

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.037-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0161 DEL 19 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 06 MAR 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:

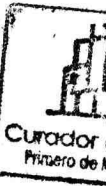
PRIMERO: LUIS GUILLERMO MONTIEL BENITEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.192.785.932, actuando en calidad de apoderado especial de **OSCAR ALEXANDER BLANCO AYALA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.064.993.196 quien figura como titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **K 23 19A 78 W** urbanización Vallejo de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-04-00-00-0975-0013-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-164028** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

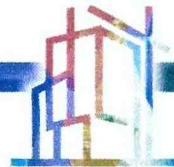
SEGUNDO: El Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: "Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite 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 17 de octubre 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. **02707** y notificada en debida forma al señor Luis Guillermo Montiel Benitez, a través del correo electrónico clgmb26@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 20 de octubre de 2025, los





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.037-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0161 DEL 19 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 06 MAR 2026

cuales se vencían el día 10 de noviembre de 2025, Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que no se subsanaron las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes sin atender TODAS LAS OBSERVACIONES, las cuales son las siguientes:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. Observación General No.1

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 el profesional firma como ingeniero civil Geotecnista.

2. Observación General No.2

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.

4. Observación General No.3

Tener en cuenta que el predio objeto del estudio se encuentra en zona de amenaza **MEDIA** por inundación y que los predios donde se pretenda adelantar construcciones en la modalidad de obra nueva que se encuentran en zona de amenaza **ALTA Y/O MEDIA** por inundación en área urbanizada, tienen el condicionamiento de **acciones de manejo**, por lo que deben presentar ante la CAR-CVS las **acciones de manejo** correspondientes.

Notas:

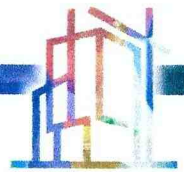
- A la curaduría debe ser aportado el concepto técnico favorable por la autoridad ambiental que permita adelantar el proceso de licencia de obra nueva.
- Tener en cuenta que se deben realizar los ajustes necesarios en planos arquitectónicos, para acogerse a las recomendaciones indicadas en el documento del concepto técnico favorable expedido por la CVS.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. Observación Jurídica No.1

El ingeniero civil estructural debe aportar experiencia mínima de 5 años en el área de estructuras tal y como lo indica la el artículo 27 de la ley 400 de 1997 "Los diseñadores estructurales deben acreditar estudios de posgrado o experiencia mayor de cinco (5) años en el área de estructuras." La experiencia aportada no es en el área de estructuras, si cuenta con posgrado en estructuras también puede presentarlo.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.037-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0161 DEL 19 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

06 MAR 2026

2. **Observación Jurídica No.2**

La ingeniera civil geotecnista debe presentar experiencia mínima de 5 años o soporte de posgrado en el área de geotecnia.

3. **Observación Jurídica No.3**

Aportar concepto técnico favorable de cvs, debido a que el predio presenta amenaza media por inundación.

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. **Observación Arquitectónica No.1**

Indicar en el rótulo de todos los planos dirección del proyecto de acuerdo a la relacionada en el recibo del impuesto predial "K 23 19A 78 W". Omitir la casilla ingeniero, solo se deben indicar datos de arquitecto proyectista de acuerdo a formulario único nacional.

2. **Observación Arquitectónica No.2**

Indicar en rotulo de todos los planos plano el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS".

3. **Observación Arquitectónica No.3**

Al verificar medidas en el plano, se evidencia cierto desfase entre las cotas y lo que realmente miden los espacios. Ajustar plano para que quede acorde a la escala indicada en el rotulo o indicar escala correcta de impresión.

4. **Observación Arquitectónica No.4**

Corregir enumeración de los planos en el rotulo, indicar 1/2 y 2/2 respectivamente.

5. **Observación Arquitectónica No.5**

En localización omitir imágenes satelitales de localización *la información no es legible al momento de sacar copias de los planos*, se recomienda dibujar contorno de manzanas del sector y destacar predio a intervenir, indicar nomenclatura de vías del sector.

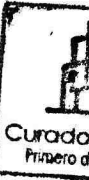
6. **Observación Arquitectónica No.6**

Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público indicar nomenclatura vial de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial "carrera23".

7. **Observación Arquitectónica No.7**

En cada una de las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta indicar las cuatro medidas totales del predio de acuerdo a escritura pública e indicar línea de propiedad y línea de construcción.

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.037-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0161 DEL 19 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 06 MAR 2026

8. Observación Arquitectónica No.8

Una vez definidos los linderos totales del predio indicar cotas parciales y cota de retiro frontal, lateral(es) y posterior.

9. Observación Arquitectónica No.9

Ajustar ejes en cada una de las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta, deben coincidir con planos estructurales. Existe diferencia entre plantas arquitectónicas y planta de cubierta.

10. Observación Arquitectónica No.10

Indicar en las plantas arquitectónicas por piso el nombre de cada uno de los espacios internos tales como, "andén, escaleras, cámaras de aire, vacíos, hall, etc" tener en cuenta que cada espacio debe contener un nombre.

11. Observación Arquitectónica No.11

Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta norte y niveles internos por piso y con relación al espacio público.

12. Observación Arquitectónica No.12

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".

13. Observación Arquitectónica No.13

En cotas y cuadro de áreas indicar en todas las casillas cada uno de los números con dos decimales para unificar las áreas.

14. Observación Arquitectónica No.14

Tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, al momento de verificar en medio magnético el área de construcción por piso se evidencia que el proyecto no cumple con el índice de ocupación descrito en la edificabilidad, favor ajustar.

15. Observación Arquitectónica No.15

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	

2.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.037-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0161 DEL 19 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 06 MAR 2026

SECTOR	0,70	1,50	4,00	400,00	6,00	2,00	2,00	2,00	2,00
PROYECTO								0,00	
NOTAS	NOTA 1. Para el uso residencial unifamiliar y bifamiliar se permite la tipología continua o pareada de acuerdo a las reglas del artículo 270, cuando el área resultante de la aplicación de los retiros no sea suficiente para la implantación de la edificación.								

Se debe ajustar proyecto al cumplimiento de la edificabilidad del sector *ver cuadro de la edificabilidad del sector.

16. Observación Arquitectónica No.16

Con relación al frontal se debe dejar mínimo 2,00 m "libres" tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, escalón de arranque de escalera de acceso al predio y/o inicio de rampa, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. Tener en cuenta que, el retiro no debe ser inferior al indicado en la 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.

17. Observación Arquitectónica No.17

Acotar voladizo la cota debe ser tomada desde la línea de construcción hacia la proyección del voladizo. Tener en cuenta que no debe superar los 2,00 m según edificabilidad del sector normativo. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

18. Observación Arquitectónica No.18

Se permitirá el adosamiento siempre y cuando se especifique la nota indicada en cuadro de edificabilidad. "Para el uso residencial unifamiliar y bifamiliar se permite la tipología continua o pareada de acuerdo a las reglas del artículo 270, cuando el área resultante de la aplicación de los retiros no sea suficiente para la implantación de la edificación".

19. Observación Arquitectónica No.19

Con relación al retiro posterior se deben dejar mínimos 2,00 m "libres" tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente por piso, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

20. Observación Arquitectónica No.20

El parqueadero debe estar acotado desde la línea de construcción hacia dentro. Tener en cuenta que debe cumplir con las medidas indicadas en el Artículo 317- Dimensiones de estacionamientos del Acuerdo 003 de 2021, especificar "parqueo moto" o "parqueo automóvil" según aplique.

- Automóviles, 2,60m x 5,00m.
- Motocicleta serán de 1,30m x 2,00m.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.037-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0161 DEL 19 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 06 MAR 2026

21. Observación Arquitectónica No.21

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 deben indicar ventanas o medios de ventilación en baños del segundo y tercer piso.

22. Observación Arquitectónica No.22

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", tener en cuenta también:

- Dibujar con mayor intensidad 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 e indicar cotas parciales
- Indicar ejes y elementos estructurales proyectados.
- Pendiente indicar msnm, acordes al concepto técnico.

23. Observación Arquitectónica No.23

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. Tener en cuenta también:

- En fachada frontal, se indica ventana del baño en el segundo piso, pero esta no concuerda con la ubicación que tiene en la planta arquitectónica del segundo piso. Corregir.
- Representar fachada posterior.
- Pendiente indicar msnm, acordes al concepto técnico.

24. Observación Arquitectónica No.24

Indicar la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción en las plantas arquitectónicas por piso, planta de cubierta y corte longitudinal del proyecto.

25. Observación Arquitectónica No.25

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.

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 TRES (3) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0161**, por no cumplir con los términos perentorios.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.037-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN TRES (3) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0161 DEL 19 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 06 MAR 2026

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 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.

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: Cancelese la radicación No. **23001-1-25-0161** del 19 de junio de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los cinco (05) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.