



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 115 DE 2025

"Por medio del cual se modifica el Plan Parcial Los Cerezos La Bombonera, adoptado mediante Decreto 045 del 25 de febrero de 2014 modificado parcialmente mediante Decreto Nro. 229 de 2023"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CALDAS ANTIOQUIA:

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las contenidas en el Numeral, 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo 014 de 2010, y

CONSIDERANDO:

1. Que mediante el Decreto 45 de 2014 el alcalde del Municipio adoptó el plan parcial Los Cerezos-La Bombonera para el polígono ZU_24D, suelo urbano; tratamiento de Desarrollo, según lo previsto en el Acuerdo 14 de 2010 "Plan Básico de Ordenamiento Territorial".
2. Que el 21 de diciembre de 2023 se expidió el Decreto 229 de 2023, por medio del cual se modifica parcialmente el plan parcial Los Cerezos-La Bombonera.
3. Que mediante radicado 20241010483, del 20 de diciembre de 2024, el representante legal de la sociedad Arreservis SA, sociedad propietaria de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 001-771940, 001-798149, 001-771940 y 001-686881 y comunero del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-798148, radicó ante la Secretaría de Planeación propuesta de modificación y ajuste del plan parcial Los Cerezos-La Bombonera, anexando para dichos efectos documento de memoria justificativa, proyecto de Decreto y documentos legales sobre los predios que conforman el polígono objeto del plan parcial.
4. Que el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 establece que *"El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."*
5. Que a su vez el Decreto 1077 de 2015 "por medio del cual se expide el "Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio" reglamenta las disposiciones relativas a los planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 115 DE 2025

concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un plan parcial.

6. Que La propuesta que se presenta, no tiene por objeto anular o extinguir lo definido para el desarrollo urbanístico, o sustituir totalmente el contenido de los Decretos 45 de 2015 y 229 de 2023 o el Documento Técnico de soporte y sus anexos.
7. Que una vez revisado el proyecto de modificación y ajuste del plan parcial Los Cerezos-La Bombonera y verificar que la única autoridad a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación y ajuste es la autoridad municipal, en cumplimiento de lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del decreto 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas adelantó el trámite de "información pública, citación a propietarios y a vecinos", con el fin de dar a conocer la propuesta de modificación y expresen sus recomendaciones y observaciones si a ello hubiere lugar.
8. Que el pasado 27 de marzo se radicó nuevamente el proyecto de modificación del plan parcial, dando respuesta al acta de observaciones y correcciones que fue remitida el 31 de enero y que se identifica con el radicado 2025013115054413476.
9. Que posterior al trámite de "información pública, citación a propietarios y vecinos", la Secretaría de Planeación expide la Resolución 5907 del 5 de diciembre de 2023 por medio de la cual se expide concepto favorable de viabilidad a la modificación y ajuste del Plan Parcial Los Cerezos-La Bombonera.

Que, en mérito de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPTAR la modificación y ajuste del Plan Parcial LOS CEREZOS, LA BOMBONERA, para el polígono, ZU_24D, tratamiento urbanístico de Desarrollo, conforme con lo establecido en la memoria justificativa que se aprueba y que hace parte integral de este Acto Administrativo.

Con el presente Decreto se adoptan también los siguientes planos:

PLANO	DENOMINACION
PP 01	Delimitación del área de intervención
PP 02	División Predial
PP 03	Delimitación Unidades de Actuación Urbanística
PP 04	Área Neta
PP 05	Área Útil
PP 06	Áreas de cesión pública/cargas Urbanísticas



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 115 DE 2025

PP 07	Obligaciones urbanísticas
PP 08	Usos del suelo
PP 09	Espacio Público
PP 10	Modelo de ocupación
PP 11	Plano de etapas
PP 12	Redes de servicios
PP 13	Vías proyectadas

PARÁGRAFO. Constituyen documentos complementarios para la interpretación de las decisiones contenidas en el presente Decreto, el Documento de memoria justificativa y los planos de modificación del modelo de ocupación y la propuesta de etapas.

ARTÍCULO 2: MODIFÍQUESE el artículo 5 del Decreto 229 de 2023, que modificó el artículo 7 del decreto 45 de 2014, el cual quedará así:

ARTICULO 5. MODELO DE OCUPACION. El modelo de ocupación del plan parcial se determina a partir de estructurar los espacios públicos definidos desde la propuesta urbana, lo que conforma zonas de transición con los barrios colindantes. La configuración de la estructura espacial pública determina, a su vez, la estructuración de los espacios privados.

El proyecto urbanístico del plan parcial se encuentra contenido en el plan que de modelo de ocupación que se adopta con el presente Decreto, que establece y determina las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes para el desarrollo de las correspondientes Unidades de Actuación Urbanística, sus usos y aprovechamientos.

El plan parcial propone el uso residencial, en la modalidad de vivienda de interés social y prioritario; sin embargo, en la eventualidad de presentarse cambios en las dinámicas inmobiliarias, podrán los interesados en el desarrollo de las unidades de actuación urbanística, construir otra modalidad de vivienda, sin que ello conlleve la necesidad de ajuste o modificación del plan parcial.

ARTICULO 3. ADICIONAR el artículo 5 A al Decreto 229 de 2023:

ARTICULO 5 A: VARIABLES: El modelo de ocupación se construye a partir de las siguientes variables:

1. Un sector integrado estratégica y funcionalmente al sector urbano del Municipio y conectado con el sistema de movilidad metropolitano.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 115 DE 2025

2. Una propuesta de desarrollo que se sustenta en la identificación de prioridades de generación de espacios verdes y zonas para el esparcimiento y encuentro de los ocupantes del proyecto.

3. La definición de un sistema de ocupación se articula al interior del polígono a través de la disminución del índice de ocupación, que se compensa con una mayor altura de las edificaciones que conforman el sector, adoptando un sistema de construcción sostenible.

4. Un desarrollo resiliente, con apropiado conocimiento del territorio y de la dinámica del sector, tanto para los desarrollos propuestos como para la zona colindante.

ARTÍCULO 4: NORMA CONSTRUCTIVA: En aplicación de las atribuciones que concede el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, la norma constructiva básica que se adopta para el área de intervención en el polígono ZU_24D es la siguiente:

AREA NETA (M ²)	36.539,84
TIPOLOGIA DE VIVIENDA	Residencial 5 Con énfasis en VIS/VIP
AREA MINIMA DE VIVIENDA HABITABLE	49 M ²
CONFIGURACION DE ESPACIO MÍNIMOS DE LA VIVIENDA	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física.
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio y servicios
ALTURA MAXIMA PERMITIDA DESDE EL NIVEL DE ACCESO	20 pisos
DENSIDAD	300 Vvdas/ha.
I.O. EN VIVIENDA (46%)	16.808,33 M ²
I.O. MAXIMO EN COMERCIO (15% ANL)	5.480,98 M ²

PARAGRAFO. Para la VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el área mínima habitable se obtiene a partir de la aplicación del estándar de 1 metros cuadrados por habitación al número de cuartos de habitación, sin que pueda ser menor al área mínima habitable por tipo de vivienda, que corresponde a 49 metros cuadrados (m²).

ARTÍCULO 5. SUSTITUIR el artículo 17 del Decreto 0229 de 2023, que sustituyó el artículo 30 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTICULO 17. APROVECHAMIENTO: Al área de intervención le son aplicables las siguientes normas generales:



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 115 DE 2025

Normas generales para el área de intervención

Código	ZU24-D				
Nombre	La Bombonera				
Tratamiento Urbanístico	Desarrollo				
Aprovechamiento urbanístico	Densidad Máx.	I.C básico ABL	I.C adicional ABL	Altura Máxima de Pisos	I.O ANL
	300 Vvdas/ha.	2.4	3.4	20	31%
Obligaciones	Espacio Público M²/habitante	Equipamiento M²/habitante		% ANL Otros usos	
	4	1		15%	

La edificabilidad y densidad autorizada se discrimina por unidad de actuación urbanística:

UAU	A.B.	A.N.	I.C. 2.4 AB	I.O. 46% A.N.	ÁREA MÁXIMA PARA USO COMERCIAL (15% A.N)	UNIDADES DE VVDA (300 Vvda/ha.)
1	3.981,74	3.981,74	9.556,18	1.831,60	597,26	119
2	22.404,89	15.501,57	53.771,74	7.130,72	2.325,24	672
3	25.298,53	17.056,53	60.716,47	7.846,00	2.558,48	759
TOTAL	51.685,16	36.539,84	124.044,38	16.808,72	5.480,98	1.551

USO PREDOMINANTE: Se determina como uso predominante la vivienda en todas las tipologías con énfasis en el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario.

PARÁGRAFO: El Plan Parcial promueve el desarrollo de vivienda de interés social, superando los porcentajes mínimos establecidos en la norma local y definir todo el desarrollo residencial que se autorice, dentro del rango de vivienda de interés social, lo que permite entonces la exoneración de la carga local de calificar suelo para el desarrollo de vivienda VIS/VIP.

ARTÍCULO 6: DEROGATORIAS. Permanecen vigentes las disposiciones del Decreto 045 de 2014, con las modificaciones adoptadas en el Decreto 229 de 2023 que no se encuentran expresamente modificadas o sustituidas por las disposiciones contenidas en el presente Decreto.



Alcaldía de
Caldas

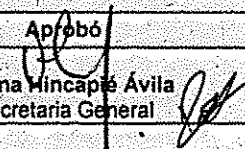
DECRETO NÚMERO 115 DE 2025

ARTÍCULO 7. PLAZO DE EJECUCION Y VIGENCIA. Se precisa el artículo 29 del Decreto 229 de 2023 que modifica el artículo 58 del Decreto 045 de 2014 en relación con el plazo de ejecución, el cual se establece hasta el año dos mil treinta y siete (2037)

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Caldas (Antioquia), a los once (11) días del mes de junio de dos mil veinticinco (2025).


JORGE MARIO RENDÓN VÉLEZ
Alcalde

 Proyectó: Nancy Marin Toro Contratista	 Revisó: Mauricio Soto Ocampo Secretario de Planeación	 Aprobó: Marina Hincapié Ávila Secretaria General
---	--	---