



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 316-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON SEMISOTANO, CON RADICADO No. 23001-1-26-0085 DEL 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/09/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

19 OCT 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:

PRIMERO: JESSIKA LUCIA MONTERROZA PIEDRAHITA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.072.529.546, actuando en calidad de apoderado especial de **AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ S.A.S.** Con Nit. 812006497-1, representada legalmente por **JORGE IVAN LONDOÑO SIERRA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.525.256, quien figura como titular del dominio ha solicitado **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON SEMISOTANO**, en el predio con nomenclatura **K 6 62B 32**, identificado con Referencia Catastral No. 01-01-00-00-0026-0001-9-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No. 140-148839 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

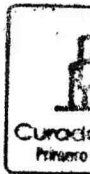
SEGUNDO: El Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala taxativamente lo siguiente: "Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite 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 21 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. 001848 y notificada en debida forma a la señora JESSIKA LUCIA MONTERROZA PIEDRAHITA, a través del correo electrónico jelumopi@hotmail.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 24 de agosto de 2026, **los cuales se vencían el día 11 de septiembre de 2026**.

SEXTO: En fecha 11 de septiembre del presente año mediante consecutivo de entrada 02237, se presentaron planos tendientes a subsanar las observaciones del acta del radicado en Q.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 316-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON SEMISOTANO, CON RADICADO No. 23001-1-26-0085 DEL 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/09/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

19 OCT 2026

referencia, pero que los mismos fueron insuficientes y no se corrigieron todas las observaciones, quedando pendiente los siguientes;

OBSERVACIONES GENERALES:

1. **OBSERVACIÓN GENERAL No. 1:** Se debe anexar al análisis de vulnerabilidad sísmica el área de construcción y esta debe corresponder con el área total de construcción definitiva descrita en el cuadro de áreas relacionado en los planos arquitectónicos.

Respuesta: En los documentos aportados en respuesta a las observaciones generales se evidenció que, en razón a que existen diferencias entre las áreas en los cuadros de áreas anexos no es posible definir si el área indicada en el documento es la correcta.

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 1:** Se recomienda organizar los planos arquitectónicos de tal manera que el proyecto sea entendible, tener presente que los planos deben contener la siguiente información:

- a. Localización con relación al sector.
- b. Cuadro general de áreas.
- c. Plantas del levantamiento arquitectónico por piso.
- d. Planta de cubierta.
- e. Fachada.
- f. Por lo menos un corte longitudinal donde se relacione con el espacio público.

Nota importante 1: Tener presente que la planta del levantamiento arquitectónico por piso y planta de cubierta deben estar implantadas en el lote total.

Nota importante 3: Así como se presentan las plantas se deben presentar los alzados "el corte y la fachada" en relación al lote total.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, los planos no fueron presentados en ese orden.

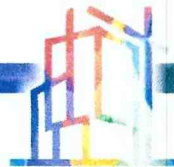
2. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 4:** Indicar correctamente en el rótulo de todos los planos escala de impresión de los mismos, tener en cuenta que todos los planos, costes y fachadas deben estar impresos a la misma escala que coincida con la indicada en rotulo.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, la planta arquitectónica del piso 8 y alzados "cortes y fachadas" están impresos a una escala diferente a las plantas arquitectónicas de cubierta y del piso 1 al 7 por tal razón esta observación no cumple.

3. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 7:** Se debe presentar plano de localización e identificación del predio, se debe indicar predio con relación al sector con un grosor de línea mayor para resaltarlo, indicar todos los linderos del predio "medidas perimetrales" de acuerdo a los descritos en Escritura Pública y/o Certificado de Tradición.

Nota: Tener en cuenta que en la localización no se deben presentar imágenes satelitales de localización ya que la información no es legible al momento de sacar copias de los planos, se recomienda dibujar contorno de las manzanas del sector y relacionar lote de acuerdo a lo relacionado en la observación.





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 316-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON SEMISOTANO, CON RADICADO No. 23001-1-26-0085 DEL 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/09/2026

FECHA DE EJECUTORÍA

19 OCT 2026

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, en la localización por el lindero este se acotó en línea recta, pero según la descripción del lindero en escritura pública este lindero es en línea quebrada por lo que se deben indicar medidas alineadas al lindero y la suma de estas debe corresponder a la longitud total la cual corresponde a ochenta metros. Por otro lado, se evidencia que las líneas que representan los predios del sector no son legibles.

4. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 10:** Se debe aportar un solo cuadro general de áreas, indicar correctamente en cuadro general de áreas área de construcción por piso, área de construcción total y área libre por piso "si es del caso" y área libre total, conservar área total del lote, el cuadro de áreas debe contener sólo las áreas descritas anteriormente, según lo verificado en plano y teniendo en cuenta lo antes descrito el cuadro de áreas quedaría de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
DESCRIPCIÓN	ÁREAS M2 (COMERCIAL)	ÁREAS M2 (SERVICIOS)	ÁREAS M2 (RESULTANTES)	ÁREAS M2 NETA DE USO
ÁREA DEL LOTE				
ÁREA CONSTRUIDA SEMISOTANO				
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1				
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2				
ÁREA CONSTRUIDA PISO 3				
ÁREA CONSTRUIDA PISO 4				
ÁREA CONSTRUIDA PISO 5				
ÁREA CONSTRUIDA PISO 6				
ÁREA CONSTRUIDA PISO 7				
ÁREA CONSTRUIDA PISO 8				
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA				
ÁREA TOTAL LIBRE				

A demás tener en cuenta para la elaboración del cuadro de áreas general las siguientes notas:

Nota 1: Rectificar si existe o no área libre por piso, de existir, tener en cuenta que se debe indicar área libre por piso en cuadro de áreas.

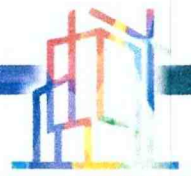
Nota 2. Tener en cuenta que se toma como construido todo lo que está bajo cubierta.

Nota 3: Es importante que el cuadro de áreas que se indique en planos arquitectónicos contenga el área neta por uso, por piso y total debido a que con estas áreas se calculará el índice de construcción, "para el cálculo del área neta de uso dirigirse al Artículo 291. Área Neta del Uso. Del acuerdo 003 de 2021." Tener en cuenta que el área neta de uso para comercio y para servicios no supere los metros cuadrados según el plano de usos permitidos de la UDP 8-03, de lo contrario debe dar cumplimiento a lo indicado en el Artículo 324 del Del acuerdo 003 de 2021.

Nota 4: Tener presente que se toma como construido todo lo cubierto.

Nota 5: Tener en cuenta también que no se puede aprobar construcción "muro o voladizo" por fuera de la línea de propiedad.

2.



RESOLUCIÓN No. 316-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON SEMISOTANO, CON RADICADO No. 23001-1-26-0085 DEL 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/09/2026

FECHA DE EJECUTORIA

19 OCT 2026

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, se siguen presentando varios cuadros de áreas por pisos y varios cuadros de áreas generales que al momento de comparar las áreas no corresponden entre sí, se evidencia que en algunos de los cuadros de áreas se hace mención de área de ampliación pero en este trámite no se solicitó licencia de construcción en la modalidad de ampliación, en el cuadro general de áreas no se indicó área de resultante por piso, No es posible identificar en las plantas arquitectónicas por piso si existe o no área libre, según la representación de las plantas arquitectónicas se evidencia construcción por fuera del límite del predio.

5. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 11:** Indicar en las plantas del levantamiento arquitectónico por piso y planta de cubierta cotas totales del predio, indicar claramente el contorno del predio objeto de la solicitud las medidas de los linderos deben corresponder con lo descrito en la escritura pública y/o certificado de libertad y tradición o certificado catastral especial.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, en las plantas arquitectónicas por piso, por el lindero este se acotó en línea recta, pero según la descripción del lindero en escritura pública este lindero es en línea quebrada por lo que se deben indicar medidas alineadas al lindero y la suma de estas debe corresponder a la longitud total la cual corresponde a ochenta metros.

6. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 12:** Se debe presentar la planta del levantamiento arquitectónico del piso 8 y Se debe presentar la planta del levantamiento arquitectónico de la cubierta independiente, tener en cuenta que la planta de cubierta del edificio debe mostrar cubierto el piso.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, se presenta lo solicitado, pero le falta información que requiere y se relaciona en los demás planos como son la proyección de los ejes estructurales e indicación del espacio público.

7. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 13:** Indicar en las plantas del levantamiento arquitectónico por piso y planta de cubierta cotas parciales (indicar o acotar retiros frontales y lateral, acotar andén y zona verde si es del caso).

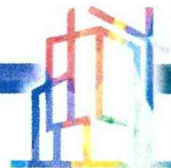
Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, no se indican con claridad los retiros frontales en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta, el retiro lateral no existe en razón a que la construcción por ese lindero se muestra por fuera de la propiedad.

8. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 16:** Indicar en las plantas del levantamiento arquitectónico por piso y planta de cubierta el nombre de todos los espacios internos tales como, escaleras, cuartos útiles, rampa, circulación vehicular, ascensores, baños, cocinetas, pasillos o hall de circulación, archivo, salas de junta, salas de espera o recepción, indicar líneas de proyección de vacíos "en los pisos superiores o planta de cubierta", etc.

Nota importante: Todos los espacios deben tener su respectivo nombre.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, no se indican los vacíos en los pisos superiores, aún existen espacios que no contienen su nombre.





RESOLUCIÓN No. 316-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON SEMISOTANO, CON RADICADO No. 23001-1-26-0085 DEL 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/09/2026

FECHA DE EJECUTORIA 19 OCT 2026

9. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 18:** Indicar en las plantas del levantamiento arquitectónico por piso y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, no se presentan los niveles con relación al espacio público, por tal razón esta observación no cumple en su totalidad.

10. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 21:** Indicar la línea de bordillo, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción en las plantas del levantamiento arquitectónico por piso y corte longitudinal del proyecto.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, no en todos los planos se indica lo solicitado, así como tampoco se indican sobre cada vía.

11. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 22:** Indicar en cortes el nombre de todos los espacios internos, espacio público, acorde a los que se describan de manera definitiva 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 que correspondan con los que se relacionen en las plantas del levantamiento arquitectónico por piso e indicar ejes y elementos estructurales proyectados.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, solo se indican cotas parciales y proyección de ejes, el resto de la información se indica de manera incompleta por lo que esta observación no cumple en su totalidad.

12. **OBSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA No. 23:** Indicar en todas las fachadas del proyecto el nombre por su orientación, por ejemplo: Fachada norte, fachada sur, fachada este, fachada oeste, por otro lado, se debe 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, indicar cotas parciales de alturas y niveles por piso que correspondan con los que se relacionen en las plantas del levantamiento arquitectónico por piso.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, la información se indica de manera incompleta por lo que esta observación no cumple en su totalidad.

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

1. Notas Importante No. 1: Tener presente al momento de aportar las correcciones, **todos los planos, costes y fachadas deben estar impresos a la misma escala que coincida con la indicada en rotulo**, debidamente firmados (a puño y letra) por el Arquitecto Proyectista firmante en el Formulario Único Nacional.

Respuesta: En los planos arquitectónicos presentados en respuesta a las observaciones arquitectónicas se evidenció que, la planta arquitectónica del piso 8 y alzados "cortes y fachadas" están impresos a una escala diferente a las plantas arquitectónicas de cubierta y del piso 1 al 7 por tal razón esta nota no cumple.

SEXTO: por consiguiente, se constata que no se dan los presupuestos necesarios para expedir, **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON**



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 316-2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON SEMISOTANO, CON RADICADO No. 23001-1-26-0085 DEL 20 DE MARZO DE 2026 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 25/09/2026

FECHA DE EJECUTORÍA 19 OCT 2026

SEMISOTANO, solicitado mediante radicado No. **23001-1-26-0085**, 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 DE EDIFICACIÓN CON COMERCIO Y SERVICIOS EN OCHO (8) PISOS CON SEMISOTANO**, 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.

ARTÍCULO QUINTO: Cancelese la radicación No. **23001-1-26-0085** del 20 de marzo de 2026, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veinticinco (25) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ
Curador Urbano Primero de Montería

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

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

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