



RESOLUCIÓN 05266-2-26-0267

(19 de Mayo de 2026)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN
Y SELLOS 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 05266-2-25-0364, de lunes 20 de octubre de 2025, se presentó solicitud de licencia de construcción en la modalidad de modificación y sellos para propiedad horizontal, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-0436273, y cédula catastral No 10140300000700100001, ubicado en Cr 30 CI 39A sur 10; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a señores Jorge Ivan Henao López identificado con Cédula de Ciudadanía N° 98560391. y Maria Madeline Salazar Echeverri, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 43726706.
2. Al momento de la radicación se aportó los requisitos contenidos en la resolución 1025 de 2021 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, que establecen los requisitos para solicitar modificación, ampliación y adecuación.
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 07-11-2025, 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. Dentro del procedimiento se emitió acto de trámite de viabilidad 08-05-2026 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.
6. Se aportó constancia de pago por valor de \$3.061.993,54 por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura N° del 12-05-2026.
7. Mediante VU-26-0494 del 23-02-2025 se allega liquidación de obligaciones por los dos locales mediante oficio L-7-225-2026 de fecha 20-10-2025, se adjunta también el convenio de pago según oficio N° 3036-202600020.

CONSIDERACIONES TECNICAS Y JURÍDICAS DEL PROYECTO

Para resolver y otorgar la presente licencia de Construcción en la modalidad de Licencia de construcción en modalidad de Modificación y sellos 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 lunes 20 de octubre de 2025. La normatividad municipal aplicables es el

Decreto 600 del 2019.

2. Los predios objeto de esta actuación se localiza en el barrio SAN JOSE, clasificados en el estrato socio-económico 2, en suelo urbano, con densidad de 250 V/H, en tratamiento de RREV-25 y con uso de suelo principal Vivienda y comercio .

4. El Índice de construcción es de 1.0

5. El predio tiene un área bruta de 144.00 m².

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: Luis Felipe Restrepo Vanegas con matrícula profesional N°A17131999-75076052 de Caldas . Responsable del diseño arquitectónico. Ingeniero civil: Daisury María Jaramillo Loaiza con matrícula profesional N° 05202-249202 de Ant . Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.

8. El constructor responsable del proyecto es Luis Felipe Restrepo Vanegas con matrícula profesional N°A17131999-75076052 de Caldas

9. Es titular de la licencia y de sus efectos Jorge Ivan Henao López identificado con Cédula de Ciudadanía N° 98560391. y Maria Madeline Salazar Echeverri, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 43726706.

RESOLUCIÓN DE OBJECIONES Y/O OBSERVACIONES

Dentro del procedimiento de la expedición de la licencia de que trata el presente acto administrativo, no se presentaron terceros intervinientes en los términos del Decreto 1077 de 2015.

Revisados los diseños y documentos presentados para el estudio y tramite, diseños arquitectónicos, diseños estructurales y cálculos estructurales, propuestas y demás elementos técnicos; se advierte 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 modificación y sellos para propiedad horizontal, Aprobación de los planos de propiedad horizontal, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-0436273, y cedula catastral No 10140300000700100001, ubicado en Cr 30 Cl 39A sur 10; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a los señores Jorge Ivan Henao Lopez identificado con Cédula de Ciudadanía N° 98560391. y Maria Madeline Salazar Echeverri, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 43726706.

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

CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO	
MATRICULA INMOBILIARIA	001-0436273
ÁREA BRUTA DEL PREDIO	144 m ²



Número: 05266-2-26-0267

Fecha: 19-05-2026

Versión: 2.0

Página 3 de 5

ÁREA NETA	138.60 m ²
USO APROBADO	Vivienda y Comercio
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.0
ÁREA DE MODIFICACION	81.2 m ²
NÚMERO DESTINACIONES APROBADAS	Con esta resolución se aprueban 2 unidades de locales.
DESCRIPCIÓN DE LA APROBACIÓN	Con esta resolución se modifica el uso de vivienda y se generan 2 locales (local 2 38,39 m ²) (local 3 42,81 m ²)

AREAS PARA SOMETER A PROPIEDAD HORIZONTAL			
NOMENCLATURA	AREA CONSTRUIDA	AREA LIBRE	TOTAL AREA PRIVADA
Cr 30 CI 39a -06 Local 1	20.31m ²	0 m ²	20.31m ²
Cr 30 CI 39A Sur 10 Local 2	38.39 m ²	0 m ²	38.39 m ²
Cr 30 CI 39A Sur 10 Local 3	42.81 m ²	0 m ²	42.81 m ²
Parqueadero	30.67 m ²	0 m ²	30.67 m ²
Cr 30 CI 39A Sur 10 Apto 201	53.85 m ²	0 m ²	53.85 m ²
Cr 30 CI 39A Sur 10 Apto 202	83.01 m ²	5.11 m ²	88.12 m ²
Cr 30 CI 39A Sur 10 Apto 301	53.85 m ²	0 m ²	53.85 m ²
Cr 30 CI 39A Sur 10 Apto 302	83.01 m ²	0 m ²	83.01 m ²
Cr 30 CI 39A Sur 10 Apto 401	56.20 m ²	81.37 m ²	137.57 m ²
TOTAL AREAS PRIVADAS	461.70 m ²	86.48 m ²	548.18

CUADRO DE AREAS COMUNES	
DESCRIPCIÓN	AREA M2
PUNTO FIJO ESCALERA	14.68

TERCERO: Forman parte de esta resolución el plano topográfico, 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 Licencia de construcción en modalidad de Modificación y sellos para propiedad horizontal, 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.

QUINTO: Vigencia. La presente solicitud tiene una vigencia de 24 meses contados a partir de su ejecutoria.

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 reemplazará 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.
- 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.
- 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: Jaime Betancur

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0267

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, 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: _____