

RESOLUCIÓN No.145-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0325 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

21 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 ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015, LEY 400 DE 1997, LEY 1796 DE 2016, DECRETO 926 DE 2010 MODIFICADO POR EL DECRETO 092 DE 2011 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: PEDRO LUIS ZULETA VELEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.003.404.024**, actuando en calidad de apoderado especial de **JESSICA PAOLA RUIZ OSSA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **1.067.908.524**, quien figura como titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **MANZANA 1 LOTE 114** urbanización La Candelaria IV etapa de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0638-1006-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-190353** 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 marzo 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. **00670** y notificada en debida forma al señor Pedro Luis Zuleta Velez, a través del correo electrónico pedrozuve@hotmail.com, en ese documento se le expresó claramente que 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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.145-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0325 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 21 MAY 2026

Usted contará con un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del 31 de marzo de 2026, para aportar los documentos requeridos. **Los cuales vencen el día 22 de abril de 2026.** Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que no se subsanaron todas las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes las siguientes observaciones del acta:

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. **Observación Arquitectónica No.2**

En el rotulo se debe indicar nombre completo, numero de matrícula profesional legible y espacio para firma a puño y letra del Arquitecto proyectista responsable.

Respuesta: existe error en el número de matrícula profesional se indicó un numero de más.

2. **Observación Arquitectónica No.3**

Indicar en el rótulo de todos los planos escala de impresión de los planos.

Respuesta: no se indicó escala de impresión en rotulo.

3. **Observación Arquitectónica No.5**

Tener en cuenta que una vez aprobados los planos deberán sacarse copia de los mismos por tanto toda la información debe ser legible. Verificar grosor de todas las líneas de dibujo y ajustar lo necesario.

Respuesta: los planos aportados contienen parte de la información borrosa, como textos y cotas, al igual que algunas líneas de dibujo.

4. **Observación Arquitectónica No.6**

En localización omitir imágenes satelitales de localización *la información no es legible al momento de sacar copias de los planos*, dibujar contorno de manzanas del sector, indicar predio con sus respectivos linderos (las cuatro medidas) de acuerdo a los descritos en la Escritura pública, indicar nomenclatura de vías del sector y norte. Omitir cuadro de cesiones en localización, dicha información no es necesaria.

Respuesta: las cotas totales del predio no son legibles en plano de localización. No se indicó norte en localización puntual del predio.

5. **Observación Arquitectónica No.7**

Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público (indicar nomenclatura vial de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial). Indicar texto vía pública y andén, según corresponda.

Respuesta: la impresión del plano se ve borrosa. Los textos se encuentran muy pequeños y la información es poco legible, tanto las cotas como los nombres de los espacios.



RESOLUCIÓN No.145-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0325 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

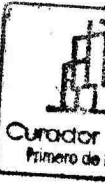
FECHA DE EXPEDICIÓN 14/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 21 MAY 2026

6. Observación Arquitectónica No.8

Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta las cuatro cotas totales del predio de acuerdo a las indicadas en escritura pública. Una vez definidos los linderos del predio se deberá indicar línea de propiedad, línea de construcción y línea de andén e indicar las respectivas cotas de retiro frontal, laterales y posterior.

Respuesta: de acuerdo a escritura pública el predio colinda al ESTE con vía (TIPO 2A), pero en plantas se indica perfil vial V-3, la información no coincide. Al medir con el escalímetro las cotas del predio estas no coinciden con las medidas indicadas en texto, se debían indicar las medidas correctas de acuerdo a escritura pública.



7. Observación Arquitectónica No.9

Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales proyectados correctamente, deben coincidir en ubicación y distancias con planos estructurales.

Respuesta: las distancias entre los ejes no coinciden en planos arquitectónicos y planos estructurales.

8. Observación Arquitectónica No.10

Ajustar intensidad de línea de la proyección de piso uno en planta arquitectónica de segundo piso y planta de cubierta, se presenta con la misma intensidad de línea del resto del dibujo. En la parte frontal se indican líneas proyectando vacío, omitir.

Respuesta: no se ajustó la intensidad de líneas de dibujo, toda la planta se encuentra a la misma escala.

9. Observación Arquitectónica No.11

Indicar nombre de todos los espacios internos tales como, escaleras, hall, baño, vestier, comedor y otros, en ambos pisos todos los espacios deben tener un nombre estipulado para su descripción en la licencia.

Respuesta: no se indicó nombre de todos los espacios en primer piso como "baño social, baño, comedor" igualmente en segundo piso quedaron espacios sin nombrar como "baño, escalera, hall" y uso vacío en la proyección del piso anterior.

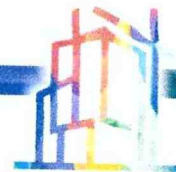
10. Observación Arquitectónica No.13

En plantas arquitectónicas, cortes y fachadas indicar correctamente niveles por piso y cota de metros sobre el nivel del mar, teniendo en cuenta la siguiente información

VIA PUBLICA
N+ 0,00
11,94 m.s.n.m.

Se está indicando la cota de metros sobre el nivel del mar como nivel, ajustar lo necesario de acuerdo a las recomendaciones indicadas en concepto favorable de CVS. Tener en

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.145-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0325 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

21 MAY 2026

cuenta que en el concepto se indica una cota mínima para la construcción de 13,10 m.s.n.m.

Respuesta: en la parte interna de la edificación se continúa indicando N+13,64, igualmente en segundo piso se indicó la cota de metros sobre el nivel del mar como nivel, se ajustaron algunos niveles, pero en otros continúa el error.

11. Observación Arquitectónica No.14

Tener en cuenta que los escalones de acceso a la vivienda cumplan con las medidas mínimas de contrahuella es decir 0,17m. se deberían indicar aproximadamente siete escalones para poder acceder a la edificación.

Respuesta: la información de escalones, niveles y cotas de metro sobre el nivel del mar no es legible, por tanto, no es posible identificar si los datos indicados están correctos.

12. Observación Arquitectónica No.17

Se debe aportar en planos, cuadro de edificabilidad del sector "tener presente que la edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del sector, en ningún caso el proyecto resultante podrá superar los datos indicados en edificabilidad". "ver modelo"

EDIFICABILIDAD RESOLUCION 0351-2023 CUSM									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladiz o Máxim o
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Sector	0,6 0	2,0 0	3	120	9,00	2,00	2,00	0,00	1,50
Proyecto								(0,00 / 0,00)	
Notas:									

Respuesta: los datos indicados en cuadro de edificabilidad en las casillas retiro frontal, posterior y voladizo están errados, no corresponden a lo observado en plantas arquitectónicas.

13. Observación Arquitectónica No.18

Con relación al frontal se debe dejar mínimo 2,00 m "libres" tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, escalón de arranque de escalera de acceso al predio y/o inicio de rampa, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. Tener en cuenta que, el retiro no debe ser inferior al indicado en la edificabilidad del sector normativo. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

Respuesta: se indicó errada la distancia de retiro frontal en cuadro de edificabilidad.

RESOLUCIÓN No.145-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0325 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 21 MAY 2026

14. Observación Arquitectónica No.19

No se exige retiro lateral por tanto en la casilla "lateral" en cuadro de edificabilidad se deberá indicar (0,00 / 0,00).

Respuesta: no se indicó la medida como se especificó en la observación.

15. Observación Arquitectónica No.20

Acotar voladizo la cota debe ser tomada desde la línea de construcción hacia la proyección del voladizo. Tener en cuenta que no debe superar los 1,50m según edificabilidad del sector normativo. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

Respuesta: se indicó errada la distancia de voladizo en cuadro de edificabilidad. Se debía indicar la distancia desde la línea de construcción a la proyección del balcón o cubierta.

16. Observación Arquitectónica No.21

Adjunto modelo de cuadro de áreas para su ajuste, tener en cuenta que se debe tomar como construido todo lo cubierto.

CUADRO GENERAL DE AREAS	
DESCRIPCION	AREAS M2
AREA DEL LOTE	
AREA CONSTRUIDA PISO 1	
AREA CONSTRUIDA PISO 2	
AREA CONSTRUIDA TOTAL	
AREA LIBRE PISO 1	
AREA LIBRE PISO 2	
AREA LIBRE TOAL	

NOTA: el área libre en piso 2 hace referencia al área de labores que se encuentra sin cubrir.

Respuesta: las áreas indicas en cuadro de áreas como construida no coinciden con lo verificado en plano digital. Se debía tomar como construido todo lo que se encuentra bajo cubierta.

17. Observación Arquitectónica No.23

Debido a que todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredores, pasadizo o patio, ajustar baño de primer piso.

Respuesta: no se aportó ningún medio de ventilación e iluminación en los dos baños del primer piso.

18. Observación Arquitectónica No.24

Indicar en cortes el nombre de todos los espacios internos, espacio público, acorde a los descritos en las plantas arquitectónicas por piso (el nombre debe quedar exactamente igual en plantas y cortes), 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

RESOLUCIÓN No.145-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0325 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

21 MAY 2026

niveles por piso de acuerdo a los ajustes que se van a realizar en planta, ejes y elementos estructurales proyectados. La altura de los cortes, deberá corresponder con el nivel indicado.

Respuesta: los niveles indicados en corte no coinciden con planta arquitectónica. En corte se incluyeron nombres de espacios que no están en planta y se dejaron de indicar nombres como "cocina, escalera"

19. Observación Arquitectónica No.25

Indicar en corte longitudinal indicar línea de propiedad, línea de construcción y línea de andén.

Respuesta: la línea de corte indicada no coincide con planta arquitectónica. La línea de construcción obedece al muro más sobresaliente de la edificación.

20. Observación Arquitectónica No.26

En fachada corregir título, la palabra "FACHADA" está mal escrita. Se deberá aportar una fachada frontal y una fachada posterior, indicar 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 y niveles por piso de acuerdo a los ajustes que se van a realizar en planta.

Respuesta: los niveles indicados no coinciden con planta arquitectónica.

21. Observación Arquitectónica No.27

Una vez se hagan los ajustes del proyecto en las plantas en cumplimiento a las normas estos se deben ver reflejados en cortes, fachadas, cuadro de áreas y también en lo estructural y debe ser sometido a revisión estructural.

Respuesta: los niveles indicados no coinciden con planta arquitectónica, existe errores en los nombres de los espacios

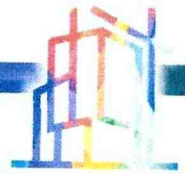
SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0325**, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

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

RESUELVE:

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

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primer de Montería

RESOLUCIÓN No.145-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION BIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0325 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 14/05/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 21 MAY 2026

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

ARTÍCULO TERCERO: Hágase entrega al solicitante previa solicitud de los documentos aportados al momento de la radicación, personalmente o por el medio más eficaz. Por lo tanto, se le informa que cuenta con un término de treinta (30) días calendarios contados a partir de que el presente acto administrativo quede ejecutoriado para que solicite la devolución de sus documentos o en caso de una nueva radicación de solicitud de licencia pida que los mismos le sean trasladados al nuevo radicado según lo expresa el Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 del 2015.

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

ARTICULO QUINTO: Cancélese la radicación No. **23001-1-25-0325** del 31 DE OCTUBRE DE 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primer 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. 