

Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 383-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0160 DEL 18 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

18 DIC 2025

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/11/2025

FECHA DE EJECUTORIA

EL SUSCRITO CURADOR URBANO PRIMERO 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 UNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: FANGJING CHEN, identificado con cedula de extranjería No. **376396**, actuando en nombre propio y como titular del dominio, ha solicitado **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS**, en el predio con nomenclatura urbana **K 20 W 16A 27** urbanización Vallejo de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **01-04-00-00-1014-0005-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-177530** 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 22 de octubre de 2025 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. **002735** y notificada en debida forma al señor Fangjing Chen, a través de los correos electrónicos carolopez075@gmail.com y chenjuanesteban@gmail.com, en ese documento se le expresó claramente que el término para subsanar se le extendía por quince 15 días hábiles adicionales contados





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 383-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0160 DEL 18 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA

18 DIC 2025

a partir del 24 de octubre de 2025, **los cuales se vencían el día 18 de noviembre de 2025**, Una vez se agotó ese plazo, este despacho evidenció que no se subsanaron todas las observaciones contenidas en el acta, quedando pendientes las siguientes:



OBSERVACIONES GENERALES:

1. Teniendo en cuenta que el ingeniero civil encargado del estudio de suelo es distinto al diseñador estructural, se debe incluir una casilla dentro del rótulo en el plano de cimiento con nombres y apellidos completos y número de matrícula profesional del Ingeniero Civil Geotecnista para la firma a puño y letra del mismo. Indicar que el profesional firma como ingeniero civil Geotecnista.
2. En los planos de elementos no estructurales se debe incluir una casilla dentro del rótulo con nombres, apellidos completos y número de matrícula profesional del *Director de la construcción responsable* relacionado en el Formulario Único Nacional para la firma puño y letra del mismo. De acuerdo a lo establecido en la NSR 10 título A Artículo A.1.3.6.5 literal (b). Indicar que el profesional firma como director de la construcción.

Nota importante para las observaciones generales 1 y 2: Tener en cuenta que las firmas de los profesionales en planos, estudio de suelo, memoria de cálculo y cualquier documento que aporten los profesionales, debe indicar nombre completo, número de matrícula profesional, en calidad de qué firma y debe contener espacio para su respectiva firma a puño y letra. No se aceptarán firmas por fuera del rótulo o en hojas que no contengan esta información. Corregir planos.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

1. En el formulario único nacional la matrícula profesional del ingeniero geotecnista es incomprensible, favor diligenciarla de forma clara y la fecha de expedición de la tarjeta indicar el día, mes y año.

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS:

1. Indicar en el rótulo de todos los planos dirección del proyecto de acuerdo a la relacionada en el recibo del impuesto predial, es decir K 20 W 16A 27.
2. Indicar en rotulo de todos los planos plano el nombre del proyecto de acuerdo al tipo de solicitud, es decir "EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS".
3. En el plano urbano del municipio de Montería se indica con error el circulo que identifica la zona de localización del lote. Favor corregir.
4. Indicar correctamente la nomenclatura vial por el lindero este en el plano de localización e identificación del predio.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 383-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0160 DEL 18 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 18 DIC 2025

5. Relacionar las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta con el espacio público (indicar correctamente la nomenclatura vial por el lindero este de acuerdo a la indicada en el recibo del impuesto predial).
6. Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta cotas parciales (indicar medidas del ancho de andenes en ambos sentidos indicar ancho de zona verde).
7. Indicar en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta ejes y elementos estructurales proyectados de acuerdo a los indicados en los planos estructurales.
8. Indicar en las plantas arquitectónicas por piso el nombre de todos los espacios internos tales como, escaleras, patio, vacíos "en pisos superiores", hall de reparto, sala de estar, etc.
9. Indicar correctamente en las plantas arquitectónicas por piso y planta de cubierta niveles internos por piso y con relación al espacio público. Favor rectificar nivel del comedor en segundo piso.
10. Se debe presentar y/o indicar en la planta arquitectónica del piso 1 por lo menos 1 baño para personas con movilidad reducida.
11. Se debe presentar y/o indicar en las plantas arquitectónicas del primer piso rampas de acceso para personas con movilidad reducida.
12. Indicar correctamente área de construcción por piso y por uso, área de construcción total, área libre total y área total del lote, el cuadro general de áreas debe contener solo las áreas descritas anteriormente, tener presente que se toma como construido todo lo cubierto, teniendo en cuenta lo antes descrito el cuadro de áreas quedaría de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREAS M2
ÁREA DEL LOTE	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 (RESIDENCIAL)	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 (COMERCIAL)	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION PISO 1	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2 (RESIDENCIAL)	
ÁREA TOTAL CONSTRUCCION PISO 2	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	
ÁREA LIBRE PISO 1	
ÁREA LIBRE PISO 2	
ÁREA TOTAL LIBRE	

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





Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 383-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0160 DEL 18 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 18 DIC 2025

presente que la edificabilidad del proyecto debe corresponder con la edificabilidad del sector". "ver modelo."

EDIFICABILIDAD BÁSICA									
	I.O	I.C	Altura Max. En piso	Lote mínimo		Retiros Mínimos			Voladizo Máximo
				Área (M2)	Frente (ML)	Frontal	Posterior	Lateral	
Sector	0,70	1,50	2,00	N/A	6,00	2,00	1,50	1,00	1,00
Proyecto							Nota 2	0,00 / 2,00 Nota 1	
Notas:	1. El retiro lateral no aplicara cuando la tipología predominante en la manzana sea continua (Es decir no cuente con retiros laterales), a excepción del tratamiento de renovación que deberá cumplir con los retiros laterales definidos en la presente ficha de edificabilidad. 2. Retiro posterior no aplica para predios esquineros.								



14. Ajustar y acotar voladizos las cotas deben ser tomadas desde la línea de construcción en ambos sentidos de las vías hacia la proyección del voladizo. Tener en cuenta que no debe superar la distancia de 1,00 m según edificabilidad del sector normativo. Las distancias de las cotas se deben indicar en la celda correspondiente a los datos del proyecto en tabla de edificabilidad. Una vez se ajuste el voladizo se debe indicar correctamente proyección de este en la planta del piso inferior, de igual manera se debe presentar correctamente en la planta de cubierta.
15. Código Civil, Artículo 935. Especificaciones de las distancias entre construcciones No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.
16. Indicar en las plantas arquitectónicas por piso la nomenclatura de cada unidad privada resultantes ejemplo: Apartamento 201 y Local Comercial 101 esto con el fin de que quede definida la nomenclatura de cada unidad privada para evitar inconvenientes en una futura solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal.
17. Se debe indicar una cuota de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 317- Dimensiones de estacionamientos del Acuerdo 003 de 2021, para 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.



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 383-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0160 DEL 18 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/11/2025

FECHA DE EJECUTORIA 18 DIC 2025

18. 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 correctamente las puertas cortadas, dibujar con mayor intensidad los muros cortados y los peldaños cortados de las escaleras, indicar correctamente niveles por piso "verificar nivel del comedor", Indicar ejes y elementos estructurales proyectados.
19. Se deben aportar todas las fachadas del proyecto, pendiente aportar la fachada oeste, tener en cuenta que en todas las fachadas 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, cotas Parciales y niveles por piso.
20. Indicar la línea de bordillo, línea de zona verde, línea de andén, línea de propiedad y línea de construcción en las plantas arquitectónicas por piso, planta de cubierta y corte longitudinal del proyecto.
21. Una vez se hagan los ajustes del proyecto "plantas, cortes y fachadas" y cuadro de áreas este se debe ver reflejado también en lo estructural y debe ser sometido a revisión estructural.

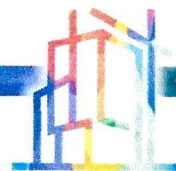
Notas Importantes a tener en cuenta para la entrega de correcciones:

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 Unico 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. El informe de suelos no presenta una información donde se observe la recomendación para el nivel de desplante para la cimentación.
2. En la memoria de cálculo se observan unas imágenes de un plano en planta que no corresponde al proyecto en estudio. Revisar.
3. Se sugiere presentar las memorias de cálculo en donde las imágenes sean policromáticas para poder hacer una interpretación exacta de la información.
4. El análisis para determinar si la estructura es redundante o no, no es clara dado que la información no se alcanza a observar debido al tipo de color que tiene la información, el texto es muy opaco. Por otra parte, se debe demostrar que todos los pisos resisten más del 35% del cortante basal en la dirección en estudio.

2



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 383-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0160 DEL 18 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/11/2025

FECHA DE EJECUTORIA 18 DIC 2025

5. El análisis de derivas anexo no es claro. Se anexa una información como el desplome entre plantas. Se sugiere anexar la información correcta que arroja el software como evaluación de derivas de la estructura.
6. Se debe anexar una imagen tridimensional de la estructura en estudio.
7. No se observa la aplicación en la estructura de lo que relaciona el A.3.6.13 de la NSR/10.
8. En la marquilla de los planos estructurales se debe corregir la especificación técnica, de tal forma que algunos parámetros concuerden con los del estudio de suelos.
9. En la maquilla de los planos estructurales se debe dejar un espacio para la firma del ingeniero geotécnista.
El peralte de las zapatas (40.0cm) no cumple con C.12.3.2, puesto que el diámetro de máximo del refuerzo para las columnas es 5/8in.

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 UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS**, solicitado mediante radicado No. **23001-1-25-0160**, por no cumplir con los términos perentorios previamente señalados en la norma actual vigente y se entenderá desistida la solicitud.

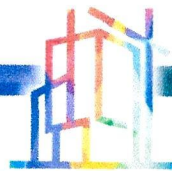
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar desistida la solicitud de **LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) 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, de lo contrario si pasado el termino indicado anteriormente sin que se haya surtido la petición de devolución o transferencia se le dará aplicabilidad a lo dispuesto en el Artículo 8 Parágrafo 2. Del Acuerdo 009-2018 del Archivo General de la Nación, el cual indica lo siguiente: "Los



Arq. William Enrique Taboada Díaz
Curador Urbano Primero de Montería

RESOLUCIÓN No. 383-2025, POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DESISTIDA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA EDIFICACION UNIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIO EN DOS (2) PISOS, CON RADICADO 23001-1-25-0160 DEL 18 DE JUNIO DE 2025 Y SE ORDENA LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS A LA MISMA, POR EL PETICIONARIO.

FECHA DE EXPEDICIÓN 26/11/2025

FECHA DE EJECUTORÍA 18 DIC 2025

expedientes de los trámites desistidos no serán remitidos al archivo y permanecerán en los archivos de gestión durante treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo en que se declare el desistimiento y se notifique la situación al solicitante. Luego de este tiempo, serán devueltos al mismo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 17 de la ley 1755 de 2017. De no ser reclamados en este periodo, estos expedientes podrán ser eliminados, dejando constancia por medio de acta de eliminación de documentos".

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: Cancélese la radicación No. **23001-1-25-0160** del 18 de junio de 2025, y autorícese archivar la solicitud.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintiséis (26) días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025).



WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ
Curador Urbano Primero de Montería

Redactó: Luz Ángela Valdez Villarreal / Revisor Arquitectónico. *LVV.*

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

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