

RESOLUCIÓN 05266-2-26-0329

(25 de Junio 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 05266-2-26-0047 de miércoles 18 de febrero de 2026, se presentó solicitud de Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1477443, y cédula catastral No 1000015011000880000000, ubicado en Cl 38 Sur Cr 27 200; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa Promotora Inmobiliaria Brujas S.A.S, identificado con el NIT N° 901002064-9.
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. Durante el procedimiento no se hicieron parte vecinos y/o terceros intervinientes.
5. Mediante radicado 0030333-0000007-202605071100 se solicitó liquidación de obligaciones urbanísticas.
6. Mediante VU-26-1642 del 06-03-2025 se allega liquidación de obligaciones con oficio L-249-2026 de fecha 20-05-2025, se adjunta también el convenio de pago por Concurrencia según oficio N° 331-2026.
5. Se generó acta de observaciones el día 13-03-2026, por lo que el procedimiento fue suspendido en los términos del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015.
6. Se emitió acto de trámite de viabilidad el 05-06-2026 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 \$215.806.438,51 por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura N°236435109 del 17-06-2026.

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 miércoles 27 de febrero de 2026. la normatividad municipal aplicables es la

misma con la cual se otorgó la licencia vigente que por este acto se modifica y que se refiere al la Unidad de Actuación Urbanística 02 del Plan Parcial Brujas Sur - Subpolígono 4, adoptado en el decreto 259 de 2013.

2. Los predios objeto de esta actuación se localizan en el barrio LOMA DE LAS BRUJAS, clasificados en el estrato socio-económico 5, en suelo urbano, con densidad de 30 y 70 V/H, en tratamientos de Desarrollo DES-12 y DES-21 y con usos de suelo principal Residencial.

3. El índice de ocupación es de 30%

4. El Índice de construcción es de no aplica

5. El predio tiene un área bruta de 3.920 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: Jorge Eduardo Palacio Betancur con matrícula profesional N° 05700-31264 de Ant. Responsable del diseño arquitectónico.

Ingeniero civil: Diego Jose Castro Barrientos con matrícula profesional N° 05202-106303 de Ant. Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.

Ingeniero civil geotecnista: Giovanni Adolfo Arrieta Fontecha con matrícula profesional N° 05202-71685 de Ant. Responsable del estudio de suelos.

Ingenierocivil: Ricardo Leon Bonett Diaz matrícula profesional N° 05202-69085 de Ant. revisor independiente de los diseños estructurales

8. El constructor responsable del proyecto es Carlos Alberto Hincapié Castaño matrícula profesional N° 05202-44967 de Ant

9. Es titular de la licencia y de sus efectos Promotora Inmobiliaria Brujas S.A.S. identificado con el NIT N° 901002064-9.

RESOLUCIÓN DE OBJECIONES Y/O OBSERVACIONES

Dentro del procedimiento de la expedición de la licencia de que trata el presente acto administrativo, no se hicieron parte los vecinos colindantes en los terminos del decreto 1077 de 2015, sin que a la fecha de esta resolución haya escrito radicado para definir intervención de vecinos o terceros.

Revisados los diseños y documentos presentados para el estudio y demás elementos técnicos; se advierte que el proyecto cumple con las normas urbanísticas, técnicas, 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 001-1477443, y cedula catastral No 10000150110008800000000, ubicado en CI 38 Sur Cr 27 200; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa Promotora Inmobiliaria Brujas S.A.S, identificado con NIT N° 901002064-9.

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

CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO	
MATRICULA INMOBILIARIA	001-1477443
ÁREA BRUTA DEL PREDIO	3.720 m ²
USO APROBADO	Residencial
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN POR NORMA	30% ABL. Según PP
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	5.722,90 m ²
NÚMERO DESTINACIONES APROBADAS	<p>Mediante la presente resolución se aprueba la destinación y conformación de la Torre 4A, la cual estará integrada por las siguientes unidades privadas y áreas complementarias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartamentos: treinta y tres (33) unidades. • Parqueaderos sencillos: tres (3) unidades, con dimensiones de 2,50 m x 5,00 m. • Parqueaderos semidobles: treinta (30) unidades, con dimensiones de 2,50 m x 9,00 m. • Parqueaderos semidobles con cuarto útil vinculado: nueve (9) unidades, con dimensiones de 2,50 m x 9,00 m. • Parqueaderos para visitantes: once (11) unidades. • Parqueaderos para visitantes destinados a Personas con Movilidad Reducida (PMR): tres (3) unidades. • Cuartos útiles independientes: veinticuatro (24) unidades. • Cuartos de hobbies: cuatro (4) unidades.

RESUMEND DE ÁREAS PRIVADAS ETAPA 4A		
DESTINACIONES	UNIDADES	AREA TOTAL
Apartamentos	33 Un	3.386,50 m ²
Área parqueaderos privados	42 un	915.00 m ²
Área cuarto util	24 un	92.25 m ²
AREA CONSTRUIDA PRIVADA	99 un	4.393.75 m²

RESUM EN DE AREAS COMUNES ETAPA 4A	
DESTINACIONES	AREA
Zonas comunes torre	572,40m ²
Zonas comunes plataforma	756,75 m ²
AREA CONSTRUIDA COMUNES	1.329,15 m²

CUARTO: Forman parte de esta resolución el plano topográfico, los estudios de suelos, diseños arquitectónicos, estructurales, 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 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.

- 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 el permiso de Ocupación ante la autoridad competente una vez finalizadas las obras.
- 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.
- 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

<p align="center">NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0329</p> <p>El día ____ del mes de ____ del año ____ a las ____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a Promotora Inmobiliaria Brujas S.A.S ó a través de su apoderado.</p> <p>Se entrega copia íntegra, autentica y gratuita de la referida resolución al notificado.</p> <p>El notificado: _____ C.C. _____</p> <p>Celular: _____ Correo electrónico: _____</p> <p>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.</p> <p>El notificador: _____</p>
