



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

RESOLUCIÓN **000008 48**
04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 0006000000305170000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

El Secretario de Planeación del Municipio de Santa Rosa de Cabal, en uso de las facultades legales, en especial de la Ley 388 de 1997, el Decreto No. 1077 de 2015 y el Decreto No 1203 de 2017 y demás normas aplicables y concordantes y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado No. **040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023**, Radicado en legal y debida forma, el señor **JOSE HUMBERTO LOPEZ LOPEZ**, en calidad de copropietario del predio objeto de la solicitud e identificado con Cédula de Ciudadanía No. 4.574.559, radico ante este despacho solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCION DE UN PISO** para el predio RURAL ubicado EN LA ESMERALDA con matrícula inmobiliaria N. **296-50291** y ficha catastral No. **000600000030517000000000**.
2. Que con fundamento en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.1.2: *Radicado de la solicitud* y el Decreto 1203 de 2017, y demás normas concordantes y complementarias, este despacho realizó la respectiva revisión del proyecto radicado mediante el **FORMATO DE RADICACION DE PROYECTOS EN LEGAL Y DEBIDA FORMA** bajo el radicado No. **040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL AÑO 2023** quedando radicado en legal y debida forma.
3. Que la Secretaria de Planeación el día 02 de marzo del año 2023, notifico acta de observación a través de correo electrónico el cual presento subsanaciones el día 24 de marzo del año 2023.
4. Que las observaciones realizadas por este despacho fueron las siguientes:

“EL CAMBIO LO CONSTRUIAMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

RESOLUCIÓN 00000848
04 MAY 2023

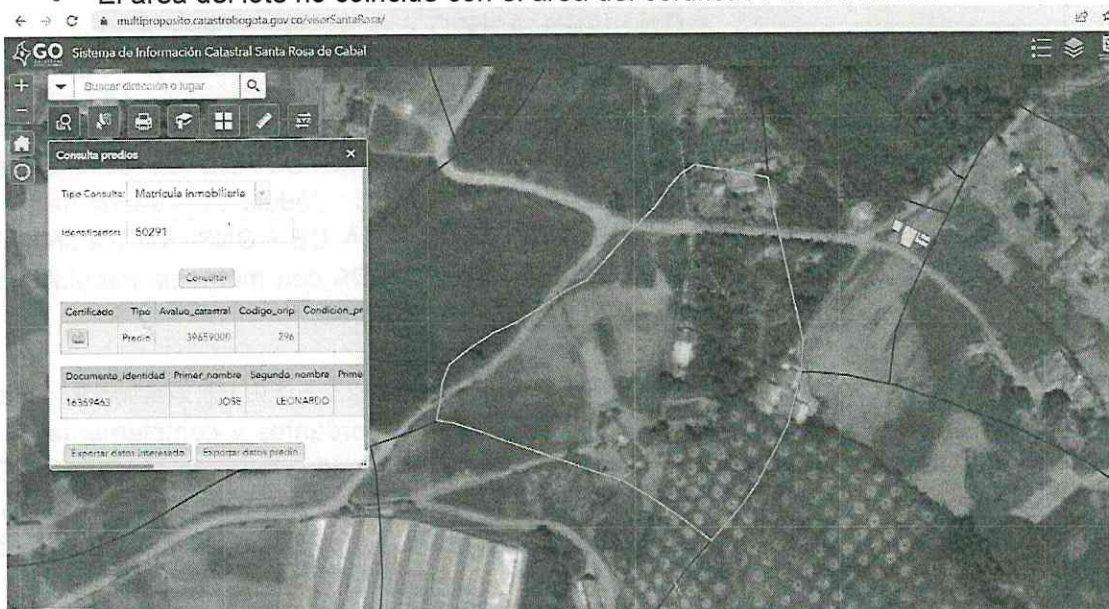
“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 0006000000305170000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

OBSERVACIONES JURÍDICAS Y DE NORMA URBANÍSTICA

- Después del análisis del lote en el sistema de información catastral, se evidencia que existen tres viviendas previamente construidas dentro del predio, por lo tanto, se solicita que se indique bajo que normativa o autorización por parte de la Corporación Autónoma Regional CARDER se permite una mayor densidad de viviendas en suelo rural por unidad predial.
- Hasta tanto no se subsane el punto anterior no se continúa con la revisión jurídica, arquitectónica, estructural y geotécnica.

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS

- El área del lote no coincide con el área del certificado de tradición.



OBSERVACIONES ESTRUCTURALES

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

RESOLUCIÓN 00000848

04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 0006000000305170000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

- Aclarar los niveles en las plantas estructurales, estos deben coincidir con niveles arquitectónicos.
- En las especificaciones de los materiales incluir mampostería.
- La planta de muros estructurales del primer piso que se adjunta en memorias de cálculo no coincide con la planta de muros estructurales de planos estructurales.
- Se presenta cálculo de longitud simétrica de muros en sentido x, se debe presentar en sentido x y sentido y.
- No hay detalle de la placa de entepiso corpalosa, adicional a esto en la cubierta es en teja termoacústica según planta presentada memorias de cálculo, debe haber total correspondencia en planos estructurales, planos arquitectónicos y memorias de cálculo. Se presentan diseños de: placa de entepiso en corpalosa, placa maciza y correas de cubierta.
- No se entrega diseño de escaleras, debe presentar ubicación en planta de escaleras y esta debe coincidir con planos arquitectónicos.
- Las modificaciones a planos y memorias deben entregarse con fecha del momento en que se entregan.

OBSERVACIONES GEOTÉCNICAS

- No aplica, se presenta como título E
NOTA: No se puede construir en pendientes mayores al 35%

5. Que el predio objeto de la solicitud, es un predio rural y consta de un lote de terreno, mejorado con casa de habitación, con una extensión superficial de ocho mil doscientos metros cuadrados (8.200 m²).

6. Que teniendo en cuenta lo consagrado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, Acuerdo 028 del año 2.000 del municipio de Santa Rosa de Cabal con respecto a

CAPITULO IV

DEFINICION Y DELIMITACION DEL SUELO RURAL

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

RESOLUCIÓN 00000848

04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 000600000030517000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

ARTICULO 18: DEFINICIÓN SUELO RURAL Para el Municipio de Santa Rosa de Cabal, se define como Suelo Rural el constituido por aquellos terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, mineros, paisajísticos, turísticos o actividades análogas.

ARTICULO 19: DELIMITACION DEL PERIMETRO DEL SUELO RURAL El perímetro Rural del Municipio de Santa Rosa de Cabal, está delimitado por toda la zona de jurisdicción municipal, excluyendo el área definida como suelo urbano, suelo de expansión urbana, los centros poblados de los corregimientos y veredas señalados y los suelos calificados como suburbanos previamente definidos
Que debe entenderse razonablemente que el proyecto no cumple con la normatividad urbanística vigente.

ARTICULO 86: DESARROLLO DE VIVIENDA EN CENTROS POBLADOS RURALES I-

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN VIVIENDA: Aumento en la calidad habitacional del sector rural, a través de un mejoramiento espacial y seguridad estructural de las viviendas.

- a- Localización indicada para las construcciones de acuerdo con la aptitud del suelo.
- b- Garantizar la cobertura de los servicios básicos de acueducto y sistema de desechos.
- c- Garantizar la sanidad ambiental (control botaderos de basuras)
- d- Considerar los requerimientos espaciales de la vivienda en todo nuevo proyecto.
- e- Control de la calidad estructural.
- f- Conservación tipológica y física de la vivienda.
- g- Utilización adecuada de materiales y sistemas constructivos, aplicación del CCCSR
- h- Conservación de la unidad arquitectónica. Mantener el equilibrio entre lo natural y lo creado, evitando elementos físicos creados que rompan el carácter natural propio del sector rural, controlando los siguientes aspectos:

- 1- Desarrollos en altura.

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

000008 48

RESOLUCIÓN

04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 0006000000305170000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

- 2- Manejo de densidades, una unidad habitacional por cada 4.5Há
- 3- Prever tipo de intervención sobre los elementos naturales.
- 4- Carácter paisajístico de los proyectos.
- 5- Utilización de materiales autóctonos

II- CONTROL DEL CRECIMIENTO NO PLANIFICADO DE LOS CENTROS POBLADOS:

Evitar que el proceso de consolidación de los centros poblados en las zonas rurales se desarrolle en forma desordenada e inadecuada, ocasionando problemas de diversa índole que generarán un deterioro de la calidad espacial, inconvenientes en la prestación de servicios públicos y pérdida de los atributos propios de la vida rural.

III- DESARROLLO DE NUEVAS TIPOLOGÍAS DE AGRUPACIÓN: Como una alternativa más en la búsqueda de soluciones espaciales al problema social y económico del campo, se establecen los lineamientos para el desarrollo de agrovillas, cuyo objetivo será brindar una vivienda digna para un número determinado de familias, garantizando su auto-sostenimiento a través de la implementación de programas de producción agropecuaria, logrando que los estratos desfavorecidos económicamente tengan acceso a la producción agrícola para su propio sustento.

IV- REGLAMENTACIÓN

- A. Se permitirá la construcción de vivienda de dos pisos sin requerimiento de estudios de suelos, solo en los casos en que sean empleados materiales ligeros y flexibles como guadua, madera, bahareque. Todas las demás edificaciones requerirán de estudio de suelos aprobado por la Secretaría de Planeación del Municipio.
- B. Se permitirá la ocupación con vivienda en proporción de una unidad habitacional por cada 4.5Há

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

RESOLUCIÓN **00000848**
04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 0006000000305170000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

- C. En el caso de agrupaciones de vivienda en agrovillas, la densidad de ocupación máxima será 40% sobre el área neta del predio, es decir después de considerar la cesión para vías y cumplir con las restricciones de tipo ambiental.
- D. Toda construcción en las cabeceras urbanas de la zona rural, deberá obtener de Planeación Municipal su Certificado de Localización, a partir del cual se determinará el tipo de intervención permitido de acuerdo con el uso, aptitud y determinantes ambientales del sitio donde se desarrollará el futuro proyecto.
- E. Toda edificación en el casco urbano del centro poblado rural deberá certificar ante la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces en el centro poblado la disponibilidad de acueducto y la propuesta técnica del manejo de aguas servidas y basuras.
- F. Se reconocerá como incentivo económico hasta el 20% del valor de la Licencia de Construcción a todo proyecto que haga un aporte paisajístico y recuperación de la Arquitectura Tradicional de la Región, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal.

CAPITULO III

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL PARA LA PRODUCCIÓN HÍDRICA, AGROPECUARIA, FORESTAL Y TURÍSTICA.

ARTICULO 90: ZONA AGRÍCOLA Corresponde a la zona de mejores condiciones biofísicas y socioeconómicas para el desarrollo de la agricultura, con fertilidad moderada, suelos profundos, bien drenados, adecuada infraestructura vial y de servicios que permite generar proyectos piscícolas que cumplan con las normas ambientales. Las áreas recomendadas para cultivos agrícolas transitorios como el cilantro, frijol, tomate, yuca, etc., y otros permanentes como cebolla junca, granadillas, mora y plantas medicinales son

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

RESOLUCIÓN **00000848**
04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 0006000000305170000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

las veredas que se encuentran al sur del Municipio en la cuenca del río Otún como son: Planadas, Las Mangas, Volcanes, Cedralito, Puente Alban - La María y San Marcos. Además, en estas veredas, se tiene la opción de fomentar el crecimiento de los cultivos de frutales de clima frío moderado, los cuales se desarrollan a una altura promedio entre los 1800 y 2300 m.s.n.m. teniendo cuidado con la humedad que podría generar algún tipo de hongo que estropearía los cultivos.

La zona de producción agrícola más importante del Municipio es la "zona cafetera", que genera el sustento de gran parte del Municipio y de las veredas involucradas, se localiza en la cuenca de los ríos Campoalegre y San Francisco especialmente. Los corregimientos de esta zona son El Español, El Manzanillo y La Capilla. Los cultivos que se generan, además de café, y en menor proporción son: cilantro, cítricos, plátano, frijol, tomate, yuca, etc. Se recomienda el mantenimiento del cultivo del café como el sustento principal, ya que el terreno es el apto para este cultivo y no lo es para las actividades pecuarias presentes en algunos sectores, ya que el terreno es muy susceptible a la erosión y a movimientos de masa cuando está desprovisto de vegetación, además es importante volver a fomentar el cultivo del café con sombrío ya que de esta se estabiliza el terreno, especialmente donde la pendiente es fuerte, pues el café presenta una raíz muy superficial que no amarra el terreno lo suficiente, en cambio los árboles de mayor tamaño ayudan a darle estabilidad al terreno.

En conclusión, en esta zona se deben implementar prácticas silvoagrícolas como cercas vivas, café con sombrío y especies maderables para la protección del suelo, además de restringir de forma gradual los sistemas agrícolas limpios, debido a posible ocurrencia de movimientos de masa y pérdida de suelos. Estas deben contar con el apoyo del Comité de Cafeteros, UMATÁ y demás instituciones competentes.

Teniendo en cuenta lo anterior, el PBOT del Municipio de Santa Rosa de Cabal, solo Se permitirá la ocupación con vivienda en proporción de una unidad habitacional por cada 4.5Há y para el lote en mención cuenta con 8.200 m2 lo que indica que no es procedente expedir licencia de construcción para este predio.

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

RESOLUCIÓN **00000848**

04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 00060000003051700000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

Que es evidente que el predio es un predio rural y consta de un lote de terreno, mejorado con casa de habitación, con una extensión superficial de ocho mil doscientos metros cuadrados (8.200 m²). Lo que conlleva a decir que solo se permite una sola vivienda en el terreno, y según la página de Catastro Go, existe mas de una vivienda en el mismo predio, lo que quiere decir que no es viable para esta secretaria expedir licencia de construcción.

Por lo expuesto anteriormente, la Secretaría de Planeación en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: NEGAR LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION CON FICHA CATASTRAL N. 00060000003051700000000000 con matrícula inmobiliaria N° 296-50291. CON RADICADO 040 DEL 06 DE FEBRERO DEL AÑO 2023, solicitud realizada por el señor **JOSE HUMBERTO LOPEZ LOPEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 4.574.559 en calidad de copropietario del predio RURAL ubicado sector LA ESMERALDA. conforme lo motivado en este acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE, personalmente el contenido del presente Acto administrativo al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se haya hecho parte dentro del proceso licenciamiento, en los términos previstos en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, indicándoles que

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

00000848

RESOLUCIÓN

04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 00060000003051700000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

únicamente procede el **recurso ordinario de reposición Y EN SUBSIDIO EL E APELACION** dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación de conformidad con los Artículos 76 y 77 de la Ley 1437 del 2011, conforme lo dispone el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.4.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

04 MAY 2023

Dada en Santa Rosa de Cabal a los _____ días del mes de _____ de dos mil veintitrés (2023).

**ADRIAN MAURICIO CARDOZO GONZALEZ
SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL**

JULIANA LOPEZ GALLEG0

SUBSECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Proyecto: Martha Bibiana Fernández Moreno- Abogada Contratista

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020



**ADMINISTRACION MUNICIPAL
SANTA ROSA DE CABAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

RESOLUCIÓN 000008 48

04 MAY 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 00060000003051700000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”

NOTIFICACION

Hoy, 29 de M de 2023, notifiqué personalmente a (el) (a) señora(a) Killer & Uribe identificado con cedula de ciudadanía No. 109571790 en su calidad de _____ para efectos de esta solicitud, el contenido de la Resolución No. _____ del _____ de _____ de 2023 **POR MEDIO DE LA CUAL NIEGA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO RURAL UBICADO EN LA ESMERALDA EN SANTA ROSA DE CABAL CON FICHA CATASTRAL N. 00060000003051700000000000 Y MATRICULA INMOBILIARIA N° 296-50291 CON RADICADO No. 040 DE FECHA 06 DE FEBRERO DEL 2023”** e hice entrega de una copia integra de la misma.

Enterado de su contenido, firma como aparece.

EL (LA) NOTIFICADO (A)

FIRMA

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

QUIEN NOTIFICA-

“EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS”

Carrera 14 Calle 12 esquina C.A.M Teléfono PBX 3660600 – 3660974 - Fax 3660973

www.santarosadecabal-risaralda.gov.co

NIT N° 891480033-4

CODIGO POSTAL 661020