



Arq. William Enrique Taboada Diaz
Curador Urbano Primero de Montería

PUBLICACION DE AVISO DE LA RESOLUCIÓN No. 418-2025

**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
CURADOR URBANO PRIMERO DE MONTERÍA**

Que en cumplimiento de lo dispuesto por los Artículos 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015, 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y 65 de la Ley 9 de 1989, hace saber que **se expide licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva para edificación multifamiliar en once (11) pisos – edificio fontanar, solicitado mediante radicado No. 23001-1-25-0176**, radicada por **JUAN IGNACIO PUPO GARCIA**, identificado con cedula de ciudadanía No.**78.696.113**, quien actúa en representación legal de **CONSTRUCTORA JIPG SAS**, identificada con Nit.**900523143-4**, quien figura como Titular del dominio, a través de Resolución **No. 418-2025**, del día veintinueve (29) de diciembre de 2025, por lo tanto se hace notificar de la presente decisión mediante aviso a los titulares, vecinos colindantes del predio objeto de la licencia antes referida que no hayan intervenido en la actuación y que se puedan ver afectados en forma directa con el acto administrativo antes citado.

Que la presente publicación se realiza de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011 y el decreto 1077 de 2015 para efectos de notificar al interesado del presente trámite.

Que el presente aviso se fija en la cartelera del despacho del Curador Urbano Primero de Montería localizada en la Carrera 6 19 31 Local 1 y se publica en la página web www.curaduria1monteria.com.

**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
CURADOR URBANO PRIMERO DE MONTERÍA**

Redactó: Giuliana Pérez Brunal/ Auxiliar Administrativo.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRMA

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA, 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 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES

CONSIDERANDO:

PRIMERO: JUAN IGNACIO PUPO GARCIA, identificado con cedula de ciudadanía No.**78.696.113**, quien actúa en representación legal de **CONSTRUCTORA JIPG SAS**, identificada con Nit.**900523143-4**, quien figura como Titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR**, en el predio identificado con nomenclatura urbana **C 69 2 37** barrio El Recreo Etapa III, Referencia Catastral No. **01-01-00-00-0221-0015-0-00-00-0000**, Matricula Inmobiliaria No.**140-119162** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: El proyecto arquitectónico presentado a esta curaduría se encuentra diseñado dentro de un (1) lote con área de dos mil metros cuadrados (**2.000,00 m²**) y según planos anexados posee área a construir proyectada cubierta de seis mil trescientos treinta y nueve metros con trece centímetros cuadrados (**6.339,13 m²**).

TERCERO: De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No.**23001-1-25-0176** quedó en legal y debida forma el de su radicación y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia del certificado de existencia y representación legal de **CONSTRUCTORA JIPG SAS** con Nit.**900523143-4**, de la Cámara de Comercio de Montería del 15 de abril de 2025.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **JUAN IGNACIO PUPO GARCIA**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. No.**140-119162** del 13 de junio de 2025, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del Recibo de Impuesto Predial Unificado No.**20250085290** de la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería de fecha 26 de marzo de 2025.

Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No.**2.763** del 19 de agosto de 2016 de la Notaría Tercera de Montería.
- Copia de la Matricula Profesional No.**25202-43705**, del Ingeniero Civil **JUAN IGNACIO PUPO GARCIA**, con copia de la vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.**08700-54500**, del Arquitecto **SAMIR ALVARO GONZALEZ LENES**, con copia de la vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.**091037-0634848**, del Ingeniero Civil **DAVID MAURICIO GALLEGOS MESTRA**, con copia de su vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.**13202-33062**, del Ingeniero Civil **RAFAEL GUILLERMO NUÑEZ EMILIANI**, con copia de su vigencia actualizada.
- Copia de la Matricula Profesional No.**25202-40122**, del Ingeniero Civil **JORGE LUIS**.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRME

Arq. William Enrique Tobeada Diaz
Curaduría Urbana Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

presente solicitud, mediante oficios entregados por correo certificado y enviados a las direcciones suministradas en el Formulario Único Nacional por los interesados, para que si así lo consideraban formaran parte del proceso e hicieran valer sus derechos y a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo

OBJECIÓN NUMERO 1: PRESENTADA POR LA COLINDANTE ORIENTE, LUZ ELVINA MORA NAVARRO. La colindante presenta la siguiente oposición al proyecto:

I. Fundamento legal del derecho

Presento este escrito al amparo de los artículos 23 y 209 de la Constitución Política y de la Ley 1755 de 2015 (derecho de petición), solicitando respuesta de fondo, clara y congruente dentro de los términos legales.

II. Identificación del trámite

Mediante radicado No.23001-1-25-0176, del 26 de junio de 2025, la empresa CONSTRUCTORA JIPG S.A.S. (NIT 900523143-4), representada legalmente por el señor JUAN IGNACIO PUPO GARCIAS (C.C. 78.696.113), solicitó ante esa Curaduría Urbana Primera de Montería la expedición de licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto denominado "Edificio Multifamiliar Fontanar" de 11 pisos, en el predio ubicado en Calle 69 No. 2-37, Urbanización El Recreo Etapa III, con referencia catastral 01-01-00-00-0221-0015-0-00-0000 Inmobiliaria No. 140-119162. Matricula Dicho predio colinda por el oriente con mi propiedad, ubicada en Calle 69 No. 2-57

III. Hechos y observaciones técnicas

1) Retiros y antejardín exigibles (UDP 8-01).

La ficha de edificabilidad de la UDP 8-01 -norma específica aplicable al ámbito establece: (i) en equipamientos no se permiten retiros laterales menores a 1,5 m en tipología aislada; y (ii) los predios sobre vía arterial o colectora deben dejar antejardín de 5 m. Del examen de la planimetría anexa al trámite, se observa que el proyecto no respeta uno o más de estos parámetros, afectando mi predio con un muro de más de 7 metros de altura sin respetar el retiro que especifica la norma, y de igual manera el antejardín quedaría tapado parcialmente por el muro de la entrada a los parqueaderos del edificio que solicita la licencia.

La consecuencia directa para mi inmueble colindante es la generación de una barrera física y visual que reduce la entrada de luz natural y ventilación, disminuye el valor paisajístico y urbanístico de la calle, y altera las condiciones de habitabilidad. El no dejar el antejardín y los retiros exigidos incrementa la carga de ruido y contaminación visual, y elimina la franja de transición obligatoria entre la vía y el predio, produciendo detrimento patrimonial ambiental para mi predio, "que queda expuesto a mayor congestión y riesgo".

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: En cuanto a la indicación de la ficha técnica de la UDP 8-01 sobre los retiros, es preciso aclararle a la quejosa que el proyecto estudiado no es un equipamiento sino construcción residencial, de otra parte, con los planos que se aprueban para esta licencia se están dejando 8,5 metros de retiro contados desde la vía (es decir más de

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRME

Arq. William Enrique Taboada Diaz
Consejero Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.
El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados". Esto para indicar que, así como usted tuvo derecho a desarrollar y gozar de su edificación, otras personas también cuentan con esta misma protección, además, sobre el inmueble objeto de licencia no se encuentra establecida limitación de servidumbre de luz de que trata el artículo 931 del código civil, ni de ningún otro tipo, en cuanto a la presunta sobre carga de los servicios públicos le informamos que en el trámite de licencia de construcción no se verifica la disponibilidad de servicios públicos, así como tampoco movilidad local, sin embargo, el proyecto contará con cupos de estacionamiento los cuales puede ver Artículo 1 del resuelve de este acto.

3) Parámetros de índice y cargas urbanísticas del POT (componentes técnicos).

El POT (Acuerdo 003/2021) -según DTS- define el Índice de Construcción Básica ICB) y lo fija en 1,5 (ICB = ATCIANU), distinguiendo aprovechamiento adicional sujeto a cargas (cesiones de espacio público, vías locales, redes, etc.). La solicitud pretende agotar los beneficios máximos del índice sin acreditar el cumplimiento de las cargas urbanísticas correspondientes

Esto impacta directamente mi predio colindante, en la medida en que

- Se reduce la disponibilidad de espacio público efectivo, lo que genera congestión en andenes, accesos y vías adyacentes a mi propiedad
- Se incrementa la presión sobre la infraestructura de servicios públicos (acueducto alcantarillado, energía), ocasionando fallas, intermitencias o sobrecostos que repercuten en mi inmueble.
- Se genera un trato inequitativo, pues mientras el desarrollador obtiene beneficios edificatorios sin aportar las cesiones que exige la norma, los colindantes asumimos los impactos negativos en calidad de vida y valorización.

En síntesis, la omisión en el cumplimiento de las cargas urbanísticas produce un traslado injusto de externalidades negativas a los vecinos contrariando el principio constitucional de distribución equitativa de cargas y beneficios.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: La norma no exige cargas urbanísticas para el proyecto solicitado, por lo que no se le puede exigir obligación de compensación, pues lo solicitado se encuentra permitido por la UDP 8-01, sin cumplimiento de ninguna condición en específico que genere compensación. El proyecto no está afectando ningún área de espacio público, ya que este se desarrollará dentro de los límites del predio.

4) Exigencias y condiciones de estacionamientos.

La UDP 8-01 (Decreto 0067/2023) ordena aplicar los índices de estacionamiento de art. 314 del POT. Asimismo, el DTS define dimensiones mínimas de estacionamientos (autos).

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRMA



Arq. William Enrique Tobón Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

JUAN IGNACIO PUPO GARCIAS (C.C. 78.696.113), solicitó ante esa Curaduría Urbana Primera de Montería la expedición de licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto denominado "Edificio Multifamiliar Fontanar" de 11 pisos, en el predio ubicado en Calle 69 No. 2-37, Urbanización El Recreo Etapa III, con referencia catastral 01-01-00-00-0221-0015-0-00-0000 Inmobiliaria No. 140-119162. Matricula Dicho predio colinda por el oriente con mi propiedad, ubicada en Calle 69 No. 2-57

III. Hechos y observaciones técnicas

1) Retiros y antejardín exigibles (UDP 8-01).

La ficha de edificabilidad de la UDP 8-01 establece: (i) en tipología aislada no se permiten retiros laterales menores a 1,5 m; y

(ii) en predios sobre vías arterias o colectoras debe dejarse un antejardín mínimo de 5 m. El análisis de los planos arquitectónicos evidencia que el proyecto no respeta estos parámetros, pues el ingreso vehicular y los muros de cerramiento reducen el área de transición obligatoria, afectando directamente mi propiedad como colindante norte.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: En cuanto a la indicación de la ficha técnica de la UDP 8-01 sobre los retiros, es preciso aclararle al quejoso que el proyecto estudiado no es un equipamiento sino construcción residencial, de otra parte, con los planos que se aprueban para esta licencia se están dejando 8,5 metros de retiro contados desde la vía (es decir más de los 5 metros que exige la norma); es preciso indicar que el proyecto no contempló y no aprobó construcción de muro sobre el retiro frontal, lo que se permitió fueron soluciones de acceso al predio como las rampas, que están permitidas por el Acuerdo 003 del 2021 (POT Montería).

2) Cómputo del índice de construcción.

La solicitud pretende aplicar el índice de construcción de la totalidad del lote (2,000 m²) pero concentrando el aprovechamiento en solo 1.000 m² del costado norte. Esto vulnera el principio de proporcionalidad urbanística y produce una volumetría excesiva en mi lindero lo cual ocasiona:

-Sombra permanente y pérdida de asolación natural.

-Obstrucción de ventilación cruzada.

-Sobrecarga en movilidad y servicios sin compensación adecuada

-Pérdida de privacidad por balcones y ventanales orientados hacia mi propiedad.

3) Afectaciones de privacidad y paisajismo.

La proyección de balcones y ventanales hacia el norte genera una invasión visual directa sobre mi predio, vulnerando mi derecho al uso pacífico y a la privacidad. Asimismo, la fachada continua de 11 pisos afecta el paisaje urbano y degrada la armonía arquitectónica de la zona

4) Ruidos y externalidades negativas.

El acceso vehicular, parqueaderos y rampas de sótano y primer nivel producen aumento considerable de ruido, vibraciones y contaminación en mi colindancia, lo

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRME

Arg. William Enrique Tobeada Diaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR DE ONCE (11) PISOS EDIFICIO FONTANAR, dirección C 69 2-37, en el barrio El Recreo, ALEDAÑO AL PREDIO DE MI PROPIEDAD y donde está EDIFICADA MI RESIDENCIA FAMILIAR.

Respecto al objeto del oficio, que me permite hacer objeciones u observaciones, a dicho proyecto, le manifiesto que no tengo objeción sobre su materialización. Y me atengo a que, siendo considerada la construcción una actividad peligrosa, es de su cargo, requerir a la Constructora, garantías de responsabilidad extracontractual según el Código Civil, artículos 234 1 a 2356, Ley 388 de 1997, y demás pertinentes.

Ahora, acorde a su función de control y supervisión de las obras y, para garantizar la responsabilidad de la Constructora, ante los eventuales daños que, la ejecución de la obra ocasiona en la estructura de las viviendas aledañas a ella, le expreso las siguientes observaciones y solicitudes:

1. Que, con asistencia de representantes de la Curaduría y la Constructora, se realice visita a mi residencia y se levante un Acta de Vecindad, en que conste el perfecto estado en que se encuentra toda la estructura de la edificación de mi Vivienda, construida en dos pisos y con 340 metros de construcción.

2. Así mismo, para garantía de los vecinos, solicito requiera a la Constructora para que, al constituir la Póliza de Responsabilidad Extracontractual frente a terceros, que debe tomar; de forma expresa se disponga en ella, que Su alcance comprende en especial, a las viviendas vecinas de la construcción.

RESPUESTA: Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: El proyecto se revisó y debió ajustar el cumplimiento de la ley 388 de 1997, decreto 1077 del 2015, POT Montería y demás aplicables al proyecto, ahora bien, este trámite no es objeto de directrices de implantación y regularización de impactos de que trata el artículo 324 del POT debido a que el uso que se le va a dar a la edificación está habilitado. Frente a la solicitud de visita a la vivienda para verificar el estado de la edificación de la quejosa no es posible acceder a ella porque no es competencia del curador hacer visitas, ni acuerdos, sus facultades se limitan a revisar el trámite, estudiar y pronunciarse sobre las solicitudes de licencias que se radiquen en sus oficinas. El curador solo puede exigir los documentos que contemple la resolución 1025 del 2021 del Ministerio de Vivienda, dentro de los cuales no se encuentran pólizas de responsabilidad civil extracontractual.

OBJECIÓN 5 PRESENTADA POR EDGARDO LORDUY. El intervintente formuló en el acta de revisión del expediente que está anexa al expediente de fecha 08 de septiembre del 2025 la siguiente objeción: NO acepto los términos del proyecto ya que los retiros no corresponden, no hay retiros colindantes.

RESPUESTA A ESTE PUNTO Frente a este punto este servidor procede a dar respuesta y claridad así: De acuerdo con el artículo 1.2.5.6 del documento técnico de soporte (DTS) que es un anexo del Acuerdo 003 del 2021 (POT Montería), el diseño de la edificación estudiado utiliza una tipología en plataforma que corresponde a la

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRME

Arq. William Enrique Tobaoda Diaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

GALLEGO MESTRA, con Matrícula Profesional No.**091037-0634848**, como responsable del estudio geotécnico y de suelos y al Ingeniero Civil **RAFAEL GUILLERMO NUÑEZ EMILIANI** como responsable de la revisión estructural independiente, para expedir LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR en terrenos de propiedad de **CONSTRUCTORA JIPG SAS**.

El proyecto autorizado tiene las siguientes características:

Descripción de la edificación:

Área total del lote general : **2.000,00 m²**

Área del lote (proyecto) : **1.000,00 m²**

Área de reserva : **1.000,00 m²**

Uso : Residencial

Estrato : Seis (6)

Número de Pisos : Once (11)

Número de Unidades : Treinta y dos (**32**)

Número de Parqueaderos : Treinta y uno (**31**) privados
Uno (1) para persona con movilidad reducida
Tres (3) para motos

Área de construcción total : **6.339,13 m²**

Área de construcción Piso 1 : **642,04 m²**

Descripción de la edificación: Rampas vehiculares, rampa peatonal, zonas verdes, acceso peatonal, lobby, vestíbulo, control recepción, estar, WC, cuarto bombas, cuarto basuras, útiles (del 1 al 16), dos (2) ascensores, dos (2) escaleras, pasillo, salida, planta eléctrica, dieciséis (16) parqueaderos privados, tres (3) parqueos para motos, paso vehicular y zona dura.

Área de construcción piso 2 : **528,31 m²**

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, rampa vehicular, paso vehicular, útiles (del 17 al 23), quince (15) parqueaderos privados y parqueo para persona con movilidad reducida.

Área de construcción Piso 3 : **619,72 m²**

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 301: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRME



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

Área de construcción Piso : **619,72 m²**
6

closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 504: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 601: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 602: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 603: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 604: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, pasillo.

APTO 701: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 702: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 703: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 704: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Área de construcción Piso : **619,72 m²**
7

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRME



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

APTO 10 02: Acceso, cocina, labores, alc de serv con baño, comedor, sala, balcón, baño, hall, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con baño y vestier.

APTO 10 03: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

APTO 10 04: Acceso, comedor, sala, balcón, cocina, labores, alc de serv con baño, hall, closet de linos, baño, dos (2) alcobas con baño y alcoba p/pal con balcón, baño y vestier.

Descripción de la edificación: Escaleras, dos (2) ascensores, área z común, útil, dos (2) baños, gimnasio, cocineta, salón comunal, piscina adultos, piscina niños y solárium.

Área de construcción Piso : **211,02 m²**
11

Área libre piso 1 (lote : **357,96 m²**
proyecto)

Área libre piso 2 : **84,57 m²**

Área libre piso 3 : **0,00 m²**

Área libre piso 4 : **0,00 m²**

Área libre piso 5 : **0,00 m²**

Área libre piso 6 : **0,00 m²**

Área libre piso 7 : **0,00 m²**

Área libre piso 8 : **0,00 m²**

Área libre piso 9 : **0,00 m²**

Área libre piso 10 : **0,00 m²**

Área libre piso 11 : **148,23 m²**

Área libre total del proyecto : **590,76 m²**

Área libre (lote general) : **1.357,96 m²**

Índice de ocupación lote general : **0,32**

Índice de ocupación lote proyecto : **0,64**

Índice de construcción lote general : **2,15**

Índice de construcción lote proyecto : **4,31**

Retiros totales del proyecto : Frontal: **5,00 m**

Laterales: **1,50 m**

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRME

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **10.** Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. **11.** Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. **12.** Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **13.** Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. **14.** Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. **15.** Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

De conformidad al Título XIV DEL URBANISMO, CAPITULO I COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA, Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística, Ley 1801 del 29 de julio de 2016, literal C); Corregido por el art. 10, Decreto 555 de 2017. Usar o destinar un inmueble a: **9.** Uso diferente al señalado en la licencia de construcción. **10.** Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción. **11.** Contravenir los usos específicos del suelo. **12.** Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos. D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones: **13.** Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes. **14.** Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área. **15.** Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades. **16.** Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público. **17.** Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público. **18.** Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma. **19.** Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar

ACTO ADMINISTRATIVO NO EN FIRMA

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No.418-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN ONCE (11) PISOS – EDIFICIO FONTANAR, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-25-0176 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 2025.

FECHA DE EXPEDICIÓN 29/12/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

ARTÍCULO SÉPTIMO: De conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno, acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

ARTÍCULO OCTAVO: Esta licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables, por una sola vez, con un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria La solicitud de la prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta 30 días hábiles antes del vencimiento de la respectiva Licencia, la solicitud de prórroga deberá acompañarse con la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte de urbanizador o constructor responsable.

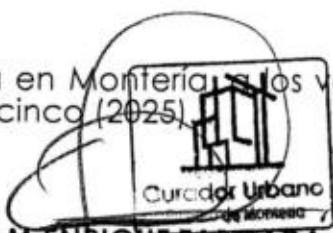
ARTÍCULO NOVENO: Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo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

ARTÍCULO DECIMO: Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Alcaldía Municipal, 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 UNDECIMO: Los planos arquitectónicos y estructurales y demás documentos entregados por el solicitante para el trámite de esta licencia y debidamente firmados por los profesionales responsables hacen parte integral de la presente resolución, cualquier modificación a estos, deberá surtir el trámite correspondiente en esta curaduría antes de materializarlo en obra conforme a lo que expresa la Ley 810 de 2003.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintinueve (29) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: María José Correa Gómez / Revisor Arquitectónico. *OF*

Revisó: María Antonia Pérez Camaño/Revisor Jurídico. *MPC*

Rober Ramos Lemus / Revisor Estructural. *RR*

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