



RESOLUCIÓN No. C2-0345-2025 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Rad. 05088-2-25-0109)

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DEMOLICIÓN TOTAL Y DE OBRA NUEVA.

La Curadora Urbana Segunda del municipio de Bello, según Decreto de Nombramiento No. 202204000600 del 09 de Agosto del 2022, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, en particular las conferidas por los artículos 210 inciso 2º de la **Constitución** Política, 49 del Decreto-Ley 2150 de 1995, 101 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9º de la Ley 810 de 2003, 110 de la Ley 489 de 1998, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1203 de 2017, Ley 1437 de 2011, Ley 1796 de 2016, Acuerdo Municipal 033 de septiembre 3 de 2009, Acuerdo Municipal 004 de 2025 y por los Decretos Municipales 0193 de abril 15 de 2011, Decreto No. 202304000541 del 23 de octubre de 2.023, Decreto No. 202504000208 del 5 de junio de 2025 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado **No. 05088-2-25-0109**, del **26 de mayo de 2025**, el señor **CARLOS ALBERTO MONTOYA CORREA**, identificado con **C.C No. 15.501.287**, en calidad de copropietario del predio localizado en la **CL 35 NRO 52 -12**, barrio **San José Obrero**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **01N-61272** y código catastral No. **050880100020700150002000000000**, solicitó **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LA MODALIDAD EN DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**.
2. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el **10/07/2025**.
3. Que posteriormente, mediante oficio **No. 13388-25** del **11/08/2025**, la sociedad **ESPACIO RAIZ SAS**, identificada con **Nit. 901950778-5** actuando por intermedio de su representante legal, la señora **LIZBETH MILENA CALLE PEREZ**, identificada con **C.C. No. 43.113.125** solicita a este despacho actualizar el titular del trámite de radicado **No. 05088-2-25-0109**, del **26 de mayo de 2025**, teniendo en cuenta que el inmueble sobre el cual se pretende la licencia urbanística fue transferido a su favor por medio de la escritura 1969 del 2025-07-15 de la notaría veintiuno de Medellín, debidamente registrada, conforme de evidencia en la anotación No. 5 del 29-07-2025 del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble **01N-61272**.
4. Que la sociedad **ESPACIO RAIZ SAS** aporta certificado de libertad y tradición con fecha **11/08/2025** del inmueble con matrícula inmobiliaria **01N-61272** en el cual se puede constatar que es la actual titular del derecho real de dominio del predio en mención.
5. Que acredita la existencia y representación legal de **LA SOCIEDAD ESPACIO RAIZ SAS**, identificada con **Nit. 901950778-5** mediante Certificado de la Cámara de Comercio de Medellín, **Recibo No. 0028333359**, expedido el **29/05/2025**.





6. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el **10/07/2025**.
7. Que el solicitante presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
8. Que, revisada la solicitud, se informó al peticionario que los documentos se encontraban incompletos de acuerdo con lo previsto en el Decreto 1077 de 2017 y la Resolución 1025 de 2021, sin embargo, el trámite se radico por insistencia.
9. Que el proyecto radicado consiste en **Demolición y obra nueva, para construcción de local comercial en 2 niveles y semisótano**.
10. Que el predio está ubicado en el Área de Planeamiento según Acuerdo 033 de 2009, Decreto 193 del 15 de abril 2011, Acuerdo 020 de 2020 (Estatuto Tributario del municipio de Bello), así:

Tipo de suelo:	URBANO
Tratamiento:	CONSOLIDACIÓN
Polígono:	C2-CN1-6
Categoría de Uso:	ZCS-2-C2
Zona de avalúo:	A
Clasificación geoeconómica Acuerdo 020 de 2020 (Estatuto Tributario del municipio de Bello)	Estrato 3
Zona de intensidad	MAYOR

11. Que dentro de este trámite administrativo se surtió el procedimiento establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, al respecto de la citación a vecinos, estos son, los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, mediante comunicaciones enviadas por correo certificado el día 30/07/2025 a las direcciones indicadas por el solicitante en el Formulario Único Nacional.
12. Que por medio de los oficios **1384-25 del 11/08/2025 y 1480-25 del 22/08/2025**, quienes manifestaron ser "copropietarios del edificio TORRE MITA ubicado en la carrera 52# 3509", exponen diferentes situaciones fácticas y se presentan determinadas oposiciones frente al trámite de licenciamiento urbanístico adelantado bajo radicado 05088-2-25-0109.
13. Como respuesta a los oficios 1384-25 y 1480-25 este despacho emitió el oficio Nro. 1880-25 del 25 de agosto de 2025 en el cual se indicó lo siguiente:

"Del escrito allegado a este despacho el pasado 11 de agosto de 2025 se destaca:

Quienes remiten el documento se anuncian como "Propietarios del edificio Torre Mita". Sin embargo no se acredita la calidad de administrador/a de la copropiedad o de apoderado de los copropietarios que la conforman.

Así mismo se oponen al trámite adelantado bajo radicado 05088-2-25-0109 limitándose a manifestar que "Nos oponemos a que dichos locales sean utilizados para discotecas porque el uso de suelos no lo permite ya que "la actividad discoteca con venta y consumo de licor dentro del



establecimiento se encuentran PROHIBIDAS EN EL SECTOR según lo establecido en el anexo usos de suelo, codificación y clasificación de actividades para el uso urbano del municipio de bello, del acuerdo 033 de 2009. Plan de Ordenamiento Territorial.”.

Estando así las cosas, la Curadora Urbana No. 2 de Bello encuentra que no se cumplen los requisitos para reconocer a los "Propietarios del edificio Torre Mita" como terceros interesados dentro del trámite de la referencia, por las razones que se pasan a explicar.

En primer lugar, no se acredita la condición de tercero individual y directamente interesado. Frente a este punto se le requiere para que aporte certificación o acto de nombramiento como administrador del "Edificio Torre Mita" realizado por el órgano competente de la copropiedad, o en su defecto, poder especial conferido directamente por los copropietarios en nombre de quienes se pretende actuar.

Así mismo, debe adecuar sus oposiciones de manera que estas se encuentren fundadas en normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales, y presentar las pruebas que pretenda hacer valer, teniendo en cuenta el tipo de trámite que se adelanta bajo el radicado **05088-2-25-0109**, el cual se destaca, es una solicitud de **Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición Total y Obra Nueva** y no una solicitud de concepto de uso de suelos ni una autorización para el funcionamiento de establecimientos de comercio.

Con el fin de obtener los reconocimientos anhelados dentro del trámite, las falencias que se indicaron deben subsanarse dentro del trámite y hasta antes de la expedición del acto administrativo que decida de fondo la solicitud de licenciamiento.

Ahora, no se desconoce en medida alguna lo que se manifiesta al respecto del proceso judicial que se relaciona en el numeral 5 del escrito de intervención, y mucho menos las circunstancias por las cuales se actúa de manera anónima. Sin embargo, los trámites administrativos de licenciamiento urbanístico son actuaciones minuciosamente regladas, y que nos exigen verificar la existencia de todos los sujetos que en ella intervengan de manera individualizada, así como su interés legítimo dentro del trámite, de conformidad al artículo 2.2.6.1.2.2.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.”

14. Posterior a ello, quienes manifestaron ser "copropietarios del edificio TORRE MITA ubicado en la carrera 52# 3509", no emitieron pronunciamiento alguno relacionado con el cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo 2.2.6.1.2.2.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y que fueron enrostrados en la respuesta emitida por oficio Nro. 1880-25 del 25 de agosto de 2025. Por lo anterior este despacho no resolverá de fondo lo que ellos denominan oposiciones.

Sin embargo, dadas las particularidades del trámite, y las manifestaciones hechas por anónimos intervinientes en oficios 1384-25 del 11/08/2025 y 1480-25 del 22/08/2025, este despacho garantizará el mayor grado de publicidad dentro de este trámite de licenciamiento, por lo que además de las citaciones a vecinos, y de la instalación de la valla publicitaria que exige el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto



1077 de 2015, y de las notificaciones personales a que haya lugar de conformidad a la Ley 1437 de 2011, se ordenará la publicación de la parte resolutive del acto administrativo que resuelva de fondo la solicitud de licenciamiento en un periódico de amplia circulación en este municipio y en la página electrónica de esta curaduría, esto de conformidad al artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

15. Que el inmueble objeto de la solicitud NO se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal.
16. Que presentó proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto **JESÚS ÁLVARO SÁNCHEZ SALAZAR**, con matrícula profesional **No. 05700-41549**.
17. Que presentó diseño estructural firmada por el ingeniero civil **DIEGO LEON MARIN GOMEZ**, con matrícula profesional **No. 05202-39271**, según la **NSR10**.
18. Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **LEONARDO DE JESUS TIRADO SÁNCHEZ**, con matrícula profesional **No. 05202-29414**, según la **NSR10**.
19. Que el constructor responsable de las obras es el ingeniero civil **DIEGO LEON MARIN GOMEZ**, con matrícula profesional **No. 05202-39271**.
20. Que efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto se emitió **acta de observaciones y correcciones** según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015 la cual fue informada al solicitante el día 12/08/2025 para que actualizara, corrigiera o aclare las condiciones del proyecto y aporte los documentos adicionales para decidir sobre la solicitud.
21. Que el interesado el día 13/08/2025 presentó respuesta al acta de observaciones presentando los documentos e información para cumplir con los requerimientos señalados en el acta de observaciones.
22. Que efectuada la revisión **técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica** del proyecto se conceptúa favorable la propuesta del proyecto, toda vez que cumple estrictamente con las normas locales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 033 de 2009, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción y las normas complementarias por lo que se **expide Acta de viabilidad No. 1804-25 del 14**
23. Que en virtud de lo establecido en el artículo **2.2.6.1.2.2.5 del Decreto 1077** de 2015 fue necesario obtener información de otras autoridades respecto a la solicitud de liquidación del impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas a la Secretaría de planeación Municipal, de conformidad en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015.
24. Que mediante **radicado No. 20251075126 del 14/08/2025** se realiza la solicitud de liquidación del impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas a la Secretaría de planeación Municipal, de conformidad en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015.



25. Que la Secretaría de Planeación Municipal emite liquidación del impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas mediante radicado **No. 20252120583 del 20/08/2025.**
26. Que según Recibo **No. 545659 del 04/09/2025** el interesado presenta recibo de pago del **impuesto de delineamiento urbano.**
27. Que según Recibo **No. 545658 del 04/09/2025** el interesado presenta **acreditación del pago de obligaciones urbanísticas.**
28. Que según Recibo **No. 545660 del 04/09/2025** el interesado presenta **acreditación de las nomenclaturas.**
29. Que el interesado presenta **acreditación del pago de expensas urbanísticas** mediante factura **No. FE2440 del 04/09/2025.**
30. Que presenta asignación de nomenclatura expedida por la **Dirección Administrativa de Catastro** del Municipio de Bello, con radicado **Nº 0382-2025 del 08/09/2025.**
31. Que de conformidad con **el decreto 202204000853 del 7 de diciembre de 2022 y en estricto cumplimiento de la circular 001-1110 del 14 de diciembre de 2022, mediante la cual se establecen nuevas directrices por parte de la Secretaria De Planeación Municipal frente al pago de las obligaciones urbanísticas** para la expedición de Licencias Urbanísticas, será de obligatorio cumplimiento que el titular de la licencia realice el pago conforme con lo liquidado por la Secretaria de Planeación antes de la expedición de la licencia urbanística, para lo cual, se deberá exigir por parte del Curador Urbano el soporte de pago de las obligaciones urbanísticas y demás impuestos del mismo, a través de la constancia de pago que emitirá la Secretaria de recaudos y pagos de la Alcaldía de Bello, o quien haga sus veces.
32. Que el Curador Urbano Segundo de Bello, no es competente para ejercer el control en la ejecución de las obras, dado que su función consiste en verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas. En caso de daños o averías deberá recurrir al dueño del inmueble y si no llegaren a un acuerdo, La entidad competente para ello es la Secretaria de Gobierno – Inspección de Permanencia y/o la Oficina de Planeación Municipal encargada del control y supervisión del desarrollo de las obras aprobadas.
33. Es de anotar que tratándose de un trámite administrativo y de conformidad a lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 artículo 3 y 6, los documentos adjuntados por los solicitantes gozan de presunción de autenticidad y sus actuaciones y/o manifestaciones están amparadas bajo los criterios de la buena fe, así las cosas, cuando para la obtención de licencias se usen maniobras dilatorias, o la utilización de documentos falsos, despojándose del ejercicio responsable de sus derechos, estas podrán dar lugar a sanciones penales, disciplinarias o policivas según sea el caso.
34. Que el proyecto planteado según los documentos e información revisada cumple con las disposiciones urbanísticas señaladas en Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9º de la Ley 810 de 2003, 110 de la Ley 489 de 1998, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1203 de 2017, Ley 1437 de 2011, Ley 1796 de 2016, Acuerdo



Municipal 033 de septiembre 3 de 2009, Acuerdo Municipal 004 de 2025 y por los Decretos Municipales 0193 de abril 15 de 2011 y 202504000208 del 5 de junio de 2025 y demás normas concordantes.

35. Que después de estudiada la solicitud, se encontró que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado este último por el Decreto 1783 de 2021, reglamentado a través de la Resolución 0462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021, para este tipo de solicitud.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **LA SOCIEDAD ESPACIO RAIZ SAS**, identificada con Nit. **901950778-5**, representada legalmente por la señora **LIZBETH MILENA CALLE PEREZ**, identificada con C.C. No. **43.113.125**, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA**, para el predio **CL 35 NRO 52 -12**, barrio **San José Obrero**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **01N-61272** y código catastral No. **050880100020700150002000000000** del municipio de Bello.

Con las siguientes características:

Descripción del proyecto:	Licencia de construcción en la modalidad de demolición y obra nueva para local comercial.	
Uso:	Comercial	
Constructor responsable:	La construcción de la obra deberá ser responsabilidad del propietario del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la ley 400 de 1997. Propietario la sociedad ESPACIO RAIZ SAS , con NIT No. 901950778 . - El constructor responsable de las obras es el ingeniero civil DIEGO LEON MARIN GOMEZ , con matrícula profesional No. 05202-39271 .	
Obra nueva	En Total un área de 296,07 m2	
Características proyecto:	Frente: Variable m. Fondo: Variable m. Área lote: 153.97 m2. Área libre Primer Piso: 34 m2. Área construida 1º piso: 119.97 m2. Área construida pisos superiores: 127.1 m2. Área construida total: 296.07 m2.	
	Índice de construcción: 1.9	Índice de ocupación: 78% Densidad:
Destinaciones generadas:	1 local en 2 niveles y sótano	
Destinaciones totales:	1 local en 2 niveles y sótano	
Nomenclatura:	CL 35 NRO 52 -12	
Adecuaciones arquitectónicas:	Según planos arquitectónicos presentados.	
Adecuaciones estructurales:	Según diseño estructural presentado y estudios anexos.	
Otros:	Esta aprobación incluye planos indicativos; los cuales están obligados a mantener en la obra y a exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.	



FACTURA EXPENSAS N° FE2440	ZONA GEOECONÓMICA B	ESTRATO Vivienda estrato 3
BOLETA IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA N° No. 545659 del 04/09/2025		
BOLETA OBLIGACIONES URBANÍSTICAS N° No. 545658 del 04/09/2025		

La Asignación de nomenclaturas realizada por **Dirección Administrativa de Catastro** del Municipio de Bello, es la siguiente:

PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA UNIDADES GENERADAS	ÁREA CONSTRUIDA m2	ÁREA LIBRE (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
1	Comercial	CL 35 N 52-12	296,07	34,00	330,07

Especificaciones de la cubierta: **Cubierta en Teja**

ARTICULO SEGUNDO: Aprobar los siguientes planos y documentos técnicos que se relacionan a continuación del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
✓ Memoria de los cálculos y diseños estructurales.	1 juego
✓ Memoria de diseño de los elementos no estructurales.	
✓ Los estudios geotécnicos y de suelos.	1 juego
✓ Planos estructurales del proyecto.	9
✓ Proyecto arquitectónico	1

ARTÍCULO TERCERO: La vigencia de esta Licencia es de **treinta y seis (36) meses** contados a partir de la fecha de su ejecutoria, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses. Conforme al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo 1: La solicitud de prórroga deberá presentarse ante la curaduría a más tardar **treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia**, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Parágrafo 2: El interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido **un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar**, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones: 1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento. 2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces. 3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento. que haga sus veces. 5. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3. Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.



ARTÍCULO CUARTO: el titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción según Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.4.9 está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO QUINTO: Obligaciones generales del titular de la licencia. *Conforme a lo establecido en el artículo Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.6, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017 y el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021), es obligación del titular de la licencia que por este medio se otorga el cumplimiento de las siguientes obligaciones:*

1. Ejecutar las obras 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.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017, modificada Resolución 1257 de 2021 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, 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 (o las normas que lo modifiquen o sustituyan).
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. 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. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.



8. Designar en 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. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.

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. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, 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 o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso 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.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. 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.

m. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del decreto 1077 de 2015 (o las normas que lo modifiquen o sustituyan), en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del 1077 de 215 (o las normas que lo modifiquen o sustituyan), la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

17. El titular de la licencia será el responsable de 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.

18. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles.

El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo.

En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada.

19. Dar cumplimiento a los **PLANES DE MANEJO DE TRANSITO PMT**, de conformidad a lo establecido en Ley N°769 de 2002 Código Nacional de Tránsito Terrestre - Capítulo VIII. TRABAJOS EVENTUALES EN VÍA PÚBLICA, Resolución N°1885 de 2015 - Ministerio de Transporte - Manual de señalización vial - Dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia - Capítulo 4. SEÑALIZACIÓN Y MEDIDAS DE SEGURIDAD PARA OBRAS EN LA VÍA. Acuerdo N°013 de 2020 y Tarifas por Derechos de Evaluación y seguimiento al PMT en el Municipio de Bello.



20. En caso de omisión de los **PLANES DE MANEJO DE TRANSITO - PMT**, se aplicará lo establecido en el **Decreto N°202004000382** el cual Protocoliza el procedimiento para la imposición de sanciones en el Municipio de Bello. Cuyo ámbito de aplicación es para todos aquellos que requieran elaborar PMT o para quienes lo incumplan y Resolución N°20210000573 Protocolo de sanción por incumplimiento a los PMT en el Municipio de Bello.

21. Con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas resolución No. 180398/2004). Al igual que las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Así mismo tendrá que cumplir con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

22. Consultar con las Empresas Públicas de Medellín las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.

23. Las edificaciones deberán contar con un sistema de recolección y almacenamiento de basura o material residual según lo establecido en el artículo 232 del Decreto Municipal 193 de 2011 y circular 001 de 2011.

24. Para Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional 302 de febrero 25 de 2000, por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, en su capítulo II, Artículo 7, numeral 7.9. y en lo decretado por la Gerencia General de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. en el Decreto 1348 de noviembre 5 de 2003, en el inciso final del artículo 3.2., es necesario que toda edificación con más de tres pisos de altura o para inmuebles individuales localizados por encima del tercer piso, sean dotados desde el primer nivel con los espacios físicos requeridos para la localización de equipos y estructuras necesarias (sistema de bombeo y tanques de almacenamiento) que posibiliten la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

25. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión; además de cumplir con los niveles de ruido establecidos en la citada norma según el horario y la ubicación, dar cumplimiento al Decreto 948 de 1995 relacionado con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire.

26. cumplir con los Decretos Reglamentarios sobre normas de seguridad colectiva y contra incendios, Ley Nacional 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 833 de 2002 sobre patrimonio arqueológico nacional, Resolución 180398 de 2004 sobre la reglamentación técnica de instalaciones eléctricas, Ley 810 de 2003 sobre sanciones urbanísticas, Ley 1209 de 2008 norma de seguridad en piscinas, Decreto



Nacional 1538 de 2005 sobre accesibilidad al espacio público y las demás normas que complementen, sustituyan o modifiquen estos temas.

27. Deberá conservar los retiros a fuentes de agua y cumplir con las normas sismo-resistentes y ambientales en general.

28. La obra debe contar con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y las demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

PARAGRAFO: El titular de la licencia deberá garantizar que el uso de la edificación corresponda con el uso aprobado en la licencia y los usos permitidos en el POT según el régimen de interrelación del predio objeto de licenciamiento conforme lo siguiente: Zonas de Comercio y Servicios correspondientes a las áreas delimitadas por las Convergencias sectoriales o de comuna (ZCS-2). a. Localización: Las zonas de uso comercial y de servicios correspondientes a las áreas delimitadas por las centralidades o jerarquía de corredor vial, se localizarán de acuerdo a la delimitación de las respectivas convergencias, las cuales se determinan espacialmente en el Plano PL03_Usos Generales del Suelo Zonificación de Usos Generales del Suelo Urbano, el cual hace parte integral del presente Acuerdo. ZCS-2-C2:

Polígono compuesto por urbanización cerrada La Florida, Bosques de San Felipe y parque industrial y comercial Guayacanes del Norte. Polígono ubicado entre las Calles 33 y 35 entre Carreras 50 y 52 incluye zonas residenciales barrios Gran Avenida y San José Obrero. Régimen de interrelación:

Uso principal: Comercio y servicios; minorista suntuario(C-3), comercio industrial liviano (C-4), Talleres de servicio liviano (S-4), Servicios medios y específicos (S-5), Servicios personales generales (S-7), oficinas (S-8), Servicios Básicos (S-9).

Uso complementario: Comercio y servicios; Comercio minorista básico (C-1), comercio minorista medio(C-2), Centros comerciales (C-12), Industrial; Industria Artesanal (I-5).

Uso restringido: Residencial; Vivienda en cualquiera de sus tipologías. Comercio y Servicios; Comercio industrial liviano (C-4), comercio industrial pesado(C-5), Comercio Minorista de recuperación (C-6) y (C-6A), Comercio para sala de exhibición de vehículos (C-7), Comercio (C-8), Comercio mayorista de exposición (C-9), Pasajes comerciales (C-13), Talleres de servicio liviano (S-4).

Uso prohibido: Comercio y servicios; Comercio mayorista de víveres (C-10), Comercio de alto riesgo colectivo (C-14), Servicios mayores de reparación (S-1), Talleres industriales en escala media (S-3), servicios personales especiales (S-6). Industria; Industria Mayor (I-1), Industria Pesada (I-2), Industria Media (I-3) Industria (I-6), Industria (I-7), industria (I-8).

ARTÍCULO SEXTO: Obligaciones específicas del titular de la licencia:

El titular de la licencia deberá cumplir con lo siguiente:

1. Someter a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales.
2. Obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación en los proyectos de vivienda nueva que requirieron revisión independiente de diseños estructurales.
3. Contemplar en su diseño y ejecutar las obras de acuerdo con las normas vigentes que garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la ley 361 de 1.997, el decreto 1077/2015 y las normas técnicas colombianas que tratan la accesibilidad a medios físicos ICONTEC.



4. Garantizar que el proyecto cumpla en todo lo concerniente con la normatividad vigente para el Municipio de Bello, Decreto Municipal 193 de 2011 (Reglamentación específica), Acuerdo 033 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial), Acuerdo Municipal 004 de 2025 y por los Decretos Municipales 0193 de abril 15 de 2011 y 202504000208 del 5 de junio de 2025 y en las Circulares 01 de 2010 y Circulares 1 y 2 de 2011. Las modificaciones que llegasen a presentar durante el proceso constructivo del proyecto deberán contar con el visto bueno de la Curaduría correspondiente, la cual expedirá una resolución de modificación a dicha licencia.
5. Consultar con las Empresas Públicas de Medellín las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Pago de obligaciones urbanísticas:

El titular de la licencia está obligado a pagar las obligaciones urbanísticas generadas por el otorgamiento de la licencia en los términos y condiciones señalados por la secretaría de planeación del municipio de Bello de acuerdo con la siguiente liquidación:

Obligaciones urbanísticas: Cesiones Públicas Obligatorias, Decreto Municipal 0193 de 2011 y circular 01 de 2011, el decreto 202204000853 del 7 de diciembre de 2022.	Descripción	Área
	OBLIGACION POR ZONAS VERDES PUBLICAS 10% o 20% ANN según área del proyecto	15.40
	OBLIGACION POR CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS 1.5% área construida y no construida con aprovechamiento físico.	4.95
1. De acuerdo con el parágrafo 2 del artículo 133 de la circular 01 de 2011, Todas las actuaciones que se realicen bajo la modalidad de ampliación o modificación cancelaran obligaciones urbanísticas en función del área nueva adicionada, es decir, se cancelara proporcionalmente y solamente pagará la obligación de construcción de equipamiento. 2. De acuerdo al artículo 130 del decreto 193 de 2011, no se incluyen en las áreas para equipamiento las áreas comunes de la copropiedad. 3. De acuerdo al artículo 9 de la circular 02 de 2011, en edificaciones que ya cuenten con licencia de construcción, en los cuales se vayan a reconocer mayores áreas, se tendrá en cuenta el total de las destinaciones y del área construida en la edificación para determinar la obligatoriedad de la cesión. En estos casos la cantidad del suelo a ceder se calculará proporcionalmente al área construida o las destinaciones de vivienda a reconocer, descontando el área amparada en la licencia. 4. El decreto 202204000853 del 7 de diciembre de 2022, circular 001-1110 del 14 de diciembre de 2022, establecen nuevas directrices por parte de la Secretaria de Planeación Municipal frente al pago de las obligaciones urbanísticas.		

Parágrafo 1: Los valores de la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas, son realizados por la Secretaría de Planeación del Municipio de Bello, una vez se haya otorgado la viabilidad del proyecto por parte de la Curaduría Urbana Segunda, En la presente resolución se indican los metros cuadrados correspondientes a la obligación por zonas verdes publicas 10% o 20% ANN según área del proyecto y obligación por construcción de equipamientos de conformidad con el proyecto aprobado, 1.5% área construida y no construida con aprovechamiento físico.

Parágrafo 2: Las áreas con las cuales se efectúa el cobro de impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas podrán ser objeto de revisión y ajuste por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, exonerándose a la Curaduría Urbana Segunda de Bello de cualquier responsabilidad ante eventuales diferencias o inconsistencias generadas por concepto de liquidación de impuesto y obligaciones urbanísticas.



Parágrafo 3: El pago de las obligaciones se hará en dinero.

Parágrafo 4: El solicitante canceló el pago correspondiente a obligaciones urbanísticas por valor de **\$16.853.410**, mediante **recibo No. 545658 del 04/09/2025** de conformidad a lo establecido en el artículo 130 Decreto Municipal 0193 de 2011 en consonancia con el **decreto 202204000853 del 7 de diciembre de 2022 y en estricto cumplimiento de la circular 001-1110 del 14 de diciembre de 2022**, mediante la cual se establecen nuevas directrices por parte de la Secretaria De Planeación Municipal **frente al pago de las obligaciones urbanísticas previo a la expedición de licencias en todas sus modalidades.**

ARTÍCULO OCTAVO: El incumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Resolución y en los planos arquitectónicos aprobados, así como la realización de la construcción en contravención a lo preceptuado en el POT y en la licencia será considerada una infracción urbanística y dará origen a las sanciones establecidas en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia. También dará origen a sanciones, la ocupación del espacio público y las zonas verdes sin la debida autorización.

ARTÍCULO NOVENO: La expedición de esta Licencia otorga derechos de construcción sobre el predio, pero no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTÍCULO DECIMO: Se ordena la notificación personal del presente acto administrativo al solicitante de la licencia y a los terceros intervinientes en el trámite la cual se realizará de conformidad con lo señalada en la Ley 1437 de 2011.

Contra la presente providencia proceden los recursos de reposición ante la Curaduría Urbana Segunda del Municipio de Bello y el de apelación como principal o subsidiario ante La Secretaria de Planeación Municipal, que podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso, los recursos deberán ser presentados de forma escrita en la **Calle 52 #50-07 Oficina 201** o en el correo electrónico **info@cu2bello.com** y con el lleno de los requisitos consagrados en el artículo 77 de Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Para los efectos del artículo 73 de la Ley 1437 de 2011, se ordenará la publicación de la parte resolutive de este acto administrativo de licenciamiento en un periódico de amplia circulación en este municipio y en la página electrónica de esta curaduría, también de conformidad al artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015.

La presente resolución quedara en firme una vez se encuentre agotado el procedimiento administrativo.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bello, a los **diez (10)** días del mes de **septiembre** de **dos mil veinticinco (2025)**.




Arq. BERLIZ ROCIO MULET VALENCIA
Curadora Urbana Segunda de Bello

Proyectó: John Harold Muñoz Restrepo

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C2-0345-2025 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025	
Fecha: (DD/MM/AA) <u>10-09-25</u> Hora: <u>10:30 a.m</u>	
Hoy se entrega y se notifica personalmente la presente resolución a: la señora LIZBETH MILENA CALLE PEREZ, identificada con C.C. No. 43.113.125, en calidad de representante legal de LA SOCIEDAD ESPACIO RAIZ SAS, identificada con Nit. 901950778-5.	
Contra la presente providencia proceden los recursos de reposición ante la Curaduría Urbana Segunda del Municipio de Bello y el de apelación como principal o subsidiario ante La Secretaria de Planeación Municipal, que podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015; los recursos deberán ser presentados de forma escrita y con el lleno de los requisitos consagrados en el artículo 77 de Ley 1437 de 2011.	
Hasta tanto no se realicen los trámites de notificación de los terceros intervinientes y se resuelvan los recursos del procedimiento administrativo, no se encuentra en firme el acto administrativo otorgado.	
El Notificado: Nombre: _____ C.C. _____ Teléfono: _____	El Notificador: 