



## RESOLUCIÓN 4844 DE 2023

29 de septiembre de 2023

***“Por medio de la cual se otorga licencia construcción en modalidad de obra nueva y se da 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 20231003363 del 27 de abril de 2023** el señor **Álvaro Antonio Arenas Munera** identificado con cédula de ciudadanía **71.392.221** actuando como titular de los predios objeto de licenciamiento, solicitó ante la Secretaría de Planeación *“englobe de dos predios y licencia de construcción en modalidad de demolición total y obra nueva sobre el predio resultante”*
2. Que los predios de la solicitud se identifican con matrículas inmobiliarias **001-391305 y 001-391306**, con los códigos catastrales **1010010330000600000000** y **1010010330000700000000** y se ubican en la **Calle 139 Sur No 45C 97/101**.
3. Que mediante el **radicado 20231003363 del 27 de abril de 2023**, se aportaron los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional
- Concepto de Norma Urbanística 20232000400
- Copia de la cédula de ciudadanía de Álvaro Antonio Arenas Munera
- Poder especial
- Certificados de Tradición y Libertad
- Copia del impuesto predial
- Paz y salvo del impuesto predial
- Factura de los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía y gas)
- Copia de las matrículas profesionales
- Estudio geotécnico de suelos
- Memorias de cálculo estructural
- Planos arquitectónicos
- Planos estructurales

## RESOLUCIÓN 4844 DE 2023

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 ZU21\_CN1.

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
ZU21_CN1	Consolidación nivel 1	120	1.5	2.0	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 el constructor responsable es el Ingeniero **Guillermo de Jesús Toro Bedoya con matrícula 01874 ANT**
7. Que el proyecto arquitectónico está firmado por el arquitecto **David Alejandro Molina Gómez con matrícula A91172021-1026157625 ANT**
8. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por el ingeniero civil **Guillermo de Jesús Toro Bedoya con matrícula 01874 ANT**.
9. Que el estudio geotécnico de suelos está firmado por el ingeniero **Guillermo de Jesús Toro Bedoya con matrícula 01874 ANT**.
10. Que mediante los radicado **20232004949, 20232004948 y 20232004947 del 30 de junio de 2023**, la Secretaría de Planeación realizó la citación a vecinos.
11. Que mediante el radicado **20232004950 del 30 de junio del 2023**, la Secretaría de Planeación expidió acta de observaciones y correcciones.
12. Que mediante el radicado **20231008054 del 19 de septiembre de 2023** se subsanan la totalidad de las observaciones realizadas en el acta de observaciones y correcciones.
13. Que mediante comunicación con radicado **20232008286 del 27 de septiembre de 2023**, le fue notificada al señor Uverney Lopera el día 27 de septiembre de 2023, la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana y el cálculo de las obligaciones urbanísticas.
14. Que mediante la factura **202300334692** se acreditó el pago por concepto de impuesto de delineación urbana.
15. 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.

# RESOLUCIÓN 4844 DE 2023

Que en mérito de lo anterior,

## RESUELVE

**ARTÍCULO 1:** Otorgar al señor **Álvaro Antonio Arenas Munera** identificado con cédula de ciudadanía **71.392.221**, Englobe de los predios que se identifican con matrículas inmobiliarias **001-391305** y **001-391306**, Licencia de construcción en modalidad de demolición total, Licencia Construcción en modalidad de obra nueva y visto bueno de propiedad horizontal, sobre los predios identificados con matrículas inmobiliarias **001-391305** y **001-391306**, con los códigos catastrales **1010010330000600000000** y **1010010330000700000000** y ubicados en la **Calle 139 Sur No 45C 97/101**, en los siguientes términos:

<b>PROPIETARIO:</b> Álvaro Antonio Arenas Munera	Cédulas de Ciudadanía No: 71.392.221
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:</b> Matrículas Inmobiliarias: 001-391305 y 001-391306 Códigos Catastrales: 1010010330000600000000 y 1010010330000700000000	Dirección: Calle 139 Sur No 45C 97/101 Estrato: 3
<b>IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANO:</b> \$8.951.122	Referencia No. 202300334692 del 27 de septiembre de 2023.

### CUADRO DE ÁREAS ENGLOBE

ÁREA LOTE 1: 58,50 m<sup>2</sup>

ÁREA LOTE 2: 58,50 m<sup>2</sup>

ÁREA LOTE RESULTANTE: 117,00 m<sup>2</sup>

### CUADRO DE ÁREAS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
Primer Piso	63.32	2.88	72.20	Calle 139 Sur No 45C 97	Vivienda
Segundo Piso	40.29	0.00	40.29	Calle 139 Sur No 45C 101	Vivienda
Segundo Piso	26.20	0.00	26.20	Calle 139 Sur No 45C 101	Otros usos
Tercer Piso	43.80	0.00	43.80	Calle 139 Sur No 45C 101	Vivienda
Tercer Piso	26.20	0.00	26.20	Calle 139 Sur No 45C 101	Otros usos
Cuarto Piso	43.80	0.00	43.80	Calle 139 Sur No 45C 101	Vivienda
Cuarto Piso	26.20	0.00	26.20	Calle 139 Sur No 45C 101	Otros usos
Quinto Piso	43.80	0.00	43.80	Calle 139 Sur No 45C 101	Vivienda
Quinto Piso	26.20	0.00	26.20	Calle 139 Sur No 45C 101	Otros usos

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PRIVADA (m <sup>2</sup> )	345.81
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	394.81
ÁREA COMÚN (m <sup>2</sup> )	Antejardín: 39.00
	Área Común Construida: 49.00
	Área Libre Común: 2.88

### OBSERVACIONES:

Con esta resolución se aprueba la construcción de un edificio de cinco pisos de altura con cinco destinaciones a vivienda, cuatro destinaciones a otros usos (suite) y visto bueno para propiedad horizontal.

# RESOLUCIÓN 4844 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 revalidaciones 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 quedan establecidas de la siguiente manera:

### **Cesiones Para Espacio Público**

AREA A COMPENSAR ESPACIO PÚBLICO	49.561 M2
----------------------------------	-----------

### **Cesiones Para Equipamiento**

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	5.155 M2
-------------------------------	----------

### **Cesiones Para Otros Usos**

AREA A COMPENSAR OTROS USOS	15.720 M2
-----------------------------	-----------

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 4844 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.

### **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.

## RESOLUCIÓN 4844 DE 2023

- 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

**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”*.

## RESOLUCIÓN 4844 DE 2023

**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 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.

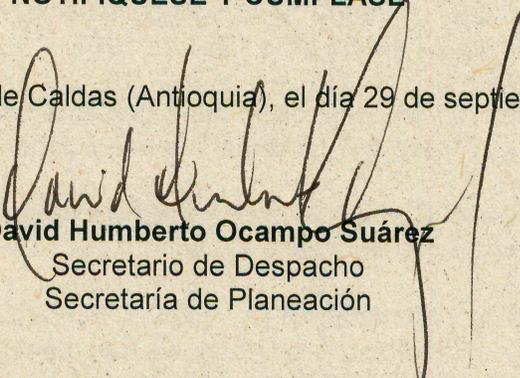
**ARTÍCULO 23.** Firmeza del acto administrativo: De conformidad con lo establecido en el Artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la presente resolución quedará en firme, según sea el caso:

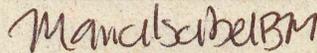
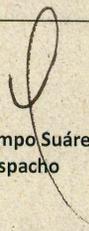
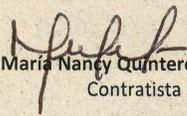
# RESOLUCIÓN 4844 DE 2023

- (...) "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 29 de septiembre de 2023.

  
**David Humberto Ocampo Suárez**  
Secretario de Despacho  
Secretaría de Planeación

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

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

**NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO**

Hoy 02/10/2023 y siendo las (11:25 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, el señor **UVERNEY LOPERA ZAPATA**, identificado con la cédula de ciudadanía **N°71.396.691**, expedida en Caldas Antioquia, con el fin de notificarse de la **RESOLUCIÓN N°4844 29/09/2023, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y SE DA VISTO BUENO PARA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "**

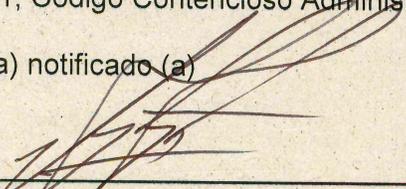
Se le hace saber que contra ese acto administrativo ( ) SI ( ) NO proceden recursos.

**En caso de proceder los recursos diligencie la siguiente información:**

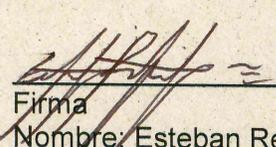
Se le informa que proceden los recursos de reposición y de apelación, el cual deberá ser interpuesto ante la Secretaría de Planeación y deberá hacerlo por escrito en la diligencia de notificación personal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella.

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: *Uverney Lopera Zapata*  
 Cédula N° *71 396 691*

El (a) notificador (a)

  
 Firma: \_\_\_\_\_  
 Nombre: Esteban Restrepo Correa  
 Cédula N°1.026.135.263

