RESOLUCIÓN No.247-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-26-0023 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 01 SEP 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 RAFAEL TORDECILLA PAYARES, identificado con cedula de ciudadanía No. **6875741**, quien figura como titular del dominio, ha solicitado **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO**, en el predio con nomenclatura urbana **CALLE 32 11 26** barrio El Eden de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-02-00-00-0073-0002-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-14841** 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 11 de junio 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. **00001492** y notificada en debida forma al señor Julio Rafael Tordecilla Payares, a través del correo electrónico juliotordecillap@hotmail.com.

RESOLUCIÓN No.247-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-26-0023 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 01 SEP 2026

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 25 de junio de 2026, **los cuales se vencían el día 17 de julio de 2026**, Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que la respuesta aportada no fue suficiente para subsanar todas las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes sin atender las siguientes:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. **Observación General No.5**
   Tener en cuenta que el área de construcción descrita en el peritaje técnico debe corresponder con el área total de construcción definitiva descrita en el cuadro de áreas relacionado en los planos arquitectónicos. Cualquier cambio realizado en planos deberá verse reflejado en peritaje técnico.
   Respuesta: *No se aportó nuevo peritaje técnico con el área de construcción que se indica en el cuadro de áreas de los últimos planos arquitectónicos aportados.*

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. **Observación Arquitectónica No.4**
   En localización omitir imágenes satelitales de localización *la información no es legible al momento de sacar copias de los planos*, se recomienda dibujar contorno de manzanas del sector, indicar predio con sus respectivos linderos (las cuatro medidas del predio) de acuerdo a los descritos en la Escritura pública, indicar nomenclatura de vías del sector y norte.
   Respuesta: *en el plano ubicación, no son legibles los linderos del predio.*

2. **Observación Arquitectónica No.6**
   PARA RECONOCIMIENTO DE OBRA:
   - Omitir colores solidos en plantas arquitectónicas. Se debe presentar planimetría completa de la edificación existente es decir planta arquitectónica, planta de cubierta, por lo menos un corte longitudinal y fachada.
     Respuesta:
     - *la fachada presentada como "fachada actual calle 32", no coincide con el registro fotográfico aportado en peritaje técnico, se presentan elementos que no se ven en la foto las ventanas y el remate superior de la fachada (voladizo) se presentan desproporcionadas de acuerdo a fotos.*
     - *En cortes se presenta una especia de muro lateral que no se observa en el registro fotográfico aportado, ni en la planta arquitectónica existente.*

   - Ajustar cuadro de áreas de acuerdo a escritura pública el área del predio es 279,72m2. Igualmente, se deberá ajustar el área de construcción teniendo en

cuenta que se debe tomar como construido todo lo que se encuentre bajo cubierta. Adjunto modelo de cuadro de áreas.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREAS M2
ÁREA DEL LOTE	279,72
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
ÁREA TOTAL LIBRE	

Nota: una vez aportada la planta de cubierta se verificará que el área indicada en plano coincida con planta de cubierta.
Respuesta: *no se aporto plano digital por tanto no es posible verificar si las áreas indicas en cuadro coinciden con planimetría.*

- Ajustar medidas totales del predio de acuerdo a las indicadas en escritura pública. La medida norte no corresponde, se recomienda unificar las cotas e indicar todas las medidas con dos decimales para una mejor interpretación del plano.
Respuesta: *en planta actual de primer piso se indico errada la cota norte, en planta propuesta de cubiertas se indicó errada la cota este y oeste. No se unificaron los decimales en las cotas.*

- Corregir uso "Garaje", enumerar cada una de las alcobas y baño por ejemplo "alcoba 1, alcoba 2 y alcoba 3" respectivamente. Indicar nombres de los espacios de forma clara y precisa, especificar a que hace referencia "C. DIARIO".
Respuesta: *no se enumeraron los baños en consecutivo como se indica en la observación.*

- Indicar en la planta arquitectónica y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público, indicar línea de corte longitudinal y norte.
Respuesta: *no se indicaron todos los niveles de piso, quedo pendiente indicar nivel de piso en patio, retiro existente, en planta de cubierta se indica nivel N+0,30 lo cual esta errado ya que obedece al nivel de piso indicado en planta. Se indico errado el titulo de la planta de cubierta.*

- Aportar un corte longitudinal, indicar el nombre de todos los espacios internos, espacio público, acorde a los descritos en las plantas arquitectónicas por piso, 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 niveles por piso, ejes y elementos estructurales proyectados.
Respuesta: *el corte presentado contiene elementos que no se observan en planta como el muro lateral sobre la terraza, no se indicaron los usos "anden". No se indicaron ejes ni elementos estructurales proyectados. El acceso a la*

RESOLUCIÓN No.247-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-26-0023 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 01 SEP 2026

alcoba 1 no debería verse cortado como un muro, se debería ver cortada la puerta de acceso a la alcoba 3. En el corte longitudinal de la propuesta no se dibuja cortada la puerta que da al patio, indicar de manera completa "alcoba principal" para que corresponda con lo indicado en planta arquitectónica.

- Aportar fachada de la edificación existente e 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.
  Respuesta: *la fachada presentada no coincide con plano arquitectónico ni con el registro fotográfico aportado en peritaje técnico, se presentan elementos que no se ven en la foto las ventanas y el remate superior de la fachada (voladizo) se presentan desproporcionadas de acuerdo a fotos.*

3. **Observación Arquitectónica No.7**
   Aportar una planta de achurados en la edificación existente, donde se especifique áreas a MODIFICAR y AMPLIAR. Tener en cuenta que, de mantener el diseño de la oficina independiente a la vivienda, también se deberá agregar la modalidad de ADECUACION.
   Respuesta: *no se anexo una planta de achurados donde se identifiquen las modalidades de licencia de construcción, dentro de la planta existente solo se indico la ampliación, pero no se esta identificando las áreas a modificar.*

4. **Observación Arquitectónica No.8**
   PARA LA PROPUESTA O EDIFICACION RESULTANTE:
   - Relacionar la planta arquitectónica y planta de cubierta con el espacio público, indicar nomenclatura vial de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial, es decir "CALLE 32". Todo lo que se encuentra por fuera de la línea de propiedad deberá presentarse en una línea de dibujo más tenue con respecto al resto del dibujo.
     Respuesta: *no existe diferencia entre las líneas de dibujo con la proyección del piso 1, en la planta de cubierta de propuesta se encuentran unas líneas sueltas de gran grosor.*

   - Indicar en la planta arquitectónica y planta de cubierta las cuatro medidas totales del predio de acuerdo a escritura pública.
     Respuesta: *las medidas este y oeste se encuentran erradas en "planta propuesta de cubiertas".*

   - Indicar en la planta arquitectónica y planta de cubierta los ejes y elementos estructurales proyectados.

RESOLUCIÓN No.247-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-26-0023 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 01 SEP 2026

Respuesta: *no se anexaron planos estructurales o de elementos no estructurales que contengan ejes y distancias. Por tanto, no es posible identificar si los ejes indicados en planta son correctos.*

- 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)
Vía Publica	+0,00	14,11 (msnm)
cota mínima de construcción	+0,84	14,95 (msnm)

Nota: Las cotas sobre el nivel del mar (msnm) se deberán relacionar seguido a todo nivel de piso que se indique en el proyecto y con relación al espacio público en plantas por piso, planta de cubierta, cortes y fachadas.
Respuesta: *la edificación resultante no cumple con el nivel de piso exigido de acuerdo al plano 18G-DET (C) "altura de la cota base de construcción" el cual hace parte del decreto No. 0482 DE 2025.*

- 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".

	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Sector	0.70	3.50	8	200	10,00	3,00	3,00	1,00	1,50
Proyecto									
Notas:									

Respuesta: *no se llenaron los campos correspondientes al proyecto en cuadro de edificabilidad, se dejaron los campos en blanco. Se cambio parte de la información indicada en las celdas correspondientes a "sector".*

- Aportar cuadro de áreas indicando área por modalidad y área total. Tener en cuenta que el achurado indicado en planta debe corresponder al indicado en cuadro de áreas *ACHURADO, NO COLORES* (se indican colores para mostrar cómo se debe representar), adjunto modelo.

CUADRO DE AREAS GENERAL	
DESCRIPCIÓN	**AREA M2**
ÁREA DEL LOTE	144,00
ÁREA LIBRE	

RESOLUCIÓN No.247-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-26-0023 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 01 SEP 2026

CONVENCIONES				
Descripción	Reconocimiento	Modificación	Ampliación	Área Resultante
ÁREA CONSTRUDA				

Nota: Tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, al momento de verificar en medio magnético el área de construcción debe corresponder con la indicada en cuadro.
Respuesta: *no se aporto cuadro de áreas resultantes.*

- Con relación al retiro frontal se debe dejar mínimo 3,00 m "libres" tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, de lo contrario se deberá mantener la línea de construcción existente. 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 indico un muro en la parte frontal sobre el retiro lateral, en la observación se indico que se debe mantener la línea de construcción existente o dejar un retiro mínimo de 3,00m, esta observación no se esta cumpliendo.*

- Con respecto al retiro lateral se deberá mantener un retiro de 1,00m por ambos lados, a excepción de la edificación ya existente, no se podrá ampliar sobre el retiro lateral.
  Respuesta: *dentro de la edificación resultante, no se esta respetando el retiro lateral de 1,00m exigido por la norma.*

- Una vez realizados los ajustes del proyecto, se verificará que este cumpla con el índice de ocupación e índice de construcción establecido en la ficha de edificabilidad.
  Respuesta: *no se aporto cuadro de áreas resultantes, por tanto, no es posible identificar si el plano resultante cumple o no con el índice de ocupación establecido en la norma.*

- 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, se recomienda indicar ventana en la zona de "oficina".
  Respuesta: *No se indicó ventana para la zona de "estudio".*

- Todos los ajustes realizados en planta deberán verse reflejados en corte, indicar el nombre de todos los espacios internos, espacio público, acorde a los descritos en la planta arquitectónica, indicar cota de la altura total de la edificación

RESOLUCIÓN No.247-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-26-0023 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 01 SEP 2026

tomada desde el nivel de piso hasta el punto más alto de la edificación, cotas de alturas parciales, indicar niveles por piso, ejes y elementos estructurales proyectados.
Respuesta: *no se ajustaron los niveles de piso de acuerdo al plano 18G-DET (C) "altura de la cota base de construcción" el cual hace parte del decreto No. 0482 DE 2025. Al ajustar los niveles de piso la cota de altura total de la edificación también debía modificarse. No se ajustaron ni el diseño arquitectónico ni los cortes a las observaciones mencionadas en los puntos anteriores.*

- Todos los ajustes realizados en planta deberán verse reflejados en la fachada del proyecto, 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.
  Respuesta: *No se ajustaron ni el diseño arquitectónico ni las fachadas a las observaciones mencionadas en los puntos anteriores.*

OBSERVACIONES ESTRUCTURALES:

1. **Observación estructural No.1**
   Los planos estructurales que se presentan están deficientes en cuanto a detalles constructivos.
   Respuesta: *persiste, se aportaron los mismos planos iniciales.*

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO,** solicitado mediante radicado No. **23001-1-26-0023,** 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 **RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO**, 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

RESOLUCIÓN No.247-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE MODIFICACION Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, CON RADICADO 23001-1-26-0023 DEL 17 DE FEBRERO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 05/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 01 SEP 2026

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. **23001-1-26-0023** del 17 DE FEBRERO DE 2026, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los cinco (05) días del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

Curador Urbano Primero de Montería

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: *Luisa Fernanda Polo Navarro / Revisor Arquitectónico.*

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

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