

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

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: JORGE ELIECER ESCOBAR AVILEZ, identificado con cédula de ciudadanía No.19.0528.918, actuando en calidad de apoderado especial de la **CORPORACIÓN UNIVERSIDAD DEL SINÚ – ELIAS BECHARA ZAINUM – UNISINU** con NIT. 891.000.692-1, representada legalmente por **MARIA FATIMA BECHARA CASTILLA**, identificada con cedula de ciudadanía No.34.968.722, quien figura como Titulares del dominio, ha solicitado **LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU**, en los predios relacionados a continuación:

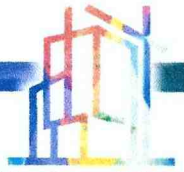
Dirección	Matrícula Inmobiliaria	Referencia Catastral
K 1 W 41 61	140-156729	01-04-00-00-0883-0006-0-00-00-0000
K 1 W 41 55	140-154015	01-04-00-00-0883-0005-0-00-00-0000
K 1 W 41 235	140-74025	01-04-00-00-0883-0002-0-00-00-0000

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 24 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.03097 y notificada en debida forma al señor Jorge Eliécer Escobar Avilez a través del correo electrónico infraestructura@unisinu.edu.co; en ese



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

documento se le expresó claramente que el término para subsanar se le extendía por quince (15) días hábiles adicionales contados a partir del 26 de noviembre de 2025, los cuales **se vencían el día 17 de diciembre de 2025**. El solicitante en fecha **17 de diciembre de 2025** mediante consecutivo de entrada **03260** presentó documentos en 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:** Aportar planos sellados del Decreto No.497 de 2024 de la alcaldía de Montería (Plan Parcial Unisinú) para verificar que se esté dando cumplimiento a lo indicado en estos.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

2. **Observación General No. 2:** Aportar nueva versión del formulario único nacional debidamente diligenciado, con las firmas a puño y letra de cada uno de los profesionales, el solicitante y el titular.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

3. **Observación General No. 3:** Diligenciar relación de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud de los tres predios objeto de la solicitud. Puede ser mediante un anexo.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

4. **Observación General No. 4:** 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.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

5. **Observación General No. 6:** En los planos de elementos no estructurales se debe incluir una casilla dentro del rótulo con nombres, apellidos completos 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 está firmando como director de la construcción.

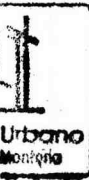
Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

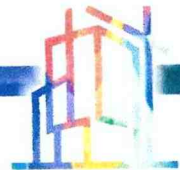
6. **Observación General No. 7:** Tener en cuenta que las firmas de los profesionales en planos, estudio de suelo, memoria de cálculo y cualquier documento que aporten los profesionales, debe indicar nombre completo, número de matrícula profesional, en calidad de qué firma y debe contener espacio para su respectiva firma a puño y letra. No se aceptarán firmas por fuera del rótulo o en hojas que no contengan esta información.

Nota: El diseñador estructural podrá exigir la supervisión técnica independiente en edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, independiente de su área construida, consignando este requisito en los planos estructurales o en los estudios geotécnicos correspondientes.

Respuesta: No se presentaron todos los documentos que requerían firmas, por lo que no es posible verificar esta observación.

7. **Observación General No. 8:** Revisión independiente de los diseños estructurales, adjuntar los siguientes documentos:





RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

- a. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmados por el revisor independiente de los diseños estructurales. (incluir "una casilla dentro del rótulo" en planos, y en la memoria "al lado del diseñador responsable" con nombres y apellidos completos y número de matrícula profesional del Ingeniero Civil revisor para la firma a puño y letra del mismo.)
- b. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión. "Debe contener nombres y apellidos completos y número de matrícula profesional del Ingeniero Civil revisor para la firma a puño y letra del mismo"

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

8. **Observación General No. 9:** 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 estudio de tránsito, sin embargo, este no cuenta con la aprobación de la autoridad competente.

9. **Observación General No. 10:** Se debe presentar estudios detallados de riesgo aprobados mediante resolución otorgada por el municipio de Montería (ART. 105 Acuerdo 003 del 2021 POT Montería)

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

10. **Observación General No. 11:** Se debe aportar documento que soporte el cumplimiento del artículo 26.7 del Decreto No.497 de 2024 "PLAN PARCIAL UNISINÚ". Respecto a la compensación por cargas urbanísticas.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. **Observación Jurídica No. 1:** En el formulario único nacional punto 4 se debe diligenciar la información de todos los predios a licenciar conforme a su tradición, en caso de que no alcance el espacio hacerlo en un anexo.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

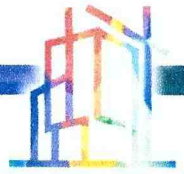
2. **Observación Jurídica No. 2:** En Diligenciar la información completa de todos los profesionales, por ejemplo, en el formulario aportado faltó el número de teléfono y correo del ingeniero Geotecnista.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

3. **Observación Jurídica No. 3:** Aportar experiencia mínima de cinco (5) en el área de estructuras del ingeniero revisor independiente, o diploma de posgrado en el área de estructuras.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

4. **Observación Jurídica No. 5:** En Al trámite deben vincularse directamente o a través de poder especial debidamente autenticado los señores ILSE BECHARA DE CASTILLA, ROLANDO BECHARA DE CASTILLA, ROSSANA BECHARA DE CASTILLA, RAYMUNO ELIAS.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

26 ENE 2026

BECHARA DE CASTILLA, ANDREA ORTEGA BECHARA, SARAY ELENA ROBAYO BECHARA, CARLOS ROBERTO ZULETA BECHARA, ERASMO ELIAS ZULETA BECHARA y ROSSANA ZULETA BECHARA, toda vez que son propietarios comuneros del predio 140-74025 (información verificada en VUR)

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

5. **Observación Jurídica No. 6:** En Aportar copia de las cédulas de ciudadanía de los señores ILSE BECHARA DE CASTILLA, ROLANDO BECHARA DE CASTILLA, ROSSANA BECHARA DE CASTILLA, RAYMUNO ELIAS BECHARA DE CASTILLA, ANDREA ORTEGA BECHARA, SARAY ELENA ROBAYO BECHARA, CARLOS ROBERTO ZULETA BECHARA, ERASMO ELIAS ZULETA BECHARA y ROSSANA ZULETA BECHARA.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

6. **Observación Jurídica No. 7:** En Aportar el certificado de existencia y representación legal de la empresa TANAGRA LTDA, debido a que es propietaria de una porción del predio 140-74025

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

7. **Observación Jurídica No. 8:** En Se aportó poder especial de quien presuntamente es el representante legal de la empresa TANAGRA LTDA (pero no se ha podido verificar porque no se aportó certificado de existencia y representación legal) pero el poder no fue firmado ni autenticado por el poderdante, por lo que se requiere dicho requisito para integrar el documento al trámite.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

8. **Observación Jurídica No. 9:** En Aportar copia de la tarjeta profesional del topógrafo ROGER RAFAEL ROJAS, quien se encuentra firmando como responsable el formulario.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

9. **Observación Jurídica No.11:** En Deben presentar estudios detallados de riesgo aprobados mediante resolución otorgada por el municipio de Montería (ART. 105 Acuerdo 003 del 2021 POT Montería)

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

10. **Observación Jurídica No.12:** Presentar estudio de tránsito aprobado por la secretaría de infraestructura y plan de manejo de tráfico aprobado por la autoridad competente, debido a que los predios a licenciar cuentan con más de 2000 metros de área de terreno (ART. 325 POT MONTERÍA.)

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

OBSERVACIONES TOPOGRÁFICAS:

1. **Observación Topográfica No. 1:** 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 predio con sus respectivos linderos (medidas) de acuerdo a los descritos en la Escritura pública, indicar correctamente nomenclatura de vías del sector e indicar norte.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

2. **Observación Topográfica No. 2:** Ampliar textos de Sección y nomenclatura vial del sector en el plano de **localización** e identificación del predio.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

3. **Observación Topográfica No. 3:** Aportar Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, del predio o predios objeto de la solicitud, firmado por profesional competente, donde refleje el área y medidas del predio descritos en los certificados de libertad y tradición y escritura pública.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

4. **Observación Topográfica No. 4:** Indicar en el rótulo de todos los planos dirección de los tres predios de acuerdo a las relacionadas en los recibos de impuesto predial.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

5. **Observación Topográfica No. 5:** Indicar en el rótulo de todos los planos nombre del proyecto.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

6. **Observación Topográfica No. 6:** Indicar en el rótulo de todos los planos nombre de propietario(s).

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

7. **Observación Topográfica No. 7:** Indicar en el rótulo de todos los planos nombre completo, firma a puño y letra y número de matrícula profesional del topógrafo responsable correctamente "tener presente que debe corresponder con la descrita en la tarjeta profesional. **Respuesta:** No se presentó respuesta a esta observación.

8. **Observación Topográfica No. 8:** En el rótulo de los planos colocar enumeración consecutiva de planos ejemplo 1/2 y 2/2. **Respuesta:** No se presentó respuesta a esta observación.

9. **Observación Topográfica No. 9:** No está apareciendo impresa la información de digitalización de los planos. Esta información no es necesaria, pero si se desea incluir, debe venir de manera correcta.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

10. **Observación Topográfica No. 10:** En el rótulo de los planos ampliar información de referencia.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

11. **Observación Topográfica No. 11:** Las convenciones indicadas en el rotulo no son legibles. Favor corregir.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

12. **Observación Topográfica No. 12:** Representar los tres predios, teniendo en cuenta que se está omitiendo uno.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

13. **Observación Topográfica No. 13:** Indicar las tablas de coordenadas para cada uno de los predios.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

14. **Observación Topográfica No. 14:** Omitir texto que se indica en diagonal en la plancha 2 del levantamiento topográfico.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

15. **Observación Topográfica No.15:** Aportar cuadro de áreas en plano donde se muestre el área de cada predio y el área total.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTÁNEA CON CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREAS M2
Lote 1	
Lote 2	
Lote 3	
Área total de los predios	

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

16. **Observación Topográfica No. 16:** Nombrar a cada uno de los predios (identificarlos con sus respectivas matrículas inmobiliarias).

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

17. **Observación Topográfica No. 17:** Se debe usar una intensidad de línea mucho más baja para el entorno del proyecto, es decir, todo lo que este por fuera de los tres predios

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

18. **Observación Topográfica No. 18:** Ampliar los textos de las cotas de nivel y los textos de linderos.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

19. **Observación Topográfica No. 19:** En el entorno del proyecto, omitir los ejes viales.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

20. **Observación Topográfica No. 20:** Nombrar o identificar los elementos "□" que aparecen en el plano.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

21. **Observación Topográfica No. 21:** Las cotas de las curvas de nivel no se logran identificar en los planos impresos, favor ampliar.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

22. **Observación Topográfica No. 22:** En la localización, indicar las figuras de todos los predios correctamente y ampliar la nomenclatura vial.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

23. **Observación Topográfica No. 23:** Los planos topográficos deben presentarse acorde a lo señalado en el punto 4 de la Circular Externa No.002-2018 del Consejo Nacional de Topografía, el cual nos indica lo siguiente: "...referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (MAGNA SIRGAS), en el cual se debe incluir el levantamiento de linderos, las construcciones existentes, los accidentes topográficos, la arborización, las vías y alrededores hasta una distancia de cien (100) metros a la redonda...".

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

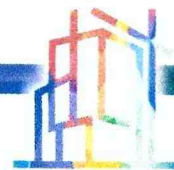
24. **Observación Topográfica No. 24:** Todos los ajustes en medidas que se hagan y definan finalmente en los planos se deben ajustar también en las tablas de coordenadas.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. **Observación Arquitectónica No. 1:** Indicar en el **rótulo** de todos los planos dirección de los tres predios de acuerdo a las relacionadas en los recibos de impuesto predial.

Respuesta: Se indicaron las direcciones, sin embargo, también se indicaron las matrículas inmobiliarias de los predios y están incorrectas.



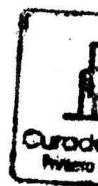
Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

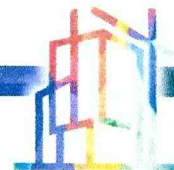
RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

2. **Observación Arquitectónica No. 4:** Omitir imágenes satelitales de localización *la información no es legible al momento de sacar copias de los planos*, se recomienda dibujar contorno se manzanas del sector, indicar predio con sus respectivos linderos (medidas) de acuerdo con los descritos en la Escritura pública, indicar nomenclatura de vías del sector y norte.
Respuesta: Se omitió la imagen satelital pero no se presentó ningún plano de localización.
3. **Observación Arquitectónica No. 5:** 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).
Respuesta: Las plantas mencionadas no se implantaron en el lote total, lo que no permitió verificar en planos.
4. **Observación Arquitectónica No. 6:** 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).
Respuesta: Las plantas mencionadas no se implantaron en el lote total, lo que no permitió verificar en planos.
5. **Observación Arquitectónica No. 7:** Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso el nombre de todos los espacios internos tales como, pasillos, vacíos, etc.
Respuesta: En la respuesta aportada, todavía se evidencian espacios sin identificar.
6. **Observación Arquitectónica No. 9:** Indicar correctamente la dirección de todas las escaleras presentadas.
Respuesta: No se indica si la escalera sube o baja.
7. **Observación Arquitectónica No. 10:** Indicar en todas las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público.
Respuesta: No se indican niveles de piso en todas las plantas.
8. **Observación Arquitectónica No. 13:** Manejar correctamente intensidades de líneas para una mayor interpretación del proyecto.
Respuesta: Se siguen presentando intensidades que debido a la escala no se logran identificar.
9. **Observación Arquitectónica No. 14:** Presentar plano de **implantación del proyecto**, donde se muestre la edificación completa en los tres predios. Puede ser esquemático.
Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.
10. **Observación Arquitectónica No. 15:** Aumentar escala de impresión de los dibujos, ya que, en la presentada, no se logran detallar completamente los nombres y especificaciones de los espacios que componen el proyecto.
Respuesta: Se imprimió el proyecto en escala mayor, sin embargo, se muestra por secciones.
11. **Observación Arquitectónica No. 17:** Enumerar salones en plantas arquitectónicas por piso.
No olvidar corregir en cortes
Respuesta: No se enumeran en la respuesta aportada.
12. **Observación Arquitectónica No. 19:** Respecto a las notas generales indicadas en los planos arquitectónicos, se debe especificar si corresponden a algún documento oficial o al proyecto en cuestión.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curaduría Urbana Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

13. **Observación Arquitectónica No. 22:** En las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta indicar cortes (Mínimo uno longitudinal y uno transversal relacionados con el espacio público).
Respuesta: *No se indican niveles de piso en todas las plantas.*
14. **Observación Arquitectónica No. 23:** Se deben indicar corte longitudinal y corte transversal con relación a todo el lote.
Respuesta: *No se indicó lo solicitado.*
15. **Observación Arquitectónica No. 24:** Indicar norte en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta.
Respuesta: *No se indicó lo solicitado.*
16. **Observación Arquitectónica No. 25:** Todas las escaleras deben ir debidamente acotadas para verificar lo dispuesto en la NSR10.
Respuesta: *No se indicó lo solicitado.*
17. **Observación Arquitectónica No. 26:** Se debe presentar y/o indicar en las **plantas arquitectónicas** del primer piso rampas de acceso para personas con movilidad reducida.
Respuesta: *No se indicó lo solicitado.*
18. **Observación Arquitectónica No. 27:** 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.
Respuesta: *No se indicó área libre en cuadro de áreas, sin embargo, en planos se evidencia la existencia de ésta, al menos en la planta a nivel de terreno.*
19. **Observación Arquitectónica No. 28:** Se debe presentar un cuadro de áreas general donde se identifiquen áreas por piso y por lote, áreas tales como: lotes, construcción, área neta de uso y área libre. *ver modelo de cuadro de áreas anexo*



CUADRO GENERAL DE AREAS						
	LOTE 1		LOTE 2			
MATRICULA INMOBILIARIA #						
REFERENCIA CATASTRAL #						
DIRECCION NOMENCLAURA #						
DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN (M2)	ÁREAS LIBRES (M2)	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN (M2)	ÁREAS LIBRES (M2)	AREAS DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTES (M2)	AREA NETA DE USO
AREA DEL LOTE						
AREA LIBRE M2						
SEMISOTANO						
PISO1						
PISO2						
AREA DE CONSTRUCCION TOTAL						

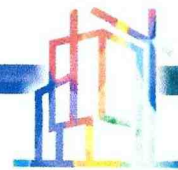
Nota 1: se toma como construido todo lo que está bajo cubierta.

Nota 2: tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso.

Nota 3: Tener en cuenta que el cuadro obedece a un ejemplo, se debe presentar las áreas descritas por predio y por piso según corresponda.

Respuesta: *No se presentó lo solicitado.*

20. **Observación Arquitectónica No. 29:** Una vez se obtenga la aprobación de los estudios detallados de riesgo, tener en cuenta que se deben realizar los ajustes necesarios en planos arquitectónicos, para acogerse a las recomendaciones indicadas en dicho documento, es



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

decir, Indicar cotas sobre el nivel del mar (en plantas, cortes y fachadas) de acuerdo a lo sugerido. Junto a los niveles planteados en el proyecto "indicar los msnm".

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

21. **Observación Arquitectónica No. 30:** Ajustar niveles de la edificación (en plantas, cortes y fachadas) de acuerdo a las medidas de mitigación aprobadas en el estudio:

	COTAS DE NIVEL (PROYECTO)	COTAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR (MSNM)
Vía	+0.00	(msnm)
Andén	+	(msnm)
Predios actuales	+	(msnm)
Relleno	+	(msnm)

En plantas, cortes y fachadas se debe relacionar cota de nivel y seguido, cota sobre el nivel del mar, al interior de la edificación "pisos 1, 2 y 3" y con relación al espacio público.

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

22. **Observación Arquitectónica No. 32:** En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad del sector según la normativa y la edificabilidad del proyecto, "tener presente que la edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del Plan Parcial"

Edificabilidad Básica Plan Parcial UNISINÚ

USO	I.O	I.C	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS				VOLADIZO
				FRONTAL	POSTERIOR	ENTRE EDIFICACIONES DENTRO DEL MISMO PREDIO (MTS)	CONTRAPREDIOS VECINOS (MTS)	
DOTACIONAL	0.45	1.5	6	4.0	4.0	4.0	3.0	2.0
PROYECTO								2.0

Respuesta: No se presentó respuesta a esta observación.

23. **Observación Arquitectónica No. 34:** Indicar cotas de retiros desde la línea de la manzana hasta la línea de construcción.

Respuesta: No se indicó lo solicitado.

24. **Observación Arquitectónica No. 37:** 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.

Respuesta: No se indicó lo solicitado.

25. **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, cotas Parciales y niveles por piso.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

26 ENE 2026

Respuesta: No se indicó lo solicitado.

26. **Observación Arquitectónica No. 39:** Presentar cortes y fachadas generales implantados en el lote completo.

Respuesta: No se presentó lo solicitado.

27. **Observación Arquitectónica No. 40:** 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.

Respuesta: No se indicó correctamente lo solicitado.

28. **Observación Arquitectónica No. 41:** 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 de 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,

- Se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.
- Se debe dar cumplimiento al artículo K.3.4.2 y a la tabla K.3.4.1 en relación al número de salidas.
- 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.

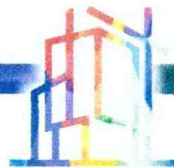
K.3.4.1 — GENERAL — Las salidas y los medios de evacuación deben diseñarse y localizarse de manera que la seguridad no dependa únicamente de uno solo de estos medios, y proveerse de dispositivos de seguridad para evitar que cualquier medio único de salida sea ineficiente debido a alguna falla humana 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.





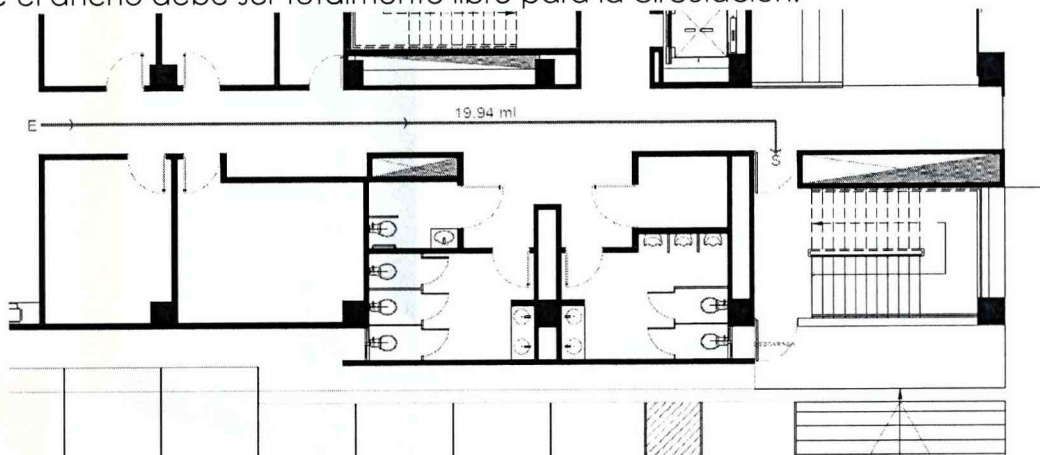
Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

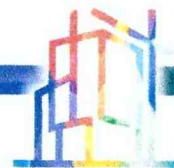
FECHA DE EJECUTORIA 26 ENE 2026

- 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.
- Los medios de evacuación deben ser herméticos con puerta corta fuego.
 - Las puertas de las salidas de los medios de evacuación deben abrir en el mismo sentido de la evacuación.
 - Los medios de evacuación deben contar con salida directa a vía o espacio público abierto.
 - Presentar convenciones en plano donde se evidencie el recorrido y distancia hacia el medio de evacuación.
 - 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.



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

29. **Respuesta:** *Cumple parcialmente. No se presentó cuadro de cargas de ocupación por piso, la apertura de las puertas se sigue indicando hacia el interior de los espacios.*
30. **Observación Arquitectónica No. 43:** Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

Respuesta: No se presentó lo solicitado.

31. **Observación Arquitectónica No. 44:** 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", dibujar correctamente las puertas "verificar alturas tanto las puertas cortadas como la vista de frente", dibujar con mayor intensidad los muros cortados, y los peldaños cortados de las escaleras, 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.

Respuesta: No se indicaron los ejes estructurales proyectados., no se relaciona con el espacio público (vías que rodean los predios), no se indicó cota de altura total como se solicitó.

32. **Observación Arquitectónica No. 47:** 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.

Respuesta: No se presentó lo solicitado.

OBSERVACIONES PLANOS URBANÍSTICOS:

1. **Observación Planos Urbanísticos No. 1:** Indicar **localización** del proyecto, 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 predios con sus respectivos linderos (medidas) de acuerdo a los descritos en la Escritura pública, indicar correctamente nomenclatura de vías del sector e indicar norte.

Respuesta: No se presentó lo solicitado.

2. **Observación Planos Urbanísticos No. 4:** Indicar en el rotulo de todos los planos, el nombre del proyecto.

Respuesta: Se sigue incluyendo en el nombre del proyecto las palabras "PLAN PARCIAL".

3. **Observación Planos Urbanísticos No. 7:** Omitir esquema de división U.A.U.

Respuesta: Se sigue indicando el esquema mencionado.

4. **Observación Planos Urbanísticos No. 8:** Representar los tres predios, teniendo en cuenta que se está omitiendo uno.

Respuesta: No se presentó lo solicitado.

5. **Observación Planos Urbanísticos No. 9:** Indicar norte en todos los planos.

Respuesta: No se presentó lo solicitado.

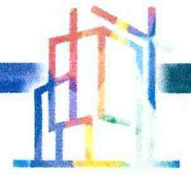
6. **Observación Planos Urbanísticos No. 10:** Indicar todas las nomenclaturas viales del entorno.

Respuesta: Se indicó la Carrera 9W como: "CARRERA 4W".

7. **Observación Planos Urbanísticos No. 11:** Indicar niveles del proyecto seguido cota de metros sobre el nivel del mar, en el planteamiento urbanístico de acuerdo a las medidas de mitigación aprobadas por la CVS mediante el Concepto Técnico, se debe relacionar niveles en el espacio público y al interior de las manzanas del proyecto y seguido la cota sobre el nivel del mar.

Respuesta: Dado a que el documento de aprobación de CVS no fue aportado, no se pudo verificar la información indicada en planos.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

8. **Observación Planos Urbanísticos No. 12:** Indicar en el planteamiento urbanístico el nombre de todo el espacio público, indicar el nombre de todas las vías que se encuentran en proyecto al igual los andenes, etc.
Respuesta: *No se nombraron todas las vías ni andenes, zonas verdes, etc.*
9. **Observación Planos Urbanísticos No.15:** Se debe indicar las manzanas que fueron aprobadas mediante el plan parcial.
Respuesta: *No se presentó lo solicitado.*
10. **Observación Planos Urbanísticos No. 16:** Garantizar el acceso para personas con movilidad reducida. Indicar rampas de acceso en los andenes del proyecto.
Respuesta: *No se presentó lo solicitado.*
11. **Observación Planos Urbanísticos No.18:** Manejar 2 decimales en todas las unidades de medida del proyecto.
Respuesta: *No se presentó lo solicitado.*
12. **Observación Planos Urbanísticos No.19:** El cuadro de áreas debe contener porcentajes y áreas correctamente, tener en cuenta que la sumatoria de todas las áreas debe corresponder al área total del predio a intervenir, de acuerdo a lo indicado en certificados de tradición.
Respuesta: *La sumatoria de las áreas no corresponden con lo descrito en el cuadro presentado.*
13. **Observación Planos Urbanísticos No.20:** Agregar cuadro de áreas general y uno con síntesis general que contenga lo siguiente:

CUADRO DE ÁREAS GENERAL		
DESCRIPCIÓN	ÁREAS m2	PORCENTAJES %
UTIL		
ÁREA RESIDENCIAL		
ÁREA DOTACIONAL		
CESIÓN		
ZONA VERDE		
VÍAS		
ANDENES		
ÁREA TOTAL NETA A URBANIZAR		100,00

Respuesta: *La sumatoria de las áreas no corresponden con lo descrito en el cuadro presentado.*

14. **Observación Planos Urbanísticos No.21:** Presentar cuadro de áreas de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS DE URBANIZACION		
DESCRIPCION	M2	%
AREA BRUTA		100,00
AREA A URBANIZAR		100,00
1. AREA TOTAL		100,00
1.1. AREAS TOTALES DE CESION		
1.1.1. PARQUE 1		
1.1.2. PARQUE 2		



Arg. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

26 ENE 2026

CUADRO DE AREAS DE URBANIZACION		
DESCRIPCION	M2	%
1.1.3. AREAS DE PERFIL VIAL		
VIAS		
ANDENES		
ZONAS VERDES		
-----INDICAR EN ESTE ESPACIO LO COMPENSADO-----		
1.4. AREA UTIL DE MANZANAS		
AREA MANZANA 1		
AREA MANZANA 2		
AREA DE CONSTRUCCION TOTAL		



NOTAS:

- Presentar borrador con las polilíneas de todas las áreas descritas para su verificación.
- Las zonas verdes que hacen parte del perfil vial se deben totalizar dentro de este.
- La sumatoria de las zonas verdes (incluyendo las de los perfiles viales), deben corresponder con la sumatoria de zonas verdes aprobadas mediante el plan parcial.

Respuesta: La sumatoria de las áreas no corresponden con lo descrito en el cuadro presentado.

15. **Observación Planos Urbanísticos No.22:** Indicar en los perfiles viales el nombre de los espacios que comprenden el espacio público, acorde a los que se describan de manera definitiva en el planteamiento urbanístico "tener presente que tal y como se indiquen los espacios en la planta así se deben indicar en los perfiles", indicar cotas parciales de forma horizontal, con el fin de identificar las dimensiones de vías, andenes, zonas verdes, etc. Indicar también los niveles, se debe relacionar niveles relacionados en el espacio público al interior de las manzanas del proyecto y seguido la cota sobre el nivel del mar.

Respuesta: En perfiles viales presentados, se está indicando vegetación en la parte nombrada como andén. Faltó definir si efectivamente esa es la distribución de los espacios o la vegetación fue impresa por error.

16. **Observación Planos Urbanísticos No. 24:** Acotar y delimitar vías en planos urbanísticos, ya que, se deben describir en l

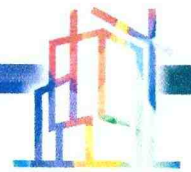
17. a resolución; esto con la finalidad de evitar inconvenientes al momento de pasar a escritura pública.

Respuesta: No se presentó lo solicitado.

18. **Observación Planos Urbanísticos No. 25:** Aportar plano de proyecto urbanístico debidamente firmado por la arquitecta responsable del diseño propuesto de la etapa II con sus respectivos cuadros de áreas, localización y perfiles viales.

19. **Observación Planos Urbanísticos No. 26:** Tener en cuenta que se debe dar cumplimiento a lo indicado en el Estudio de tránsito una vez sea aprobado por la entidad correspondiente, esto en cuanto a número de parqueos (si los incluye el documento), tipo de parqueos, giros y ángulos de ubicación para estos.

Respuesta: Dado a que el documento de aprobación del Estudio de Tránsito no fue aportado, no se pudo verificar la información indicada en planos.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curaduría Urbana 1ª Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES:

- Observación Estructural No.1:** Se debe tener en cuenta todas las observaciones realizadas en el informe del revisor independiente que se encuentra anexo a este proceso.
Respuesta: La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.
- Observación Estructural No.2:** El informe de suelos presenta deficiencia en cuanto a información técnica de parámetros sísmicos propios del sitio donde se implementará el proyecto. Se debe seguir lo que se expresa en 3.4.2 de la resolución 0017 de 2017 y todo lo concerniente en los parámetros subsiguientes.
Respuesta: La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.
- Observación Estructural No.3:** El informe geotécnico establece un perfil de suelos D, los parámetros sísmico F_a y F_v tomados en la memoria de cálculo, no corresponden a este tipo de perfil de suelos, existe ambigüedad en esta selección. Revisar.
Respuesta: La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.
- Observación Estructural No.4:** Se observa que la participación de la masa, según el dato que arroja el software, no supera el 90%:

MODAL BASE SHEAR						
MODE No	X - DIRECTION			Y - DIRECTION		
	S _{ax} (g)	W*x (ton)	V _x (ton)	S _{ay} (g)	W*y (ton)	V _y (ton)
1	.162	23.16	3.75	.162	23.16	3.75
2	.5	0	0	.5	0	0
3	.5	3.26	1.63	.5	3.26	1.63
4	.471	0	0	.471	.01	0
5	.391	6.47	2.53	.391	6.7	2.62
6	.364	.02	.01	.364	.4	.15
7	.361	.09	.03	.361	2284.34	824.65
8	.357	2483.31	886.54	.357	10.95	3.91
9	.354	.9	.32	.354	2362.71	836.4
ELASTIC V _e (combined):				1600.07		
STATIC (IREG) 0.98a(T1)				3653.87		
Design Base Shear:				3653.87		
Total Building Weight, W = 8119.72 ton Participating Mass, ΣW*/W = 31% in X, 58% in Y $W^*_{xm} = (\sum W^*_i x_{im})^2 / \sum W^*_i x_{im}^2$ $W^*_{ym} = (\sum W^*_i y_{im})^2 / \sum W^*_i y_{im}^2$ Combination of Modal Response: CQC $V = (\sum V_i^2)^{1/2}$						

Esta información debe ser revisada. MODULO A

Respuesta: La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.

- Observación Estructural No.5:** Se debe revisar el periodo de la estructura, revisar el resultado que arroja el software: MODULO A.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curaduría Urbana Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA 26 ENE 2026

Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

MODE No	PERIOD (sec)	Sa (g)	Damping Ratio
1	3.048	.162	.05
2	.751	.5	.05
3	.353	.5	.05
4	.186	.471	.05
5	.131	.391	.05
6	.113	.364	.05
7	.111	.361	.05
8	.108	.357	.05
9	.106	.354	.05



6. **Observación Estructural No.6:** De acuerdo al resultado que arroja el software, la estructura presenta irregularidad en la distribución de la masa. Esto se debe tener en cuenta para calcular el coeficiente de ductilidad de la estructura.

Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

7. **Observación Estructural No.7:** Para el análisis de los tanques reservorios de agua, no se observa en la memoria de cálculo el análisis hidrodinámico (cargas impulsivas y convectivas) para la estructura.

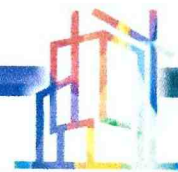
Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

8. **Observación Estructural No.8:** El análisis para determinar el factor de sanidad S_d de los reservorios de agua debe ser más detallado, no es claro cómo se obtiene ese valor en la memoria de cálculo.

Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

9. **Observación Estructural No.9:** Se observa que la participación de la masa, según el dato que arroja el software, no supera el 90%.

MODE No	X-DIRECTION			Y-DIRECTION		
	Sax (g)	Wx (ton)	Vx (ton)	Say (g)	Wy (ton)	Vy (ton)
1	.5	153.25	76.63	.5	35.71	17.85
2	.5	27.08	13.54	.5	173.84	86.93
3	.331	117.11	38.76	.331	110.86	36.69
4	.321	13.86	4.45	.321	5.24	1.71
5	.316	15.79	4.99	.316	0	0
6	.312	517.93	161.59	.312	354.84	111.35
7	.305	372.86	113.75	.305	124.38	37.94
8	.3	1459.39	437.82	.3	858.13	257.44
9	.299	387.77	115.94	.299	1123.11	337.6
ELASTIC Vx (combined): 774.65						
STATIC Vx: 0.95x774.65 735.92						
Design Base Shear: 1912.5						
Total Building Weight, W = 4249.99 ton						
Participating Mass, Wp/W = 72% in X, 64% in Y						
Wpx=(W1)²/ΣW1², Wpy=(W2)²/ΣW2², Wpy=(W3)²/ΣW3², Wpy=(W4)²/ΣW4²						
Combination of Modal Responses: CQC, R = (Sum Squ V1 P15 V15)						



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

Esta información debe ser revisada. MODULO B.

Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

10. **Observación Estructural No.10:** En la memoria de cálculo no se observa análisis ni diseño estructural para el área de graderías.

Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

11. **Observación Estructural No.11:** En los planos estructurales se observan muros de fachadas con un aligeramiento en su interior, este tipo de muro se debe mostrar en detalle en el modelo matemático que se utilizó para el análisis estructural.

Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

12. **Observación Estructural No.12:** Se debe tener en cuenta los efectos dinámicos por el público (frecuencia, periodos, entre otros). Sismo vertical con gradas llenas 1.0V y el peso sísmico 25%LL. Carga de impacto 1.3LL.

Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

13. **Observación Estructural No.13:** Análisis de vibración con modos verticales para confort.

Respuesta: *La respuesta aportada no es suficiente para subsanar esta observación.*

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU**, solicitado mediante radicado No.23001-1-25-0181, 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 DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU**, 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 petición de devolución o transferencia se le dará aplicabilidad a lo dispuesto en el Artículo 8.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.414-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO SIMULTANEA CON CONSTRUCCION OBRA NUEVA – CAMPUS UNISINU, CON RADICADO 23001-1-25-0181 DEL 02 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 26 ENE 2026

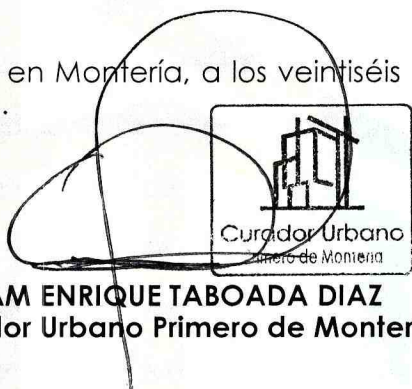
Parágrafo 2. Del Acuerdo 009-2018 del Archivo General de la Nación, el cual indica lo siguiente: "Los expedientes de los trámites desistidos no serán remitidos al archivo y permanecerán en los archivos de gestión durante treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme 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.23001-1-25-0181 del 02 de julio de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).



Curaduría Urbana
Primero de Montería

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. 