



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORIA 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: HUGO FERNANDO KERGUELÉN GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía No.10.770.731, actuando en calidad de Alcalde del municipio de Montería según **Acta de Posesión N° 01 del 02 de enero de 2024** de la notaría tercera de Montería, siendo el **MUNICIPIO DE MONTERÍA**, identificado con Nit.8000967341, el Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **Carrera 23 24 39** barrio La Pradera de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No.01-02-00-00-0346-0001-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No.140-193512 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 01 de octubre 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.02561 y notificada en debida forma al señor Hugo Fernando Kerguelén García a través de los correos electrónicos planeacion@cordoba.gov.co y afmr.1299@gmail.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 06 de octubre de 2025, los cuales **se vencían el día 27 de octubre de 2025**. El solicitante en fecha **27 de octubre de 2025** mediante consecutivo de entrada **02766** presentó documentos en



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

respuesta a las observaciones del acta; Sin embargo, al revisarlas se evidenció que algunos puntos no fueron subsanados o se hicieron de manera insuficiente, quedándole pendientes las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. **Observación General No. 1:** 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.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

2. **Observación General No. 2:** 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 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.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

3. **Observación General No. 3:** 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.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

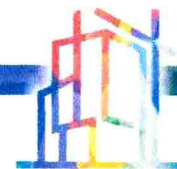
4. **Observación General No. 4:** Tener en cuenta que el predio objeto del estudio se encuentra en zona de amenaza **ALTA Y/O MEDIA** por inundación y que los predios donde se pretenda adelantar construcciones en la modalidad de obra nueva que se encuentran en zona de amenaza **ALTA Y/O MEDIA** por inundación en área urbanizada, tienen el condicionamiento de **acciones de manejo**, por lo que deben presentar ante la CAR-CVS las **acciones de manejo** correspondientes.

Notas:

- A la curaduría debe ser aportado el concepto técnico favorable por la autoridad ambiental que permita adelantar el proceso de licencia de obra nueva.
- Tener en cuenta que se deben realizar los ajustes necesarios en planos arquitectónicos, para acogerse a las recomendaciones indicadas en el documento del concepto técnico favorable expedido por la CVS.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

OBSERVACIONES JURIDICAS:

1. **Observación Jurídica No. 1:** Presentar aprobado por la CVS concepto técnico favorable debido a que el predio en estudio presenta amenaza media y alta por inundación.
Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.
2. **Observación Jurídica No. 2:** El decreto mediante el cual se establecieron las condiciones espaciales, económicas, urbanísticas y específicas para las diferentes actividades o usos que podrían generar aprovechamiento del espacio público de que trata el numeral 1 del artículo 153 del POT Montería.
Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.
3. **Observación Jurídica No. 3:** El manual de vegetación del municipio mediante el cual se previeron los niveles de cobertura vegetal (Numeral 2 Artículo 153 del POT Montería).
Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.
4. **Observación Jurídica No. 4:** El Manual de espacio público y plan maestro expedido por el municipio, a través de los cuales se establecieron los lineamientos de los parques, plazas y plazoletas (numeral 4 153 del POT Montería)
Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.
5. **Observación Jurídica No. 5:** Se debe presentar estudio de tránsito 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 secretaría de Infraestructura Municipal. Además, se debe aportar la copia de la matrícula profesional y vigencia actualizada del profesional responsable y este debe firmar también en formulario único nacional.
Respuesta: Se presentó el estudio de tránsito y plan de manejo de transito pero sin la aprobación de las entidades competentes.

OBSERVACIONES ARQUITECTONICAS:

Frente a estas observaciones el solicitante no presentó ningún documento para su subsanación, por lo tanto, quedaron pendientes todas las correcciones 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 (Carrera 23 24 39).
2. **Observación Arquitectónica No. 2:** Identificar cada uno de los dibujos (indicar nombre).
3. **Observación Arquitectónica No. 3:** Presentar planta arquitectónica piso 1 y 2, planta de cubierta, cortes y fachadas del proyecto general. Deben presentarse implantados en el lote total.
4. **Observación Arquitectónica No. 4:** Indicar en rotulo de todos los planos plano el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS".



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORIA 28 NOV 2025

5. **Observación Arquitectónica No. 5:** En **localización**, indicar predio con sus respectivos linderos (medidas) de acuerdo a los descritos en el certificado catastral especial, indicar nomenclatura de vías del sector y norte.
6. **Observación Arquitectónica No. 6:** Indicar norte en el plano de **localización** e identificación del predio.
7. **Arquitectónica No. 7:** Todos los dibujos deben presentarse debidamente acotados.
8. **Observación Arquitectónica No. 8:** Organizar los planos arquitectónicos de tal manera que el proyecto sea entendible, tener presente que 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. Tener presente que la planta del levantamiento arquitectónico y planta de cubierta deben estar implantadas en el lote total. 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."
9. **Observación Arquitectónica No. 9:** 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).
10. **Observación Arquitectónica No. 10:** Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta cotas totales y parciales (indicar todos los linderos descritos en certificado catastral especial y todos los retiros).
11. **Observación Arquitectónica No. 11:** Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales proyectados.
12. **Observación Arquitectónica No. 12:** Identificar en plano de localización el predio a intervenir (puede ser con achurado)
13. **Observación Arquitectónica No. 13:** Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso el nombre de todos los espacios internos.
14. **Observación Arquitectónica No. 14:** Indicar en las **planta arquitectónica** y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público.
15. **Observación Arquitectónica No. 15:** En las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta indicar cortes generales (Mínimo uno longitudinal y uno transversal relacionados con el espacio público).
16. **Observación Arquitectónica No. 16:** Indicar norte en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta.
17. **Observación Arquitectónica No. 17:** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta cotas totales del predio.
18. **Observación Arquitectónica No. 18:** 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

fachadas) de acuerdo a lo sugerido en concepto técnico favorable de CVS. Junto a los niveles planteados en el proyecto "indicar los msnm".

19. **Observación Arquitectónica No. 19:** 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:

	COTAS DE NIVEL (PROYECTO)	COTAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR (MSNM)
Vías	+ X,XX	XX,XX (msnm)
Anden (proyectado)	+ X,XX	XX,XX (msnm)
Predio actual 140-193512	+ X,XX	XX,XX (msnm)
Relleno	+X,XX	XX,XX (msnm)

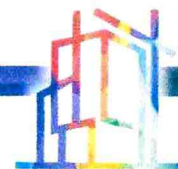


En plantas, cortes y fachadas se debe relacionar cota de nivel y seguido, la cota sobre el nivel del mar, al interior de la edificación y con relación al espacio público.

20. **Observación Arquitectónica No. 20:** Indicar cuadro de áreas de manera general, indicar área de construcción total y área libre total, área total del lote. Tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, el cuadro de áreas quedaría de la siguiente manera:

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

2



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

28 NOV 2025

21. **Observación Arquitectónica No. 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. **Observación Arquitectónica No. 22:** Presentar un plano de achurados por piso indicando área a modificar, área a reformar y área a ampliar. Cada modalidad de construcción debe representarse con achurado diferente.
23. **Observación Arquitectónica No. 23:** Se debe aportar un cuadro de áreas, en el cual se indique de forma general las áreas construidas por piso. En cuadro de áreas tener presente que se toma como construido todo lo cubierto. Adjunto modelo.

CUADRO DE AREAS GENERAL			
DESCRIPCIÓN			AREA M2
ÁREA DEL LOTE			
ÁREA LIBRE			
CONVENCIONES			
DESCRIPCIÓN	DEMOLICION (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)	AREA RESULTANTE
ÁREA CONSTRUDA PISO 1			
ÁREA CONSTRUDA PISO 2			
AREA CONSTRUIDA TOTAL			

24. **Observación Arquitectónica No. 24:** En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad del sector, "ver modelo".

EDIFICABILIDAD									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
PROYECTO									
1. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público.									



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

2. La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el respectivo Plan Maestro.

25. **Observación Arquitectónica No. 25:** Según el Artículo 168 del Acuerdo 003 de 2021, *Los equipamientos de escalas zonal y vecinal deberán adecuarse a la norma de edificabilidad del sector y tratamiento en que se encuentren. Los equipamientos de escala urbana y regional contarán con un índice de construcción definido en la norma de tratamientos urbanísticos y asignada mediante las UDP*, sin embargo, el subsector es único y no presenta edificabilidad definida en la UDP. Definir de donde se toma la edificabilidad para la revisión del proyecto.
26. **Observación Arquitectónica No. 26:** Todas las cuotas de parqueaderos se debe 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 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, Las dimensiones mínimas de un cupo para motocicleta serán de 1,30 metros por 2,00 metros y Las dimensiones de cupos para Bicicletas tendrá como mínimo una dimensión de 1,20 por 1,80 metros.
27. **Observación Arquitectónica No. 27:** Las cuotas de estacionamiento deben contenerse dentro de la línea de construcción.
28. **Observación Arquitectónica No. 28:** Enumerar cuotas de estacionamiento.
29. **Observación Arquitectónica No. 29:** Se está presentando detalle de ciclisteros, sin embargo, no se evidencian en planta arquitectónica. Definir donde se ubican y acotar cada uno de ellos.
30. **Observación Arquitectónica No. 30:** 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.
31. **Observación Arquitectónica No. 31:** Se debe garantizar el acceso al proyecto a las personas con movilidad reducida.
32. **Observación Arquitectónica No. 32:** Indicar dirección de escaleras.
33. **Observación Arquitectónica No. 33:** Tener en cuenta que el 2% de los parqueaderos implementados deben ser destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida con una medida mínima de 3.80m x 5.00m, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
34. **Observación Arquitectónica No. 34:** Indicar la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción en la planta general de implantación del proyecto.

Curaduría Urbana
Primera

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

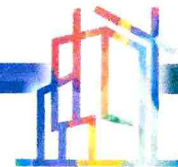
RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

35. **Observación Arquitectónica No. 35:** Se debe presentar y/o indicar en la planta general de implantación rampas de acceso para personas con movilidad reducida, en caso de no ser legibles presentar zoom detallados de estas.
36. **Observación Arquitectónica No. 36:** 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 y acotados.
37. **Observación Arquitectónica No. 37:** Se deben presentar las cuatro fachadas de cada edificación, favor identificarlas por su orientación, es decir, fachada norte, fachada sur, fachada este u oriente y fachada oeste u occidente. 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.
38. **Observación Arquitectónica No. 38:** 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.
39. **Observación Arquitectónica No. 39:** 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.
40. **Observación Arquitectónica No. 40:** 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 número 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:
 - a. 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,
 - b. Se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.
 - c. Se debe dar cumplimiento al artículo K.3.4.2 y a la tabla K.3.4.1 en relación al número de salidas.
 - d. 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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

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.

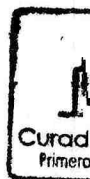
K.3.4.1.1 — En toda edificación, o área de ésta, cuya ocupación, tamaño y disposición sea tal que la seguridad de sus ocupantes se vea comprometida por el bloqueo de alguno de los medios de evacuación en caso de incendio u otra emergencia, éstos deben ubicarse tan alejados entre sí como sea posible y 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 apartamento de la salida se mida a lo largo de la línea del recorrido dentro del corredor.

- 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 Presentar convenciones en plano donde se evidencie el recorrido y distancia hacia el medio de evacuación.
- 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

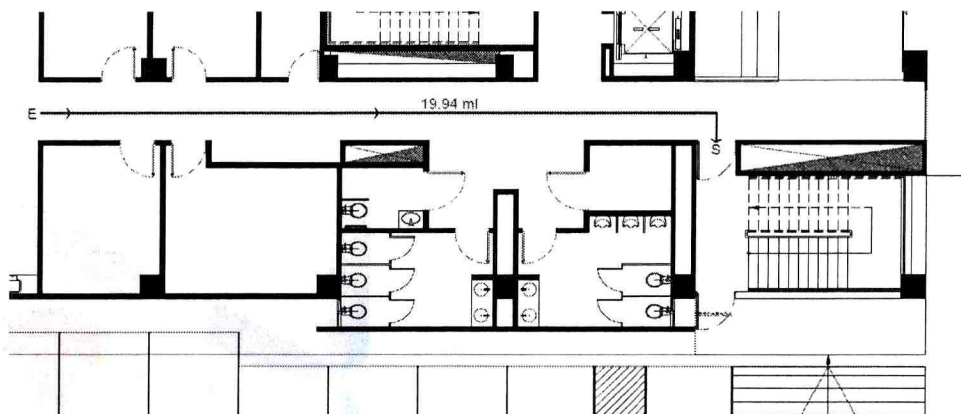
RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

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.



Ejemplo de plano de esquema



41. **Observación Arquitectónica No. 41:** Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público (indicar andén, conservan o indicar nomenclatura vial de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial).
42. **Observación Arquitectónica No. 42:** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso el nombre de *todos los espacios internos*.
43. **Observación Arquitectónica No. 43:** Identificar las edificaciones de forma independiente, puede ser por módulos. De la misma manera se deben identificar en fachadas y cortes puntuales.
44. **Observación Arquitectónica No. 44:** Indicar el contenido de cada plancha en el espacio correspondiente. Se debe indicar exactamente como se indica al pie de cada dibujo.
45. **Observación Arquitectónica No. 45:** Omitir imágenes ilustrativas del proyecto (renders). No son necesarios para la obtención de la licencia.
46. **Observación Arquitectónica No. 46:** Una vez corregido lo anterior, revisar la numeración de los planos resultantes.
47. **Observación Arquitectónica No. 47:** La distancia entre los ejes estructurales debe estar debidamente acotada y debe corresponder con los planos estructurales presentados.
48. **Observación Arquitectónica No. 48:** Indicar en cortes el nombre de todos los espacios internos y espacio público, acorde a los que se describan de manera definitiva en las



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 2025

plantas arquitectónicas por piso "tener presente que tal y como se indiquen los espacios en las plantas así se deben indicar en los cortes", 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.

49. **Observación Arquitectónica No. 49:** 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.
50. **Observación Arquitectónica No. 50:** 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 total construida.
51. **Observación Arquitectónica No. 51:** 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.
52. **Observación Arquitectónica No. 52:** Se recomienda reservar una bahía para taxis y vehículos de emergencia (ambulancias) cerca de una entrada principal y garantizando el flujo vehicular sin interrupciones.
53. **Observación Arquitectónica No. 53:** Indicar cotas de retiros desde la línea de propiedad hasta la línea de construcción.
54. **Observación Arquitectónica No. 54:** Representar todo lo que no es construcción (zonas verdes, áreas libres, etc.) de forma más tenue de manera que resalten las edificaciones a licenciar.

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:

Frente a estas observaciones el solicitante no presentó ningún documento para su subsanación, por lo tanto, quedaron pendientes todas las correcciones estructurales.



RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

28 NOV 2025

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. Se debe considerar sismo vertical con estadio lleno 1.0LL y peso sísmico 0.25LL
3. Carga de impacto 1.30LL.
4. Análisis de vibración con modos verticales para confort.
5. Se deben anexar imágenes tridimensionales de la estructura total en estudio.
6. Los resultados que arroja el software empleado en sí, no constituyen una memoria de cálculo, se debe tener en cuenta lo que relaciona la resolución 0017 de 2017 artículo 3.3.2.1.2, literal a). Por otra parte, se debe tener en cuenta lo siguiente:

(b) Uso de programas de computador de diseño de los miembros estructurales

Cuando se utilicen programas de computador que realizan el análisis estructural y luego con estos resultados, directa y automáticamente, realiza el diseño de los miembros estructurales, el diseñador estructural debe primero validar que los resultados del análisis efectivamente cumplen los requisitos del Reglamento NSR-10 como se indica en el literal (a) anterior, y después de que haya realizado esta documentación, debe proceder a probar que los diseños de los elementos que realiza el programa de computador efectivamente cumplen con los requisitos de diseño del Reglamento NSR-10.

El revisor de los diseños estructurales procederá con la aprobación, cuando en el programa de computador de diseño se documente el cumplimiento de los requisitos propios de los diseños de los materiales estructurales contenidos en el Reglamento NSR-10. Adicionalmente, podrá exigir comprobaciones manuales que demuestren su cumplimiento.

7. Se debe construir un solo documento como memoria de cálculo, en la que se incluya los procedimientos desarrollados.

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No.23001-1-25-0172, 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 DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN 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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.353-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO PARA EDIFICACIÓN DOTACIONAL EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0172 DEL 25 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 06/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 28 NOV 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 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: Cancelese la radicación No.23001-1-25-0172 del 25 de junio de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los seis (06) 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. 

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. 

Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. 

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. 