



20160628095213120932  
 COMUNICACIONES EXTERNAS  
 Junio 28, 2016 9:52  
 Radicado 2016020932



1070-06-02-02

## CIRCULAR No. 002

De Junio 17 de 2016

Dirigida a: Todas las personas interesadas en solicitar licencias de urbanismo y construcción.

De: La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de Sabaneta.

"Por la cual se precisan algunos aspectos relacionados con la aplicación del Acuerdo Municipal 022 de 2009 (PBOT) del Municipio de Sabaneta"

El objetivo de la presente circular es aportar lineamientos y unificar criterios en la interpretación para la aplicación de algunas normas contenidas en el Acuerdo Municipal 022 de 2009, con el propósito de superar situaciones surgidas por la ausencia de normas exactamente aplicables a una determinada situación. Asimismo, corresponde a una interpretación sistemática y orientadora en el marco de los contenidos del Acuerdo mencionado.

### Fundamentos Jurídicos

Ley 388 de 1997

"Artículo 102: *Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.*"

Decreto 1077 de 2015

Artículo 2.2.6.6.1.4: *"Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes, solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las*



Palacio Municipal Cra. 45 No.71sur-24  
 Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93  
 www.sabaneta.gov.co  
 Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997”.

#### INTERPRETACIÓN NORMATIVA:

##### Artículo Primero. Radicación en legal y debida forma:

Al momento de la solicitud de la licencia y sus modificaciones, contemplado en el artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, los documentos que se deben aportar son los siguientes:

1. Formulario Único Nacional debida y totalmente diligenciado.
2. Fotocopia del último recibo de Impuesto Predial.
3. Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad con un (01) mes de antigüedad a la fecha de radicación.
4. Copia documento de identidad del solicitante. Si es persona natural la cédula de ciudadanía o extranjería. Si es persona Jurídica, certificado de existencia y representación con expedición no mayor a treinta (30) días y cédula de ciudadanía del representante legal.
5. Relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto.
6. Copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el reglamento, autorizando la ejecución de las obras de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.
7. Poder o autorización debidamente otorgada. Con presentación personal ante notario de quién otorga y quién acepta.
8. Planos Urbanísticos en medio magnético y dos (2) copias físicas para Licencias Urbanísticas de urbanización, parcelación, subdivisión o desarrollo de predios superiores a 2.000 mts<sup>2</sup>, que contengan la siguiente información:
  - a. Planta de Localización 1:2000 y levantamiento planimétrico con amarre a la red Geodésica
  - b. Planta de Emplazamiento 1:1000 o 1:500
  - c. Plantas planteamiento Urbanístico 1:250 o 1:200
  - d. Cuadro de Áreas Generales, que incluya área lote, áreas vías, áreas zonas verdes, áreas a ceder y áreas ocupadas en primer nivel y áreas construidas totales.
  - e. Secciones viales existentes y secciones viales propuestas.
  - f. Si el proyecto es realizado en Autocad o programa similar, se debe entregar en medio magnético. *Esta información debe ser entregada en hojas formato 0.50mts.x0.70mts. Como mínimo*





- g. Levantamiento topográfico del lote, identificando, especies arbóreas, limitaciones físicas, quebradas o caudales hídricos.
9. Planos Arquitectónicos en medio magnético y dos (2) copias físicas para Licencias de Construcción para obra nueva, modificación, adecuación y cerramiento que contengan la siguiente información:
- Plantas de localización 1:1000 y 1:500
  - Plantas generales, típicas y específicas 1:50
  - Secciones viales
  - Elevaciones
  - Secciones transversales y Longitudinales
  - Cuadro de Áreas que contenga:
    - Frente, Fondo y Área del lote
    - Áreas Construidas, libres y comunes por piso, incluye sótano (las circulaciones, puntos fijos, balcones y cualquier espacio cubierto se debe tomar como área construida).
10. Planos Estructurales completos, en medio magnético y dos (2) copias físicas.
11. Memorias de Calculo Estructural, cumpliendo con el numeral A.1.5.3.1 de acuerdo al código NSR-10, debidamente firmado por un Ingeniero civil, Una (01) copia o **CD**.
12. Diligenciar el formato de Resumen Estructural, expedido por esta dependencia.
13. Para adiciones se debe referenciar el número de la Licencia de Construcción otorgada al proyecto y presentar el correspondiente Estudio Patológico, que contemple los pasos establecidos en el Capítulo A10 del Código NSR-10.
14. **Dentro de las planchas o planos presentados dibujar un recuadro horizontal de 12cms. X 9.00cms, en caso de requerir visto bueno de propiedad horizontal anexar un recuadro mas.**
15. Estudio de Suelos para edificaciones según Título H, NSR 10, firmado por Ingeniero Civil.
16. Fotocopia de la Disponibilidad de Servicios Públicos, para la zona urbana expedida por Empresas Publicas de Medellín, para la zona rural expedida por las diferentes Juntas de Acueducto Veredal o la Resolución expedida por CORANTIOQUIA, por medio de la cual otorgan merced de aguas.
17. Presentar Avalúo comercial del inmueble objeto de desarrollo, realizado por un profesional adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz; **si el proyecto excede diez (10) unidades de vivienda o sea un lote mayor a 450 m2. (NUEVO)**

Para dar inicio al trámite en legal y debida forma se debe anexar al expediente dentro de los 5 días hábiles siguientes, una fotografía que dé constancia que en el predio se ubique el respectivo aviso o valla de información a terceros, por tal motivo se solicita que en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2010, el cual reglamenta las disposiciones relativas a las Licencias Urbanísticas y Licencias de Construcción, **deberá ubicar desde el día siguiente a**





**la fecha de radicación de la solicitud del proyecto** (Urbanización, Parcelación, Construcción y reconocimiento) **en el predio objeto de solicitud y en lugar visible desde vía pública, UNA VALLA RESISTENTE A LA INTEMPERIE DE FONDO AMARILLO Y LETRAS NEGRAS, CON UNA DIMENSIÓN MÍNIMA DE 1.00 X 0.70 MTS**, la cual debe contener lo siguiente *(los datos referidos son un ejemplo)*, la información final será la concerniente al radicado y datos del proyecto objeto.

### SE INFORMA A TERCEROS

Que ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de Sabaneta y bajo el radicado No. 5441 de 2010, el señor(a) RODRIGO PÉREZ S., solicitó Licencia de Construcción para Obra Nueva con las siguientes características:

**USO: COMERCIAL**

**PISOS: DOS**

**DESTINACION: BODEGAS Y LOCALES  
COMERCIALES-PARQUEADEROS PRIVADOS**

**FECHA RADICACIÓN SOLICITUD: JUNIO 30 DE  
2010**

0.70m.

1.00m.

**PARAGRAFO:** Se considerará que la radicación está en legal y debida forma cuando se ingrese la totalidad de los documentos exigidos con antelación, de acuerdo al trámite solicitado.

**Artículo Segundo.** Documentos Adicionales para todo tipo de tramites:

1. Copia del medio magnético, de acuerdo a la NSR-10 literal A.1.5.2
2. Alineamiento Vigente (No mayor a dos años)
3. Fotocopias de las matrículas vigentes y expedidas por las agremiaciones profesionales establecidas para esto, de los Profesionales Responsables del proyecto en hoja tamaño carta.

**Artículo Tercero.** Altura en Zonas de Actividad Múltiple (Polígono ZAM) y ( Polígono ZRA-3)

Considerando que según el PBOT del Municipio de Sabaneta adoptado mediante Acuerdo 22 de 2009, para estos polígonos en los que no hay definido un índice de construcción en lotes menores a 450 m2, por lo anterior, el comité técnico de la Secretaría de Planeación



Palacio Municipal Cra. 45 No.71sur-24  
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93  
[www.sabaneta.gov.co](http://www.sabaneta.gov.co)  
Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



informa que para los lotes mencionados se aplicará índice de construcción de 5, siempre y cuando cumplan con la totalidad de los parqueaderos que exige la norma vigente y contemplado en la circular 001 de 2016 de esta Secretaría.

**PARÁGRAFO:** Para los lotes que sean técnicamente imposibles de realizar parqueaderos, se realizará lo estipulado en la Circular 001 de 2016.

#### **Artículo Cuarto.** Imposibilidad de notificación

De acuerdo a la normatividad vigente, la notificación debe ser personal, pero en caso de que no sea posible la notificación personal, se fijará en cartelera de la Secretaría de Planeación por 5 días hábiles.

#### **Artículo Quinto.** Permiso de enajenación:

Los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 estarán obligados a radicar la documentación establecida en el artículo 2.2.5.3.1 del decreto 1077 de 2015, con quince (15) días de antelación al inicio de dichas actividades.

Para venta: Se otorga con la presentación de la documentación establecida en art. 2.2.5.3.1 del decreto 1077 de 2015.

Para preventa: se otorga sin licencia de construcción previa en concordancia con el art. 2.2.5.3.1 del decreto 1077 de 2015, dentro de la misma debe constar la no existencia de licencia y el bien ofrecido deberá cumplir con la normatividad urbanística vigente.

En los términos expuestos se efectúa el pronunciamiento de esta entidad.

**RAFAEL ANTONIO RESTREPO OCHOA**  
**SECRETARIO PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL**



Palacio Municipal Cra. 45 No.71sur-24  
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93  
www.sabaneta.gov.co  
Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



La presente circular fue revisada y aprobada por el comité técnico de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Sabaneta, conformada por:

*Rafael Antonio Restrepo Ochoa*  
RAFAEL ANTONIO RESTREPO OCHOA  
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

*Camilo Alfonso Vergara Gonzalez*  
CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ  
Subdirector de Planeación del Desarrollo Territorial

*Francy Milena Cardona Murillo*  
FRANCY MILENA CARDONA MURILLO  
Profesional Universitaria

*Francisco Javier Lopez Carmona*  
FRANCISCO JAVIER LOPEZ CARMONA  
Profesional Universitario

*Andrés Díaz Posada*  
ANDRES DIAZ POSADA  
Profesional Universitario

*Johan Arbey Tamayo Arango*  
JOHAN ARBEY TAMAYO ARANGO  
Profesional Apoyo

*Juan José Giraldo Correa*  
JUAN JOSÉ GIRALDO CORREA  
Profesional Apoyo

*Hugo Alejandro Caro Villada*  
HUGO ALEJANDRO CARO VILLADA  
Profesional Apoyo

