

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.054-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION BIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-25-0305 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 04 MAR 2026

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO: ELKIN RICARDO ALTAMIRANDA NEGRETE, identificado con cédula de ciudadanía No.78.713.750, actuando en calidad de apoderado especial de ELSY NIVIS NIEVES ARTEAGA identificada con cedula de ciudadanía No.34.993.802; quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN BIFAMILIAR EN UN (1) PISO**, en el predio con nomenclatura urbana **D 21 5 47** barrio La Granja de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No.01-03-00-00-0172-0015-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No.140-7711 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

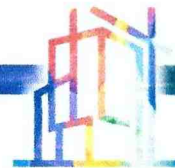
SEGUNDO: El Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: "Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite 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 19 de enero de 2026 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.00105 y notificada en debida forma al señor Elkin Ricardo Altamiranda Negrete a través del correo electrónico elkin2031@hotmail.com; en ese documento se le expresó claramente que el término para subsanar se le extendía por quince 15 días hábiles adicionales contados a partir del 20 de enero de 2026, los cuales **se vencían el día 09 de febrero de 2026**; sin embargo, teniendo en cuenta la suspensión de términos de cinco (05) días hábiles contados desde el día lunes nueve (09) de febrero hasta el día viernes trece (13) de febrero de 2026, indicados en la Resolución No. CUPM-002-2026 expedida por el Curador Urbano Primero de Montería, los cuales se reanudaron el día dieciséis (16) de febrero de 2026, **el término de la prórroga concedida finalizó el 16 de febrero de 2026**, primer día hábil que trabajó este despacho después de la emergencia ambiental por inundaciones, declarada





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.054-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION BIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-25-0305 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 04 MAR 2026

como calamidad pública mediante Decreto 0037 de fecha 2 de febrero de 2026, por la alcaldía de Montería.

SEXTO: El solicitante en fecha 09 de febrero de 2026, día en el cual se encontraban suspendidos los términos en este despacho, mediante consecutivo de entrada **00276** el cual se radicó el 16 de febrero del 2026, presentó una solicitud para que nuevamente se le extendiera el plazo para subsanar las observaciones mediante una segunda prórroga; sin embargo, esto no procede por las siguientes razones:

- a) El curador urbano solo cuenta con facultades para estudiar y pronunciarse sobre las solicitudes de licencias que se presenten en su despacho, esto lo obliga a ceñirse al cumplimiento de la normatividad vigente al momento de presentación del proyecto urbanístico.
- b) Desde la ocurrencia de la declaratoria de la calamidad hasta la fecha ninguna autoridad nos ha notificado u oficiado sobre la aplicación de normas especiales para aquellos trámites afectados por las inundaciones, por lo tanto, debe entenderse que se aplican las reglas generales vigentes que se encuentran en el Decreto Único reglamentario del sector vivienda 1077 del 2015.
- c) En el mencionado decreto se establece que en la etapa de acta de observaciones donde se encontraba este proyecto, la prórroga solo aplica por una sola vez, ya se le había otorgado ese derecho conceder una segunda representaría ir en contravía del artículo 2.2.6.1.2.2.4. de la misma norma.



Razón por la cual se niega la petición de prórroga, y en consecuencia se desiste el proyecto en referencia por vencimiento del término para dar respuesta a las observaciones del acta, quedándole todos los siguientes puntos:

OBSERVACIONES GENERALES:

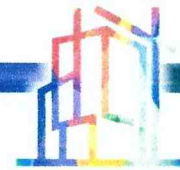
1. En el punto 4 de la página 2 del formulario único, se deberán ajustar los linderos y el área, según las correcciones de linderos que se le indican en las observaciones arquitectónicas y según el área que se indica en escritura pública.
2. En el punto 5.2 de la página 3 del formulario único, se digitó con error el ultimo numero de la matrícula profesional del ingeniero. Favor corregir.
3. Se debe presentar el informe de peritaje de acuerdo al formato que relaciona lo siguiente:

PERITAJE TECNICO PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION
(TITULO VI. LEY 400 DE 1997, TITULO A.10 NSR -10)

PROCESO DEL PERITAJE

4. El documento de peritaje técnico debe contener año de antigüedad construcción.
Nota Importante 1: Tener en cuenta que el reconocimiento de obra solo es procedente si la edificación se construyó cinco años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1847 de 2017, es decir antes del 17 del mes de junio del año 2012 y anteriores"
5. El peritaje técnico debe tener firma a puño y letra del Ingeniero civil.
6. El área de construcción descrita en el peritaje técnico debe corresponder con el área total de construcción definitiva descrita en el cuadro de áreas relacionado en los planos arquitectónicos.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.054-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION BIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-25-0305 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 04 MAR 2026

7. La vetustez de la edificación debe corresponder con el año de antigüedad ambos relacionados en el documento de peritaje.
8. Indicar fecha de elaboración en el documento de peritaje.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. Al trámite se debe vincular a la señora Elvia Rosa Nieves Arteaga, identificada con cedula 34.989.830, por ser propietaria comunera del predio objeto de trámite, de acuerdo con la escritura pública 2.536 del 11-09-2014 de la not. Tercera de Montería. Se puede vincular la señora Elvia al trámite de forma directa firmando el formulario único en la casilla 5.1., a través de apoderado especial o en la forma que indica el inciso 4 del Artículo 14 del Decreto 1783 del 2021, si escoge esta última debe indicarle a este despacho una dirección donde pueda ser notificada la señora Elvia.
2. Aportar copia de la cedula de ciudadanía de la señora Elvia Rosa Nieves Arteaga (en caso de que se vincule con poder o directamente al trámite) si el apoderado es distinto al señor Elkin Altamiranda, también se requerirá copia de cedula del apoderado y que firme el formulario.
3. El peritaje técnico debe contener la fecha aproximada o exacta de construcción, favor expresarla en día-mes-año.
4. Se evidencia una contradicción en el dato del área total del predio, mientras que en las escrituras de tradición dice que el área del predio son 140 M2, el formulario, certificado especial de áreas y linderos, planos arquitectónicos se dice que el área son 162 M2, favor verificar esta información y proceder a corregir el documento que contenga el error.

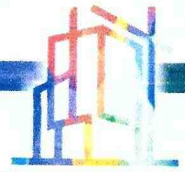
Curaduría Urbana
Montería

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. Se debe presentar por lo menos un corte longitudinal donde se relacione con el espacio público.
2. Indicar en el **rótulo** de todos los planos dirección del proyecto de acuerdo a la relacionada en el recibo del impuesto predial "D 21 5 47".
3. Indicar en el **rótulo** de todos los planos número de matrícula profesional completo del Arquitecto proyectista responsable correctamente "tener presente que debe corresponder con la descrita en la tarjeta profesional.
4. Indicar en **rótulo** de todos los planos el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION BIFAMILIAR EN UN (1) PISO."
5. Indicar en el plano de **localización** e identificación del predio todos los linderos del predio con sus medidas.
6. Indicar nomenclatura vial de todas las vías del sector en el plano de **localización** e identificación del predio.
7. Indicar correctamente el norte en el plano de **localización**.
8. Indicar en la **planta del levantamiento arquitectónico y planta de cubierta** cotas totales del predio, de acuerdo al área de escritura pública, el predio sería de 9,00 m x 15,55 m. Se deben indicar las cuatro cotas totales en todas las plantas.
9. Indicar correctamente en **cuadro general de áreas** área de construcción, área del lote y área libre.

Notas:

- a. Tener en cuenta que el área de lote debe indicarse según el área de escritura pública.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.054-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION BIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-25-0305 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

04 MAR 2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

- b. El área construida debe ser el área total. Omitir área por "Lote 1" o "Lote 2" ya que es un solo lote.
- c. Ajustar el área libre según el área total construida que se indique definitivamente. El cuadro de áreas quedaría de la siguiente manera:

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

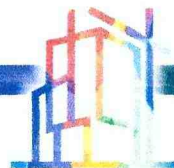
10. Indicar en la **planta del levantamiento arquitectónico y planta de cubierta** el nombre de todos los espacios internos tales como, hall y vacío (en planta de cubierta).
11. Indicar en la **planta del levantamiento arquitectónico y planta de cubierta** niveles internos y con relación al espacio público.
12. En la **planta del levantamiento arquitectónico y planta de cubierta** indicar los cortes (Mínimo uno longitudinal relacionado con el espacio público).
13. Indicar correctamente el norte en la **planta del levantamiento arquitectónico y planta de cubierta**.
14. Indicar en la **planta del levantamiento arquitectónico** la nomenclatura de los apartamentos o unidades privadas resultantes ejemplo: Apartamento 101 y Apartamento 102 esto con el fin de que quede definida la nomenclatura de cada departamento o unidad privada para evitar inconvenientes en una futura solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal.
- NOTA: Omitir "AREA LOTE 1", "AREA LOTE 2", etc.
15. Indicar la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción en la **planta del levantamiento arquitectónico, planta de cubierta y corte longitudinal** del proyecto.
- NOTA: Para línea de propiedad, tener en cuenta lo indicado en la observación número 8.
16. En **corte** tener en cuenta: el nombre de todos los espacios internos, espacio público, acorde a los descritos en la planta arquitectónica, indicar cota de la altura total de la edificación tomada desde el nivel de piso hasta el punto más alto de la edificación, cotas de alturas parciales, indicar niveles.

Notas:

- a. Dibujar con mayor grosor de línea los muros cortados.
- b. Dibujar correctamente cubiertas cortadas.
- c. Si existe un vacío por donde pasa la línea de corte Indicar las líneas de cubierta del espacio continuo al vacío con un grosor de línea más tenue.
- d. Tener en cuenta que el corte no esté invertido.
17. Indicar en la **fachada** del proyecto, cota de la altura total de la edificación, tener presente que la cota de la altura general debe corresponder con la que se relacione en cortes, cotas parciales de alturas y niveles por piso.

SEPTIMO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION BIFAMILIAR EN UN (1) PISO**, solicitado mediante radicado No.23001-1-25-0305, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.054-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION BIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-25-0305 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/02/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 04 MAR 2026

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION BIFAMILIAR EN UN (1) PISO**, 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.

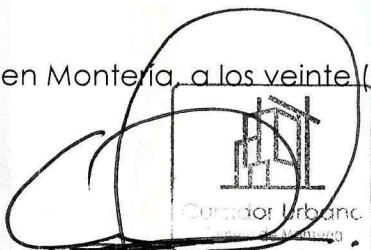
ARTÍCULO TERCERO: Hágase entrega al solicitante previa solicitud de los documentos aportados al momento de la radicación, personalmente o por el medio más eficaz. Por lo tanto se le informa que cuenta con un término de treinta (30) días calendarios contados a partir de que el presente acto administrativo 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 este curador, en la forma y términos de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO QUINTO: Cancelese la radicación No.23001-1-25-0305 del 14 de octubre de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veinte (20) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico.

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico.

Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural.

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.