



## RESOLUCIÓN NÚMERO 1289 DE 2022

21 DIC 2022

***“Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en modalidad de modificación y adecuación del sótano y primer piso, ampliación del segundo piso y se autoriza modificación del reglamento de propiedad horizontal”***

### EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial 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 mediante **radicado 20221004740 del 14 de junio de 2022** la señora **Gloria Elena Ortega López** identificada con cédula de ciudadanía **21.438.995** en calidad de titular, solicitó ante la Secretaría de Planeación *“licencia de construcción en la modalidad de modificación”*
2. Que el predio de la solicitud identificado con **matrícula inmobiliaria No. 001-792010** y código catastral **1010010150000600100001** se encuentra ubicado en la **Calle 142 Sur No 50 45/47**.
3. Que mediante el **radicado 20221004740 del 14 de junio de 2022**, se aportaron los siguientes documentos:
  - Certificado de tradición y libertad
  - Formulario Único Nacional
  - Copia de la cédula de ciudadanía de Gloria Elena Ortega López
  - Paz y salvo del impuesto predial
  - Copia de las matrículas de los profesionales responsables
  - Autorización copropietarios
  - Copia de la Escritura 1929
  - Resolución 0209 del 20 de octubre de 2000
  - Resolución 173 del 5 de diciembre de 2011
  - Resolución 166 del 19 de diciembre de 2017
  - Certificado de alineamiento
  - Informe técnico
  - Planos arquitectónicos
  - Avalúo comercial

1289

## RESOLUCIÓN NÚMERO DE 2022

4. Que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas, adoptado mediante Acuerdo 014 de 2010, el predio de la solicitud se encuentra en Suelo Urbano – Polígono ZU23\_CN2 y le corresponden los siguientes aprovechamientos y obligaciones:

1. 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
ZU23_CN2	Consolidación nivel 2	200	1.9	2.7	4	70%	4	1	15%/AN

5. Que de conformidad con el Decreto 174 de 2014, la densidad máxima permitida será de 350 viviendas por hectárea, el índice de construcción de 5.4 e índice de ocupación del 80%.
6. Que el constructor responsable es la ingeniera **Ruth María Restrepo Correa** con matrícula profesional **0520263678 ANT**
7. Que el proyecto arquitectónico está firmado por la arquitecta **Libia Luz Restrepo Lievano** con matrícula profesional **0570053351 ANT**
8. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por la ingeniera **Ruth María Restrepo Correa** con matrícula profesional **0520263678 ANT**.
9. Que el avalúo comercial para liquidación de obligaciones urbanísticas fue elaborado por la señora **Diana Carolina Granados Restrepo**, con Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL **1026131132**.
10. Que mediante el **radicado 20222008846 del 01 de septiembre del 2022**, la Secretaría de Planeación expidió acta de observaciones y correcciones la cual se notificó a la señora Gloria Elena Ortega López el 2 de septiembre del 2022.
11. Que con el radicado **20221008087 del 11 octubre de 2022** se subsanan las observaciones realizadas en el acta de observaciones y correcciones.
12. Que mediante los **radicados 20222011853 y 20222011854 del 6 de diciembre del 2022** se realizó citación a vecinos de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
13. Que mediante comunicación con **radicado 20222011041 del 15 de noviembre de 2022**, le fue notificada a la señora Gloria Elena Ortega López el día 16 de noviembre de 2022, **la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana y obligaciones urbanísticas**.
14. Que mediante **factura 202200354848** se acreditó el pago por concepto de impuesto de delineación urbana y de las obligaciones urbanísticas el día 29 de noviembre de 2022

# RESOLUCIÓN NÚMERO 1289 DE 2022

15. Que se verificó por parte de este despacho el cumplimiento de los requerimientos en materia técnica y normativa necesarios para motivar favorablemente el presente acto administrativo.

Que en mérito de lo anterior,

## RESUELVE

**ARTÍCULO 1:** Otorgar a la señora **Gloria Elena Ortega López** identificada con cédula de ciudadanía **21.438.995**, licencia de construcción en modalidad de modificación y adecuación del sótano y primer piso, ampliación del segundo piso y autorización para modificación del reglamento de propiedad horizontal, en los siguientes términos:

<b>PROPIETARIO:</b> Gloria Elena Ortega López	Cedula: <b>21.438.995</b>
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:</b> Matrícula Inmobiliaria: 001-792010 Código Catastral: 1010010150000600100001	Polígono: ZU23 Dirección: Calle 142 Sur No 50 45/47. Estrato: 3
<b>IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA:</b> \$1.266.692	Referencia No. 202200354848 del 29 de noviembre de 2022
<b>OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:</b> \$5.067.022	Referencia No. 202200354848 del 29 de noviembre de 2022

### CUADRO DE ÁREAS

PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>					
<b>Sótano</b>					
Sótano	57.55	2.09	59.64	Carrera 50 No 142 Sur 13 109	Comercial
<b>Primer Piso</b>					
Primer Piso	23.06	2.20	25.26	Calle 142 Sur No 50 45	Comercial
Primer Piso	82.33	0.00	100.58	Calle 142 Sur No 50 47 101	Vivienda
Segundo Piso	16.83	1.42			
<b>Segundo Piso</b>					
Segundo Piso	79.85	9.13	88.98	Calle 142 Sur No 50 43 201	Vivienda
<b>Tercer Piso</b>					
Tercer Piso	75.44	4.90	80.34	Calle 142 Sur No 50 43 301	Vivienda
<b>Cuarto Piso</b>					
Cuarto Piso	43.75	3.11	46.86	Calle 142 Sur No 50 43 401	Vivienda
Cuarto Piso	27.96	0.00	27.96	Calle 142 Sur No 50 43 402	Vivienda
<b>ÁREAS COMUNES</b>					
Área del Lote					112.70 m <sup>2</sup>
Frente					8.05 m
Fondo					Irregular
Terreno Natural Sótano					53.06 m <sup>2</sup>
Escalas y circulación piso 1 a 2 área construida					2.40 m <sup>2</sup>
Escalas y circulación piso 2 a 3 área construida					7.73 m <sup>2</sup>
Escalas y circulación piso 3 a 4 área construida					7.73 m <sup>2</sup>
Escalas y circulación piso 3 a 4 área libre					8.74 m <sup>2</sup>
Vacío primer piso área libre					1.87 m <sup>2</sup>
Vacío y buitrones segundo piso área libre					4.75 m <sup>2</sup>

1289

## RESOLUCIÓN NÚMERO DE 2022

Vacío y buitrones tercer piso área libre	8.55 m <sup>2</sup>
Vacío y buitrones cuarto piso área libre	8.55 m <sup>2</sup>

<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PRIVADA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>406.77</b>
------------------------------------------------------	---------------

**OBSERVACIONES:**

El predio posee las siguientes resoluciones anteriormente aprobadas:

- Resolución 0209 del 20 de octubre de 2000, Legalización de un semisótano y primer piso, construcción de un segundo y tercer piso.
- Resolución 173 del 5 de diciembre de 2011, Reconocimiento de cuarto piso.
- Resolución 166 del 19 de diciembre de 2017, Reconocimiento de reformas del cuarto piso

**ARTICULO 2: Vigencia.** (...) *“Las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia 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.”* (...)

**ARTICULO 3: 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:

**Cesiones Para Espacio Público**

AREA A COMPENSAR ESPACIO PÚBLICO	8.00 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 240.240
<b>VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>\$ 1.921.920</b>

**Cesiones Para Equipamiento**

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	1 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 240.240
<b>VALOR A COMPENSAR POR EQUIPAMIENTO</b>	<b>\$ 240.240</b>

**Cesiones Para Otros Usos**

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	12.09 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 240.240
<b>VALOR A COMPENSAR POR EQUIPAMIENTO</b>	<b>\$ 2.904.862</b>

Lo anterior de acuerdo al avalúo realizado por la señora Diana Carolina Granados Restrepo, con Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL 1026131132. quien determina el valor del m2 de \$240.240, definiendo así el valor total a compensar en dinero de **CINCO MILLONES SESENTA Y SIETE MIL VEINTIDÓS PESOS M/L (\$5.067.022).**

# RESOLUCIÓN NÚMERO 1289 DE 2022

**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 pagarán de la siguiente manera:

Pago en efectivo: se realiza el pago de las Obligaciones Urbanísticas en una sola cuota por valor de **CINCO MILLONES SESENTA Y SIETE MIL VEINTIDÓS PESOS M/L (\$5.067.022)**, pago realizado según factura No. 202200354848 del 29/11/2022.

**ARTICULO 4:** Hacen parte integral de esta Resolución todos los documentos y planos aprobados, así como la constancia de la debida cancelación de impuestos.

**ARTICULO 5:** 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 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.

**ARTICULO 7:** 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 8:** 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.

**ARTICULO 9:** 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 10: 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 1289 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.

## **ARTÍCULO 11. 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.

## **ARTÍCULO 12. 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.

## **ARTÍCULO 13. 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 <sup>1289</sup> DE 2022

**ARTÍCULO 14.** “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 15.** 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 16.** 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.

**ARTÍCULO 17.** 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 18.** Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 19.** 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 20.** 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 21:** 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 22.** Contra la presente providencia procede el recurso de reposición y apelación, 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.

RESOLUCIÓN NÚMERO 1289 DE 2022

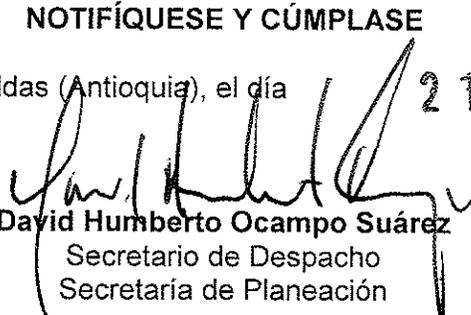
**ARTÍCULO 23.** Firmeza del acto administrativo: De conformidad con lo establecido en el Artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la presente resolución quedará en firme, según sea el caso:

- (...) "Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.
- Desde el día siguiente al vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos" (...)

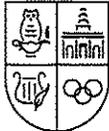
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día

21 DIC 2022

  
David Humberto Ocampo Suárez  
Secretario de Despacho  
Secretaría de Planeación

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 María Isabel Bedoya Moncada Contratista  María Nancy Quintero Rendón Contratista	 Nancy Marin Toro Contratista	 David Humberto Ocampo Suárez Secretario de Despacho

 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 5/01/2023 y siendo las horas (2:11 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, la señora Gloria Elena Ortega López identificada con la cédula de ciudadanía N°21.438.995, expedida en Amaga Antioquia, con el fin de notificarse de la **Resolución N°1289 de 21 de diciembre del 2022 "Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en modalidad de modificación y adecuación del sótano y primer piso, ampliación del segundo piso y se autoriza modificación de reglamento de propiedad horizontal"** se le hace entrega de la copia simple del acto administrativo.

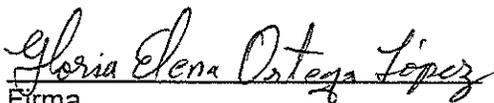
Se le hace saber que contra ese acto administrativo ( ) SI ( ) NO proceden recursos.

***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)

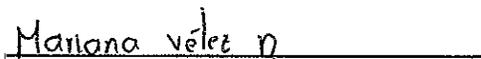


Firma.

Nombre:

Cédula N° 21.438.995.

El (a) notificador (a)



Firma

Nombre: Mariana Vélez Díaz

Cédula N°1.037.576.431.