



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

## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

03 de febrero de 2023

***“Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en las modalidades de modificación, adecuación y ampliación del proyecto aprobado mediante la resolución Nro. 0180 del 29 de marzo de 2007 y 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 **Resolución Nro. 0180 del 29 de marzo de 2007**, le fue otorgada a la señora **Lucila Carvajal Sossa** identificada con cédula de ciudadanía **Nro. 39.168.502** *licencia para reformas en primero (1°) y segundo (2°) piso y construcción del tercer (3°) piso* en la propiedad ubicada en la Carrera 44 B Nro. 129 Sur -15 (101)
2. Que mediante el radicado Nro. **20211011165 del 25 de noviembre de 2021**, el señor **Duvaner Buitrago Montoya** identificado con cédula de ciudadanía Nro. **15.259.962**, solicitó ante la Secretaría de Planeación licencia de construcción en las modalidades de Modificación, adecuación y ampliación del proyecto aprobado mediante resolución Nro. **0180 del 29 de marzo de 2007** y visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal.
3. Que el predio de la solicitud está identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. **001-833518** y Código Catastral Nro. 1291001001027700017000100001.
4. Que mediante el radicado No. **20211011165 del 25 de noviembre de 2021**, se aportaron los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional
- Copia de la factura del impuesto predial cancelada
- Copia de la cédula del propietario
- Certificado de alineamiento
- Copia de la escritura pública 745 del 3 de mayo de 2007

## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

- Copia de la escritura pública 1.816 del 08 de noviembre de 2010
- Certificado de EPM
- Factura de los servicios públicos EPM
- Copia de la resolución 0180 del 26 de marzo de 2007
- Certificado de tradición y libertad
- Matrícula profesional de la arquitecta e ingeniero responsables
- Avalúo comercial
- Planos arquitectónicos
- Planos estructurales
- Diseño estructural
- CD

5. Que el predio objeto de la solicitud se localiza en el polígono ZU11\_CN2 de conformidad con el Acuerdo 014 de 2010 por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y le corresponde los siguientes aprovechamientos y obligaciones:

Polígono		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
ZU11_CN2	Consolidación nivel 2	150	1.9	2.7	5	80%	4	1	15% AN

6. Que el proyecto arquitectónico está firmado por la arquitecta Libia Luz Restrepo Liévano con matrícula profesional Nro. 0570053351ANT.

7. Que el diseño de los elementos estructurales está firmado por el ingeniero civil Gustavo de Jesús Acosta Diez con matrícula Nro. 2287ANT.

8. Que mediante radicado **20222004895 del 13 de mayo de 2022** se realizó citación a vecinos de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

9. Que el avalúo comercial para liquidación de obligaciones urbanísticas fue elaborado por el señor James David Múnera Jiménez, con Registro Abierto de Avaluadores RAA-AVAL 71.399.559.

10. Que efectuada la revisión de los documentos aportados, la Secretaría de Planeación expidió oficio con radicado **20212014509 del 16 de noviembre de 2021**, solicitando los documentos faltantes para radicado en legal y debida forma.

11. Que mediante radicado **20221002859 del 08 de abril de 2022**, la señora Libia Luz Restrepo Liévano presenta ante este Despacho la información faltante especificada en el oficio con radicado 20212014509 del 16 de noviembre de 2021, derivada del radicado original **20211011165 del 25 de noviembre de 2021**.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

12. Que mediante radicado **20222004898 del 13 de mayo de 2022**, la Secretaría de Planeación expide el Acta Única de Correcciones y Observaciones notificada al señor José Gustavo Domínguez Trejos, el día 13 de mayo de 2022.
13. Que mediante radicado **20221005775 del 25 de julio de 2022**, el señor **Duvaner Buitrago Montoya** solicita a través de la señora Libia Luz Restrepo Liévano ampliación del plazo para subsanar las observaciones del radicado 20222004898 del 13 de mayo de 2022
14. Que mediante radicado **20221006346 del 12 de agosto de 2022**, la señora Libia Luz Restrepo Liévano presenta ante este Despacho la información faltante especificada en el acta de observaciones **20222004898**, derivada del radicado original **20211011165 del 25 de noviembre de 2022**
15. Que mediante comunicación con radicado 20222010534 del 25 de octubre de 2022, le fue notificada al señor **Duvaner Buitrago Montoya**, con fecha del 01 de noviembre de 2022, la liquidación por concepto de impuesto de delimitación urbana y obligaciones urbanísticas.
16. Que mediante radicado 20221009712 del 06 de diciembre de 2022, el señor **Duvaner Buitrago Montoya** solicita a través de la señora Libia Luz Restrepo Liévano ajuste de cotas y cuadro de áreas de la solicitud de licencia con radicado Nro. **20211011165 del 25 de noviembre de 2021**, para el pago de impuesto de delimitación urbana y obligaciones urbanísticas.
17. Que mediante comunicación con radicado 20222012569 del 27 de diciembre de 2022, le fue notificada al señor **Duvaner Buitrago Montoya**, con fecha del 28 de diciembre de 2022, la nueva liquidación por concepto de impuesto de delimitación urbana y obligaciones urbanísticas.
18. Que mediante **factura 202300004587** cancelada mediante transacción electrónica el 13 de enero de 2023, y factura **202300033472** cancelada mediante transacción electrónica el 30 de enero de 2023 se acreditó el pago total por concepto de impuesto de delimitación urbana y obligaciones urbanísticas.
19. 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 al señor **Duvaner Buitrago Montoya** identificado con cédula de ciudadanía Nro. **15.259.962**, licencia de construcción en las modalidades de modificación,

## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

adecuación y ampliación del proyecto aprobado mediante la resolución Nro. 0180 del 29 de marzo de 2007 y visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal, en los siguientes términos:

<b>PROPIETARIO:</b> Duvaner Buitrago Montoya		Cédula de Ciudadanía No: 15.259.962			
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:</b> Matrícula Inmobiliaria: 001-833518 Código Catastral: 1291001001027700017000100001		Polígono: ZU11_CN2 Estrato: 2			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA: \$ 2.981.603		Referencia No. 202300004587 del 13 de enero de 2023 y 202300033472 del 30 de enero de 2023			
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: \$ 5.814.900					
CUADRO DE ÁREAS					
ÁREA		FRENTE		FONDO	
138.24 m <sup>2</sup>		7.20 m		19.20 m	
PISO	ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
1	25.62	4.44	30.06	Carrera 44 B Nro. 129 Sur -15 (101)	Local
	86.44	13.96	100.40	Carrera 44 B Nro. 129 Sur -15 (102)	Vivienda
2	109.57	6.09	115.66	Carrera 44 B Nro. 129 Sur -15 (201)	Vivienda
3	109.57	0.00	109.57	Carrera 44 B Nro. 129 Sur -15 (301)	Vivienda
4	54.62	0.00	54.62	Carrera 44 B Nro. 129 Sur -15 (401)	Vivienda
	52.83	0.00	52.83	Carrera 44 B Nro. 129 Sur -15 (402)	Ofisuite
<b>TOTAL</b>	<b>438.65 m2</b>	<b>24.49 m2</b>	<b>463.14 m2</b>		
ÁREAS COMUNES					
SISTEMA DE BOMBEO: 2.78 M2			ACCESO, INCLUYE ESCALERAS DE 1 A 4° PISO: 33.52 m2		
VACÍOS: 24.49 m2			TERRAZA: 104.25 M2		
<b>OBSERVACIONES:</b>					
La presente resolución aprueba una licencia de construcción en las modalidades de modificación, adecuación y ampliación del proyecto aprobado mediante la resolución Nro. 0180 del 29 de marzo de 2007 y visto bueno para modificación del reglamento de propiedad horizontal"					

**ARTICULO 2: Vigencia.** (...) "La presente licencia tendrá la vigencia estipulada por el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.4.1 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",

## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

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	\$ 280.000
<b>VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>\$ 2.240.000</b>

### **Cesiones Para Equipamiento**

AREA A COMPENSAR EQUIPAMIENTO	1 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 280.000
<b>VALOR A COMPENSAR POR EQUIPAMIENTO</b>	<b>\$ 280.000</b>

### **Cesiones Para Otros Usos**

AREA A COMPENSAR OTROS USOS	11.767 M2
VALOR METRO CUADRADO	\$ 280.000
<b>VALOR A COMPENSAR POR ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>\$ 3.294.900</b>

Lo anterior de acuerdo al avalúo realizado por el señor James David Múnera Jiménez, con Registro Abierto de Avaluador RAA-AVAL 71399559 quien determina el valor del m2 corresponde a \$194.100, definiendo así el valor total a compensar en dinero de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS PESOS ML (5.814.900)**.

**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 OCHOCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS PESOS ML (5.814.900)**. pago realizado según factura No. 202300004587 del 13/01/2023 y factura 202300033472 del 30/01/2023.

**Nota aclaratoria:** con el radicado interno número 2023-000171 del 31 de enero de 2023, se solicita a Tesorería Municipal el traslado de \$ 301.140 del concepto 167 (Obligaciones urbanísticas) al concepto 166 (impuesto de delineación) correspondiente al pago con factura # 202300004587.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

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

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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:

- 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.



## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

- 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, Gravav 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. Conforme al artículo 135 del numeral 24 del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana – Ley 1801 de

## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

2016, será un comportamiento contrario a la integridad urbanística y por lo tanto no debe realizarse, "Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales".

Parágrafo 1. En caso tal que la Ley 1801 de 2016 sea modificada, adicionada o sustituida, se deberán acoger las nuevas disposiciones relacionadas con los horarios para demoler, construir o reparar obras, o sean reglamentados mediante decreto municipal.

**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.



## RESOLUCIÓN NÚMERO 249 DE 2023

**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.

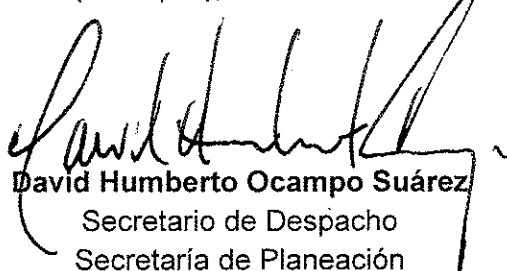
**ARTÍCULO 22.** Contra la presente providencia procede el recurso de reposición y apelación, en los términos del Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto, recurso que deberá presentarse ante el mismo funcionario que lo expide.

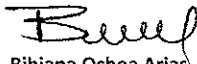


**ARTÍCULO 23.** Firmeza del acto administrativo: De conformidad con lo establecido en el Artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la presente resolución quedará en firme, según sea el caso:

- (...) *"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 03 de febrero de 2023

  
David Humberto Ocampo Suárez  
Secretario de Despacho  
Secretaría de Planeación

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 Bibiana Ochoa Arias Contratista	 Nancy Marín Toro Contratista	 David Humberto Ocampo Suárez Secretario de Despacho
María Nancy Quintero Rendón Contratista		



 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 08/02/2023 y siendo las horas (9:55 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, el señor **DUVANER BUITRAGO MONTOYA**, identificado con cédula de ciudadanía N°15.259.962, expedida en Caldas Antioquia, con el fin de notificarse de la **Resolución N°249 03/02/2023, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PROYECTO APROBADO MEDIANTE LA RESOLUCIÓN Nro. 0180 DEL 29 DE MARZO DE 2007 Y VISTO BUENO PARA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL"**

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)

DUVANER BUITRAGO M  
 Firma  
 Nombre: DUVANER BUITRAGO M  
 Cédula N° 15259962

El (a) notificador (a)

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