



## RESOLUCIÓN NÚMERO 709 DE 2022

22 JUL 2022

***“Por medio de la cual se otorga Licencia de construcción en modalidad de obra nueva para los locales 1, 2 y 3, las bodegas 1 y 2 del Centro Empresarial El Doral”***

### 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 20221003474 del 2 de mayo de 2022** la señora **Milena Patricia Martínez Ferrer** identificada con **cédula de ciudadanía 32'799.962** en calidad de Subgerente de la **Empresa Zumarfe S.A.S, con Nit 901069206-6** solicitó ante la Secretaría de Planeación Licencia de construcción en modalidad de obra nueva para los locales 1, 2 y 3, las bodegas 1 y 2 del Centro Empresarial El Doral.
2. Que por medio de la Resolución 18055 del 3 de octubre de 2019 se otorgó autorización para reforma de reglamento de propiedad horizontal, surgiendo las siguientes matrículas inmobiliarias 001-1427672 para el local 1, 001-1427673 para el local 2, 001-1427674 para el local 3, 001-1427675 para la bodega 1 y 001-1427676 para la bodega 2.
3. Que mediante el **radicado 20221003474 del 2 de mayo de 2022**, se aportaron los siguientes documentos:
  - Formulario Único Nacional diligenciado
  - Copia de la cédula de ciudadanía de Milena Patricia Martínez Ferrer
  - Poder
  - Certificado de tradición y libertad
  - Paz y salvo del impuesto predial
  - Alineamiento 20222005589
  - Resolución 18055 de 2019 Autorización para Reforma de Reglamento de Propiedad Horizontal.
  - Factibilidad para el servicio de energía No 21556191

# RESOLUCIÓN NÚMERO 709 DE 2022

- Certificado del comité de acueducto Vereda La Quebra.
  - Certificado de existencia y representación legal
  - Copia de las matrículas de los profesionales responsables.
  - Estudio geotécnico
  - Diseño estructural
  - Planos estructurales
  - Formatos estructurales
  - Planos arquitectónicos
  - CD con planos digitales
4. Que el Centro Empresarial El Doral posee Licencia de Urbanismo y Construcción de locales comerciales y bodegas en primera etapa y autorización para reglamento de propiedad horizontal con Resolución No 019 del 27 de agosto de 2012.
5. Que por medio de la Resolución No 098 del 2 de julio de 2015 se otorgó la modificación total del proyecto El Doral Parque Industrial S.A.S, en la cual se estipula en su Artículo 3º *“el otorgamiento de la licencia de construcción ni el recibo a satisfacción de las obras por parte del Municipio de Caldas, hace 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”*
6. Que según el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.2.6 *“Condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios. Cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos. En su defecto, quienes puedan ser titulares de las licencias deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994.”*
7. 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 Suburbano – Polígono ZS4 y le corresponden los siguientes aprovechamientos y obligaciones:

1. Aprovechamientos				Obligaciones Urbanísticas	
Código	Tratamiento Urbanístico	Densidad (Viv/Ha)	Altura Máxima (pisos)	Espacio Público (m2/Hab)	Equip/tos (m2/Viv)
ZS4_CN_S	Consolidación Suburbana	4.99	2	4	1

8. Que el constructor responsable es el ingeniero **Álvaro Benedetti Pérez** con matrícula profesional **13202-06239 12/02/1982**
9. Que el proyecto arquitectónico está firmado por el arquitecto **Luis Augusto Robles Motta** con matrícula profesional **A16912012-1075246204 21/09/2012**

# RESOLUCIÓN NÚMERO 709 DE 2022

10. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por el ingeniero **Álvaro Benedetti Pérez** con matrícula profesional **13202-06239 12/02/1982**
11. Que el estudio geotécnico está firmado por el ingeniero **Álvaro Benedetti Pérez** con matrícula profesional **13202-06239 12/02/1982**
12. Que el proyecto presentado cuenta con Documentos faltantes para radicado en legal y debida forma con radicado **20222005566 del 27 de mayo de 2022** notificada al señor Oscar Fernando Zuleta Gallego apoderado responsable de la solicitud.
13. Que mediante comunicación con radicado **20222006556 del 14 de junio de 2022**, le fue notificada al señor Oscar Fernando Zuleta Gallego el día 15 junio de 2022, la **liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana**.
14. Que mediante **factura 202200179234** se acreditó el pago por concepto de impuesto de delineación urbana el día 23 de junio de 2022
15. Que se verificó por parte de este despacho el cumplimiento de los requerimientos en materia técnica necesarios para motivar favorablemente el presente acto administrativo.

Que en mérito de lo anterior,

## RESUELVE

**ARTÍCULO 1°: Otorgar a la Empresa Zumarfe S.A.S con Nit 901069206-6, Licencia de construcción en modalidad de obra para los locales 1, 2 y 3, las bodegas 1 y 2 del Centro Empresarial El Doral , en los siguientes términos:**

PROPIETARIO: Zumarfe S.A.S			Nit No: 901069206-6		
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: Matrícula Inmobiliaria: 001-1427672, 001-1427673, 001-1427674, 001-1427675 y 001-1427676			Polígono: ZS4 Dirección: Centro Empresarial El Doral		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANO: \$25'930.515			Referencia No. 202200179234 del 23 de junio 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
ÁREAS PRIVADAS					
Local 1					
Primer Piso	9.00	40.00 zona verde	49.00		Local
Local 1	9.00	Área Total Construida Privada			
Local 2					
Primer Piso	9.00	40.00 zona verde	49.00		Local
Local 2	9.00	Área Total Construida Privada			
Local 3					
Primer Piso	9.00	40.00 zona verde	49.00		Local
Local 3	9.00	Área Total Construida Privada			

# RESOLUCIÓN NÚMERO 709 DE 2022

Bodega 1				
Sótano Piso (Nivel -4.00)	169.58	0.00	169.59	Bodega
Primer Piso (Nivel 0.00)	315.42	153.00 zona verde	468.42	
<b>Bodega 1</b>	<b>485</b>	<b>Área Total Construida Privada</b>		
Bodega 2				
Primer Piso	256.00	61.00 Zona dura	317.00	Bodega
<b>Bodega 2</b>	<b>256.00</b>	<b>Área Total Construida Privada</b>		

**OBSERVACIONES:** La presente resolución aprueba la Licencia de construcción en modalidad de obra nueva de tres locales y dos bodegas en el Centro Empresarial El Doral

**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 urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) 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:** Es obligación del titular de la Licencia acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994

**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

# RESOLUCIÓN NÚMERO 709 DE 2022

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:

- 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.



# RESOLUCIÓN NÚMERO 709 DE 2022

## **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.

**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.** Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

**ARTICULO 16.** Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

**ARTICULO 17.** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**ARTICULO 18.** Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 709 DE 2022

**ARTICULO 19.** Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTICULO 20.** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

**ARTICULO 21.** Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

**ARTICULO 22.** Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

**ARTICULO 23.** Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 24.** Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

**ARTICULO 25.** Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

**ARTICULO 26.** Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

## RESOLUCIÓN NÚMERO 09 DE 2022

**ARTICULO 27.** Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

**ARTICULO 28.** Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

**ARTICULO 29.** Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

**ARTICULO 30.** Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

**ARTICULO 31.** Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

**ARTICULO 32.** 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 33.** 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.

**ARTÍCULO 34:** 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 35.** 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 36.** 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:





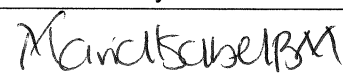
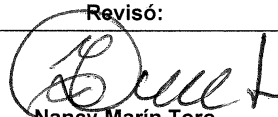

# RESOLUCIÓN NÚMERO 709 DE 2022

- (...) "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" (...)

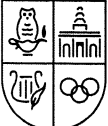
## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día 22 JUL 2022

  
**DAVID HUMBERTO OCAMPO SUÁREZ**  
 Secretario de Planeación

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

709  
22 JUL 2022

 <p>Alcaldía de <b>Caldas</b> Antioquia</p>	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 28/07/2022 y siendo las horas (10:10 horas), se presentó en la Secretaría de Planeación, el señor **OSCAR FERNANDO ZULETA GALLEGO**, identificado con la cédula de ciudadanía **N°98.533.637**, expedida en Itagüí Antioquia, con el fin de notificarse de la **Resolución N°709 de julio 22 de 2022, "Por medio de la cual se otorga licencia de construcción en modalidad de obra nueva para los locales 1,2 y 3, las bodegas 1 y 2 del Centro Empresarial El Doral"** 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: Oscar Fernando Zuleta Gallego  
Cédula N° 98533637

El (a) notificador (a)

Firma

Nombre: Esteban Restrepo Correa  
Cédula N° 1.026.135.263