



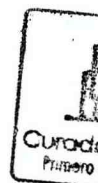
Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 245-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0084 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 14 AGO 2026

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA (P), 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, RESOLUCIÓN 0601 DE 2026 DE LA ALCALDIA DE MONTERÍA Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.



CONSIDERANDO:

PRIMERO: JULIO CESAR BENITEZ DORIA, identificado con cédula de ciudadanía No. **10773574**, actuando en calidad de apoderado especial de **KENIA MARCELA RAMOS ROJAS** identificada con cedula de ciudadanía No. **1.069.476.042**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **C 49 18A 53** urbanización Rosendo Garces, de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-1123-0030-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-183524** 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: Una vez se agotó ese plazo del acta de observaciones, este despacho evidenció que el señor JULIO CESAR BENITEZ DORIA no solicitó prorroga o ampliación del plazo, por un término adicional de quince (15) días hábiles, la respuesta aportada no fue suficiente para subsanar todas las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes sin atender las siguientes:

1. Observación jurídica No. 3

El director de la construcción debe aportar experiencia mínima de tres años en construcción bajo la supervisión de un profesional facultado para tal fin contados desde la



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primeto de Montería

RESOLUCIÓN No. 245-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0084 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

14 AGO 2026

fecha de expedición de la tarjeta, en este caso se pide porque la experiencia aportada tiene fecha de inicio antes del grado.

Respuesta: Para atender esta observación se presentó documentación y firma de un nuevo profesional que quedaría como director de la construcción, pero al momento de verificar la información de experiencia solo se le validaron 31 meses puesto que una de las certificaciones aportadas no cumple con las exigencias del Artículo 34 de la ley 400 de 1997.



OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. Observación Arquitectónica No. 5

Indicar en cada una de las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta, distancia entre ejes de acuerdo a lo indicado en planos estructurales. Corregir nombre "BBQ" está mal escrito en planta arquitectónica.

Respuesta: no se indico la cota de distancia entre los ejes A-B y B-C, en ninguna de las plantas arquitectónicas.

2. Observación Arquitectónica No. 8

En planta de segundo piso y planta de cubierta se debe proyectar el piso 1 en una línea de dibujo más tenue con respecto al resto del dibujo, mantener nombres, niveles de piso y anexar cotas de metros sobre el nivel del mar.

Respuesta: en planta de segundo piso se indica la proyección del piso uno en la misma intensidad de línea del resto del dibujo. Debía indicarse en una línea mas tenue.

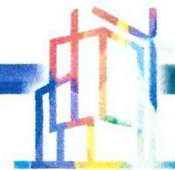
3. Observación Arquitectónica No. 14

Ajustar cuadro de áreas, teniendo en cuenta que se debe tomar como construido todo lo cubierto. El cuadro de área contiene área libre en piso 2 por lo cual adjunto modelo de cómo debe presentarse.

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

Nota: el área libre de piso 2, obedece a las dos cámaras de aire de piso 2 (Entre baño de la alcoba principal y vestier de la alcoba 2 y el que se encuentra entre el baño de la alcoba 3 y escalera).

Respuesta: Las áreas indicadas en cuadro de áreas, no corresponden con lo verificado en medio magnético. Teniendo en cuenta que se debe tomar como construido todo lo que se encuentra bajo cubierta, al calcular las áreas de construcción correctas por piso, se evidencia que el proyecto supera el índice de ocupación establecido por la norma.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 245-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0084 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

14 AGO 2026

4. Observación Arquitectónica No. 15

Una vez ajustado el proyecto se verificará que las áreas en medio magnético correspondan a las indicadas en cuadro de áreas.

Respuesta: una vez revisadas las áreas construidas en planos digitales se evidencia que las áreas construidas por piso son mayores a las indicadas en cuadro.

5. Observación Arquitectónica No. 18

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 RESOLUCIÓN No. 0456-2020									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Sector	0,70	1,50	2	96,00	7,00	1,50	2,00	Nota 1	1,50
Proyecto									
Notas:	Nota 1: No se exige, pero si se deja no será menos a 0,80 m libre.								

Nota 1: Aportar la tabla tal como se indica y llenar los espacios en blanco con los datos del proyecto.

Respuesta: El proyecto no cumple con lo indicado en el cuadro de edificabilidad. El índice de ocupación se encuentra por encima de lo permitido, no se están calculando de manera correcta las áreas.

17. Observación Arquitectónica No. 18

En cuanto al retiro lateral en la casilla correspondiente, se debe indicar 0,00/0,00 (NOTA 1).

Respuesta: no se indicó "nota 1" en la casilla correspondiente, solo se indicaron las medidas.

18. Observación Arquitectónica No. 19

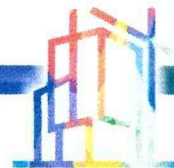
Con relación al retiro posterior indicar cota desde el límite del predio hacia el muro interior, la cota se debe indicar en la celda correspondiente "retiro posterior" en los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

Respuesta: en planta de cubierta no se indico la cota de retiro posterior.

19. Observación Arquitectónica No. 20

Ajustar el diseño de acuerdo a la edificabilidad permitida, tener en cuenta que el proyecto debe cumplir con el índice de ocupación e índice de construcción permitido por la norma. Una vez ajustado el proyecto y cuadro de áreas, se deberá indicar datos de índice de ocupación e índice de construcción en tabla de edificabilidad.

Respuesta: No se ajusto el proyecto, la edificación continúa superando el área de construcción de primer piso, por tanto, no cumple con el índice de ocupación. Los datos indicados en cuadro de edificabilidad con respecto al índice de ocupación están errados.



RESOLUCIÓN No. 245-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0084 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

14 AGO 2026

20. Observación Arquitectónica No. 25

Aportar fachada posterior, vista desde el interior de muro. Una vez realizados los ajustes del proyecto, 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, cotas parciales, niveles por piso y cotas de metros sobre el nivel del mar.

Respuesta: en fachada posterior no se dibujo ventana de alcoba 2 en piso 1, no se indico nivel de piso N+ 0,80. Existe inconsistencia en las cotas entre ejes, tanto en fachada posterior como en fachada frontal.

21. Observación Arquitectónica No. 26

Una vez se hagan los ajustes del proyecto "plantas, cortes y fachadas" y cuadro de áreas este se debe ver reflejado también en lo estructural y debe ser sometido a revisión estructural.

Respuesta: el proyecto no cumplió con todas las observaciones indicadas en el acta, quedo pendiente subsanar varios puntos por tanto esta observación tampoco estaría subsanada.

QUINTO: 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 UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-26-0084**, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

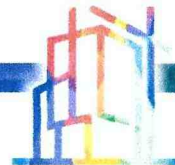
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS**, 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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 245-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-26-0084 DE FECHA 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

14 AGO 2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 04/08/2026

FECHA DE EJECUTORIA

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. **23001-1-26-0084** del 20 de marzo de 2026, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los cuatro (04) días del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería (P)

Redactó: Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico. 

Revisó: María Antonia Pérez Camaño / Revisor Jurídico. 

Aprobó: Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica. 