

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 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 NACIONAL 1077 DE 2015 Y EL DECRETO MODIFICATORIO 2218 DE 2015.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: DANIELLA OTERO GARCES, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.067.957.682**, actuando como apoderada especial de **AMELIA DEL SOCORRO BERROCAL URIBE**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.984.349**, en calidad de representante legal de **BERROCAL COMPAÑÍA LIMITADA AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACION**, identificada con Nit. **812006682-6**, titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **C 43 6 44** urbanización Los Laureles, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0090-0003-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-51260** 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 quinientos veinticinco metros cuadrados (**525,00 m2**) y según planos anexados posee área total a construir de doscientos treinta y nueve metros con treinta y tres centímetros cuadrados (**239,33 m2**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-25-0333** quedó en legal y debida forma el día 26 de noviembre de 2025 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia del certificado de existencia y representación legal de **BERROCAL COMPAÑÍA LIMITADA AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACION**, identificada con Nit. **812006682-6**, con fecha de 29 de octubre de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **AMELIA DEL SOCORRO BERROCAL URIBE**.
- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **DANIELLA OTERO GARCES**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.067.957.682**, suscrito por **AMELIA DEL SOCORRO BERROCAL URIBE**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.984.349**, en calidad de representante legal de **BERROCAL COMPAÑÍA LIMITADA AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACION**, identificada con Nit. **812006682-6**, de fecha 04 de noviembre de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **DANIELLA OTERO GARCES**.
- Copia del Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. **140-51260** del 29 de octubre de 2025, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del recibo oficial de pago No. **20250030802** por concepto de Impuesto Predial Unificado de fecha 14 de febrero de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.656** del 05 de noviembre de 2021 de la Notaria Primera de Montería.
- Copia de la Matrícula Profesional No. **A28432020-1067957682**, de la Arquitecta **DANIELLA OTERO**, con copia de la vigencia actualizada.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

- Copia de la Matricula Profesional No. **25700-63406**, del Arquitecto **JAIME EDUARDO OTERO PRADA**, con copia de la vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No. **22202-209271**, del Ingeniero Civil **ELKIN MIGUEL HERNANDEZ ARCILA**, con copia de la vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No. **22202-178672**, del Ingeniero Civil **JORGE ELIECER MORALES PADILLA**, con copia de la vigencia actualizada.
- Original del oficio de radicación en legal y debida forma de fecha 26 de noviembre de 2025.
- Un (1) ejemplar original y una (1) copia de tres (3) planos impresos del proyecto arquitectónico, firmados por la Arquitecta **DANIELLA OTERO**, con Matricula Profesional No. **A28432020-1067957682**, quien se hace responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Un (1) ejemplar original y una (1) copia de cuatro (4) planos estructurales impresos y de la memoria de cálculo, elaborados y firmados por el Ingeniero Civil **ELKIN MIGUEL HERNANDEZ ARCILA**, con Matricula Profesional No. **22202-209271**, 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 ELIECER MORALES PADILLA**, con Matricula Profesional No. **22202-178672**, quien se hace responsable legalmente de la información contenida en ellos.
- Oficio del Paz y Salvo del Impuesto de Delineación Urbana No. **2026000164** del 29 de abril de 2026 firmado por la Coordinadora de Gestión de Ingresos (E) **SHIRLY MARIA NARANJO VERTEL**.
- Oficio del efecto plusvalía No. **PL-AL-SA-202600120**, con asunto: tramite expedición de licencia urbanista, del 27 de marzo de 2026 firmado por la Coordinadora de Gestión de Ingresos (E) **SHIRLY MARIA NARANJO VERTEL**.
- 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. No se presentaron objeciones o pronunciamiento alguno por parte de terceros.

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 la interesada, para que si así lo consideraban formaran parte del proceso e hicieran valer sus derechos, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

1) A la fecha del presente acto, Eugenio Monterrosa Aguirre, comunicó a este Curador mediante oficio radicado con consecutivo No.03343 de fecha 29 de diciembre de 2025 lo siguiente: "ASUNTO: Respuesta a la comunicación enviada a los vecinos en calidad de COLINDANTE SUR del radicado No. 23001-1-25-0333 del 14 de noviembre de 2025 para licencia urbanística de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva para edificación bifamiliar con locales comerciales en dos pisos del predio con nomenclatura C 43 6 44 del Barrio los Laureles de esta ciudad. Cordial saludo: En atención a esta comunicación, como propietario del predio que colinda con este proyecto de la referencia, (colindante sur), juntamente con los que aquí habitamos desde hace 40 años,





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

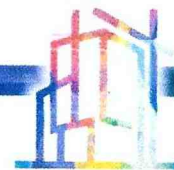
en respuesta a esta notificación basada en el Decreto 1077 de 2015, (que es el Decreto Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio que regula aspectos urbanísticos y de construcción en Colombia, incluyendo la citación obligatoria a vecinos colindantes para ciertos trámites de licencias urbanísticas, como la aprobación de planos de propiedad horizontal o proyectos de construcción, para que estén al tanto y puedan ejercer sus derechos, siendo el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 clave para estas comunicaciones que buscan garantizar la participación ciudadana en el proceso de licenciamiento y construcción), le manifestamos lo siguiente:

1. En lo que respecta al USO DEL SUELO, aceptamos el uso principal que el RESIDENCIAL, solamente discrepamos de los locales comerciales anunciados en la comunicación, pues estamos en un sector residencial, no comercial, y estos locales traen consecuencias desfavorables en la calidad de vida, además, hemos sido informados de la sentencia con radicado No. 23-001-33-33-001-2016-00159-00 en favor de los derechos colectivos basados en la protección del uso residencial del barrio con lo que desde hace años atrás se han visto perjudicadas nuestras viviendas por la invasión del uso comercial e industrial.
2. Los parqueaderos son necesarios para edificaciones si el proyecto es bifamiliar o multifamiliar, en este caso debe ir un parqueadero por cada unidad de vivienda, de otra manera los vehículos invadirán el frente de nuestra casa y las demás casas vecinas.
3. En cuanto a la altura de la edificación este proyecto, consideramos que esta es una altura razonable (2 pisos) y minimiza las afectaciones estructurales a los colindantes y viviendas aledañas, por lo que no tenemos objeciones a este punto.

Agradecemos tener en cuenta nuestra participación en estas objeciones que no son para controvertir, sino en beneficio de nosotros como residentes de este barrio.

RESPUESTA A VECINO COLINDANTE SUR: Nos permitimos responder en los siguientes términos: En cuanto al uso de la edificación comercial que el del motivo de la objeción, le aclaramos que el proyecto se revisó de conformidad con la norma vigente, en este caso el Acuerdo 003 del 2021 y el decreto 0541 del 2022 el cual adoptó varias unidades de planeamiento UDP, entre las cuales se encuentra la UDP 7-01, en la cual se ubica el predio, al revisar el cuadro de usos permitidos se puede ver que el uso comercial del predio a escala vecinal se encuentra como complementario(C) hasta los 80 metros cuadrados, y de conformidad con los planos aprobados se observa que este no sobre pasa la medida para dicha escala, por lo tanto se concluyó que cumple. 

ESPACIO EN BLANCO



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

SECTOR				Sector 1	Sector 2			Sector 3	Sector 4	Sector 5	Sector 6	Sector 7	Sector 8	Sector 9			
Código	Uso	Tipo	Escala	Único	I	II	III	Único	Único	Único	Único	Único	Único	I	II	III	IV
R1	Residencial	Unifamiliar/bifamiliar	N.A.														
R2		Multifamiliar	N.A.		P	P	P			P		P	P	P	P		P
R3		Colectiva	N.A.														
C	C1	Comercialización de productos básicos al por menor. Incluye centros comerciales	Vecinal	Hasta 80 m ²		P	P	C			C	C	C	C	C		P
			Zonal	Más de 80 m ² , hasta 800 m ²		C	C	C (1)			C (1)	C	C (1)	C (1)	C		C
			Urbana	Más de 800 m ² , hasta 2.000 m ²		R	R	R (2)			R (1)			R (2)			R
			Regional	Más de 2.000 m ²			R (1)										
	C2	Comercialización de productos especializados al por menor	Zonal	Hasta 400 m ²		C	C	C (1)			C (1)		C (1)	C (1)	C	C	C
			Urbana	Más de 400 m ² , hasta 2.000 m ²		R	R	R (2)			R (1)			R (2)			R
			Regional	Más de 2.000 m ²			R (1)							R (1)			
	C3	Comercialización de productos al por mayor	Zonal	Hasta 400 m ²		C (1)	C (1)	C (1)			C (1)			C (1)			C (1)
			Urbana	Más de 400 m ² , hasta 2.000 m ²		R (2)	R (2)	R (2)			R (1)			R (2)			
			Regional	Más de 2.000 m ²			R (2)										
	C4	Comercialización de maquinaria y equipo al por mayor	Zonal	Hasta 400 m ²		C (1)	C (1)										
			Urbana	Más de 400 m ² , hasta 2.000 m ²		R (2)	R (2)										
			Regional	Más de 2.000 m ²			R (2)										
	C5	Comercio agropecuario	Zonal	Hasta 400 m ²				C (1)									
			Urbana	Más de 400 m ² , hasta 2.000 m ²				R (2)									
			Regional	Más de 2.000 m ²				R (2)									



Respecto de los parqueaderos, al revisar el trámite se evidencia que el solicitante aporta una cuota de parqueos por cada unidad de vivienda y local comercial, cumpliendo con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 317 del acuerdo 003 del 2021.

2) A la fecha del presente acto, ROSARIO RUIZ ROMERO, comunicó a este Curador mediante oficio radicado con consecutivo No.03344 de fecha 29 de diciembre de 2025 lo siguiente: "ASUNTO: Rechazo a los LOCALES COMERCIALES del radicado No. 23001-1-25-0333 del 14 de noviembre de 2025 del predio con nomenclatura C 43 No. 6-44 barrio los Laureles de Montería. Cordial saludo, Mediante la Ley de Participación Ciudadana (LEY 388 DE 1997 CAPÍTULO I Artículo 4°); Decreto 1077 de 2015 el Artículo 2.2.6.1.2.2.1; y demás leyes las cuales nos facultan para notificarnos, nos manifestamos acerca del radicado de la referencia, y quienes nos identificamos al pie de esta correspondencia con firma, domicilio y residencia en el Barrio Los Laureles de esta ciudad, en conjunto con líderes comunales, manifestamos nuestro rechazo a la construcción de LOCALES COMERCIALES al interior de este barrio por los siguientes motivos: 1) Este barrio es **residencial** y está afectado por el uso comercial ilegal, no entendemos por qué, señor curador, de manera reiterativa insisten en seguir radicando proyectos para uso comercial vulnerando nuestros derechos por las graves afectaciones que esto representa y en varias objeciones anteriores se le ha manifestado de manera detallada cada una de las problemáticas que esto representa. 2) Es un desacato de la sentencia No. 23-001-33-33-001-2016-00159-00 en la protección de los derechos colectivos del sector y vemos con precaución que de manera desafiante esta curaduría insiste en la intención de -cambiar de manera ilegal el uso del suelo de residencial a comercial-, radicando flagrantemente y de manera recurrente proyectos de **uso comercial** en el sector residencial de este mismo barrio. Esta sentencia es

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primerito de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

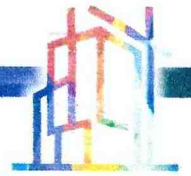
fallada en base al -P.O.T. 2002- (acuerdo 018 de 2002 y 029 de 2010), y no con el acuerdo No. 003 de 2021 (que es Nuevo P.O.T. y permite mezclar el uso residencial con otros usos no compatibles que vulneran los derechos colectivos), lo cual es completamente ilegal, pues es contrario al objeto de esta demanda y a lo sentenciado por la providencia. 3) Los locales comerciales no aplican para este sector, reiteramos, producen afectaciones, congestión vehicular (por no tener parqueos), ocupación de espacio público, ruido, estrés entre otras más que deterioran la calidad de vida de los habitantes del sector. Esta sentencia hace referencia a este punto de la siguiente manera: SEGUNDO: PROTEGER el derecho colectivo consagrado en la letra m) del artículo 4º de la ley 472 de 1998, relativo a **"la realización de construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes"**. Por todo lo anterior, agradecemos se tengan en cuenta estas observaciones de interés general para este y demás radicados que lleguen al sector residencial de nuestro barrio. Atentamente, ROSARIO RUIZ ROMERO Carrera 6 No. 41-59 C.C. 34.987.573 secretaria JAC B/Los Laureles Notificaciones: Carrera 6 No. 41-59 Barrio Los Laureles, o en este correo: jaclaurelesmonteria@gmail.com Agradecemos la deferencia con la presente solicitud.

RESPUESTA A OBJECCION DE ROSARIO RUIZ ROMERO y otros : Al uso de la edificación comercial le aclaramos que el proyecto se revisó de conformidad con la norma actual, en este caso el Acuerdo 003 del 2021 y el decreto 0541 del 2022 el cual adoptó varias unidades de planeamiento UDP, entre las cuales se encuentra la UDP 7-01, en la cual se ubica el predio objeto de estudio. Al revisar el cuadro de usos permitidos se puede ver que el uso comercial del predio a escala vecinal se encuentra como complementario(C) hasta los 80 metros cuadrados, y de conformidad con los planos aprobados se observa que este no sobre pasa la medida para dicha escala, por lo tanto se concluyó que cumple; la norma indicada es la que se encuentra **VIGENTE**, por lo tanto es la idónea para que el curador urbano pueda revisar los proyectos que se radican en su despacho, las normas anteriores, acuerdo 018 de 2002 y 029 del 2010 que citan los objetantes fueron derogados por el Artículo 474 del Acuerdo 003 del 2021, por lo tanto la ilegalidad que indican es inexistente y se trata de una interpretación errónea o desconocimiento del funcionamiento de las normas urbanas.

No existe desacato en cuanto a la sentencia del radicado 23001333300120160015900, puesto que ese proceso resolvió una acción popular iniciada por unos vecinos del sector, donde le reconocieron derechos pero respecto de los hechos que fueron presentados en su momento referente al uso de algunos establecimientos en la calle 41, no fue objeto de discusión ni de revisión el proyecto que aquí se revisó, por tal razón en ninguna parte de la sentencia el juez se pronunció sobre ello ya que para aquel momento este hecho no existía, además tampoco indica que se deje de aplicar los preceptos del actual POT Montería, por lo tanto, la teoría del desacato de los objetantes carece de soporte jurídico.

SEXTO: Se procedió a realizar la revisión de la solicitud, observándose que el predio se encuentra en la UDP 7-01; Sector: 9, subsector: I, Área de actividad: Residencial con zonas de actividad económica, Tratamiento: Consolidación. No se encuentra en zona de protección ambiental, como tampoco en zona de riesgo no mitigable. Es pertinente indicarles que el curador urbano solo da aplicabilidad a las normas aprobadas, puesto por las objeciones presentadas se puede ver que la molestia consiste en el tipo de uso que la norma fijó para el sector, por lo que en ese caso deben presentar las objeciones que se tengan contra la norma.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

en sí, no contra los proyectos que se revisen por que estos se hacen en base a la normatividad aplicable vigente.

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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS**, en el predio descrito en el considerando Primero de la presente Resolución, solicitado por **DANIELLA OTERO GARCES**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.067.957.682**, actuando como apoderada especial de **AMELIA DEL SOCORRO BERROCAL URIBE**, identificada con cédula de ciudadanía No. **34.984.349**, en calidad de representante legal de **BERROCAL COMPAÑÍA LIMITADA AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACION**, identificada con Nit. **812006682-6**, 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 a el Arquitecto **JAIME EDUARDO OTERO PRADA**, con Matricula Profesional No. **25700-63406**, como director de la construcción, a la arquitecta **DANIELLA OTERO**, con Matricula Profesional No. **A28432020-1067957682**, como proyectista responsable de los planos arquitectónicos, al Ingeniero Civil **ELKIN MIGUEL HERNANDEZ ARCILA**, con Matricula Profesional No. **22202-209271**, como responsable de los diseños estructurales y las memorias de cálculo y al Ingeniero Civil **JORGE ELIECER MORALES PADILLA**, con Matricula Profesional No. **22202-178672**, como responsable del estudio geotécnico y de suelos, para expedir **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL**.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, en terrenos de propiedad BERROCAL COMPAÑÍA LIMITADA AGENCIA PROMOTORA DE SEGUROS Y CAPITALIZACIÓN.

El proyecto autorizado tiene las siguientes características:

Descripción de la edificación:

Área del lote : 525,00 m²
Uso de la edificación : Residencial con comercio
Estrato : Tres (3)
Número de Pisos : Dos (2)
Número de Unidades : Cuatro (4)
Número de Parquederos : Doce (12)
Área a demoler : 320,00 m²
Área a construir piso 1 residencial : 65,37 m²
Área a construir piso 1 Comercial : 72,47 m²
Área a construir piso 1 total : 137,84 m²

Área a construir piso 2 Residencial : 101,49 m²

Área total a construir : 239,33 m²
Área libre : 387,16 m²
Índice de ocupación : 0,26
Índice de construcción : 0,46
Retiros : Frontal: 5,00 m
Laterales: 1,00 m/ 1,00 m.
Posterior: 17,81 m

Descripción de la edificación:

Acceso parqueadero, Acceso, garita, un (1) baño PMR, hall y zona de parqueadero.

LOCAL 101: Terraza, acceso, local, un (1) baño y parqueadero.

LOCAL 102: Terraza, acceso, local, un (1) baño y parqueadero.

APARTAESTUDIO 201: Escalera.

APARTAESTUDIO 202: Escalera.

Descripción de la edificación:

APARTAESTUDIO 201: escalera, hall, acceso, sala, comedor, cocina, labores, una (1) habitación con baño.

APARTAESTUDIO 202: escalera, hall, acceso, sala, comedor, cocina, labores, una (1) habitación con baño.

Parágrafo 1: El retiro frontal no incluye andén.

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

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 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 ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

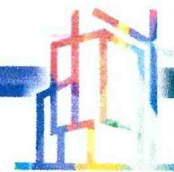
FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

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 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. 



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

25 MAY 2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

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 contruidos 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.

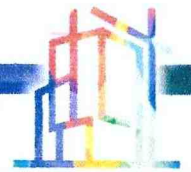
ARTÍCULO SÉPTIMO: Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables, por una sola vez, con un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de la prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) 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 en todas sus partes las objeciones presentadas por el colindante **SUR Eugenio Monterrosa y Rosario Ruiz Romero en calidad de secretaria de la JAC laureles.**

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 NOVENO: 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.142-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0333 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 11/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

25 MAY 2026

Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: Hacen parte integral de la presente resolución, tres (3) planos arquitectónicos, cuatro (4) planos estructurales y de elementos no estructurales, memoria de cálculo, estudio de suelo y demás documentos entregados por el solicitante, debidamente firmados por los profesionales responsables. Cualquier modificación a estos, deberá surtir el trámite correspondiente en esta oficina antes de materializarlo en obra conforme a lo que expresa la Ley 810 de 2003.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los once (11) días del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
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. 