



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 19 SEP 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 **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 constituyentes dentro del **PATRIMONIO AUTÓNOMO OHANA**, cuya vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** Con NIT. 830.053.812-2, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA**, en el predio con nomenclatura urbana **C 65 13B 202** urbanización Los Mangos de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0892-0914-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-178883** 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 16 de julio 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

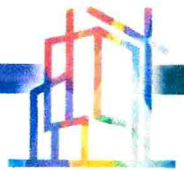
19 SEP 2025

concedida mediante oficio No. **001774** y notificada en debida forma al señor Jorge Luis Petro Andrade, a través del correo electrónico arq.proyectos@alciealoconstructora.com, en ese documento se le expresó claramente que el término para subsanar se le extendía por quince 15 días hábiles adicionales contados a partir del 18 de julio de 2025, **los cuales se vencían el día 08 de agosto de 2025**, Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que el solicitante no aportó respuesta al acta de observaciones, quedando pendiente **TODAS** las observaciones indicadas en el acta de observaciones, las cuales son las siguientes:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 1:** Diligenciar firma a puño y letra del Ingeniero Civil diseñador estructural e Ingeniero Civil diseñador de elementos no estructurales en las casillas 4 y 5 del punto 5.2 de la página 3 del formulario único nacional.
2. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 2:** Diligenciar firma a puño y letra del Ingeniero Civil Geotecnista en la casilla 6 del punto 5.2 de la página 3 del formulario único nacional.
3. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 3:** Diligenciar firma a puño y letra del Ingeniero Civil encargado de la revisión de los diseños estructurales en la casilla 8 del punto 5.2 de la página 3 del formulario único nacional.
4. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 4:** Aportar planos del proyecto estructural en medio magnético (CD).
5. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 5:** Aportar estudios geotécnicos y de suelos del predio objeto de la solicitud, debidamente firmados a puño y letra por Ingeniero Civil responsable.
6. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 6:** Los planos estructurales del proyecto deben contener firma a puño y letra por Ingeniero Civil responsable.
7. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 7:** La memoria de los cálculos y diseños estructurales del proyecto deben contener firma a puño y letra por Ingeniero Civil responsable.
8. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 8:** La memoria de diseño de los elementos no estructurales del proyecto debe contener firma a puño y letra por Ingeniero Civil responsable.
9. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 9:** El memorial de la revisión estructural independiente del proyecto debe contener firma a puño y letra por Ingeniero Civil responsable.
10. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 10:** Se debe aportar la copia de la matrícula profesional y vigencia actualizada del profesional responsable del estudio de tránsito y este debe firmar también en formulario único nacional.
11. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 11:** Una vez aportada la resolución u oficio por medio de la cual se apruebe, estudio de tránsito y plan de manejo de tráfico si es del caso. Quedará sujeto a verificación y ajustes en el proyecto de ser necesario.
12. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 12:** Si el ingeniero encargado del estudio de suelos es distinto al diseñador estructural, se debe *incluir una casilla dentro del rotulo* del plano de cimiento con nombre y número de matrícula profesional del Geotecnista para la firma del mismo, si el profesional responsable del estudio de suelos es el mismo calculista, debe especificar que





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 SEP 2025

firma por ambos estudios y/o diseños. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título H Estudios Geotécnicos, Artículo H.1.1.2.1.

13. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 13:** En los planos de elementos no estructurales debe *incluir una casilla dentro del rotulo* con nombre y número de matrícula profesional del Director de la construcción responsable relacionado en el Formulario Único Nacional para la firma puño y letra del mismo. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título A Artículo A.1.3.6.5 literal (b).
14. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 14:** En todos los planos estructurales, elementos no estructurales y memoria de cálculo, se debe *incluir una casilla dentro del rotulo* con nombre y número de matrícula profesional del Ingeniero Civil responsable de la revisión independiente en el caso de los planos, nombre y número de matrícula profesional en la memoria de cálculo y en el Formulario Único Nacional para la firma puño y letra del mismo en los documentos mencionados. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título A Artículo A.1.3.6.5 literal (b).



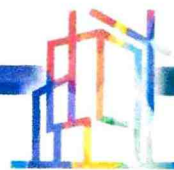
OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. **OBSERVACIÓN JURÍDICA No. 1:** Presentar estudio de tránsito aprobado por la autoridad competente, de acuerdo con las exigencias del artículo 323 del acuerdo 003 del 2021 (POT MONTERÍA).

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 1:** Indicar en el rótulo de todos los planos dirección del proyecto de acuerdo a la relacionada en el recibo del impuesto predial, es decir "**C 65 13B 202**".
2. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 2:** Indicar en el rótulo de todos los planos escala de impresión de estos.
3. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 3:** Indicar en rotulo de todos los planos plano el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR EN DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA."
4. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 4:** Se recomienda organizar los planos arquitectónicos, tener presente que los planos para este tipo de tramite deben contener la siguiente información:
 - a. Localización de los predios con relación al sector.
 - b. Un (1) cuadro general de áreas.
 - c. Plantas arquitectónicas por piso. "se recomienda presentar cada piso en cada plano ya que todos los planos deben estar impresos a la misma escala, de igual manera si es una tipología de piso, presentar esa tipología en un plano completo"
Nota: tener presente que todos los pisos deben presentarse implantados dentro del lote total.
 - d. Planta de cubierta.
 - e. Plantas arquitectónicas de esquemas de evacuaciones por piso "puede ser en una escala menor." En estos planos se puede indicar todo lo solicitado en la observación en

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 SEP 2025

cuanto al cumplimiento del título K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, al igual el sistema de rociadores que se implementara en la edificación.

f. Todas las fachadas del proyecto.

g. Cortes "mínimo dos" uno de ellos, donde se relacionen con el espacio público.

5. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 5:** Teniendo en cuenta el punto anterior y una vez se defina la cantidad exacta de planos arquitectónicos se debe indicar la enumeración consecutiva en todos los planos en rotulo, igualmente el contenido indicado en cada rotulo debe corresponder con lo indicado en cada plano.

6. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 6:** Indicar en el plano de localización e identificación del predio y planta urbana todos los linderos del predio (medidas) de acuerdo a los descritos en Escritura Pública 979 del 19 de mayo de 2023 de la Notaría Primera de Montería.

7. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 7:** Indicar nomenclatura vial "todas las del sector, principalmente las que colindan con el predio" en el plano de localización e identificación del predio.

8. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 8:** Conservar norte en el plano de localización e identificación del predio.

9. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 9:** Se recomienda omitir sombreados o texturas en las plantas arquitectónicas por piso, estas generan confusión y hace que los planos se vean cargados.

10. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 10:** Se debe ajustar proyecto al cumplimiento de la edificabilidad del sector *ver cuadro de la edificabilidad del sector*.

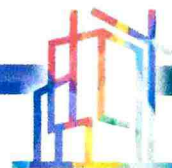
EDIFICABILIDAD RES. 311-2020									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Multifamiliar	0,60	7,5	10	800	15,00	5,00	3,00	2,00	2,00

11. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 11:** Con relación los retiros frontales se deben dejar mínimo 5,00 m "libres" tomados desde el límite del predio sobre cada vía hasta el muro más sobresaliente, escalón de arranque de escalera de acceso al predio y/o inicio de rampa, los retiros deben ser acotados en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. Tener en cuenta que, los retiros no deben ser inferiores a lo indicado en la edificabilidad del sector normativo. Las distancias de las cotas se deben indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

Nota: No se permiten parqueaderos ni construcción de tanque de almacenamiento de agua sobre la franja de los retiros frontales favor omitir.

12. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 12:** Acotar voladizo la cota debe ser tomada desde la línea de construcción hacia la proyección del voladizo. Tener en cuenta que no debe superar los 2,00 m según 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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 SEP 2025

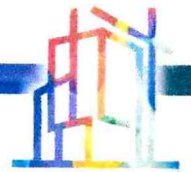
13. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 13:** Tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, al momento de verificar el área de construcción por piso se evidencia que el proyecto no cumple con el índice de ocupación descrito en la edificabilidad, favor ajustar.
14. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 14:** En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad del sector según la normativa y la edificabilidad del proyecto, "tener presente que la edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del sector". "ver modelo."

EDIFICABILIDAD RES. 311-2020									
	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	10	800	15,00	5,00	3,00	2,00	2,00
Proyecto									

15. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 15:** Se debe presentar un cuadro de áreas de manera general donde se identifiquen las siguientes áreas: área de lote, área de construcción por piso, área de construcción total área neta de uso y área libre por piso y área libre total. *ver modelo de cuadro de áreas anexo.*

CUADRO GENERAL DE AREAS			
DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN (M2)	ÁREAS LIBRES (M2)	AREA NETA DE USO
SEMISOTANO			
PISO1			
PISO2			
PISO3			
PISO4			
PISO5			
PISO6			
PISO7			
PISO8			
PISO9			
PISO10			
AZOTEA			
AREA LIBRE TOTAL			
AREA DE CONSTRUCCION TOTAL			
AREA TOTAL DEL LOTE			

16. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 16:** Nota 1: se toma como construido todo lo que está bajo cubierta. 



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 SEP 2025

17. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 17:** Nota 2: tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso.
18. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 18:** Nota 3: se recomienda omitir áreas comunes (lo que este en texto) y privadas en los cuadros de áreas, estas solo se piden cuando hay solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal.
19. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 19:** Es importante que el cuadro de áreas que se indique en planos arquitectónicos contenga el área neta del uso por piso (se sugiere indicar polígonos digitales para verificación de áreas) 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.

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

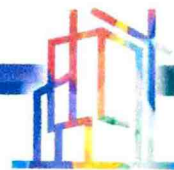
internas. No contarán en el área neta del uso los cupos de parqueo que se ubiquen hasta en máximo dos niveles de parqueo de edificios de vivienda, siempre que estos cumplan con la norma de manejo de pisos de parqueo y fachadas contenida en el presente Plan.

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.

20. **OBSERVACIÓN 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, se debe presentar en planos esquemáticos las plantas arquitectónicas por piso donde se muestre 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 el numero salidas de evacuación, 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: suficiente detalle, la localización, construcción





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 SEP 2025

tamaño y tipo de todas las salidas, además de las disposiciones de pasillos, corredores y pasadizos relacionados con las mismas,

- o Se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.
- o Se debe dar cumplimiento al artículo K.3.4.2 y a la tabla K.3.4.1 en relación al número de salidas.
- o En cuanto a la distancia entre los medios de evacuación tener en cuenta lo siguiente:

K.3.4.1 — GENERAL — Las salidas y los medios de evacuación deben diseñarse y localizarse de manera que la seguridad no dependa únicamente de uno solo de estos medios, y proveerse de dispositivos de seguridad para evitar que cualquier medio único de salida sea ineficiente debido a alguna falla humana o mecánica.

K.3.4.1.1 — En toda edificación, o área de ésta, cuya ocupación, tamaño y disposición sea tal que la seguridad de sus ocupantes se vea comprometida por el bloqueo de alguno de los medios de evacuación en caso de incendio u otra emergencia, éstos deben ubicarse tan alejados entre sí como sea posible y de tal manera que se minimice la posibilidad de que ambos medios se bloqueen simultáneamente.

7.5.1.3.2* Donde se requieran dos salidas o dos puertas de acceso a la salida, estas deberán ubicarse a una distancia entre sí no menor a la mitad de la diagonal de la máxima dimensión diagonal del edificio a del área servida, medida en línea recta entre el borde más cercano de las puertas de salida a de las puertas de acceso a salida, a menos que esté dispuesto de otra forma en 7.5.1.3.3 a 7.5.1.3.5.

7.5.1.3.3 En los edificios protegidos en su totalidad por un sistema aprobado y supervisado de rociadores automáticos de acuerdo con la sección 9.7, la distancia mínima de separación entre dos salidas o dos puertas de acceso a las salidas, medida de acuerdo con 7.5.1.3.2 no deberá ser menor a un tercio de la longitud de la máxima dimensión diagonal del edificio o área servidos.

7.5.1.3.4 Donde las salidas requeridas específicamente en 7.5.1.3.2 o 7.5.1.3.4 estén provistas mediante cerramientos de salida y estén interconectadas por un corredor con una clasificación de resistencia al fuego no menor a 1 hora, deberá permitirse que el apartamiento de la salida se mida a lo largo de la línea del recorrido dentro del corredor.

- o Los medios de evacuación deben ser herméticos con puerta corta fuego.
- o Las puertas de las salidas de los medios de evacuación deben abrir en el mismo sentido de la evacuación.
- o Los medios de evacuación deben contar con salida directa a vía o espacio público abierto.
- o Edificación de gran altura más de 28 m de altura / dos medios de evacuación o más de ser necesario.





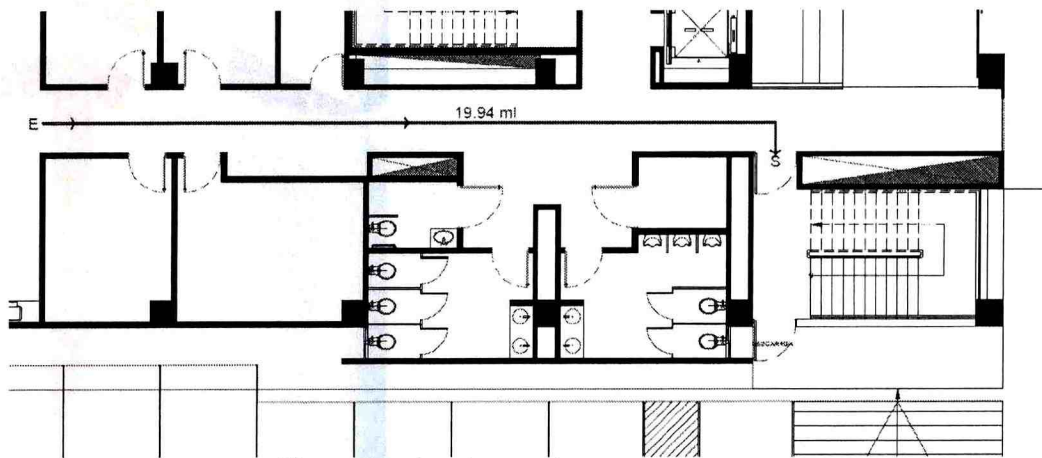
Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 19 SEP 2025

- o Se debe dar cumplimiento también a lo descrito en el artículo K.3.8.3.3 del título K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en cual reza lo siguiente: "Ancho mínimo — Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas, deben tener ancho mínimo de 1.20 m; cuando la carga de ocupación sea inferior a 50, dicho ancho mínimo puede reducirse a 900 mm. Las escaleras en el interior de las viviendas deberán tener un ancho mínimo de 90 cm. Las escaleras de uso público deberán tener un ancho mínimo de 120 cm. Si la separación de los pasamanos a la pared supera 50 mm, el ancho de la escalera debe incrementarse en igual magnitud. En edificaciones residenciales unifamiliares sin límite de pisos, o en escaleras privadas interiores de apartamentos, el ancho mínimo permisible es de 750 mm." Cabe resaltar que el ancho debe ser totalmente libre para la circulación.
- o Indicar en plantas arquitectónicas por piso de los esquemas donde se indican las evacuaciones, el sistema de rociadores que se implementara en la edificación.
- o Presentar convenciones en plano donde se evidencie el recorrido y distancia hacía el medio de evacuación. Indicar las distancias de los recorridos en los planos de esquemas de evacuación como se muestra a continuación.

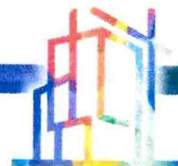


Ejemplo de plano de esquema.

Nota: tener en cuenta que las distancias de los recorridos serán verificadas y deben dar cumplimiento a lo indicado en el Artículo K.3.6. Hasta la Tabla K.3.6.1.

21. **OBSERVACIÓN 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 Favorable con Radicado No. 20221108688:
En plantas, cortes y fachadas se debe relacionar cota de nivel del proyecto y seguido cota sobre el nivel del mar, al interior de la edificación "piso a piso" y con relación al espacio público.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

19 SEP 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

Nota: se debe presentar un mecanismo o sistema de evacuación de aguas en el semisótano, ya que este, estaría en un nivel inferior al sugerido por la CVS en el concepto técnico favorable, se puede indicar una nota en la planta de semisótano donde se mencione lo anterior.

22. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 22:** Indicar en todas las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta cotas totales perimetrales del predio de acuerdo a lo descrito en Escritura Pública 979 del 19 de mayo de 2023 de la Notaría Primera de Montería.

Nota: implantar todas las plantas "principalmente los pisos de semisótano, piso 1, piso 2, piso 3 y cubierta" dentro del contorno del lote, en los pisos superiores y de cubierta, dibujar la cubierta de los pisos inferiores en una línea más tenue.

23. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 23:** Indicar correctamente proyección de placa en los pisos inferiores, de igual manera se debe presentar correctamente en los pisos superiores placas que cubran los pisos inferiores.

24. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 24:** Relacionar en la planta urbana, plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público (indicar andén, indicar nomenclatura vial "colindantes con el predio" de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial).

25. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 25:** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y el nombre de todos los espacios internos tales como, escaleras, ascensores, circulación vehicular, rampa vehicular y peatonal, recepción, labores, cámaras de aire, vacíos "en pisos superiores", hall de reparto o pasillos, hall de alcobas, terrazas, zonas de mesas, etc.

26. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 26:** Corregir el número de nivel de semisótano.

27. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 27:** Debe existir continuidad en la placa de circulación interna del edificio hacia los apartamentos por piso se evidencia un vacío.

28. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 28:** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales proyectados.

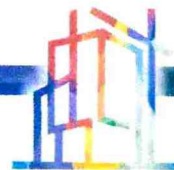
29. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 29:** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público.

30. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 30:** Indicar norte en planta de cubierta.

31. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 31:** 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 tanto 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, cotas de alturas parciales, indicar niveles por piso, ejes y elementos estructurales proyectados.

32. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 32:** Indicar en todas 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, indicar cotas Parciales y niveles por piso.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primera de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

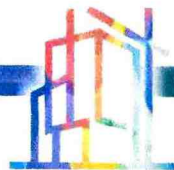
FECHA DE EJECUTORÍA 19 SEP 2025

33. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 33:** Indicar la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción en las plantas arquitectónicas por piso, planta de cubierta y corte longitudinal del proyecto.
34. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 34:** Todas las cuotas de parqueaderos se debe solucionar al interior de la línea de construcción y se deben presentar debidamente acotadas, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 317– Dimensiones de estacionamientos del Acuerdo 003 de 2021, para automóviles, el ancho mínimo "libre" de un cupo será de 2,60 metros y un largo de 5,00 metros, 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.
35. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 35:** Se deben identificar con una nomenclatura diferente los parqueaderos para visitantes.
36. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 36:** En cuanto a las circulaciones "incluyendo rampas de acceso" de los parqueaderos debe dar cumplimiento a lo estipulado en el numeral 3 y parágrafo del mismo, del artículo 317 del acuerdo 003 de 2021.
37. **OBSERVACIÓN 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 se destinará para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación internas requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.
Nota: Especificar áreas y porcentajes en un cuadro aparte, 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.
38. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 38:** Debido a que todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredores, pasadizo o patio, se recomienda indicar por lo menos ventilación mecánica a los baños y demás espacios que no cuenten con ventanería.
39. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 39:** Una vez se hagan los ajustes del proyecto "plantas, cortes y fachadas" y cuadro de áreas este se debe ver reflejado también en lo estructural y debe ser sometido a revisión estructural.

Notas Importantes:

1. **Nota Importante No. 1:** Tener presente al momento de aportar las correcciones, todos los planos, cortes y fachadas deben estar impresos a la misma escala que coincida con la indicada en rotulo, debidamente firmados (a puño y letra) por el Arquitecto Proyectista firmante en el Formulario Único Nacional.

Q.



Arq. William Enrique Toboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

19 SEP 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

2. **Nota Importante No. 2:** Anexar archivo de planos, en medio magnético "CD" del proyecto.
3. **Nota Importante No. 3:** Una vez aprobado el proyecto aportar un (1) juego original y una vez sellados y firmados por el curador el responsable de la solicitud asumirá el costo de un (1) juego de copias adicionales de los planos impresos del proyecto arquitectónico.
4. **Nota Importante No. 4:** todos los planos deben estar **impresos en monocromático "BLANCO Y NEGRO"**.
5. **Nota Importante No. 5:** No utilizar papel reciclado o papel ecológico, usar papel blanco normal.
6. **Nota Importante No. 6:** No utilizar micropunta o esferos de tinta húmeda, usar bolígrafo normal de tinta a base de aceite (ejemplos bolígrafo bic, kilométrico entre otros).



OBSERVACIONES ESTRUCTURALES:

1. **OBSERVACIÓN ESTRUCTURALES No. 1:** El estudio de suelos aportado para este proceso no corresponde al proyecto de edificación de diez niveles. Verificar.
2. **OBSERVACIÓN ESTRUCTURALES No. 2:** Los planos estructurales y memorias de cálculo aportado para este proceso no corresponden al proyecto de edificación de diez niveles. Verificar.
3. **OBSERVACIÓN ESTRUCTURALES No. 3:** No se aporta la revisión estructural independiente para este proyecto. Hay que tener en cuenta que supera los 2 mil metros cuadrados.

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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0037**, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA**, 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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 262-2025, 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 DIEZ PISOS CON SEMISÓTANO Y LOZA TÉCNICA DENOMINADO OHANA, CON RADICADO 23001-1-25-0037 DEL 17 DE FEBRERO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/08/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

19 SEP 2025

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

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

ARTICULO QUINTO: Cancelese la radicación No. **23001-1-25-0037** del 17 de febrero de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

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

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

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