



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

## RESOLUCIÓN NÚMERO 1326 DE 2021

16 DIC 2021

***“Por medio de la cual se otorga una licencia urbanística en la modalidad de adecuación y se da 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 1673 de 2013, Ley 09 de enero de 1.989, el Decreto 2150 de diciembre de 1995, LA Ley 675 de 2001, la Ley 1673 de 2013, la Ley 388 de julio de 1.997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 014 de diciembre de 2010, y,

#### CONSIDERANDO:

1. Que mediante radicado Nro. 20211008075 del 30 de agosto de 2021, la señora Catalina Zapata Correa y Otros identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. 1.026.132.736 solicitaron ante La Secretaría de Planeación *Licencia de Construcción en la modalidad de adecuación del primer piso, cambiando el uso residencial existente a comercial.*, en la propiedad ubicada en la Carrera 51 Nro. 128 Sur 18, identificada con Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-615543 y Código Catastral 1291001001014300012000100001.
2. Que para dicha solicitud se aportaron los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional
- Alineamiento del predio objeto de la solicitud
- Copia impuesto predial con su respectivo pago
- Copia de la escritura pública Nro. 176 de 1997
- Certificado de libertad y tradición
- Copia de la resolución Nro. 086 de 2017
- Copia de la resolución Nro. 0199 de 2001
- Planos arquitectónicos tres (3) copias
- Peritaje técnico estructural
- Copia de la cédula de ciudadanía de la propietaria
- Avalúo comercial
- Certificación estructural
- Imagen de la valla puesta en sitio
- Matrículas profesionales del arquitecto e ingeniero responsables
- CD

## RESOLUCIÓN NÚMERO 1326 DE 2021

3. Que el predio objeto de la solicitud se localiza en el polígono ZU8\_CN1 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:

Polígono		Aprovechamientos					Obligaciones Urbanísticas		
Código	Tratamiento Urbanístico	Densidad max Vivi x Ha	I.C Básico (A Bruta)	I.C Adición (A Bruta)	Altura Máxima (pisos)	I.O (AN)	Espacio Público (m2/Hab)	Equip/tos (m2/Viv)	%AN Otros Usos
ZU8_CN1	Consolidación nivel 1	350	1,9	2.7	5	80%	4	1	15%

4. Que el proyecto arquitectónico está avalado por el arquitecto Edwin Alejandro Colorado Fernández, con matrícula profesional Nro. A2792018-71399418.

5. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está avalado por el ingeniero Carlos Andrés Higueta Escobar con matrícula profesional Nro. 05202-254411 ANT.

6. Que efectuada la revisión de los documentos aportados, se expidió el acta de observaciones y correcciones de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, notificada el día 30 de septiembre de 2021 por parte de la Secretaría de Planeación a la señora Catalina Zapata Correa.

7. Que a través de radicado 20211009900 del 15 de octubre de 2021 se subsanaron los requerimientos pendientes del acta de Observaciones.

8. Que a través de Comunicación externa con radicado 20212013253 del 17 de noviembre de 2021, le fue notificada a la señora Adriana María Quiceno Arango, la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana de la solicitud de impuesto de adecuación y obligaciones urbanísticas.

9. Que a través de comunicación con radicado 20211011156 del 25 de noviembre de 2021, fue aportada la factura Nro. 202100310449, la cual acredita el pago total del impuesto de adecuación y obligaciones urbanísticas.

10. 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.

Que en mérito de lo anterior,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1.** Otorgar a la señora Catalina Zapata Correa y Otros identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. 1.026.132.736, *Licencia de Construcción en la modalidad de Adecuación del primer piso y se da visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal*, en la propiedad ubicada en la Carrera 51 Nro. 128 Sur 18, identificada con Matrícula Inmobiliaria Nro. 001- 615543 y Código Catastral

## RESOLUCIÓN NÚMERO 132 (DE 2021)

1291001001014300012000100001. Polígono ZU8\_CN1 del Municipio de Caldas según el Acuerdo 014 de 2010 – PBOT, en los siguientes términos:

<i>Licencia de Construcción en la modalidad de Adecuación y se da visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal</i>					
Alineamiento N° 20212006875 del 13 de julio de 2021				Dirección: Carrera 51 Nro. 128 Sur 18 Estrato: 3	
<b>PROPIETARIOS</b> Catalina Zapata Correa Juan David Zapata Correa José Alejandro Zapata				<b>Cédula de Ciudadanía :</b> 1.026.132.736 3.402.321 71.396.508	
Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-615543 y Código Catastral 1291001001014300012000100001					
IMPUESTO DE ADECUACION: \$ 1.260,302				Referencia No. 202100310449 cancelada el 24/11/2021	
IMPUESTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS : \$ 3.324,200					
CUADRO DE ÁREAS					
PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ÁREA LIBRE(M2)	ÁREA TOTAL (M2)	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
1	21,11 m2 LOCAL 1	3,3 m2 ESCALERAS	24, 41 m2	Carrera 51 Nro. 128 Sur 16	Comercial
	41,82 m2 LOCAL 2	9,09 M2 PATIO	50,91 M2	Carrera 51 Nro. 128 Sur 18	Comercial
	56,95 m2 LOCAL 3	0.00	56,95 M2	Carrera 51 Nro. 128 Sur 20	Comercial
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>119,9 M2</b>	<b>12,39 M2</b>	<b>132,3 M2</b>		
ÁREA LOTE					
<b>ÁREA</b>		<b>Frente</b>			<b>Fondo</b>
132.3 M2		10.50 ML			12.60 ML

**ARTICULO 2°:** CON LA PRESENTE RESOLUCIÓN SE APRUEBA LA ADECUACIÓN DEL PRIMER PISO CON TRES (3) LOCALES COMERCIALES Y SE DA VISTO BUENO PARA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**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.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 1326 DE 2021

ARTICULO 6º: 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 7º: 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.

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: 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.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 1326 DE 2021

ARTICULO 10º: 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 11º: “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 12º: 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 13º: 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 14º: 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 15º: 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 16º: \_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 17º: 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 18º: – 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 1326 DE 2021

ARTÍCULO 19°: 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.

ARTÍCULO 20°: 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 21°: 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 **14.82 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 Otros Usos*

AREA A COMPENSAR OTROS USOS	14.82 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 224.305
VALOR A COMPENSAR POR OTROS USOS	\$ 3.324.200

Según Avalúo realizado por Diana Carolina Granados Restrepo con registro AVAL-1026131132 el valor del m2 corresponde a \$ 224.305, definiendo así el valor total a compensar en dinero. Por tanto, el valor total a pagar por concepto de Obligaciones Urbanísticas corresponde a **TRES MILLONES TRECIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/L (\$ 3.324.200)**.

**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 TRES MILLONES TRECIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS

# RESOLUCIÓN NÚMERO 1326 DE 2021

PESOS M/L (\$3.324.200), pago realizado según factura No. 202100310449 cancelada el 24/11/2021.

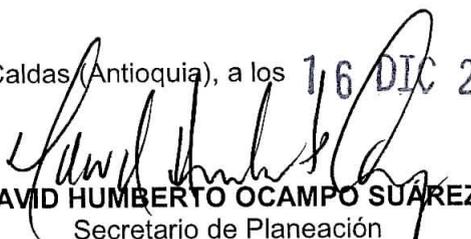
ARTÍCULO 22°. Según Decreto 063 de 02 de mayo de 2019, Artículo 6, Parágrafo Primero, "el acto administrativo por medio del cual se conceda una Licencia Urbanística prestará mérito ejecutivo; situación que quedará expresa en el mismo acto", por tanto esta Resolución Presta Mérito Ejecutivo.

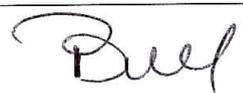
ARTÍCULO 23°. Contra la presente providencia procede el recurso de reposición, en los términos del Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto, recurso que deberá presentarse ante el mismo funcionario que lo expide.

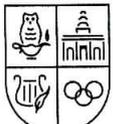
ARTÍCULO 24°. La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

### COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), a los 16 DIC 2021.

  
**DAVID HUMBERTO OCAMPO SUÁREZ**  
Secretario de Planeación

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 <b>Bibiana Ochoa Arias</b> Contratista  07/12/2021 <b>Juan Camilo Ochoa Fabón</b> Contratista	 <b>Nancy Marín Toro</b> Contratista	 <b>David Humberto Ocampo Suárez</b> Secretario de Planeación

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

**NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO**

Hoy 17/12/2021 y siendo las horas ( horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, la señora **CATALINA ZAPATA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía N°1.026.132.736, expedida en Caldas Antioquia, con el fin de notificarse de la **Resolución N°1326 16/12/2021, "Por medio de la cual se otorga una licencia urbanística en la modalidad de adecuación y se da visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal"** y se le hace entrega de la copia simple del acto administrativo.

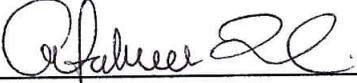
Se le hace saber que contra ese acto administrativo ( ) SI ( ) NO proceden recursos.

**En caso de proceder los recursos diligencie la siguiente información:**

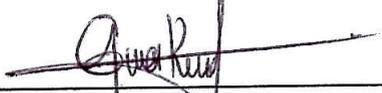
Se le informa que proceden los recursos de reposición y de apelación, el cual deberá ser interpuesto ante la Secretaría de Planeación y deberá hacerlo por escrito en la diligencia de notificación personal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella.

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)

  
 Firma  
 Nombre: Catalina Zapata Correa  
 Cédula N° 1026132736

El (a) notificador (a)

  
 Firma  
 Nombre: Gina Alexandra Rúa Jaramillo  
 Cédula N°1.026.151.750

Fecha de notificación: 17.12.21  
 Nombres completos: Catalina Zapata Correa  
 No. de identificación: 1026132736  
 Firma: 