párrafos de la comunicación que usted recibió se plasmó la siguiente leyenda **"El referido proyecto se**





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA

19 MAY 2025

encuentra para consulta en las oficinas ubicadas en la Carrera 6 No.19-31 Local 1 Barrio Chuchurubí de esta ciudad, en los horarios de lunes a viernes de 7:00 am a 12:00 y 2:00 pm a 5:00 pm.

Para revisar el expediente deberá solicitar cita previa la cual se le agendará con la arquitecta encargada del proyecto, la cita podrá ser solicitada a través de los siguientes medios de contacto; teléfonos 7892842- 3015016263, email: cu1monteria@gmail.com, ésta será asignada según la disponibilidad de agenda". Entonces, desde el día que recibió la comunicación hasta la fecha de expedición del presente acto, dentro de los cuales transcurrieron aproximadamente tres meses, estuvo disponible el expediente para consulta, de esa manera todos los colindantes o terceros que tuviesen alguna objeción al respecto pudiesen conocer detalles del trámite, por lo que no es aceptable la teoría del señor Fernando al indicar que desconocía los detalles del proyecto, puesto que si esto sucedió obedeció a la desatención de la comunicación de vecinos que le fue enviada; Se le indica además que el proyecto fue revisado y aprobado bajo las condiciones de la normatividad vigente para este tipo de trámite, y este servidor determinó que el proyecto se ajusta a los preceptos de la Ley 388 de 1997, Decreto único reglamentario 1077 del 2015 y demás normas concordantes. Respecto de la manifestación que hace sobre el inicio de las obras, le manifestamos que el curador urbano no cuenta con competencias para constatar, verificar o hacer algún tipo de inspección ocular para corroborar si el solicitante inicio las obras o no, puesto que solo es competente para realizar el estudio y trámite de los proyectos con los documentos que se presenten ante su despacho, así mismo el vecino colindante no presentó prueba alguna de que esta acción se estuviese ejecutando, por lo tanto se concluye que la objeción respecto del vecino colindante SUR, no se encontró probada.



2) COLINDANTE Norma Iriarte de García: La señora Iriarte de García, comunicó a este Curador mediante correo electrónico normairiartedegracia@gmail.com de fecha veintiocho (28) de diciembre de 2024 lo siguiente: "Señor. Curador Urbano 1 de Montería, cu1monteria@gmail.com Asunto: Observaciones y peticiones a la autorización de reconocimiento y licencia urbanística de construcción en las modalidades de modificación y ampliación de edificación dotacional en un (1) piso a dos (2) pisos, en el predio con nomenclatura urbana K 8 59 34, de esta ciudad, identificado con referencia catastral 01 - 01-00 - 00- 0037 - 000; y matrícula inmobiliaria 140-9340. Ante quien corresponda en esta entidad, en mi calidad de vecina por la parte occidente, respetuosamente hago las siguientes observaciones para que sean atendidas y contestadas de fondo. 1.- La edificación de 2 pisos da completamente al patio de mi casa de habitación y tapa totalmente la visibilidad en el patio de mi casa lo cual causa mucha incomodidad y para mi propiedad inmueble se ve afectada por esa razón en el punto de vista comercial. 2.- Están construyendo una edificación de 2 pisos y para el lado de mi casa pierdo toda mi privacidad porque se verá desde dicha edificación las ventanas de los cuartos y de los baños que están en el piso 2 de mi casa más toda el área del patio social y una sala contigua que tiene mi casa en el piso 1. 3.- La nueva edificación en el piso 2 que se le está construyendo tendrá ventadas hacía mi casa que acabarán con la privacidad en mi casa tal como lo narro en el punto 2, si le van a poner ventanas grandes a esa edificación se pierda cualquier tipo de privacidad en mi casa a parte de que altera bruscamente la visibilidad con lo cual NO estoy de acuerdo porque sufriría un

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA

19 MAY 2025

perjuicio en mi casa. 4.- Se trata de un colegio con unos niveles ruidos que resultarían incómodos y en especial el tema de las ventanas de esa edificación nueva de 2 pisos que da para el lado de mi casa, así las cosas, se oscurece mi casa, pierdo la visibilidad del espacio en la zona del patio social de mi casa, las ventanas del piso 2 de esa edificación nueva acaba con mi privacidad ya no podré abrir ventanas de los cuartos, las personas que usen los baños del piso 2 de mi casa perderían total privacidad. 5.- Esta situación generaría un perjuicio económico para mi casa, debido a que perdería valor comercial por la manera como la impactaría el piso 2 de la nueva edificación que da para el lado de mi casa. 6.- ¿Sí está permitido legalmente que se construya una edificación nueva en el patio de esa casa para que ahí funcione un colegio? 7.- ¿El permiso de uso de suelo sí permitió que en el patio de esa casa se haga un colegio? 8.- ¿Por qué en la carta que me llegó no dice un número de días después de recibo de la carta para presentar este tipo de inquietudes y observaciones, por qué no dice que se necesita de un experto en tema urbanístico porque la carta exige que se citen leyes y decretos relacionados con este tema lo cual limita el acceso de los vecinos para defender primeramente sus derechos e intereses con este tipo de asunto? En mi caso particular no soy ni arquitecta, ni ingeniera civil, ni abogada, pero si soy vecina y estoy viendo la gran posibilidad que esa licencia que está por dar o que ya dio esta curaduría perjudique mi casa en su valor comercial. Repito, espero respuesta completa y de fondo, por favor, no se salgan por la tangente o se vayan por las ramas al contestar la presente. Si necesitan más documentos o información de mi parte, debajo de mi nombre dejo mis datos de identificación y localización. En el mismo orden de ideas, comedidamente solicito, que la respuesta a esta carta me la hagan llegar en físico a la dirección de mi casa Calle 59 No. 8-25. Barrio la Castellana.". A la fecha de la expedición de la presente Resolución los señores Fernando Corena Durango y Norma Iriarte de García no insistieron en otro tipo de observación, por lo que de acuerdo al Parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 Intervención de terceros, este curador les respondió lo siguiente "Cordial Saludo, En atención a las objeciones presentadas por usted a la solicitud de "RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS." radicada bajo el número 23001-1-2024-0262, les manifestamos lo siguiente: * Usted Queda vinculado al proyecto como tercero interviniente, y las pruebas que haya presentado con sus objeciones, serán valoradas y tenidas en cuenta al momento de resolver la solicitud de licencia. *conforme a lo dispuesto en el parágrafo del Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto único reglamentario 1077 del 2015, las objeciones presentadas se resolverán en el acto que resuelva la solicitud de licencia. *Una vez se expida la resolución que decida sobre este proyecto usted será notificado del mismo, atendiendo lo indicado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7. del Decreto ibidem".

RESPUESTA : Respecto a los puntos 1,2,3,4,5,, de la petición de la señora Norma, se observa que la queja se centra en los posibles perjuicios e incomodidades que el diseño del proyecto pueda tener sobre su vivienda, sin embargo tal y como se le expresó en la comunicación enviada a los vecinos colindantes, las objeciones presentadas a este despacho deben centrarse sobre la aplicación de normas urbanísticas, jurídicas de edificabilidad o estructurales del proyecto, por lo que se le indica a la quejosa que el curador urbano no es competente para dirimir conflictos que se relacionen con posibles perjuicios sufridos en ocasión de construcciones, puesto que de





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA

19 MAY 2025

llegarse a producir deberá acudir a un juez de la república o inspector de policía para que se pronuncien al respecto. Sobre el punto 6 Y 7 de su petición le manifestamos que una vez radicado el proyecto se procedió a realizar la localización del predio, y según la UDP 8-03 tiene como uso permitido complementario el EDUCATIVO, por lo que sí es posible en cuanto al uso realizar una institución educativa, en cuanto a si en la parte posterior del inmueble o lo que denomina patio se puede extender la construcción le informamos que mientras que cumpla con los preceptos urbanísticos, jurídicos, arquitectónicos y estructurales el diseño lo puede realizar el solicitante como lo requiera. Sobre el punto 8 de la petición. Le indicamos que en la comunicación de vecino colindante que le fue enviada en el segundo párrafo se expresa: "Las objeciones y observaciones deberán presentarse por escrito, a partir de la fecha y hasta antes de la expedición del acto Administrativo que decida sobre la solicitud, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado, presentando las pruebas que pretenda hacer valer, las cuales deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales, referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta." Ello quiere decir que si se le indicó un rango de tiempo en el cual podía incluso verificar el expediente en las oficinas del curador, para este tipo de proyectos no es factible indicar una fecha exacta de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud, porque este tiempo está condicionado a que tanto se demore el solicitante en atender las correcciones del acta, quienes lo pueden hacer dentro de los 30 días hábiles que tienen para subsanar el acta o incluso puede pedir prorroga por 15 días adicionales, pero incluso pueden presentar las correcciones en un tiempo mucho menor al que originalmente se les dio; situación esta, que no puede predecir el curador urbano, por lo tanto le es imposible establecer una fecha máxima para que se presenten objeciones; De otra parte, la razón de que no se indique que necesitan profesionales para que los asesoren respecto de las objeciones, es que primero la norma no lo establece y segundo es una situación que debe definir cada persona según sean sus conocimientos y si el quejoso considera que requiere apoyo técnico para entender lo que se le presenta puede hacerlo. Por todo lo anteriormente expresado, se concluye que las objeciones presentadas por la señora IRIARTE DE GARCIA no son prosperas.

SEXTO: El inmueble descrito en el considerando **Primero** de la presente se encuentra dentro de la UDP: **8-03**, Sector: **15**, Área de Actividad: Residencial Mixto, Tratamiento (subsector III): Consolidación con densificación moderada; No se encuentra en zona de protección ambiental, como tampoco en zona de riesgo no mitigable.

SEPTIMO: Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, arquitectónica y urbanística, se determinó que el proyecto cumplió a cabalidad, con toda la normatividad vigente por lo cual se procedió a seguir con el trámite correspondiente, comunicándole al solicitante la viabilidad del proyecto mediante oficio.

OCTAVO: La firmante titular y profesionales responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios, planos y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA 19 MAY 2025

sanciones establecidas e igualmente exoneran al Curador Urbano Primero de Montería de toda responsabilidad respecto del proyecto radicado.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS**, en el predio descrito en el considerando Primero de la presente Resolución, solicitado por **REGULO JOSE NIÑO MIER**, identificado con cedula de ciudadanía No. **12.561.749**, actuando en calidad de apoderado especial de **MARIA JESUS MONTAGUT LOPEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **1.067.957.743**, quien a su vez es apoderada especial de **NEVYS ANDREA NIÑO RODRIGUEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. **38.641.710**, actuando como gerente regional norte de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.** Identificada con Nit. **900.265.408-3**, quien figura como titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás Normas concordantes, en lo que respecta a la documentación y planos allegados, presentados por el solicitante, acorde con las normas existentes en la fecha de radicación del proyecto.

ARTICULO SEGUNDO: Reconózcase el Arquitecto **REGULO JOSE NIÑO MIER**, con Matrícula Profesional No. **25700-36303**, como director de la construcción, como arquitecto proyectista responsable de los planos del levantamiento arquitectónico y de los planos del proyecto de demolición parcial, modificación y ampliación, al Ingeniero Civil **EMIRO RAFAEL ESPINOSA OVIEDO**, con Matrícula Profesional No. **22202-308044**, como encargado del peritaje técnico estructural que determina la estabilidad de la construcción y como encargado de los planos estructurales, de la memoria de cálculo, al Ingeniero Civil **JESUS DAVID PIZARRO FERNANDEZ**, con Matrícula Profesional No. **22202-360842**, como encargado del estudio geotécnico y de suelos, para conceder **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS**, en terrenos de propiedad de **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.**

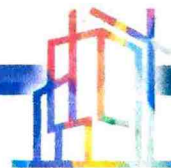
El proyecto autorizado tiene las siguientes características:

Descripción de la edificación:

Área total de lote	: 660,00 m2
Uso de la edificación	: Dotacional / Institucional (Educación formal)
Estrato	: Cinco (5)
Número de pisos resultantes	: Dos (2)

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA 19 MAY 2025

Número de unidades resultantes : Una (1)
Número de Parqueaderos resultantes : Uno (1)

ÁREAS EXISTENTES

Área total construida existente piso 1 : 291,32 m2 **Descripción de espacios:** Terraza, acceso, secretaria, rectoría, hall, prescolar uno (1), prescolar dos (2) con lockers y baño interno, prescolar tres (3) con lockers y baño interno, sala de docentes, tres (3) baño, biblioteca, garaje, cámara de aire, hall, útil, bodega, labores y patio con zona dura.

Área total libre : 368,68 m2

ÁREAS A INTERVENIR

DEMOLICIÓN PARCIAL

Área a demoler piso 1 (cubierta) : 47,85 m2

Área a demoler piso 1 (muros internos) : 4,62 m2

Área total a demoler piso 1 : 52,47 m2

MODIFICACIÓN

Área total a modificar piso 1 : 46,95 m2

AMPLIACIÓN

Área a ampliar piso 1 : 157,32 m2

Área a ampliar piso 2 : 185,87 m2

Área total a ampliar piso 2 : 343,19 m2

ÁREAS RESULTANTES

Área a construir resultante piso 1 : 400,79 m2 **Descripción de espacios:** Terraza, acceso, secretaria, rectoría, hall, prescolar uno (1), prescolar dos (2) con lockers y baño interno, prescolar tres (3) con baño interno, sala de docentes, un (1) baño, biblioteca, garaje, cámara de aire, pasillo, baño para hombres, baño para mujeres, baño para discapacitados, cinco (5) aulas, escalera y patio.

Área a libre resultante piso 1 : 259,21 m2





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA 19 MAY 2025

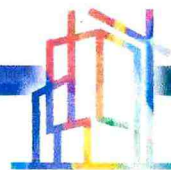
Área a construir resultante piso 2	:	185,87 m2	Descripción de espacios: Pasillo y seis (6) aulas.
Área a libre resultante piso 2	:	4,92 m2	
Área total a construir resultante	:	586,66 m2	
Área total libre resultante	:	264,13 m2	
Índice de ocupación	:	0,60	
Índice de construcción	:	0,88	
Retiros	:	Frontales: 2,53 m	
		Laterales: 0,00 m / 0,00 m	
		Posterior: 4,10 m	

Parágrafo: El retiro frontal no incluye andén ni zona verde.

ARTÍCULO TERCERO: Los titulares de la licencia son los responsables del cumplimiento de todas las obligaciones emanadas de las normas arquitectónicas y urbanísticas vigentes a la fecha de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se ocasionen a terceros en el desarrollo de la misma.

ARTÍCULO CUARTO: Obligaciones de los titulares de la licencia. Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 de la Ley 1203 de 2017: **1.** 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. **2.** 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. **3.** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. **4.** 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. **5.** 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. **6.** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. **7.** 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. **8.** Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA

19 MAY 2025

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. **9.** 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. 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. **10.** 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 fiduciario 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. **11.** Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. **12.** 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. **13.** Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. **14.** Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. **15.** 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.

De conformidad al Título XIV DEL URBANISMO, CAPITULO I COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA, Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística, Ley 1801 del 29 de Julio de 2016, literal C); Corregido por el art. 10, Decreto 555 de 2017. Usar o destinar un inmueble a: **9.** Uso diferente al señalado en la licencia de construcción. **10.** Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción. **11.** Contravenir los usos específicos del suelo. **12.** Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos. D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones: **13.** Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes. **14.** Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área. **15.** Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA

19 MAY 2025

obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades. **16.** Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público. **17.** Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público. **18.** Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma. **19.** Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley. **20.** Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. **21.** Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva. **22.** Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos; **23.** Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos. **24.** Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales. **25.** Además el titular de la licencia está en la obligación de dar cumplimiento a las Medidas Generales de Mitigación de Impactos que le son exigibles a todo tipo de construcción contempladas en el Artículo 323 del POT Montería.

Así mismo las obligaciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Identificación de las obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) 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. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: **1.** La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. **2.** El nombre o razón social del titular de la licencia. **3.** La dirección del inmueble. **4.** Vigencia de la licencia. **5.** 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, comerciales 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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

FECHA DE EJECUTORIA

19 MAY 2025

ARTÍCULO QUINTO: Tratamientos de los andenes y antejardines. El andén que se construya debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratados con materiales duros antideslizante, no deben existir elementos contruídos que sobresalgan de la superficie, deben ser accesibles a discapacitados y sin cambio de nivel para los accesos vehiculares.

Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano, deberán ser empradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

ARTÍCULO SEXTO: DECLARAR No PROBADAS, las objeciones presentadas por el señor Fernando Corena Durango y Norma Iriarte de Garcia, en razón a lo expresado en la parte considerativa de este acto.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Esta licencia tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables, por una sola vez, con un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva Licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Se aclara que el reconocimiento de edificación no tiene vigencia.

ARTÍCULO OCTAVO: De conformidad a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno, acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

ARTÍCULO NOVENO: El reconocimiento se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar, así como de las sanciones que imponga la autoridad que ejerza el control urbano al respecto. Este acto de reconocimiento tiene los mismos efectos legales de una licencia de construcción de acuerdo a lo contemplado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Si la autoridad competente así lo dispone, deberá adecuarse a los parámetros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 0018 de 2002 y su ajuste el Acuerdo 029 de 2010. Igualmente, este Curador remitirá a la Secretaría de Planeación Municipal, para efecto de su competencia la información correspondiente a la solicitud radicada para estudio.

ARTÍCULO DECIMO Esta Resolución será notificado a su titular 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 DECIMO PRIMERO: Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante este Curador y apelación ante la Alcaldía Municipal, 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.

ARTÍCULO DUODECIMO: Los planos arquitectónicos, planos estructurales, memorias de cálculo, estudios geotécnicos y de suelos y demás documentos entregados por el



Curaduría Urbana
de Montería



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 115-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN PARCIAL, MODIFICACIÓN Y AMPLIACION DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN UN (1) PISO A DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0262 DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/04/2025

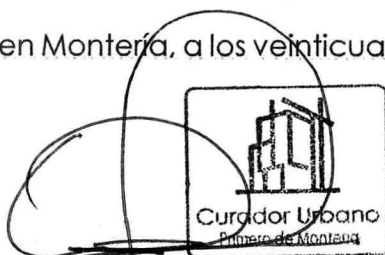
FECHA DE EJECUTORIA

19 MAY 2025

solicitante para el trámite de esta licencia y debidamente firmados por los profesionales responsables hacen parte integral de la presente resolución, cualquier modificación a estos, deberá surtir el trámite correspondiente en este curador antes de materializarlo en obra conforme a lo que expresa la Ley 810 de 2003.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veinticuatro (24) días del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Ángela Valdéz Villarreal / Revisor Arquitectónico. *LV.*

Revisó: María Antonia Pérez Camaño/Revisor Jurídico. *HR*
Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. *[Signature]*

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *[Signature]*