



**RESOLUCIÓN NÚMERO 015 - DE 2022**  
**11 ENE 2022**

***“Por medio de la cual se otorga Licencia de Construcción en modalidad de Ampliación de segundo y tercer piso y se aprueba visto bueno 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 **20211009093** del 24 de septiembre de 2021, el señor **WALTER ANDRÉS VÁSQUEZ FLÓREZ** identificado con cédula de ciudadanía **8.071.378**, solicitó LICENCIA EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN para la construcción de segundo y tercer piso de la edificación y VISTO BUENO PARA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria **001-1206032** y código catastral **1010012790005500000000** ubicado en la **Calle 133 Sur No 44 A 45 Interior 151** en el Municipio de Caldas.
2. Que con la solicitud se aportaron los siguientes documentos:
  - Formulario Único Nacional
  - Alineamiento
  - Poder
  - Copia de la cedula de ciudadanía
  - Paz y Salvo Municipal
  - Certificado de Tradición y Libertad
  - Escritura Pública 580 de 2015
  - Resolución 183 de 2015, Licencia de subdivisión
  - Resolución 189 de 2015, Licencia de Construcción
  - Estudio geotécnico
  - Matrículas profesionales
  - Memorias de cálculo estructural
  - Planos arquitectónicos
  - Planos estructurales
  - Avalúo comercial del predio
3. Que el predio posee licencia de construcción anterior con resolución No 189 del 14 de diciembre de 2015, por medio de la cual se aprobó licencia de construcción de tres pisos y autorización para reglamento de propiedad horizontal.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 015- DE 2022

4. Que el proyecto fue revisado en los términos del Artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015.
5. Que el predio objeto de la solicitud se localiza en el polígono ZU17 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
ZU17_CN3	Consolidación nivel 3	150	1.5	2.0	3	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.

6. Que el proyecto arquitectónico de la ampliación está avalado por el arquitecto Jaiver Carvajal Rendón con matrícula A05292002-98642325.
7. Que el estudio geotécnico está avalado por la ingeniera Gloria María Restrepo Correa con matrícula 0520237881 ANT.
8. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está avalado por la ingeniera Sandra Milena Jiménez Cuervo con matrícula 05202099104ANT.
9. Que la señora Beatriz Elena Foronda Patiño con Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL-43428479 realizó el avalúo comercial del predio con el fin de liquidar las obligaciones urbanísticas del área objeto de ampliación.
10. Que a través de comunicación con radicado 20212013161 del 17 de noviembre de 2021 se expidió certificado de nomenclatura con la dirección carrera 44A No 133 Sur 19 Interiores 113/114.
11. Que a través de comunicación con radicado 20212013445 del 19 de noviembre de 2021 se expidió la Liquidación por concepto de impuesto de construcción y obligaciones urbanísticas, notificada personalmente al solicitante el mismo día.
12. Que a través de la factura 202100310660 fue acreditado el pago de licencia de construcción y obligaciones urbanísticas.
13. Que se verificó por parte de este despacho el cumplimiento de los requerimientos necesarios para motivar favorablemente el presente acto administrativo y la solicitud se encuentra procedente en materia legal y normativa.

# RESOLUCIÓN NÚMERO 015 DE 2022

Que en mérito de lo anterior,

## RESUELVE:

**ARTÍCULO 1.** Otorgar al señor **WALTER ANDRÉS VÁSQUEZ FLÓREZ** identificado con cédula de ciudadanía **8.071.378** LICENCIA EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN para la construcción de segundo y tercer piso de la edificación y VISTO BUENO PARA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL sobre el predio localizado en la carrera 44A No 133 Sur 19 interiores 113/114, identificado con matrícula inmobiliaria **001-1206032** y código catastral **101001279000550000000**, ubicado en la en Zona Urbana ZU17 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 DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y VISTO BUENO PARA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
Alineamiento N° 20212005829	Dirección: Carrera 44A No 133 Sur 19 Interiores 113/114 Estrato: 2 Pisos: 3. Viviendas: 2.
<b>PROPIETARIO:</b> <b>WALTER ANDRÉS VÁSQUEZ FLÓREZ</b>	<b>Cédula de Ciudadanía:</b> 8.071.378
Matrícula inmobiliaria 001-1206032	Código catastral <b>101001279000550000000</b>
IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN: \$ 755.441	Referencia No. 202100310660 cancelada el 25/11/2021
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: \$ 8'678.171	

CUADRO GENERAL DE ÁREAS					
Áreas Privadas					
NIVEL	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ÁREA LIBRE(M2)	ÁREA TOTAL (M2)	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
<b>PRIMER NIVEL</b>					
Primer Piso (Aprobado con Resolución 189 de 2015)	54.67	2.85	57.52	Carrera 44A No 133 Sur 19 Interiores 113	Vivienda
<b>Total Primer Nivel</b>	<b>54.67</b>	<b>2.85</b>	<b>57.52</b>		
<b>SEGUNDO NIVEL</b>					
Segundo Piso	63.28	0,00	63.28	Carrera 44A No 133 Sur 19 Interiores 114	Vivienda
<b>Total Segundo Nivel</b>	<b>63.28</b>	<b>0.00</b>	<b>63.28</b>		

ÁREAS COMUNES	
Área Común Libre	
Área Libre vacíos	2.85 m2
Cubierta en losa 3° piso	63.28 m2
Área Común Construida	
Área Circulación y Escalas	5.93 m2
<b>Área Total Construida Común</b>	<b>5.93 m2</b>

# RESOLUCIÓN NÚMERO 015- DE 2022

LOTE		
AREA	FRENTE	FONDO
63.00 m2	5.19 m	IRREGULAR

## OBSERVACIONES:

- Cualquier inconsistencia en la construcción perjuicios ocasionados a los vecinos o contravención generara las sanciones estipuladas por Ley.
- Que de la resolución No 189 del 14 de diciembre de 2015, por medio de la cual se aprobó licencia de construcción de tres pisos y autorización para reglamento de propiedad horizontal, solo se ejecutó el primer piso.
- Se aprueba para Reglamento de Propiedad Horizontal.

**ARTICULO 2°:** Con esta resolución se aprueban 1 unidad de vivienda adicional a la existente, quedando una edificación de tres pisos con una unidad de vivienda en el primer piso, una unidad de vivienda en el segundo piso y cubierta en losa (tercer piso).

**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:

## RESOLUCIÓN NÚMERO 015 - DE 2022

- 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.

### **ARTICULO 8°: 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 9°: 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 10°: 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 11°:** Funcionarios de la Secretaría de Planeación, podrán practicar 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

## RESOLUCIÓN NÚMERO 015- DE 2022

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”.

**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

## RESOLUCIÓN NÚMERO 015 - DE 2022

deberá realizar en un tiempo no mayor a Seis (6) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.

**ARTICULO 21°: – 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.

**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 deberá ceder por concepto de Obligaciones Urbanísticas, un área de cesión correspondiente a **31.85 m2**.

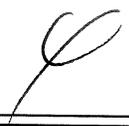
**Parágrafo Primero:** de acuerdo con el Decreto No. 063 del 02 de mayo de 2019. Por medio del cual se reglamentan las opciones de pago de las Obligaciones urbanísticas del Municipio de Caldas. Las Compensaciones Urbanísticas se pueden pagar de la siguiente manera:

### **Cesiones Espacio Público**

ÁREA A COMPENSAR ESPACIO PÚBLICO	29.88 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 272.500
<b>VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>\$ 8.142.482</b>

### **Cesiones equipamiento**

ÁREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	1.97 M2
-------------------------------	---------



# RESOLUCIÓN NÚMERO 015 - DE 2022

VALOR METRO CUADRADO	\$ 272.500
VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO	\$ 535.690

Avalúo realizado por la señora Beatriz Elena Foronda Patiño con registro AVAL-43428479 el valor del m2 corresponde a \$272.500, definiendo así el valor total a compensar en dinero.

Valor Total a pagar por concepto de Obligaciones Urbanísticas: a **OCHOA MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHCO MIL CIENTO SETENTA Y UNO PESOS M/L (\$ 8.678.171)**.

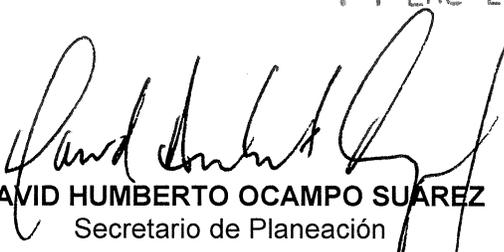
**Parágrafo Segundo:** se acordó con el titular de la licencia realizar el pago en dinero de la siguiente manera: pago en efectivo que se realiza el pago de las Obligaciones Urbanísticas en una sola cuota por valor de a **OCHOA MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHCO MIL CIENTO SETENTA Y UNO PESOS M/L (\$ 8.678.171)**, pago realizado según factura No. 310660 cancelada el 25/11/2021.

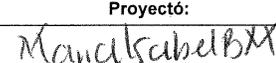
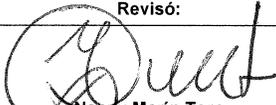
**ARTÍCULO 26°.** Contra la presente providencia procede el recurso de reposición, en los términos del Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto, recurso que deberá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

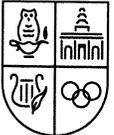
**ARTÍCULO 27°.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día 11 ENE 2022

  
**DAVID HUMBERTO OCAMPO SUÁREZ**  
Secretario de Planeación

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 María Isabel Bedoya Moncada Contratista / Secretaría de Planeación	 Nancy Marín Toro Contratista / Secretaría de Planeación	 David Humberto Ocampo Suárez Secretario de Planeación
 Juan Camilo Ochoa Pabón Contratista / Secretaría de Planeación		

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

### NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO

Hoy 20/01/2022 y siendo las horas (8:50 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, el señor **WALTER ANDRES VASQUEZ FLOREZ**, identificado con cédula de ciudadanía **N°8.071.378**, expedida en Caldas Antioquia, con el fin de notificarse de la **Resolución N°015 11/01/2022, "Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de ampliación de segundo y tercer piso y se aprueba visto bueno 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)

WALTER VASQUEZ

Firma

Nombre: **WALTER ANDRES VASQUEZ FLOREZ**

Cédula N° **8071378**

El (a) notificador (a)



Firma

Nombre: **Esteban Restrepo Correa**

Cédula N° **1.026.135.263**

