



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

27 ENE 2026

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO: ARGEMIRO JAVIER ALEAN GUZMAN, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.067.847.341**, actuando en calidad de apoderado especial de **MENDEZ NEGRETE & COMPAÑÍA S.A.S.** Identificada con Nit. **901541822-7**, representada legalmente por **AUGUSTO ENRIQUE MENDEZ SANCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **6.894.279**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **C 62B 8 11** barrio Castilla la Nueva de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0327-0010-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-37227** 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 20 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. **003071** y notificada en debida forma al señor Argemiro Javier Alean Guzmán, a través de los correos electrónicos argemiroalean@gmail.com, en ese documento se le expresó claramente que el término para subsanar se le extendía por quince 15 días hábiles adicionales contados a partir del 21 de noviembre de 2025, **los cuales se**





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

27 ENE 2026

vencían el día 12 de diciembre de 2025, Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que no se subsanaron todas las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes las siguientes:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. **OBSERVACION GENERAL No. 1:** En formulario Único nacional:

- Diligenciar los puntos 1.6 y 2.5 en la página 1.
- Indicar en el punto 2.1 de la página 1, la dirección tal y como está indicada en el predial "C 62B 8 11".
- En la matrícula del arquitecto proyectista, falta el último número.
- En la matrícula de la ingeniera geotecnista se digitó un número de más.
- En cedula del solicitante, falta el último número.

Nota: 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/ persiste, no se aportó el formulario único nacional de manera correcta y totalmente diligenciado.

2. **OBSERVACION GENERAL No. 2:** Teniendo en cuenta que el ingeniero civil encargado del estudio de suelo es distinto al diseñador estructural, se debe incluir una casilla dentro del rótulo en el plano de cimiento con nombres y apellidos completos y número de matrícula profesional del Ingeniero Civil Geotecnista para la firma a puño y letra del mismo. Indicar que la profesional firma como ingeniero civil Geotecnista.

Respuesta/ persiste, no se aportó plano estructural para la subsanación de esta observación.

3. **OBSERVACION GENERAL No. 3:** 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 firma como director de la construcción.

Respuesta/ persiste, no se aportó plano estructural para la subsanación de esta observación.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. En el formulario se indicó con error el barrio donde se encuentra ubicado el inmueble.

Respuesta/ persiste no aporonto ningún documento para atender este punto.

2. En el poder especial se indicó que el propietario del predio es el señor AUGUSTO ENRIQUE MENDEZ SANCHEZ, pero lo que indican los documentos aportados es que él es el representante legal de la empresa propietaria del inmueble, entonces debe indicarse que el actúa en representación de ella y no como propietario del inmueble, además incluir dentro del poder la facultad para solicitar demolición total del inmueble, conforme a la radicación del proyecto.

Respuesta/ persiste no aporonto ningún documento para atender este punto.

3. Aportar concepto técnico favorable de CVS, toda vez que el predio se encuentra en zona de amenaza media por inundación.

X.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

27 ENE 2026

Respuesta/ persiste no aporte ningún documento para atender este punto.

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 1:** Corregir en el rótulo de todos los planos dirección del proyecto de acuerdo a la relacionada en el recibo del impuesto predial. Tener en cuenta que se debe indicar tal y como aparece en el predial "C 62B 8 11".

Respuesta/ En el rótulo de cada plano donde se indicó "calle 62b 8 - 11" No se hizo claridad que obedece a la dirección del predio y no se indicó la dirección de acuerdo a la dirección oficial descrita en el recibo predial, es decir "dirección: C 62B 8 11."

2. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 2:** Corregir en el rótulo de todos los planos escala de impresión de los planos.

Nota importante: Presentar el proyecto en una escala que se pueda verificar en planos impresos.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no es posible verificar si los alzados "cortes y fachadas" corresponden a las plantas debido a que no fueron impresos a la misma escala.

3. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 5:** Aportar aparte una planta donde se identifique claramente el contorno del predio objeto de la solicitud con sus respectivas medidas de linderos acorde con la escritura pública, nomenclatura de vías con las que este colinda, norte y mediante sombreados o achurados en texturas "no colores" y cuantificar en cuadro de áreas general, el área existente total a demoler.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidencia que el achurado indicado en la planta como demolición no se indica en cuadro de áreas.

4. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 6:** Indicar en plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta claramente el contorno del predio objeto de la solicitud con sus respectivas medidas perimetrales de linderos acorde con la escritura pública y/o certificado de libertad y tradición.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidencia que no se indican las cotas perimetrales del lote en cada una de las plantas arquitectónicas.

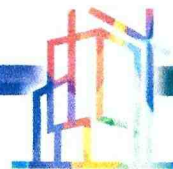
5. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 7:** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso el nombre de todos los espacios internos tales como, zona verde, andén, antejardín, escaleras, cámaras de aire, vacíos, jardines internos, vacíos, acceso de servicio, etc.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidencia que no se indican los textos de los nombres de los espacios solicitados.

6. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 9:** Indicar en todas las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta niveles del espacio público.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se indica nivel de la zona verde.

7. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 11:** Corregir norte en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

27 ENE 2026

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se indica correctamente el norte.

8. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 12:** Se debe presentar y/o indicar por lo menos 1 baño por piso para personas con movilidad reducida.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se indica lo solicitado.

9. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 14:** Una vez se obtenga el documento del concepto técnico favorable expedido por la CVS, tener en cuenta que se deben realizar los ajustes necesarios en planos arquitectónicos, para acogerse a las recomendaciones indicadas en dicho documento, es decir, Indicar cotas sobre el nivel del mar (en plantas, cortes y fachadas) de acuerdo a lo sugerido en concepto técnico favorable de CVS. Junto a los niveles planteados en el proyecto "indicar los msnm".

Respuesta/ En la respuesta a las observaciones aportadas a este despacho no se presentó el concepto técnico favorable expedido por CVS, así como tampoco las recomendaciones del mismo representadas en los planos aportados.

10. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 15:** Rectificar el área construida por piso ya que, según lo verificado en planos, deberían tener la misma área en los tres pisos.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se indican las áreas correctamente.

11. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 16:** Tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, al momento de verificar en el plano el área de construcción por piso se evidencia que el proyecto no cumple con el índice de ocupación descrito en la edificabilidad, favor ajustar.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se ajustó el proyecto para el cumplimiento del índice de ocupación.

12. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 17:** Tener en cuenta que se debe indicar en cuadro de áreas, el área neta de uso.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se indicó correctamente el área neta de uso por piso en cuadro de áreas, se están indicando las mismas de construcción, tener en cuenta que se deben descontar las circulaciones, cuartos técnicos, etc.

13. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 18:** Se debe aportar un cuadro de áreas, en el cual se indique de forma general el área a demoler total y el área a construir por uso y por piso. Adjunto modelo.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
DESCRIPCIÓN				AREA M2
ÁREA DEL LOTE				
ÁREA LIBRE				
CONVENCIONES				
DESCRIPCIÓN	DEMOLICIÓN (M2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	ÁREA NETA POR USO (M2)	ÁREA RESULTANTE



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

27 ENE 2026

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PISO 1 (COMERCIO Y SERVICIOS)				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PISO 2 (COMERCIO Y SERVICIOS)				
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PISO 3 (RESIDENCIAL)				
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL				

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se ajustó teniendo en cuenta las observaciones anteriores.

14. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 19:** 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 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	0,50	2,00	4,00	400,00	15,00	5,00	4,00	1,25	2,00
PROYECTO	0,5	X,X	3	467,50	17,00 M / 27,50 M	X M / XM	Nota 1	X M / X M NOTA 2	X,X
NOTA 1. No aplica para predios esquineros.									
NOTA 2. Actas de adosamiento.									

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se indica edificabilidad.

15. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 22:** Con relación a los retiros frontales de la edificación se deben dejar mínimo 5,00 m "libres" sobre ambas vías tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. Tener en cuenta que, los retiros no deben ser inferior al indicado en la edificabilidad del sector normativo. Las distancias de las cotas se deben indicar en las celdas correspondientes a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no cumple con el retiro frontal sobre la carrera 8.

16. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 23:** Acotar voladizo en todas las plantas 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.

2



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

27 ENE 2026

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se indicó cota del voladizo.

17. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 24:** Con relación a los retiros laterales se debe dejar mínimo 1,25 m "libres" en ambos costados, tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente, de lo contrario se debe aportar acta de acuerdo con ambos vecinos laterales, Las distancias de las cotas que representen los retiros laterales se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

Nota 1: Las actas deben autenticarse por cada vecino firmante.

Nota 2: El acta de acuerdo con el vecino debe contener número de matrícula inmobiliaria, dirección del predio del vecino colindante y dirección de correspondencia del vecino, de acuerdo a los datos relacionados en el formulario único nacional.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se ajustó el proyecto al cumplimiento de los retiros laterales.

18. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 25:** El proyecto debe contener por lo menos una cuota de parqueo destinado a vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se indica la cuota de parqueadero, pero esta se encuentra por fuera de la línea de construcción al igual que los demás parqueaderos, los parqueaderos no contienen cotas por lo que se determina que esta observación no cumple.

19. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 26:** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso la nomenclatura de las unidades privadas resultantes ejemplo: Local comercial y/o servicio 101, Apartamento 301 esto con el fin de que quede definida la nomenclatura de cada unidad privada para evitar inconvenientes en una futura solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal.

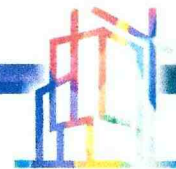
Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta observación.

20. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 27:** Todas las cuotas de parqueaderos se debe presentar debidamente acotadas, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 317- Dimensiones de estacionamientos del Acuerdo 003 de 2021, para automóviles, el ancho mínimo de un cupo será de 2,60 metros y un largo de 5,00 metros, las dimensiones de los estacionamientos destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida serán 3,80 metros de ancho por 5,00 metros de largo, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales, Las dimensiones mínimas de un cupo para motocicleta serán de 1,30 metros por 2,00 metros y Las dimensiones de cupos para Bicicletas tendrá como mínimo una dimensión de 1,20 por 1,80 metros.

Nota: Tener en cuenta que los parqueaderos no pueden quedar sobre los retiros frontales, deben quedar dentro de la línea de construcción hacia el interior de la construcción.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta observación, así como se mencionó en la respuesta de la observación arquitectónica No. 25.

2



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 27 ENE 2026

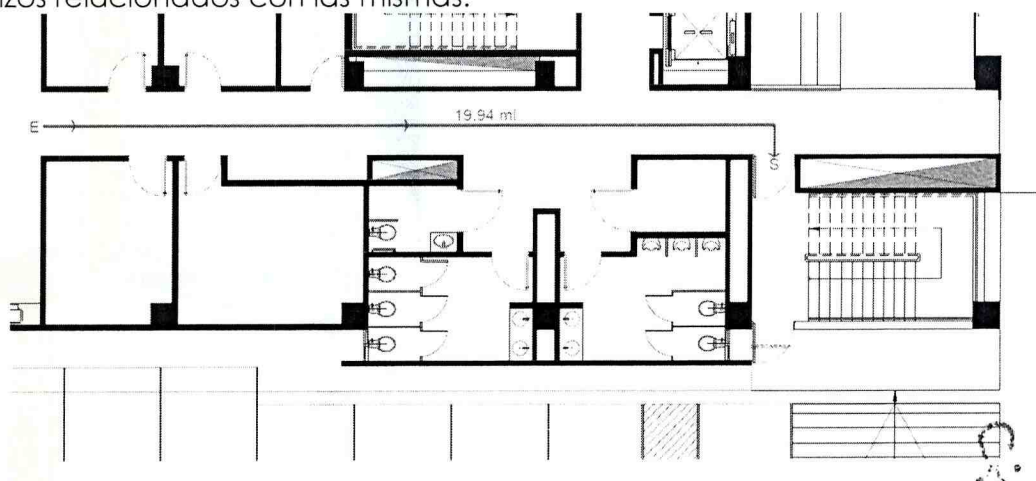
21. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 28:** Debido a que todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredores, pasadizo o patio, se recomienda indicar ventanas o medios de ventilación en consultorios, cocineta, zona de juegos infantiles, cocineta, facturación y demás espacios que lo requieran en primer piso y área para oficina en pisos superiores.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta observación por ejemplo no se indica ventanería sobre las vías en los pisos superiores para mayor ventilación e iluminación.

22. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 29:** Indicar la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción sobre ambas vías, en plantas arquitectónicas por piso, planta de cubierta y cortes del proyecto.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se indica sobre ambas vías.

23. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 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 número salidas de evacuación, la capacidad de las salidas entre otros parámetros. No obstante, es responsabilidad del solicitante el cumplimiento de la totalidad de la norma contenida en el presente Título. Tener en cuenta lo siguiente: 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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

27 ENE 2026

- Se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.
- 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.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta observación en su totalidad.

24. OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 31: 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 con mayor intensidad los peldaños cortados de las escaleras así como se representan los muros cortados, indicar cota de la altura total de la edificación tomada desde el nivel de piso hasta el punto más alto de la edificación (debe corresponder en ambos cortes).

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta observación en su totalidad.

25. OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 32: 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, e indicar niveles por piso. Tener en cuenta que los ejes están invertidos.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas solo se indica cota de altura total pero no se evidencia el cumplimiento del resto de la observación.

26. OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 33: Se debe representar también, la fachada frontal de la carrera 8, si se deja retiro por los laterales se deben presentar estas fachadas igualmente.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta observación.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 27 ENE 2026

27. **OBSERVACION ARQUITECTÓNICA No. 34:** Una vez se hagan los ajustes del proyecto en las plantas en cumplimiento a las normas estos se deben ver reflejados en cortes, fachadas, cuadro de áreas y también en lo estructural y debe ser sometido a revisión estructural.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta observación.

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

1. **Nota Importante No. 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.

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta nota, así como se mencionó en la respuesta de la observación arquitectónica No. 2.

2. **Nota Importante No. 4:** todos los planos deben estar impresos en monocromático "BLANCO Y NEGRO".

Respuesta/ En los planos aportados en respuesta a las observaciones arquitectónicas no se evidencia el cumplimiento a esta nota.

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES:

1. El informe de suelos no presenta un registro fotográfico en donde se evidencie las perforaciones y la toma de muestra. El registro fotográfico debe estar relacionado con las coordenadas geográficas del sitio. **NO SUBSANADO.**
2. Se debe replantear el nivel de desplante, dado que, para una edificación de tres niveles, se observa un $Df=40.0\text{cm}$.
3. El estudio geotécnico recomienda un coeficiente de importancia tipo 3, para lo cual se debe tomar $I=1.25$. para este parámetro debe hacerse una revisión de acuerdo a lo que establece A.2.5.1 y A.2.5.2 de la NSR/10. **NO SUBSANADO.**
4. El informe de suelos establece que el perfil de suelos es tipo E. En la memoria de cálculo se observa que se toma un perfil de suelos E, pero los parámetros F_a y F_v no corresponden a dicho perfil de suelos.
5. Para los grados de irregularidad de la estructura, se debe presentar un análisis matemático de acuerdo a los resultados arrojados por el software (fuerza, desplazamiento, masa, entre otros). Se anexan unas tablas de cálculo de irregularidades de la estructura, pero no es claro de donde se toman los datos utilizados para dicho cálculo. Los cortantes en cada piso no concuerdan con lo arrojado en el software. **NO SUBSANADO.**
6. Se debe presentar un cálculo explícito de las derivas de la edificación, solamente se anexa una imagen la cual no es precisa. Se debe hacer el cálculo para cada nivel según lo define A.6.3.1 de la NSR/10. **NO SUBSANADO.**



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

27 ENE 2026

7. En la memoria de cálculo se anexan imágenes monocromáticas de resultados arrojados por el software que no se puede hacer una evaluación clara de la información. Todas las imágenes que arroja el software, deben ser presentadas en formato poli cromáticas donde se ilustre que se quiere expresar en las mismas. **NO SUBSANADO.**
8. Se debe verificar los esfuerzos en el terreno, dado que, según los resultados de cálculo, sobre pasan el máximo dado por el estudio geotécnico: **NO SUBSANADO.**

CAPACIDAD DEL SUELO
Qa Admisible Suelo (kg/cm²)

0.788

DIMENSIONES

Largo Lcalc = Ancho Acalc = 1.44 m
Largo Ladop = Ancho Aadop = 1.5 m
Espesor Efect Min Zapata = 0.4 m
Espesor Total Min Zapata = 0.45 m

ESFUERZOS EN EL SUELO

Sigma<u> (1) = 10.53 t/m²
Sigma<u> (2) = 9.1 t/m²
Sigma<u> (3) = 7.84 t/m²
Sigma<u> (4) = 9.27 t/m²

9. La carga que baja por la columna (13T) a la cimentación no se sabe de dónde se toma. Algo similar sucede para los momentos. Se debe ser más explícito al tomar esta información. **NO SUBSANADO.**

FECHA : 2025/06/24

Nombre de la Zapata a Diseñar Zap-1

SOLICITACIONES (condiciones de servicio)

Carga P total (t)	13
Momento Mx-x (alred eje x) (t-m)	0.269
Momento My-y (alred eje y) (t-m)	0.236
Factor de Mayoración de Cargas	1.5

10. En el formato del plano de cimentación debe haber un espacio para la firma del ingeniero geotécnista. No se anexan nuevos planos. **NO SUBSANADO.**
11. En el plano de cimentación no es claro el detalle para el nivel de desplante. **NO SUBSANADO.**
12. No se presenta despiece de vigas en los planos estructurales. Debe haber planos de detalles constructivos de tal forma que se observe la longitud de traslapes, longitud de desarrollo, longitud de los ganchos para el refuerzo en los extremos, entre otros. **NO SUBSANADO.**



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 27 ENE 2026

13. Se presenta un despiece para las columnas, éste detalle es muy deficiente, no se observa las medidas para las longitudes de las barras principales ni tampoco la longitud de los traslapes ni ganchos en las zapatas. **NO SUBSANADO.**
 14. En la memoria de cálculo no se presenta análisis estructural para los elementos de cubierta. **NO SUBSANADO.**
 15. Las especificaciones técnicas de los planos estructurales son deficientes, debe poseer más información de los materiales y del sitio del proyecto. **NO SUBSANADO.**
 16. En los planos estructurales no se observan detalles constructivos para los elementos no estructurales. **NO SUBSANADO.**
 17. Los planos estructurales NO son planos constructivos, son muy deficientes en cuanto a información. Se debe seguir lo establecido en la resolución 0017 de 2017. **NO SUBSANADO.**
- Una vez revisada la información suministrada por el profesional responsable y teniendo en cuenta lo dispuesto en la NSR/10, se puede establecer que la estructura del proceso 23001-1-25-0194 **NO CUMPLE.**

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0194**, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

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

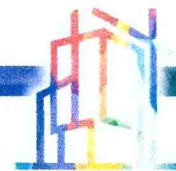
RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) 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:





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 426-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y DE SERVICIOS EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0194 DEL 11 DE JULIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 31/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 27 ENE 2026

"Los expedientes de los trámites desistidos no serán remitidos al archivo y permanecerán en los archivos de gestión durante treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo en que se declare el desistimiento y se notifique la situación al solicitante. Luego de este tiempo, serán devueltos al mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 17 de la ley 1755 de 2017. De no ser reclamados en este periodo, estos expedientes podrán ser eliminados, dejando constancia por medio de acta de eliminación de documentos".

ARTÍCULO CUARTO: Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría, en la forma y términos de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO QUINTO: Cancélese la radicación No. **23001-1-25-0194** del 11 de julio de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los treinta y un (31) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Ángela Valdez Villarreal / Revisor Arquitectónico. LAV.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. MAPC.
Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. [Signature]

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