RESOLUCIÓN 05266-2-26-0549

(08 de Octubre 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 05266-2-26-0036, de martes 10 de febrero de 2026, se presentó solicitud de Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1483242, y cédula catastral No 200000401680000000, ubicado en el Parque tecnológico Manantiales; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la sociedad Organización Edyfica SA, identificada con NIT N° 900098143-0.

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 6 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 20-03-2026, por lo que el procedimiento fue suspendido en los términos del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015. Mediante VU-26-1190 de 30-04-2026 se solicita ampliación de términos, dada mediante Acto de Tramite del 05-05-2026.

6. Mediante acto de tramite del 04-06-2026 se suspende términos hasta tanto el Departamento Administrativo de Planeación no se manifieste sobre las obligaciones urbanisticas.

7. Se emitió acto de trámite de viabilidad el 29-09-2026 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.

8. Se aportó constancia de pago por valor de $258.199.211 por concepto de impuestos de delineación urbana (liquidación 0152), según factura N° 237350508 del 05-10-2026.

9. Se aportó obligaciones urbanísticas, de cesión para espacio público, y equipamiento: solicitada mediante **L-263-2026** y su respectiva respuesta del convenio de pago definitivo para equipamiento colectivo Nº 344-2026 por valor de $ 1.803.572.222.

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 10-02-2026. La normatividad municipal aplicables es el Acuerdo 010 de 2011 y normas del parque tecnológico resolución municipal N° 574 de 2013 y sus resoluciones complementarias.

2. El predio objeto de esta actuación se localiza en la VEREDA LAS PALMAS, clasificado en el estrato socio-económico Comercio / Servicios, en suelo Rural, con densidad de 0 V/H, en tratamiento de Parque Tecnológico y con uso de suelo principal comercio

especializado.

3. El índice de ocupación es de 483.80 m2

4. El predio tiene un área bruta de 1520.46 m².

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

Arquitecto: Juan Manuel Russi Gaviria con matrícula profesional N° A27752015-1037619499 de Antioquia . Responsable del diseño arquitectónico.

Ingeniero civil: José Alvaro Tobón Correa con matrícula profesional N° 05202-39910 de Antioquia. Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.

Ingeniero civil geotecnista: Libardo Gallego Arias con matrícula profesional N° 05202-03984 de Antioquia. Responsable del estudio de suelos.

Ingeniero civil: Ana Maria Badillo Munera con matrícula profesional N° 05202-58004 de Antioquia. Responsable de la revisión estructural independiente.

6. El constructor responsable del proyecto es Gloria Patricia Arenas Giraldo

7. Es titular de la licencia y de sus efectos Organizacion Edyfica SA. identificada con NIT N° 900098143-0.

RESOLUCIÓN DE OBJECIONES Y/O OBSERVACIONES

Dentro del procedimiento de la expedición de la licencia de que trata el presente acto administrativo, no se hizo parte tercero interviniente en los términos del Decreto 1077 de 2015.

Revisados documentos presentados para el estudio y tramite 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, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1483242, y cédula catastral No 200000401680000000, ubicado en el Parque tecnológico Manantiales; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la sociedad Organización Edyfica SA, identificada con NIT N° 900098143-0.

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

CUADRO DE AREAS CONSTRUCCIÓN		
PROYECTO USHUAYA ETAPA 2		
Area bruta lote (Matricula inmobiliaria 001-1483241) - USH Etapa 1	2236,4	m²
Area bruta lote (Matricula inmobiliaria 001-1483242) - USH Etapa 2	1520,46	m²
Area Primer nivel - USH Etapa 2	483,80	m²

	Norma	**Proyecto**
Ocupación Etapa 1 (m²)		638,60
Ocupación Etapa 2 (m²)		483,80
Ocupacion Etapa 1 + Etapa 2 (m²)	1127,1	1122,4

Indice de ocupación (%)	30%	29,9%
Uso	Alojamiento	Alojamiento
Altura de la Edificación	8 pisos	8 pisos
Número de pisos y usos		
Pisos de sótanos (Parqueaderos)		2
Pisos de torre (Alojamiento)		8

PISOS		ÁREA		No.de PARQ:	No. Cuartos utiles:
SOTANO 2	Parqueaderos	1130,10	m²	31	43
SOTANO 1	Parqueaderos y Gimnasio	1120,40	m²	27	25
Parqueos Descubiertos		362,10	m²	11	
TOTAL (Parqueadero)		2250,50	m²	69	68
Numero Destinaciones				77	

PISO 1 - Destinaciones: 7	AREA	
Unidad 107	33,10	m²
Unidad 106	31,60	m²
Unidad 105	31,60	m²
Unidad 121	31,60	m²
Unidad 120	33,10	m²
Restaurante (Local)	36,60	m²
Oficinas	192,00	m²
AREA VENDIBLE	389,60	m²
Terraza oficinas	68,00	m²
Jardineras	30,50	m²
Punto Fijo y corredores	94,2	m²
AREA TOTAL PISO	483,80	m²
PISO 2 - Destinaciones: 10	AREA	
Unidad 207	66,90	m²
Unidad 206	33,10	m²
Unidad 205	36,30	m²
Unidad 204	33,10	m²
Unidad 203	36,30	m²
Unidad 202	70,50	m²
Unidad 217	37,70	m²
Unidad 218	36,00	m²
Unidad 219	36,00	m²
Unidad 220	37,70	m²
AREA VENDIBLE	423,60	m²
Jardineras	26,40	m²
Punto Fijo y corredores	116,60	m²
AREA TOTAL PISO	**566,60**	m²
PISO 3 AL 6 - Destinaciones: 40	**AREA**	
Unidad 307, 407, 507, 607	66,90	m²
Unidad 306, 406, 506, 606	33,10	m²
Unidad 305, 405, 505, 605	36,30	m²
Unidad 304, 404, 504, 604	33,10	m²
Unidad 303, 403, 503, 603	36,30	m²
Unidad 302, 402, 502, 602	70,50	m²
Unidad 317, 417, 517, 617	37,70	m²
Unidad 318, 418, 518, 618	36,00	m²
Unidad 319, 419, 519, 619	36,00	m²

Unidad 320, 420, 520, 620	37,70	m²
AREA VENDIBLE	**1694,40**	m²
Jardineras	106,80	m²
Punto Fijo y corredores	466,40	m²
AREA TOTAL PISOS	**2267,60**	m²
PISO 7 - Destinaciones: 10	**AREA**	
Unidad 707	66,90	m²
Unidad 706	33,10	m²
Unidad 705	36,30	m²
Unidad 704	33,10	m²
Unidad 703	36,30	m²
Unidad 702	70,50	m²
Unidad 717	37,70	m²
Unidad 718	36,00	m²
Unidad 719	36,00	m²
Unidad 720	37,70	m²
AREA VENDIBLE	**423,60**	m²
Jardineras	30,60	m²
Punto Fijo y corredores	116,60	m²
AREA TOTAL PISOS	**570,80**	m²
PISO 8 (DUPLEX) - Destinaciones: 10	**AREA**	
Unidad 807	66,90	m²
Unidad 806	33,10	m²
Unidad 805	36,30	m²
Unidad 804	33,10	m²
Unidad 803	36,30	m²
Unidad 802	70,50	m²
Unidad 817 (DUPLEX)	58,30	m²
Unidad 818 (DUPLEX)	54,80	m²
Unidad 819 (DUPLEX)	54,80	m²
Unidad 820 (DUPLEX)	58,30	m²
AREA VENDIBLE	**502,40**	m²
Jardineras	23,10	m²
Punto Fijo y corredores	116,60	m²
AREA TOTAL PISO	**642,10**	m²
TERRAZA	AREA	
Terraza descubierta	336,20	m²
Punto Fijo	65,70	m²
AREA TOTAL PISO	**65,70**	**m²**
AREAS PROYECTO		
AREA TOTAL VENDIBLE	**3433,60**	**m²**
AREA TOTAL PUNTOS FIJOS	**976,10**	**m²**
AREA TOTAL CONSTRUIDA	**6847,10**	**m²**

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

CUARTO: 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 de **Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva**, determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, 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.

QUINTO: 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.*

SEXTO: 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.
- 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 Publicas 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.
- 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.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 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.
- Cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITE-, 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.
- 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.

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: Daniel GC

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0549

El día_____ del mes de_____ del año_____ a las _____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a Organizacion Edyfica SA 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: _____