

RESOLUCIÓN No.407-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0211 DEL 24 DE JULIO DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

06 ENE 2026

EL SUSCRITO CURADOR URBANO PRIMERO DE MONTERÍA, WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, EL DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: YOMARY BEATRIZ ELJACH CAMPILLO, identificado con cedula de ciudadanía No. **50.870.403**, quien figura como titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana con nomenclatura urbana **C 40A 15A 06** barrio La Floresta, Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0256-0014-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No. **140-23326** 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 04 de noviembre 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. **02854** y notificada en debida forma a la señora Yomary Beatriz Eljach Campillo, a través de los correos electrónicos arq.claudiperdomo@gmail.com y corporacionbeirut@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 05 de noviembre de 2025, **los cuales se**



RESOLUCIÓN No.407-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0211 DEL 24 DE JULIO DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA

06 ENE 2026

vencían el día 26 de noviembre de 2025, Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que no se aportó respuesta a las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes TODAS las observaciones del acta, las cuales se describen a continuación:

OBSERVACIONES GENERALES:

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.
2. En los planos de elementos no estructurales se debe especificar que la profesional firma como director de la construcción y como diseñador estructural. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título A Artículo A.1.3.6.5 literal (b). Indicar que la profesional firma como director de la construcción.



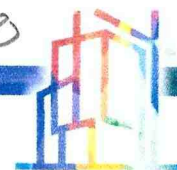
OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. Aportar fotos de la valla donde se puedan apreciar con claridad todos los datos del proyecto, debido a que las radicadas están borrosas y no se alcanzan a leer.
2. Aportar concepto técnico favorable emitido por la CVS, debido a que el predio se encuentra en zona de amenaza alta por inundación.

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 40A 15A 06".
2. Ajustar escala de impresión a la indicada en rotulo, los planos se encuentran fuera de escala.
3. Indicar línea de propiedad y línea de construcción hacia cada una de las vías, pendiente indicar sobre carrera 15A.
4. Indicar uso "hall o patio" en zona de retiro, Local. Indicar uso "escalera" en ambos pisos.
5. Indicar uso "hall" en segundo piso de corte B-B'. Una vez aporte el concepto técnico favorable, indicar los metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.) al lado de cada nivel en ambos cortes.
6. Ajustar intensidades de línea de dibujo, tener en cuenta que el espacio público debe dibujarse en líneas más tenues que el resto del dibujo, igualmente ajustar ventanas y mobiliarios.
7. Una vez se obtenga el documento del concepto técnico favorable expedido por la CVS, tener en cuenta que se deben realizar los ajustes necesarios en planos arquitectónicos, para acogerse a las recomendaciones indicadas en dicho documento, es decir, Indicar cotas sobre el nivel del mar (en plantas, cortes y fachadas) de acuerdo a lo sugerido en concepto técnico favorable de CVS. Junto a los niveles planteados en el proyecto "indicar los msnm".

2



RESOLUCIÓN No.407-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0211 DEL 24 DE JULIO DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA

06 ENE 2026

8. Ajustar área construida de segundo piso, tener en cuenta que se debe tomar como construido todo lo cubierto. Una vez definida el área construida por piso, ajustar área construida total y área residencial total. Adjunto modelo de cuadro de áreas

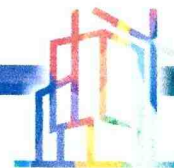
CUADRO DE AREAS			
AREA DEL LOTE			150,00 M2
AREA LIBRE			60,33 M2
DESCRIPCION	RESIDENCIAL (M2)	COMERCIAL (M2)	AREA TOTAL (M2)
AREA CONSTRUIDA PISO 1	37,72	51,95	89,67
AREA CONSTRUIDA PISO 2	90,11	0,00	90,11
AREA CONSTRUIDA TOTAL	127,83	51,95	179,78

9. Ajustar cuadro de edificabilidad e indicar la nota indicada en tabla.

EDIFICABILIDAD									
I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lo'e mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo	
			Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral		
Sector	0,60	2,50	6,00	150,00	10,00	3,00	3,00	1,00	1,50
Proyecto	0,60	1,20	2	150,00	K 15A BIS / 10,00 C 40A / 15,00	K 15A BIS / 3,00 C 40A / 3,00	0,00 (nota 1)	1,00	1,50
Notas: 1.No aplica en predios esquineros									

10. Código Civil, Artículo 935. Especificaciones de las distancias entre construcciones
 No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos. Ajustar ventanas laterales del segundo piso.
11. Siempre que exista retiro lateral o posterior, se deberá aportar fachada de dicho lado. Aportar las dos fachadas laterales de la edificación, vistas desde el muro interno de cerramiento.
12. Indicar en fachadas cota de altura total de la edificación, de acuerdo a la indicada en cortes. En fachada calle 40A, indicar la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción.
13. En cortes se recomienda ajustar textos, ya que algunos están muy cerca de las líneas de dibujo y debido al grosor, no es tan clara la información. Una vez aportado el concepto técnico indicar junto a cada nivel de piso la cota de metros sobre el nivel del mar. En corte longitudinal indicar la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción.

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



RESOLUCIÓN No.407-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0211 DEL 24 DE JULIO DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA

06 ENE 2026

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. En la descripción que se hace en la memoria de cálculo se menciona que las columnas son de sección 30*30cm desde el primer nivel hasta la cubierta, mientras que los elementos de columnas introducidos en el software se tienen sección de 30*30cm en el primer nivel y de 25*25cm para el segundo nivel. Revisar
2. Se toma el valor de ductilidad para la estructura como R=5.0, por otro lado, se observa que los resultados del software se presenta irregularidad en altura de piso flexible de tipo 1aA, por lo que se debe revisar el valor de R.
3. Se debe anexar el análisis y diseño para la escalera.
4. En el análisis de cimentación se toman cargas gravitacionales que vienen de la superestructura. Para este análisis se debe tener en cuenta las cargas de sismo.
5. Para el plano de cimentación se debe dejar un espacio en la marquilla para la firma del ingeniero geotecnista.

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0211**, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO 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

RESOLUCIÓN No.407-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0211 DEL 24 DE JULIO DE 2024 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 18/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA

06 ENE 2026

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 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 a Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO QUINTO: Cancélese la radicación No. 23001-1-25-0211 del 24 de julio de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.
Roberto Ramos Lemus / Revisor Estructural.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.