

RESOLUCIÓN 05266-2-26-0270

(20 de Mayo de 2026)

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

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 05266-2-26-0019, de lunes 26 de enero de 2026, se presentó solicitud de Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva y piscina, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1492776, y cédula catastral No 2000004007320000000 Lote de mayor extensión, ubicado en Parcelación Vibra Lote 168; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa Inversiones Toro Flórez S.A.S, identificado con NIT N° 901838373-8.
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 demás requisitos para la piscina.
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 24 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 VU-26-0961 de 09-04-2026 se solicita ampliación de términos para respuesta al acta de observaciones, la cual fue concedida mediante acto de tramite del 09-04-2025.
6. Se emitió acto de trámite de viabilidad el día 13 de mayo 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 \$27.183.677,00 por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura N° 236165716 del 19-05-2026.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS 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 lunes 26 de enero de 2026. La normatividad municipal aplicables es el Acuerdo 10 de 2011.
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 3.8V/H, en tratamiento de Parcelación de Vivienda Campestre PAR07 y con uso de suelo principal Vivienda campestre.

3. El índice de ocupación es del 20%.

4. El Índice de construcción: No aplica

5. El predio tiene un área bruta de 2021,14 m².

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

Arquitecto: Santiago Díaz García con matrícula profesional N° A29712025-1001237465 de Antioquia . Responsable del diseño arquitectónico.

Ingeniero civil: Carlos Alberto Betancur Piedrahita con matrícula profesional N° 05202-116794 de Antioquia. Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.

Ingeniero civil geotecnista: Carlos Alberto Gómez Ramírez con matrícula profesional N° 05202-191512 de Antioquia. Responsable del estudio de suelos.

7. El constructor responsable del proyecto es el arquitecto Juan David Botero Osorio con matrícula profesional N° A68322006-71313369 de Antioquia.

8. Es titular de la licencia y de sus efectos Inversiones Toro Flórez S.A.S. identificado con NIT N° 901838373-8.

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 ni terceros intervinientes.

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, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1492776, y cédula catastral No 20000040073200000000 Lote de mayor extensión, ubicado en Parcelación Vibra Lote 168; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa Inversiones Toro Flórez S.A.S, identificado con NIT N° 901838373-8.

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

CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO	
MATRICULA INMOBILIARIA	001-1492776
ÁREA BRUTA DEL PREDIO	2021,14 m ²
USO APROBADO	Residencial
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN POR NORMA	330,00 m ²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL PREDIO	330,00 m ²
DESTINACIONES APROBADAS	Una (1) Vivienda

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	Tres (3) niveles
ÁREA CONSTRUIDA SOTANO	27,60 m ²
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL 1	330,00 m ²
ÁREA CONSTRUIDA NIVEL 2	219,10 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	576,70 m ²

TERCERO: Aprobar la piscina privada con las siguientes condiciones:

MATRICULA INMOBILIARIA	001-1492776
ÁREA DEL PREDIO	2021,14 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN PISCINA	17,00 m ²
DIMENSIÓN DE ESPEJO DE AGUA	22,10 M3
PROFUNDIDAD	1,30 m
TIPO DE USO	Privada residencial
ESCALERAS PARA INGRESO/SALIDA	1
ANCHO CORREDORES/ANDENES	mínimo 1,10 m
NUMERO DE DUCHAS	N/A
NUMERO DE UNIDADES SANITARIAS	N/A
NUMERO DE VESTIDORES	N/A
ZONA PARA SALVAVIDAS	N/A
CUARTO DE MAQUINAS	14,41 m ²
CERRAMIENTO	N/A
PUERTA DE ACCESO	N/A

Disposiciones que deben cumplirse al momento de construcción y para poner en funcionamiento la piscina.

1. En la construcción de la piscina, se deben evitar ángulos, recodos, túneles u obstáculos que dificulten la circulación del agua o que representen peligro para los bañistas.
2. No deben existir obstrucciones subacuáticas, como túneles sumergidos u otras estructuras similares que comuniquen los estanques entre sí, que puedan retener al bañista bajo el agua.
3. El piso del estanque debe tener superficie uniforme, recibir mantenimiento permanente que evite resaltos y filos que representen riesgo a la vida y la salud de los bañistas, pendiente que permita el correcto desagüe y no debe tener desnivel o diferencias de alturas mayores del 10%.
4. Dentro del estanque o estructura similar, no se podrá permitir el ingreso de envases y recipientes de vidrio o material que constituya riesgo para la vida y la salud del bañista.
5. Los establecimientos que tengan estanques o estructuras similares cubiertos deben garantizar la renovación constante del aire en el recinto y cumplir con las siguientes condiciones, adicional a las demás disposiciones señaladas en la presente resolución: a) El volumen mínimo de aire por bañista debe ser de 8 m³. b) Los estanques que son climatizados deben cumplir con el valor de temperatura menor o igual a 38°C y disponer de dispositivos de control de temperatura. c) Entre el 60 y el 75% debe encontrarse la humedad relativa del recinto.
6. Los estanques de piscinas de uso estrictamente competitivo, quedan exentos del cumplimiento de las disposiciones referidas en el Capítulo II y del artículo 21 de la presente resolución. No obstante, deben cumplir con las demás disposiciones aquí definidas, así como con las características físicas, químicas y microbiológicas del agua previstas en la Resolución 1618 de 2010 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, las Buenas Prácticas Sanitarias y los dispositivos de seguridad utilizados en las piscinas, definidos por el Ministerio de la Protección Social.
7. Los vértices entre los muros y con el piso del estanque o estructura similar de las piscinas, deben ser redondeados para evitar la acumulación de residuos y facilitar la limpieza.

8. Los estanques o estructuras similares destinados para bañistas de hasta seis (6) años de edad (primera infancia), deben tener una profundidad o nivel operacional no mayor a 0,60 m y la pendiente no podrá sobrepasar el 2%.

9. La profundidad máxima, intermedia y mínima, debe ser marcada en los lados, bordes y piso, de conformidad con las disposiciones señaladas en el artículo 13 de la Ley 1209 de 2008.

10. Los estanques o estructuras similares que tengan profundidades menores de 0,60 m, deben estar separados como mínimo a 2,4 m, de los estanques con profundidades mayores a 0,60 m. Cuando se presenten distancias inferiores a 2,4 m entre estanques, se deben utilizar mecanismos, sistemas o procedimientos que impidan el acceso de bañistas de hasta seis (6) años de edad.

11. Todo estanque o estructura similar de las piscinas debe contar como mínimo, con una escalera para la entrada y salida de bañistas y otra(s) adicional(es) por cada 23 m de longitud del perímetro del estanque, provista(s) de pasamano(s) los cuales serán de materiales de fácil limpieza y desinfección, los pasamanos iniciarán desde el segundo escalón contado desde el piso del estanque hasta la superficie y sobresalir del borde del estanque hasta el corredor perimetral.

12. Los escalones deben estar dentro del estanque y no sobresalir de la pared del estanque o estructura similar y contarán con superficie antideslizante con coeficiente estático de fricción mínimo de 0,60 en superficies de contacto del pie del bañista; la distancia máxima entre peldaños será de 0,30 m y ancho mínimo de la huella de 0,50 m y la altura no debe ser inferior a 0,12 m.

Parágrafo. Queda prohibida la construcción de escaleras fijas que avancen dentro del estanque o estructura similar o que sobresalgan de las paredes del mismo.

13. Todo estanque o estructura similar debe tener como mínimo dos (2) drenajes por tubería de succión en el mismo plano o planos consecutivos, separados por una distancia mínima de 0,90 m hidráulicamente balanceados que permitan la evacuación de la totalidad del agua, de los sedimentos y los residuos, además cubierta anti-atrapamiento de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Técnico aplicable a los dispositivos de seguridad y su instalación en las piscinas, que para el efecto, expida el Ministerio de la Protección Social.

14. Los estanques o estructuras similares de las piscinas, contarán con revestimiento en paredes y pisos de materiales impermeables de fácil limpieza y desinfección, resistentes a la abrasión, estable frente a los productos químicos utilizados en el tratamiento del agua.

15. El corredor o andén del estanque o estructura similar de las piscinas debe tener un (1) ancho mínimo de 1,20 m, estar recubierto con material antideslizante que evite la proliferación de microorganismos patógenos, recibir mantenimiento permanente para evitar la presencia de resaltes y filos que representen riesgo a la vida y la salud de los bañistas; con coeficiente estático de fricción mínimo de 0,6, y pendientes del 2% hacia afuera del estanque o estructura similar.

Parágrafo. En corredores o andenes de los estanques o estructuras similares de las piscinas que tengan instalados bares o cualquier otra estructura para el expendio de alimentos y bebidas, deben utilizar mecanismos, sistemas o procedimientos que impidan verter residuos que deterioren la calidad del agua contenida en el estanque o estructura similar.

16. La zona de saltos o clavados, estará determinada por la altura del trampolín y la profundidad del estanque, así:

16.1. Cuando haya trampolín o plataforma de un (1) m de altura, la profundidad del estanque o estructura similar será de 2,50 m en un área demarcada de la siguiente manera: Un (1) m hacia atrás, tres (3) m hacia adelante, tres (3) m a cada lado de la plomada tirada desde la punta media del trampolín o plataforma.

16.2. Cuando haya trampolín o plataforma de ocho (8) metros de altura, la profundidad del estanque o estructura similar será de 8,60 m en un área demarcada de la siguiente manera: un (1) metro hacia atrás, 7,20 metros hacia adelante, tres (3) metros de cada lado de una plomada tirada desde la punta media del trampolín o plataforma.

Parágrafo. El área destinada a saltos o clavados debe estar demarcada e informar su profundidad en un lugar visible a los bañistas. El acceso a las zonas de saltos o clavados se hará por medio de escaleras y descansos protegidos con barandas laterales. Las escaleras, los

descansos y los trampolines deben ser de material antideslizante.

CUARTO. 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.

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 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.

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.

SEPTIMO: 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.
- ▷ 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.
- ▷ Solicitar el permiso de ocupación expedido por la entidad competente.
- ▷ 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.
- ▷ Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

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 del estudio del proyecto: Arq. Claudia Elena Estrada Vásquez



ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0270

El día _____ del mes de _____ del año _____ a las _____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a Inversiones Toro Flórez 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: _____