



**RESOLUCIÓN NÚMERO 202314442**  
**18-12-2023**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA”**

La Secretaría de Planeación del Municipio de Sabaneta, en uso de las atribuciones, constitucionales y legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, Acuerdo 022 de 2009 y,

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado **11764** del 17 de octubre de 2023, **MONTINY S.A.S** con NIT N° 901756426, a través del señor **AMADO CARDONA GONZALEZ** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.128.467.390 en calidad de suplente del gerente, solicitó ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Sabaneta **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA** para las etapas 1, 2, 3, y 4 del Proyecto Montiny Tower , localizado en la CRA 33 72 S 233 INT 105, barrio La Doctora, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1220888 y ficha catastral 12347900.
2. Que el proyecto se encuentra actualmente en el tratamiento Desarrollo en Expansión Urbana ZRE 3 b, según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, del Municipio de Sabaneta, adoptado mediante Acuerdo 022 de 2009.
3. Que el solicitante tiene bajo Resolución N° 2022001765 de julio 28 de 2022, **“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO”**.
4. Que mediante radicado 2023030665 de noviembre de 2023 solicitaron a hacer parte del trámite administrativo del radicado 11764 con fecha de octubre 17 de 2023.



**ASUNTO: SOLICITUD Nro 11764 LICENCIA DE CONTRUCCON DEL 17/10/2023**

Cordial saludo, con el fin de hacernos parte del trámite administrativo y hacer valer los derechos de la comunidad, solicitamos amablemente ampliación de la solicitud en mención, del proyecto que la empresa Montino SAS requirió bajo la modalidad de obra nueva, toda vez que el PBOT actual del municipio Indica que la Inmaculada está considerada como un polígono de mejoramiento integral, es decir, que no es factible el desarrollo de obra nueva para construir ni comercializar 29 niveles residenciales.

Se debe tener presente que la vereda la Inmaculada tiene una problemática de movilidad que no ha sido resuelta por la administración municipal y tampoco contamos con agua suficiente del acueducto veredal, lo que afecta el normal desarrollo para los residentes actuales de la zona.

La notificación de vecino colindante de octubre 24 de 2023, solo fue entregada el día 17 de Noviembre de 2023, en efecto, estamos dando cumplimiento con el término mínimo de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente de la citación.

Agradecemos su oportunidad con la respuesta a la solicitud en mención y que nos permita socializar con la comunidad este caso, otorgándonos el tiempo necesario antes de continuar con la solicitud de Montino SAS.

5. Que el responsable del plano para el loteo es el Arquitecto CAMILO ANDRES PALACIO MONSALVE con matrícula profesional N°A05133ANT, identificado con cédula de ciudadanía N°8.430.730.
6. Que el área solicitada para aprobación se encuentra distribuida así:

**LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISION URBANA LOTE ANTES DE LA PARTICIÓN.**

<b>CUADRO DE COORDENADAS</b>				
<b>LOTE PRINCIPAL</b>				
<b>AREA DEL LOTE 16150,25 M2</b>				
<b>PUNTOS</b>		<b>NORTE</b>	<b>ESTE</b>	<b>DISTANCIA</b>
<b>LOTE PRINCIPAL</b>	1	1171264,50	830223,43	38,04
	2	1171244,49	830191,08	17,35
	3	1171234,86	830176,64	48,81
	4	1171200,20	830142,27	32,91
	5	1171178,69	830117,37	23,46
	6	1171158,62	830105,24	38,03
	7	1171126,33	830085,16	8,50
	8	1171117,85	830084,57	21,85
	9	1171099,28	830096,10	19,70
	10	1171079,59	830096,73	3,56
	11	1171076,08	830097,33	14,66
	12	1171062,75	830103,41	16,16
	13	1171070,17	830117,77	1,14
	14	1171071,21	830117,31	14,89
	15	1171077,26	830130,87	2,64
	16	1171078,85	830132,97	20,60
	17	1171091,01	830149,60	2,55
	18	1171088,80	830150,85	13,10
	19	1171095,25	830162,26	10,22
	20	1171086,35	830167,29	28,82
	21	1171098,73	830193,31	23,17



22	1171118,30	830180,90	12,59
23	1171129,66	830175,49	68,57
24	1171173,14	830228,52	7,34
25	1171179,52	830232,15	13,64
26	1171193,14	830232,84	7,13
27	1171200,19	830231,80	30,13
28	1171224,83	830225,83	4,78
29	1171229,48	830224,75	35,05

7. Que las secciones viales estarán conformadas, según las secciones establecidas en el plan vial maestro de la secretaria de Planeación, las cuales se cumplen a cabalidad con el proyecto objeto de estudio y aprobación.
8. Que el urbanizador o constructor responsable de la obra es el Ingeniero, MAIQUEL ARDILA HOYOS, identificado con CC. 7.088.007.918 y matrícula profesional N° 091037-0594306CND.
9. Que fueron presentados los diseños arquitectónicos firmados por el Arquitecto, CAMILO ANDRES PALACIO MONSALVE con matrícula profesional N°A05133ANT, identificado con cédula de ciudadanía N°8.430.730.
10. Que el diseño estructural y diseñador de elementos no estructurales se presentó de acuerdo a la norma sismo resistente NSR-10, firmada por el Ingeniero civil MARIO ANDRESS SAENZ C, identificado con CC 70.697.035 y matrícula Profesional N° 05202149205 ANT.
11. Que presento estudio geotécnico firmado por el ingeniero civil GIOVANNY ADOLFO ARRIETA FONTECHA identificado con CC 71.737.340 y matrícula Profesional N° 0520271685 ANT.
12. Que presentó revisor independiente de los diseños estructurales de acuerdo a la norma sismo resistente NSR-10, firmada por el Ingeniero civil CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA, identificado con CC 1040498042 y matrícula Profesional N° 05202-281875ANT.
13. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo
14. Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el señor AMADO CARDONA GONZALEZ identificado con cédula de ciudadanía N° 1.128.467.390 en calidad en calidad de suplente de la empresa MONTINY S.A.S, anexó toda la documentación legal y cumplieron con todos los requerimientos exigidos por la ley (Decreto 1077/2015) para el otorgamiento de la licencia.



Por lo anteriormente expuesto

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: DAR TRÁMITE** a la solicitud del presidente de la junta de Acción Comunal La Inmaculada, **JHON EDER OCAMPO** identificado con cédula N° 8.105.649; se le aclara que el predio está ubicado en Zona Residencial de Expansión 3 (ZRE 3) de acuerdo a la normativa vigente al momento de solicitar Licencia de Urbanización aprobada bajo Resolución N° 2022001765 de julio 28 de 2022, **“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.”**, adoptado mediante Acuerdo 022 de 2009.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Conceder LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN URBANA**, al señor **AMADO CARDONA GONZALEZ** identificado con cédula de ciudadanía 1.128.467.390, en calidad de suplente del gerente de la empresa **MONTINY S.A.S**, localizado en la CRA 33 72 S 233 INT 105, barrio La Doctora, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1220888 y ficha catastral 12347900.

**LOTES DESPUÉS DE LA PARTICIÓN:**

CUADRO DE COORDENADAS				
LOTE 1 MONTINI				
AREA DEL LOTE 13281,80 M2				
PUNTOS		NORTE	ESTE	DISTANCIA
LOTE 1	1	1171264,50	830223,43	38,04
	2	1171244,49	830191,08	17,35
	3	1171234,86	830176,64	48,81
	4	1171200,20	830142,27	6,67
	30	1171196,92	830148,07	54,42
	31	11711149,55	830121,28	18,43
	6	1171158,62	830105,24	38,03
	7	1171126,33	830085,16	8,50
	8	1171117,85	830084,57	21,85
	9	1171099,28	830096,10	19,70
	10	1171079,59	830096,73	3,56
	11	1171076,08	830097,33	14,66
	12	1171062,75	830103,41	16,16
	13	1171070,17	830117,77	1,14
	14	1171071,21	830117,31	14,84
	15	1171077,26	830130,87	2,64
	16	1171078,85	830132,97	20,60
	32	1171135,54	830165,05	11,98
	23	1171129,66	830175,49	68,57
	24	1171173,14	830228,52	7,34
	25	1171179,52	830232,15	13,64
	26	1171193,14	830232,84	7,13
	27	1171200,19	830231,80	30,13
	28	1171224,83	830225,83	4,78
	29	1171229,48	830224,75	35,05

CUADRO DE COORDENADAS				
LOTE 2				
AREA DEL LOTE 1400,94 M2				
PUNTOS		NORTE	ESTE	DISTANCIA
LOTE 2	16	1171078,85	830132,97	20,60
	17	1171091,01	830149,60	2,55
	18	1171088,80	830150,85	13,10



	19	1171095,25	830162,26	10,22
	20	1171086,35	830167,29	28,82
	21	1171098,73	830193,31	23,17
	22	1171118,30	830180,90	12,59
	23	1171129,66	830175,49	11,98
	32	1171135,54	830165,05	65,13

CUADRO DE COORDENADAS				
LOTE 3				
AREA DEL LOTE 806,83 M2				
PUNTOS		NORTE	ESTE	DISTANCIA
LOTE 3	4	1171200,20	830142,27	32,91
	5	1171178,69	830117,37	23,46
	6	1171158,62	830105,24	18,43
	31	1171149,55	830121,28	54,42
	30	1171196,92	830148,07	6,67

CUADRO DE COORDENADAS				
LOTE 4 LOTE DE CESION				
AREA DEL LOTE 660,68 M2				
PUNTOS		NORTE	ESTE	DISTANCIA
LOTE 4	1	1171264,50	830223,43	38,04
	2	1171244,49	830191,08	39,93
	28	1171224,83	830225,83	4,78
	29	1171229,48	830224,75	35,05

**ARTÍCULO TERCERO:** Expedir LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA a MONTINY S.A.S a través del señor AMADO CARDONA GONZALEZ identificado con cédula de ciudadanía N° 1.128.467.390 en calidad de suplente del gerente, del proyecto MONTINY TOWER ETAPA 1 el cual se desarrollará en el lote N° 1 proveniente de la Subdivisión, localizado en la CRA 33 72 S 233 INT 105, barrio La Doctora, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1220888.

**ARTÍCULO CUARTO:** El proyecto aprobado posee las siguientes características:

CUADRO DE AREAS MONTINI ETAPA 1															
PLATAFORMA DE PARQUEADEROS															
NIVEL	AREA PRIVADA						AREA COMUN								
	AREA CONSTRUIDA			AREA LIBRE			TOTAL AREA PRIVADA	AREA COMUN CONSTRUIDA			AREA LIBRE			TOTAL AREA COMUN	AREA TOTAL POR PISO
	(área cubierta)			(área descubierta)				(área cubierta)			(área descubierta)				
ITEMS	CANTIDAD	AREA	CANTIDAD	AREA		ITEMS	CANTIDAD	AREA	CANTIDAD	AREA					
SÓTANO 2 ETAPA 1	Parqueaderos privados	50	694,88			694,88	Circulaciones y puntos fijos		882,40			882,40	1.976,75		
	Útiles independientes	6	30,60			30,60	Cuarto de bombas	1	165,92			165,92			
	Útiles asociados a parqueaderos	48	202,95			202,95									
SÓTANO 1 ETAPA 1	Parqueaderos privados	56	780,38			780,38	Circulaciones y puntos fijos		948,79			948,79	1.976,80		
	Útiles independientes	4	19,20			19,20					0,00				
	Útiles asociados a parqueaderos	54	228,43			228,43					0,00				



PISO 1 ETAPA 1	Parqueaderos privados	44	611,88		611,88	Circulaciones y puntos fijos		1.120,43		1.120,43	2.110,56	
	Útiles independientes	4	19,20		19,20	Portería	1	67,79		67,79		
	Útiles asociados a parqueaderos	42	177,50		177,50	Cuarto de reciclaje	1	31,64		31,64		
	Local comercial	1	47,12		47,12	Administración	1	17,85		17,85		
						Cuartos de basuras	1	17,15		17,15		
PISO 2 ETAPA 1	Parqueaderos privados	50	696,13		696,13	Circulaciones y puntos fijos		917,98		917,98	1.939,52	
	Útiles independientes	4	19,20		19,20	Terraza			1	102,88		102,88
	Útiles asociados a parqueaderos	48	203,33		203,33					0,00		
PISO 3 ETAPA 1	Parqueaderos privados	30	426,88		426,88	Circulaciones y puntos fijos		522,17		522,17	1.972,26	
	Útiles independientes	0	0,00		0,00	Circulaciones y terraza			1	547,05		547,05
	Útiles asociados a parqueaderos	28	122,16		122,16	Parqueaderos de visitantes			30	354,00		354,00
PISO 4 ETAPA 1	Parqueaderos privados	0	0,00		0,00	Circulaciones y puntos fijos		350,23		350,23	1.022,96	
	Útiles independientes	0	0,00		0,00	Circulaciones y terraza				246,73		246,73
	Útiles asociados a parqueaderos	0	0,00		0,00	Parqueaderos de visitantes	16	221,75	14	204,25		426,00
<b>TOTAL PARQUEADEROS ETAPA 1</b>												
TOTAL PLATAFORMA DE PARQUEADEROS	Parqueaderos privados	230	3.210,15		3.210,15	Circulaciones y puntos fijos		4.742,00		0,00	4.742,00	
						Parqueaderos visitantes	16	221,75	44	558,25	780,00	
	<b>Total parqueaderos privados</b>	<b>230</b>	<b>3.210,15</b>		<b>3.210,15</b>	Portería	1	67,79			67,79	
	Útiles independientes	18	88,20		88,20	Zonas comunes				896,66	896,66	
	Útiles asociados a parqueaderos	220	934,37		934,37	Cuarto de reciclaje	1	31,64			31,64	
	<b>Total Útiles</b>	<b>238</b>	<b>1.022,57</b>		<b>1.022,57</b>	Administración	1	17,85			17,85	
	Local comercial	1	47,12		47,12	Cuartos de basuras	1	17,15			17,15	
						Cuarto de bombas	1	165,92				
<b>Total Área vendible</b>		<b>4.279,84</b>		<b>4.279,84</b>			<b>5.264,10</b>		<b>1.454,91</b>	<b>6.719,01</b>		
<b>APARTAMENTOS TORRE 1 ETAPA 1</b>												
<b>AREA PRIVADA</b>						<b>AREA COMUN</b>						



ÁREA CONSTRUIDA				ÁREA LIBRE		TOTAL ÁREA P RIVADA	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA			ÁREA LIBRE		TOTAL ÁREA C OMÚN	ÁREA T OTAL POR PISO
(área cubierta)				(área descubierta)			(área cubierta)			(área descubierta)			
PISOS	ITEMS	CANTID AD	ÁREA		ÁREA		ITEMS	CANTID AD	ÁREA	CANTID AD	ÁREA		
PISOS 5 AL 31	APTO 01	1	85,37			85,37	Circulacion es y puntos fijos	1	94,84			94,84	720,28
	APTO 02	1	70,98			70,98							
	APTO 03	1	70,97			70,97							
	APTO 04	1	85,40			85,40							
	APTO 05	1	85,40			85,40							
	APTO 06	1	70,97			70,97							
	APTO 07	1	70,98			70,98							
	APTO 08	1	85,37			85,37							
	TOTAL APTOS	8	625,44			625,44			94,84			94,84	
Total x 27 pisos	216	16.886,88			16.886,88			2.560,68			2.560,68	19.447,56	
PISO 32	APTO 01	1	85,37			85,37	Circulacion es y puntos fijos	1	85,84			85,84	720,28
	APTO 02	1	145,95			145,95							
	APTO 04	1	170,80			170,80							
	APTO 06	1	146,95			146,95							
	APTO 08	1	85,37			85,37							
	TOTAL APTOS	5	634,44			634,44			85,84			85,84	
CUBIERTA A	APTO 01	1	0,00	Terraza	74,10	74,10	Terraza (losa de tanques)	1			376,15	376,15	804,75
	APTO 02	1	7,05	Terraza	133,15	140,20							
	APTO 04	1	0,00	Terraza	133,15	140,20							
	APTO 06	1	7,05	Terraza	133,15	140,20							
	APTO 08	1	0,00	Terraza	74,10	74,10							
	TOTAL APTOS	5	14,10		414,50	428,60			0,00		376,15	376,15	
ÁREA PRIVADA						ÁREA COMÚN							
ÁREA CONSTRUIDA				ÁREA LIBRE		TOTAL ÁREA P RIVADA	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA			ÁREA LIBRE		TOTAL ÁREA C OMÚN	ÁREA T OTAL POR PISO
(área cubierta)				(área descubierta)			(área cubierta)			(área descubierta)			
ITEMS		CANTID AD	ÁREA		ÁREA		ITEMS	CANTID AD	ÁREA	CANTID AD	ÁREA		
TOTAL PENHOU ESE	APTO 01	1	85,37	Terraza	74,10	159,47							
	APTO 02	1	153,00	Terraza	133,15	286,15							
	APTO 04	1	170,80			170,80							
	APTO 06	1	154,00	Terraza	133,15	287,15							
	APTO 08	1	85,37	Terraza	74,10	159,47							
	TOTAL APTOS	5	648,54		414,50	1063,04			0,00			0,00	
TOTAL APTOS ETAPA 1						ÁREA COMÚN							
ÁREA CONSTRUIDA				ÁREA LIBRE		TOTAL ÁREA P RIVADA	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA			ÁREA LIBRE		TOTAL ÁREA C OMÚN	ÁREA T OTAL POR PISO
(área cubierta)				(área descubierta)			(área cubierta)			(área descubierta)			
ITEMS		CANTID AD	ÁREA		ÁREA		ITEMS	CANTID AD	ÁREA	CANTID AD	ÁREA		
TOTAL APARTA MENTOS	Total Apartam entos	221	17.535,42		414,50	17.949,92	Total área común		2.646,52		376,15	3.022,67	20.972,59
	total área vendible		17.535,42		414,50	17.949,92							
ÁREAS TOTALES ETAPA 1						ÁREA COMÚN							
ÁREA CONSTRUIDA				ÁREA LIBRE		TOTAL ÁREA P RIVADA	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA			ÁREA LIBRE		TOTAL ÁREA C OMÚN	ÁREA T OTAL
(área cubierta)				(área descubierta)			(área cubierta)			(área descubierta)			
ITEMS		CANTID AD	ÁREA		ÁREA		ITEMS	CANTID AD	ÁREA	CANTID AD	ÁREA		
ÁREAS T OTALES	Área total privada cubierta		21.815,26			21.815,26	Área total común cubierta		7.910,62			7.910,62	31.971,44
	Área total privada descubier ta				414,50	414,50	Área total común descubier ta				1.831,06	1.831,06	
	Área total construi da					22.229,76	Área total descubie rta					9.741,68	



**Parágrafo 1:** Los planos debidamente aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución. Así como los estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos que la soportan.

**ARTÍCULO QUINTO:** El impuesto de construcción correspondiente al área aprobada de 29.725,88 m<sup>2</sup> para vivienda, parqueadero y comercio, expedida en Tesorería Municipal, pagada por transferencia bancaria el día 7 de noviembre de 2023 por valor de \$572.203.000, para el proyecto Montiny Etapa 1.

**ARTÍCULO SEXTO: De las Obligaciones Urbanísticas:** Para el proyecto MONTINY ETAPA 1, las obligaciones urbanísticas quedaran establecidas de la siguiente manera:

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	CANTIDAD	CESIÓN EN SITIO	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Espacio Público (Uso Residencial)	2692,49	660,68	\$240.000,00	\$ 487.633.920,00
Espacio Público (Otros Usos)	641,98		\$240.000,00	\$ 154.074.240,00
Equipamiento (Uso Residencial)	179,50	N/A	\$1.291.609,77	\$ 231.842.920,43
Equipamiento (Otros Usos)	42,80		\$1.291.609,77	\$ 55.278.831,58
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 928.829.912,01</b>

**Al proyecto le corresponde la licencia de construcción N° 074 de 2023.**

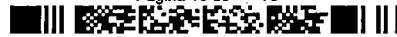
**ARTÍCULO SEPTIMO:** El urbanizador, Constructor o titular de la licencia deberá de cumplir las siguientes obligaciones.

1). Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2). Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. 3) Los titulares de la licencia deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras. 4) Instalar una valla o aviso que contenga las especificaciones exigidas en artículo 2.2.6.1.4.9. del Decreto nacional 1077 de 2015, cuya dimensión mínima será de 1,00 metros por 0.70 metros o de .30 cm. por .50 cm. según sea el caso. Deberá indicar: A) La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. B) El nombre o razón social del titular de la licencia. C) La dirección del inmueble. D) Vigencia de la licencia. D) Descripción del tipo de obra que se adelanta,





haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. **5)** dar cumplimiento a la Ley 1801 de julio 29 de 2016 en especial al artículo 135. **6)** Cuando requiera realizar intervenciones en espacio público, como roturas de vía u otras adecuaciones del espacio público deberá solicitar el respectivo permiso por la Secretaria de Infraestructura de Sabaneta. **7).** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. **8).** Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015. **9).** Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, et que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. **10)** Que los titulares son responsables de que la obra se ejecute en predios de su dominio y con la identificación descrita. **11).** A) Realizar el adecuado almacenamiento y disposición de los Residuos de Construcción y Demolición - RCD generados, de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o la norma que la modifique o sustituya. B) De conformidad a lo establecido en el Decreto 4741 de 2005, compilado en el Decreto 1076 de 2015, se deberá dar un adecuado manejo y disposición final a los Residuos Peligrosos - RESPEL, que pudiesen ser generados. **12).** Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **13).** Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. **14)** cualquier intervención arbórea y/o ocupación de cauce que se efectuó deberá de contar con los respectivos permisos de la autoridad ambiental competente según lo establece el Decreto 1076 de 2015. **15)** En todas la edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garajes, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006, expedida por el Ministerio de Vivienda, Habitud y Desarrollo Territorial y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental, establecidos en la Tabla 2 de dicha Resolución. En equipos instalados en patios o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles, establecidos en la Resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión. **16).** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.17). Para el concepto de ESPACIO PÚBLICO se determina 3334,47m<sup>2</sup> para cancelar como



obligación, de los cuales el Constructor va a ceder en sitio 660,68m<sup>2</sup>. Para Espacio público queda un área pendiente por cancelar de 2673,78m<sup>2</sup>, para lo cual se presentó el Avalúo de la empresa Avalúos Capital de RAA 1214723843 y 128441805 de diciembre 2023, el valor del metro cuadrado es de \$240.000; por lo tanto el valor a pagar por este concepto es de \$641.708.160. Para el concepto de EQUIPAMIENTO se deben cancelar \$287.121.752,01 correspondientes a 222,3m<sup>2</sup>, para el total de las obligaciones urbanísticas. La norma nos pide que se cancele el 30% por valor de \$278.648.973,60 y el restante \$650.180.938,41 se deberá suscribir un acuerdo de pago, con antelación de la entrega de la licencia. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. Los mismos podrán ser compensados de acuerdo a la normatividad vigente. **18).** Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. **19).** Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. **20).** Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. **21).** Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. **22).** El titular de la licencia debe garantizar que la dirección de la obra sea realizada por un Ingeniero civil, Arquitecto Constructor en arquitectura e ingeniería Ingeniero mecánico (solo en estructuras metálicas o prefabricadas), con experiencia mayor de tres (3) años en construcción, diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, interventoría o supervisión técnica, o estudios de postgrado en construcción, estructuras, geotecnia o ingeniería sísmica. **23)** Cumplir con los decretos reglamentarios sobre normas de seguridad colectiva y contra incendios según Títulos J y K de la Norma NSR-10, Ley 675 de 2001 sobre régimen de Propiedad Horizontal, Ley 1185 de 2008 y decreto reglamentario 763 de 2009 y 1080 de 2015 sobre Patrimonio Arqueológico Nacional, Decreto Nacional 2810 de 2010 sobre Licencias Ambientales, Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Decreto Nacional 1538 de 2005 accesibilidad al espacio público. **24).** Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. **25)** Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional o B arquitectónicas para personas con movilidad reducida según ley 361 de 1997. **26)**



Los titulares de la presente Licencia, deberán desarrollar las obras de urbanismo tanto externas, como internas cumpliendo con las especificaciones técnicas exigidas por la Secretaria de Infraestructura de Sabaneta, Empresas Públicas de Medellín y el Estatuto de Accesibilidad Físico como Normas Técnicas Colombia (NTC) y Transporte del Departamento, de igual forma se debe garantizar que cada apartamento o unidad generada posea la conexión individual o Acometida de Acueducto y Alcantarillado (Ley 09 de 1989). Así mismo los materiales e insumos destinados para la ejecución de las obras de urbanismos y complementarias, como lo son cordones de vía o bordillos, carpeta asfáltica, estructura de pavimento, andenes, redes de servicios públicos (gas, acueducto, alcantarillado, energía y alumbrado público, siguiendo con las normas y especificaciones establecidas por las Empresas Públicas de Medellín) y demás, deberán ser de primera calidad. **27)** Consultar con las Empresas Públicas de Medellín las exigencias sobre redes de gas, de acuerdo con el estrato del sector y el uso. **28)** El municipio de Sabaneta no es prestador de Servicios Públicos, por consiguiente; si requiere conectar al alcantarillado del municipio; usted deberá adecuar esta red para ser entregado a Empresas Públicas de Medellín (EPM) y siguiendo con las normas y especificaciones establecidas por ellos. **29)** Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas), Así mismo deberá cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine. **30)** Si el proyecto aprobado mediante la presente resolución contempla la construcción de piscina, deberá cumplir con la normatividad que define los criterios técnicos y de seguridad: Resolución 3751 de 1993, Ley 1209 de 2008, Decreto 2171 de 2009, Resolución 1618 de 2010, Resolución 1509 de 2011 y Resolución 1510 de 2011. **31)** y demás normas que sean aplicables al proyecto.

**ARTÍCULO OCTAVO: Derechos del titular.** El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

**ARTÍCULO NOVENO: Efectos de la licencia.** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción. En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de



actualización del titular.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** Cualquier variación en los diseños o modificaciones de la construcción, requiere de la aprobación de esta Secretaría, sopena de las sanciones contempladas en la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** El responsable de la presente licencia, deberá dar cumplimiento de la RESOLUCIÓN CONJUNTA SNR 1732 DEL IGAC N° 221 DEL 2018. *"PARÁGRAFO: Las aclaraciones, correcciones o modificaciones que se generen con ocasión del cumplimiento de la citada Resolución respecto a trámites administrativos, notariales o catastrales (municipales y/o Departamentales), correrá por cuenta del titular de la licencia."*

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Comportamientos contrarios a la integridad urbanística.** 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 estará totalmente restringida y se requerirá de un permiso especial del alcalde o de la autoridad de policía competente, ya que la desatención genera un comportamiento contrario a la integridad urbanística conforme se establece en el numeral 24 del artículo 135, Ley 1801 de 2016 corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. En el mismo sentido cualquier variación en los diseños aprobados trae como consecuencia las medidas correctivas contenidas en la ley 1801 de 2016, al configurarse un comportamiento contrario a la integridad urbanística conforme se establece en el numeral 2 del artículo 135, Ley 1801 de 2016 corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. Cualquier variación requiere de la aprobación de esta Secretaría, sopena de las sanciones y/o medidas contempladas en la Ley 1801 de 2016 o las normas que la complementen, modifiquen, o sustituyan.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Constitución del espacio público.** El titular de la Licencia de Construcción, garantizará que el nivel de los andenes o cordones deberá tener la misma pendiente que configura la vía que le da acceso al lote o predio, en cuanto a los antejardines estos no podrán ser reemplazados por piso duro o material similar. De igual manera la construcción no podrá tener ningún tipo de ducto o desagüe de aguas lluvias o negras hacia el espacio público, entendiendo éste como antejardines, andenes, zonas verdes y vías.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Vigencia.** La vigencia de esta licencia será de veinticuatro meses (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, sólo para lo concerniente con la ampliación y/o modificación. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Firmeza del acto administrativo.** El presente acto queda en firme una vez se presenten las situaciones contenidas en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), según sea el caso.



**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** La presente Licencia surte sus efectos una vez sean notificados los propietarios o poseedores de los predios colindantes, y se dé el agotamiento de la vía gubernativa de conformidad con el Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, que podrá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Artículo 76 de la Ley 1437-2011).

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JAVIER HUMBERTO VEGA MEZA  
SECRETARIO DE DESPACHO  
DESPACHO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

#### NOTIFICACIÓN PERSONAL

La Secretaría de Planeación, hace entrega personal de la Resolución No. 2023 14442 de DIEMBRE 18 de 2023 y sus anexos (No. Planos 121), al señor(a) AMADO CARDONA GONZALEZ identificado(a) con cédula de ciudadanía nro. 1.128.467.390, el día 20 del mes DIEMBRE del año 2023.

Notificado

Quien Notifica

Firma:

Firma:

Fecha de Ejecutoria

#### NOTIFICACIÓN PERSONAL

La Secretaría de Planeación, hace entrega personal de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023 y sus anexos (No. Planos \_\_\_\_\_), al señor(a) \_\_\_\_\_, identificado(a) con cédula de ciudadanía nro. \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

