



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 269-2026, 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. 23001-1-26-0071 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

07 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: LUIS FERNANDO CASTILLA PEÑA, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.774.704, actuando en calidad de apoderado especial de MIGUEL ANDRES PACHECO QUIROZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.010.215.417, 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 identificado con nomenclatura urbana **LT 10 MANZANA 5 URBANIZACIÓN FILADELFIA**, de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-1100-0011-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-185323** 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 23 de julio 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. **01859** y notificada en debida forma al señor Luis Fernando Castilla Peña, a través del correo electrónico arquitectolcastilla@gmail.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 julio de 2026, **los cuales se vencían el día 18 de agosto de 2026**, Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 269-2026, 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. 23001-1-26-0071 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

solicitante no aportó respuesta a las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes sin atender TODAS LAS OBSERVACIONES, las cuales son las siguientes:

OBSERVACIONES GENERALES:

1. Observación General No. 1

Indicar en el punto 4 del formulario único nacional el área del predio de acuerdo a la descrita en el certificado de tradición.

2. Observación General No. 2

Indicar en el punto 2.5 del anexo del formulario único nacional de construcción sostenible la altura piso a techo de acuerdo a la cota de altura total indicada en planos arquitectónicos del proyecto. Diligenciar si el predio se encuentra o no en una zona climática distinta en punto 2.7.

3. Observación General No. 3

Indicar en el punto 3.0 del anexo del formulario único nacional de construcción sostenible el área neta de parqueaderos de acuerdo al área total de garaje indicada en planos arquitectónicos del proyecto.

4. Observación General No. 4

Tener en cuenta que para cualquier cambio en el formulario único se debe aportar completo ya que no se permite cambio de hojas, tachones o enmendaduras.

5. Observación General No. 5

Indicar en el estudio de suelos y en la memoria de cálculo el título del proyecto conforme al tipo de solicitud, es decir, "EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS".



OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. Observación Jurídica No. 1

En el formulario único nacional se diligenció con error el área total del predio.

2. Observación Jurídica No. 2

En el poder se debe indicar correctamente el trámite a solicitar, toda vez que el autorizado no existe.

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. Observación arquitectónica No. 1

Indicar en el rotulo de todos los planos dirección del predio de acuerdo a la descrita en recibo predial LT 10 MANZANA 5 URBANIZACIÓN FILADELFIA. Especificar en rotulo escala de impresión de los planos.

2. Observación arquitectónica No. 2



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 269-2026, 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. 23001-1-26-0071 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

07 SEP 2026

Indicar en rotulo de todos los planos el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR EN DOS (2) PISOS".

3. Observación arquitectónica No. 3

En cada una de las plantas arquitectónicas por piso indicar niveles de piso en un tamaño de texto mas legible.

4. Observación arquitectónica No. 4

En planta arquitectónica indicar punteada la línea de construcción de la edificación. Todas las plantas arquitectónicas deberán presentarse implantadas en el lote total y con relación al espacio público, indicar proyección de primer piso en una línea de dibujo más tenue en segundo piso y planta de cubierta.

5. Observación arquitectónica No. 5

Indicar en cada una de las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta, las medidas totales del predio de acuerdo a certificado de tradición.

6. Observación arquitectónica No. 6

Indicar el texto de vacío al lado de la alcoba auxiliar 1 en planta arquitectónica piso 2 y planta de cubierta.

7. Observación arquitectónica No. 7

Enumerar escalones de escaleras y acotar huella en primer y segundo piso. La huella no podrá ser inferior a 28cm, ajustar dibujo en primer piso deberá indicarse punteada la parte de la escalera que sube y en segundo piso indicar punteada la parte de la escalera que sube.

8. Observación arquitectónica No. 8

En la planta de cubierta se debe indicar el nivel de piso en placas y/o vigas canales y en el caballete o punto más alto de la misma.

9. Observación arquitectónica No. 9

Ajustar distancias de los ejes en cada una de las plantas que coincida los indicados en planta de cubierta, verificar ejes del 1 a 4.

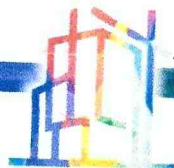
10. Observación arquitectónica No. 10

En planta arquitectónica no se representa puerta de acceso a la vivienda que se presenta en fachada, ajustar. En cada una de las plantas arquitectónicas por piso se deberá especificar el nombre de cada uno de los espacios tales como "antejardín, hall, escalera, cámara de aire, otros" tener en cuenta que todos los espacios deberán quedar identificados con un nombre para su descripción en licencia.

11. Observación arquitectónica No. 11

Ajustar niveles de la edificación (en plantas, cortes y fachadas) de acuerdo a las medidas de mitigación aprobadas por la CVS mediante el Concepto Técnico con Radicado No. 20221107598:

	COTAS DE NIVEL (PROYECTO)	COTAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR (MSNM)
Cota vía publica	+0,00	12,91 (msnm)
Cota mínima de construcción	+0,59	13,50 (msnm)
Cota proyecto	+0,60	13,51 (msnm)



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primerio de Montería

RESOLUCIÓN No. 269-2026, 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. 23001-1-26-0071 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

07 SEP 2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

En plantas, cortes y fachadas se debe relacionar cota de nivel y seguida cota sobre el nivel del mar, al interior de la edificación "pisos 1 y 2" y con relación al espacio público. Se deberá calcular la cota de metros sobre el nivel del mar correspondiente a cada nivel de piso e indicar en cada una de las plantas.

12. Observación arquitectónica No. 12

Indicar porcentaje de la pendiente en rampa de acceso al garaje. En garaje acotar distancia entre columnas, indican la cota de muro a muro.

13. Observación arquitectónica No. 13

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. 564-2019									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Unifamiliar	0,60	1,50	2	120,00	7,00	2,00	2,00	1,00	1,50
Proyecto									
Notas:									

Llenar las casillas en blanco con los datos correspondientes al proyecto.

14. Observación arquitectónica No. 14

Con respecto al retiro frontal, teniendo en cuenta que el predio es irregular se deberá especificar la cota de menor distancia desde la línea de propiedad a la línea de construcción, en la casilla correspondiente al cuadro de edificabilidad.

15. Observación arquitectónica No. 15

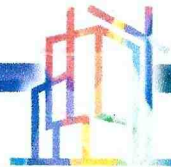
Con relación a los retiros laterales se debe dejar mínimo 1,00 m "libre" en ambos costados, tomados desde el límite del predio hasta el muro o cubierta más sobresaliente, de lo contrario se deberá aportar acta de acuerdo con ambos vecinos laterales, Las distancias de las cotas que representen los retiros laterales se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

- Las actas deben autenticarse por cada vecino firmante.
- 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.
- En la casilla correspondiente se deberá indicar las dos medidas resultantes, por ejemplo "1,00/1,00 (nota 1)"
- Indicar la nota "se aporta acta de adosamiento con vecino lateral" en la casilla nota.

16. Observación arquitectónica No. 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 1,50m según edificabilidad del sector normativo. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

17. Observación arquitectónica No. 17



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 269-2026, 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. 23001-1-26-0071 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

07 SEP 2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

Con relación al retiro posterior se deben dejar mínimos 2,00 m "libres" tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente por piso, el retiro debe ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

18. Observación arquitectónica No. 18

Tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, una vez ajustadas las observaciones indicadas anteriormente, se deberá aportar copia magnética del proyecto en formato AutoCAD y se verificará que las áreas indicadas en cuadro de áreas correspondan con lo verificado en planos digitales y que se cumpla con los índices de construcción y ocupación que establece la edificabilidad.

19. Observación Arquitectónica No. 19

Al momento de realizar los ajustes, tener en cuenta que todas las cuotas de parqueaderos se deben presentar debidamente acotadas, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 317- Dimensiones de estacionamientos del Acuerdo 003 de 2021, para automóviles 2,60m x 5,00m, para vehículos que transportan personas con movilidad reducida 3,80m x 5,00m, para motocicleta 1,30m x 2,00m y para Bicicletas 1,20m x 1,80m. se deberá acotar las medidas resultantes y especificar tipo de parqueo.

20. Observación Arquitectónica No. 20

Tener en cuenta que todos los ajustes realizados en planta deberán verse reflejados en corte y estos deberán contener la siguiente información, nombre de todos los espacios internos, espacio público, acorde a los descritos en las plantas arquitectónicas por piso, cota de la altura total de la edificación tomada desde el nivel 0,00 hasta el punto más alto de la edificación, cotas de alturas parciales, niveles por piso, cotas de metros sobre el nivel del mar, ejes y elementos estructurales proyectados.

21. Observación Arquitectónica No. 21

En fachadas y cortes se deben indicar los textos de cubiertas con su respectiva pendiente en porcentaje de acuerdo a lo indicado en planta de cubierta.

22. Observación Arquitectónica No. 22

En cortes la escalera debe presentar la enumeración consecutiva de los escalones de acuerdo a los indicados en plantas arquitectónicas, así mismo debe indicar la cota de altura de cada escalón la cual no puede ser mayor de 18 centímetros.

23. Observación arquitectónica No. 23

En el segundo piso del corte B-B' se está dibujando una ventana alta que corresponde a WC auxiliar, esta según planta arquitectónica piso 2 se ubica al lado de la columna, sin embargo en el corte la ventana se dibuja seguida del muro ausentando el ancho que correspondería a dicha columna. Corregir.

24. Observación arquitectónica No. 24

Según la línea de corte A-A' proyectada en plantas arquitectónicas, En el primer piso se debe ver cortado el muro continuo a la sala.

25. Observación arquitectónica No. 25

Se deberá aportar una fachada frontal y una posterior, de ajustar los retiros laterales también se deberán aportar una fachada por cada lado. Tener en cuenta que todos los ajustes realizados en planta deberán verse reflejados en fachada y estos deberán contener.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 269-2026, 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. 23001-1-26-0071 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

07 SEP 2026

la siguiente información, cota de la altura total de la edificación, tomada desde el nivel 0,00 hasta el punto más alto 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 metro sobre el nivel del mar.

26. Observación arquitectónica No. 26

Indicar 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.

NOTAS IMPORTANTES, A TENER EN CUENTA

1. Tener presente al momento de aportar las correcciones, todos los planos, cortes 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. Observación estructural No. 1

Se deben aportar planos arquitectónicos y estructurales en formato editable (cad) de tal forma que se pueda hacer una evaluación precisa de la información.

2. Observación estructural No. 2

En los planos aportados en PDF no aparece dirección exacta del predio donde se implementará el proyecto.

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. **23001-1-26-0071**, 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.

Q.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 269-2026, 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. 23001-1-26-0071 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

07 SEP 2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/08/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

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

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

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

ARTÍCULO QUINTO: Cancelese la radicación No. **23001-1-26-0071** del 12 de marzo de 2026, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veinticuatro (24) 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. 