



RESOLUCIÓN NÚMERO 2045 DE 2023

16 de mayo de 2023

“Por medio de la cual se otorga licencia construcción en modalidad de modificación del tercer piso, ampliación del cuarto piso y visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal”

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 09 de enero de 1.989, el Decreto 2150 de diciembre de 1995, la Ley 388 de julio de 1.997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 014 de diciembre de 2010 y,

CONSIDERANDO:

1. Que mediante **radicado 20221008628 del 31 de octubre de 2022** los señores **Oscar Jaime López Marín** identificado con cédula de ciudadanía **1.036.609.451** y **Angélica María Valencia Herrera** identificada con cédula de ciudadanía **1.026.138.546** actuando como titulares del predio objeto de licenciamiento, solicitaron ante la Secretaría de Planeación *“licencia de construcción en modalidad de modificación y ampliación”*
2. Que el predio de la solicitud se identifica con **matrícula inmobiliaria 001-537637**, código catastral **1010011870000100100003** y se ubica en la **calle 127 Sur No 46 78 apto 301**.
3. Que mediante el **radicado 20221008628 del 31 de octubre de 2022**, se aportaron los siguientes documentos:
 - Formulario Único Nacional
 - Copia de la cédula de ciudadanía de Oscar Jaime López Marín
 - Copia de la cédula de ciudadanía de Angélica María Valencia Herrera
 - Copia de la cédula de ciudadanía de José Manuel Restrepo Escobar
 - Copia de la cédula de ciudadanía de José Medardo Valencia Ruiz
 - Certificado de Tradición y Libertad
 - Copia del impuesto predial
 - Concepto de Norma Urbanística 20222009360
 - Resolución 172 de 2015
 - Autorización a copropietarios
 - Foto de la valla
 - Copia de las matrículas profesionales
 - Estudio geotécnico de suelos
 - Memorias de cálculo estructural

RESOLUCIÓN NÚMERO 2045 DE 2023

- Planos arquitectónicos
- Planos estructurales
- Avalúo comercial del predio

4. Que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas, adoptado mediante Acuerdo 014 de 2010, el predio de la solicitud se encuentra en Suelo Urbano – Polígono ZU9_CN1 y le corresponden los siguientes aprovechamientos y obligaciones:

Código	Tratamiento Urbanístico	1. Aprovechamientos					Obligaciones Urbanísticas		
		Densidad (Viv/Ha)	I.C Básico	I.C Adicional	Altura Máxima (pisos)	I.O	Espacio Público (m2/Hab)	Equip/tos (m2/Viv)	%AN Otros Usos
ZU9_CN1	Consolidación nivel 1	300	3.9	5.4	8	80%	4	1	15%/AN

5. Que de conformidad con el Decreto 174 de 2014, la densidad máxima permitida será de 350 viviendas por hectárea, el índice de construcción de 5.4 e índice de ocupación del 80%.
6. Que de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 1025 de 2021 presentó visto bueno de los copropietarios del primero y segundo piso los señores **José Manuel Restrepo Escobar** identificado con cédula de ciudadanía **15.259.710** y **José Medardo Valencia Ruiz** identificado con cédula de ciudadanía **6.555.788**,
7. Que el constructor responsable es el ingeniero **Héctor Jaime Hernández Torres** con matrícula **0520277079 ANT**
8. Que el proyecto arquitectónico está firmado por el arquitecto **Guillermo León Ospina Leal** con matrícula **05700-36850**
9. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por el ingeniero civil **Héctor Jaime Hernández Torres** con matrícula **0520277079 ANT**
10. Que el estudio geotécnico de suelos está firmado por el ingeniero **Gustavo de Jesús Acosta Diez** con matrícula **05000-02287 ANT**.
11. Que el Señor **Héctor Jaime Hernández Torres** con Registro Abierto de Avaluadores **RAA-AVAL-8.293.857** realizó el avalúo comercial del predio con el fin de liquidar las Obligaciones Urbanísticas.
12. Que mediante los radicados **20232000260**, **20232000261**, **20232000262** y **20232000263** del 20 de enero de 2023, la Secretaría de Planeación realizó citación a vecinos de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.2.1.
13. Que mediante el radicado **20222011503 del 28 de noviembre del 2022**, la Secretaría de Planeación expidió comunicación externa con los documentos faltantes para que la solicitud se encuentre en legal y debida forma la cual se notificó el 30 de noviembre del 2022.

RESOLUCIÓN NÚMERO 2045 DE 2023

14. Que con el radicado **20221010293 del 29 de diciembre de 2022** se completan los documentos.
15. Que mediante el **radicado 20232001322 del 27 de febrero del 2023**, la Secretaría de Planeación expidió acta de observaciones y correcciones la cual se notificó al señor Héctor Jaime Hernández Torres el 28 de febrero del 2023.
16. Que el **10 de abril de 2023** se subsanan las observaciones realizadas en el acta de observaciones y correcciones.
17. Que mediante comunicación con **radicado 20232002772 del 18 de abril de 2023**, le fue notificada al señor Héctor Jaime Hernández Torres el día 18 de abril de 2023, **la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas.**
18. Que mediante **factura 202300184790** se acreditó el pago por concepto de impuesto de delineación urbana y de las obligaciones urbanísticas el día 19 de abril de 2023
19. Que se verificó por parte de este despacho el cumplimiento de los requerimientos en materia técnica y normativa necesarios para motivar favorablemente el presente acto administrativo.

Que en mérito de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Otorgar a los señores **Oscar Jaime López Marín** identificado con cédula de ciudadanía **1.036.609.451** y **Angélica María Valencia Herrera** identificada con cédula de ciudadanía **1.026.138.546**, Licencia construcción en modalidad de modificación del tercer piso, ampliación del cuarto piso y visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria **001-537637**, código catastral **1010011870000100100003** y ubicado en la **calle 127 Sur No 46 78 apto 301**, en los siguientes términos:

PROPIETARIO: Oscar Jaime López Marín Angélica María Valencia Herrera			Cédulas de Ciudadanía No: 1.036.609.451 1.026.138.546		
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Matrícula Inmobiliaria: 001-537637 Código Catastral: 1010011870000100100003			Polígono: ZU9 Dirección: calle 127 Sur No 46 78 apto 301 Estrato: 3		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANO: \$1.033.469			Referencia No. 202300184790 del 19 de abril de 2023.		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: \$110.899			Referencia No. 202300184790 del 19 de abril de 2023.		
CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA LOTE 115.20 m ²		FRENTE 6.40 ML		FONDO 18.00 ML	
PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
Primer Piso					
Primer Piso	25.56	0.00	25.56	Carrera 46 No 126 Sur 92	Local 1

RESOLUCIÓN NÚMERO 2045 DE 2023

Primer Piso	24.58	0.00	24.58	Calle 127 Sur No 46 84	Local 2
Primer Piso	21.43	0.00	21.43	Calle 127 Sur No 46 82	Local 3
Primer Piso	21.36	0.00	21.36	Calle 127 Sur No 46 80	Local 4
Primer Piso	18.99	0.00	18.99	Calle 127 Sur No 46 76	Local 5
TOTAL	111.92	0.00	111.92		
Segundo Piso					
Segundo Piso	88.62	5.02 P1 11.36 P2	105.00	Calle 127 Sur No 46 78 201	Vivienda
TOTAL	88.62	16.38	105.00		
Tercer Piso					
Tercer Piso	80.76	4.41 P1 4.16 P2	89.33	Calle 127 Sur No 46 78 301	Vivienda
TOTAL	80.76	8.57	89.33		
Cuarto Piso					
Cuarto Piso	39.36	52.86	92.22	Calle 127 Sur No 46 78 401	Vivienda
TOTAL	39.36	52.86	92.22		
Áreas Comunes					
Segundo Piso	0.00	5.02	5.02		Vacio 1
Segundo Piso	0.00	11.36	11.36		Vacio 2
Tercer Piso	0.00	4.41	4.41		Vacio 3
Tercer Piso	0.00	4.16	4.16		Vacio 4
Escalas	20.75	0.00	20.75	Del primero al segundo piso 3.28 m ² , del segundo al tercer piso 10.80 m ² y del tercero al cuarto 6.67 m ²	
TOTAL	20.75	34.31	34.31		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m²)			1.235,75		

OBSERVACIONES:

Con esta resolución se aprueba la modificación del tercer piso y la ampliación del cuarto piso con una unidad de vivienda adicional, quedando una edificación de cuatro pisos, con cinco locales comerciales y tres unidades de vivienda.

Los locales comerciales fueron aprobados con la resolución 172 del 14 de diciembre de 2015 y las viviendas del segundo y tercer piso fueron protocolizadas con la escritura 4940 del 17 de octubre de 1989.

ARTICULO 2: Vigencia. (...) *“Las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.”* (...)

ARTICULO 3: De Las Obligaciones Urbanísticas: En concordancia con el Acuerdo Municipal 014 de 22 de diciembre de 2010, “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALDAS”, en sus artículos 257. “De las Obligaciones Urbanísticas”, Artículo 258. “De los Aprovechamientos urbanísticos para el suelo urbano y de expansión urbana” y Artículo 259. “De las Normas sobre Aprovechamientos en suelo Urbano y de expansión Urbana”, las compensaciones urbanísticas quedan establecidas de la siguiente manera:

Cesiones Para Espacio Público

RESOLUCIÓN NÚMERO 2045 DE 2023

AREA A COMPENSAR ESPACIO PÚBLICO	24.20 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 4.300
VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO	\$ 104.053

Cesiones Para Equipamiento

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	1.59 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 4.300
VALOR A COMPENSAR POR EQUIPAMIENTO	\$ 6.846

Lo anterior de acuerdo al avalúo realizado por el señor Héctor Jaime Hernández Torres, con Registro Abierto de Avaluador RAA-AVAL 8293857 quien determina el valor del m2 de \$4.300, definiendo así el valor total a compensar en dinero de **CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS ML (\$ 110.899)**.

Parágrafo Primero: De acuerdo con el Decreto No. 063 del 02 de mayo de 2019. Por medio del cual se reglamentan las opciones de pago de las Obligaciones urbanísticas del Municipio de Caldas. las Compensaciones Urbanísticas se pagarán de la siguiente manera:

Pago de contado se realiza el pago de las Obligaciones Urbanísticas en una sola cuota por valor de **CIENTO DIEZ MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS ML (\$ 110.899)**. pago realizado según factura No. 202300184790 del 19/04/2023.

ARTICULO 4: Hacen parte integral de esta Resolución todos los documentos y planos aprobados, así como la constancia de la debida cancelación de impuestos.

ARTICULO 5: Los profesionales que firmen los planos arquitectónicos y estructurales y que se encuentren facultados para este fin, **se harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos.**

ARTICULO 6: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.3, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTICULO 7: La Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas no asume ninguna responsabilidad por la estabilidad de esta obra o la técnica de su ejecución ni por diferencias o litigios con los vecinos, el proyectista o el constructor.

ARTICULO 8: Funcionarios de la Secretaría de Planeación, podrán practicar visitas oculares al área de ejecución del proyecto, para verificar el cumplimiento de las obligaciones impuestas y la aplicación de las medidas aprobadas. De establecerse que fueron incumplidos los compromisos adquiridos en la presente licencia, se transferirá la competencia para la imposición de las acciones y sanciones de que trata el Artículo 85 de la Ley 99 de 1.993, a la respectiva Autoridad Ambiental.

RESOLUCIÓN NÚMERO 2045 DE 2023

ARTICULO 9: El titular de la licencia será 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 la misma.**

ARTICULO 10: Demoliciones.

Si se realizan demoliciones en la obra, se deberá en lo posible reutilizar dichos materiales directamente o mediante un reciclaje de éstos. Para evitar que se genere polvo durante la ejecución de las obras de adecuación, deberá hacerse un riego permanente de agua a las zonas expuestas a la intemperie durante la construcción de la edificación.

Para el manejo de escombros en general, deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Resolución 541 de 1.994 expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, el cual establece entre otros lo siguiente:

- Si se utilizan volquetas para el transporte de escombros o materiales, éstas deberán estar debidamente carpadas para evitar la caída de materiales por las vías de acceso a la obra.
- Las llantas de las volquetas utilizadas para el transporte de materiales o escombros deberán ser lavadas antes de salir de la obra, para evitar que se genere pantano y polvo en las vías aledañas al proyecto. Se deberá retirar mínimo cada 24 horas los materiales de desecho que queden como residuo de la ejecución de la obra, susceptible de generar contaminación de partículas al aire.

No se podrá disponer de vías, andenes, zonas verdes o antejardines para colocar en ellos materiales de construcción, escombros o desechos.

ARTÍCULO 11. Provisión de Materiales.

- No se permitirá la utilización y extracción de materiales de playa (Tipo arena, cascajo, gravas y agregados en general), de quebradas u otras fuentes de agua.
- En el evento en que sea necesario almacenar materiales sólidos para el desarrollo de la obra y éstos sean susceptibles de emitir al aire polvo y partículas contaminantes, éstos deberán estar cubiertos en su totalidad de manera adecuada o almacenarse en recintos cerrados para impedir cualquier tipo de emisión fugitiva.
- Manejos de escombros y acopio de sobre las vías públicas
En caso excepcional cuando se evidencie y verifique que en el interior de la obra no hay espacio para almacenamiento de materiales, estos se podrán descargar sobre andenes y vía pública, por un máximo de 1 días, cumpliendo con los requerimientos ambientales a como señalización y manejo de material particulado, el no cumplimiento de estas normas acarrea multas.

ARTÍCULO 12. Movimiento de Tierra.

Se deberá tener cuidados suficientes para evitar el deterioro de las calidades paisajísticas por diversos factores como generación del polvo (Material particulado), pantano y lodo sobre las vías aledañas al proyecto. No se dispondrán materiales de construcción (Arenas, Gravav y Agregados en general) sobre área pública como andenes, vías, zonas verdes y antejardines que puedan generar accidentes o deterioros de las calidades paisajísticas del Sector (Resolución 541 del Ministerio del Medio Ambiente).

RESOLUCIÓN NÚMERO 2045 DE 2023

La disposición de escombros o materiales excedentes de excavaciones, deberá hacerse en sitios autorizados para ello. Los escombros o tierras provenientes de las excavaciones en la obra, deberán estar en sitios que no ofrezcan riesgo de ser arrastrados por aguas lluvias o por el viento.

ARTÍCULO 13. Durante la construcción.

Se deberá contar con mallas de protección en sus frentes y costados, hechas en material resistente que impida la emisión al aire de material particulado.

Conforme al artículo 135 del numeral 24 del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana – Ley 1801 de 2016, será un comportamiento contrario a la integridad urbanística y por lo tanto no debe realizarse, *“Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales”*.

Parágrafo 1. En caso tal que la Ley 1801 de 2016 sea modificada, adicionada o sustituida, se deberán acoger las nuevas disposiciones relacionadas con los horarios para demoler, construir o reparar obras, o sean reglamentados mediante decreto municipal

ARTÍCULO 14. *“El titular de la presente licencia deberá dar estricto cumplimiento a lo que en ella se está aprobando, sin realizar en obra ningún tipo de modificación, de no ser así, se aplicaran las sanciones estipuladas en la Ley 1801 de 29 de julio de 2016 y el Decreto 555 de 2017 Artículo 10”*.

ARTICULO 15. Las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que garanticen tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos de las edificaciones vecinas, de su propia edificación y el debido respeto a los elementos constitutivos del espacio público.

ARTICULO 16. Es obligatorio mantener en la obra la licencia, la resolución, los planos aprobados y demás documentos anexos, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente, igualmente se deberá instalarse una valla para la identificación de las obras en el sitio, que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 27 del Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 17. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO 18. Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 19. Ante la Coordinación de Bienes Inmuebles del Municipio de Caldas Antioquia, procede la minuta sobre el traspaso del derecho de dominio por parte del propietario del predio a favor del Municipio, en relación con las áreas correspondientes a infraestructura vial, servicios colectivos, zonas verdes y recreativas, equipamiento comunitario, parques, parqueaderos públicos y paisajismo, plazoletas, zonas de protección a fuentes hídricas, rampas para discapacitados en espacios públicos,

RESOLUCIÓN NÚMERO 2045 DE 2023

retrocesos de edificaciones (ensanches). Dicho trámite se deberá realizar en un tiempo no mayor a Seis (6) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.

ARTÍCULO 20. De conformidad con lo establecido en Decreto Nacional 1077 de 2015 (artículo 2.2.6.1.1.10), quien ejecuta la obra se hace responsable de **prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.**

ARTÍCULO 21: Antes de comenzar con la ejecución de la obra se deberá allegar **copia de las actas de vecindad de inicio**, levantadas por el constructor o ingeniero responsable de su ejecución, con su respectivo registro fotográfico y firmadas por los propietarios de los inmuebles colindantes, con sus respectivas cédulas de ciudadanía, dirección de domicilio y teléfonos de contacto.

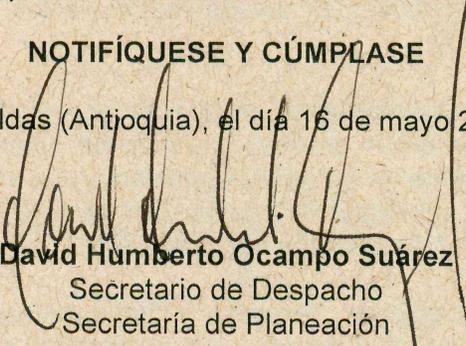
ARTÍCULO 22. Contra la presente providencia procede el recurso de reposición y apelación, en los términos del Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto, recurso que deberá presentarse ante el mismo funcionario que lo expide.

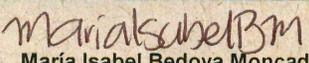
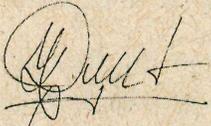
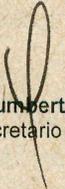
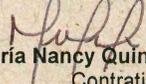
ARTÍCULO 23. Firmeza del acto administrativo: De conformidad con lo establecido en el Artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la presente resolución quedará en firme, según sea el caso:

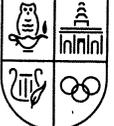
- (...) *“Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.*
- *Desde el día siguiente al vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos” (...)*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día 16 de mayo 2023.


David Humberto Ocampo Suárez
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 María Isabel Bedoya Moncada Contratista	 Nancy Marín Toro Contratista	 David Humberto Ocampo Suárez Secretario de Despacho
 María Nancy Quintero Rendón Contratista		

 <p>Alcaldía de Caldas Antioquia</p>	<p>NOTIFICACION PERSONAL</p>	Código: F-GJ-11
		Versión: 01
		Proceso: A-GJ-11
		Fecha actualización: 19/01/2021

NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO

Hoy 18/05/2023 y siendo las horas (2:30 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, el señor **HECTOR JAIME HERNANDEZ TORRES**, identificado con la cédula de ciudadanía **N°8.293.857**, expedida en Medellín Antioquia, con el fin de notificarse de la **RESOLUCIÓN N°2045 16/05/2023, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE MODIFICACIÓN DEL TERCER PISO, AMPLIACIÓN DEL CUARTO PISO Y VISTO BUENO PARA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL"** y se le hace entrega de la copia simple del acto administrativo.

Se le hace saber que contra ese acto administrativo () SI () NO proceden recursos.

En caso de proceder los recursos diligencie la siguiente información:

Se le informa que proceden los recursos de reposición y de apelación, el cual deberá ser interpuesto ante la Secretaría de Planeación y deberá hacerlo por escrito en la diligencia de notificación personal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella.

Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, Código Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El (a) notificado (a)


 Firma: _____
 Nombre: **HECTOR JAIME HERNANDEZ**
 Cédula N° **8293857 Medellín**

El (a) notificador (a)


 Firma: _____
 Nombre: **Esteban Restrepo Correa**
 Cédula N° **1.026.135.263**