



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.417-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0245 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA 07 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: ELSA MARIA MARTINEZ MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía No.26.039.594, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **C 59 7 80** barrio La Castellana de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No.01-01-00-00-0039-0004-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No.140-4853 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

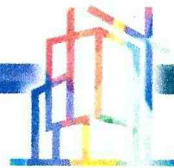
SEGUNDO: El Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: "Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite 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 25 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.03105 y notificada en debida forma a la señora Elsa María Martínez Muñoz a través del correo electrónico elsamaria26@hotmail.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 26 de noviembre de 2025, los cuales **se vencían el día 17 de diciembre de 2025**. El solicitante no presentó documentos en respuesta a las observaciones del acta, quedándole pendientes todas las observaciones las cuales son las siguientes:





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.417-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0245 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

07 ENE 2026

OBSERVACIONES GENERALES:

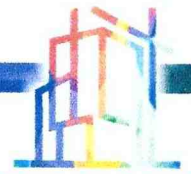
1. Teniendo en cuenta que el ingeniero encargado del estudio de suelo es distinto al diseñador estructural, se debe incluir una casilla en el plano de cimiento con nombre y número de matrícula profesional del Geotecnista para la firma del mismo. Indicar que el profesional firma como Geotecnista.
2. En los planos de elementos no estructurales se debe 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.
3. Tener en cuenta que las firmas de los profesionales en planos, estudio de suelo, memoria de cálculo y cualquier documento que aporten, 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. Corregir memoria y estudio de suelo.



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 59 7 80).
2. No es necesario que la localización se presente varias veces. Se puede indicar la localización en el sector en una escala mayor y omitir el resto.
3. Indicar norte más grande en plantas arquitectónicas y de cubierta.
4. Dividir el proyecto en existente y resultante para mayor claridad al momento de comprender la planimetría. Aplica para todos los dibujos presentados.
5. Los estacionamientos deben plantearse dentro de la línea de construcción.
6. Indicar líneas de proyección con línea punteada. Revisar planos impresos.
7. Indicar en el plano de **localización** e identificación del predio **todos** los linderos del predio (medidas) de acuerdo a los descritos en Escritura Pública y/o Certificado de Tradición.
8. Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso y el nombre de todos los espacios internos tales como, salas, hall de reparto, etc.
9. Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público.
10. Definir nombre de los dibujos donde se indica "PLANTA DE EXISTENTE".
11. No se puede modificar el espacio público en el trámite. Debe permanecer como se encuentra actualmente.
12. Presentar achurados solo para representar las áreas a intervenir.
13. Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público.
14. Indicar a que unidad pertenece cada estacionamiento propuesto
15. Indicar cuadro de áreas existentes de manera general, tener presente que se toma como construido todo lo cubierto; ver modelo:

X



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.417-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0245 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 07 ENE 2026

CUADRO DE ÁREAS EXISTENTES	
DESCRIPCIÓN	ÁREAS M2
ÁREA DEL LOTE	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
ÁREA TOTAL LIBRE	

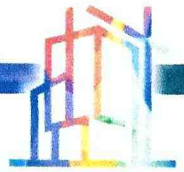
16. Rectificar si existe o no área libre por piso, de existir, tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso en cuadro de áreas.
17. Aportar cuadro de áreas indicando área por modalidad, por piso y total. Tener en cuenta que el achurado indicado en planta debe corresponder al indicado en cuadro de áreas ACHURADO, NO COLORES, adjunto modelo.



CUADRO DE AREAS GENERAL					
DESCRIPCIÓN					AREA M2
ÁREA DEL LOTE					
ÁREA LIBRE					
CONVENCIONES					
Descripción	Reconocimiento	Modificación	Ampliación	Adecuación	Área Resultante
ÁREA CONSTRUDA PISO 1					
ÁREA CONSTRUDA PISO 2					
AREA CONSTRUIDA TOTAL					

Nota: Tener en cuenta que se debe discriminar en el cuadro las áreas por uso (VIVIENDA – COMERCIO Y SERVICIOS).

18. 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. Tener en cuenta que los nombres descritos en cortes deben corresponder con las plantas arquitectónicas.
19. En el corte A-A' existente, las distancias entre el comedor y el consultorio 1 no coinciden con lo indicado en la planta arquitectónica. Revisar y corregir.
20. 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.417-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0245 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 07 ENE 2026

21. En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad del sector y la edificabilidad del proyecto, "tener presente que la edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del sector". "ver modelo".

EDIFICABILIDAD									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
SECTOR	0,60	4,00	9,00	300,00	12,50	5,00	3,00	1,50	2,00
PROYECTO									

22. Acotar voladizo la cota debe ser tomada desde la línea de construcción hacia la proyección del voladizo. Tener en cuenta que no debe superar los 2,00 m según edificabilidad del sector normativo. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.
23. 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).
24. Indicar en **plantas arquitectónicas** por piso y planta de cubierta claramente el contorno del predio objeto de la solicitud con sus respectivas medidas de linderos.
25. Indicar en las **plantas arquitectónicas** por piso y el nombre de todos los espacios internos tales como, escaleras, cámaras de aire, jardines internos, vacíos, hall de reparto, etc.
26. Corregir en corte B-B' en nombre de la vía pública.
27. Indicar en planta arquitectónica existente los nombres de las unidades (VIVIENDA, CONSULTORIOS).
28. Definir en la planta arquitectónica por piso la nomenclatura de los apartamentos resultantes ejemplo: Apartamento 101 y Apartamento 102 esto con el fin de que quede definida la nomenclatura de cada apartamento o vivienda para evitar inconvenientes en una futura solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal. Revisar que el texto indicado en el acceso de cada uno coincida con el nombre que se le esté dando de manera general.
29. 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.
30. 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 numero salidas de evacuación, la capacidad de las salidas entre otros parámetros. No obstante, es responsabilidad del solicitante el cumplimiento de la totalidad de la norma contenida en el presente Título. Tener en cuenta lo siguiente:





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

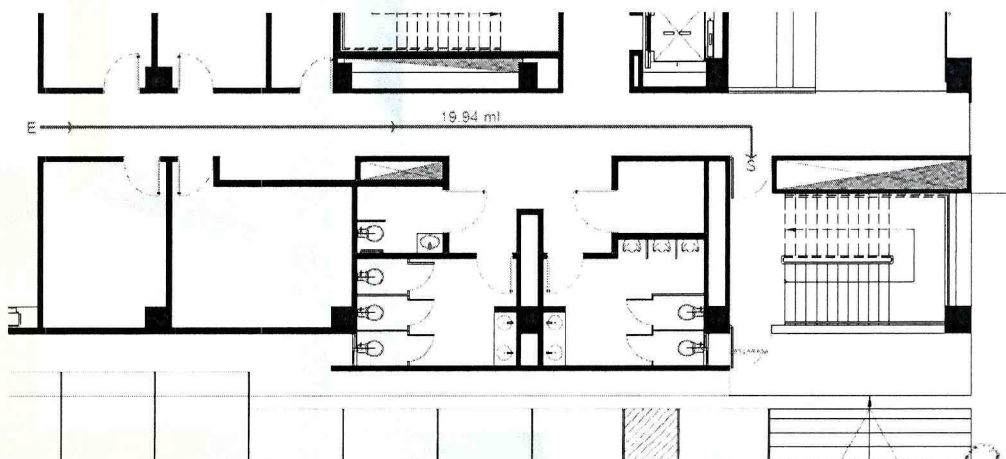
RESOLUCIÓN No.417-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0245 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

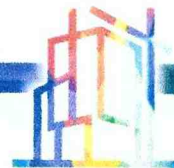
FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 07 ENE 2026

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.
- 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:





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.417-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0245 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA 07 ENE 2026

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"**.

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No.23001-1-25-0245, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

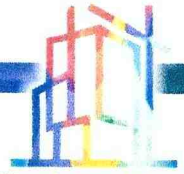
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Hágase entrega al solicitante previa solicitud de los documentos aportados al momento de la radicación, personalmente o por el medio más eficaz. Por lo tanto se le informa que cuenta con un término de treinta (30) días calendarios contados a partir de que el presente acto administrativo quede ejecutoriado para que solicite la devolución de sus documentos o en caso de una nueva radicación de solicitud de licencia pida que los mismos le sean trasladados al nuevo radicado según lo expresa el Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 del 2015, de lo contrario si pasado el termino indicado anteriormente sin que se haya surtido la 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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.417-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE ADECUACION Y AMPLIACION DE EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN UN (1) PISO A BIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0245 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA 07 ENE 2026

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.23001-1-25-0245 del 25 de agosto de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintinueve (29) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

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

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. *HR*

Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. *RR*

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