**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 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: JORGE LUIS PETRO ANDRADE**, identificado con cédula de ciudadanía No. **1.067.936.190**, actuando en calidad de apoderado especial de **CONSTRUCCIONES CREARTS S.A.S,** con Nit. **900116982-1** y **ALCIELO CONSTRUCTORA S.A.S.** con Nit. **900132559-6**, (antes **GPI CONSTRUCTORES S.A.S.**) quienes actúan como fideicomitentes dentro del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FA-3475 FIDEICOMISO LOTE EL CORTIJO** con Nit. **805012921-0**, cuya vocera es la **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** con Nit. **800.155.413-6**, con el objeto de expedir **LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES**, en el predio con nomenclatura urbana **K 49 28 60 UG-4** Bosques del Sinú Ciudadela de esta ciudad, identificado con Referencia Catastral No. **01-06-00-00-0451-0009-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-170743** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

**SEGUNDO:** El Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único 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.*"

**TERCERO:** 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 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*".

**CUARTO:** Dentro de la solicitud en cuestión, el solicitante en fecha 23 de mayo de 2025 solicitó prórroga para subsanar las observaciones.

**QUINTO:** Por encontrarse ajustada a derecho este despacho dio trámite favorable al interesado de la solicitud para ampliar el plazo del acta de observaciones, la cual fue concedida mediante oficio No. **001234** y notificada en debida forma al señor JORGE LUIS PETRO ANDRADE, a través del correo electrónico arq.proyectos@alcieloconstructora.com, en ese documento se le expresó claramente que el término para subsanar se le extendía por quince

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

15 días hábiles adicionales contados a partir del 26 de mayo de 2025, **los cuales se vencían el día 16 de junio de 2025**.

**SEXTO:** En fecha 16 de junio del presente año mediante consecutivo de entrada 01443, se presentaron planos y un documento tendiente a subsanar las observaciones del acta del radicado en referencia, pero que los mismos fueron insuficientes por las siguientes razones.

Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que no se subsanaron las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes las siguientes observaciones del acta:

***OBSERVACIONES GENERALES:***

1. ***OBSERVACION GENERAL No. 1:*** Si el ingeniero Civil 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 a puño y letra 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, Articulo H.1.1.2.1.
   ***Respuesta:*** *persiste, con el documento de respuesta a las observaciones no se presenta plano en cumplimiento a este punto, la justificación que se dio en el oficio de respuesta indica como si desde el principio en los planos iniciales se hubiese aportado correctamente, pero la información quedó por fuera del rotulo razón por la cual se hizo la observación.*
2. ***OBSERVACION GENERAL No. 2:*** En los planos de elementos no estructurales *se debe* ***incluir*** *una casilla en el rotulo* con nombre y número de matrícula profesional del director de la construcción responsable relacionado en el Formulario Único Nacional para la firma a puño y letra del mismo. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título A Articulo A.1.3.6.5 literal (b).
   ***Respuesta:*** *persiste, con el documento de respuesta a las observaciones no se presenta plano en cumplimiento a este punto, la justificación que se dio en el oficio de respuesta indica como si desde el principio en los planos iniciales se hubiese aportado correctamente, pero la información quedó por fuera del rotulo razón por la cual se hizo la observación.*
3. ***OBSERVACION GENERAL No. 3:*** Nota: Tener en cuenta que todos los profesionales deben indicar su firma a puño y letra en su casilla correspondiente. "Verificar plano 4/7, 7/7, 2/7"
   ***Respuesta:*** *persiste, Después de emitida el acta de observaciones, con el oficio de respuesta no se presentaron planos estructurales tendientes a corregir este punto, por lo que se entiende por no subsanada la observación.*
4. ***OBSERVACION GENERAL No. 4:*** Una vez aportadas las resoluciones por medio de las cuales se apruebe estudio de tránsito. Quedará sujeto a verificación y ajustes en el proyecto de ser necesario.
   ***Respuesta:*** *persiste, no se presenta estudio de tránsito así como tampoco la aprobación de este.*

***OBSERVACIONES JURÍDICAS:***

1. ***OBSERVACION JURÍDICA No. 1:*** En el formulario único nacional la medida de los linderos, colindantes y área total del predio están errados.
   ***Respuesta:*** Indica el solicitante en documento de respuesta a la observaciones que la corrección de estos datos en el formulario ha sido efectuada y que la información se

Urbano Montería

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

encuentra debidamente reflejada en la hoja correspondiente; por lo que se procedió a verificar esta información y se encontró que, antes de emitir acta de observaciones se radicaron 2 formularios, estos se tuvieron en cuenta al momento de hacer la revisión jurídica del proyecto y en ambos se plasmó como área total de la unidad de gestión 4 era de **6.811,75 M2,** está información discrepa con la del certificado de tradición y libertad que indica que el área de dicho predio es de **5.843,03 M2**, estos datos también se ven reflejados en la escritura pública No. 3894 del 21-12-2018 por medio de la cual se constituyó urbanización de donde nació la unidad de gestión 4, que además al verificar la longitud de los linderos de la escritura y colindantes, no concuerdan con los descritos en el formulario; que el certificado de tradición y libertad no tiene inscrita ninguna anotación que indique que el área del predio fue modificada o corregida; de otra parte, con la respuesta a las observaciones no se aportó un nuevo formulario con el cual se atendiera este punto, por lo que la observación quedó sin resolver a pesar de lo que se haya dicho en el oficio, razón por la cual este punto no se da por subsanado.

2. ***OBSERVACION JURÍDICA No. 2:*** Debido a que el área de área de terreno del predio es superior a los 2000 M2, se debe presentar aprobado por la autoridad competente estudio de tránsito (Art. 323, numeral 2 literal C Acuerdo 003 del 2021.)
   ***Respuesta:*** *"Se presentó respuesta a este punto en los siguientes términos "No estamos de acuerdo con la presentación de un estudio de tránsito. Consideramos que la complejidad de este requisito es desproporcionada para un proyecto de pequeña escala, Aunque el lote supere 2000M2, el proyecto consiste en un conjunto de viviendas VIS y la zona actualmente no presentan una alta tasa de tráfico que justifique la elaboración del estudio". Al respecto se le indica al solicitante que, el requisito del estudio de transito no se pide a voluntad del curador urbano, por el contrario, cumplida la condición enmarcada en el ARTICULO 323 del POT Montería, es una obligación del curador requerir su presentación, y se hace en cumplimiento de un ordenamiento legal. Es importante tener en cuenta que, todas las personas en el territorio colombiano deben respetar y cumplir con las leyes que se les sean aplicables según el caso, porque las normas conllevan de manera implícita el principio ERGA OMNES, es decir que se aplica obligatoriamente a todos; por lo que solo la expresión de estar en desacuerdo con el cumplimiento de una obligación, no desvirtúa la observación jurídica porque además no se dieron argumentos de tipo jurídico, arquitectónico o urbanístico o de cualquier otro tipo que apoyen la versión del solicitante, por esta razón esta observación se da por no subsanada.*
3. ***OBSERVACION JURÍDICA No. 3:*** Presentar vigencia profesional y copia de tarjeta profesional de quien sea responsable del estudio de tránsito, este profesional además deberá firmar el formulario único nacional.
   ***Respuesta:*** En razón a la posición del solicitante en estar en desacuerdo con el punto anterior, tampoco subsanó este punto que estaba relacionado y no presentaron los documentos requeridos.
4. ***OBSERVACION JURÍDICA No. 4:*** Aportar certificado de vivienda VIS, expedido por la autoridad competente.
   ***Respuesta:*** *No se presentó subsanación a este punto.*

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

***OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:***

1. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 3:*** Indicar en el rótulo de todos los planos escala de impresión de los planos.
   ***Respuesta:*** *persiste, Si bien se presentaron planos arquitectónicos para corregir este punto, una vez se verifico la información se evidencia que, en el rotulo señalaron la palabra "indicada" pero al momento de medir con el escalímetro algunos dibujos no están impresos a la escala que en planos señalaron.*
2. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 5:*** Se recomienda organizar los planos arquitectónicos, tener presente que los planos para este tipo de tramite deben contener la siguiente información:
   a. Cuadro de edificabilidad del sector y del proyecto.
      ***Respuesta:*** *persiste, no se indica cuadro de edificabilidad.*
   b. Conservar la planta arquitectónica general de viviendas, con el fin de verificar todo el proyecto en conjunto, imprimir en una escala más grande y legible.
      ***Respuesta:*** *persiste, no se imprimió el plano a una escala más grande, el plano contiene información que no es legible.*
   c. Conservar cortes y fachadas generales (se deben presentar a la misma escala que la planta arquitectónica general de viviendas).
      ***Respuesta:*** *persiste, los cortes y fachadas se presentan en una escala diferente a la planta arquitectónica general de viviendas.*
   d. Plantas arquitectónicas por piso de la casa tipo y locales comerciales, definir si es un solo tipo o son varios tipos.
      ***Respuesta:*** *persiste, se evidencia que son varias tipologías y solo presentan una correspondiente a la Casa 2. Pero con relación a las viviendas son varios tipos por su orientación.*
   e. Planta de cubierta de la casa tipo y locales comerciales, definir si es un solo tipo o son varios tipos.
      ***Respuesta:*** *persiste, no se presentó planta de cubierta de locales comerciales, con relación a la tipología se evidencia que son varias como se menciona en la respuesta de la anotación d.*
   f. Todas las fachadas de la casa tipo y locales comerciales, definir si es un solo tipo o son varios tipos.
      ***Respuesta:*** *persiste, solo se presentaron dos fachadas de los locales comerciales, quedó faltando el resto con relación a la tipología se evidencia que son varias como se menciona en la respuesta de la anotación d.*
   g. Cortes "mínimo dos" uno, donde se relacionen con el espacio público, de la casa tipo y locales comerciales, definir si es un solo tipo o son varios tipos.
      ***Respuesta:*** *persiste, con relación a la tipología se evidencia que son varias como se menciona en la respuesta de la anotación d.*
   h. Omitir plano de medidas de mitigación y de perfiles viales.
      ***Respuesta:*** *persiste, se sigue presentando el plano de mitigación.*

Urbano Montería

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

3. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 7:*** En localización omitir imágenes satelitales de localización *la información no es legible al momento de sacar copias de los planos*, se recomienda dibujar contorno se manzanas del sector.
***Respuesta:*** *persiste, la recomendación iba orientada a darle solución de como dibujar el entorno de las manzanas, sin embargo; la observación de omitir las imágenes satelitales de localización era una observación que requería corrección; en los planos que aportaron como respuesta se sigue presentando la imagen satelital y la información no es legible.*
4. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 8:*** Indicar en el plano de localización e identificación del predio todos los linderos del predio (medidas) de acuerdo a los descritos en Escritura Pública y/o Certificado de Tradición.
***Respuesta:*** *persiste, no se indican las medidas generales del predio en ninguno de los dos planos que se presentan como localización, por lo que lo expresado en el oficio de respuesta no es cierto, puesto que al recibir los nuevos planos se verificó esta información y se corroboró que no se indicaron estos datos.*
5. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 9:*** Indicar nomenclatura vial en el plano de localización e identificación del predio.
***Respuesta:*** *persiste, no se evidencia la indicación de la nomenclatura de las vías del sector y no es cierto lo indicado por el solicitante en el oficio de respuesta, debido a que se verificó si en los planos había quedado está información concluyendo que no fue corregido.*
6. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 10:*** Indicar norte en el plano de localización e identificación del predio.
***Respuesta:*** *persiste, en el plano de localización corregido no se evidencia la indicación del norte en los dos dibujos de la localización.*
7. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 12:*** De acuerdo a la Resolución No. 296-2016, el uso principal de la manzana es Residencial, sin embargo, el uso comercial es permitido como complementario, pero este se permite a escala local y siempre y cuando cumpla con lo siguiente: Sin sobrepasar el primer piso ni los 60 m2 de construcción.
***Respuesta:*** *persiste, lo presentado sobre pasa el primer piso y los 60 m2 de construcción.*
8. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 13:*** Se debe ajustar proyecto al cumplimiento de la edificabilidad del sector *ver cuadro de la edificabilidad del sector*.
***Respuesta:*** *persiste, el proyecto no cumple con las exigencias consignadas en la edificabilidad del sector según Resolución No. 296-2016.*

| EDIFICABILIDAD SEÚN RESOLUCIÓN No. 296-2016 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | I.O | I.C | Altura Max. En piso | Lote mínimo | | Retiros Mínimos | | | Voladizo Máximo |
| | | | | Área (M2) | Frente (ML) | Frontal | Posterior | Lateral | |
| Multifamiliar | 0,60 | 7,5 | 13 | 1.500 | 25 | 5 | 5 | 2,5 | 2 |

9. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 14:*** En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad del sector según la normativa descrita en la Resolución No. 296-2016 y la edificabilidad del proyecto, "tener presente que la

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del sector". "ver modelo."

***Respuesta**: persiste, no se indica edificabilidad del sector junto al cuadro de áreas.*

| EDIFICABILIDAD SEÚN RESOLUCIÓN No. 296-2016 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | I.O | I.C | Altura Max. En piso | Lote mínimo | | Retiros Mínimos | | | Voladizo Máximo |
| | | | | Área (M2) | Frente (ML) | Frontal | Posterior | Lateral | |
| Multifamiliar | 0,60 | 7,5 | 13 | 1.500 | 25 | 5 | 5 | 2,5 | 2 |
| Proyecto | | | | | | | | | |

10. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 15:*** Con relación al retiro frontal se debe dejar mínimo 5,00 m "libres" en ambos sentidos de las vías públicas, tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, el retiro debe ser acotado en la planta arquitectónica general de viviendas, las plantas arquitectónicas puntuales o de tipología por piso y planta de cubierta. Tener en cuenta que, el retiro no debe ser inferior al indicado en la edificabilidad del sector normativo. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.
***Respuesta:** persiste, el proyecto no cumple con el retiro frontal.*
11. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 17:*** Con relación a los retiros laterales se debe dejar mínimo 2,50 m "libre" en el costado o lindero oeste, tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente, Las distancias de las cotas que representen los retiros laterales se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.
***Respuesta:** persiste, el proyecto no cumple con el retiro lateral.*
12. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 18:*** Se debe presentar solo un cuadro de áreas general donde se identifiquen áreas por piso y por uso, áreas tales como: lote, construcción, área neta de uso y área libre. *ver modelo de cuadro de áreas anexo. *
***Respuesta:** persiste, no se presentó cuadro de áreas general con la información requerida en el modelo anexo.*

| CUADRO DE ÁREAS GENERAL | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | ÁREAS M2 (RESIDENCIAL) | ÁREAS M2 (COMERCIAL) | ÁREAS M2 RESULTANTES | ÁREA NETA DEL USO (RESIDENCIAL) | ÁREA NETA DEL USO (COMERCIAL) |
| ÁREA DEL LOTE | | | | | |
| ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PISO 1 | | | | | |
| ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PISO 2 | | | | | |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | | | | | |
| ÁREA TOTAL LIBRE | | | | | |

Nota 1: se toma como construido todo lo que está bajo cubierta.
Nota 2: tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso "si aplica agregar dos filas más donde se indiquen por los pisos 1 y 2 en el cuadro del modelo".
Nota 3: se recomienda omitir áreas por vivienda en los cuadros de áreas, estas solo se piden cuando existen varios predios en la solicitud y cuando hay solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal para este caso.

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

13. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 19:*** Es importante que el cuadro de áreas que se indique en planos arquitectónicos contenga el área neta del uso por piso y total debido a que con esta área se verifica el índice de construcción, número de ocupantes y se calcularán las áreas de equipamiento comunal privado, a continuación, se le indica una descripción sobre área neta del uso.
***Respuesta:*** *persiste, no se indican las áreas discriminadas como se solicitaron.*

> 2. **Área neta del uso.** La determinación de las escalas de los usos del suelo se realiza en función del área neta del uso, la cual corresponde al total del área construida, excluyendo: azoteas, terrazas y cubiertas sin cubrir o techar: área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones: cuartos de residuos, cuartos técnicos y ductos; puntos fijos, corredores y circulaciones comunes necesarias para acceder a las unidades internas. No contarán en el área neta del uso los cupos de parqueo que se ubiquen hasta en máximo dos niveles de parqueo de edificios de vivienda, siempre que estos cumplan con la norma de manejo de pisos de parqueo y fachadas contenida en el presente Plan.
>
> Se calcularán en el área neta del uso las áreas habitables o destinadas a la permanencia de personas, así como espacios generados para el funcionamiento del uso principal y complementarios de la edificación. En equipamientos destinados a cementerios se contabilizarán dentro del Área Neta del Uso las construcciones para bóvedas, cenizarios y osarios.
>
> El área neta del uso es la base para calcular las cuotas de estacionamientos, equipamiento comunal e índice de construcción definidos en el presente Plan.

Curador Primero de

14. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 20:*** Considerando que toda edificación debe cumplir con los parámetros mínimos para la protección contra incendios y la prevención de la vida de los ocupantes y usuarios, de acuerdo a la clasificación y el grupo de ocupación de la misma, en las plantas arquitectónicas por piso se debe mostrar el cumplimiento del título K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, para lo cual es de suma importancia tener en cuenta la clasificación de la edificación e índice de ocupación para establecer, la capacidad de las salidas entre otros parámetros. No obstante, es responsabilidad del solicitante el cumplimiento de la totalidad de la norma contenida en el presente Título. Tener en cuenta lo siguiente:
    - Se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.
      ***Respuesta:*** *No se presentaron los planos arquitectónicos de acuerdo con los parámetros descritos en título K., como se indicó en la observación.*
    - Puede permitirse el uso de tramos curvos entre 2 niveles o descansos, solo si los peldaños tienen un mínimo de 240 mm de huella, medidos sobre una línea situada a 1/3 del borde interior del tramo, y como máximo a 420 mm en el borde exterior.

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

***Respuesta:*** *Revisada la respuesta se encontró que persiste la observación.*

- Las escaleras deben estar debidamente señalizadas, de acuerdo con la NTC 4144.
  ***Respuesta:*** *Revisada la respuesta se encontró que persiste la observación.*

15. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 21:*** Ajustar niveles de la edificación (en plantas, cortes y fachadas) de acuerdo a las medidas de mitigación aprobadas por la CVS mediante el Concepto Técnico con Radicado No. 20231103925:

| | COTAS DE NIVEL (PROYECTO) | COTAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR (MSNM) |
|---|---|---|
| *Vía* | +0.00 | 12,39 (msnm) |
| *Relleno (Nivel interno edificación)* | +0,40 | 12,79 (msnm) |

En plantas, cortes y fachadas se debe relacionar cota de nivel y seguido, cota sobre el nivel del mar, al interior de la edificación "pisos 1 y 2" y con relación al espacio público.
***Respuesta:*** *persiste, no se indicó la cota de msnm en todos los cortes y fachadas en todos sus pisos y con relación al espacio público, en las plantas no se indicó cota de msnm en la vía pública.*

16. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 22:*** Indicar en *la planta arquitectónica general de viviendas* claramente el contorno del predio objeto de la solicitud con sus respectivas medidas de linderos acorde con la escritura pública.
***Respuesta:*** *persiste, no se indica el contorno del lote completo y las medidas no se indicó la del lindero SUR.*
17. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 23:*** Indicar en *la planta arquitectónica general de viviendas* cotas parciales, acotar vía interna, andenes internos, zonas verdes, etc.
***Respuesta:*** *persiste, en los planos aportados con la respuesta no se indican las cotas solicitadas en la planta arquitectónica general de viviendas.*
18. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 24:*** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta de las viviendas tipo y los locales comerciales cotas totales y parciales (indicar cotas totales hasta el límite de la propiedad, retiro frontal, lateral(es) y posterior).
***Respuesta:*** *cumple parcialmente, se indicó la información en la tipología presentada, pero no se presentaron las otras tipologías y en las plantas solicitadas que no fueron presentadas, por ejemplo, la planta de cubierta de los locales comerciales.*
19. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 25:*** Indicar correctamente proyección de placa "volúmenes o cubierta" en los pisos inferiores, de igual manera se debe presentar correctamente en los pisos superiores placas que cuban los pisos inferiores.
***Respuesta:*** *persiste, no se indica proyección de voladizo en el piso uno de los locales comerciales, en las plantas arquitectónicas de la vivienda tipo no se indica correctamente la proyección del volumen sobresaliente en la fachada en el segundo piso.*
20. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 26:*** Relacionar la planta arquitectónica general de viviendas, las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta de las viviendas tipo con el espacio público (indicar andenes públicos y andenes internos, vía interna, conservan o indicar nomenclatura vial de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial).
***Respuesta:*** *Persiste, en los planos de corrección, no se indicó la nomenclatura de la vía que colinda por el Norte.*

Urbano Montería

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

21. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 27:*** Indicar en la planta arquitectónica general de viviendas, las plantas arquitectónicas por piso de las viviendas tipo y los locales comerciales el nombre de *todos los espacios internos y espacio público* tales como, escaleras, parqueadero, vía interna, andenes "públicos e internos" nomenclatura de vías que colindan con el predio, etc.
***Respuesta:*** *Persiste, en los planos aportados como respuesta a las observaciones no se indican en su totalidad el nombre de los espacios solicitados y los que se nombraron no son legibles.*
22. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 29:*** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales proyectados. Los ejes deben corresponder con los indicados en los planos estructurales
***Respuesta:*** *persiste, no se indican los ejes en todas las plantas tal y como están en los planos estructurales.*
23. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 31:*** Indicar norte en la planta arquitectónica general de viviendas, en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta.
***Respuesta:*** *cumple parcialmente, no se presenta planta de cubierta de locales comerciales con su norte.*
24. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 32:*** Indicar en cortes el nombre de todos los espacios internos y espacio público, acorde a los que se describan de manera definitiva en las plantas arquitectónicas por piso "tener presente que tal y como se indiquen los espacios en las plantas así se deben indicar en los cortes", dibujar correctamente las puertas "verificar alturas tato las puertas cortadas como la vista de frente", dibujar con mayor intensidad los muros cortados, y los peldaños cortados de las escaleras, indicar cota de la altura total de la edificación tomada desde el nivel de piso hasta el punto más alto de la edificación, conservar cotas de alturas parciales, conservar niveles por piso, indicar ejes y elementos estructurales proyectados.
***Respuesta:*** *persiste, la información solicitada se indicó en algunos y no en todos los cortes generales, en la tipología de vivienda y locales comerciales.*
25. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 33:*** Indicar en totas las fachadas del proyecto, cota de la altura total de la edificación, tener presente que la cota de la altura general debe corresponder con la que se relacione en cortes, conservar cotas Parciales y conservar niveles por piso.
***Respuesta:*** *persiste, la información solicitada se indicó en algunas y no en todas las fachadas generales, en la tipología de vivienda y locales comerciales.*
26. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 34:*** Indicar líneas más tenues y de color negro o gris, las líneas de bordillo, líneas de andenes, líneas de propiedad y líneas de construcción en las plantas arquitectónicas por piso, planta de cubierta y corte longitudinal del proyecto.
***Respuesta:*** *cumple parcialmente, no se indicaron las líneas tenues.*

Curador Primero de

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

27. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 35:*** El proyecto debe contener parqueaderos, por lo menos uno privado para motocicleta por cada unidad de vivienda y El 2% de estos deben ser destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida.
    Todas las cuotas de parqueaderos se deben presentar debidamente acotadas, de acuerdo a lo indicado en el *Artículo 317*– Dimensiones de estacionamientos del *Acuerdo 003 de 2021*, las dimensiones de los estacionamientos destinados 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, Las dimensiones mínimas de un cupo para motocicleta serán de 1,30 metros por 2,00 metros.
    ***Respuesta:*** *persiste, solo presentan dos cuotas de parqueadero, pero estos no están acotados y no se hace claridad si alguno de estos es para vehículos que transportan personas con movilidad reducida.*
28. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 36:*** En cuanto a las circulaciones internas debe dar cumplimiento a lo estipulado en el numeral 3 y parágrafo del mismo, del artículo 317 del acuerdo 003 de 2021. Favor verificar la dimensión de la vía interna, definir e indicar si va en un solo sentido.
    ***Respuesta:*** *persiste, no se indica lo solicitado.*
29. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 37:*** Tener en cuenta que debe dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 274 del acuerdo 003 de 2021. "se deberá prever equipamiento comunal privado para vivienda multifamiliar, quince metros cuadrados (15 m2) por cada cien metros cuadrados (100 m2) de área neta del uso.
    En todos los casos, del total de equipamiento comunal privado resultante se destinará como mínimo el *30%* para *zonas recreativas y de encuentro*, el *15 %* para *servicios comunales y áreas administrativas*; el porcentaje restante *(55%)* se destinará para *estacionamientos de visitantes y zonas de circulación internas requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto*.
    Nota: Conservar cuadro donde se especifican las áreas y porcentajes de las áreas comunes, de cada una de las zonas que se indican en el artículo, los porcentajes del proyecto no deben ser inferiores a los descritos en el artículo. Favor indicar contornos en los planos presentados para el cálculo de las áreas en mención y determinar el cumplimiento al artículo mencionado.
    ***Respuesta:*** *persiste, se relaciona un cuadro de áreas con estas zonas pero dichas zonas no se evidencian en el plano general, algunas de las áreas indicadas no corresponden con las áreas verificadas en planos presentados.*
30. ***OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 38:*** Una vez se hagan los ajustes del proyecto en las plantas en cumplimiento a las normas estos se deben ver reflejados en cortes, fachadas, cuadro de áreas y también en lo estructural y debe ser sometido a revisión estructural.
    ***Respuesta:*** *persiste ya que no cumple con la edificabilidad del sector según Resolución No. 296-2016.*

Notas Importantes:

1. *Nota Importante No. 1:* Tener presente al momento de aportar las correcciones, todos los planos, costes y fachadas deben estar impresos a la misma escala que coincida con la

Urbano Montería

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

indicada en rotulo, debidamente firmados (a puño y letra) por el Arquitecto Proyectista firmante en el Formulario Único Nacional.
***Respuesta**: persiste, los cortes y fachadas se presentan en una escala diferente a la planta arquitectónica general de viviendas.*

2. *Nota Importante No. 3:* todos los planos deben estar **impresos en monocromático "BLANCO Y NEGRO"**.
***Respuesta**: persiste, algunos planos se siguen imprimiendo a color.*

**SEXTO:** por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES,** solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0018,** por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece y en consecuencia se,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.
**ARTÍCULO SEGUNDO:** 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.
**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 Articulo 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

**RESOLUCIÓN No. 189-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS TIPO VIS CON LOCALES COMERCIALES, CON RADICADO No. 23001-1-25-0018 DEL 31 DE ENERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 02/07/2025 FECHA DE EJECUTORÍA 05 AGO 2025

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. **23001-1-25-0018** del 31 de enero de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Montería, a los dos (02) días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

Curador Urbano
Primero de Montería

**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ**
**Curador Urbano Primero de Montería**

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

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

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