

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

26 JUN 2025

EL SUSCRITO CURADOR URBANO PRIMERO 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 UNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: YICEHT CATERINE TIRADO VERGARA, identificada con cédula de ciudadanía No. **25.800.376**, actuando en calidad de apoderada de **CARLOS ADOLFO HERRERA MOLINA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **6.881.423**, quien figura como titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA**, en el predio con nomenclatura urbana **K 14 42 49** urbanización Los Laureles de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0101-0007-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-63558** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: El proyecto arquitectónico presentado ante este curador se encuentra diseñado dentro de un (1) lote con área de cuatrocientos tres metros cuadrados (**403,00 m2**) y según planos anexados posee área total a demoler de doscientos ocho metros con seis centímetros cuadrados (**208,06 m2**) y área total a construir de setecientos cuarenta y seis metros con ochenta y tres centímetros cuadrados (**746,83 m2**).

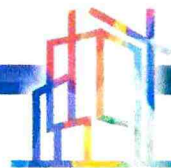
TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-24-0260** quedó en legal y debida forma el día 04 de diciembre de 2024 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **CARLOS ADOLFO HERRERA MOLINA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-63558** del 30 de octubre de 2024 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago del impuesto predial unificado con consecutivo No. **20240003862**, de 25 de enero de 2024.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **YICEHT CATERINE TIRADO VERGARA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **25.800.376**, suscrito por **CARLOS ADOLFO HERRERA MOLINA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **6.881.423**, de fecha 03 de octubre de 2023.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **YICEHT CATERINE TIRADO VERGARA**.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **4.352** del 13 de diciembre de 2016 de la Notaria Tercera de Montería.
- Original del Certificado Catastral Especial No. **1757-2024** expedido por la Alcaldía de Montería en su condición de Gestor Catastral del 17 de abril de 2024.
- Declaración extraproceso No. **5464**, suscrita por **CARLOS ADOLFO HERRERA MOLINA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **6.881.423** de fecha 02 de noviembre de 2023.
- Copia de la Matrícula Profesional No. **A23642010-73575909**, de la Arquitecto **ALVARO EDUARDO MUÑOZ MARIN**, con copia de su vigencia actualizada.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 JUN 2025

- Copia de la Matricula Profesional No. **13202-214606**, del Ingeniero Civil **JOSE ANGEL CUETO FERREIRA**, con copia de su vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No. **13202-70719**, del Ingeniero Civil **EMIRO FELIX VANEGAS GOMEZ**, con copia de su vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No. **13202-238594**, de la Ingeniera Civil **MARIA MERCEDES OLIVEROS JIMENEZ**, con copia de su vigencia actualizada.
- Copia del **OFICIO S.P.M. No. 1932 de 2023** Asunto: Respuesta solicitud de información plan de mitigación de riesgo. De fecha 20 de octubre de 2023 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal firmado por **JULIO LORA HERNANDEZ**, Secretario de Planeación Municipal.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 04 de diciembre de 2024.
- Un (1) ejemplar original y una (1) copia de los planos impresos del proyecto arquitectónico, firmados por el Arquitecto **ALVARO EDUARDO MUÑOZ MARIN**, con Matrícula Profesional No. **A23642010-73575909**, 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 **JOSE ANGEL CUETO FERREIRA**, con Matrícula Profesional No. **13202-214606** y firmados también por la revisora estructural independiente la Ingeniera Civil **MARIA MERCEDES OLIVEROS JIMENEZ**, con Matrícula Profesional No. **13202-238594**, quienes se hacen responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Original del estudio geotécnico y de suelos firmado por el Ingeniero Civil **EMIRO FELIX VANEGAS GOMEZ**, con Matrícula Profesional No. **13202-70719**, quien se hace responsable legalmente de la información contenida en ellos.
- Original del Memorial de la Revisión Estructural independiente firmado por la Ingeniera Civil **MARIA MERCEDES OLIVEROS JIMENEZ**, con Matrícula Profesional No. **13202-238594**, quien se hace responsable legalmente de la revisión estructural.
- Oficio del efecto plusvalía No. **PL-AL-SA-202500119** Asunto: Autorización de Licencia del 02 de mayo de 2025, firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos **FREDY ANTONIO ARRIETA RAMOS**.
- Oficio de paz y salvo del Impuesto de Delineación Urbana No. **2025000127** del 23 de mayo de 2025 firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos **FREDY ANTONIO ARRIETA RAMOS**.

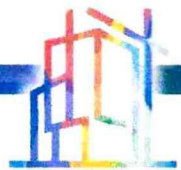
CUARTO: El solicitante allegó a este despacho fotografía de la valla, dentro del término y con las características establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. No se presentaron objeciones o pronunciamiento alguno por parte de terceros.

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 la interesada, para que si así lo consideraban formaran parte del proceso e hicieran valer sus derechos, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

A la fecha del presente acto, Miguel Ángel Castilla Hernández, comunicó a este Curador mediante oficio de fecha 09 de enero de 2025 lo siguiente.

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

26 JUN 2025

Entrando en materia, el 19 de diciembre de 2024 nos presentamos en la Curaduría Primera de Montería y pudimos observar a groso modo el proyecto en referencia. Es de notar fue modificado respecto al que había sido presentado anteriormente y declarado desistido en la Resolución 145 de 2024 de esa misma Curaduría. La revisión que se hizo fue superficial porque solo contamos con media hora para hacerlo y, se trata de un expediente con documentos técnicos que no son de fácil comprensión para mí. Si bien estuvo presente la abogada y la arquitecta de la Curaduría, no despejaron las dudas que tenemos sobre el proyecto y por eso insistimos en las siguientes objeciones y observaciones:

1. Movilidad y parqueaderos.

En el proyecto no se evidenció el "estudio de tránsito" tratado en el literal c del numeral 2 del artículo 323 del Acuerdo 003 de 2021 y desarrollado en el artículo 324 del mismo Acuerdo, ni convenio con predios vecinos para mitigar impactos en la movilidad.

Al respecto ya hemos señalado que en la calle 41 y 42 con circunvalar se encuentra ubicadas instalaciones de sanidad (IPS) de la Policía Nacional, un jardín infantil en la calle 43 con carrera 10 esquina, además de múltiples negocios que se han venido ubicando en la calle 42 con 10 y 11 y alrededores que vienen ocasionando dificultades en la movilidad y el acceso a nuestro predio, así como al vecindario en general, tal como se puede observar en fotos que se anexan.

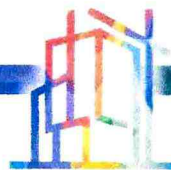
También hemos pedido claridad sobre la mitigación de los efectos que producirá la concentración de personas y vehículos una vez sea habilitada esta construcción como institución de educación. No es necesario hacer mayores descripciones para señalar el impacto sobre la movilidad y el acceso que generan este tipo de actividades sobre los vecinos, basta recordar lo que sucede o ha sucedido con instituciones similares en la ciudad respecto a la congestión vehicular y dificultad para acceder o cruzar por estas calles, especialmente en horas pico y, en este caso particular, no vemos referenciación al "estudio de movilidad" de que trata el artículo 315 del Acuerdo 003 de 2021 para indicar las medidas que debe adoptar el constructor o que va a adoptar la administración municipal respecto a parqueaderos que garanticen el respeto por el espacio público de las calles aledañas o, mínimamente, garantizar a los vecinos el acceso a sus predios.

Demoliciones y obras civiles:

La construcción de este edificio conlleva la demolición de la casa o las mejoras existentes en el predio, lo que generará una considerable vibración y cantidades de polvo y ruido (entre otros) que perturbará la tranquilidad de mi familia y de los demás residentes. Si bien el numeral 3 del artículo 323 de 2021 trata sobre la obligación a controlar el ruido en límites permisibles, lo mismo que al control de olores, no hace referencia a otros factores de riesgo a los que nos veremos enfrentados como el polvo, al respecto solicitamos se deje claridad en el acto administrativo que otorgue niegue la solicitud referenciada en este escrito.

Anexo: Video (1) imágenes (6) de la congestión vehicular en el sector Atentamente, Miguel Ángel Castila Hernández c.c. 78.696.412 de Montería. Propietario colindante Oeste.

SEXTO: Respecto a las objeciones del vecino colindante Oeste, este curador se pronuncia en los siguientes términos: *Sobre el primer párrafo del oficio de objeciones: tal y como lo



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

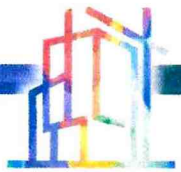
RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 JUN 2025

Menciona el señor Miguel Castilla Hernandez, se le atendió en la oficina del curador urbano por los funcionarios mencionados por él, se le explicó en esa oportunidad y se le reitera mediante la presente, que si un proyecto es desistido y radicado nuevamente se vuelven hacer todas las revisiones técnicas y documentales de la solicitud desde el inicio y se verifica si cada radicado está cumpliendo o no con la normatividad aplicable, por lo que debe entenderse un proyecto desistido completamente independiente del que se vuelva a radicar sobre la misma edificación, también es cierto que se le atendió al señor por media hora aproximadamente, tiempo suficiente que tuvo para preguntar arduamente todo lo que quiso sobre el proyecto, en su momento se le dijo y se le reitera que la solicitud de licencia estaba en etapa de revisión y que lo más seguro era que el proyecto tuviese observaciones, (tal y como sucedió) por lo tanto, no quería decir que lo que presentaron los solicitantes inicialmente les iba a ser aprobado conforme se observaba en los planos en ese momento; esta aclaración se hizo porque el colindante se presentó antes de emitir acta de observaciones; los solicitantes debieron cumplir con las exigencias del acta para poder emitirles viabilidad de la solicitud de licencia. *** párrafo segundo del punto 1:** Respecto a la movilidad y parqueaderos, si bien el artículo 323 del Acuerdo 003 del 2021, numeral 2, literal C, establece que se deberá aportar estudio de tránsito, la misma norma indica con claridad cuáles son las condiciones para su presentación así: "las edificaciones o proyectos de vivienda con más de 2000 m2 de área de terreno realizaran estudio de tránsito en las condiciones indicadas en el siguiente artículo" el proyecto estudiado objeto de controversia no cuenta con 2000 o más metros de área de terreno, por tal razón no habría obligación de que el constructor presente este estudio. Es de aclarar que este proyecto si cuenta con parqueaderos tal y como se describen el artículo 1 del resuelve de este acto administrativo, por su parte el parágrafo del artículo 324 dice "En los casos de usos de comercio y servicio de localización restringida y/o alto impacto el estudio de tránsito que señala el numeral 4 del presente artículo será exigible solo a partir de la escala urbana, en este sentido ninguno de los requerimientos le son exigibles a este proyecto, ya que el uso es educativo se encuentra permitido en la escala vencial, para el subsector IV donde se ubica el predio como complementario, (ver cuadro de usos permitidos de la UDP 7-01). ***Párrafo tercero del punto 1:** Se le manifiesta al quejoso que el curador urbano junto con su equipo de profesionales, realizaron la revisión del presente proyecto respetando los parámetros de la Ley 388 de 1997, decreto 1077 del 2015, acuerdo 003 del 2021 (POT Montería) y demás normas complementarias, mismas que buscan organizar y adecuar el territorio, si un proyecto urbanístico se ajusta a ellas, el curador urbano no puede impedir el desarrollo de las obras que se pretendan adelantar. **Párrafo Cuarto del punto 1:** Refiere el señor Miguel que" no vio referenciado el trámite estudio de movilidad del artículo 315 del Acuerdo 003 del 2021 para indicar las medidas que debe adoptar el constructor o que va a adoptar la administración municipal respecto a parqueaderos que garanticen el respeto por el espacio público de las calles aledañas o, mínimamente, garantizar a los vecinos el acceso a sus predios. Para responder a este cuestionamiento es importante aclarar que el encabezado del artículo 315 de la norma ibidem está expresado así: "**En el proceso de formulación de instrumentos de planeación y de urbanismo de infraestructuras o edificaciones nuevas o existentes que la requieran, la secretaria de planeación realizará planes de movilidad (...)** Entonces, desde el inicio del artículo nos está indicando cuando es el momento que se hace exigible el plan de movilidad, esto es cuando estén realizando instrumentos de planeación, que son las herramientas que existen en Colombia para ordenar y gestionar los usos de territorio por parte del gobierno nacional o local, un ejemplo de un instrumento de planeación es el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, definido en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 como "el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal" y por





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

26 JUN 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORIA

otra parte menciona la norma que en los urbanismos, ello quiere decir que al estar este curador estudiando y resolviendo una licencia de construcción no debe requerir la presentación de este documento debido a que la norma no lo exige. Párrafo quinto del punto 2: Sobre este punto se le informa al objetante que, en el presente acto administrativo se le deja expresamente establecido al titular de la licencia todas las obligaciones que debe cumplir para la ejecución de las obras, por lo que si considera que no se están respetando las mismas puede hacerlas exigibles ante el ente de control urbano del municipio de Montería.

SEPTIMO: Se procedió a realizar la revisión de la solicitud, observándose que el predio se encuentra dentro de la UDP: **7-01**, Sector: **9**, Subsector: **IV**, Área de Actividad: Ejes Múltiples, Tratamiento: Consolidación con densificación moderada, no se encuentra en zona de protección ambiental, como tampoco en zona de riesgo no mitigable.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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 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 **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA**, en el predio descrito en el considerando Primero de la presente Resolución, solicitado por **YICEHT CATERINE TIRADO VERGARA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **25.800.376**, actuando en calidad de apoderada de **CARLOS ADOLFO HERRERA MOLINA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **6.881.423**, quien figura como titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1997, Acuerdos 003 de 2021 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás Normas concordantes en lo que respecta a la documentación y planos allegados, por el solicitante, acorde con las normas existentes en la fecha de radicación del proyecto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Reconózcase al Arquitecto **ALVARO EDUARDO MUÑOZ MARIN**, con Matrícula Profesional No. **A23642010-73575909**, como director de la construcción y proyectista responsable de los planos arquitectónicos, al Ingeniero Civil **JOSE ANGEL CUETO FERREIRA**, con Matrícula Profesional No. **13202-214606**, como responsable de los diseños estructurales y memorias de cálculo del proyecto, al Ingeniero Civil **EMIRO FELIX VANEGAS GOMEZ** con Matrícula Profesional No. **13202-70719**, como responsable del estudio geotécnico y de suelos y





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curaduría Urbana Primera de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORIA 26 JUN 2025

a la Ingeniera Civil **MARIA MERCEDES OLIVEROS JIMENEZ**, con Matricula Profesional No. **13202-238594**, como responsable de la revisión estructural independiente, para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA**, en terrenos de propiedad de **CARLOS ADOLFO HERRERA MOLINA**.

El proyecto autorizado tiene las siguientes características:



Descripción de la edificación:

Área del lote : **403,00 m2**
Uso de la edificación : Institucional / Dotacional
Estrato : Dos (2)
Número de pisos : Cuatro (4)
Número de unidades : Una (1)
Número de Parqueaderos : Uno (1) para personas con movilidad reducida.
Cuatro (4) para motocicletas.

Área a demoler : **208,06 m2**

Área de construcción piso 1 : **175,87 m2**

Descripción de espacios:

Acceso, hall de acceso, recepción, dos (2) escaleras de emergencia, elevador, hall pasillo, un (1) parqueadero para personas con movilidad reducida, cuarto eléctrico, cuarto de bombas, cuatro (4) parqueaderos para motocicletas.

Área de construcción piso 2 : **175,87 m2**

Descripción de espacios:

Dos (2) escaleras de emergencia, elevador, hall pasillo, sala de espera, salón de profesores, con baño interno y cocineta, oficina y cuatro (4) salones.

Área de construcción piso 3 : **175,87 m2**

Descripción de espacios:

Dos (2) escaleras de emergencia, elevador, hall pasillo, sala de espera, baño de damas y cuatro (4) salones.

Área de construcción piso 4 : **175,87 m2**

Descripción de espacios:

Dos (2) escaleras de emergencia, elevador, hall pasillo, sala de espera, baño de hombres y cuatro (4) salones.

Área de construcción Azotea : **43,35**

Descripción de espacios:

Dos (2) escaleras de emergencia, elevador, hall pasillo.

Área de construcción total : **746,83 m2**

Área libre piso 1 : **227,13 m2**

Área libre azotea : **132,52 m2**

Índice de ocupación : **0,4**



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 JUN 2025

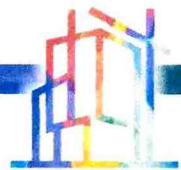
Índice de construcción : 1,9
Retiros : Frontales: Norte: 5,00 m / Este: 5,00 m.
Laterales: Sur: 1,50 m / Oeste: 3,00 m.
Posterior: No aplica para predios esquineros.



Parágrafo: El retiro frontal no incluye Andén.

ARTÍCULO TERCERO: El titular de la licencia es el responsable 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 del titular 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 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



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

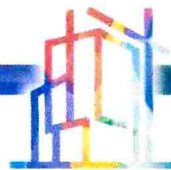
FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORIA 26 JUN 2025

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 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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 JUN 2025

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.

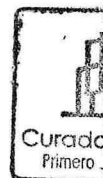
ARTÍCULO QUINTO: Tratamientos de los andenes y antejardines. El andén que se construya debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratados con materiales duros antideslizante, no deben existir elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, deben ser accesibles a discapacitados y sin cambio de nivel para los accesos vehiculares. Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano, deberán ser emperdizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

ARTÍCULO SEXTO: 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 SÉPTIMO: Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) 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.

ARTÍCULO OCTAVO: Esta Resolución será notificada 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.

(Firma)





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 153-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION INSTITUCIONAL / DOTACIONAL EN CUATRO (4) PISOS CON LOZA TÉCNICA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-24-0260 DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

FECHA DE EXPEDICIÓN 03/06/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

26 JUN 2025

ARTÍCULO NOVENO: Negar las objeciones presentadas por el colindante oeste de este proyecto, **MIGUEL ANGEL CASTILLA HERNANDEZ**, por las razones expresadas en la parte considerativa de esta resolución.

ARTÍCULO DECIMO: Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano 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 DECIMO PRIMERO: Los planos arquitectónicos, estructurales, memorias de cálculo, estudios geotécnicos y de suelos y demás documentos entregados por el 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 esta curaduría antes de materializarlo en obra conforme a lo que expresa la Ley 810 de 2003.



NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los tres (3) días del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

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

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

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *LJR.*