



RESOLUCIÓN 05266-2-26-0269

(20 de Mayo de 2026)

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA DESARROLLO

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 05266-2-26-0071, de miércoles 11 de marzo de 2026, se presentó solicitud de Licencia de urbanización en modalidad de Desarrollo, para LA ETAPA 2 LOTE 2 en el predio identificados con matrícula inmobiliaria 001-934863 y , y cédulas catastral No 10150010012000000000 y 10150010011000000000, ubicados en Cra 28 37B Sur 056; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa TIERRA GRATA BOSKETO S.A.S, identificado NIT N° 901784023-1.
2. Al momento de la radicación se aportó los requisitos contenidos en el artículo 1 numerales 1 a 6; artículo 2 numeral de 1 literales a, b c, de la resolución 1025 de 2021, que establece los documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo.
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 interesados.
5. Durante el procedimiento se generó acta de observaciones 15-04-2026, 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. Dentro del procedimiento se emitió acto de trámite de viabilidad el 06-05-2026 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.
7. Se aportó el convenio de pago por obligaciones adicionales 300-2025 expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
8. Se aportó disponibilidad de servicios públicos por oficio 20220130091602, 0156PP-20220130079186, PED-1865957-V8Q6 los mismos que formaron parte del PUG aprobado.

CONSIDERACIONES TECNICAS Y JURÍDICAS DEL PROYECTO

Para resolver y otorgar la presente licencia de Licencia de urbanización en modalidad de Desarrollo 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 viernes 27 de junio de 2025. La normatividad municipal aplicables es el Acuerdo 56 del 2001, Acuerdo 16 de 2004, Acuerdo 010 de 2011 y licencia de planteamiento urbanístico general emitida mediante resolución 316 del 31 de julio de 2020.

2. El predio objeto de esta actuación se localiza en el barrio LOMA DE LAS BRUJAS, clasificación el estrato socio-económico 5 en suelo Urbano, con densidad de 140 V/H, en tratamiento DES -07 Tratamiento de desarrollo y con uso de suelo principal Residencial.
3. El índice de construcción es de 1.0
5. El predio tiene un área bruta de 10.503,53 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: Muricio Arazco Salazar con matrícula profesional N° AO51332009-3399919 de Ant. Responsable del diseño arquitectónico.
Urbanizador : Carlos Alberto Hincapie con matrícula profesional N° 05202-44967 de Ant.
8. El constructor responsable del proyecto es Carlos Alberto Hincapie con matrícula profesional N° 05202-44967 de Ant.
9. Es titular de la licencia y de sus efectos TIERRA GRATA BOSKETO S.A.S. identificado NIT N° 901784023-1.

RESOLUCIÓN DE OBJECIONES Y/O OBSERVACIONES

Dentro del procedimiento de la expedición de la licencia de que trata el presente acto administrativo, se hizo parte persona que presentó observaciones quien manifestó lo que a continuación se resume: "resumir objeciones" Para resolver las anteriores objeciones este Despacho considera: pronunciamiento sobre objeciones.

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 urbanización en modalidad de Desarrollo, para los predios identificado con matrícula inmobiliarias 001-934863 y 001-809628 , y cédulas catastrales No 10150010012000000000 y 10150010011000000000, ubicado en Cra 28 37B Sur 056; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa TIERRA GRATA BOSKETO S.A.S, identificado con NIT N° 901784023.

SEGUNDO. La licencia aprobada tiene las siguientes características:

CONDICIONES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN LOTE 2 ETAPA 2	
MATRICULAS INMOBILIARIAS OBJETO DE LA SOLICITUD	001-934863, 01-809628
AREA BRUTA DEL PREDIO	3.271.82m ²
AREA NETA DEL PREDIO PARA DESARROLLO ETAPA 2	2.486.37
AREA DE CESIÓN POR VÍA PÚBLICA	198.70 m ²
AREA DE CESIÓN POR ESPACIO PÚBLICO Y ZONAS VERDES	586.76 m ²
USOS APROBADO	Vivienda y comercio
DENSIDAD POR NORMA	140 V/H Densidad básica, 40 V/H Densidad adicional
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	16 pisos

INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.0
INDICE DE OCUPACIÓN	20%
NUMERO DE VIVIENDAS PARA ETAPA 2 TORRE 2	88 unidades de vivienda.
NUMERO DE VIVIENDAS PARA ETAPA 1 TORRE 1	55 unidades de vivienda.
NUMERO DE VIVIENDAS RESTANTES A EJECUTAR SEGÚN PUG	52 unidades de vivienda.

CUADRO RESUMEN DE URBANIZACIÓN		
ETAPA 2 (LOTE 2)	ÁREA PARA DESARROLLO	2.486,37 m ²
VIA	ÁREA A CEDER POR CONFORMACIÓN DE VÍA PÚBLICA	198.70 m ²
ZONA VERDE	ÁREA A CEDER COMO ESPACIO PUBLICO ZONAS VERDES	586.76 m ²

TERCERO: 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.

CUARTO. Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.3, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos desarrollo, en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en ésta. 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 la misma. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

QUINTO. Vigencia. Esta licencia tiene una vigencia de 36 meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo.

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 urbanización 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.



Número: 05266-2-26-0269

Fecha: 20-05-2026

Versión: 2.0

Página 5 de 5



ABG. ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
CURADORA URBANA SEGUNDA DE
ENVIGADO

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0269

El día _____ del mes de _____ del año _____ a las _____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a TIERRA GRATA BOSKETO 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: _____