RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

EL SUSCRITO CURADOR URBANO PRIMERO 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 UNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015, RESOLUCIÓN 0601 DE 2026 DE LA ALCALDIA DE MONTERÍA Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

Curador Primero de

PRIMERO: CONSTRUCTORA CONCRETAR S.A.S. Identificada con Nit. **900499472-1**, representada legalmente por **CESAR HERNANDO BARRERA SANCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. **72.218.935**, actuando en calidad apoderada especial de **MAKONDO S.A.S.** con Nit. **901231356-6**, representada legalmente por **DANIEL MAURICIO KERGUELEN ARMELLA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **1.067.920.380**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR CON LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS**, en el predio con nomenclatura **C 50B 14 96** urbanización California II, identificado con Referencia Catastral No. **01-01-00-00-1030-0014-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-191646** 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 14 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. **001779** y notificada en debida forma al señor CESAR HERNANDO BARRERA SANCHEZ, a través del correo electrónico proyectos@constructoraconcretarsas.com, en ese documento se le expresó claramente que

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

el término para subsanar se le extendía por quince 15 días hábiles adicionales contados a partir del 15 de julio de 2026, **los cuales se vencían el día 05 de agosto de 2026**.
SEXTO: En fecha 05 de agosto del presente año mediante consecutivo de entrada 01884, se presentaron documentos y planos tendientes a subsanar las observaciones del acta del radicado en referencia, pero que los mismos fueron insuficientes y no se corrigieron todas las observaciones, quedando pendiente los siguientes;

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 3:*** En los planos arquitectónicos junto al cuadro de áreas debe aparecer la edificabilidad definitiva según la normativa y la edificabilidad del proyecto.
   Nota 1: Se relacionan cuatro edificabilidades teniendo en cuenta lo descrito en la observación arquitectónica No. 1, Sin embargo, se debe escoger una sola edificabilidad "No tomar partes de cada edificabilidad" y esta debe quedar plasmada en los planos arquitectónicos al igual que la edificabilidad del proyecto.
   Nota 2: Tener presente que la edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del sector.
   Nota 3: Por considerarse un predio esquinero se deben dejar los retiros fontales por cada una de las vías y los retiros laterales por cada uno de los colindantes, los retiros deben ser acotados y cedidos desde la línea de propiedad hacia el interior del predio.
   Nota 4: El retiro posterior no aplica en predios esquineros.

EDIFICABILIDAD									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
UDP 8-03. EDI. BÁSICA.	0,65	2,70	4,00	NO APLICA	12,00	3,00	3,00	1,00	1,50
UDP 8-03. EDI. MÁXIMA.	0,50	5,2	10,00	NO APLICA	15,00	5,00	5,00	2,00	1,50
RES. 0076-2014 MULTIFAMILIAR	0,60	3,00	4	400 (1)	15,00	3,00	3,00	NO SE EXIGE	2,00
	0,60	4,00	6	800 (2)	20,00	3,00	3,00	2,00	2,00
Proyecto							Nota 1.		
Notas del proyecto:	Nota: 1. El retiro posterior no aplica en predios esquineros.								
Notas UDP 8-03:	Nota: 4. Los predios que se encuentren en vía arterial o colectora, deberán dejar un antejardín de 5 metros. Nota: 5. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines. Nota: 6. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, de hasta 1.50 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.50 metros desde el nivel de andén. Nota: 11. En multifamiliares horizontales (cuya altura no superen los 2 pisos) el retiro frontal será definido en la UDP.								

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

EDIFICABILIDAD									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
	Nota: 12. En multifamiliares en altura, de 3 a 4 pisos, el retiro frontal no será inferior al establecido en el sector. Nota: 14. Para edificaciones tipo plataforma el retiro posterior y frontal aplicable a la plataforma será el definido para la edificabilidad básica. Nota: 15. Para edificaciones tipo plataforma el retiro posterior y frontal a partir del 3 piso será el resultante de la diferencia entre los retiros de la básica y la adicional o máxima. Nota: 16. Para las edificaciones que pretendan acceder a edificabilidad adicional el retiro frontal y posterior no podrá ser inferior a la séptima parte de la altura total del edificio y deberá mantener la línea de paramento predominante en el entorno. Nota: 17. La edificabilidad máxima definida para cada sector se permitirá solo en los predios cuyo frente se encuentre sobre vías arteriales o colectoras.								

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció lo siguiente:*

- *En razón a que planeación certificó que en la plataforma se debe dar cumplimiento a la edificabilidad básica y en la torre a la edificabilidad máxima, en lo verificado en los planos no se evidencia la indicación de todos los datos y correctamente en la edificabilidad del proyecto tanto en la plataforma y la torre o en su defecto se relacionan algunos de los datos correctamente, pero este cumplimiento no se evidencia en planos.*
- *En razón a que se deben verificar las distancias de los retiros laterales y frontales tanto en plataforma como en la torre, no todos los retiros fueron acotados, al igual que algunos retiros no cumplen.*
- *En la edificabilidad del proyecto indicada en los planos las casillas de índice permitido e índice del proyecto no hacen parte del modelo de la edificabilidad, favor relacionar solo los datos relacionados en el cuadro modelo de edificabilidad.*
- *Los datos relacionados en la edificabilidad del proyecto en la fila de plataforma como son, índice de construcción, altura en piso, área de lote, frentes del lote, retiros laterales y voladizo algunos no se están indicando y los que se indican no son correctos.*
- *Los datos relacionados en la edificabilidad del proyecto en la fila de torre como son, índice de ocupación, índice de construcción, altura en piso, área de lote, frentes del lote, retiro frontal, retiros laterales y voladizo algunos no se están indicando y los que se indican no son correctos o no cumplen.*

2. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 4:*** Se debe dar cumplimiento al artículo 255 del acuerdo 0003 de 2021 en cuanto a la asignación de cargas en tratamiento de consolidación. Según el oficio SPM No. 1430 de 2026 sobre las cargas urbanísticas derivadas de la edificabilidad máxima nos indica que "Para edificaciones de más de cuatro (4) pisos, se deberán asumir cargas urbanísticas equivalentes a 0.05 m2 por cada m2 construido adicional, las cuales deberán ser liquidadas y verificadas dentro del respectivo trámite de licenciamiento urbanístico, conforme al área adicional propuesta y a las disposiciones urbanísticas vigentes aplicables al proyecto."

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos y documentos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que no se aportó resolución de compensación o documento que haga sus veces para dar cumplimiento a esta observación.*

3. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 5:*** Con relación los retiros frontales en este caso por ser predio esquinero se tienen en cuenta sobre en ambas vías, tomados desde el límite del predio hasta el muro más sobresaliente, los retiros deben ser acotado en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta. Tener en cuenta que, los retiros no deben ser inferiores al indicado en la edificabilidad definitiva 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: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas y teniendo en cuenta el oficio SPM 1738 de 2026 expedido por la secretaría de planeación y aportado también en respuesta también a las observaciones se evidenció que, en el retiro frontal se indica muro en el piso 1 por el lindero del parque por lo que no cumpliría con el retiro frontal de la edificabilidad básica. Por otro lado, con relación a la aplicación de la edificabilidad para la torre, de acuerdo al oficio mencionado anteriormente se debe dejar un retiro de 5 metros por cada lindero frontal pero el edificio en su torre está manejando el mismo retiro de la edificabilidad básica, es decir, 3,00 m, por lo que en este punto no estaría cumpliendo.*

4. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 7:*** Acotar voladizo la cota debe ser tomada desde la línea de construcción hacia la proyección del voladizo. Tener en cuenta que no debe superar la distancia descrita en la edificabilidad definitiva. La distancia de la cota se debe indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas y teniendo en cuenta lo antes descrito se hace necesario que una vez se defina la línea de construcción de la plataforma y torre "si es del caso" se verificará que se acote correctamente el voladizo por ambos frentes.*

5. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 8:*** Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público indicar nombre del espacio público acorde a cada uno de los perfiles viales aprobados en la Resolución 0076-2014 "parque lineal anden, zona verde y nomenclatura de vía por cada una de estas".

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, esta información "nombre de los espacios" solo se indica en la planta arquitectónica del primer piso, en los demás pisos no se relaciona, tener en cuenta que el cambio del nombre de los espacios debe corresponder con los alzados.*

6. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 9:*** Una vez se defina y se relacione correctamente el proyecto con el espacio público, indicar correctamente la línea de bordillo, línea de andén, línea de zona verde y parque, línea de propiedad y línea de construcción en las plantas arquitectónicas por piso, planta de cubierta y corte longitudinal del proyecto.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, la L. Anden y L. Z. Verde, se encuentran invertidas en plantas,*

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

corte y en razón a que se indicaron en una de las fachadas también se debió hacer corrección en estas.

7. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 11:*** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y el nombre de todos los espacios internos tales como, ascensores "el texto se indica invertido, favor corregir", baños, baños PMR, rampa vehicular, rampa peatonal, circulación vehicular, circulación peatona, vacíos "en los pisos superiores que generan vacíos sobre los pisos inferiores", hall de reparto, jardines internos, etc.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, se indican la mayoría de los espacios, solo quedó pendiente indicar rampa vehicular, rampa peatonal, circulación vehicular y vacíos.*

8. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 13:*** Los baños para personas con movilidad reducida se deben presentar en cumplimiento a las normas técnicas, estos 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.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, el texto que indica barra de apoyo abatible no es legible, quedó pendiente ampliar un poco el texto.*

9. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 14:*** 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)
Calle 48 D	+0,11	13,21 (msnm)
Carrera 15	+0,00	13,10 (msnm)
Relleno	+1,00	14,10 (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.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, se indicó con error la cota de nivel del proyecto en la callera 15 en la tabla de cotas de nivel relacionada en planos, tener en cuenta que con que se relacionen los niveles en las plantas es suficiente, no era necesario indicar la tabla, ya que se pueden presentar errores como estos, en la tabla está incorrecto el dato, pero en las plantas está correcto.*

10. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 15:*** 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 por piso si es del caso y área libre total. "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: Teniendo en cuenta la nota anterior y para el cálculo del área de construcción del primer piso se hace necesario tener presente la proyección de la placa de los pisos

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

superiores en primer piso, para más claridad la sombra del edificio. Es de vital importancia tener en cuenta esto para la indicación correcta del área de construcción principalmente la del primer piso para la verificación y cumplimiento del índice de ocupación con relación a la edificabilidad definitiva.
Nota 3: Tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso en el caso de que exista y total libre.
Nota 4: 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."
Nota 5: Así como se indiquen las áreas por piso en el cuadro de áreas así mismo se deben presentar las plantas arquitectónicas y adicional mente la planta de cubierta.

CUADRO GENERAL DE AREAS			
DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN (M2)	ÁREAS LIBRES (M2)	AREA NETA DE USO
AREA DEL LOTE			
PISO1			
PISO2			
PISO3			
PISO4			
PISO5			
PISO6			
PISO7			
PISO8			
PISO9			
PISO10			
LOSA TECNICA (AZOTEA)			
AREA DE CONSTRUCCION TOTAL			

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció lo siguiente:*

- *Se indican varios cuadros, favor unificar áreas, existen datos errados en cuanto al cálculo de unidades de parqueaderos y áreas.*
- *Tener en cuenta que las áreas libres son las áreas sin techar o cubrir sobre una superficie, el área libre en primer piso debe ser el resultado de la resta del área del predio menos el área de construcción.*
- *El cuadro de especificaciones no es necesario indicarlo en los planos arquitectónicos, en razón a que indica el sistema de rociadores automáticos se hace necesario indicarlo en plano de seguridad humana.*
- *Según lo verificado no se indica correctamente el área neta de uso por piso, al parecer no están descontando circulaciones.*

11. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 16:*** 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

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

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.

DESCRIPCIÓN		Articulo 274	PROYECTO
30%	zonas recreativas y de encuentro		
15%	servicios comunales y áreas administrativas		
55%	estacionamiento de visitantes, zonas de circulación interna		

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, en cuanto al cumplimiento de los porcentajes de las áreas para equipamiento comunal privado de acuerdo a lo indicado en el artículo 274 del acuerdo 003 de 2021, los presentados en el proyecto están por debajo de los requeridos según el artículo en mención.*

12. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 17:*** Indicar en las plantas arquitectónicas por piso la nomenclatura de los apartamentos o unidades privadas resultantes. Esto con el fin de que quede definida la nomenclatura de cada departamento o unidad privada para evitar inconvenientes en una futura solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal.
Nota 1: Tener en cuenta indicar nomenclatura del local.
Nota 2: Indicar correctamente la nomenclatura de los apartamentos y niveles en las plantas arquitectónicas por piso y/o planta arquitectónica tipo. Se está indicando un apartamento 1001, pero de acuerdo a los planos los apartamentos van del piso 3 al 9. Favor corregir.
Nota 3: si son 8 apartamentos por piso se recomienda enumerar así mismo por piso, Ejemplo: en tercer piso se pueden enumerar de la siguiente manera Apto 301, Apto 302, Apto 303, Apto 304, Apto 305, Apto 306, Apto 307 y Apto 308.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, se siguen indicando los apartamentos con la misma nomenclatura, es decir, existen en tercer piso dos apartamentos 301, 302, 303 y 304.*

13. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 18:*** 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, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales, Las dimensiones mínimas de un cupo para

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

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.
Nota 1: Existen cotas que se indican, pero a su vez están cubiertas por sombreados por lo que no es posible verificar la distancia, favor rectificar cotas del ancho de los parqueaderos 3 y 11 del primer piso una se indica de manera incorrecta y la otra no es claro de donde a donde se toma.
Nota 2: Tener en cuenta que no se deben presentar parqueaderos sobre la zona de retiro.
Nota 3: Se deben identificar con una nomenclatura diferente los parqueaderos para visitantes y de manera consecutiva.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, nota 3 está pendiente ya que hay varias líneas punteadas que no es claro verificar de donde a donde se tomas las cotas, favor depurar líneas adicionales y conservar las que identifiquen el contorno correcto de los parqueaderos.*

14. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 19:*** En cuanto a la circulación vehicular interna "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.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, no se indicó en planos una nota donde quede constancia que el proyecto contará con un sistema eléctrico para circulación vehicular, esta nota se debió indicar en los pisos que contienen parqueaderos para el cumplimiento del numeral relacionado en la observación, por tal razón este punto no fue subsanado.*

15. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 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 J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, para lo cual es de suma importancia tener en cuenta la clasificación de la edificación e índice de ocupación para establecer el 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,
    a. Presentar juego de planos esquemáticos por piso con convenciones donde se indique el recorrido con sus distancias hacía el medio de evacuación con el fin de evidenciar el cumplimiento del título J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
    Nota: Este juego de planos esquemáticos se pueden presentar a una escala mas pequeña.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, en los planos esquemáticos se está indicando de manera*

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

incorrecta los nombres de las plantas por piso, empiezan desde semisótano y en este caso el proyecto no cuenta con semisótano. Por otro lado, se evidencia que las líneas de señalización de recorrido no contienen distancias, favor indicar distancias para la verificación de estas en cada recorrido por piso hacia la salida. En los planos no se muestran el número de puertas cortafuego de acuerdo a las plantas arquitectónicas.

b. En el juego de planos se debe presentar un cuadro donde se evidencie cargas de ocupación por piso.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, si se aporta cuadro de ocupación por piso, pero el número de ocupantes no corresponde teniendo en cuenta el área neta de uso por piso, según dicha área el número de ocupantes por piso corresponde a 44 y en el cuadro indica 12,50, por otro lado, se le hace la salvedad que debe cerrar el numero "Sin decimales". Tener en cuenta también que el proyecto sería 1 sola torre en razón a que el edificio está interconectado.*

c. Los medios de evacuación deben ser herméticos con puerta corta fuego.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, en plano de esquemas no se Indican que puertas son cortafuego.*

d. Las puertas de las salidas de los medios de evacuación deben abrir en el mismo sentido de la evacuación.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, la puerta de acceso desde la zona de parqueaderos hacia la escalera 2 debe abrir hacia el interior de esta, favor corregir en plana arquitectónica y el plano de esquemas.*

e. Los medios de evacuación deben contar con salida directa a vía o espacio público abierto.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, en razón a que "siempre y cuando la distancia entre la finalización de una de las salidas (la puerta de dicha escalera) y la puerta del edificio no sea mayor a 6 m y la otra salida sí debe descargar directamente al exterior" en planos dice que tiene 5,80 pero al verificar la distancia se evidencia que es de 6,34, se debe hacer la corrección y trasladar hacia el interior por lo menos la puerta de acceso unos 0,34 m.*

16. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 21:*** 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", dibujar con mayor intensidad los muros cortados y columnas cortadas, existe diferencia de la indicación de muros cortados, ventanas o puertas, favor rectificar y corregir dibujo o línea de corte en todos los planos si es del caso. Indicar cota de la altura total de la edificación tomada desde el nivel de piso hasta el punto más alto de la edificación, y otra cota total como se solicita en el literal d de la observación No. 20. pendiente verificar niveles por piso una vez se evidencie el cumplimiento e indicación correcta de las cotas de metros sobre el nivel del mar (msnm) de acuerdo al plano 18G-DET (C) "altura de la cota base de construcción" el cual hace

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

parte del decreto No. 0482 DE 2025. Teniendo en cuenta la observación arquitectónica No. 14, indicar correctamente ejes y elementos estructurales proyectados de acuerdo a los que se indiquen de manera definitiva en planos arquitectónicos en concordancia con los planos estructurales.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, lo subrayado en la observación cumple, el resto quedaría pendiente por las razones ya expuestas en las observaciones anteriores.*

17. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 22:*** Nombrar fachadas del proyecto solo por su orientación, es decir, fachada norte, fachada sur, fachada este y fachada oeste.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, en los planos de la fachada este y sur el rotulo sale cortado, favor corregir.*

18. ***OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 24:*** Una vez se defina la edificabilidad y 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.

Respuesta: *Persiste, en los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, esta observación queda pendiente, en razón a que puede que al ajustar el proyecto al cumplimiento de la edificabilidad algunos aspectos estructurales cambien.*

Nota: Se está agregando un piso al plano de pisos tipo. Tener en cuenta que en el último piso se encuentra la zona social del edificio "en planos se quita la piscina y en cortes se deja favor definir e indicar correctamente los cambios en plantas y alzados", además se agrega una planta "con otro piso" con el nombre de planta de cuarto de máquinas favor definir. Entre los planos no se está mencionando planta arquitectónica de cubierta favor corregir en nombre de la última planta. Por otro lado, la azotea se indica como piso decimo favor definir por lo antes descrito.

CONTESTACIÓN A LOS DOCUMENTOS Y PLANOS RADICADOS EN RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES ESTRUCTURALES DEL ACTA DE OBSERVACIONES:

Fundamentado en la respuesta a las observaciones realizadas en el acta de observaciones, éstas no fueron satisfactorias, dado que las cargas que se introducen al software empleado no concuerda con el análisis de cargas previo. En el análisis previo de carga muerta sobreimpuesta se tiene 660kg/m2 y en la introducción de carga muerta sobreimpuesta se tienen 300kg/m2, lo cual modifica todo el análisis estructural. Aspecto determinante es que el cortante en el base calculado por el software, se reduce aproximadamente a la mitad.

Una vez corregida la observación anterior, se debe presentar una nueva memoria de cálculo, completa, puesto que el valor de las cargas es factor trascendental en el análisis.

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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS,** solicitado mediante

RESOLUCIÓN No. 280-2026, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) PISOS, CON RADICADO No. 23001-1-26-0088 DEL 25 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 27/08/2026 FECHA DE EJECUTORÍA 02 SEP 2026

radicado No. **23001-1-26-0088**, 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 LOCAL COMERCIAL EN (10) 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.
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. **23001-1-26-0088** del 25 de marzo de 2026, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintisiete (27) días del mes de agosto 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.* MPC
Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural.
Aprobó: *Luz Daira Ramírez Mejía / Asesora Jurídica.* JLY