

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.015-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0231 DEL 12 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/01/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 22 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: VICTOR JAIME RUIZ NARANJO, identificado con cedula de ciudadanía No. **15.726.716**, quien figura como titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **C 49B 18 61** urbanización Rosendo Garces de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-1125-0017-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-184705** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

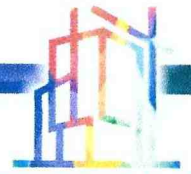
SEGUNDO: El Artículo 2.2.6 .1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: *"Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite 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. **03100** y notificada en debida forma al señor Víctor Jaime Ruiz Naranjo, a través del correo electrónico arquitectovictorruiz@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 vencían el día 12 de diciembre de 2025**, Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que se aportaron documentos para atender las observaciones del acta pero fueron insuficientes para corregir todas las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes las siguientes:





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.015-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0231 DEL 12 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/01/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

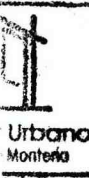
22 ENE 2026

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. Observación Jurídica No.3

El director de la construcción debe presentar experiencia laboral mínima de 3 años en el área de construcción u otras afines, expedida por un profesional Idóneo ver artículos 33 y 34 de la ley 400 de 1997

Respuesta: las certificaciones de experiencias profesional no cumplen con el tiempo requerido de treinta y seis meses por la norma, y una de ellas contabiliza experiencia antes de la fecha de grado del profesional haciendo que no sea posible contabilizarla porque la norma exige que esta sea a partir de la expedición de la tarjeta profesional.



OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. Observación Arquitectónica No.8

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

EDIFICABILIDAD									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Sector	0,60	2,00	4,00	150,00	7,00	1,50	2,00	1,00	1,50
Proyecto									
Notas:									

Respuesta: se indicó medida de retiro posterior incorrecta, la medida indicada no coincide con la cota indicada en plano.

2. Observación Arquitectónica No.9

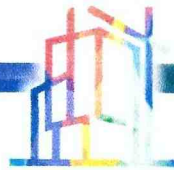
Con relación a los retiros laterales se debe dejar mínimo 1,00m "libre" en ambos costados, tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente, de lo contrario se debe aportar acta de acuerdo con ambos vecinos laterales, Las distancias de las cotas que representen los retiros laterales se deben indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

- Las actas deben autenticarse por cada vecino firmante.
- 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.
- De aportar acta de adosamiento, en la casilla correspondiente a proyecto se deberá indicar 0,00 (nota 1) y en la casilla correspondiente a notas indicar "Se aportan actas de adosamiento".

Respuesta: se aportó un acta de adosamiento con la señora Isabella Ganen, la cual contine error en la orientación y dirección del predio. Igualmente existe una imprecisión con respecto al titular en el cuerpo del acta ya que se indica que la propiedad es de la señora Oneida Tejada Madera.

3. Observación Arquitectónica No.11

Acotar voladizo la cota debe ser tomada desde la línea de construcción hacia la proyección del voladizo. Tener en cuenta que no debe superar los 1,50m según



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.015-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0231 DEL 12 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/01/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

22 ENE 2026

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.

Respuesta: en planta arquitectónica de piso 1, no se indicó medida de voladizo. La cota indicada en cuadro de edificabilidad no corresponde con lo verificado en medio magnético, siendo la medida correcta 1,30m.

4. **Observación Arquitectónica No.13**

Se recomienda ajustar intensidades de línea de dibujo, la impresión está muy oscura y algunos datos son poco legibles. Ajustar cotas que sean legibles, tener en cuenta que los textos no se crucen entre sí o con los dibujos.

Respuesta: se presentó toda la edificación a la misma intensidad de línea, algunos textos continúan cruzándose entre sí y la información es poco legible.

5. **Observación Arquitectónica No.14**

Ajustar en corte B-B' lo siguiente:

- Ajustar nombre de los espacios que coincida en cortes y fachadas, en corte se indica "ALCOBA 3" y en planta "ALCOBA 2" definir numeración y corregir donde sea necesario.
- indicar cota de la altura total de la edificación tomada desde el nivel de piso hasta el punto más alto de la edificación,
- omitir texto "zona verde" en planta no se indica,
- ajustar nivel de escalón "+0.325m" tampoco se indica en planta un escalón con esa altura.
- Indicar línea de propiedad, línea de construcción y línea de bordillo.

Respuesta: en planta de primer piso no se dibujó, ni indico el uso "labores". No se ajustó en corte las modificaciones realizadas en planta arquitectónica, como tampoco se indicó línea de propiedad, línea de construcción y línea de bordillo.

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

1. Tener presente al momento de aportar las correcciones, todos los planos, costes y fachadas deben estar impresos a la misma escala que coincida con la indicada en rotulo, debidamente firmados (a puño y letra) por el Arquitecto Proyectista firmante en el Formulario Unico Nacional.
2. Anexar archivo de planos en Auto-Cad, en medio magnético "CD" del proyecto para confirmar áreas.
3. Una vez aprobado el proyecto aportar un (1) juego original y una vez sellados y firmados por el curador el responsable de la solicitud asumirá el costo de un (1) juego de copias adicionales de los planos impresos del proyecto arquitectónico.
4. todos los planos deben estar **impresos en monocromático "BLANCO Y NEGRO"**.

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES:

1. **Observación Estructural No.1**

En la memoria de cálculo se observa unos factores F_a y F_v que no corresponden a un perfil de suelos D. verificar.

Respuesta: no subsanado.

2. **Observación Estructural No.2**

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.015-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0231 DEL 12 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/01/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 22 ENE 2026

Se menciona en la memoria de cálculo columnas de 30*30cm y 40*40cm, se debe definir con exactitud cuál es la sección a utilizar en la modelación de la edificación que concuerde con lo inicialmente establecido.

Respuesta: no subsanado.

3. **Observación Estructural No.3**

En el cálculo de la cimentación la capacidad portante tomada no es correcta, se asume 12T7m2, contrario a lo que recomienda el informe geotécnico.

Respuesta: no subsanado.

4. **Observación Estructural No.4**

Se observa en los resultados del software que no existe una aplicación de solicitudes de cargas:

3. ACCIONES CONSIDERADAS

3.1. Gravitatorias

Planta	S.C.U (t/m ²)	Cargas permanentes (t/m ²)
N+7.04	0.00	0.00
N+3.82	0.00	0.00
N+0.00	0.00	0.00

Respuesta: no subsanado.

5. **Observación Estructural No.5**

La geometría de la escalera no cumple con lo establecido en K.3.8.3.4 inciso (d) de la NSR/10.

Respuesta: no subsanado.

NOTA: Entiéndase "NO SUBSANADO" como respuesta a observación no aportada o la misma no satisface el requerimiento exigido por el revisor estructural.

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0231**, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.015-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0231 DEL 12 DE AGOSTO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/01/2026

FECHA DE EJECUTORIA

22 ENE 2026

de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Hágase entrega al solicitante previa solicitud de los documentos aportados al momento de la radicación, personalmente o por el medio más eficaz. Por lo tanto se le informa que cuenta con un término de treinta (30) días calendarios contados a partir de que el presente acto administrativo quede ejecutoriado para que solicite la devolución de sus documentos o en caso de una nueva radicación de solicitud de licencia pida que los mismos le sean trasladados al nuevo radicado según lo expresa el Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 del 2015, de lo contrario si pasado el termino indicado anteriormente sin que se haya surtido la petición de devolución o transferencia se le dará aplicabilidad a lo dispuesto en el Artículo 8 Parágrafo 2. Del Acuerdo 009-2018 del Archivo General de la Nación, el cual indica lo siguiente: "Los expedientes de los trámites desistidos no serán remitidos al archivo y permanecerán en los archivos de gestión durante treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que 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. **23001-1-25-0231** del 12 de agosto de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los catorce (14) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.

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

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.