

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.287-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0104 DEL 05 DE MAYO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 30 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: SABAS EFREN ARROYO OTERO, identificado con cedula de ciudadanía No. **2.758.087**, quien figura como titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **C 45 18B 32** urbanización Santa Barbara de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0665-0005-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-104807** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

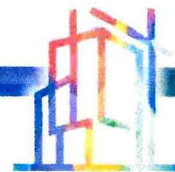
SEGUNDO: El Artículo 2.2.6 .1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: *"Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite 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 20 de agosto 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. **02094** y notificada en debida forma al señor Sabas Efren Arroyo Otero, a través del correo electrónico Guadalupearroyo04@hotmail.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 21 de agosto de 2025, **los cuales se vencían el día 10 de septiembre 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:

X



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.287-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0104 DEL 05 DE MAYO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 30 SEP 2025

OBSERVACIONES GENERALES:

1. **Observación General No.1**

Indicar en el punto 5.2, página 3 del formulario único nacional, en las casillas ingeniero civil geotecnista e ingeniero civil diseñador estructural si el profesional exige o no supervisión técnica.

2. **Observación General No.2**

En anexo de construcción sostenible diligenciar los puntos 2.8 y 2.9, porcentaje de ahorro esperado. Igualmente indicar rango en porcentajes en el punto 2.8, en cada casilla se debe indicar porcentaje según orientación.

3. **Observación General No.3**

Teniendo en cuenta que el ingeniero encargado del estudio de suelo es distinto al diseñador estructural, se debe incluir una casilla en el plano de cimiento con nombre y número de matrícula profesional del Geotecnista para la firma del mismo. Indicar que el profesional firma como Geotecnista.

4. **Observación General No.4**

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 puño y letra del mismo. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título A Artículo A.1.3.6.5 literal (b). Indicar que el profesional firma como director de la construcción.

5. **Observación General No.5**

Tener en cuenta que las firmas de los profesionales en planos, estudio de suelo, memoria de cálculo y cualquier documento que aporten los profesionales, debe indicar nombre completo, número de matrícula profesional, en calidad de que firma y debe contener espacio para su respectiva firma a puño y letra. No se aceptarán firmas por fuera del rotulo o en hojas que no contengan esta información. Corregir memoria y estudio de suelo.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. **Observación jurídica No.1**

En el formulario único nacional se diligenció con error la dirección oficial del predio.

2. **Observación jurídica No.2**

Aportar la experiencia del ingeniero Pablo Castilla como geotecnista, porque se aportó fue en calidad de diseñador estructural, responsabilidad que en este proyecto es de otro ingeniero.

3. **Observación jurídica No.3**

Los ingenieros estructural y geotecnista deben marcar la casilla de si el proyecto requiere o no supervisión técnica.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.287-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0104 DEL 05 DE MAYO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 30 SEP 2025

4. **Observación jurídica No.4**

Aportar concepto técnico favorable de la CAR CVS, toda vez que el predio se encuentra localizado en zona de amenaza media por inundación.

OBSERVACIONES ARQUITECTONICAS:

1. **Observación Arquitectónica No.1**

Indicar nombre completo de arquitecto proyectista responsable en rotulo e indicar en calidad de que firma "arquitecto proyectista".

2. **Observación Arquitectónica No.2**

El plano 2 se encuentra fuera de escala, ajustar escala de impresión o verificar medidas ya que al verificar con escalímetro las medidas no corresponden con la escala 1,75.

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 "LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS".

4. **Observación Arquitectónica No.4**

En plano de localización indicar medidas totales del predio de acuerdo a lo indicado en escritura pública, ajustar orientación del norte de acuerdo a lo verificado irá hacia arriba.

5. **Observación Arquitectónica No.5**

Indicar y cotas totales del predio por cada uno de los lados en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta.

6. **Observación Arquitectónica No.6**

Indicar en cada una de las plantas arquitectónicas línea de propiedad, línea de construcción y línea de andén. Una vez definida la línea de propiedad indicar retiro frontal y retiro posterior desde el límite del predio al interior del lote.

7. **Observación Arquitectónica No.7**

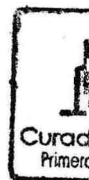
Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público indicar vía pública, nomenclatura vial "CALLE 45", andén (Tener en cuenta que la proyección del espacio público debe dibujarse en una línea más tenue que el resto del dibujo).

8. **Observación Arquitectónica No.8**

Indicar en las plantas arquitectónicas por piso el nombre de cada uno de los espacios incluyendo escaleras, cámaras de aire, jardines, vacíos, hall de reparto, etc. Tener en cuenta que las alcobas y baños deben enumerarse en consecutivo, ejemplo "alcoba 1, alcoba 2, alcoba 3".

9. **Observación Arquitectónica No.9**

Una vez se obtenga el documento del concepto técnico favorable expedido por la CVS, tener en cuenta que se deben realizar los ajustes necesarios en planos arquitectónicos, para acogerse a las recomendaciones indicadas en dicho documento, es decir, Indicar cotas sobre el nivel del mar (en plantas, cortes y fachadas) de acuerdo a lo sugerido en





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.287-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0104 DEL 05 DE MAYO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 30 SEP 2025

concepto técnico favorable de CVS. Junto a los niveles planteados en el proyecto "indicar los msnm".

10. Observación Arquitectónica No.10

Indicar cada uno de los niveles por piso en plantas arquitectónicas, planta de cubierta, cortes y fachadas. Una vez anexado el concepto técnico favorable indicar nombre, nivel y cotas de metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.).

Vía publica calle 45

N +0,00

XX,XX m.s.n.m.



Tomar como referencia la vía en nivel 0,00 y la cota de metros sobre el nivel del mar que indique el concepto, conforme aumente el nivel aumenta la cota de M.S.N.M.

11. Observación Arquitectónica No.11

Indicar línea de corte punteada en cada una de las plantas arquitectónicas y de cubierta, con el fin de identificar mejor la línea de corte.

12. Observación Arquitectónica No.12

Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales tal como se indican en la planta estructural, verificar medidas y consecutivo de letras igualmente dibujar en planta las columnetas en el muro posterior.

13. Observación Arquitectónica No.13

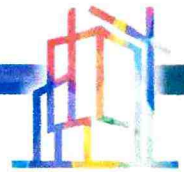
En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad del sector y la edificabilidad del proyecto, "tener presente que la edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del sector". "ver modelo" (No dejar espacios en blanco)

EDIFICABILIDAD UDP 8-04, SECTOR 13 SUBSECTOR VI									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Fronta l	Posterior	Latera l	
Sector	0,5	3,50	8,00	100,00	7,00	5,00	2,00	1,00	
Proyecto									
Notas:									

De aportar actas de adosamiento en la casilla "Notas" indicar: "1. Se aporta acta de adosamiento lateral". Con el fin de justificar el adosamiento.

14. Observación Arquitectónica No.14

Con relación al frontal se debe dejar mínimo 5,00 m "libres" tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, terraza, escalón de arranque de escalera de



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.287-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0104 DEL 05 DE MAYO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 30 SEP 2025

acceso al predio y/o inicio de rampa, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas 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.

15. Observación Arquitectónica No.15

Con relación a los retiros laterales se debe dejar mínimo 1,00 m "libre" en cada uno de los costados, tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente, de lo contrario se debe aportar un acta de adosamiento por cada vecino lateral, 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.

Nota 1: Las actas deben autenticarse por cada vecino firmante.

Nota 2: El acta de acuerdo con el vecino debe contener número de matrícula inmobiliaria, dirección del predio del vecino colindante y dirección de correspondencia del vecino, de acuerdo a los datos relacionados en el formulario único nacional.

16. Observación Arquitectónica No.16

Con relación al retiro posterior se deben dejar mínimos 2,00 m "libres" tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente por piso, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

17. Observación Arquitectónica No.17

Una vez realizados los ajustes indicados verificar que se cumpla con los índices de construcción e índice de ocupación de acuerdo a lo indicado en tabla de edificabilidad.

18. Observación Arquitectónica No.18

Tener presente que la cuota de estacionamiento debe encontrarse dentro de la línea de construcción, es decir luego de los 5,00m de retiro frontal establecido por la norma. La cuota de estacionamiento debe cumplir con las dimensiones de estacionamientos indicadas en el Artículo 317 del Acuerdo 003 de 2021, para automóviles, será de 2,60m x 5,00m, para motocicleta serán de 1,30m x 2,00m y Las dimensiones de cupos para Bicicletas tendrá como mínimo una dimensión de 1,20m x 1,80m.

19. Observación Arquitectónica No.19

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.

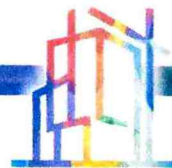
20. Observación Arquitectónica No.20

En planta arquitectónica de piso uno y piso indicar sentido de la escalera e indicar uso "escalera"

21. Observación Arquitectónica No.21

Ajustar cuadro de áreas, tener en cuenta que se debe tomar como construido lo que se encuentra bajo cubierta. En primer piso se toma la placa y en segundo piso la planta de cubierta, una vez ajustado el proyecto verificar áreas e indicar. Adjunto modelo de cuadro de áreas.

Cura
Prim



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.287-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0104 DEL 05 DE MAYO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

30 SEP 2025

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREAS M2
ÁREA DEL LOTE	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2	
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	
ÁREA LIBRE	

or U
de M.

22. Observación Arquitectónica No.22

Indicar en cortes el nombre de todos los espacios internos, espacio público, acorde a los descritos en las plantas arquitectónicas por piso, 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 de acuerdo a los proyectados en planos estructurales. Tener en cuenta que cada espacio debe corresponder exactamente a lo indicado en la planta arquitectónica ajustada.

23. Observación Arquitectónica No.23

Se debe aportar una fachada por cada uno de los lados, frontal, posterior y laterales solo en caso de dejar los retiros laterales exigidos por la norma. 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, cotas Parciales y niveles por piso.

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0104**, 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 URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, 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

2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.287-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0104 DEL 05 DE MAYO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/09/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 30 SEP 2025

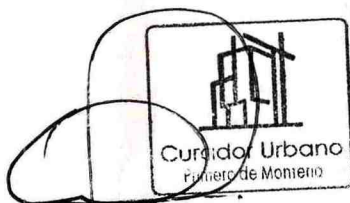
informa que cuenta con un término de treinta (30) días calendarios contados a partir de que el presente acto administrativo quede ejecutoriado para que solicite la devolución de sus documentos o en caso de una nueva radicación de solicitud de licencia pida que los mismos le sean trasladados al nuevo 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. **23001-1-25-0104** del 05 de mayo de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico. 

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. 

Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. 

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. 