

RESOLUCIÓN 3626 DE 2023

22 de agosto de 2023

“Por medio de la cual se otorga licencia construcción en modalidad de obra nueva y visto bueno para 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 20221006722 del 26 de agosto de 2022** los señores **Fabiola Gallego Durango** identificada con cédula de ciudadanía **43.686.626** y **John Bayron Ocampo Usme** identificado con cédula de ciudadanía **1.026.131.461** actuando como titulares del predio objeto de licenciamiento, solicitaron ante la Secretaría de Planeación *“licencia de construcción en modalidad de obra nueva”*
2. Que el predio de la solicitud se identifica con matrícula inmobiliaria **001-771370**, código catastral **101001305000610000000** y se ubica en el sector **La Aguacatala**.
3. Que mediante el **radicado 20221006722 del 26 de agosto de 2022**, se aportaron los siguientes documentos:
 - Formulario Único Nacional diligenciado
 - Poder notariado
 - Copia de las cédulas de ciudadanía de los titulares
 - Certificado de Tradición y Libertad
 - Copia del impuesto predial
 - Copia de las matrículas profesionales
 - Estudio geotécnico de suelos
 - Memorias de cálculo estructural
 - Planos arquitectónicos
 - Planos estructurales
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 Consolidación Nivel 3 – Polígono ZU2_CN3 y le corresponden los siguientes aprovechamientos y obligaciones:

RESOLUCIÓN 3626 DE 2023

Código	Tratamiento Urbanístico	Aprovechamientos					Obligaciones		
		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
ZU2_CN3	Consolidación nivel 3	100	1,5	2,0	3	80%	4	1	15%/AN

"De conformidad con el decreto 174 de 2014, la densidad máxima permitida será de 350 viviendas por hectárea, índice de construcción 5.4 e índice de ocupación 80%."

5. Que la constructora responsable es la arquitecta **Libia Luz Restrepo Liévano con matrícula 53351 ANT**
6. Que el proyecto arquitectónico está firmado por la arquitecta **Libia Luz Restrepo Liévano con matrícula 53351 ANT**
7. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por el ingeniero civil **Ramón Párraga Otálora con matrícula 05202211777 ANT.**
8. Que el estudio geotécnico de suelos está firmado por el ingeniero **William Ulbey Gómez Botero con matrícula 0522369777 ANT.**
9. Que mediante los radicados **20232004271 del 6 de junio de 2023** y **20232004929 del 29 de junio 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.
10. Que mediante el **radicado 20222010538 del 25 de octubre del 2022**, la Secretaría de Planeación expidió acta de observaciones y correcciones la cual se notificó al señor Salomón Mancipe Vanegas, apoderado de los titulares de la solicitud, el 31 de octubre del 2022.
11. Que con los radicados **20221009519** del 30 de noviembre de 2023, **20231003100** del 20 de abril de 2023 y **20231005259** del 27 de junio de 2023 se subsanan las observaciones realizadas en el acta de observaciones y correcciones.
12. Que mediante comunicación con **radicado 20232005889 del 31 de julio de 2023**, le fue notificada al señor Salomón Mancipe Vanegas, apoderado de los titulares de la solicitud, el 2 de agosto del 2023, **la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas.**
13. Que mediante **factura 202300284550** se acreditó el pago por concepto de impuesto de delineación urbana y el pago de las obligaciones urbanísticas el día 3 de agosto de 2023.
14. 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,



RESOLUCIÓN 3626 DE 2023

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Otorgar a los señores **Fabiola Gallego Durango** identificada con cédula de ciudadanía **43.686.626** y **John Bayron Ocampo Usme** identificado con cédula de ciudadanía **1.026.131.461**, Licencia Construcción en modalidad de obra nueva para un edificio de tres pisos de altura y un sótano, una unidad de vivienda y tres unidades comerciales y visto bueno para Reglamento de Propiedad Horizontal, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria **001-771370**, código catastral **1010013050006100000000** y se ubica en el sector **La Aguacatala**, en los siguientes términos:

PROPIETARIOS: Fabiola Gallego Durango John Bayron Ocampo Usme	Cédulas de Ciudadanía No: 43.686.626 1.026.131.461
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Matrícula Inmobiliaria: 001-771370 Código Catastral: 1010013050006100000000	Polígono: ZU2_CN3 Dirección: N/A
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANO: \$3.542.744	Referencia No. 202300284550 del 3 de agosto de 2023.

CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA LOTE 49.56 m ²					
PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
Áreas privadas					
Sótano (Etapa 1)	2.64	0,00	2.64	-	Parqueadero de moto 1
Sótano (Etapa 1)	2.64	0,00	2.64	-	Parqueadero de moto 2
Sótano (Etapa 1)	1.33	0,00	1.33	-	Cuarto útil 1
Sótano (Etapa 1)	1.47	0,00	1.47	-	Cuarto útil 2
Sótano (Etapa 1)	26,24	5.82	32.06	Int. 9901	Local comercial
Primer Piso (Etapa 1)	34.32	0,00	34.32	Int. 101	Local comercial
Segundo Piso (Etapa 2)	42.45	0,00	42.45	Int. 201	Apartaestudio
Tercer Piso (Etapa 2)	42.45	0,00	42.45	Int. 301	Suite-Oficina
TOTAL	153.54	5.82	159.36	-	-
Áreas Comunes					
Sótano (Etapa 1)	0.00	1.15	1.15		Deriva Sísmica
Sótano (Etapa 1)	8.27	0.00	8.27		Circulación de sótano a piso 1
Primer Piso (Etapa 1)	8.27	0.00	8.27		Circulación de piso 1 a piso 2
Segundo Piso (Etapa 2)	8.27	0.00	8.27		Circulación de piso 2 a piso 3
Cubierta (Etapa 2)	0.00	50.72	50.72		Cubierta general del edificio
General	0.00	5.82	5.82		Vacío
TOTAL	24.81	57.69	82.5	-	-

OBSERVACIONES:

- Con esta resolución se aprueba la construcción de una edificación tres pisos de altura con un sótano, una unidad de vivienda y tres unidades comerciales.
- Cualquier inconsistencia en la construcción perjuicios ocasionados a los vecinos o contravención generara las sanciones estipuladas por Ley.
- Se aprueba para Reglamento de Propiedad Horizontal.

RESOLUCIÓN 3626 DE 2023

ARTICULO 2: Vigencia. (...) "La presente licencia tendrá la vigencia estipulada por el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.4.1 Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las reválidas de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) 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 quedaron establecidas de la siguiente manera:

Cesiones Para Espacio Público

AREA A COMPENSAR ESPACIO PÚBLICO	8.00 M2
----------------------------------	---------

Cesiones Para Equipamiento

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	1.00 M2
-------------------------------	---------

Cesiones Para Otros Usos

AREA A COMPENSAR OTROS USOS	15.45 M2
-----------------------------	----------

Parágrafo. Las cargas se materializarán en cesiones públicas que se pagan en metros cuadrados de suelo y/o construidos para la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, y los equipamientos públicos; o su equivalente en dinero que debe ir a un fondo especial que deberá conformar el Municipio posterior a la adopción del presente acuerdo con el propósito de desarrollar proyectos de naturaleza pública como los enunciados anteriormente.

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.**

RESOLUCIÓN 3626 DE 2023

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, practicarán 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.**

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.

RESOLUCIÓN 3626 DE 2023

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.

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



RESOLUCIÓN 3626 DE 2023

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.**

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

RESOLUCIÓN 3626 DE 2023

propietarios de los inmuebles colindantes, con sus respectivas cédulas de ciudadanía, dirección de domicilio y teléfonos de contacto.

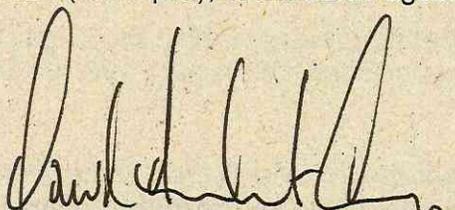
ARTÍCULO 22. Contra la presente providencia procede el recurso de reposición y apelación, en los términos del Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto, recurso que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

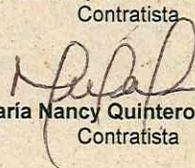
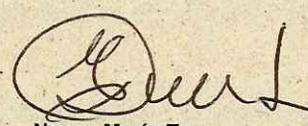
ARTÍCULO 23. Firmeza del acto administrativo: De conformidad con lo establecido en el Artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la presente resolución quedará en firme, según sea el caso:

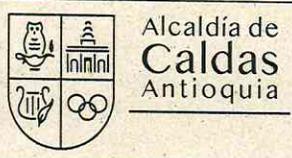
- (...) *"Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.*
- *Desde el día siguiente al vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos" (...)*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día 22 de agosto 2023.


David Humberto Ocampo Suárez
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación

Proyectó:	Revisó:	Aprobó:
<p>Juan F Betancur C</p> <p>Juan Felipe Betancur Calle Contratista</p> <p> María Nancy Quintero Rendón Contratista</p>	<p> Nancy Marín Toro Contratista</p>	<p> David Humberto Ocampo Suárez Secretario de Despacho</p>



NOTIFICACION PERSONAL

Código: F-GJ-11
Versión: 01
Proceso: A-GJ-11
Fecha actualización: 19/01/2021

NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO

Hoy 24/08/2023 y siendo las (10:03 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, el señor Salomón Mancipe Vanegas Arango identificado con la cédula de ciudadanía N°1.026.147.637 expedida en Caldas Antioquia, con el fin de notificarse de la **RESOLUCIÓN N°3626 22/08/2023, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y VISTO BUENO PARA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL"** y se le hace entrega de la copia simple del acto administrativo.

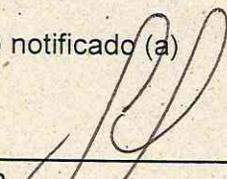
Se le hace saber que contra ese acto administrativo () SI () NO proceden recursos.

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: Salomón Mancipe
 Cédula N° 1026 147637

El (a) notificador (a)

Mariana Vélez D.

Firma
 Nombre: Mariana Vélez Díaz
 Cédula N° 1.037.576.431

