



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.351-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS CON RADICADO 23001-1-25-0217 DEL 31 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO 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: CARLOS ANTONIO PAZ RAMIREZ, identificado con cedula de ciudadanía No.98.653.571, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **C 32B 5 184 W** Urbanización Guadalupe del municipio de Montería, identificado con Referencia Catastral No.01-04-00-00-0766-0044-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-174544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: El Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Unico 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, la solicitante no requirió la ampliación del plazo mediante prórroga para subsanar las observaciones del acta.

QUINTO: Una vez se agotó el plazo, este despacho evidenció que no se subsanaron las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes **TODAS** las observaciones de dicho documento, las cuales son:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. En los planos de elementos no estructurales se debe incluir una casilla en el rótulo 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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.351-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS CON RADICADO 23001-1-25-0217 DEL 31 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

- 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.
2. 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 qué firma y debe contener espacio para su respectiva firma a puño y letra. No se aceptarán firmas por fuera del rótulo o en hojas que no contengan esta información.
 3. Si el ingeniero encargado del estudio de suelo es distinto al diseñador estructural, se debe incluir una casilla en el rótulo 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 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.
 4. El diseño bioclimático presentado, no cuenta con datos del profesional que lo realizó. Favor aportar copia de la tarjeta profesional, vigencia y experiencia para tal fin. Este profesional debe firmar a puño y letra el formulario único nacional en la casilla de otros profesionales y el diseño bioclimático.
 5. Tener en cuenta que para cualquier cambio en el formulario único se debe aportar completo ya que no se permite cambio de hojas, tachones o enmendaduras.
 6. En el transcurso de la revisión, se verificó que la dirección correcta del predio es C 32B 5 184 W, se debe corregir en todos los documentos que la contengan. Se debe aportar nuevamente las fotografías de la valla con la dirección correcta.



OBSERVACIONES JURIDICAS:

1. En el formulario único nacional se enmendó el dato de la fecha de expedición de la matricula profesional del arquitecto proyectista.
2. En el formulario único nacional se diligenció incompleta la fecha de expedición de la matricula profesional del ingeniero geotecnista.
3. El director de la construcción solo presentó 22 meses de experiencia para esa responsabilidad, puesto que algunos de los certificados fueron en cargos distintos al de construcción y antes del grado (Ver artículos 33 y 34 de la Ley 400 de 1997).

NOTA PARA EL SOLICITANTE: Se le recomienda al usuario pedir ante la oficina de hacienda la corrección de la dirección de su predio, porque no corresponde con la correcta, según la localización del predio, certificado catastral especial y certificado de tradición, Si bien este punto no cuenta como observación es pertinente tomar las correcciones necesarias para que no tenga inconvenientes al momento de la liquidación del gravamen de delineación.

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. Indicar en el **rótulo** de todos los planos dirección del proyecto de acuerdo a la relacionada en el recibo del impuesto predial (C 32B 5 184 W).



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.351-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS CON RADICADO 23001-1-25-0217 DEL 31 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

28 NOV 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

2. Indicar en rotulo de todos los planos plano el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS".
3. En **localización** dibujar contorno de manzanas del sector, indicar predio con sus respectivos linderos (medidas) de acuerdo a los descritos en la Escritura pública, indicar nomenclatura de vías del sector y norte. Las medidas indicadas están erradas. Revisar y corregir.
4. Indicar nombre del dibujo al pie de cada uno de estos según corresponda.
5. La ubicación del proyecto indicada en el rótulo, no es legible. Se puede omitir esta información ya que, se indica en la primera plancha del proyecto. De lo contrario, se debe presentar de forma legible.
6. Los planos deben contener la siguiente información: localización con relación al sector, cuadro general de áreas, planta del levantamiento arquitectónico, planta de cubierta, fachada y por lo menos un corte longitudinal donde se relacione con el espacio público.
7. Omitir las plantas donde se muestra la edificación por secciones. Así como se deben presentar las plantas se deben presentar el corte y la fachada "en relación al lote total."
8. Relacionar las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta con el espacio público (indicar nomenclatura vial de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial).
9. Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta cotas totales y parciales (indicar todos los linderos "descritos en escritura pública y/o certificado de libertad y tradición", retiro frontal, lateral(es) y posterior).
10. Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales proyectados con sus respectivas cotas entre ellos.
11. Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso el nombre de todos los espacios internos tales como, antejardines, zonas verdes pasillos, etc.
12. Indicar en las **plantas arquitectónicas** y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público.
13. En las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta indicar cortes (Mínimo uno longitudinal y uno transversal relacionados con el espacio público). Se deben indicar completos, abarcando todo el predio hasta la vía en caso del longitudinal. Indicar correctamente A-A' y B-B'.
14. Indicar norte en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta.
15. En planta de segundo y tercer piso, se debe proyectar con líneas más tenues todo lo que se encuentre por fuera de la placa para diferenciar las alturas de los dibujos.
16. 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, indicar ventana en baño de la terraza en tercer piso.
17. Indicar cotas en escaleras. Tener presente que la huella no debe ser menor a 0,28m de fondo, y 0,90m de ancho.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.351-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS CON RADICADO 23001-1-25-0217 DEL 31 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

28 NOV 2025

18. Acotar voladizos. 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
19. Se debe Tener en cuenta el perfil vial del sector indicado en la Resolución No.0112-2021 de la Curaduría Urbana Segunda de Montería, la cual se distribuye de la siguiente forma:

Perfil Vial Calle 32 B (Corte D-D''): Vía con estas características;

• Zona verde	=	1,30m
• Andén	=	1,20m
• Calzada	=	7,25m
• Andén	=	1,20m
• Zona verde	=	1,30m

Total vía= 12,25 m

20. Indicar cuadro de áreas de manera general, tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, ver modelo:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREAS M2
ÁREA DEL LOTE	212,30
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1	XX,XX
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2	XX,XX
ÁREA CONSTRUIDA PISO 3	XX,XX
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	XX,XX
ÁREA TOTAL LIBRE	XX,XX

Nota: Los espacios con XX,XX son para llenar con la información verificada.

21. Rectificar si existe o no área libre por piso, de existir, tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso en cuadro de áreas.
22. Tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, al momento de verificar en medio magnético el área de construcción por piso se evidencia que el proyecto no cumple con el índice de ocupación descrito en la edificabilidad, favor ajustar.
23. 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" 



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.351-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS CON RADICADO 23001-1-25-0217 DEL 31 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

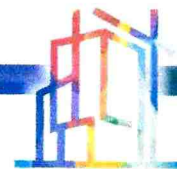
FECHA DE EXPEDICIÓN 04/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

28 NOV 2025

EDIFICABILIDAD									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Sector	0,60	2,00	4,00	120,00	8,00	3,00	3,00	2,00	2,00
Proyecto									

24. Con relación al frontal se debe dejar mínimo 3,00 m "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. 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.
25. Con relación a los retiros laterales se debe dejar mínimo 1,00 m "libre" en ambos costados, tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente, de lo contrario se debe aportar acta de acuerdo con ambos vecinos laterales, 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. "presenta adosamiento en primer piso, en el lindero este donde se encuentra la planta eléctrica"
- 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.
- Nota 3: Se debe aportar certificado de tradición y libertad de los predios vecinos con los que se firme el acta de adosamiento.
26. Con relación al retiro posterior se deben dejar mínimos 5,00 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.
27. 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.
28. 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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.351-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS CON RADICADO 23001-1-25-0217 DEL 31 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

28 NOV 2025

29. 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.
30. 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.
31. Indicar dirección de escaleras en todas las plantas arquitectónicas.
32. Nombrar habitación que se encuentra en el tercer piso.
33. 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".
34. 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. Ventilar Baño de piso 3.
35. 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.

OCTAVO: Por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0217**, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

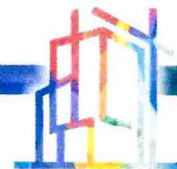
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) 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



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.351-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS CON RADICADO 23001-1-25-0217 DEL 31 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

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 este Curador, 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: Cancélese la radicación No.23001-1-25-0217 del 31 de julio de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los cuatro (04) días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico. *MP*

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

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