

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO: RAFAEL JOSE GARCIA PRASCA, identificado con cedula de ciudadanía No. **7.369.467**, actuando en calidad de apoderado especial de **CESAR EDUARDO MORALES CORREA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.067.881.077** y **GLORIA LUZ VILLADIEGO SOSA**, identificada con cedula de ciudadanía No. **1.067.916.740**; quienes figuran como Titulares del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO**, en el predio con nomenclatura urbana **CARRERA 14 17 12** urbanización Urbina, de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-02-00-00-0263-0007-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-5766** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

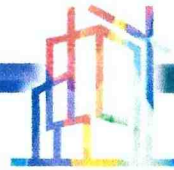
SEGUNDO: El Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: "Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite 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 26 de mayo 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. **001326** y notificada en debida forma al señor RAFAEL JOSE GARCIA PRASCA a través del correo electrónico garciaprasca@hotmail.com, en ese documento se le expresó claramente que el término para subsanar se le extendía por quince 15 días hábiles adicionales contados a partir del 27 de mayo de 2026, **los cuales se vencían el día 18 de junio de 2026**. Una vez se agotó el plazo, este despacho evidenció que no se





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

subsanan las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes **TODAS** las observaciones del acta, las cuales son:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. Una vez revisado el proyecto solicitado como "LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMISÓTANO" se evidenció en la fotografía de la valla que el predio cuenta con construcción actualmente por lo que deben incluir en el trámite la demolición total, para que pueda operar la modalidad de obra nueva, por otro lado se evidencia también que el proyecto es planteado por cinco pisos y además tiene azotea. por lo que se procede a cambiar el tipo de tramite a "LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN CINCO (5) PISOS CON SEMISÓTANO Y AZOTEA".

Nota: Favor definir las condiciones del proyecto en cuanto a la presentación del semisótano o sótano teniendo en cuenta las alturas de relleno de la construcción, altura de entrepiso y demás con el fin de dejar claro si el proyecto se presentaría con sótano o semisótano, ya que sí mismo se debe indicar el tipo de solicitud.

2. La memoria de cálculo debe tener una portada en el documento tener en cuenta que la portada debe indicar datos como, nombre del documento, nombre de proyecto, dirección del predio de acuerdo al recibo del impuesto predial, nombre de los propietarios, nombres y apellidos completos con número de matrícula profesional del Ingeniero Civil responsable.
3. En los planos de elementos no estructurales se debe incluir una casilla dentro del rótulo con nombres, apellidos completos y número de matrícula profesional del *Director de la construcción responsable* relacionado en el Formulario Único Nacional para la firma puño y letra del mismo. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título A Artículo A.1.3.6.5 literal (b). Indicar que el profesional firma como director de la construcción.
4. Los estudios geotécnicos y de suelos, debe contener firma a puño y letra del Ingeniero Civil responsable.

Tener en cuenta que las firmas de los profesionales en planos, estudio de suelo, memoria de cálculo y cualquier documento que aporten los profesionales, debe indicar nombre completo, número de matrícula profesional, en calidad de qué firma y debe contener espacio para su respectiva firma a puño y letra. No se aceptarán firmas por fuera del rótulo o en hojas que no contengan esta información. Corregir estudio de suelo.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. En el formulario único nacional se diligenció con error la dirección del predio.
2. En el formulario único nacional se diligenció incompleta y con error en el año la fecha de expedición de la matrícula del ingeniero estructural y de elementos no estructurales.
3. En el formulario único nacional se diligenció incompleta la fecha de expedición de la matrícula profesional del ingeniero Geotecnista.
4. Favor aclarar cuál será la responsabilidad del ingeniero Omar Martínez que firmó en la casilla de otros profesionales.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

5. Con las fotos de la valla se evidencia una construcción en el predio, por lo que deben incluir en el trámite la demolición total, para que pueda operar la modalidad de obra nueva.
6. Debido a que el uso comercial que pretende darse al predio está restringido, deben presentar las medidas de regularización de impactos indicadas en el artículo 324 del POT Montería, lo que incluye estudio de tránsito y plan de manejo de tráfico aprobados por la autoridad competente.

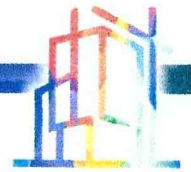
OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. Indicar en el rótulo de todos los planos dirección del proyecto de acuerdo a la relacionada en el recibo del impuesto predial, es decir, Carrera 14 17 12.
2. Indicar en rotulo de todos los planos plano el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA PARA EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN CINCO (5) PISOS CON SEMISÓTANO Y AZOTEA".
3. En localización omitir imagen satelital de localización, se recomienda dibujar contorno se manzanas del sector e identificar predio.
4. Indicar en el plano de localización e identificación del predio todos los linderos del predio (medidas) de acuerdo a los descritos en Escritura Pública y/o Certificado de Tradición.
5. Conservar nomenclatura vial en el plano de localización e identificación del predio.
6. Indicar norte en planos de localización e identificación del predio.
7. Aportar cuadro de áreas indicando área por modalidad, a construir por piso, por uso, área neta de cada uso y totales. Tener en cuenta que el achurado que se indique en planta debe corresponder al que se indique en cuadro de áreas ACHURADO, NO COLORES (se indican color para mostrar cómo se debe representar), adjunto modelo.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN					ÁREA M2
ÁREA DEL LOTE					
ÁREA LIBRE					
CONVENCIONES					
Descripción	Área a Demoler	Área Nueva a Construir (Residencial)	Área Nueva a Construir (Comercial)	Área Resultante	Área Neta de Uso.
ÁREA A CONSTRUIR SEMISÓTANO					
ÁREA A CONSTRUIR PISO 1					
ÁREA A CONSTRUIR PISO 2					
ÁREA A CONSTRUIR PISO 3					
ÁREA A CONSTRUIR PISO 4					





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

ÁREA A CONSTRUIR PISO 5					
ÁREA A CONSTRUIR AZOTEA					
AREA CONSTRUIDA TOTAL					

Nota 1: Rectificar si existe o no área libre por piso, de existir, tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso en cuadro de áreas.

Nota 2: Tener en cuenta que se toma como construido todo lo que está bajo cubierta.

Nota 3: Es importante que el cuadro de áreas que se indique en planos arquitectónicos contenga el área neta por uso, por piso y total debido a que con estas áreas se verificas el índice de construcción, número de ocupantes y se calcularán las áreas de equipamiento comunal privado "para el cálculo del área neta de uso dirigirse al Artículo 291. Área Neta del Uso. Del acuerdo 003 de 2021." Tener en cuenta que el área neta de uso para comercio C2 no supere los 400 m2, de lo contrario debe dar cumplimiento a lo indicado en el Artículo 324 del Del acuerdo 003 de 2021.

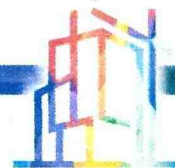
8. Una vez se defina el área neta de cada uso se verificará el cumplimiento a lo indicado en el artículo 274 del acuerdo 003 de 2021. El cual nos indica lo siguiente: "se deberá prever equipamiento comunal privado para vivienda multifamiliar, quince metros cuadrados (15 m2) por cada cien metros cuadrados (100 m2) de área neta del uso.

En todos los casos, del total de equipamiento comunal privado resultante se destinará como mínimo el 30% para zonas recreativas y de encuentro, el 15 % para servicios comunales y áreas administrativas; el porcentaje restante se destinará para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación internas requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

Nota: Especificar áreas y porcentajes en un cuadro aparte, de cada una de las zonas que se indican en el artículo, los porcentajes del proyecto no deben ser inferiores a los descritos en el artículo.

9. En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad del sector según la normativa y la edificabilidad del proyecto, "tener presente que la edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del sector". "ver modelo."

EDIFICABILIDAD									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Sector 11	0,60	3,50	8,00	200,00	10,00	5,00	3,00	1,00	1,50
Proyecto									
Notas:	1. En equipamientos sociales, la dimensión del antejardín deberá permitir la circulación y aglomeración de personas e integración al espacio público. 2. La edificabilidad en espacios públicos será determinada por el respectivo Plan Maestro.								



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

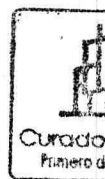
RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

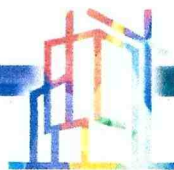
FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

- | | |
|--|--|
| | <p>3. Los equipamientos de escala vecinal y zonal no podrán tener retiros laterales menores a 1.5 m en tipología aislada.</p> <p>4. Los predios que se encuentren en vía arterial o colectora, deberán dejar un antejardín de 5 metros.</p> <p>5. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.</p> <p>6. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros desde el nivel de andén.</p> <p>9. Para edificaciones de más de 4 pisos en la modalidad de reactivación y redesarrollo se deberán asumir cargas de 0.04 m2 por cada m2 construido adicional.</p> |
|--|--|
10. Se debe dar cumplimiento a la Nota 9 de la UDP 5-03 la cual reza lo siguiente: "Para edificaciones de más de 4 pisos en la modalidad de reactivación y redesarrollo se deberán asumir cargas de 0.04 m2 por cada m2 construido adicional." Aportar documento que soporte el cumplimiento a la nota en mención.
11. Aportar planta arquitectónica donde se identifique mediante sombreados o achurados en texturas "no colores" y cuantificar en cuadro de áreas general, el área a demoler.
12. Una vez se defina el nombre del proyecto o tipo de solicitud se deben aportar las plantas correspondientes a cada piso e indicar correctamente el nombre de cada planta arquitectónica como a continuación se describen: planta arquitectónica de demolición, planta arquitectónica semisótano, planta arquitectónica piso 1, planta arquitectónica piso 2, planta arquitectónica piso 3, planta arquitectónica piso 4, planta arquitectónica piso 5, planta arquitectónica de azotea y planta arquitectónica de cubierta.
13. Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público (indicar, andenes y zonas verde si es del caso en ambos sentidos viales, conservar nomenclatura vial de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial).
14. Indicar en plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta claramente el contorno del predio objeto de la solicitud con sus respectivas medidas de linderos perimetrales "acotar los 4 lados" acorde con la escritura pública.
15. Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales proyectados acorde a los indicados en los planos estructurales.
16. Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y el nombre de todos los espacios internos tales como, circulación vehicular, rampa vehicular, escaleras, terraza "en piso 1", circulación peatonal, rampa peatonal, cuarto útil, Vestier, balcones en pisos y vacíos "en pisos superiores", hall de reparto, etc.
17. Indicar correctamente en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público.
Nota: Existen niveles diferentes en el mismo piso favor rectificar y corregir.
18. Indicar norte en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta.
19. Se debe presentar y/o indicar en la planta arquitectónica donde se presenta el local comercial por lo menos 1 baño para personas con movilidad reducida, con todas las dimensiones y elementos necesarios para el cumplimiento de las normas técnicas.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

20. Se debe presentar y/o indicar en la planta arquitectónica del primer piso rampas de acceso para personas con movilidad reducida con todas las dimensiones, porcentajes y elementos necesarios para el cumplimiento de las normas técnicas.
21. Indicar los niveles de las vías y ajustar niveles de la edificación (en plantas, cortes y fachadas) de acuerdo al plano 18G-DET (C) "altura de la cota base de construcción" el cual hace parte del decreto No. 0482 DE 2025 "Por medio del cual se incorporan al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Montería los resultados de los estudios detallados de riesgo realizados en el suelo urbano y se dictan otras disposiciones".

	COTAS DE NIVEL (PROYECTO)	COTAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR (MSNM)
Carrera 14	+0,16	14,55 (msnm)
Calle 17	+0,00	14,39 (msnm)
Relleno	+0,94	15,33 (msnm)

En plantas, cortes y fachadas se debe relacionar cota de nivel y seguido la cota sobre el nivel del mar, al interior de la edificación y con relación al espacio público.

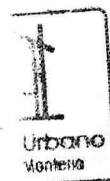
En cumplimiento a lo anterior se debe tener en cuenta que la rampa de acceso al semisótano debe garantizar antes la llegada a una altura de 15,33 msnm y luego bajar a este.

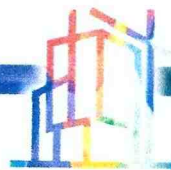
22. Con relación a los retiros frontales se debe dejar mínimo 5,00 m "libres" obre cada vía pública tomados desde el límite del predio hasta el muro o columna más sobresaliente, los retiros deben ser acotados en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. Tener en cuenta que, los retiros no deben ser inferiores al indicado en la edificabilidad del sector normativo. Las distancias de las cotas se deben indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.
23. Acotar voladizos las cotas deben ser tomada desde la línea de construcción sobre ambos frentes hacia la proyección de los voladizos. Tener en cuenta que no debe superar los 1,50 m según edificabilidad del sector normativo. Las distancias de las cotas se deben indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.
24. Con relación a los retiros laterales se debe dejar mínimo 1,00 m "libre" en ambos costados, tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente, de lo contrario se debe aportar acta de acuerdo con ambos vecinos laterales, Las distancias de las cotas que representen los retiros laterales se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad. "presenta adosamiento, en el lindero norte"

Nota 1: El acta debe autenticarse por el vecino firmante.

Nota 2: El acta de acuerdo con el vecino debe contener número de matrícula inmobiliaria, dirección del predio del vecino colindante y dirección de correspondencia del vecino, y el nombre de acuerdo a los datos relacionados en el formulario único nacional y planos.

25. Código Civil, Artículo 935. Especificaciones de las distancias entre construcciones No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

26. Indicar en las plantas arquitectónicas por piso la nomenclatura de todas las unidades privadas resultantes pendiente indicar local comercial 1, esto con el fin de que quede definida la nomenclatura de cada unidad privada para evitar inconvenientes en una futura solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal.
27. El proyecto debe contener la cuota de parqueaderos, del 2% destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Todas las cuotas de parqueaderos se debe presentar desde la línea de construcción hacia el interior de esta y debidamente acotadas, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 317- Dimensiones de estacionamientos del Acuerdo 003 de 2021, para automóviles, el ancho mínimo de un cupo será de 2,60 metros y un largo de 5,00 metros, las dimensiones de los estacionamientos destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida serán 3,80 metros de ancho por 5,00 metros de largo, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales, Las dimensiones mínimas de un cupo para motocicleta serán de 1,30 metros por 2,00 metros y Las dimensiones de cupos para Bicicletas tendrá como mínimo una dimensión de 1,20 por 1,80 metros.
28. En cuanto a las circulaciones "incluyendo rampas de acceso" de los parqueaderos debe dar cumplimiento a lo estipulado en el numeral 3 y parágrafo del mismo, del artículo 317 del acuerdo 003 de 2021.
29. Considerando que toda edificación debe cumplir con los parámetros mínimos para la protección contra incendios y la prevención de la vida de los ocupantes y usuarios, de acuerdo a la clasificación y el grupo de ocupación de la misma, se debe presentar en planos esquemáticos las plantas arquitectónicas por piso donde se muestre el cumplimiento de los títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, para lo cual es de suma importancia tener en cuenta la clasificación de la edificación e índice de ocupación para establecer el número de medios de evacuación, la capacidad de las salidas entre otros parámetros. No obstante, es responsabilidad del solicitante el cumplimiento de la totalidad de la norma contenida en el presente Título. Tener en cuenta lo siguiente: suficiente detalle, la localización, construcción, tamaño y tipo de todas las salidas, además de las disposiciones de pasillos, corredores y pasadizos relacionados con las mismas.



SALIDAS Y ESCALERAS POR USOS PARA OBRA NUEVA SEGÚN NSR10. Decretos 926/10, 092/11, 340/12 y Conceptos de la Comisión Asesora del Régimen de Construcción Sismo Resistente									
Comité AIS - Títulos J-K					Enero 31 de 2013				
USO	Carga ocupación K.3.3.2 m ² /pers	Límite NSR10	Condiciones	ESCALERAS NO PROTEGIDAS (Sin puerta cortafuego) o ACCESOS A SALIDAS		ESCALERAS PROTEGIDAS (Con puerta cortafuego, puede tener todos abiertos Ver K.3.3.4.2) o SALIDAS			
				1	2	1	2	3	4
M Mixto	Según la ocupación de cada área de acuerdo al uso específica K.3.6.5	K.3.16	Altura	NO PERMITIDO		Según uso cada área		Según uso cada área	
			Área-personas			<= 100 personas por piso		<= 500 personas piso	
			Dist. sin R/A			< 30m NO PERMITIDO		< 30m NO PERMITIDO	
			Dist. con R/A			< 45m recorrido ver J.4.3.6.1		< 45m recorrido ver J.4.3.6.1	

- Se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.
- Se debe dar cumplimiento al artículo K.3.4.2 y a la tabla K.3.4.1 en relación al número de salidas.
- Los medios de evacuación deben ser herméticos con puerta corta fuego.
- Las puertas de las salidas de los medios de evacuación deben abrir en el mismo sentido de la evacuación.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primera de Montería

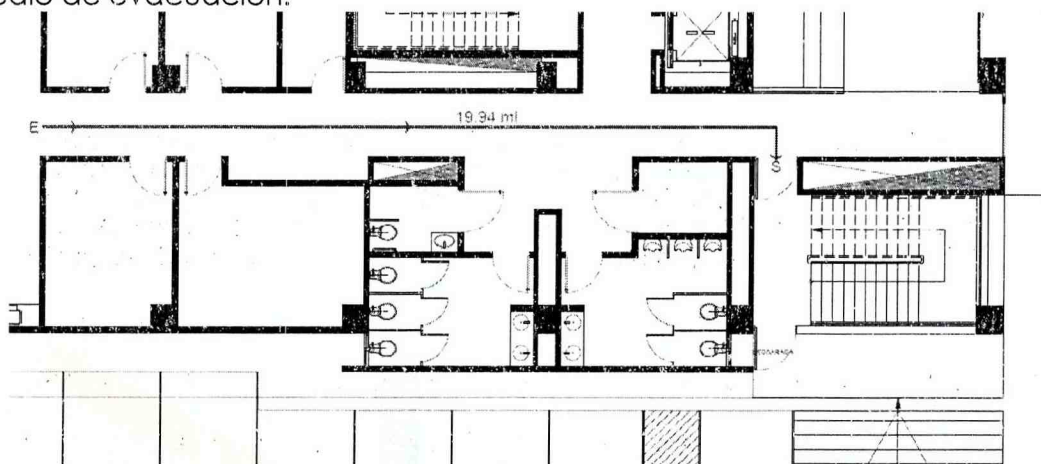
RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

- o Los medios de evacuación deben contar con salida directa a vía o espacio público abierto.
- o Presentar convenciones en plano donde se evidencie el recorrido y distancia hacia el medio de evacuación.



Ejemplo de plano de esquema.

- o Se debe dar cumplimiento también a lo descrito en el artículo K.3.8.3.3 del título K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en cual reza lo siguiente: "Ancho mínimo — Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas, deben tener ancho mínimo de 1.20 m; cuando la carga de ocupación sea inferior a 50, dicho ancho mínimo puede reducirse a 900 mm. Las escaleras en el interior de las viviendas deberán tener un ancho mínimo de 90 cm. Las escaleras de uso público deberán tener un ancho mínimo de 120 cm. Si la separación de los pasamanos a la pared supera 50 mm, el ancho de la escalera debe incrementarse en igual magnitud. En edificaciones residenciales unifamiliares sin límite de pisos, o en escaleras privadas interiores de apartamentos, el ancho mínimo permisible es de 750 mm." Cabe resaltar que el ancho debe ser totalmente libre para la circulación.
 - o Indicar en plantas arquitectónicas por piso de los esquemas donde se indican las evacuaciones, el sistema de rociadores que se implementara en la edificación. Los planos de las instalaciones no son necesarios, solo lo solicitado.
30. Indicar en cortes el nombre de todos los espacios internos y espacio público, acorde a los que se describan de manera definitiva en las plantas arquitectónicas por piso "tener presente que tal y como se indiquen los espacios en las plantas así se deben indicar en los cortes" Indicar ejes y elementos estructurales proyectados de acuerdo a los relacionados de manera definitiva en las plantas arquitectónicas y plantas estructurales.
31. Identificar todas las fachadas por su orientación "Fachada norte, sur, este u oeste" indicar correctamente niveles por piso que correspondan con los indicados en plantas y cortes.
Nota: favor indicar solo los niveles de cada placa que correspondan con los relacionados en los cortes.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

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

Notas Importantes a tener en cuenta para la entrega de correcciones:

1. Tener presente al momento de aportar las correcciones, todos los planos, costes y fachadas deben estar impresos a la misma escala que coincida con la indicada en rotulo, debidamente firmados (a puño y letra) por el Arquitecto Proyectista firmante en el Formulario Único Nacional.
2. Anexar archivo de planos en Auto-Cad, en medio magnético "CD" del proyecto para confirmar áreas.
3. Una vez aprobado el proyecto aportar un (1) juego original y una vez sellados y firmados por el curador el responsable de la solicitud asumirá el costo de un (1) juego de copias adicionales de los planos impresos del proyecto arquitectónico.
4. todos los planos deben estar **impresos en monocromático "BLANCO Y NEGRO"**.

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES:

1. El informe geotécnico relaciona un título para edificación de cuatro (4) pisos. Existe incoherencia en relación a la solicitud para licencia de construcción, la cual indica seis (6) niveles. Corregir.
2. El estudio de suelos no presenta una dirección exacta del predio donde se implementará el proyecto.
3. En el aparte 5, del estudio de suelos se indica que la exploración de campo consistió en dos (2) sondeos, lo cual no está acorde con lo establecido en el Título H de la NSR/10. Algo similar sucede con la profundidad de perforación. Se debe tener en cuenta que, en la configuración arquitectónica, se proyecta un sótano a una profundidad de más de 2.0m. Verificar.
4. En nivel de desplante que sugiere el informe de suelos, debe ser verificado, dado que el sótano tiene una profundidad de más de 2.0m.
5. La memoria de cálculo no registra una dirección exacta del predio donde se implementará el proyecto. La introducción en la memoria de cálculo no pertenece a este proyecto en estudio.
6. Se anexa una imagen tridimensional donde se observa una edificación de sis (6) pisos con un sótano, lo cual no está acorde con el planteamiento arquitectónico.
7. La memoria de cálculo relaciona un perfil de suelo D. existe incoherencia.
8. El espectro sísmico de diseño que muestra la memoria de cálculo no corresponde a un perfil de suelos D.
9. Se anexa una tabla de datos incompleta en la memoria de cálculo, además, relaciona una edificación para cuatro (4) pisos. Lo anterior corresponde al análisis de elementos no estructurales.
10. La geometría que se anexa para el análisis de escalera, no concuerda con el planteado en el proyecto arquitectónico. Verificar. No se debe anexar geometría típica para escalera. El diseño estructural de la escalera debe coincidir con la geometría planteada en el diseño arquitectónico.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

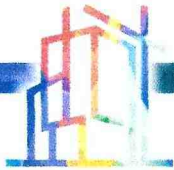
FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

11. En la memoria de cálculo se anexan unas imágenes de losa que no tienen identificación ni nomenclatura, no se sabe a qué pertenece ni que información abarca. Para el análisis estructural de losa, se debe anexar un procedimiento matemático donde se implementen los resultados arrojados por el software y que permita determinar si el espesor y el refuerzo son satisfactorios.
12. En el análisis de losa se anexa una información de datos que no son entendibles, dentro de la memoria de cálculo.
13. Las solicitudes que se observan en los resultados arrojados por el software, no concuerdan con el análisis previo de cargas. Se debe anexar una imagen de introducción de cargas al software para cada uno de los niveles de piso. Se debe tener en cuenta las cargas sobrepuestas a la losa de cimentación, no solamente las que se transfieren por las columnas de los pisos superiores.
14. El cálculo del factor R, es de trascendencia importancia para el análisis estructural de una edificación, porque de él depende que tan dúctil es la estructura. Por la razón anterior, es necesario realizar el cálculo de las irregularidades de la estructura. En la memoria de cálculo no se anexa el análisis para determinar las irregularidades de la estructura.
15. Se debe anexar la aplicación de lo que relaciona el A.3.6.13 de la NSR/10.
16. En el resultado que arroja el software se observa un análisis sísmico con un perfil de suelos D. Existe incoherencia.
17. No se hace la corrección para el factor en el cortante basal. De acuerdo a lo que arroja el software.
18. En el análisis para el muro de sótano, los datos tomados no coinciden con los sugeridos en el informe de suelos. Corregir.
19. No se anexa análisis ni diseño para los elementos de cubierta.
20. No se observa en la memoria de cálculo lo que relaciona el C.21.3.6.2 de la NSR/10.
21. En los planos estructurales no se cumple lo que establece en C.21.3.4.2 de la NSR/10.
22. En el despiece de columnas se observa que los traslapes se encuentran en los extremos, lo cual no está acorde con lo establecido en la NSR/10. El traslapo debe ser en el centro de la luz de la columna.
23. Las especificaciones técnicas que muestran los planos estructurales, no concuerdan con los sugeridos en el estudio de suelos.
24. En los planos estructurales no se observa con claridad el refuerzo para las losas de entre piso. Se debe presentar corte de la losa con su respectivo refuerzo y traslapes.
25. En los planos estructurales deben presentar detalles de anclajes para ventanas, de acuerdo a lo establecido el Título K.4 de la NSR/10.

SEXTO: Por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO**, solicitado mediante radicado No.23001-1-26-0021, 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



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 200-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO, CON RADICADO 23001-1-26-0021 DEL 06 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 01/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

10 JUL 2026

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISITICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS EN SEIS (6) PISOS CON SEMI-SOTANO**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

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

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

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

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.

ARTICULO QUINTO: Cancélese la radicación No. **23001-1-26-0021** del 06 de febrero de 2026, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, el primer (01) día del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Angela Valdez Villarreal / Revisor Arquitectónico. *LV.*

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. *[Firma]*
Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. *[Firma]*

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *[Firma]*