

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORIA 14 OCT 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, LA LEY 400 DE 1997, LA LEY 1796 DE 2016 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: ALCIRA DEL CARMEN RUIZ NUÑEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. **25.839.820**, quien figura como titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **K 2A 4 54** barrio PLAN B de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-03-00-00-0328-0006-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-8165** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

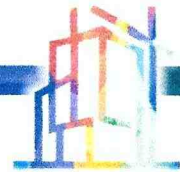
SEGUNDO: El proyecto arquitectónico presentado ante este curador se encuentra diseñado dentro de un (1) lote con área de ciento sesenta metros cuadrados (**160,00 m2**) y según planos anexados posee área a demoler de noventa y seis metros cuadrados (**96,00 m2**) y área total residencial a construir de ciento noventa metros con noventa centímetros cuadrados (**190,90 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0330** quedó en legal y debida forma el día 01 de diciembre de 2025 y el solicitante anexó a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **ALCIRA DEL CARMEN RUIZ NUÑEZ**.
- Copia del Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. **140-8165** del 29 de octubre de 2025, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia de la información básica predial de la referencia catastral **01-03-00-00-0328-0006-0-00-00-0000** de fecha 06 de septiembre de 2025.
- Copia del Certificado Catastral Especial No. 5336-2025 expedido por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Montería en su condición de Gestor Catastral fecha 14 de febrero de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **3375** del 06 de octubre de 2015 de la Notaria Segunda de Montería.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 01 de diciembre de 2025.
- Original del acta de acuerdo entre vecinos colindantes firmada por **ALCIRA DEL CARMEN RUIZ NUÑEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 25.839.820 y **ESCILDA ESCALANTE**, identificada con cédula de ciudadanía No. 34.955.985, de fecha 13 de febrero de 2026.
- Copia de la Matrícula Profesional No. **25202-40122**, del Ingeniero Civil **JORGE LUIS GALLEG0 SILVA**, con copia de la vigencia actualizada.
- Copia de la Matrícula Profesional No. **A4412023-1067963089**, de la Arquitecta 



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 14 OCT 2026

- VALENTINA ALTAMIRANDA RAMOS**, con copia de la vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.**08700-06739**, del Arquitecto **HUMBERTO DE JESUS DORIA LOZANO**, con copia de la vigencia actualizada.
- Un (1) ejemplar original y una (1) copia de los planos impresos del proyecto arquitectónico, firmados por la Arquitecta **VALENTINA ALTAMIRANDA RAMOS** con Matricula Profesional No. **A4412023-1067963089**, quien se hace responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Un (1) ejemplar original y una (1) copia de los planos estructurales impresos y de la memoria de cálculo, elaborados y firmados por el Ingeniero Civil **JORGE LUIS GALLEGU SILVA**, con Matricula Profesional No.**25202-40122**, quien se hace responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Original del estudio geotécnico y de suelos firmado por el Ingeniero Civil **JORGE LUIS GALLEGU SILVA**, con Matricula Profesional No.**25202-40122**, quien se hace responsable legalmente de la información contenida en ellos.
- Oficio del Paz y Salvo del Impuesto de Delineación Urbana No.**2026000133** del 16 de abril de 2026 firmado por la Coordinadora de Gestión de Ingresos (E) **SHIRLY MARIA NARANJO VERTEL**.
- Oficio del efecto plusvalía No.**PL-NP-202600035**, con asunto: Levantamiento Anotación Efecto Plusvalía, del 14 de abril de 2026 firmado por la Coordinadora de Gestión de Ingresos (E) **SHIRLY MARIA NARANJO VERTEL** y VoBo del Secretario de Planeación Municipal **JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ**.
- Resolución No. CUPM-002-2026, por medio de la cual se suspendieron los términos en este despacho desde el 09 de febrero al 13 de febrero del 2026.

CUARTO: El solicitante allegó a este despacho fotografía de la valla, dentro del término y con las características establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

QUINTO: Este Curador comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de la presente solicitud, mediante oficios entregados por correo certificado y enviados a las direcciones suministradas en el Formulario Único Nacional por los interesados, para que, si así lo consideraban, se hicieran parte del proceso y hacer valer sus derechos. A la fecha de expedición del presente Acto Administrativo la señora TANIA ANDREA HUMANEZ PRADO, se pronunció indicando lo siguiente:

OBJECIÓN VECINO COLINANTE: *Cordial saludo, en el mes de octubre se recibió solicitud de citación a vecino colindante, de acuerdo a trámite de licencia de OBRA NUEVA que está requiriendo la Sra. ALCIRA RUIZ, por lo cual me permito indicar En el mes de octubre se recibió solicitud de citación a vecino colindante, de acuerdo a trámite de los siguientes hechos que son relevantes.*

HECHOS: *La construcción de la obra de la señora Alcira Ruiz comenzó en el mes de noviembre sin ninguna reglamentación aprobada.*

En el mes de noviembre del año 2024, se recibió por parte de la curaduría Urbana segunda de Montería citación a vecinos colindantes para hacernos parte del proceso con Rad. No 23001-2- 24-0534 y hacer valer los derechos como vecinos del predio que está realizando el proyecto de construcción de la licencia de reconocimiento de edificación solicitad a la curaduría segunda de la ciudad.

Posteriormente, luego de muchísimas maneras de establecer comunicación cordial



RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORIA 14 OCT 2026

con los propietarios de la construcción y luego de tener múltiples afectaciones por la construcción nueva, se presentó objeción a la licencia solicitada en la curaduría segunda de Montería en el mes de junio de 2025, y se presentó paralelamente querella en la inspección especializada de Montería y querella en la inspección segunda urbana de Montería, además de una denuncia en la secretaria de planeación de la ciudad de Montería.

En el mes de junio la edificación colgó en la construcción que llevaba, en el primer piso, la licencia de "reconocimiento de edificación" y paralelamente se realiza la primera audiencia en la inspección de policía segunda de Montería el día 21 de agosto.

De acuerdo con lo anterior, me permito como poseedora del inmueble ubicado en la dirección MANZANA 6 LOTE 9 (KRA 2 A 4-50) realizar las siguientes objeciones y observaciones pertinentes:

OBJECIONES: PRIMERO. La construcción que se está realizando en el LOTE K2 A 4-54 DEL B/ SANTA FE, es una construcción totalmente nueva que se cataloga en la licencia de OBRA NUEVA, sin embargo, inicio construcción inicialmente sin licencia Y posteriormente con una licencia errada que se anexa en la presente (Resolución 0209-2025 del 16 de abril de 2025).

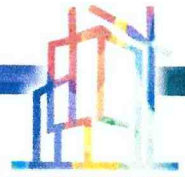
SEGUNDO: La construcción mencionada inicio laborales en el mes de octubre del año 2024, sin los permisos pertinentes para el tipo de construcción de obra nueva que están realizando, para lo cual se adjuntan fotografías que muestran los avances y el tipo de construcción indicada. (ANEXO 1 fotografía tomada en el mes de noviembre de 2024).

TERCERO: La construcción que se está realizando CARMEN RUIZ NUNEZ, está haciendo afectaciones en el predio de mi posesión, teniendo en cuenta que la construcción nueva al momento de iniciar con el segundo nivel están invadiendo el espacio aéreo de mi inmueble, es decir, la construcción nueva con la placa del segundo nivel está sobrepasando mis linderos, acción por la cual se presentó querella en la inspección especializada urbana de la ciudad y así mismo presentamos objeción a la presente licencia. (ANEXO FOTOGRAFICO 2, se muestra como han deteriorado las tejas de mi predio, lo que ha causado inundaciones constantes por lo cual hemos denunciado ante las autoridades a los daños causados)

CUARTO. Luego de muchas comunicaciones que se hicieron a la señora ALCIRA RUIZ sobre los daños que están siendo causados por su OBRA NUEVA, con el fin de encontrar una solución; se han recibido afectaciones adicionales sobre las cuales no pretenden realizar arreglo alguno, es decir, mi predio contaba con un muro construido dentro de mis linderos y el cual tenía el soporte de la reja que rodea el frente del predio; sobre este muro la Sra. RUIZ decidido de manera arbitraria y sin permiso alguno, destruir el muro mencionado y pretende realizar construcción sobre un espacio vacío que esta entre los dos predios pero que corresponde a mi inmueble Para lo cual se adjunta fotografías de referencia (ANEXO 3).

QUINTO: La placa construida en la obra nueva sobresale hacia mi predio, y está ocupando 8 cm del predio de mi propiedad, por lo cual están perturbando mi propiedad e invadiendo de manera ilegal mi inmueble, tal como se puede visualizar en las imágenes anexas (ANEXO 4).





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 14 OCT 2026

SEXTO: El predio que está en construcción fue demolido totalmente para empezar la construcción de la obra nueva, nunca se anunció ningún permiso para lo pertinente, por lo cual actuaron sin los permisos urbanísticos que correspondían. (ANEXO 5 TOGRAFIA DE PREDIO

ANTERIOR TOMADA DE GOOGLE FOTOS, Y FOTOGRAFIAS DE AVANCES DE LA CONSTRUCCION

DESDE EL MES DE NOVIEMBRE DE 2024 HASTA LA FECHA).

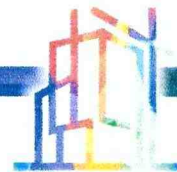
PETICIONES: 1. Como medidas preventivas, solicito de manera respetuosa se ordene la suspensión de la construcción que está perturbando mi inmueble y se realicen las sanciones correspondientes. 2. Teniendo en cuenta lo anterior, me permito presentar las inconformidades sobre las cuales de manera respetuosa le solicito a la CURADURIA PRIMERA URBANA de la ciudad de Montería, se realicen las inspecciones y visitas pertinentes y se niegue la licencia solicitada actualmente. 3. Solicito de manera respetuosa se sancione a la construcción nueva por haber iniciada labores sin la licencia correspondiente, se anexa al presente la licencia con la cual están construyendo actualmente, y es evidente que dicha construcción fue ilegal desde su inicio lo cual se evidencia con esta solicitud nueva de licencia, de la cual se percataron luego de realizada la primera audiencia sobre una de las querellas presentadas.

Por lo cual solicito que la curaduría realice la visita correspondiente y corrobore las objeciones presentadas, con el fin de negar la licencia de OBRA NUEVA y comunicar a la inspección segunda lo evidenciado.

SEXTO: RESPUESTA A OBJECIONES: En atención a lo expresado por vecina colindante señora **TANIA ANDREA HUMANEZ PRADO**, se le da respuesta en los siguientes términos: La solicitud presentada en este despacho fue de "**Licencia Urbanística De Construcción En La Modalidad De Demolición Total Y Obra Nueva Para Edificación Unifamiliar En Dos (2) Pisos**" lo que implica que lo que se haya construido con anterioridad a este permiso deba demolerse y volverse a construir; el trámite se estudió y aprobará respetando los lineamientos de la Ley 388 De 1997, la ley 810 DE 2003, Decreto 1077 del 2015, el Acuerdo 003 del 2021 (POT MONTERÍA) y demás normatividad complementaria; al revisar el POT de Montería se concluyó que El predio objeto de licencia se encuentra cobijado por la siguiente regla establecida en el cuadro de las notas generales de la unidad de planeamiento donde se ubica el predio UDP 8-01 la cual establece lo siguiente: "**C. El retiro lateral no aplicara cuando la tipología predominante en la manzana sea continua (Es decir no cuente con retiros laterales), a excepción del tratamiento de renovación que deberá cumplir con los retiros laterales definidos en la presente ficha de edificabilidad, (que no es el caso del predio en estudio).**" Por tal razón no está obligado a dejar el retiro por el lado lateral. **Adicionalmente dentro de la planimetría aportada al trámite se puede ver que la construcción respeta los índices de construcción y no se observa que se desarrollen construcciones sobre los predios vecinos.**

Es preciso aclararle a la objetante que las competencias de los curadores urbanos son expresas, y se encuentran establecidas en la el Artículo 101 de la Ley 388 de 1997el cual fue modificado por La Ley 810 del 2003 Artículo 9 que indica que "el curador urbano es un particular

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 14 OCT 2026

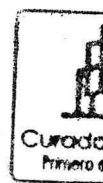
encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción". (Subrayado y negrilla por fuera del texto original), en ese mismo sentido el Artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto Unico Reglamentario 1077 del 2015, señala que la competencia de los curadores urbanos se centra en el "estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente". De acuerdo con lo establecido, en el ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 del 2015 "**Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden**

jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general." En conclusión, por lo anteriormente dicho no es posible acceder a las pretensiones de la objetante para hacer visitas, inspecciones, sanciones entre otras acciones que estén por fuera del estudio de la licencia, toda vez que ello representaría que el curador se extralimite en sus competencias, por lo que si considera que se le está transgrediendo algún derecho puede acudir a los entes de control urbano y de policía, sin perjuicio de las acciones civiles que pueda adelantar ante la jurisdicción ordinaria de considerarlo necesario. En conclusión, este despacho considera que el proyecto cumple con las condiciones jurídicas, arquitectónicas, estructurales y urbanísticas para aprobar el proyecto, por tales razones el acto se expedirá concediendo la solicitud de licencia.

SEPTIMO Se procedió a realizar la revisión de la solicitud, observándose que el predio se encuentra en la UDP 3-01; Sector: 3, Área de actividad: Residencial mixto; Tratamiento: Consolidación, Barrio PLAN B. No se encuentra en zona de amenaza no mitigable, ni se encuentra en zona de protección ambiental, se encuentra en zona de riesgo MEDIO por inundación por lo que el solicitante adjuntó a la documentación Original del estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundaciones para el proyecto, de acuerdo al artículo 105 del Acuerdo 003 del 05 de mayo de 2021, al oficio SPM 2347 del 27 de diciembre de 2021 de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Montería y a la Resolución No. 2-8774 del 31 de diciembre de 2021 de la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San JORGE, CVS.

De acuerdo a esto, se anexaron

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 14 OCT 2026

- Oficio remitiendo Concepto técnico con radicado No.20251113934 de la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge (CVS) del 12 de diciembre de 2025, Asunto: "Concepto técnico favorable del estudio de medidas de manejo y mitigación de drenajes para el predio ubicado en el barrio Santa Fe de la ciudad de Montería identificado con matrícula inmobiliaria MI 140-8165" firmado por AIRA LUZ VELASQUEZ, Profesional de apoyo CVS, JORGE IBARRA HERNANDEZ, Profesional de apoyo CVS y por DAMARIS PEÑA ORDOSGOITIA Subdirectora de Planeación Ambiental CVS.

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

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

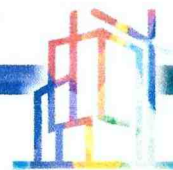


En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, en el predio descrito en el considerando Primero de la presente Resolución, solicitado por **ALCIRA DEL CARMEN RUIZ NUÑEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.**25.839.820**, quien figura como titular del dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1997, Acuerdos 003 de 2021 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás Normas concordantes en lo que respecta a la documentación y planos allegados, por el solicitante, acorde con las normas existentes en la fecha de radicación del proyecto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Reconózcase al ingeniero civil **JORGE LUIS GALLEGU SILVA**, con Matrícula Profesional No.**25202-40122**, como responsable de los diseños estructurales, memorias de cálculo y como responsable del estudio geotécnico y de suelos, como director de la construcción, al Arquitecto **HUMBERTO DE JESUS DORIA LOZANO** con Matrícula Profesional No.**08700-06739**, como proyectista responsable de los planos arquitectónicos, a la Arquitecta **VALENTINA ALTAMIRANDA RAMOS**, con Matrícula Profesional No.**A4412023-1067963089**, para solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, en terrenos de propiedad de **ALCIRA DEL CARMEN RUIZ NUÑEZ**.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 14 OCT 2026

El proyecto autorizado tiene las siguientes características:

Descripción de la edificación:

Área del lote : 160,00 m²
Uso de la edificación : Residencial.
Estrato : Uno (1)
Número de pisos : Dos (2)
Número de unidades : Una (1)
Número de Parqueaderos : Uno (1)
Área a demoler : 96,00 m²
Area construida piso 1 : 96,00 m²



Curador l
Primero de M

Area construida piso 2 : 94,90 m²

Descripción de espacios:

Terraza, garaje, dos (2) salas, escaleras, comedor, baño social, cocina, zona de labores y patio.

Descripción de espacios:

Hall, Estudio, sala Tv, alcoba principal con baño y balcón, dos (2) alcobas y un (1) baño.

Área construida total : 190,90 m²
Área libre : 64,00 m²
Índice de ocupación : 0,6
Índice de construcción : 1,2

Frontal: 2,10 m

Retiros : Laterales: 0,00 m / 0,00 m

Posteriores: 2,40 m

Parágrafo 1: El retiro frontal no incluye andén.

Parágrafo 2: Se tienen en cuenta la Nota general C de la UDP 3-01, la cual reza lo siguiente: El retiro lateral no aplicara cuando la tipología predominante en la manzana sea continua (Es decir no cuente con retiros laterales), a excepción del tratamiento de renovación que deberá

cumplir con los retiros laterales definidos en la presente ficha de edificabilidad.

ARTÍCULO TERCERO: El titular de la licencia es el responsable del cumplimiento de todas las obligaciones emanadas de las normas arquitectónicas y urbanísticas vigentes a la



Arq. William Enrique Toboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

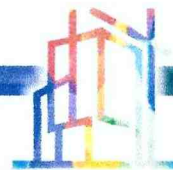
FECHA DE EJECUTORIA 14 OCT 2026

fecha de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se ocasionen a terceros en el desarrollo de la misma.

ARTÍCULO CUARTO: Obligaciones del titular de la licencia. Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 de la Ley 1203 de 2017: **1.** Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. **2.** Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. **3.** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. **4.** Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. **5.** Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. **6.** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. **7.** Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. **8.** Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. **9.** Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **10.** Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario



Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

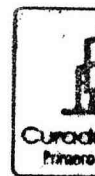
RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 14 OCT 2026

ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. **11.** Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. **12.** Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **13.** Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. **14.** Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. **15.** Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

De conformidad al Título XIV DEL URBANISMO, CAPITULO I COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA, Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística, Ley 1801 del 29 de julio de 2016, literal C); Corregido por el art. 10, Decreto 555 de 2017. Usar o destinar un inmueble a: **9.** Uso diferente al señalado en la licencia de construcción. **10.** Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción. **11.** Contravenir los usos específicos del suelo. **12.** Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos. D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones: **13.** Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes. **14.** Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área. **15.** Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades. **16.** Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público. **17.** Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público. **18.** Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma. **19.** Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley. **20.** Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. **21.** Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva. **22.** Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos; **23.** Reparar





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORIA

14 OCT 2026

los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos. **24.** Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales. **25.** Además el titular de la licencia está en la obligación de dar cumplimiento a las Medidas Generales de Mitigación de Impactos que le son exigibles a todo tipo de construcción contempladas en el Artículo 323 del POT Montería.

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

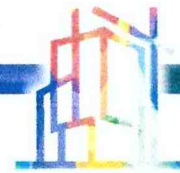
ARTÍCULO QUINTO: Tratamientos de los andenes y antejardines. El andén que se construya debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratados con materiales duros antideslizante, no deben existir elementos contruados que sobresalgan de la superficie, deben ser accesibles a discapacitados y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

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

PARAGRAFO: Hace parte del presente acto administrativo la Resolución No. **CUPM-002-2026**, por medio de la cual se suspendieron los términos en este despacho desde el 09 de febrero al 13 de febrero del 2026, los cuales se reanudaron a partir del lunes 16 de febrero del 2026, ampliándole automáticamente los términos a todos los proyectos que se encontraban en trámite a la fecha.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables, por una sola vez, con un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de la prórroga deberá radicarse con





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.119-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-25-0330 DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 20/04/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 14 OCT 2026

la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva Licencia, la solicitud de prórroga deberá acompañarse con la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte de urbanizador o constructor responsable.

ARTÍCULO OCTAVO: Negar las objeciones presentadas por la vecina colindante **TANIA ANDREA HUMANEZ PRADO**, por las razones indicadas en la parte considerativa de este acto.

ARTÍCULO NOVENO: Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

ARTÍCULO UN DECIMO: Los planos arquitectónicos, planos de elementos no estructurales y demás documentos entregados por el solicitante para el trámite de esta licencia y debidamente firmados por los profesionales responsables hacen parte integral de la presente resolución, cualquier modificación a estos, deberá surtir el trámite correspondiente en esta curaduría antes de materializarlo en obra conforme a lo que expresa la Ley 810 de 2003.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
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. 