

RESOLUCIÓN 05266-2-26-0363

(17 de Julio de 2026)

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE SELLOS DE 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 05266-2-25-0485, de martes 30 de diciembre de 2025, se presentó solicitud de Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva y aprobación de sellos de propiedad horizontal, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-69904, y cédula catastral No 10260020001900000000, ubicado en Tv 34C Sur Dg 32 31; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa I Wellness S.A.S, identificado con NIT N° 900952912-1.
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. Se generó acta de observaciones el día 19 de febrero 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 acto de tramite del 27-03-2026 se suspende términos en virtud de la solicitud de obligaciones urbanísticas y compensación a liquidar, radicados en la Secretaría de Hacienda Municipal con N° 0013187-0000007-202602271100-2026/02/27 y N° 0020469-0000007-202603271100-2026/03/27.
6. Mediante VU-26-1038 de 17-04-2026 se aportó por parte del Departamento Administrativo de Planeación, la respuesta a la aclaración del pago de obligaciones urbanísticas solicitado bajo radicado 0020469 del 27-03-2026, en el cual se manifiesta que estas se encuentran canceladas en su totalidad, por lo que se levanta la suspensión.
7. Mediante VU-26-1193 de 30-04-2026 el interesado manifiesta la solicitud de reconocimiento del dinero cancelado por concepto de impuestos de construcción ante la Secretaría de Hacienda Municipal, por lo que se genera acto de suspensión de términos.
8. Se emitió acto de trámite de viabilidad el día 01 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.
9. Mediante VU-26-1839 de 09-07-2026 se aportó constancia de pago por valor de \$ 5.520.883,00 por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura N° 236617709 de 09-07-2026; por lo que se levanta la suspensión.

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 30 de diciembre de 2025. La normatividad municipal aplicable es el Decreto 600 de 2019 y el Decreto 651 de 2024.
2. El predio objeto de esta actuación se localiza en el barrio Obrero, clasificado en el estrato socio-económico 3, en suelo Urbano con densidad de 250V/H, en tratamiento de Renovación por Reactivación RREV-22 y con uso de suelo principal Mediana Mixtura Transición.
3. El predio tiene un área bruta de 121,60 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 Gonzalez 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 geotécnista: Claudia Inès Porras Zapata con matrícula profesional N° 05202-66071 de Antioquia . Responsable del estudio de suelos.
Ingeniero civil revisor: Kevin Andres Padilla Suarez con matrícula profesional N° 011037-0581236 de Antioquia . Responsable de la revisión independiente de los diseños estructurales.
5. El constructor responsable del proyecto es la arquitecta Yina Tatiana Rangel Castaño con matrícula profesional A3268215-43878300 de Choco.
6. Es titular de la licencia y de sus efectos I Wellness S.A. S.

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 terminos del Decreto 1077 de 2015.

Revisados los 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, Aprobación de los planos de propiedad horizontal, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-69904, y cédula catastral No 10260020001900000000, ubicado en Tv 34C Sur Dg 32 31; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa I Wellness S.A.S, identificado con NIT N° 900952912-1.

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

CONDICIONES GENERALES

MATRICULA INMOBILIARIA	001-69904
ÁREA BRUTA DEL PREDIO	121,60 m ²
USO APROBADO	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL PRIVADA	598,80
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL COMUN	146,96
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	745,76
NÚMERO DESTINACIONES APROBADAS	Seis (6) viviendas tres (3) parqueaderos

TERCERO: Se aprueba el siguiente cuadro de áreas para la propiedad horizontal

ÁREA PARA SOMETER A PROPIEDAD HORIZONTAL

NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LIBRE	ÁREA TOTAL
ÁREAS PRIVADAS			
Planta primer piso- Parqueaderos			
Parqueadero 01001	13,40 m ²		
Parqueadero 01002	11,50 m ²		
Parqueadero 01003	11,50 m ²		
Segundo piso- Vivienda			
Tv 34C Sur Dg 32 31 Apto 0201	88,55 m ²	9,90 m ² (patios 1,2 y buitrones)	98,45 m ²
Tercer piso- Vivienda			
Tv 34C Sur Dg 32 31 Apto 0301	88,55 m ²		
Cuarto piso- Vivienda			
Tv 34C Sur Dg 32 31 Apto 0401	88,55 m ²		
Quinto piso- Vivienda			
Tv 34C Sur Dg 32 31 Apto 0501	88,55 m ²		
Sexto piso- Vivienda			
Tv 34C Sur Dg 32 31 Apto 0601	88,55 m ²		
Séptimo piso- Vivienda			
	88,55 m ² 1º nivel		
Tv 34C Sur Dg 32 31 Apto 0701	31,10 m ² 2º nivel		
	119,65 m ² Área total construida		
ÁREAS PRIVADAS CONSTRUIDAS			598,80 m ²
ÁREAS PRIVADAS LIBRES			9,90 m ²
ÁREAS PRIVADAS TOTALES			608,70 m ²
ÁREAS COMUNES			
Área de antejardín			12,80 m ²
Área separación de estructuras			4,07 m ²
Área construida circulación vehicular primer piso			46,75 m ²
Área construida escalas primer piso			3,57 m ²
Área construida ascensor primer piso			3,50 m ²
Área construida cuarto de basuras primer piso			6,07 m ²
Área construida zona común primer piso			8,44 m ²
Área construida shup segundo piso			0,50 m ²
Área construida escalas pisos superiores			29,35 m ²
Área construida zonas comunes pisos superiores			48,78 m ²

Área vacíos

9,90 m²

Área cubierta

105,19 m²

TERCERO: Forman parte de esta resolución los estudios de suelos, los cálculos estructurales, los diseños arquitectónicos, los diseños estructurales, los 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 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.
- 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.
- 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 sísmo 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.

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: Claudia Elena Estrada Vasquez

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0363

El día _____ del mes de _____ del año _____ a las _____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a I Wellness SAS 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: _____