

RESOLUCIÓN 05266-2-26-0445

(31 de Agosto de 2026)

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y SELLOS A PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

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 05266-2-26-0082, de jueves 19 de marzo de 2026, se presentó solicitud de Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva, y sellos a planos para propiedad horizontal, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-106501 y cédula catastral No 10130110000500000000, ubicado en Cr 40A Cl 40B Sur 40/42; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde al señor Carlos Ernesto Tamayo Cano, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 98551610.
2. El trámite quedó en legal y debida forma el 25 de marzo de 2026. El trámite quedó radicado en Al momento de la radicación se aportó los requisitos contenidos en el artículo 1 numerales 1 a 6; artículo 5 con sus respectivos numerales de 1 al 10 en lo que corresponde a esta solicitud, y artículo 8-A numeral 2 de la resolución 1025 de 2021, que establecen los requisitos para solicitar licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y aprobación a planos para propiedad horizontal.
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 se hizo parte presentando observaciones el señor Jose William Estrada, las cuales se resuelven en las consideraciones del presente acto administrativo.
5. Durante el procedimiento se generó acta de observaciones el día 27 de abril de 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. Mediante acto de trámite del 06-05-2026 se suspende términos en virtud de la solicitud de obligaciones urbanísticas y el número de destinaciones a liquidar.
7. Mediante VU-26-2062 de 04-08-2026 se aportó liquidación de obligaciones 103-20262752 y oficio L-259-2026 por concepto de espacio público por valor de \$ 50.161.351,00; por concepto de equipamiento colectivo por valor de \$ 21.010.860,00; por concepto de equipamiento otros usos por valor de \$ 9.629.978,00 y compensación estacionamientos por valor de \$ 78.790.725,00.
8. Mediante acto de trámite del 06-08-2026 se ordena el levante de suspensión de términos toda vez que el Departamento Administrativo de Planeación allegó las obligaciones urbanísticas.
9. Dentro del procedimiento se emitió acto de trámite de viabilidad el día 06 de agosto de 2026, por lo que en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015 de suspendió el término para expedir la licencia.
10. Se aportó constancia de pago por valor de \$ 12.993.298,00 por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura N° 237027708 de 27-08-2026.
11. Se aportó constancia de pago por compensación de estacionamientos por un valor de \$ 78.790.725,00, según factura N° 236856709 de 04-08-2016, de acuerdo a la solicitud de obligaciones urbanísticas con Oficio N° 103-20262752 y Consecutivo N° L-259-2026 del

30/06/2026. El pago se realizara a traves de acuerdo de pago en Concurrencia.

CONSIDERACIONES TECNICAS Y JURÍDICAS DEL PROYECTO

Para resolver y otorgar la presente licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, y otorgar sellos a los planos para propiedad horizontal, 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 día 25-03-2026 en consecuencia la normatividad municipal aplicables es el Decreto 600 de 2019 y Decreto 651 de 2024.
2. El predio objeto de esta actuación se localiza en el barrio El Dorado, clasificado en el estrato socio-económico 3, en suelo Urbano, con densidad de 250V/H, en tratamiento de Renovación por Reactivación RREV-23 y con uso de suelo principal Mediana Mixtura Transición.
3. El predio tiene un área bruta de 102,34 m².
4. Participaron en la presentación del proyecto, y en consecuencia son responsables de los diseños y estudios los siguientes profesionales:
Arquitecto: Aide Maryori García González con matrícula profesional N° A29632016-43733540 de Antioquia . Responsable del diseño arquitectónico.
Ingeniero civil: Alejandro Hoyos Escobar con matrícula profesional N° 05202-333377 de Antioquia. Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.
Ingeniero civil geotecnista: Claudia Inès Porras Zapata con matrícula profesional N° 05202-66071 de Antioquia. Responsable del estudio de suelos.
5. El constructor responsable del proyecto es el ingeniero civil Johan Muñetón Muñetón con matrícula profesional N° 05202-404022 de Antioquia.
6. Es poseedor de la licencia y de sus efectos, el señor Carlos Ernesto Tamayo Cano.

RESOLUCIÓN DE OBJECIONES Y/O OBSERVACIONES

Dentro del procedimiento de la expedición de la licencia de que trata el presente acto administrativo, se hizo parte el señor Jose William Estrada identificado con cedula de ciudadanía N° 644.372 de Envigado quien manifestó lo que a continuación se resume:

1. ESTABILIDAD ESTRUCTURAL Y SEGURIDAD (EXIGENCIA CRITICA): "exijo como requisito obligatorio e indispensable que la Curaduría obligue al constructor a realizar un Acta de Vecindad detallada antes del inicio de cualquier labor de demolición o excavación...".
2. RETIROS, AISLAMIENTOS Y NORMAS URBANISTICAS
3. MITIGACIÓN DE IMPACTO DE LA "INTENSIDAD MIXTA"
4. COPIAS Y ACCESO COMPLETO AL PROYECTO

Para resolver las anteriores objeciones este Despacho considera, que la objeción planteada no cumple con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 en el sentido que no se ha fundamentado la objeción en demostrar de qué manera se podría incurrir en un error o no

procede la aprobación con base en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, como tampoco se allegan las pruebas de que trata este artículo.

Sin embargo para contestar sobre la inquietud del acta de vecindad, le manifiesto al interviniente, que el acta de vecindad no es un requisito establecido por la resolución 1025 de 2021 y el decreto 1077 de 2015 para la aprobación de licencias.

Revisados los documentos presentados para el estudio y trámite de esta solicitud; 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, Aprobación de los planos de propiedad horizontal, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-0106501, y cédula catastral No 10130110000500000000, ubicado en Cr 40A Cl 40B Sur 40/42; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde al señor Carlos Ernesto Tamayo Cano, identificado con N° 98551610.

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

CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA NUEVA	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	001-0106501
ÁREA BRUTA DEL PREDIO	102,34 m ²
ÁREA ÚTIL DEL LOTE	79,67 m ²
USO APROBADO	Mixto
DESTINACIONES APROBADAS CON ESTA RESOLUCIÓN	Cuatro (4) viviendas, un (1) local, tres (3) cuartos útiles y un (1) parqueadero
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	Seis (6) pisos
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL 1	79,67 m ²
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL 2	80,31 m ²
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL 3	76,81 m ²
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL 4	76,81 m ²
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL 5	76,81 m ²
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL 6	69,01 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	459,42 m ²

TERCERO: Aprobar sellos a planos para propiedad horizontal con las siguientes características.

CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER A PROPIEDAD HORIZONTAL			
NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LIBRE	TOTAL ÁREA
ÁREAS PRIVADAS			
Cr 40A Cl 40B Sur 40 Primer piso			
Cuarto Útil 01001	3,63 m ²	0,00	3,63 m ²
Cuarto Útil 01002	3,63 m ²	0,00	3,63 m ²
Cuarto Útil 01003	9,88 m ²	0,00	9,88 m ²
Cr 40A Cl 40B Sur 46 Primer piso			
Parqueadero	14,22 m ²	0,00	14,22 m ²
Cr 40A Cl 40B Sur 40 Segundo piso			
Local 0201	67,70 m ²	3,50 m ² (patio 1)	71,20 m ²
Cr 40A Cl 40B Sur 40 Tercer piso			
Apartamento 0301	64,20 m ²	3,50 m ² (patio 2)	67,70 m ²
Cr 40A Cl 40B Sur 40 Cuarto piso			

Apartamento 0401	64,20 m ²	0,00	64,20 m ²
Cr 40A Cl 40B Sur 40 Quinto piso			
Apartamento 0501	64,20 m ²	0,00	64,20 m ²
Cr 40A Cl 40B Sur 40 Sexto piso			
Apartamento 0601	64,20 m ²	0,00	64,20 m ²
ÁREAS TOTAL CONSTRUIDA PRIVADA	355,86 m ²		
ÁREAS COMUNES			
Área separación de estructuras	2,70 m ²		
Área ascensor primer piso	2,65 m ²		
Área cuarto de basuras primer piso	6,00 m ²		
Área construida escalas primer piso	7,80 m ²		
Área construida zona comun 1 primer piso	5,00 m ²		
Área construida zona comun 2 primer piso	26,86 m ²		
Área construida zona comun, shup y aseo segundo piso	4,81 m ²		
Área construida escalas pisos superiores	31,20 m ²		
Área construida zonas comunes pisos superiores	19,24 m ²		
Área vacíos (patios 1 y 2)	7,00 m ²		
Área cubierta	79,46 m ²		
ÁREAS TOTAL CONSTRUIDA COMUN	103,56 m ²		

CUARTO: Forman parte de esta resolución: los estudios de suelos, los cálculos estructurales, los diseños arquitectónicos, los diseños estructurales, los diseños de elementos no estructurales, los planos para P.H. 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.

Parágrafo: La solicitud de prórroga deberá podrá realizarse dentro de los términos y con los requisitos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del decreto 1077 de 2015, la norma que lo modifique o derogue. La revalidación de esta licencia podrá solicitarse en los términos y con los requisitos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del decreto 1077 de 2015, la norma que lo modifique o derogue.

SÉPTIMO: Obligaciones del titular de las licencias otorgadas en este acto.

- 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.
- 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.
- Someter el proyecto de construcción aprobado, a Supervisión Técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- 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.
- Emitir el certificado técnico de ocupación una vez terminadas las obras.
- 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.
- Cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, compilado en el capítulo 2 del título VIII y el anexo 8.1 del título de anexos de la Resolución CRC 5050 de 2016, norma que la adicione, modifique, complemente o sustituya.
- 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.

- 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.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

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: Claudia Elena Estrada Vasquez

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0445

El día _____ del mes de _____ del año _____ a las _____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a Carlos Ernesto Tamayo Cano ó a través de su apoderado.

Se entrega copia íntegra, autentica 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: _____