

RESOLUCIÓN 05266-2-26-0333

(25 de Junio de 2026)

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD AMPLIACIÓN

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 05266-2-26-0034, de lunes 09 de febrero de 2026, se presentó solicitud de Licencia de construcción en modalidad Ampliación (nueva torre para etapa), para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1198428, y cédula catastral No 10090010004900000000, ubicado en Cr 48 Cl 46 A Sur; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa Las Vegas 48 S.A.S, identificado con NIT N° 901471773-3.
2. Al momento de la radicación se aportó los requisitos contenidos en la resolución 1025 de 2021 en el 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 modificación, ampliación y adecuación.
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 intervinientes.
5. Durante el procedimiento se generó acta de observaciones 26-02-2026 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 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. Convenio de pago de las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión de espacio público y equipamientos convenio N° 067-2021.
8. Mediante VU-26-0873 de 27-03-2026 se adjunto oficio de obligaciones L-191-2026 de fecha 09-02-2026, equipamiento colectivo 202.229.528 con oficio 103-20260904 y convenio de pago 323-2026 del 27-03-2026.
9. Convenio de pago de las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión de espacio público y equipamientos convenio N° 067-2021.
10. Se aportó constancia de pago por valor de \$796.739.768,29 por concepto de impuestos de delineación urbana, según factura N° 236483310 del 23-06-2026.

CONSIDERACIONES TECNICAS Y JURÍDICAS DEL PROYECTO

Para resolver y otorgar la presente licencia de Construcción en la modalidad de ampliación de una nueva torre, 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 09 de febrero de 2026. La normatividad municipal aplicables es la misma con la cual se otorgó la licencia inicial del proyecto general que por este acto se modifica y que se refiere a el Acuerdo 010 de 2011 y Plan Parcial Salud Sur U.A.U 1-2 Decreto 135 de 2014.
2. El predio objeto de esta actuación se localiza en el barrio LAS VEGAS, clasificado en el estrato socio-económico cinco (5), en suelo Urbano, con densidad de 300 V/H, en tratamiento de Redesarrollo RED-02 y con uso de suelo principal Corredor Tipo 1.
3. El índice de ocupación es de 30% en vivienda 70% plataforma según plan parcial.
4. El predio tiene un área bruta de 4.500 m².
5. El predio tiene las siguientes aprobaciones anteriores: 05266-2-26-0091 DE 17-05-2026 y 05266-2-22-0318.
6. Participaron en la presentación del proyecto, y en consecuencia son responsables de los diseños y estudios los siguientes profesionales:
Arquitecto: Leonel Alvarez Quintero con matrícula profesional N° A27242012-1017180983 de Antioquia. Responsable del diseño arquitectónico.
Ingeniero civil: José Antonio Solano Zapata con matrícula profesional N° 05202-85928 de Antioquia. Responsable de los diseños estructurales y de elementos no estructurales.
Ingeniero civil geotecnista: Libardo Gallego Arias con matrícula profesional N° 05202-03984 de Antioquia. Responsable del estudio de suelos.
Ingeniero Civil revisor independiente estructural Diego Andres Betancur Fonnegra con matrícula profesional N° 05202-342486 de Antioquia.
7. El constructor responsable del proyecto es Miguel León Arango Mejía.
8. Es titular de la licencia y de sus efectos Las Vegas 48 S.A.S. identificado con NIT N° 901471773-3.

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 Ampliación (nueva torre), presentada para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1198428, y cédula catastral No 10090010004900000000, ubicado en Cr 48 CI 46 A Sur; cuya titularidad de dominio y/o posesión corresponde a la empresa Las Vegas 48 S.A.S, identificado con cédula de ciudadanía/NIT N° 901471773-3.

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

CONDICIONES GENERALES DE LA AMPLIACIÓN NUEVA TORRE DEL PROYECTO	
MATRICULA INMOBILIARIA	001-1198428
ÁREA BRUTA DEL PREDIO	4.500m ²
ÁREA NETA	4.377,98 m ²
ÁREA NETA DE LOTE ETAPA 2	2.026,8
AREA A CEDER EN VIA PUBLICA (M.I. 001-1198428)	122,02
USO APROBADO	Mixto
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN POR NORMA	30% en vivienda 70% plataforma según plan parcial
DESTINACIONES APROBADAS ANTERIORMENTE	255 Unidades
DESTINACIONES APROBADAS CON ESTA RESOLUCIÓN	444 Unidades
AREA DE AMPLIACIÓN	21,128.48m ²
Descripción de la aprobación	135 unidades: Apartamentos , 118 unidades de parqueaderos privados, 40 unidades parqueaderos visitantes para vivienda, 13 unidades de parqueaderos privados para oficinas , 15 unidades de parqueaderos exteriores para visitantes, 111 unidades cuartos útiles independientes privados.

AREAS PRIVADAS CONSTRUIDAS PROYECTO		
AREA CONSTRUIDA PISO 99	1350,71	m2
AREA CONSTRUIDA PISO 01	1417,1	m2
AREA CONSTRUIDA PISO 02	1150,31	m2
AREA CONSTRUIDA PISO 03	1491,12	m2
AREA CONSTRUIDA PISO 04	1477	m2
AREA CONSTRUIDA PISO 05 (SIN TERRAZAS DE APARTAMENTOS)	630,71	m2
AREA CONSTRUIDA PISO 06 (SIN TERRAZAS DE APARTAMENTOS)	601,56	m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL PISO 07 AL PISO 13	4191,88	m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL PISO 14	605,64	m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL PISO 15 AL PISO 19	3028,2	m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL PISO 20 AL PISO 26	4299,19	m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA DE PH (P27-P28) (SIN TERRAZAS DE APARTAMENTOS)	885,06	m2
AREA TOTAL CONSTRUIDA (VIVIENDA + COMERCIO + OFICINAS) (SIN TERRAZAS)	21128,48	m2
AREAS LIBRES PROYECTO		
AREA COMÚN LIBRE SIN CONSTRUIR PISO 5	716,76	m2
TERRAZAS APARTAMENTOS PISO 5	138,12	m2
TERRAZAS APARTAMENTOS PISO 6	89,54	m2
TERRAZAS PHS - PISO 28	220,97	m2
AREA LIBRES	1165,39	m2
AREA TOTAL PROYECTO	22293,87	m2

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 **Licencia de construcción en modalidad de Ampliación para nueva torre** determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones

expresados en esta licencia. La expedición de esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

QUINTO: Vigencia. La presente solicitud tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, en razón de que en el predio ya existe licencia anterior, y se amplía a condición de construir una nueva torre para el mismo proyecto, concebida como una edificación independiente dentro del mismo predio.

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.
- 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.
- ▷ Solicitar el Certificado Técnico de Ocupación (CTO) o la Autorización de Ocupación de Inmuebles, una vez finalizadas las obras.
- ▷ 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 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:



ABG. ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
CURADORA URBANA SEGUNDA DE
ENVIGADO

ADRIANA TAMAYO ACEVEDO
Curadora Urbana Segunda de Envigado

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 05266-2-26-0333

El día _____ del mes de _____ del año _____ a las _____ horas, se notifica el contenido de la presente resolución a Las Vegas 48 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 como subsidiario del de reposición.

El notificador: _____