

RESOLUCIÓN 05266-2-26-0260

(15 de Mayo de 2026)

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

La Curadora Urbana Segunda de Envigado, según decreto de nombramiento 0000401 del 31 de julio de 2023, en uso de sus facultades legales y especialmente las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, la ley 1437 de 2011, resolución 1025 de 2021 y demás normas complementarias, atendiendo los siguientes,

HECHOS

1. Mediante radicado 05266-2-25-0471, de martes 23 de diciembre de 2025, se presentó solicitud de Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1208417, y cédula catastral No 20000040121100000000, ubicado en Parcelacion Tramonti Lote 32; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa Promotora Inmobiliaria Tramonti S.A.S, identificado con NIT N° 901222932-0.
2. Al momento de la radicación se aportó los requisitos contenidos en la resolución 1025 de 2021 artículo 1 numerales 1 a 6; artículo 5 con sus respectivos numerales de 1 al 10 en lo que corresponde a esta solicitud, que establecen los requisitos para solicitar licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
3. Durante el procedimiento se aportó la valla y la publicación para la citación a vecinos y terceros intervinientes cuya constancia reposa en el expediente.
4. Durante el procedimiento no se hicieron parte vecinos y/o terceros intervinientes.
5. Se generó acta de observaciones el día 26-02-2026, por lo que el procedimiento fue suspendido en los términos del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015.
6. Se emitió acto de trámite de viabilidad el 27-04-2026 por lo que en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015 de suspendió el termino para expedir la licencia.
7. Se aportó constancia de pago por valor de \$12.235.718,63 por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura N°236144108 del 13-05-2026.

CONSIDERACIONES TECNICAS Y JURÍDICAS DEL PROYECTO

Para resolver y otorgar la presente licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, se tuvo en cuenta las siguientes consideraciones jurídicas, técnicas y administrativas que fueron revisadas por la titular, y por parte del equipo interdisciplinario que apoya la labor de la Curadora Urbana Segunda de Envigado, y que en consecuencia deben cumplirse,

1. El proyecto quedó radicado en legal y debida forma el martes 23 de diciembre de 2025. La normatividad municipal aplicables es el .
2. El predio objeto de esta actuación se localiza en la vereda las palmas, clasificado en el estrato socio-económico 6, en suelo rural, con densidad de 3.8 V/H, en tratamiento de parcelación de vivienda campestre (PAR06) y con uso de suelo principal vivienda.
3. El índice de ocupación es de 180 m2
5. El predio tiene un área bruta de 1.200 m².



Número: 05266-2-26-0260
Fecha: 15-05-2026

Versión: 2.0
Página 2 de 5

6. El predio NO se encuentra en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, y por lo tanto NO se adjuntan los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones,

7. Participaron en la presentación del proyecto, y en consecuencia son responsables de los diseños y estudios los siguientes profesionales:

Arquitecto: Carlos Andres Aran Aragon con matrícula profesional N° A3842024-1020456455 de Ant . Responsable del diseño arquitectónico.

Ingeniero civil: Ramon Albeiro Parraga Otalora con matrícula profesional N°05202211777 de Ant . Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.

Ingeniero civil geotecnista: con matrícula profesional N° 05202-285989 de Ant. Responsable del estudio de suelos.

8. El constructor responsable del proyecto es Juan Jose Sanchez Gonzalez con matrícula profesional N° 011037-0530801 Ant.

9. Es titular de la licencia y de sus efectos Promotora Inmobiliaria Tramonti S.A.S. identificado con NIT N° 901222932-0.

RESOLUCIÓN DE OBJECIONES Y/O OBSERVACIONES

Dentro del procedimiento de la expedición de la licencia de que trata el presente acto administrativo, no se hicieron parte terceros intervinientes por lo cual se continua el debido proceso.

Revisados los diseños y documentos presentados para el estudio y tramite, diseños arquitectónicos, diseños estructurales y cálculos estructurales, planos topográficos, propuestas y demás elementos técnicos; se certifica que el proyecto cumple con las normas urbanísticas, técnicas y demás, y en consecuencia en cumplimiento de sus funciones administrativas la Curadora Urbana Segunda de Envigado.

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar la solicitud de Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1208417, y cedula catastral No 20000040121100000000, ubicado en Parcelacion Tramonti Lote 32; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa Promotora Inmobiliaria Tramonti S.A.S, identificado con N° 901222932-0.

SEGUNDO: La licencia aprobada con esta resolución tiene las siguientes características.

CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO	
MATRICULA INMOBILIARIA	001-1208417
ÁREA BRUTA DEL PREDIO	1200 m ²
USO APROBADO	Vivienda
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN POR NORMA	180 m2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL PROYECTO	180 m2
NÚMERO DESTINACIONES APROBADAS	1 unid vivienda campestre

DESCRIPCIÓN DE LO APROBADO			
NIVELES	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA	ÁREA LIBRE PRIVADA	TOTAL ÁREA PRIVADA



Primer piso	180m ²	1020 m ²	12000m ²
Segundo piso	79.58 m ²		
TOTAL ÁREAS	259.58 m²		

CUARTO: Forman parte de esta resolución el plano topográfico, los estudios de suelos, diseños arquitectónicos, estructurales, de elementos no estructurales, y demás documentos técnicos que deberán ser implementados en el desarrollo de las obras.

QUINTO: Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.3 y decreto 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en esta licencia. La expedición de esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

SEXTO: Vigencia. Esta licencia de Construcción tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo.

- Instalar en el predio y durante el término de ejecución de las obras, una valla que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el Artículo 2.2.2.6.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
- Ejecutar las obras de Construcción con sujeción a los planos aprobados.
- Presentar solicitud escrita al Departamento Administrativo de Planeación y/o dependencia competente, para la entrega de las áreas de cesión, a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.
- Tramitar ante la Secretaría de Obras Públicas el acta de estado inicial de las vías públicas, así como la interventoría para la construcción de las vías de carácter público.
- Ejecutar las obras atendiendo los parámetros de aprobación y de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción en el marco de lo establecido en la resolución No. 472 de 2017, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Responder por todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente.
- Designar un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra e informar de manera inmediata dicha situación al Curador Urbano.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
- Obtener, previa la ocupación el permiso ante la autoridad competente.
- Remitir 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. 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.

- 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.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente, incluyendo títulos J y K del Reglamento NSR-10 para medios de evacuación, protección contra incendios, la señalización de los medios de evacuación, los materiales apropiados para la protección contra incendios de los medios de evacuación y elementos de seguridad anti impacto o caída como barandas y elementos vidriados, y además debe indicar.
- Instalar los instrumentos sísmicos acelerográficos conforme la localización señalada en el diseño estructural del proyecto, atendiendo las recomendaciones dadas en el título A.11 y en A.11.1.4. del reglamento NSR-10.
- Suspender la obra y dar aviso inmediato a las autoridades civiles o policivas sobre encuentro fortuito de bienes integrantes del patrimonio arqueológico, de conformidad con el artículo 6°, inciso 3, la Ley de 1997 modificado por el artículo de la Ley 1185 de 2008, la norma que lo modifique sustituya o complemente.
- Cumplir con las obligaciones establecidas en la ley 1801 de 2016, especialmente las indicadas en el literal D del artículo 135.
- Obtener previo a la ejecución de las obras, todos los permisos, autorizaciones y/o concesiones ambientales.
- Cumplir con los parámetros y lineamientos de construcción sostenible, así como con los porcentajes mínimos y medidas de ahorro en agua y energía indicados en la resolución No. 549 de 2015 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o en la norma que adicione, modifique o complemente.
- Cumplir con el Plan de Accesibilidad y de Manejo Integral del Espacio Público adoptado según acuerdo municipal 016 de 2004 o en la norma que lo modifique, complemente y/o sustituya.
- Cumplir con las disposiciones constructivas indicadas en el acuerdo municipal 056 de 2001, en el 016 de 2004, en el acuerdo 10 de 2011, Decreto 600 de 2019 y demás normas que lo modifiquen, reglamente o complementen.
- Solicitar el permiso de ocupación ante la autoridad competente una vez finalizadas obras.

SÉPTIMO: Recursos: Contra la presente resolución proceden los siguientes recursos, que podrán presentarse dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación y/o publicación de este acto: 1. El de reposición, ante la curadora urbana o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque. 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o cómo subsidiario del de reposición.

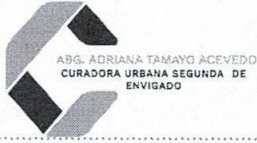
OCTAVO: Inicio de obras: Sólo podrá iniciarse la ejecución de las obras una vez se encuentre en firme el presente acto administrativo.

Profesional responsable del estudio del proyecto: Jaime Betancur Orrego.



ABG. ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
CURADORA URBANA SEGUNDA DE
ENVIGADO

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO



Número: 05266-2-26-0260
Fecha: 15-05-2026

Versión: 2.0
Página 5 de 5

Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0260

El día _____ del mes de _____ del año _____ a las _____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a Promotora Inmobiliaria Tramonti S.A.S ó a través de su apoderado.

Se entrega copia íntegra, auténtica y gratuita de la referida resolución al notificado.

El notificado: _____ C.C. _____

Celular: _____ Correo electrónico: _____

Se deja constancia que al momento de la notificación, se informó que contra la presente resolución proceden los siguientes recursos, que podrán presentarse dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación y/o publicación de este acto: 1. El de reposición, ante la curadora urbana o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque. 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o cómo subsidiario del de reposición.

El notificador: _____