



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA (P), ALVARO JOAQUIN PINADA TAPIA, 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, DECRETO 0364 DE 2025 Y EL DECRETO MODIFICATORIO 2218 DE 2015.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: HUGO FERNANDO KERGUELEN GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.770.731, actuando como alcalde y representante legal del **MUNICIPIO DE MONTERIA** Con Nit. 800096734-1, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **C 50 16B 41**, de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0868-0008-3-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-194591** 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: Una vez se agotó ese plazo del acta de observaciones, este despacho evidenció que el señor HUGO FERNANDO KERGUELEN GARCIA no solicitó prórroga o ampliación del plazo, por un término adicional de quince (15) días hábiles y no subsanó las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes sin atender TODAS LAS OBSERVACIONES, las cuales son las siguientes:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. Observación general No. 1

Una vez revisado el proyecto se observa que dentro del proyecto se presenta cerramiento por tanto se debe ajustar el tipo de solicitud y anexar la modalidad de CERRAMIENTO,



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

quedando el título de la siguiente forma "LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS".

2. **Observación general No. 2**

Diligenciar punto 1.7 Área o unidades construida(s), en pagina 1 formulario único nacional.

3. **Observación general No. 3**

marcar que si necesitan "supervisión técnica" en las casillas ingeniero civil diseñador estructural e ingeniero civil geotecnista. Página 3, del formulario único nacional.

4. **Observación general No. 4**

Aportar firma a puño y letra del ingeniero civil geotecnista en estudio de suelo.

5. **Observación general No. 5**

Pendiente firma de ingeniero civil geotecnista en plano ES03/04, ES04/04, ES03/08, ES04/08, ES05/08, ES06/08, ES047/08 Y ES08/08, teniendo en cuenta que se anexo casilla con nombre y número de matrícula profesional, este espacio no puede quedar en blanco. Aportar firma u omitir dicha información donde no sea necesario, teniendo en cuenta que la firma de ingeniero civil geotecnista solo se exige en plano de cimientos, e.

6. **Observación general No. 6**

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.

7. **Observación general No. 7**

Aportar estudio de tránsito y plan de manejo de trafico de acuerdo a lo establecido en el Artículo 323 del Acuerdo 003 de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial de Montería). Este debe ser debidamente revisado y aprobado por la secretaria de Infraestructura Municipal. Además, se debe aportar la copia de la matricula profesional y vigencia actualizada del profesional responsable y este debe firmar también en formulario único nacional en la casilla otros profesionales especialistas.

8. **Observación general No. 8**

Se debe aportar plan de implantación de acuerdo a lo indicado en el artículo 324. Directrices de implantación y regularización para el manejo de impactos, del acuerdo 003 de 2021. Tener en cuenta que el proyecto arquitectónico deberá acogerse a las directrices señaladas en dicho documento.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

9. **Observación general No. 9**

El artículo 174, del acuerdo 003 de 2021, indica "los dotacionales de todo tipo con más de 5.000m2 construidos o **1 hectárea de suelo**, deberán desarrollar las acciones de mitigación de impactos definidas en el presente plan". Teniendo en cuenta que el predio supera la hectárea de suelo se hace necesario que se aporten acciones de mitigación de impactos.

10. **Observación general No. 10**

Omitir planos topográficos, estos no son necesarios en licencias de construcción, igualmente se debe omitir firma de topógrafo en formulario único nacional.

11. **Observación general No. 11**

Se deberá aportar un nuevo formulario único nacional debidamente diligenciado con cada una de las firmas de titular y profesionales responsables a puño y letra, debido a que no se pueden remplazar hojas, igualmente se le indica que el formulario no puede contener ningún tipo de tachón o enmendadura.

12. **Observación general No. 12**

De acuerdo a los planos de la UDP 8-03, aprobados mediante el acuerdo 003-2021, el predio tiene **AREA DE ACTIVIDAD: residencial con zonas de actividad económica**, pero en planos se encuentra identificado con color verde, el cual de acuerdo al cuadro de convenciones obedece a **ESPACIO PUBLICO**. Una vez definido el uso y ubicado este en el plano UDP_8-03_DOTACIONAL_ALTOIMPACIO, se observa que el tipo de proyecto solicitado es PROHIBIDO en el sector indicado, por tanto, se procederá a consultar en secretaria de planeación si existe algún error en la cartografía, debido a que lo indicado en cuadro no coincide con plano.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. **Observación jurídica No. 1**

En el formulario único nacional la cedula de la ingeniera Ingrid González se diligenció con error.

2. **Observación jurídica No. 2**

En el formulario único nacional el dato donde debía ir la fecha de expedición de la tarjeta profesional del ingeniero de elementos no estructurales, se diligenció el número de matrícula.

3. **Observación jurídica No. 3**

Presentar estudio de tránsito aprobado por la secretaría de infraestructura en los términos del artículo 324 del POT Montería.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. **Observación arquitectónica No. 1**

En el rótulo de todos los planos arquitectónicos solo se debe indicar casilla con nombre completo, numero de matrícula profesional y firma a puño y letra de la arquitecta proyectista responsable relacionada en formulario único nacional.

2. **Observación arquitectónica No. 2**

Todos los planos deben presentarse a la misma escala de acuerdo a la indicada en rotulo. Los planos que se presenten implantados en el lote total deberán presentarse a una misma escala y en los que se pretenda realizar un zoom para detallar la información también deberán presentarse a una sola escala.

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 LAS MODALIDADES DE CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS".

4. **Observación arquitectónica No. 4**

En localización omitir imágenes satelitales de localización *la información no es legible al momento de sacar copias de los planos*, se recomienda dibujar contorno de manzanas del sector, indicar nomenclatura de vías del sector y norte.

5. **Observación arquitectónica No. 5**

En plano de localización puntual, tener en cuenta que las cotas de las medidas del predio sean legibles, las indicadas se encuentran muy tenues. Indicar las cuatro medidas del predio de acuerdo a las indicadas en escritura pública y certificado de tradición.

6. **Observación arquitectónica No. 6**

Tener en cuenta que la edificación debe tener una distancia mínima de 12,00m desde la línea de construcción al canal, indicar cotas de retiro del canal a la construcción.

7. **Observación arquitectónica No. 7**

Se debe aportar un plano para cada una de las plantas arquitectónicas piso 1, piso 2 y planta de cubierta, cada uno implantado en el lote total, indicar medidas totales del predio de acuerdo a escritura pública (4 medidas), indicar nomenclatura vial, línea de propiedad, línea de construcción, línea de andén, cotas de retiro frontal, laterales y posterior. Los 3 planos mencionados anteriormente deberán aportarse impresos a la misma escala, de acuerdo a la indicada en rotulo.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

8. **Observación arquitectónica No. 8**

En plano de implantación omitir cuadro de coordenadas, las coordenadas solo son necesarias en planos topográficos. Para el tipo de proyecto presentado no es necesario aportar planos topográficos.

9. **Observación arquitectónica No. 9**

En cada uno de los planos arquitectónicos se debe especificar nombre de cada uno de los espacios tales como, escaleras, cámaras de aire, jardines internos, vacíos, hall de reparto, etc. En los casos que existan varias unidades se deben enumerar cada espacio en consecutivo, por ejemplo, escalera 1, escalera 2, escalera 3, otros. Verificar que cada espacio contenga nombre legible ya que estos deben especificarse en la licencia.

10. **Observación arquitectónica No. 10**

Tener en cuenta que en las escaleras se debe mantener el ancho de la misma durante todo el recorrido, ajustar en cada una de las escaleras. Por ejemplo, en las escaleras de las gradas en el escalón No. 18 se disminuye el ancho, se debe mantener la medida 2,20m.

11. **Observación arquitectónica No. 11**

Las escaleras deben presentarse a los extremos de los módulos, debido a que la escalera que se encuentra en el centro de las gradas presenta mayor carga, ya que esta sería usada por los ocupantes de ambos lados de las gradas.

12. **Observación arquitectónica No. 12**

Las gradas deben tener acceso para personas con movilidad reducida, igualmente deberán prever por lo menos un baño para personas con movilidad reducida en segundo piso.

13. **Observación arquitectónica No. 13**

En los planos y cuadro de áreas se debe indicar un espacio para aglomeración de usuarios entre el interior y el exterior de la edificación, se puede desarrollar en el antejardín o al interior del proyecto de acuerdo al Artículo 324 del acuerdo 003 de 2021. Debe corresponder al 5% del área neta construida. Demarcar con una línea punteada el polígono de dicha área, en plano general.

14. **Observación arquitectónica No. 14**

Se debe disponer un área de clasificación de residuos (canecas clasificadoras) al interior del predio de acuerdo al Artículo 323, numeral 3 correspondiente a acciones de mitigación de impactos ambientales.

15. **Observación arquitectónica No. 15**

El proyecto debe prever áreas que permitan la absorción del agua, debe conservar al menos un 50% de su superficie permeable, ya sea mediante coberturas vegetales o



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

materiales artificiales que permitan la percolación, de acuerdo a Art 323 - numeral 3 – literal d, del acuerdo 003 de 2021.

16. **Observación arquitectónica No. 16**

Reservar una bahía para taxis y vehículos de emergencia (ambulancias) cerca de una entrada principal y garantizando el flujo vehicular sin interrupciones.

17. **Observación arquitectónica No. 17**

Se permitirá el cerramiento de zonas deportivas o recreativas específicas dentro del parque que, por condiciones de seguridad o para el óptimo desarrollo de la actividad, requieren de un control mediante mallas, redes o rejas, las cuales no podrán configurar limitaciones para el disfrute y accesibilidad de los parques. En cualquier caso, los cerramientos deberán prever al menos el 90% de transparencia. En algunas de las canchas se presentan todo el cerramiento en muro, ajustar.

18. **Observación arquitectónica No. 18**

En escalera de área o acceso VIP, indicar sentido de la escalera.

19. **Observación arquitectónica No. 19**

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 debe ajustar los siguientes espacios, en primer piso: cuarto aseo, cuarto útil, sala de espera jugadores, sala de prensa, en segundo piso: deposito 04, deposito 05, verificar y ajustar cada uno de los espacios que no cuenten con áreas de iluminación o ventilación.

20. **Observación arquitectónica No. 20**

Revisar dimensiones y ajustar lo necesario en los estacionamientos 03, 05 y cicleros. 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.

- Automóviles, 2,60m x 5,00m.
- Motocicleta serán de 1,30m x 2,00m.
- Bicicletas 1,20m x 1,80m.
- Vehículos que transportan personas con movilidad reducida 3,80m x 5,00m, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

21. **Observación arquitectónica No. 21**

Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta cada uno de los niveles de piso y con relación al espacio público, tener en cuenta que el predio deberá ajustarse de acuerdo a las recomendaciones indicadas en concepto técnico favorable de CVS. Una



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

vez obtenido se deberán indicar en plantas arquitectónicas, planta de cubierta, cortes y fachadas, nombre, nivel y cotas de metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). de la siguiente forma.

Vía pública
N +0,00
11,00 m.s.n.m.

Edificación
N +3,00
14,00 m.s.n.m.

Tomar como referencia la vía en nivel N+ 0,00 y la cota de metros sobre el nivel del mar que indique el concepto 11,00 m.s.n.m., conforme aumente el nivel aumenta la cota de M.S.N.M. Tener en cuenta que los niveles de piso y cotas de metros sobre el nivel del mar sean legibles, en cada uno de los planos.

22. Observación arquitectónica No. 22

Todos los cortes aportados deberán presentarse dentro del lote total con relación al espacio público, indicar vía, andén y cada uno de los muros o elementos por donde cruce la línea de corte, dichos cortes deberán presentarse a la misma escala que las plantas generales por piso.

23. Observación arquitectónica No. 23

Tener en cuenta que todas las líneas de dibujo se encuentren en cota 0 o "coplanar" es decir que todos los puntos, líneas, o vectores, estén situados en el mismo plano, con el fin de poder verificar las áreas de construcción, ya que no ha sido posible verificar estas en el archivo presentado.

24. Observación arquitectónica No. 24

Es importante que el cuadro de áreas que se indique en planos arquitectónicos contenga el área neta del uso por piso, por módulo 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.

ESPACIO EN BLANCO



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

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.



25. Observación arquitectónica No. 25

Una vez ajustado el plano se verificarán las áreas, tener en cuenta que solo se debe tomar como construido lo que se encuentre bajo cubierta. Dentro del cuadro de áreas también deberá quedar especificado el número de ocupantes por modulo y por piso.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
ÁREA DEL LOTE				
ÁREA LIBRE				
DESCRIPCIÓN		ÁREAS CONSTRUIDAS (M2)	AREA NETA DE USO	No. DE OCUPANTES
ÁREA PISO 1				
ÁREA PISO 2	Modulo 1			
	Modulo 2			
	Modulo 3			
SUBTOTAL				
AREA TOTAL				

Handwritten signature



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

Nota: En las plantas arquitectónicas debe quedar especificado el número de modulo que se le asigne a cada uno.

26. Observación arquitectónica No. 26

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". Adjunto modelo de cuadro de edificabilidad.

EDIFICABILIDAD UDP 8-03									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladiz o Máximo
				Área (M2)	Frent e (ML)	Front al	Posterior	Lateral	
SECTOR									
PROYECTO									
NOTAS:									



Nota: Se debe ajustar proyecto al cumplimiento de la edificabilidad del sector *ver cuadro de la edificabilidad del sector*.

27. Observación arquitectónica No. 27

Con relación a los retiros frontales estos deben ser totalmente libres, tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, escalón de arranque de escalera de acceso al predio y/o inicio de rampa, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. Todos los lados que colinden con vía pública deberán tomarse como retiro frontal, 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.

28. Observación arquitectónica No. 28

Acotar voladizo la cota debe ser tomada desde la línea de construcción hacia la proyección del voladizo. Tener en cuenta que no debe superar lo 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, de no existir voladizo indicar 0,00m.

29. Observación arquitectónica No. 29

Dentro de los planos del proyecto se debe dar cumplimiento a lo indicado en el título K, del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, para lo cual es de suma



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primerero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA

14 NOV. 2025

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

- a. Se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.
- b. Se debe dar cumplimiento al artículo K.3.4.2 y a la tabla K.3.4.1 en relación al número de salidas.
- c. La distancia entre los medios de evacuación no debe ser menor a las dos terceras partes de la longitud tomada en diagonal de los puntos más alejados del edificio.
- d. Los medios de evacuación deben ser herméticos con puerta corta fuego.
- e. Las puertas de las salidas de los medios de evacuación deben abrir en el mismo sentido de la evacuación.
- f. Los medios de evacuación deben contar con salida directa a vía o espacio público abierto.
- g. Presentar convenciones en plano donde se evidencie el recorrido y distancia hacia el medio de evacuación. Tener en cuenta el artículo K.3.6.5, del del título K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- h. Una vez definido el número de ocupantes 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.
- i. Indicar en plantas arquitectónicas por piso de los esquemas donde se indican las evacuaciones, el sistema de rociadores que se implementara en la edificación.



ESPACIO EN BLANCO

Handwritten signature

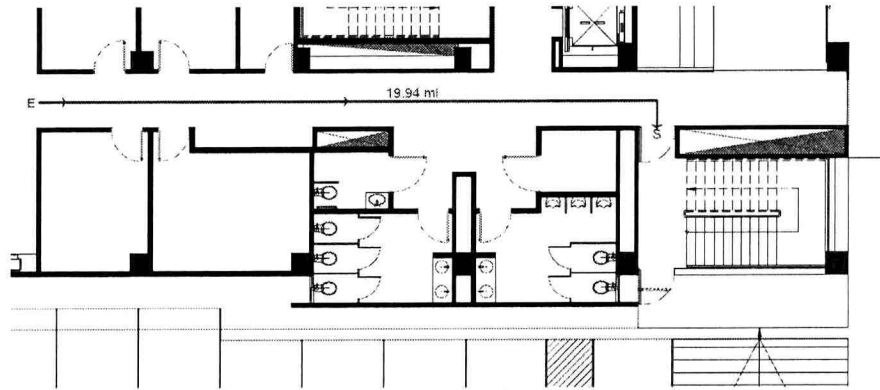


Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025



Ejemplo de plano de esquema.



30. **Observación arquitectónica No. 30**

De acuerdo al tipo de proyecto, este se encuentra clasificado en el grupo de ocupación LUGARES DE REUNION (L), tener en cuenta capítulo K.3.15- REQUISITOS ESPECIFICOS PARA EDIFICACIONES PERTENECIENTES AL GRUPO DE OCUPACION LUGARES DE REUNION (L), del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

31. **Observación arquitectónica No. 31**

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.

32. **Observación arquitectónica No. 32**

Aportar cortes generales de toda la edificación, 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 proyectados.

33. **Observación arquitectónica No. 33**

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. Aplicar cada uno de los ajustes solicitados anteriormente a cada una de las fachadas según corresponda.

34. **Observación arquitectónica No. 34**

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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

35. Observación arquitectónica No. 35

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.

36. Observación arquitectónica No. 36

Se recomienda omitir colores solidos en planos, debido a que el plano se ve muy cargado y en copias esto es poco legible.

Notas Importantes a tener en cuenta para la entrega de correcciones:

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 indicada en rotulo, debidamente firmados (a puño y letra) por el Arquitecto Proyectista firmante en el Formulario Único Nacional.
2. Anexar archivo de planos en Auto-Cad, en medio magnético "CD" del proyecto para confirmar áreas.
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. todos los planos deben estar **impresos en monocromático "BLANCO Y NEGRO"**.

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES:

1. Observación estructural No.1

En la memoria de cálculo no se observa la inclusión de los EFECTOS DINÁMICOS por el público, es decir; Frecuencia natural vertical $\geq 5\text{Hz}$, Periodo natural de vibración $< 0.2\text{s}$.

2. Observación estructural No.2

Se debe considerar sismo vertical con estadio lleno 1.0LL y peso sísmico 0.25LL

3. Observación estructural No.3

Carga de impacto 1.30LL.

4. Observación estructural No.4

Análisis de vibración con modos verticales para confort.

5. Observación estructural No.5

La imagen del isométrico que se anexa a la memoria de cálculo (pg. 16), no es clara. Se sugiere anexar imágenes donde se observe la estructura que hace parte de la cubierta de las gradas, esto es; cerchas, correas, lámina, entre otros elementos.





Arg. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

6. **Observación estructural No.6**

La capacidad portante y el módulo de reacción que arroja el resultado en la memoria de cálculo, no concuerda con lo sugerido en el informe geotécnico. Verificar.

7. **Observación estructural No.7**

Se sugiere cambiar el coeficiente de importancia II por III, de acuerdo a lo indicado en el software:

Importance coefficient, I = 1.1

GROUP	COEFFICIENT
IV - Essential facilities	1.50
III- Public assistance facilities	1.25
II - Especial occupancy buildings	1.10
I - Normal occupancy buildings	1.00

Site profile type, S = E

8. **Observación estructural No.8**

En el resultado que arroja el software se observan columnas de secciones 50*60cm, 40*40cm, 40*60cm, en los planos estructurales se observan columnas de 30*35cm. Existe incoherencia. Algo similar se presenta con las vigas de entre piso, no existe concordancia entre el análisis y diseño en los planos. Verificar.

9. **Observación estructural No.9**

Para el análisis de la cubierta, cerchas y correas, se hizo de manera independiente a la estructura de concreto de las gradas. Se deben anexar imágenes tridimensionales de la estructura de concreto en donde se observe la aplicación de las reacciones de la estructura de cubierta, puntos de aplicación en la parte superior de la estructura de concreto, dado que no es claro de cómo se aplican dichas reacciones en la memoria de cálculo.

10. **Observación estructural No.10**

El modelo estructural que se muestra en la memoria de cálculo no concuerda con el corte que se observa en los planos estructurales. En la memoria se anexa una imagen la cual es horizontal en el segundo nivel, lo que hace que exista inconsistencia dado que las gradas son inclinadas.

11. **Observación estructural No.11**

En la memoria de cálculo no se anexa un análisis detallado para la cimentación de las estructuras de dos niveles.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORIA 14 NOV 2025

12. Observación estructural No.12

En la memoria de cálculo para la estructura de la cubierta no se anexa el análisis y diseño de las conexiones entre elementos metálicos.

13. Observación estructural No.13

En el resultado que arroja el software no se observa la comprobación que se relaciona en le C.21.3.62 de la NSR/10.

14. Observación estructural No.14

En los planos estructurales no se observan los detalles de conexión entre elementos metálicos de la cubierta. Se debe anexar detalles de soldadura con su respectiva especificación.

15. Observación estructural No.15

En el plano estructural NA+10.20 se observan unos voladizos, éstos deben cumplir con lo establecido en A.3.6.13 de la NSR/10.

QUINTO: 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 DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0155**, 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 DOTACIONAL 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 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



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 335-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA C 50 16B 41 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0155 DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/10/2024

FECHA DE EJECUTORÍA 14 NOV 2025

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. **23001-1-25-0155** del 13 de junio de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

ALVARO JOAQUIN RINEDA TAPIA
Curador Urbano Primero de Montería (P)

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.