



RESOLUCIÓN NÚMERO 2308 DE 2023

31 de mayo de 2023

“Por medio de la cual se otorga licencia construcción en modalidad de modificación y se da 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 20221010212 del 26 de diciembre de 2022** los señores **Ángela María Martínez Escobar** identificada con cédula de ciudadanía **43.056.055**, **Javier Alonso Martínez Escobar** identificado con cédula de ciudadanía **15.254.644** y **Ricardo Albeiro Martínez Escobar** identificado con cédula de ciudadanía **71.392.358** actuando como titulares del predio objeto de licenciamiento, solicitaron ante la Secretaría de Planeación *“licencia de construcción en modalidad de modificación”*
2. Que el predio de la solicitud se identifica con las **matrículas inmobiliarias 001-531033 y 001-531034**, códigos catastrales **1010010370000500100004 y 1010010370000500100005** y se ubica en la **calle 139 Sur No 49 46 apto 201 y calle 139 Sur No 49 48 apto 202**.
3. Que mediante el **radicado 20221010212 del 26 de diciembre de 2022**, se aportaron los siguientes documentos:
 - Formulario Único Nacional
 - Copia de la cédula de ciudadanía de Ángela María Martínez Escobar
 - Copia de la cédula de ciudadanía de Javier Alonso Martínez Escobar
 - Copia de la cédula de ciudadanía de Ricardo Albeiro Martínez Escobar
 - Certificado de Tradición y Libertad
 - Copia del impuesto predial
 - Copia Escritura 1332 de 2020
 - Copia Escritura 1515 de 2018
 - Copia Escritura 2667 de 2017
 - Copia Escritura 1516 de 1989
 - Licencia de construcción 1216 del 17 de marzo de 82
 - Planos anteriormente aprobados
 - Acta de asamblea de copropietarios
 - Foto de la valla

RESOLUCIÓN NÚMERO 2308 DE 2023

- Copia de las matrículas profesionales
- Certificación estructural
- Planos arquitectónicos
- 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 ZU20_CN1 y le corresponden los siguientes aprovechamientos y obligaciones:

1. Aprovechamientos							Obligaciones Urbanísticas		
Código	Tratamiento Urbanístico	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
ZU20_CN1	Consolidación nivel 1	200	2.4	3.4	5	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 Acta de asamblea de copropietarios.
7. Que el constructor responsable es el ingeniero **Ramón Albeiro Párraga Otálora** con matrícula **05202211777 ANT**
8. Que el proyecto arquitectónico está firmado por la arquitecta **Libia Luz Restrepo Lievano** con matrícula **0570053351 NAT**
9. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por el ingeniero civil **Ramón Albeiro Párraga Otálora** con matrícula **05202211777 ANT**
10. Que la Señora **Diana Carolina Granados Restrepo** con Registro Abierto de Avaluadores **RAA-AVAL 1.026.131.132** realizó el avalúo comercial del predio con el fin de liquidar las Obligaciones Urbanísticas.
11. Que mediante los radicados **20232001344** y **20232001349** del 28 de febrero 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.
12. Que mediante el radicado **20232000257 del 20 de enero del 2023**, 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.
13. Que con el radicado **20231001441 del 21 de febrero de 2022** se completan los documentos.

RESOLUCIÓN NÚMERO 2308 DE 2023

14. Que mediante comunicación con **radicado 20232003707 del 23 de mayo 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**.
15. Que mediante **factura 202300215271** se acreditó el pago por concepto de impuesto de delineación urbana y de las obligaciones urbanísticas el día 24 de mayo de 2023
16. 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 **Ángela María Martínez Escobar** identificada con cédula de ciudadanía **43.056.055**, **Javier Alonso Martínez Escobar** identificado con cédula de ciudadanía **15.254.644** y **Ricardo Albeiro Martínez Escobar** identificado con cédula de ciudadanía **71.392.358**, Licencia construcción en modalidad de modificación y visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal, sobre el predio identificado con las matrículas inmobiliarias **001-531033** y **001-531034**, códigos catastrales **1010010370000500100004** y **1010010370000500100005**, ubicado en la **calle 139 Sur No 49 46 apto 201** y **calle 139 Sur No 49 48 apto 202**, en los siguientes términos:

PROPIETARIO: Ángela María Martínez Escobar Javier Alonso Martínez Escobar Ricardo Albeiro Martínez Escobar			Cédulas de Ciudadanía No: 43.056.055 15.254.644 71.392.358		
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Matrículas Inmobiliarias: 001-531033 y 001-531034 Códigos Catastrales: 1010010370000500100004 y 1010010370000500100005			Polígono: ZU20 Dirección: calle 139 Sur No 49 46 apto 201 y calle 139 Sur No 49 48 apto 202 Estrato: 3		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANO: \$1635.880			Referencia No. 202300215271 del 24 de mayo de 2023.		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: \$6.493.193			Referencia No. 202300215271 del 24 de mayo de 2023..		
CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA LOTE 198.62 m²					
PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
Primer Piso					
Primer Piso	88.48	11.11	99.59	Calle 139 Sur No 49 42	Vivienda
Primer Piso	20.55	0.00	20.55	Carrera 50 No 138B Sur 38	Local 1
Primer Piso	67.56	0.00	67.56	Carrera 50 No 138B Sur 46	Local 2
Segundo Piso					
Segundo Piso	67.20	0.00	81.00	Calle 139 Sur No 49 46 int 201	Vivienda
Tercer Piso	0.00	13.80			
Segundo Piso	41.57	0.00	41.57	Calle 139 Sur No 49 48 int 202	Vivienda
Segundo Piso	65.13	0.00	65.13	Calle 139 Sur No 49 48 int 203	Vivienda

RESOLUCIÓN NÚMERO 2308 DE 2023

Tercer Piso					
Tercer Piso	98.30	16.41	114.71	Calle 139 Sur No 49 48 int 301	Vivienda
Tercer Piso	52.33	10.03	62.36	Calle 139 Sur No 49 48 int 302	Vivienda
TOTAL	501.12	51.35	552.47		
Áreas Comunes					
Primer Piso	5.51	0.00	5.51	Circulación del primero al segundo piso	
Segundo Piso	10.63	0.00	10.63	Circulación del segundo al tercer piso (301-302)	
General	0.00	11.11	11.11	Vacíos	
Cubierta	0.00	150.63	150.63	Cubierta del edificio	
TOTAL	16.14	161.74	177.88		

OBSERVACIONES:

CON ESTA RESOLUCIÓN SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL SEGUNDO PISO CON UNA UNIDAD DE VIVIENDA ADICIONAL (INT 203), QUEDANDO UNA EDIFICACIÓN DE TRES PISOS, CON DOS LOCALES COMERCIALES Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA.

Los locales comerciales y las viviendas del segundo y tercer piso identificadas con los interiores 201, 202, 301 y 302 fueron aprobados con la Licencia de construcción 1216 del 17 de marzo de 82 y protocolizadas con reglamento de propiedad horizontal con la escritura 1516 del 7 de abril 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

AREA A COMPENSAR ESPACIO PÚBLICO	17.59 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 369.244
VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO	\$ 6.092.193

Cesiones Para Equipamiento

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	1.11 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 369.244
VALOR A COMPENSAR POR EQUIPAMIENTO	\$ 400.814

RESOLUCIÓN NÚMERO 2308 DE 2023

Lo anterior de acuerdo al avalúo realizado por la Señora Diana Carolina Granados Restrepo, con Registro Abierto de Avaluador RAA-AVAL 1026131132 quien determina el valor del m2 de \$369.244, definiendo así el valor total a compensar en dinero de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS ML (6.493.193)**.

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 **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS ML (6.493.193)**. pago realizado según factura No. 202300215271 del 24/05/2023.

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.

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.**

RESOLUCIÓN NÚMERO 2308 DE 2023

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, Gravas 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).

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.

RESOLUCIÓN NÚMERO 2210 DE 2023

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, 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.

ARTICULO 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.**

RESOLUCIÓN NÚMERO 2210 DE 2023

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.

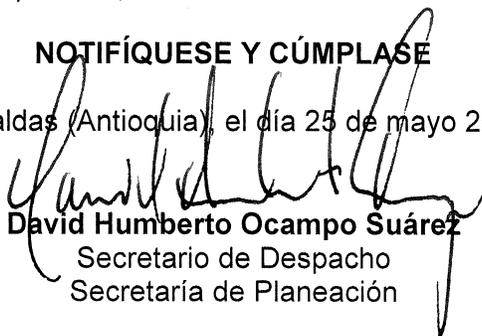
ARTÍCULO 22. Contra la presente providencia procede el recurso de reposición y apelación, en los términos del Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto, recurso que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

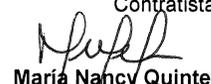
ARTÍCULO 23. Firmeza del acto administrativo: De conformidad con lo establecido en el Artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la presente resolución quedará en firme, según sea el caso:

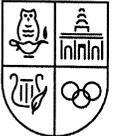
- (...) *"Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.*
- *Desde el día siguiente al vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos" (...)*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día 25 de mayo 2023.


David Humberto Ocampo Suárez
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación

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

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

NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO

Hoy 06/06/2023 y siendo las horas (11:20 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, la señora **ANGELA MARIA MARTINEZ ESCOBAR**, identificada con la cédula de ciudadanía **N°43.056.055**, expedida en Medellín Antioquia, con el fin de notificarse de la **RESOLUCIÓN N°2308 31/05/2023, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE MODIFICACIÓN Y SE DA 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)

Angela Maria Martinez Escobar

Firma.

Nombre: *Angela Maria Martinez Escobar*
 Cédula N° *43056055*

El (a) notificador (a)

[Handwritten Signature]

Firma

Nombre: Esteban Restrepo Correa
 Cédula N°1.026.135.263