



RESOLUCIÓN 05266-2-26-0374

(24 de Julio de 2026)

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA ETAPA 1

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 05266-2-26-0048, de miércoles 18 de febrero de 2026, se presentó solicitud de Licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva etapa 1, para los predios identificados con matrícula inmobiliaria 001-0117259, 001-0113190, y cédula catastral No 10390070001500000000, 10390070001400000000, ubicado en Cr 44 Cl 20 Sur 11, Cl 20 Sur Cr 45 27; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a el señor Roberto Ivan Vélez Cadavid, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 71786723.
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 7 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. Se generó acta de observaciones el día 05-03-2026, por lo que el procedimiento fue suspendido en los términos del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015. Mediante VU-26-1014 de 16-04-2026 se solicita ampliación de términos al Acta de Observaciones, misma que fue dada mediante Acto de Trámite del 21-04-2026.
6. Por solicitud al Departamento Administrativo de Planeación por las obligaciones urbanísticas, se supendió el trámite mediante Acto de trámite del 22-06-2026.
7. Se emitió levantamiento de suspensión y acto de trámite de viabilidad el 17-07-2026 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.
8. Se aportó constancia de pago por valor de \$160.429.607 (valor generado mediante numero de liquidación 0008 por el departamento administrativo de planeación) por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura física emitida por el Municipio N° 236701008; Cancelada mediante referencia de pago en línea 52529456 del 22-07-2026.
9. Se aportó constancia de obligaciones urbanísticas, de cesión para espacio público, y equipamiento: solicitada mediante radicado 0042260-0000007-20260622 y su respectiva respuesta oficio L-269-2026 Obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público por valor de \$ 1.094.008.590 y de equipamiento por valor de \$ 232.566.846 para un total de \$ 1.326.575.436, a cancelar mediante concurrencia oficio 103-20263017.

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 miércoles 18 de febrero de 2026. La normatividad municipal aplicables es el Acuerdo 010 de 2011, Oficio 1400-4305 de 04-09-2023.
2. El predio objeto de esta actuación se localiza en el barrio BOSQUES DE ZUÑIGA, clasificado en el estrato socio-económico Comercial, en suelo Urbano, con densidad de 300 V/H, en tratamiento de Consolidación CON1-01 y con uso de suelo principal Residencial.
3. El predio tiene un área bruta de 1318.41 m².
4. El predio posee licencia de urbanismo 05266-2-24-0040.
5. Participaron en la presentación del proyecto, y en consecuencia son responsables de los diseños y estudios los siguientes profesionales:
Arquitecto: David Restrepo Morales con matrícula profesional N° A38132022 de Antioquia. Responsable del diseño arquitectónico.
Ingeniero civil: Juan Sebastian Idarraga Areiza con matrícula profesional N° 05202-221266 de Antioquia. Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.
Ingeniero civil geotecnista: Cesar Augusto Hidalgo Montoya con matrícula profesional N° 05202-73646 de Antioquia. Responsable del estudio de suelos.
Ingeniero civil: Maria Camila Gaviria Arboleda con matrícula profesional N°05202-401642 de Antioquia. Responsable de la revisión independiente.
6. El constructor responsable del proyecto es Juan Carlos Montoya Montoya
7. Es titular de la licencia y de sus efectos Roberto Ivan Velez Cadavid. identificado con Cédula de Ciudadanía N° 71786723.

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 términos del Decreto 1077 de 2015.

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 construcción en modalidad de Obra nueva Etapa 1, presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-0117259, 001-0113190, y cédula catastral No 10390070001500000000, 10390070001400000000, ubicado en Cr 44 Cl 20 Sur 11 Lt A, Cl 20Sur N 45-27 lt; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a el señor Roberto Ivan Velez Cadavid, identificado con N° 71786723.

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

CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA NUEVA	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	001-0117259, 001-0113190



Número: 05266-2-26-0374
Fecha: 24-07-2026

Versión: 2.0
Página 3 de 8

ÁREA BRUTA DEL PREDIO	1318.41 m ²
ÁREA NETA	1318.41 m ²
USO APROBADO	Comercial
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN POR NORMA COMERCIO	50.00 %
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN POR PROYECTO	414.82 m ²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NORMA	3.0 (área del lote)
NÚMERO DESTINACIONES APROBADAS	Uno (1) Hotel

ETAPA 1	
Urbanismo	m2
Bahía de aproximación (descubierta)	45,3
Anden (descubierto)	84,7
Zonas Verdes (descubierta)	83,91
Rampa Acceso Vehicular (descubierta)	10,88
TOAL AREA DESCUBIERTA	224,79
SOTANO 1	
	m2
Negativo punto fijo	13,88
Punto Fijo (Escaleras)	35,3
Rampa Vehicular (Cubierta)	9,76
Cuarto de basuras	29,94
Cuarto Bombas Consumo	39,36
Cuarto tanques consumo	32,62
Cuarto Bombas RCI	31,87
Cuarto tanques RCI	48,89
Parqueaderos	315,90
TOAL AREA DESCUBIERTA S2	557,52
PISO 1	
	m2
Punto Fijo (Escaleras)	43,59
Lobby + Círculo	81,02
Cuarto de maletas /Botones	3,77
Recepción	6,48
Baño Recepción	2,96
Baños PMR	11,69
Lavandería	15,19
Salón empleados	22,67
Salón administrativo	11,50
Cuarto Técnico	3,80
Subestación eléctrica	27,04
Local 1	91,12
Local 2	93,99
TOTAL PISO 1	414,82
PISO 1 DESCUBIERTO	
	m2
Parqueaderos (descubiertos)	124,38
Socalo urbano / Piso duro (descubierto)	148,25
TOTAL AREA DESCUBIERTA P1	272,63
PISO 2	
	m2
Punto Fijo (Escaleras)	36,7

Circulación (incluye el borde losa de fachada)	52,06
Cuarto aseo + Shut	3,22
Cuarto Tecnico	4,68
Jardineras (Fachada interior)	6,46
Suite A (Incluye la jardinera de fachada)	26,25
Suite J (Incluye la jardinera de fachada)	28,66
Suite K (Incluye la jardinera de fachada)	32,63
Suite L (Incluye la jardinera de fachada)	32,34
Suite M	34,67
Suite N	31,00
Suite O	33,14
Suite P	30,72
Suite Q (Incluye la jardinera de fachada)	33,05
Suite R (Incluye la jardinera de fachada)	36,10
TOTAL PISO TIPICO	421,68
PISO 2	m2
Losa subestación eléctrica (descubierta)	18,27
Borde losa de fachada (descubierta)	3,86
TOTAL AREA DESCUBIERTA TIPICA	22,13
PISO 3 / 6	m2
Punto Fijo (Escaleras)	36,7
Circulación (incluye el borde losa de fachada)	52,06
Cuarto aseo + Shut	3,22
Cuarto Tecnico	4,68
Jardineras (Fachada interior)	6,46
Suite A (Incluye la jardinera de fachada)	26,25
Suite J (Incluye la jardinera de fachada)	28,66
Suite K (Incluye la jardinera de fachada)	32,63
Suite L (Incluye la jardinera de fachada)	32,34
Suite M	34,67
Suite N	31,00
Suite O	33,14
Suite P	30,72
Suite Q (Incluye la jardinera de fachada)	33,05
Suite R (Incluye la jardinera de fachada)	36,10
TOTAL Tipica	421,68
TOTAL PISO 2 AL 6	1686,72
PISO 3 / 6	m2
Borde de losa de fachada (descubierta)	1,6
TOTAL AREA DESCUBIERTA TIPICA	1,60
TOTAL PISO 3 AL 6	6,40
PISO 7 AL 8	m2
Punto Fijo (Escaleras)	36,7
Circulación (incluye el borde losa de fachada)	52,06
Cuarto aseo + Shut	3,22
Cuarto Tecnico	4,68
Jardineras (Fachada interior)	6,46
Suite A (Incluye la jardinera de fachada)	26,25
Suite J (Incluye la jardinera de fachada)	28,66

Suite K (Incluye la jardinera de fachada)	32,63
Suite L (Incluye la jardinera de fachada)	32,34
Suite M	34,67
Suite N	31,00
Suite O	33,14
Suite P	30,72
Suite Q (Incluye la jardinera de fachada)	33,05
Suite R (incluye la jardinera de fachada)	36,10
TOTAL PISO TIPICO	421,68
TOTAL PISO 7 AL 8	843,36
PISO 7 AL 8 DESCUBIERTO	m2
Borde losa de fachada (descubierta)	3,86
TOTAL AREA DESCUBIERTA TIPICA	3,86
TOTAL AREA DESCUBIERTA P7 - P8	7,72
SKY CLUB	m2
Punto Fijo (Escaleras)	38
Circulación + zonas comunes	196,80
Turco	7,42
Baños	4,99
Baño PMR	4,95
Vestieres	5,08
TOTAL SKY CLUB	257,24
SKY CLUB (DESCUBIERTAS)	m2
Teppanyaki	28,17
Coworking	61,90
Gimansio	57,02
Fogatero (descubierto)	30,35
Zona húmeda (lava pies, ducha, Jacuzzi y Solarium, incluye arcos)	94,75
Losa Descubierta (Nivel inferior)	14,7
Circulación descubierta (incluye arcos)	12,00
Jardineras (descubiertas fachada)	18,42
Borde losa fachada (descubierta)	3,86
TOTAL AREAS DESCUBIERTAS	321,17
MAQUINAS	m2
Punto Fijo (Escaleras)	18,4
Circulación	22
Cuarto de tanques (cubierto)	9,44
Maquinas	23,2
TOTAL MAQUINAS	73,04
MAQUINAS (DESCUBIERTAS)	m2
Losa (Descubierta Zonas Comunes / Sky Club)	242,77
Cuarto de tanques (descubierto)	20,45
TOTAL AREAS DESCUBIERTAS	263,22
CUBIERTA (DESCUBIERTAS)	m2
Losa de cubierta (descubierta)	73,43

TOTAL AREAS DESCUBIERTAS	73,43
TOTAL AREA CONSTRUIDA	4254,38
TOTAL AREA DESCUBIERTA	1191,49

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 de **Licencia de construcción en modalidad de Obra nueva Etapa 1**, 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.
- 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 Públicas 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 y/o transferencia de las nuevas edificaciones, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- ▷ 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.
- ▷ 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.
- ▷ 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 6º, 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



Número: 05266-2-26-0374

Fecha: 24-07-2026

Versión: 2.0

Página 8 de 8

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 como 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: Daniel G.



ABG. ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
CURADORA URBANA SEGUNDA DE
ENVIGADO

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO

Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0374

El día 31 del mes de Julio del año 2026 a las 2:00 horas, se notifica el contenido de la presente resolución a Roberto Ivan Velez Cadavid ó a través de su apoderado.

Se entrega copia íntegra, auténtica y gratuita de la referida resolución al notificado.

El notificado: Alvaro Rojas Velazquez C. 12552489

Celular: 300 4899024 Correo electrónico: alvaro.rojas@crp.com.co

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 como subsidiario del de reposición.

El notificador: _____