



Alcaldía de  
**Caldas**  
Antioquia  
*Caldas, nuestro propósito*

## RESOLUCIÓN NÚMERO 459 DE 2021

14 MAY 2021

***“Por medio de la cual se otorga Licencia de Construcción en modalidad de Ampliación y se aprueba para modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal”***

### EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN:

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial en 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 a través de Radicado inicial 20201010362 del 29 de diciembre de 2020, las Señoras Dora Elena Gil Mejía identificada con Cédula de Ciudadanía 39.166.615; Natalia Andrea Ospina Gil identificada con Cédula de Ciudadanía 1.037.573.039 y Viviana Marcela Ospina Gil identificada con Cédula de Ciudadanía 1.026.135.460, solicitaron LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y VISTO BUENO PARA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-250952 y código catastral 1291010010560000300000000 ubicado en la Calle 137 Sur N 48 – 28 (301), para la Construcción de una mansarda que hace parte del tercer nivel de la edificación.
2. Que con la solicitud se aportaron los siguientes documentos:
  - Formulario Único Nacional
  - Alineamiento
  - Paz y Salvo Municipal
  - Certificado de Tradición y Libertad
  - Escritura Pública 963 de 2008
  - Factibilidad de prestación de servicios públicos
  - Matriculas profesionales
  - Memorias de cálculo estructural
  - Análisis de Vulnerabilidad Sísmica
  - Licencia 180 de 2016
  - Planos arquitectónicos
  - Planos estructurales
  - Avalúo comercial del predio
3. Que el proyecto fue revisado en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.2.3 y se le expidió el Acta Única de Observaciones y Correcciones tal y como establece el Artículo 2.2.6.1.2.2.4, ambos del Decreto 1077 de 2015. Dicha acta con radicado 20212001167 del 18 de febrero de 2021, fue notificada personalmente a Dora Elena Gil Mejía, el 19 de febrero de 2021.

9

## RESOLUCIÓN NÚMERO 59 DE 2021

4. Que el predio objeto de la solicitud se localiza en el polígono ZU14 de conformidad con el Acuerdo 014 de 2010 por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y le corresponde el siguiente alineamiento:

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
ZU14_CN2	Consolidación nivel 1	200	2,4	3,4	5	80%	4	1	15%/AN

Nota: El Artículo 254 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, define "De acuerdo con los criterios señalados en el artículo anterior, las mayores densidades se determinan en 300, y 350 viviendas por hectárea en promedio, según las características de la zona" y el Decreto 174 de 2014 señala en su Artículo Primero "La altura máxima de las edificaciones estará determinada por (...) la aplicación de densidades, índices de ocupación y construcción para el caso de los suelos no consolidados". Por lo tanto, se adopta una densidad habitacional de 350 viviendas por Hectárea para definir el aprovechamiento del predio.

5. Que el proyecto arquitectónico está avalado por la Arquitecta Libia Luz Restrepo Liévano con matrícula 0570053351.

6. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está avalado por el Ingeniero Ramón Albeiro Párraga Otálora con matrícula 0520221177.

7. Que el constructor responsable es el Ingeniero Ramón Albeiro Párraga Otálora con matrícula 0520221177.

8. Que atendiendo la disposición del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación notificó la Citación a los vecinos colindantes relacionados en el Formulario Único Nacional, con los radicados 20212001165, 20212001169, 20212001170, 20212001171 del 18 de febrero de 2021, sin que a la fecha de expedición de la presente se interpusieran solicitudes que afecten o impidan el otorgamiento de la misma.

9. Que la Señora Diana Carolina Granados Restrepo con Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL-1026131132 realizó el avalúo comercial del predio con el fin de liquidar las Obligaciones Urbanísticas.

10. Que a través de Comunicación con radicado 20212003779 del 30 de abril de 2021 se expidió la Liquidación por concepto de impuesto de construcción y obligaciones urbanísticas, notificada personalmente a una de las solicitantes el 3 de mayo de 2021.

11. Que a través de la factura 202100112554 fue acreditado el pago de Licencia de Construcción y Obligaciones Urbanísticas.

12. Que se verificó por parte de este despacho el cumplimiento de los requerimientos necesarios para motivar favorablemente el presente acto administrativo, y el mismo se encuentra procedente en materia legal y normativa.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 4 5 9 DE 2021

Que en mérito de lo anterior,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1.** Otorgar a las Señoras Dora Elena Gil Mejía identificada con Cédula de Ciudadanía 39.166.615; Natalia Andrea Ospina Gil identificada con Cédula de Ciudadanía 1.037.573.039 y Viviana Marcela Ospina Gil identificada con Cédula de Ciudadanía 1.026.135.460 **LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y VISTO BUENO PARA ADICIÓN Y MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** sobre el predio localizado en la Calle 137 Sur N 48 – 28 (301), identificado con matrícula inmobiliaria 001-250952 y código catastral 1291010010560000300000000, ubicado en la en Zona Urbana ZU14 del Municipio de Caldas según el Acuerdo 014 de 2010 por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en los siguientes términos:

LICENCIA N°	DE
Alineamiento N° 20202001575	Dirección: Calle 137 Sur N 48 – 28 (301) Estrato: 3 Pisos: 3
<b>PROPIETARIAS:</b> Dora Elena Gil Mejía Natalia Andrea Ospina Gil Viviana Marcela Ospina Gil	<b>Cédula de Ciudadanía:</b> 39.166.615 1.037.573.039 1.026.135.460
Matrícula inmobiliaria 001-250952	Código catastral 1291010010560000300000000
<b>ASUNTO: LICENCIA URBANÍSTICA EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y VISTO BUENO PARA ADICIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN: \$ 587.585	Referencia No. 2021000112554 cancelada el 04/05/2021
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: \$ 2.437.568	

### CUADRO DE ÁREAS

#### Áreas Privadas

UNIDAD	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	AREA LIBRE(M2)	AREA TOTAL (M2)	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
Primer Nivel	68,19	3,95	72,14	Calle 137 Sur N 48 – 24	Residencial
Segundo Nivel	68,67	0,00	68,67	Calle 137 Sur N 48 – 28 (201)	Residencial
Tercer Nivel	72,16	0,00	148,59	Calle 137 Sur N 48 – 28 (301)	Residencial
Mansarda	32,64	43,79			
Áreas Privadas	241,66				

#### Áreas Comunes

NIVEL	ÁREA COMÚN LIBRE	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA
Primer Nivel	0,00 m2	3,38 m2
Segundo Nivel	0,00 m2	4,60 m2
Vacios	3,95 m2	0,00 m2
Cubierta	32,64 m2	0,00 m2
Total Áreas Comunes	36,59 m2	7,74 m2

#### LOTE

AREA	FRENTE	FONDO
75,52 m2	6,40 m	IRREGULAR

# RESOLUCIÓN NÚMERO 459 DE 2021

## OBSERVACIONES:

- Cualquier inconsistencia en la construcción perjuicios ocasionados a los vecinos o contravención generara las sanciones estipuladas por Ley.
- Se aprueba para modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**ARTICULO 2°:** CON ESTA RESOLUCIÓN SE APRUEBA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA MANSARDA INTEGRADA AL TERCER NIVEL.

**ARTICULO 3°:** "El titular de la presente licencia deberá cumplir con todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas que se deriven de ella (construcción de andenes, habilitar correctamente zonas verdes y antejardines), y los parámetros de construcción que se indican en los planos aprobados, que hacen parte integrante de esta Resolución, los remate de culatas del mismo proyecto, así como sus empates contra construcciones vecinas de menor altura (flanches entre otras), cumpliendo estas con especificaciones de acabados y estética las cuales no degeneren su contexto.)

**ARTICULO 4°:** El otorgamiento de la licencia de construcción, ni el recibo a satisfacción de las obras por parte del Municipio de Caldas, hacen responsable a la municipalidad del otorgamiento e instalación de los servicios públicos domiciliarios, lo cual es de competencia exclusiva de las Empresas Públicas de Medellín o quien haga sus veces, quien decidirá sobre la viabilidad de los mismos de acuerdo a las políticas internas

**ARTICULO 5°:** También hacen parte integral de esta Resolución todos los documentos que demuestran la debida cancelación de impuestos y multas a que haya lugar.

**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. 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 7°: 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.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 459 DE 2021

No se podrá disponer de vías, andenes, zonas verdes o antejardines para colocar en ellos materiales de construcción, escombros o desechos.

### **ARTICULO 8º: 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.

### **ARTICULO 9º: 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.

**ARTICULO 10º: 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.

**ARTICULO 11º:** 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.

**ARTÍCULO 12º:** "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".

P

## RESOLUCIÓN NÚMERO 4 5 9 DE 2021

---

**ARTICULO 13º:** 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 14º:** 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.

**ARTICULO 15º:** Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área.

**ARTICULO 16º:** Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.

**ARTÍCULO 17º:** 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 18º:** La presente licencia tendrá la vigencia estipulada por el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.4.1 Vigencia. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia máxima 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.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**ARTICULO 19º:** Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 20º.** 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 21º: – RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA.** 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.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 459 DE 2021

**ARTICULO 22°:** De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, 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 23°:** 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 24°:** 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 25°: 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:

El proyecto de ampliación presentado en esta resolución deberá ceder por concepto de Obligaciones Urbanísticas, un área de cesión correspondiente a **8.83 m2**.

**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 pueden pagar de la siguiente manera:

### *Cesiones Para Espacio Público*

AREA A COMPENSAR ESPACIO PÚBLICO	8.28 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 276,171
VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO	\$ 2,287,101

### *Cesiones Para Equipamiento*

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	0.54 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 276,171
VALOR A COMPENSAR POR EQUIPAMIENTO	\$ 150,467

Avalúo realizado por Diana Carolina Granados Restrepo con registro AVAL-1026131132 el valor del metro cuadrado corresponde a \$ 276,171 por m2, definiendo así el valor total a compensar en dinero.

**Valor Total a pagar por concepto de Obligaciones Urbanísticas: DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/L (\$2,437,568)**

## RESOLUCIÓN NÚMERO 459DE 2021

**Parágrafo Segundo:** se acordó con el titular de la licencia realizar el pago en dinero de la siguiente manera:

1. Pago en efectivo: se realiza el pago de las Obligaciones Urbanísticas en una sola cuota por valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/L (\$2,437,568), pago realizado según factura No. 2021000112554 cancelada el 04/05/2021



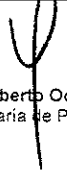
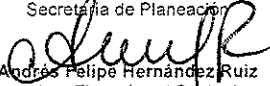
**ARTÍCULO 26°.** Contra la presente providencia procede el recurso de reposición, en los términos del Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto, recurso que deberá presentarse ante el mismo funcionario que lo expide.

**ARTÍCULO 27°.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

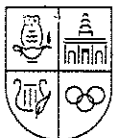
### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día **14 MAY 2021**

  
**DAVID HUMBERTO OCAMPO SUÁREZ**  
Secretario de Planeación

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 Ana María Hernández Correa Ingeniera Civil / Contratista Secretaría de Planeación	 Nancy Marín Toro Arquitecta / Contratista Secretaría de Planeación	 David Humberto Ocampo Suárez Secretaría de Planeación
 Andrés Felipe Hernández Ruiz Ingeniero Financiero / Contratista Secretaría de Planeación		



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

**NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO**

Hoy 21/05/2021 y siendo las horas (9:20 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, la señora **DORA ELENA GIL MEJÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía **N°39.166.615**, expedida en Caldas Antioquia, con el fin de notificarse de la **Resolución N°459 14/05/2021**, "Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de Ampliación y se aprueba para 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)

Dora Elena Gil Mejía  
 Firma  
 Nombre:  
 Cédula N° 39.166.615

El (a) notificador (a)

Esteban Restrepo Correa  
 Firma  
 Nombre: Esteban Restrepo Correa  
 Cédula N°1.026.135.263