



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 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 ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES

CONSIDERANDO:

PRIMERO: JUAN IGNACIO PUPO GARCIA, identificado con cedula de ciudadanía No.78.696.113, quien actúa en representación legal de **CONSTRUCTORA JIPG SAS**, identificada con Nit.900523143-4, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR**, en el predio identificado con nomenclatura urbana **C 69 2 37** barrio El Recreo Etapa III, Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0221-0015-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No.140-119162 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: El proyecto arquitectónico presentado a esta curaduría se encuentra diseñado dentro de un (1) lote con área de dos mil metros cuadrados (**2.000,00 m2**) y según planos anexados posee área a construir proyectada cubierta de seis mil trescientos treinta y nueve metros con trece centímetros cuadrados (**6.339,13 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.23001-1-25-0176 quedó en legal y debida forma el de su radicación y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Unico Nacional debidamente diligenciado.
- Copia del certificado de existencia y representación legal de **CONSTRUCTORA JIPG SAS** con Nit.900523143-4, de la Cámara de Comercio de Montería del 15 de abril de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JUAN IGNACIO PUPO GARCIA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. No.140-119162 del 13 de junio de 2025, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del Recibo de Impuesto Predial Unificado No.20250085290 de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 26 de marzo de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.2.763 del 19 de agosto de 2016 de la Notaria Tercera de Montería.
- Copia de la Matricula Profesional No.25202-43705, del Ingeniero Civil **JUAN IGNACIO PUPO GARCIA**, con copia de la vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.08700-54500, del Arquitecto **SAMIR ALVARO GONZALEZ LENES**, con copia de la vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.091037-0634848, del Ingeniero Civil **DAVID MAURICIO GALLEGO MESTRA**, con copia de su vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.13202-33062, del Ingeniero Civil **RAFAEL GUILLERMO NUÑEZ EMILIANI**, con copia de su vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.25202-40122, del Ingeniero Civil **JORGE LUIS**





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORIA 22 ENE 2026

GALLEGO SILVA, con copia de su vigencia actualizada.

- Copia de la Matrícula Profesional No. **13202-51172**, del Ingeniero Civil **PABLO EUGENIO CASTILLA NEGRETE**, con copia de la vigencia actualizada.
- Un (1) ejemplar original y una (1) copia de los planos impresos del proyecto arquitectónico, firmados por el Arquitecto **SAMIR ALVARO GONZALEZ LENES** con Matrícula Profesional No. **08700-54500**, quien se hace responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Un (1) ejemplar original y una (1) copia de los planos estructurales impresos y de la memoria de cálculo, elaborados y firmados por el Ingeniero Civil **JORGE LUIS GALLEGO SILVA**, con Matrícula Profesional No. **25202-40122**, quien se hace responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Original del estudio geotécnico y de suelos firmado por el Ingeniero Civil **DAVID MAURICIO GALLEGO MESTRA**, con Matrícula Profesional No. **091037-0634848**, quien se hace responsable legalmente de la información contenida en ellos.
- Original del Memorial de la Revisión Estructural independiente firmado por el Ingeniero Civil **RAFAEL GUILLERMO NUÑEZ EMILIANI**, con Matrícula Profesional No. **13202-33062**, quien se hace responsable legalmente de la revisión estructural.
- Oficio con radicado No. **20252108691**, de la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge (CVS) del 25 de junio de 2025, Asunto: Concepto técnico favorable del estudio de medidas de manejo y mitigación de drenajes para el predio ubicado en el barrio El Recreo de la ciudad de Montería identificado con matrícula inmobiliaria MI 140-119162.
- Concepto técnico radicado No. **20251106093** de la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge (CVS) del 24 de junio de 2025, Asunto: "Concepto técnico favorable del estudio de medidas de manejo y mitigación de drenajes para el predio ubicado en el barrio El Recreo de la ciudad de Montería identificado con matrícula inmobiliaria MI 140-119162" Firmado por **AIRA LUZ VELASQUEZ** Profesional de apoyo CVS, **JORGE IBARRA HERNANDEZ** Profesional de apoyo CVS y por **DAMARIS PEÑA ORDOSGOITIA**, Subdirectora de Planeación Ambiental CVS.
- Captura de pantalla de página WEB www.cvs.gov.co en donde se verifica la autenticidad de documento presentado con el número de radicado No. **20251106093**.
- Original del oficio del efecto plusvalía No. **PL-PT-202500180** con asunto: Cancelación Anotación Efecto Plusvalía, del 18 de diciembre de 2025, firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos **FREDY ANTONIO ARRIETA RAMOS**.
- Original de la paz y salvo del Impuesto de Delineación Urbana No. **2025000374** del 18 de diciembre de 2025, firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos **FREDY ANTONIO ARRIETA RAMOS**.

CUARTO: El solicitante allegó a este despacho fotografía de la valla, dentro del término y con las características establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. No se presentaron objeciones o pronunciamiento alguno por parte de terceros.

QUINTO: Este Curador comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de la





Arg. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

presente solicitud, mediante oficios entregados por correo certificado y enviados a las direcciones suministradas en el Formulario Único Nacional por los interesados, para que si así lo consideraban formaran parte del proceso e hicieran valer sus derechos y a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo

OBJECIÓN NUMERO 1: PRESENTADA POR LA COLINDANTE ORIENTE. LUZ ELVINA MORA NAVARRO. La colindante presenta la siguiente oposición al proyecto:

I. Fundamento legal del derecho

Presento este escrito al amparo de los artículos 23 y 209 de la Constitución Política y de la Ley 1755 de 2015 (derecho de petición), solicitando respuesta de fondo, clara y congruente dentro de los términos legales.

II. Identificación del trámite

Mediante radicado No.23001-1-25-0176, del 26 de junio de 2025, la empresa CONSTRUCTORA JIPG S.A.S. (NIT 900523143-4), representada legalmente por el señor JUAN IGNACIO PUPO GARCÍAS (C.C. 78.696.113), solicitó ante esa Curaduría Urbana Primera de Montería la expedición de licencia urbanística de construcción en le modalidad de obra nueva para el proyecto denominado "Edificio Multifamiliar Fontanar" de 11 pisos, en el predio ubicado en Calle 69 No. 2-37, Urbanización El Recreo Etapa III, con referencia catastral 01-01-00-00-0221-0015-0-00-00-0000 Inmobiliaria No. 140-119162. Matricula Dicho predio colinda por el oriente con mi propiedad, ubicada en Calle 69 No. 2-57

III. Hechos y observaciones técnicas

1) Retiros y antejardín exigibles (UDP 8-01).

La ficha de edificabilidad de la UDP 8-01 -norma específica aplicable al ámbito- establece: (i) en equipamientos no se permiten retiros laterales menores a 1,5 m en tipología aislada; y (ii) los predios sobre vía arterial o colectora deben dejar antejardín de 5 m, Del examen de la planimetría anexa al trámite, se observa que el proyecto no respeta uno o más de estos parámetros, afectando mi predio con un muro de más de 7 metros de altura sin respetar el retiro que especifica la norma, y de igual manera el antejardín quedaría tapado parcialmente por el muro de la entrada a los parqueaderos del edificio que solicita la licencia.

La consecuencia directa para mi inmueble colindante es la generación de una barrera física y visual que reduce la entrada de luz natural y ventilación, disminuye el valor paisajístico y urbanístico de la calle, y altera las condiciones de habitabilidad. El no dejar el antejardín y los retiros exigidos incrementa la carga de ruido y contaminación visual, y elimina la franja de transición obligatoria entre la vía y el predio, produciendo detrimento patrimonial ambiental para mi predio, "que queda expuesto a mayor un congestión y riesgo.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: En cuanto a la indicación de la ficha técnica de la UDP 8-01 sobre los retiros, es preciso aclararle a la quejosa que el proyecto estudiado no es un equipamiento sino construcción residencial, de otra parte, con los planos que se aprueban para esta licencia se están dejando 8,5 metros de retiro contados desde la vía (es decir más de



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

los 5 metros que exige la norma); es preciso indicar que el proyecto no contempló y no aprobó construcción de muro sobre el retiro frontal, lo que se permitió fueron soluciones de acceso al predio como las rampas, que están permitidas por el Acuerdo 003 del 2021 (POT Montería).

2) Cómputo del índice de construcción sobre un lote parcialmente desarrollado.

La solicitud pretende aplicar el índice de construcción de la totalidad del lote (2.000 m² para concentrar el aprovechamiento edificatorio en solo ~1.000 m², dejando la otra mitad sin desarrollar en la misma etapa. Esta práctica vulnera el principio de proporcionalidad del POT y del Decreto 0067 de 2023, que exigen que el índice se compute únicamente sobre el área neta urbanizable efectivamente integrada en la solicitud de la licencia.

El efecto directo sobre mi predio colindante consiste en que, al concentrarse la volumetría máxima en el costado más próximo a mi lindería, se genera

- Sombra permanente y pérdida de asoleación natural, lo que afecta la salubridad, el confort térmico y el valor comercial de mi inmueble,
- Bloqueo de ventilación cruzada y circulación de aire, dado que la edificación proyectada supera en altura y volumen la capacidad de carga del sector, generando un muro prácticamente continuo que obstruye el flujo natural del viento.
- Sobrecarga en servicios públicos y movilidad local, pues al aprovechar indebidamente la edificabilidad de 2.000 m² sin desarrollar simultáneamente el área total, se generan impactos inmediatos (densidad, estacionamientos, tráfico) que no fueron compensados con las cesiones ni con el reparto equitativo de cargas urbanísticas previsto por el POT
- Pérdida de privacidad y afectación paisajística, al situarse ventanales y balcones directamente sobre mi predio, sin los retiros exigibles, con lo cual se altera el uso y goce pacífico de mi propiedad.

En este sentido, el indebido cómputo del índice de construcción no es solo un error técnico-administrativo, sino que se traduce en un perjuicio material, ambiental y económico para mi predio.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: El proyecto no violenta el principio de proporcionalidad indicado por la objetante, debido a que los índices de construcción se encuentran dentro de lo permitido por la norma, en el caso puntual se utiliza la mitad del área del predio, donde se verificó en la planimetría aportada que los índices propuestos corresponden con la edificabilidad del sector, y se concluyó que los índices de ocupación y construcción cumplen con lo establecido en la norma, tanto para el predio de 2000 metros como para el de 1000 metros donde se desarrollará el proyecto objeto de licencia. En cuanto a lo indicado respecto sobre el bloqueo de ventilación, pérdida de privacidad, sobre carga de servicios públicos, movilidad local y sombra permanente le indicamos que, la constitución política de Colombia en su artículo 13 estableció el derecho fundamental a la igualdad frente a la ley " Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley,





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curaduría Urbana Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 ENE 2026

recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados". Esto para indicar que, así como usted tuvo derecho a desarrollar y gozar de su edificación, otras personas también cuentan con esta misma protección, además, sobre el inmueble objeto de licencia no se encuentra establecida limitación de servidumbre de luz de que trata el artículo 931 del código civil, ni de ningún otro tipo, en cuanto a la presunta sobre carga de los servicios públicos le informamos que en el trámite de licencia de construcción no se verifica la disponibilidad de servicios públicos, así como tampoco movilidad local, sin embargo, el proyecto contará con cupos de estacionamiento los cuales puede ver Artículo 1 del resuelve de este acto.



3) Parámetros de índice y cargas urbanísticas del POT (componentes técnicos).

El POT (Acuerdo 003/2021) -según DTS- define el Índice de Construcción Básica ICB) y lo fija en 1,5 (ICB = ATCIANU), distinguiendo aprovechamiento adicional sujeto a cargas (cesiones de espacio público, vías locales, redes, etc.). La solicitud pretende agotar los beneficios máximos del índice sin acreditar el cumplimiento de las cargas urbanísticas correspondientes

Esto impacta directamente mi predio colindante, en la medida en que

- Se reduce la disponibilidad de espacio público efectivo, lo que genera congestión en andenes, accesos y vías adyacentes a mi propiedad

- Se incrementa la presión sobre la infraestructura de servicios públicos (acueducto alcantarillado, energía), ocasionando fallas, intermitencias o sobrecostos que repercuten en mi inmueble.

- Se genera un trato inequitativo, pues mientras el desarrollador obtiene beneficios edificatorios sin aportar las cesiones que exige la norma, los colindantes asumimos los impactos negativos en calidad de vida y valorización.

En síntesis, la omisión en el cumplimiento de las cargas urbanísticas produce un traslado injusto de externalidades negativas a los vecinos contrariando el principio constitucional de distribución equitativa de cargas y beneficios.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: La norma no exige cargas urbanísticas para el proyecto solicitado, por lo que no se le puede exigir obligación de compensación, pues lo solicitado se encuentra permitido por la UDP 8-01, sin cumplimiento de ninguna condición en específico que genere compensación. El proyecto no está afectando ningún área de espacio público, ya que este se desarrollará dentro de los límites del predio.

4) Exigencias y condiciones de estacionamientos.

La UDP 8-01 (Decreto 0067/2023) ordena aplicar los índices de estacionamiento de art. 314 del POT. Asimismo, el DTS define dimensiones mínimas de estacionamientos (autos



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 ENE 2026

2,60x5,00 m; PMR 3,80x5,00 m, etc.), y permite niveles de parqueo que no computan edificabilidad. Del análisis de los planos, se evidencia que el número y las dimensiones de estacionamientos propuestos no cumplen en su totalidad las exigencias normativas. El incumplimiento en esta materia afecta a mi predio colindante porque:

- Aumenta la presión de parqueo sobre la vía pública, saturando la calle en donde esté ubicada mi vivienda, con afectaciones en movilidad, accesibilidad y seguridad
 - Incrementa el riesgo de accidentes viales por maniobras inadecuadas de ingreso y salida de vehículos en un acceso que colinda directamente con mi frente.
 - Genera contaminación adicional (ruido, humo, vibraciones) derivada del tráfico vehicular que no fue adecuadamente absorbido por el proyecto en sus áreas internas.
- En conclusión, el déficit de parqueaderos traslada a los vecinos la carga de soportar la congestión y la pérdida de calidad urbana, en desmedro del derecho al goce pacífico y seguro de nuestra propiedad.

IV. Marco normativo aplicable

- Constitución Política de 1991, arts. 2, 23 y 58
- Ley 388 de 1997, arts. 1, 2, 15 y 35.
- Ley 400 de 1997 y Reglamento NSR-10.
- Ley 1755 de 2015.
- Acuerdo 003 de 2021- POT de Montería (2021-2033)
- Decreto 0067 de 2023 (Alcaldía de Montería) - UDP 8-01
- DTS Componente Urbano - POT 2021.

V. Peticiones concretas

- 1) Que se niegue o se abstenga de expedir la licencia de construcción mientras no se acredite el cumplimiento de retiros, índice de construcción y estacionamientos.
- 2) Que se requiera al solicitante ajustar la planimetría, reformular el cómputo del índice y acreditar cupos de parqueo conforme a POT, Decreto 0067 y DTS.
- 3) Que la Curaduría emita respuesta de fondo dentro de los 15 días hábiles previstos en la Ley 1755 de 2015.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: Los cupos de estacionamiento aprobados en este proyecto cumplen con lo indicado en los artículos 314 a 316 del POT Montería.

OBJECCIÓN NUMERO 2: PRESENTADA POR LA COLINDANTE NORTE HERNANDO HERNANDEZ AMELL La colindante presenta la siguiente oposición al proyecto:

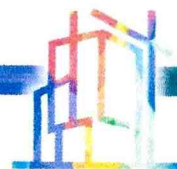
I. Fundamento legal del derecho

Presento este escrito al amparo de los artículos 23 y 209 de la Constitución Política y de la Ley 1755 de 2015 (derecho de petición), solicitando respuesta de fondo, clara y congruente dentro de los términos legales.

II. Identificación del trámite

Mediante radicado No.23001-1-25-0176, del 26 de junio de 2025, la empresa CONSTRUCTORA JIPG S.A.S. (NIT 900523143-4), representada legalmente por el señor





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 ENE 2026

JUAN IGNACIO PUPO GARCÍAS (C.C. 78.696.113), solicitó ante esa Curaduría Urbana Primera de Montería la expedición de licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto denominado "Edificio Multifamiliar Fontanar" de 11 pisos, en el predio ubicado en Calle 69 No. 2-37, Urbanización El Recreo Etapa III, con referencia catastral 01-01-00-00-0221-0015-0-00-00-0000 Inmobiliaria No. 140-119162. Matricula Dicho predio colinda por el oriente con mi propiedad, ubicada en Calle 69 No. 2-57

III. Hechos y observaciones técnicas

1) Retiros y antejardín exigibles (UDP 8-01).

La ficha de edificabilidad de la UDP 8-01 establece: (i) en tipología aislada no se permiten retiros laterales menores a 1,5 m; y

(ii) en predios sobre vías arterias o colectoras debe dejarse un antejardín mínimo de 5 m, El análisis de los planos arquitectónicos evidencia que el proyecto no respeta estos parámetros, pues el ingreso vehicular y los muros de cerramiento reducen el área de transición obligatoria, afectando directamente mi propiedad como colindante norte.



RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: En cuanto a la indicación de la ficha técnica de la UDP 8-01 sobre los retiros, es preciso aclararle al quejoso que el proyecto estudiado no es un equipamiento sino construcción residencial, de otra parte, con los planos que se aprueban para esta licencia se están dejando 8,5 metros de retiro contados desde la vía (es decir más de los 5 metros que exige la norma); es preciso indicar que el proyecto no contempló y no aprobó construcción de muro sobre el retiro frontal, lo que se permitió fueron soluciones de acceso al predio como las rampas, que están permitidas por el Acuerdo 003 del 2021 (POT Montería).

2) Cómputo del índice de construcción.

La solicitud pretende aplicar el índice de construcción de la totalidad del lote (2,000 m²) pero concentrando el aprovechamiento en solo 1.000 m² del costado norte. Esto vulnera el principio de proporcionalidad urbanística y produce una volumetría excesiva en mi lindero lo cual ocasiona:

-Sombra permanente y pérdida de asolación natural.

-Obstrucción de ventilación cruzada.

-Sobrecarga en movilidad y servicios sin compensación adecuada

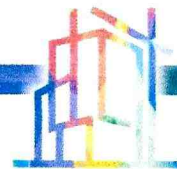
-Pérdida de privacidad por balcones y ventanales orientados hacia mi propiedad.

3) Afectaciones de privacidad y paisajismo.

La proyección de balcones y ventanales hacia el norte genera una invasión visual directa sobre mi predio, vulnerando mi derecho al uso pacífico y a la privacidad. Asimismo, la fachada continua de 11 pisos afecta el paisaje urbano y degrada la armonía arquitectónica de la zona

4) Ruidos y externalidades negativas.

El acceso vehicular, parqueaderos y rampas de sótano y primer nivel producen aumento considerable de ruido, vibraciones y contaminación en mi colindancia, lo



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 ENE 2026

que afecta la tranquilidad y habitabilidad de mi propiedad.
5) Incumplimiento de cargas urbanísticas del POT.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: El proyecto no violenta el principio de proporcionalidad indicado por la objetante, debido a que los índices de construcción se encuentran dentro de lo permitido por la norma, en el caso puntual se utiliza la mitad del área del predio, donde se verificó en la planimetría aportada que los índices propuestos corresponden con la edificabilidad del sector, y se concluyó que los índices de ocupación y construcción cumplen con lo establecido en la norma, tanto para el predio de 2000 metros como para el de 1000 metros donde se desarrollará el proyecto objeto de licencia. En cuanto a lo indicado respecto sobre el bloqueo de ventilación, pérdida de privacidad, sobre carga de servicios públicos, movilidad local y sombra permanente le indicamos que, la constitución política de Colombia en su artículo 13 estableció el derecho fundamental a la igualdad frente a la ley " Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados". Esto para indicar que, así como usted tuvo derecho a desarrollar y gozar de su edificación, otras personas también cuentan con esta misma protección, además, sobre el inmueble objeto de licencia no se encuentra establecida limitación de servidumbre de luz de que trata el artículo 931 del código civil, ni de ningún otro tipo, en cuanto a la presunta sobre carga de los servicios públicos le informamos que en el trámite de licencia de construcción no se verifica la disponibilidad de servicios públicos, así como tampoco movilidad local, sin embargo, el proyecto contará con cupos de estacionamiento los cuales puede ver Artículo 1 del resuelve de este acto.



El proyecto concentra la edificabilidad sin garantizar cesiones proporcionales de espacio público, zonas verdes y equipamientos. Esto contradice el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios urbanísticos previsto en el POT de Montería, Acuerdo 003 de 2021.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: Las cargas y cesiones mencionadas por el vecino, son propias de la licencia de urbanización, pero el trámite estudiado corresponde a licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, aquí no se verifican ese tipo de características.

OBJECCIÓN NUMERO 3 Y 4 MANUEL PRISCILIANO CABRALES LACHARME: Con la presente, respondo su oficio del 13 de agosto del presente, informándome que el Sr. JUAN IGNACIO PUPO GARCÍA, representante de la CONSTRUCTORA JIPG S.A.S. NIT No.900523143-4 solicitó Licencia Urbanística de Construcción, para construir en obra Nueva, la



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR DE ONCE (11) PISOS EDIFICIO FONTANAR, dirección C 69 2-37, en el barrio El Recreo, ALEDAÑO AL PREDIO DE MI PROPIEDAD y donde está EDIFICADA MI RESIDENCIA FAMILIAR.

Respecto al objeto del oficio, que me permite hacer objeciones u observaciones, a dicho proyecto, le manifiesto que no tengo objeción sobre su materialización. Y me atengo a que, siendo considerada la construcción una actividad peligrosa, es de su cargo, requerir a la Constructora, garantías de responsabilidad extracontractual según el Código Civil, artículos 234 1 a 2356, Ley 388 de 1997, y demás pertinentes.

Ahora, acorde a su función de control y supervisión de las obras y, para garantizar la responsabilidad de la Constructora, ante los eventuales daños que, la ejecución de la obra ocasione en la estructura de las viviendas aledañas a ella, le expreso las siguientes observaciones y solicitudes:

1. Que, con asistencia de representantes de la Curaduría y la Constructora, se realice visita a mi residencia y se levante un Acta de Vecindad, en que conste el perfecto estado en que se encuentra toda la estructura de la edificación de mi Vivienda, construida en dos pisos y con 340 metros de construcción.

2. Así mismo, para garantía de los vecinos, solicito requiera a la Constructora para que, al constituir la Póliza de Responsabilidad Extracontractual frente a terceros, que debe tomar; de forma expresa se disponga en ella, que Su alcance comprende en especial, a las viviendas vecinas de la construcción.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: El proyecto se revisó y debió ajustar el cumplimiento de la ley 388 de 1997, decreto 1077 del 2015, POT Montería y demás aplicables al proyecto, ahora bien, este trámite no es objeto de directrices de implantación y regularización de impactos de que trata el artículo 324 del POT debido a que el uso que se le va a dar a la edificación está habilitado. Frente a la solicitud de visita a la vivienda para verificar el estado de la edificación de la quejosa no es posible acceder a ella porque no es competencia del curador hacer visitas, ni acuerdos, sus facultades se limitan a revisar el trámite, estudiar y pronunciarse sobre las solicitudes de licencias que se radiquen en sus oficinas. El curador solo puede exigir los documentos que contemple la resolución 1025 del 2021 del Ministerio de Vivienda, dentro de los cuales no se encuentran pólizas de responsabilidad civil extracontractual.

OBJECCIÓN 5 PRESENTADA POR EDGARDO LORDUY. El interviniente formulo en el acta de revisión del expediente que está anexa al expediente de fecha 08 de septiembre del 2025 la siguiente objeción: NO acepto los términos del proyecto ya que los retiros no corresponden, no hay retiros colindantes.

RESPUESTA A ESTE PUNTO Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: De acuerdo con el artículo 1.2.5.6 del documento técnico de soporte (DTS) que es un anexo del Acuerdo 003 del 2021 (POT Montería), el diseño de la edificación estudiado utiliza una tipología en plataforma que corresponde a la



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

edificación que en sus dos a tres primeros pisos posee construcción adosada a los predios colindantes por sus linderos laterales, respetando el aislamiento posterior, y desde el tercer o cuarto piso prevé aislamientos laterales y posteriores tal y como se evidencia en los planos aportados por el solicitante.

SEXTO: Se procedió a realizar la revisión de la solicitud, observándose que el predio se encuentra dentro de la UDP-8-01, Sector; 2, Subsector; II, Área de Actividad; Residencial Mixto, Tratamiento; Consolidación con Densificación Moderada. No se encuentra en zona de protección ambiental, se encuentra en zona de riesgo por inundación, cuenta con concepto técnico favorable emitido por la Corporación Ambiental Regional de los Valles del Sinú y San Jorge CVS.

SEPTIMO: Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, arquitectónica y urbanística, se determinó que el proyecto cumplió a cabalidad, con toda la normatividad vigente por lo cual se procedió a seguir con el trámite correspondiente, comunicándole al solicitante la viabilidad del proyecto mediante oficio.

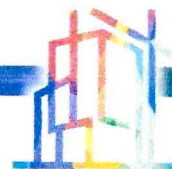
OCTAVO: El firmante titular y profesionales responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios, planos y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas e igualmente exoneran al Curador Urbano Primero de Montería de toda responsabilidad respecto del proyecto radicado.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR**, en el predio descrito en el considerando Primero de la presente Resolución, solicitado por **JUAN IGNACIO PUPO GARCIA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **78.696.113**, quien actúa en representación legal de **CONSTRUCTORA JIPG SAS**, identificada con Nit. **900523143-4**, quien figura como Titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1997, Acuerdos 003 de 2021, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás Normas concordantes en lo que respecta a la documentación y planos allegados, por el solicitante, acorde con las normas existentes en la fecha de radicación del proyecto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Reconózcase al Ingeniero Civil **JUAN IGNACIO PUPO GARCIA**, con Matricula Profesional No. **25202-43705**, como director de la construcción, al Arquitecto **SAMIR ALVARO GONZALEZ LENES**, con Matricula Profesional No. **08700-54500** como proyectista responsable de los planos arquitectónicos, al Ingeniero Civil **JORGE LUIS GALLEGOS SILVA**, con Matricula Profesional No. **25202-40122**, como responsable de los diseños estructurales, las memorias de cálculo, al Ingeniero Civil **DAVID MAURICIO**



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

GALLEGO MESTRA, con Matricula Profesional No.091037-0634848, como responsable del estudio geotécnico y de suelos y al Ingeniero Civil **RAFAEL GUILLERMO NUÑEZ EMILIANI** como responsable de la revisión estructural independiente, para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR** en terrenos de propiedad de **CONSTRUCTORA JIPG SAS**.

El proyecto autorizado tiene las siguientes características:

Descripción de la edificación:

Área total del lote general : **2.000,00** m2
Área del lote (proyecto) : **1.000,00** m2
Área de reserva : **1.000,00** m2
Uso : Residencial
Estrato : Seis (6)
Número de Pisos : Once (11)
Número de Unidades : Treinta y dos (32)
Número de Parqueaderos : Treinta y uno (31) privados
Uno (1) para persona con movilidad reducida
Tres (3) para motos

Área de construcción total : **6.339,13** m2

Área de construcción Piso 1 : **642,04** m2

Área de construcción piso 2 : **528,31** m2

Área de construcción Piso 3 : **619,72** m2

Descripción de la edificación: Rampas vehiculares, rampa peatonal, zonas verdes, acceso peatonal, lobby, vestíbulo, control recepción, estar, WC, cuarto bombas, cuarto basuras, útiles (del 1 al 16), dos (2) ascensores, dos (2) escaleras, pasillo, salida, planta eléctrica, dieciséis (16) parqueaderos privados, tres (3) parqueos para motos, paso vehicular y zona dura.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, rampa vehicular, paso vehicular, útiles (del 17 al 23), quince (15) parqueaderos privados y parqueo para persona con movilidad reducida.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 301: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

Área de construcción Piso : **619,72 m2**
4

APTO 302: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 303: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 304: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 401: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 402: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 403: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 404: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 501: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 502: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 503: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall,

Área de construcción Piso : **619,72 m2**
5





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

Área de construcción Piso : **619,72 m2**
6

closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 504: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 601: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 602: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 603: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 604: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 701: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 702: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 703: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 704: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Área de construcción Piso : **619,72 m2**
7





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curaduría Urbana 1 Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA **22 ENE 2026**

Área de construcción Piso : **619,72 m2**
8

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 801: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 802: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 803: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 804: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Área de construcción Piso : **619,72 m2**
9

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 901: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 902: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 903: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

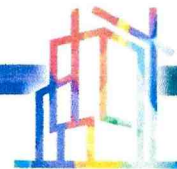
APTO 904: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Área de construcción Piso : **619,72 m2**
10

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 10 01: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA **22 ENE 2026**

APTO 10 02: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 10 03: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 10 04: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, área z común, útil, dos (2) baños, gimnasio, cocineta, salón comunal, piscina adultos, piscina niños y solárium.

Área de construcción Piso : **211,02** m2
11

Área libre piso 1 (lote : **357,96** m2
proyecto)

Área libre piso 2 : **84,57** m2

Área libre piso 3 : **0,00** m2

Área libre piso 4 : **0,00** m2

Área libre piso 5 : **0,00** m2

Área libre piso 6 : **0,00** m2

Área libre piso 7 : **0,00** m2

Área libre piso 8 : **0,00** m2

Área libre piso 9 : **0,00** m2

Área libre piso 10 : **0,00** m2

Área libre piso 11 : **148,23** m2

Área libre total del : **590,76** m2
proyecto

Área libre (lote general) : **1.357,96** m2

Índice de ocupación : **0,32**

lote general

Índice de ocupación : **0,64**

lote proyecto

Índice de construcción : **2,15**

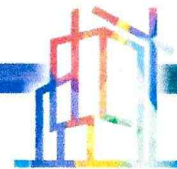
lote general

Índice de construcción : **4,31**

lote proyecto

Retiros totales del : Frontal: **5,00** m

proyecto Laterales: **1,50** m



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 ENE 2026

Posterior: 5,00 m

Parágrafo 1: El retiro frontal no incluye andén.

ARTÍCULO TERCERO: El titular de la licencia es el responsable del cumplimiento de todas las obligaciones emanadas de las normas arquitectónicas y urbanísticas vigentes a la fecha de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se ocasionen a terceros en el desarrollo de la misma.

ARTÍCULO CUARTO: Obligaciones del titular de la licencia. Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 de la Ley 1203 de 2017: **1.** Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. **2.** Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. **3.** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. **4.** Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. **5.** Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. **6.** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. **7.** Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. **8.** Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. **9.** Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía





Arg. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **10.** Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. **11.** Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. **12.** Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **13.** Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. **14.** Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. **15.** Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

De conformidad al Título XIV DEL URBANISMO, CAPITULO I COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA, Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística, Ley 1801 del 29 de julio de 2016, literal C); Corregido por el art. 10, Decreto 555 de 2017. Usar o destinar un inmueble a: **9.** Uso diferente al señalado en la licencia de construcción. **10.** Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción. **11.** Contravenir los usos específicos del suelo. **12.** Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos. D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones: **13.** Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes. **14.** Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área. **15.** Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades. **16.** Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público. **17.** Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público. **18.** Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma. **19.** Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley. **20.** Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. **21.** Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva. **22.** Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos; **23.** Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos. **24.** Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales. **25.** Además el titular de la licencia está en la obligación de dar cumplimiento a las Medidas Generales de Mitigación de Impactos que le son exigibles a todo tipo de construcción contempladas en el Artículo 323 del POT Montería.

Así mismo las obligaciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Identificación de las obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: **1.** La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. **2.** El nombre o razón social del titular de la licencia. **3.** La dirección del inmueble. **4.** Vigencia de la licencia. **5.** Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO QUINTO: Tratamientos de los andenes y antejardines. El andén que se construya debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratados con materiales duros antideslizante, no deben existir elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, deben ser accesibles a discapacitados y sin cambio de nivel para los accesos vehiculares. Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano, deberán ser empradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

ARTÍCULO SEXTO: Negar todas las objeciones presentadas por los vecinos colindantes y terceros intervinientes de este proyecto, por las razones indicadas en la parte considerativa de esta resolución.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 22 ENE 2026

ARTÍCULO SÉPTIMO: De conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno, acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

ARTÍCULO OCTAVO: Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables, por una sola vez, con un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de la prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva Licencia, la solicitud de prórroga deberá acompañarse con la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte de urbanizador o constructor responsable.

ARTÍCULO NOVENO: 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 DECIMO Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Alcaldía Municipal, 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.

ARTÍCULO UNDECIMO: Los planos arquitectónicos y estructurales y demás documentos entregados por el solicitante para el trámite de esta licencia y debidamente firmados por los profesionales responsables hacen parte integral de la presente resolución, cualquier modificación a estos, deberá surtir el trámite correspondiente en esta curaduría antes de materializarlo en obra conforme a lo que expresa la Ley 810 de 2003.

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. *KPE*
Roberto Ramos Lemus / Revisor Estructural. *[Signature]*

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *[Signature]*