



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 208-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 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: CESAR HERNANDO BARRERA SANCHEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. **72.218.935**, en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCTORA CONCRETAR S.A.S.**, identificada con Nit. **900499472-1**, Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA**, en el predio identificado con nomenclatura urbana **K 17 41 450 LOTE 2B** urbanización Bilbao de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0705-0963-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-191051** 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."

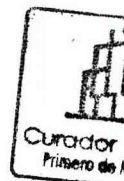
TERCERO: El inciso segundo del Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto de la referencia, dispone: "Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro 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".

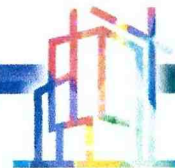
CUARTO: Dentro de la solicitud en cuestión, el solicitante no solicitó prórroga para subsanar las observaciones.

QUINTO: Una vez se agotó el plazo, este despacho evidenció que no se subsanaron las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes **TODAS** las observaciones del acta, las cuales son:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. En el formulario único nacional no se debió marcar otras actuaciones ni indicar aprobación de piscinas ya que este no aplica en este proyecto, favor corregir.
2. Al momento de aportar impresa la respuesta a las observaciones tener en cuenta que todos los documentos "estudios de suelos, memorias de cálculo, memorial de revisión estructural"





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 208-2026, 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 LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

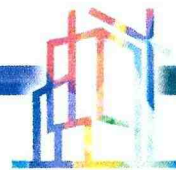
30 JUL 2026

- independiente si es del caso" y planos estructurales y arquitectónicos con los datos y firmas a puño y letra de los profesionales correspondientes.
- Los documentos que contengan fotografías se deben presentar impresos a color. Tener en cuenta también que todos los documentos deben ser anexados con sus portadas donde se indiquen los datos del proyecto y dirección de acuerdo al predial.
 - Indicar firma a puño y letra del Ingeniero Civil responsable de los diseños estructurales y del Ingeniero Civil responsable de la revisión independiente en todos los planos y memoria de cálculo.
 - Teniendo en cuenta que el ingeniero civil encargado del estudio de suelo es distinto al diseñador estructural, se debe incluir una casilla dentro del rótulo en el plano de cimiento con nombres y apellidos completos y número de matrícula profesional del Ingeniero Civil Geotecnista para la firma a puño y letra del mismo. Indicar que el profesional firma como ingeniero civil Geotecnista.
 - 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.
 - 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 planos, memoria y estudio de suelo.



OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

- Favor imprimir planos a escala indicada en rotulo, tener en cuenta que al medir con el escalímetro la distancia debe corresponder con la cota que se indica en texto.
- Indicar en rotulo de todos los planos plano el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA."
- En la planta del piso donde se indica planta de cubierta, se debe indicar planta de azotea y en la planta donde se indica planta de tanques, se debe indicar planta de cubierta.
- Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales proyectados que correspondan a los indicados en los planos estructurales definitivos.
- Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y el nombre de todos los espacios internos tales como, escaleras, ascensores, circulación vehicular, rampa vehicular y peatonal, vacíos "en pisos superiores", hall de reparto o pasillos, hall de alcobas, zona o área de recreación, etc.
- Todas las cuotas de parqueaderos se debe presentar 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, co



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primerio de Montería

RESOLUCIÓN No. 208-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 JUL 2026

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.

7. 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. Favor acotar correctamente ancho "libre" de las circulaciones.
8. 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.
9. Indicar correctamente en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público, tener en cuenta que en los pisos tipo se deben especificar los niveles por cada piso y también se debe presentar el espacio público. Nota importante: Las líneas que representen el espacio público del segundo piso en adelante se deben indicar tenues con el fin de no generar confusión con los espacios internos.
10. Los baños para personas con movilidad reducida deben tener un espacio libre interior de al menos para giro de silla de ruedas de 1,50 m se recomienda indicar "especificar en plano" una de las barras de apoyo abatible, la otra si debe quedar fijas, se recomienda también que la puerta del baño del local 1 abra y repose hacia la pared.
11. Indicar correctamente 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 17 BIS	+0,00	11,80 (msnm)
Carrera 17 A	+0,36	12,16 (msnm)
Relleno	+0,60	12,40 (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.

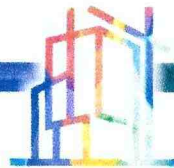
En cumplimiento a lo anterior se debe tener en cuenta que la rampa de acceso al semisótano debe garantizar antes la llegada a una altura de 12,40 msnm y luego bajar a este.

12. Se debe presentar un cuadro de áreas general donde se identifique, áreas por uso y por piso áreas tales como: lotes, construcción por piso, construcción total, área neta por uso y área libre. "ver modelo de cuadro de áreas anexo."

Nota 1. Tener en cuenta que se toma como construido todo lo que está bajo cubierta.

Nota 2: Tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso en el caso de que exista y total libre.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 208-2026, 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 LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 JUL 2026

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 verifica 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."

CUADRO GENERAL DE AREAS					
AREA DEL LOTE	1.720,00				
AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL					
DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN (M2)		ÁREAS LIBRES (M2)	AREA NETA DE USO	
	RESIDENCIAL	COMERCIAL		RESIDENCIAL	COMERCIAL
SEMISOTANO					
PISO1					
PISO2					
PISO3					
PISO4					
PISO5					
PISO6					
PISO7					
PISO8					
PISO9					
LOSA TECNICA (AZOTEA)					
SUBTOTALES					

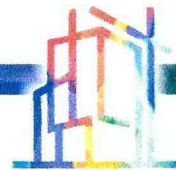
13. Una vez se defina el área neta de cada uso se verificará el cumplimiento a lo indicado en el artículo 274 del acuerdo 003 de 2021. El cual nos indica lo siguiente: "se deberá prever equipamiento comunal privado para vivienda multifamiliar, quince metros cuadrados (15 m2) por cada cien metros cuadrados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

14. En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad del sector para multifamiliar 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 RESOLUCIÓN No. 295-2019									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladiz o Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Multifamiliar	0,6	3,0	10	800,00	20,00	5,0	5,0	2,5	2,0
Proyecto	X,X	X,X	9	1.720,00	23,40 / 24,54	5,00 / 5,00	Nota 1	2,50 / 0,00	2,0



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primera de Montería

RESOLUCIÓN No. 208-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 JUL 2026

								Nota 2	
Notas:	Nota 1: El retiro posterior no aplica ya que el predio tiene dos (2) frentes. Nota 2: Se anexa acta de acuerdo entre vecinos y certificado de libertad y tradición.								

15. Con relación los retiros frontales se deben dejar mínimo 5,00 m "libres" tomados desde el límite del predio sobre cada vía hasta el muro más sobresaliente, escalón de arranque de escalera de acceso al predio 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 a lo 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.

Nota: No se permiten parqueaderos ni construcción de tanque de almacenamiento de agua sobre la franja de los retiros frontales favor omitir.

16. 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 2,00 m 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.

17. Con relación a los retiros laterales se debe dejar mínimo 2,50 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.

Nota 1: Las actas deben autenticarse por cada vecino firmante.

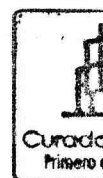
Nota 2: El acta de acuerdo con el vecino debe contener número de matrícula inmobiliaria, dirección del predio del vecino colindante y dirección de correspondencia del vecino, de acuerdo a los datos relacionados en el formulario único nacional.

Nota 3: En caso de presentar acta se debe indicar una nota en el cuadro de edificabilidad "ver modelo" seguido de las distancias que se relacionen como retiro así sea 0,00 y agregar el siguiente párrafo "Nota 2: se anexa acta de acuerdo entre vecinos"

18. Indicar solo la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción en las plantas arquitectónicas por piso, planta de cubierta y corte longitudinal del proyecto, favor omitir el resto ya que pueden generar confusión.

19. Indicar correctamente proyección de placa en los pisos inferiores, de igual manera se debe presentar correctamente en los pisos superiores placas que cubran los pisos inferiores.

20. 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 del título 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 numero salidas 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.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

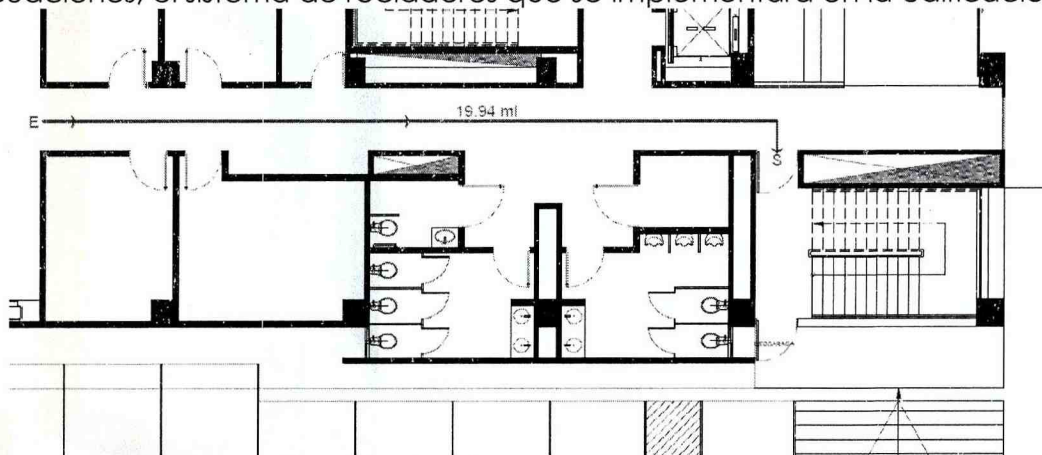
RESOLUCIÓN No. 208-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 JUL 2026

- o Se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.
- o Los medios de evacuación deben ser herméticos con puerta corta fuego.
- o Las puertas de las salidas de los medios de evacuación deben abrir en el mismo sentido de la evacuación.
- 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.
- 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.

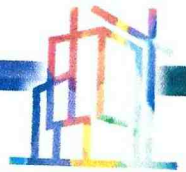


Ejemplo de plano de esquema.

- o "La siguiente es la definición presentada en el reglamento NSR10 para edificio de gran altura como está definido en K.3.1.3. Edificio de gran altura - Edificio con una planta habitable que está a más de 28 metros (medidos verticalmente hasta la cara superior de la placa del nivel habitable servido) por encima del nivel de la calle. Si la cubierta no tiene un uso se cuenta hasta el piso anterior, si la cubierta tiene un uso como terraza privada o comunal debe medirse hasta dicho nivel de cubierta".

Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

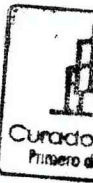
RESOLUCIÓN No. 208-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 JUL 2026

21. Indicar en todas las fachadas del proyecto, cota de la altura total de la edificación, tener presente que la cota de la altura general debe corresponder con la que se relacione en cortes y niveles por piso en cumplimiento a lo descrito en la observación No. 14.
22. 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 cota de la altura total de la edificación tomada desde el nivel de piso hasta el punto más alto de la edificación, indicar niveles por piso en cumplimiento a lo descrito en la observación No. 14.
23. 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.

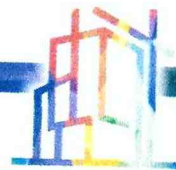


Notas Importantes a tener en cuenta para la entrega de correcciones:

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 ocho (8) pisos. Existe incoherencia en relación a la solicitud para licencia de construcción, la cual indica nueve (9) 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 tres (3) sondeos, lo cual no está acorde con lo establecido en el Título H de la NSR/10.
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. El registro fotográfico no es claro para las perforaciones ni para la toma de muestras. En cada perforación se debe colocar la coordenada respectiva con una evidencia fotográfica. No se observan las muestras tomadas en una evidencia fotográfica.
6. El informe geotécnico debe ser presentado en un texto poli cromático dado que no es posible realizar una lectura de varias informaciones que se anexan en tablas de datos.
7. Los ensayos de clasificación del suelo anexo no presentan una dirección del predio donde se implementará el proyecto. La localización de estos informes presenta un nombre que no coincide con el predio de la solicitud.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 208-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

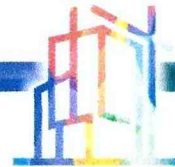
FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 JUL 2026

8. La memoria de cálculo no registra una dirección exacta del predio donde se implementará el proyecto.
9. La memoria de cálculo relaciona un perfil de suelo D. existe incoherencia.
10. El espectro sísmico de diseño que muestra la memoria de cálculo corresponde a un perfil de suelos D y un tipo de importancia II. Verificar.
11. 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.
12. 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.
13. En el análisis de losa se anexa una información de datos que no son entendibles, dentro de la memoria de cálculo.
14. 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.
15. 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.
16. Se debe anexar la aplicación de lo que relaciona el A.3.6.13 de la NSR/10.
17. En el resultado que arroja el software se observa un análisis sísmico con un perfil de suelos D. Existe incoherencia.
18. No se presenta análisis para el muro de sótano, los datos tomados deben coincidir con los sugeridos en el informe de suelos.
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.
26. La memoria de cálculo debe presentarse en un texto poli cromático de tal forma que se pueda hacer una lectura precisa de la información.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 208-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 JUL 2026

27. La edificación no cumple con los parámetros de derivas.
28. Se observan resultados anexos en la memoria de calculo que no se está cumpliendo con el análisis. Verificar.
29. Se debe presentar un análisis matemático para determinar si los pilotes seleccionados cumplen con los parámetros de diseño sísmico de acuerdo al análisis previo. Se debe anexar una tabla con información poli cromática donde se observen los esfuerzos en cada pilote. Algo similar se debe hacer para la losa de cimentación, verificar si el espesor es suficiente y determinar el refuerzo respectivo.
30. Se debe hacer un análisis previo de las solicitudes para la piscina, dado que esta se encuentra en piso tres de la edificación. La estructura piscina debe cumplir con los parámetros de fuerzas impulsivas y convectivas. Se debe mostrar la aplicación de las reacciones dada por esta estructura sobre la estructura aporticada de la edificación.
31. Se anexan detalles constructivos para los elementos no estructurales los cuales son esquemáticos. Los detalles constructivos para los elementos no estructurales deben corresponder a los que establece la distribución arquitectónica en cada piso. Se debe tener claro que el análisis para los elementos no estructurales varía en cada piso, desde el primer nivel hasta el nivel noveno, tal como lo muestra el plano de corte arquitectónico. En la memoria de cálculo se observa una hoja de cálculo para los elementos no estructurales en la que se muestra una columna con un nivel máximo 17, ¿a qué se refiere esa información?
32. Se debe justificar el valor que asume cada parte de la cimentación, se dice que los pilotes toman el 60% y la placa toma el 40%. De donde se obtiene esta información.
33. Para el análisis y diseño de los pilotes, se anexa una información como resultado, pero esta información no se sabe a qué estudio pertenece, no tiene un encabezado, nombre, dirección del proyecto. No existe una identificación a qué tipo de proyecto corresponde. El resultado no muestra las solicitudes a que es sometido el elemento, carga axial, cortante, momento.

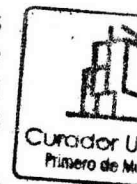
SEXTO: Por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA**, solicitado mediante radicado No.23001-1-26-0022, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

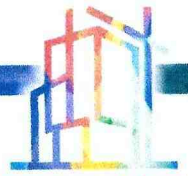
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TECNICA**, 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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 208-2026, 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 LOCALES COMERCIALES EN NUEVE (9) PISOS CON SEMISOTANO Y LOSA TÉCNICA, CON RADICADO 23001-1-26-0022 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 07/07/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

30 JUL 2026

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.

ARTÍCULO QUINTO: Cancélese la radicación No. **23001-1-26-0022** del 17 de febrero de 2026, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los siete (07) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Ángela Valdéz Villarreal / Revisor Arquitectónico. *LAV.*

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. *MP.*
Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. *RRL*

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. *LDR*