



Alcaldía de
Caldas
Antioquia
Caldas, nuestro propósito

RESOLUCIÓN NÚMERO 1275 DE 2022

20 DIC 2022

“Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en modalidad de ampliación para la construcción del apartamento 301 y se autoriza 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 20221005307 del 7 de julio de 2022** los señores **José Armando Higuita Rojas** identificado con cédula de ciudadanía **15.255.951** y **Héctor León Osorio Rendón** identificado con cédula de ciudadanía **15.259.044**, en calidad de titulares, solicitaron ante la Secretaría de Planeación *“licencia de construcción en modalidad de ampliación.”*
2. Que el predio de la solicitud identificado con matrícula inmobiliaria **No. 001-877130** y código catastral **1010011970000600100003** se encuentra ubicado en la **Calle 124A Sur No 50B 40.**
3. Que mediante la **Resolución 0117 del 16 de junio de 1999** se aprobó la legalización de las reformas en el primero y segundo piso y construcción del tercer piso, cada piso con una unidad de vivienda independiente.
4. Que mediante la **Resolución No 120 del 18 de agosto de 2017** se aprobó licencia de construcción del tercer piso, apartamentos 301 y 302, autorización para adición y reforma del reglamento de propiedad horizontal, quedando el tercer piso con dos unidades de vivienda y mansarda.
5. Que mediante el **radicado 20221005307 del 7 de julio de 2022**, se aportaron los siguientes documentos:
 - Formulario Único Nacional
 - Certificado de tradición y libertad
 - Copia de la cédula de ciudadanía de José Armando Higuita Rojas
 - Copia de la cédula de ciudadanía de Héctor León Osorio Rendón

RESOLUCIÓN NÚMERO 1275 DE 2022

- Acta de la asamblea general extraordinaria
- Paz y salvo del impuesto predial
- Copia del impuesto predial
- Copia de las matrículas de los profesionales responsables
- Copia de la escritura pública 1679 de 2019
- Copia de la escritura pública 1392 de 2004
- Copia resolución 0117 de 1999
- Copia resolución 120 de 2017
- Copia de la factura de los servicios públicos
- Peritaje estructural
- Certificado de alineamiento
- Planos arquitectónicos
- Avalúo comercial

6. 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 ZU6_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
ZU6_CN1	Consolidación nivel 1	200	1.9	2.7	5	80%	4	1	15%/AN

7. 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%.
8. Que el constructor responsable es la arquitecta **Maria Farney Franco Álvarez** con matrícula profesional **0570032411 ANT**
9. Que el proyecto arquitectónico está firmado por la arquitecta **Maria Farney Franco Álvarez** con matrícula profesional **0570032411 ANT**
10. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por el ingeniero civil **Guillermo de Jesús Toro Bedoya** con matrícula profesional **01874 ANT**.
11. Que el avalúo comercial para liquidación de obligaciones urbanísticas fue elaborado por la señora **Ruth María Monsalve Ortiz**, con Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL **39164921**.
12. Que mediante radicado **20222008057 del 10 de agosto del 2022**, la Secretaría de Planeación expide el oficio denominado **"documentos faltantes para radicado en legal y debida forma"** notificado al señor Héctor León Osorio Rendón el 16 de agosto de 2022.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1275 DE 2022

- 13. Que el día 25 de agosto de 2022 mediante el radicado **20221006795**, se radicaron los documentos para subsanar los requisitos indicados en el radicado **20222008057** del 10 de agosto de 2022.
- 14. Que mediante el **radicado 20222009290 del 14 de septiembre del 2022**, la Secretaría de Planeación expidió acta de observaciones y correcciones la cual se notificó al señor Héctor León Osorio Rendón el 4 de octubre de 2022.
- 15. Que con el radicado **20221007505 del 22 septiembre de 2022** se subsanan las observaciones realizadas en el acta de observaciones y correcciones.
- 16. Que mediante los **radicados 20222012206 y 20222012207 del 15 de diciembre del 2022** se realizó citación a vecinos de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
- 17. Que mediante comunicación con **radicado 20222010559 del 26 de octubre de 2022**, le fue notificada al señor Héctor León Osorio Rendón el día 10 de noviembre de 2022, **la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas.**
- 18. Que mediante **factura 202200375450** se acreditó el pago por concepto de impuesto de delineación urbana y el pago parcial de las obligaciones urbanísticas el día 6 de diciembre de 2022
- 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 **José Armando Higuíta Rojas identificado con cédula de ciudadanía 15.255.951** y **Héctor León Osorio Rendón identificado con cédula de ciudadanía 15.259.044**, licencia de construcción en modalidad de ampliación para la construcción del apartamento 301 y se autoriza modificación del reglamento de propiedad horizontal, en los siguientes términos:

PROPIETARIOS: José Armando Higuíta Rojas Héctor León Osorio Rendón	Cedula: 15.255.951 15.259.044
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Matrícula Inmobiliaria: 001-877130 Código Catastral: 1010011970000600100003	Polígono: ZU6 Dirección: Calle 124A Sur No 50B 40. Estrato: 2
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA: \$475.468	Referencia No. 202200375450 del 6 de diciembre de 2022
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: \$1.350.000	Referencia No. 202200375450 del 6 de diciembre de 2022
CUADRO DE ÁREAS	

RESOLUCIÓN NÚMERO 1275 DE 2022

PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
ÁREAS PRIVADAS					
Tercer piso	38.05	0.00	38.05	Calle 124A Sur No 50B 40 301	Vivienda
Tercer piso	41.50	0.00	1.50	Calle 124A Sur No 50B 40 302	Vivienda
Mansarda	24.50	3.15	0.00		
ÁREAS COMUNES					
Área del Lote				102.40 m ²	
Escalas área construida				5.24 m ²	
Vacíos área libre				16.23 m ²	

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA NUEVA (m²)	38.05
OBSERVACIONES:	
La presente resolución aprueba la construcción del apartamento 301, el cual contaba con Licencia anterior con Resolución No 120 del 18 de agosto de 2017, el apartamento 302 fue construido durante la vigencia de la Licencia anteriormente mencionada, por lo tanto, no fue objeto de licenciamiento.	

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

ÁREA A COMPENSAR ESPACIO PÚBLICO	8.00 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 150.000
VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO	\$ 1.200.000

Cesiones Para Equipamiento

ÁREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	1 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 150.000
VALOR A COMPENSAR POR EQUIPAMIENTO	\$ 150.000

Lo anterior de acuerdo al avalúo realizado por el señor Ruth María Monsalve Ortiz, con Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL 39164921, quien determina el valor del m² de \$150.000, definiendo así el valor total a compensar en dinero de **UN MILLON TRECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ML (1.350.000)**.



RESOLUCIÓN NÚMERO 127 DE 2022

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 en efectivo: se realiza el pago de las Obligaciones Urbanísticas en una sola cuota por valor de **UN MILLON TRECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ML (1.350.000)**. pago realizado según factura No. 202200375450 del 06/12/2022.

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, 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:

RESOLUCIÓN NÚMERO 275 DE 2022

- 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.

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.

Sólo se permitirá y de manera restrictiva (Resolución N° 948 expedida por el Ministerio del Medio Ambiente), la utilización de maquinaria que produzca ruido al entorno inmediato, dichos equipos sólo podrán ser utilizados de lunes a sábado entre las 7:00 a.m. y 6:00 p.m. y en caso tal que se requiera de su utilidad en un horario diferente, el interesado deberá tramitar su autorización ante la Secretaría de Gobierno Municipal.

RESOLUCIÓN NÚMERO 127 DE 2022

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 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.

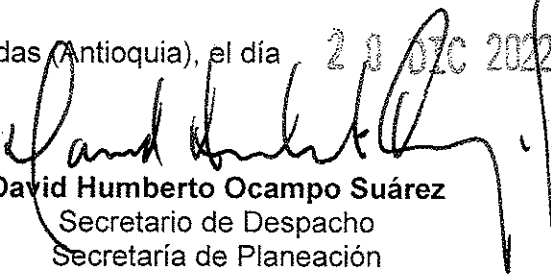
RESOLUCIÓN NÚMERO 1275 DE 2022




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:

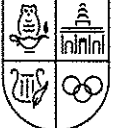
- (...) "Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.
- Desde el día siguiente al vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos" (...)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día 29 DIC 2022


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

 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 29/12/2022 y siendo las horas (3:51 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, el señor Héctor León Osorio Redondón identificado con con la cédula de ciudadanía N°15.259.044, expedida en Medellín Antioquia, con el fin de notificarse de la **Resolución N°1275 de 20 de diciembre del 2022 "Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en modalidad de ampliación para la construcción del apartamento 301 y se autoriza 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)

Hector Osorio

Firma.

Nombre:
Cédula N° 15259044

El (a) notificador (a)

Mariana Vélez Díaz

Firma

Nombre: Mariana Vélez Díaz
Cédula N°1.037.576.431.