

RESOLUCIÓN 05266-2-26-0364

(17 de Julio de 2026)

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

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 05266-2-26-0098, de martes 31 de marzo de 2026, se presentó solicitud de Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva y movimiento de tierras, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 1397586, y cédula catastral No 20000000413440000000, ubicado en la Parcelación Volta Housing Lt 03; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a los señores Fernando Jose Castilla Duran identificado con Cédula de Ciudadanía N° 1064841302 y Angie Zurely Montañez Delgado, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 1126321482.
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. Y el artículo 8-A Numeral 3, literal a que regula los requisitos para el movimiento de tierras.
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 generó acta de observaciones el día 14 de mayo 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.
5. Mediante VU-26-1761 de 30-06-2026 se solicita ampliación de términos para respuesta al acta de observaciones, la cual fue concedida mediante acto de tramite del 30-06-2026.
6. Dentro del procedimiento se emitió acto de trámite de viabilidad el día 14 de julio 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 termino para expedir la licencia.
7. Se aportó constancia de pago por valor de \$ 15.943.484,00 por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura N° 236649508 del 15-07-2026.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS DEL PROYECTO

Para resolver y otorgar la presente licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, y movimiento de tierras, 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 31 de marzo de 2026. La normatividad municipal aplicable es el Decreto 600 de 2019.
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 PAR-08 y con uso de suelo principal Vivienda Campestre.

3. El índice de ocupación es de 340,00 m².

4. El predio tiene un área bruta de 2.257,80 m².

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

Arquitecto: Julian Andrés Gutiérrez Duque con matrícula profesional N° A05112004-71379219 de Antioquia . Responsable del diseño arquitectónico.

Ingeniero civil: Mario Esteban Madrid Wolff con matrícula profesional N° 05202-270861 de Antioquia. Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.

Ingeniero civil geotecnista: Cesar Augusto Fajardo Avendaño con matrícula profesional N° 05202-263922 de Antioquia. Responsable del estudio de suelos.

6. El constructor responsable del proyecto es el arquitecto Camilo Torres Ramírez con matrícula profesional N° A27632018-1017215548 de Antioquia

7. Son titulares de la licencia y de sus efectos, los señores Fernando José Castilla Duran identificado con Cédula de Ciudadanía N° 1064841302 y Angie Zurely Montañez Delgado, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 1126321482.

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 terceros intervinientes en los términos del Decreto 1077 de 2015.

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 y autorización de movimiento de tierras, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1387586, y cédula catastral No 20000000413440000000, ubicado en la Parcelación Volta Housing Lt 03; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a los señores Fernando Jose Castilla Duran identificado con Cédula de Ciudadanía N° 1064841302 y Angie Zurely Montañez Delgado, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 1126321482.

SEGUNDO: La licencia para obra nueva, aprobada con esta resolución tiene las siguientes características.

CONDICIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	001-1387586
ÁREA BRUTA DEL PREDIO	2.257,80 m²
USO APROBADO	Residencial

ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN POR NORMA	340,00 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL PREDIO	338,24 m²
DESTINACIONES APROBADAS	Una (1) vivienda
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	Un (1) nivel
AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	338,24 m²
AREA CONSTRUIDA TOTAL	338,24 m²

TERCERO: Aprobar movimiento de tierras para la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1387586, y cédula catastral No 20000000413440000000, ubicado en la Parcelación Volta Housing Lt 03; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a los señores Fernando José Castilla Duran identificado con Cédula de Ciudadanía N° 1064841302 y Angie Zurely Montañez Delgado, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 1126321482.

MOVIMIENTO DE TIERRAS APROBADO	
AREA: 317,00	M3

Al momento de realizar la intervención para el movimiento de tierras se deberá tener en cuenta las siguientes medidas a implementar:

- En las zonas de recarga de nacimientos de agua no se permitirá movimientos de tierra.
- Cuando existan aljibes no se deberán hacer movimientos de tierra en la línea del flujo del acuífero.
- En lo posible no se deberá alterar la morfología natural del suelo para encausar en forma adecuada la escorrentía.
- Se deberá garantizar la estabilidad de los taludes y de los terrenos colindantes.
- Antes de iniciar actividades se debe delimitar el área a intervenir y señalizar mediante barreras, estacas y cinta reflectiva.
- En el caso de zonas verdes, se debe hacer descapote para separar la capa orgánica y utilizarla en la recuperación del sitio. Si no se utiliza debe ser transportada a la escombrera.
- Cuando en la excavación se corten niveles freáticos, se deben colocar filtros para dar continuidad al agua sub-superficial.
- Confinar temporalmente el material removido mediante el uso de saco suelo o trinchos en madera.
- En relación con el transporte, se deberá verificar el buen estado del platón en las volquetas, de tal manera que no se presente derrame, pérdida de agregados ni escurrimiento de material húmedo durante el transporte.
- Transportar la carga cubierta con lonas o carpas y a nivel del platón.
- Usar vehículos con platonos en buen estado.
- Utilizar las rutas programadas y los horarios establecidos para el transporte.
- El manejo, transporte y disposición final de escombros como el de materiales de construcción, se debe hacer de conformidad con la Resolución 541/94 MMA
- Para el control de emisión de partículas por movimiento de materiales se deberá cerrar las obras con barreras de polipropileno o polietileno (cerramiento perimetral). Reducir la velocidad de los vehículos (10 Km/h).
- Cubrir el material transportado con lonas o plásticos. El material no debe sobrepasar el compartimiento de carga (sin morro).
- Restringir el tiempo de permanencia del material frente a la obra (no mayor de 24 horas).
- Cubrir y confinar el material almacenado para evitar el arrastre por acción erosiva del viento y la lluvia.
- Limpiar el exceso de barro y material de las llantas y del platón de los vehículos. Utilizar las rutas establecidas para el transporte de materiales.
- Cubrir temporalmente los sumideros con un material que permita el paso del agua y retenga el material particulado, como el geotextil.
- Humedecer periódicamente las vías dentro y alrededor de la obra. Mantener aseadas las calles aledañas al proyecto.

- Realizar el control de aguas de escorrentía y manejo de residuos líquidos
- Delimitar las áreas a intervenir por medio de obras de geotecnia preventiva como trinchos en madera y contenedores para los materiales de construcción y escombros, evitando la erosión hídrica superficial.
- Implementar canales y cunetas con desarenadores para la conducción de aguas lluvias que puedan ocasionar procesos erosivos y aporte de sedimentos a cuerpos de agua.
- Cubrir los materiales de construcción y aquellos provenientes de excavación para evitar el arrastre por acción de las lluvias.
- Colocar elementos de protección (malla fina, plástico) en los sumideros y alcantarillas para retención de partículas mientras dure la obra.
- Las fuentes de aguas o las redes de acueducto y alcantarillado, no pueden ser los receptores finales de materiales como arena, cemento y concreto entre otros, mediante el uso de desarenadores y obras de contención.
- Evitar el lavado de vehículos en la obra. Esta actividad debe realizarse únicamente en sitios que cuenten con las debidas medidas de manejo y que tengan la respectiva autorización.
- Impedir la disposición de residuos de aceites y lubricantes a los cuerpos de agua y sistemas de alcantarillado. El cambio de aceite debe realizarse en centros autorizados.
- Instalar baños portátiles en la obra.
- Si se requiere realizar vertimientos se debe solicitar el permiso correspondiente ante la autoridad ambiental.
- En el caso de existir campamentos temporales, se deben separar las aguas lluvias residuales y disponer de forma adecuada, contando con los respectivos permisos.
- El agua es uno de los recursos más preciados para la vida y muy sensible a la contaminación, por tanto, se deben tomar todas las medidas necesarias para que las actividades de una obra no deterioren su calidad.
- Proteger al máximo las zonas verdes evitando el depósito de materiales en ellas.
- Cubrir los materiales con lonas o plásticos para evitar el arrastre de sedimentos a cuerpos de agua e impedir la dispersión del material por acción del viento. También se debe acordonar el sitio, colocar la señalización respectiva y confinar el material mediante la implementación de trinchos de madera y con lona de polipropileno.
- Al finalizar los trabajos, los sitios de las obras y sus zonas contiguas deberán entregarse en óptimas condiciones de limpieza y libres de cualquier tipo de material de desecho, garantizando que las condiciones sean mejores o similares a las que se encontraban antes de iniciar las actividades.
- Cumplir además con todas las recomendaciones del estudio geológico-geotécnico.

CUARTO: 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.

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 para obra nueva y movimiento de tierras, 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 2.2.6.2.2.1 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.
- 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.
- 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: 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.

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

Profesional responsable: Claudia Elena Estrada Vásquez

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0364

El día _____ del mes de _____ del año _____ a las _____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a ESPIRAL STUDIO 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: _____