



RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

10 de abril de 2023

“Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en modalidad de obra nueva y se autoriza 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 20231000172 del 11 de enero de 2023**, la **Sociedad Prosperar Bienes Raíces S.A.S** con NIT **901052567-5** a través del señor **Paulo Andrés Ortiz Arcila** identificado con cédula de ciudadanía No. 71.794.466, en calidad de Representante Legal de la Sociedad, solicitó ante la Secretaría de Planeación licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y visto bueno de propiedad horizontal.
2. Que el predio de la solicitud está identificado con matrícula inmobiliaria **No. 001-766361** y código catastral **1291001001019800012000000000** ubicado en la Calle 124 Sur Nro. 50 -11/13.
3. Que mediante el **radicado 20231000172 del 11 de enero de 2023**, se aportaron los siguientes documentos:
 - Formulario Único Nacional
 - Concepto de norma urbanística
 - Certificado de tradición y libertad
 - Copia de la escritura 2146 del 16 de noviembre de 2022
 - Diseño sistema de bombeo
 - Plan de movilidad
 - Memorias de cálculo
 - Certificado de existencia y representación legal

RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

- Estudio de suelos
- Copia de las matrículas de los profesionales responsables
- Avalúo comercial
- Foto de la valla
- Copia de la cédula de ciudadanía del señor Paulo Andrés Ortiz Arcila
- Planos arquitectónicos
- Planos estructurales
- CD

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 ZU6_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
ZU6_CN1	Consolidación nivel 1	200	1.9	2.7	5	80%	4	1	15%

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 director de la construcción es la ingeniera civil **Ruth María Restrepo Correa** con matrícula profesional **0520263670 ANT**.
7. Que el proyecto arquitectónico está firmado por la arquitecta **Libia Luz Restrepo Liévano** con matrícula profesional **0570053351 ANT**.
8. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por el ingeniero civil **Ramón Albeiro Párraga Otálora** con matrícula profesional **Nro. 05202211777ANT**.
9. Que el estudio geotécnico está firmado por el ingeniero **William Ulbey Gómez Botero** con matrícula profesional **0522369777ANT**.
10. Que el avalúo comercial para liquidación de obligaciones urbanísticas fue elaborado por la señora **Diana Carolina Granados Restrepo** con Registro Abierto de Avaluadores **RAA-AVAL-1026131132**.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

11. Que mediante los radicados **20232000922** y **20232000923** del **15 de febrero de 2023** se realizó citación a vecinos de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015
12. Que mediante el **radicado 20232001245** del **24 de febrero de 2023**, la Secretaría de Planeación expidió acta de observaciones y correcciones la cual se notificó al señor **Ramón Albeiro Párraga Otálora** el 24 de febrero de 2023.
13. Que mediante radicado **20231001620** del **28 de febrero de 2023** se adjuntaron los documentos pendientes por subsanar en atención al **radicado 20232001245** del **24 de febrero de 2023**
14. Que mediante comunicación con **radicado 20232001474** del **03 de marzo de 2023**, le fue notificada al señor **Paulo Andrés Ortiz Arcila** el día 06 de marzo de 2023, **la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas.**
15. Que mediante **factura 202300118594** se acreditó el pago total por concepto de impuesto de delineación urbana y el pago total de las obligaciones urbanísticas el día 15 de marzo 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 la **Sociedad Prosperar Bienes Raíces S.A.S** con NIT **901052567-5** a través de su Representante Legal, señor **Paulo Andrés Ortiz Arcila** identificado con cédula de ciudadanía **No. 71.794.466**, *licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y visto bueno de propiedad horizontal*, en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

PROPIETARIO: Sociedad Prosperar Bienes Raíces S.A.S				NIT: 901052567-5	
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Matrícula Inmobiliaria: 001-766361 Código Catastral: 1291001001019800012000000000				Polígono: ZU6_CN1 Estrato: 3	
IMPUESTO DELINEACIÓN URBANA: \$ 15.898.544				Referencia No. 202300118594 del 15 de marzo de 2023	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: \$ 37.855.705					
CUADRO DE ÁREAS					
AREA LOTE 182.51 m²					
FRENTE Irregular				FONDO: Irregular	
PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
ÁREAS PRIVADAS					
SOTANO	41.70	82.42	124.12	Calle 124 Sur Nro. 50 -11	LOCAL COMERCIAL
	2.29	0.00	2.29	Calle 124 Sur Nro. 50 -13 INT 9911	PAQUEADERO PRIVADO 1
	2.67	0.00	2.67	Calle 124 Sur Nro. 50 -13 INT 9912	PAQUEADERO PRIVADO 2
1	80.85	0.00	80.85	Calle 124 Sur Nro. 50 -13 Int 9901	LOCAL COMERCIAL
2	70.41	0.00	70.41	Calle 124 Sur Nro. 50 -15 INT 201	APARTAMENTO
	24.22	0.00	24.22	Calle 124 Sur Nro. 50 -15 INT 202	OFICINA SUITE
3	70.41	0.00	70.41	Calle 124 Sur Nro. 50 -15 INT 301	APARTAMENTO
	24.22	0.00	24.22	Calle 124 Sur Nro. 50 -15 INT 302	OFICINA SUITE
4	70.41	0.00	70.41	Calle 124 Sur Nro. 50 -15 INT 401	APARTAMENTO
	24.22	0.00	24.22	Calle 124 Sur Nro. 50 -15 INT 402	OFICINA SUITE
5	70.41	48.59	180.16	Calle 124 Sur Nro. 50 -15 INT 501	APARTAMENTO DUPLEX
	61.16				
	24.22	0.00	24.22	Calle 124 Sur Nro. 50 -15 INT 502	OFICINA SUITE
TOTAL	567.19	131.01	698.20		
AREAS COMUNES					
SOTANO	0.00	4.76	4.76	DERIVA SÍSMICA	
	2.67	0.00	2.67	PAQUEADERO VISITANTE 1	
	2.47	0.00	2.47	PAQUEADERO VISITANTE 2	
	2.00	0.00	2.00	PAQUEADERO VISITANTE 3	
	2.59	0.00	2.59	PAQUEADERO VISITANTE 4	
	19.81	0.00	19.81	CIRCULACIÓN PARQUEADERO SÓTANO	
	9.18	0.00	9.18	CIRCULACIÓN DE PRIMER PISO A SÓTANO	
	9.95	0.00	9.95	CUARTO TÉCNICO	
1	13.40	0.00	13.40	CIRCULACIÓN DE PRIMER PISO A SEGUNDO PISO	
2	17.26	0.00	17.26	CIRCULACIÓN DE SEGUNDO PISO A TERCER PISO	

RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

3	17.26	17.80	35.06	CIRCULACIÓN DE TERCER PISO A CUARTO PISO
4	17.26	17.80	35.06	CIRCULACIÓN DE CUARTO PISO A QUINTO PISO
Cubierta	0.00	64.40	64.40	CUBIERTA DEL EDIFICIO
cubierta	0.00	84.80	84.80	VACÍOS Y BUITRONES
TOTAL	113.85	189.56	303.41	

OBSERVACIONES:

La presente resolución aprueba la construcción de una edificación de cinco niveles de altura con sótano, con dos (2) locales comerciales tres (3) apartamentos, un (1) apartamento dúplex, cuatro (4) suite, seis (6) parqueaderos y visto bueno para reglamento de propiedad horizontal.

Actualmente con el radicado 221230994759 del 30 de diciembre de 2022 se adelanta el trámite de rectificación de áreas y actualización de linderos del predio, ante Catastro Departamental de Antioquia.

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	86.84 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 301.710
VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO	\$ 26.201.301

Cesiones Para Equipamiento

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	5.71 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 301.710
VALOR A COMPENSAR POR EQUIPAMIENTO	\$ 1.723.770

RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

Cesiones Para Otros Usos

AREA A COMPENSAR OTROS USOS	32.92 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 301.710
VALOR A COMPENSAR POR OTROS USOS	\$ 9.930.634

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 \$301.710, definiendo así el valor total a compensar en dinero de **TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCO PESOS ML (37.855.705)**

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 el día quine de marzo del año 2023, por valor de treinta y siete millones ochocientos cincuenta y cinco mil setecientos cinco pesos ml (37.855.705), pago que se realizó con factura número 2023000119564

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

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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

RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

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.

ARTÍCULO 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.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

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.

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

RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

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:

- (...) *“Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.*

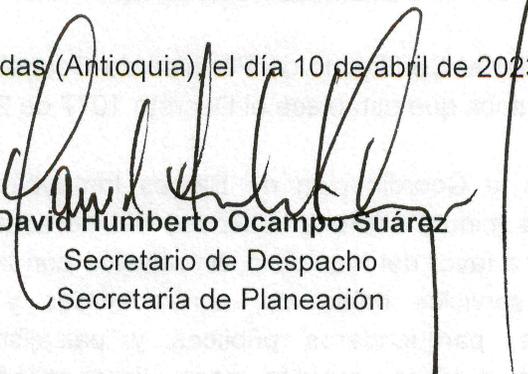


RESOLUCIÓN NÚMERO 1548 DE 2023

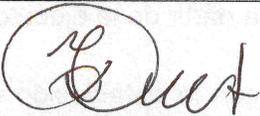
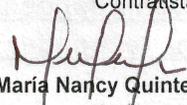
- Desde el día siguiente al vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos" (...)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia) el día 10 de abril de 2023



David Humberto Ocampo Suárez
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 Bibiana Ochoa Arias Contratista	 Nancy Marín Toro Contratista	 David Humberto Ocampo Suárez Secretario de Despacho
 María Nancy Quintero Rendón Contratista		

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

NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO

Hoy 14/04/2023 y siendo las horas (10:20 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, el señor **PAULO ANDRES ORTIZ ARCILA**, identificado con cédula de ciudadanía N°71.794.466, expedida en Medellín Antioquia, con el fin de notificarse de la **Resolución N°1548 10/04/2023, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y SE AUTORIZA 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:

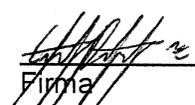
Se le informa que proceden los recursos de reposición y de apelación, el cual deberá ser interpuesto ante la Secretaría de Planeación y deberá hacerlo por escrito en la diligencia de notificación personal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella.

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: Paulo Andres Ortiz Arcila
 Cédula N° 71.794.466

El (a) notificador (a)


 Firma
 Nombre: Esteban Restrepo Correa
 Cédula N° 1.026.135.263