



## RESOLUCIÓN 4666 DE 2023

22 septiembre de 2023

***“Por medio de la cual se otorga licencia construcción en modalidad de obra nueva para la construcción de la Bodega 13 del Doral Parque Industrial”***

### 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 20231002013 del 10 de marzo de 2023** la señora **Milena Patricia Martínez Ferrer** identificada con cédula de ciudadanía **32.799.962** actuando como representante legal de **ZUMARFE S.A.S** con Nit **901069206-6** titular del predio objeto de licenciamiento, solicitó ante la Secretaría de Planeación *“licencia de construcción en modalidad de obra nueva”*
2. Que el predio de la solicitud se identifica con matrícula inmobiliaria **001-1427687**, código catastral **010000090021500100016** y se ubica en **El Doral Parque Industrial**
3. Que mediante el radicado **20231002013 del 10 de marzo de 2023**, se aportaron los siguientes documentos:
  - Formulario Único Nacional
  - Copia de la cédula de ciudadanía de Milena Patricia Martínez Ferrer
  - Certificado de Tradición y Libertad
  - Certificado de existencia y representación
  - Copia del impuesto predial
  - Foto de la valla
  - Copia de las matrículas profesionales
  - Estudio geotécnico de suelos
  - Memorias de cálculo estructural
  - Planos arquitectónicos
  - Planos estructurales
  - Planos anteriormente aprobados
4. Que Parque Industrial El Doral cuenta con 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

## RESOLUCIÓN 4666 DE 2023

en su Artículo 3º que *“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 el Parque Industrial El Doral cuenta licencia anterior con Resolución No 4948 del 28 de marzo de 2017, *“Por medio de la cual se expide modificación al visto bueno de propiedad horizontal del Proyecto El Doral Parque Industrial S.A.S en el municipio de Caldas”*
7. Que por medio de la Resolución 18055 del 3 de octubre de 2019 se otorgó autorización para reforma de reglamento de propiedad horizontal.
8. 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.”*
9. 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.
10. Que el constructor responsable es el ingeniero **Diego León Cortes Córdoba con matrícula 05202-69769 ANT**
11. Que el proyecto arquitectónico está firmado por el arquitecto **Luis Augusto Robles Motta con matrícula A16912012-1075246204**
12. Que el diseño de elementos estructurales y no estructurales está firmado por el ingeniero civil **Álvaro Luis Benedetti Pérez con matrícula 13202-06239 BLV.**
13. Que el estudio geotécnico de suelos está firmado por el ingeniero **Álvaro Luis Benedetti Pérez con matrícula 13202-06239 BLV.**
14. Que el revisor independiente es el ingeniero **Diego León Cortes Córdoba con matrícula 05202-69769 ANT**
15. Que mediante los radicados **20232002305, 20232002306 y 20232002307 del 28 de marzo del 2023**, la Secretaría de Planeación expidió citación a vecinos de conformidad con el Decreto-1077 de 2015.

## RESOLUCIÓN 4666 DE 2023

16. Que mediante el **radicado 20232002302 del 28 de marzo del 2023**, la Secretaría de Planeación expidió acta de observaciones y correcciones la cual se notificó al señor Oscar Zuleta Gallego el 11 de abril del 2023.
17. Que el día **13 de septiembre de 2023 con el radicado 20231007873** se subsanan la totalidad de las observaciones realizadas en el acta de observaciones y correcciones.
18. Que mediante comunicación con **radicado 20232007786 del 19 de septiembre de 2023**, le fue notificada al señor Oscar Zuleta Gallego el día 19 de septiembre de 2023, **la liquidación por concepto de impuesto de delineación urbana.**
19. Que mediante la **factura 202300334099** se acreditó el pago por concepto de impuesto de delineación urbana.
20. 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 Construcción en modalidad de obra nueva para la construcción de la Bodega 13 del Doral Parque Industrial, en el predio identificado con matrícula inmobiliaria **001-1427687** y código catastral **010000090021500100016**, en los siguientes términos:

<b>PROPIETARIO:</b> ZUMARFE S.A.S		Nit No: 901069206-6			
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:</b> Matrícula Inmobiliaria: 001-1427687 Código Catastral: 010000090021500100016		Dirección: El Doral Parque Industrial Bodega 13			
<b>IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANO:</b> \$69.236.414		Referencia No. 202300334099.			
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>					
PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	NOMENCLATURA	DESTINACIÓN
Nivel +12.00	1.363	0,00	1.363	Sin nomenclatura	Otros Usos
Nivel +12.00 sobre bodegas 1 y 2	741	0,00	741		
Nivel +12.00 voladizo	62,64	0,00	62,64		
Nivel +8.00	40	0,00	40		
Zona de parqueo	0,00	692	962		
Zona verde	0,00	798	798		
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.206,64</b>			
<b>ÁREA LOTE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>3.634</b>			

## RESOLUCIÓN 4666 DE 2023

### OBSERVACIONES:

Con esta resolución se aprueba la construcción de una bodega.

**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: De Las Obligaciones Urbanísticas:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del Acuerdo 014 de 2010, para usos diferentes al residencial en suelo suburbano ZS04, no se generan obligaciones urbanísticas.

**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.

## RESOLUCIÓN 4666 DE 2023

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.

### **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.

Conforme al artículo 135 del numeral 24 del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana – Ley 1801 de 2016, será un comportamiento contrario a la integridad

## RESOLUCIÓN 4666 DE 2023

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.**

**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

# RESOLUCIÓN 4666 DE 2023

propietarios de los inmuebles colindantes, con sus respectivas cédulas de ciudadanía, dirección de domicilio y teléfonos de contacto.

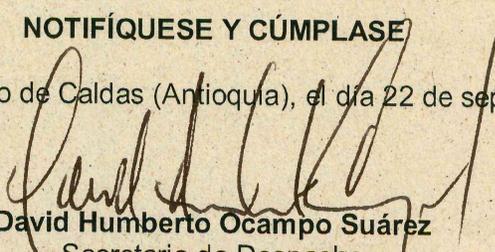
**ARTÍCULO 22.** Contra la presente providencia procede el recurso de reposición y apelación, en los términos del Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto, recurso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

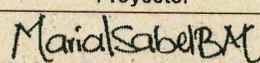
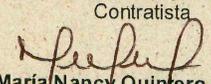
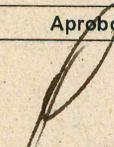
**ARTÍCULO 23.** Firmeza del acto administrativo: De conformidad con lo establecido en el Artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la presente resolución quedará en firme, según sea el caso:

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

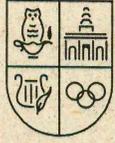
### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Caldas (Antioquia), el día 22 de septiembre 2023.

  
**David Humberto Ocampo Suárez**  
 Secretario de Despacho  
 Secretaría de Planeación

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





Alcaldía de  
**Caldas**  
Antioquia

NOTIFICACION PERSONAL

Código: F-GJ-11

Versión: 01

Proceso: A-GJ-11

Fecha actualización: 19/01/2021

**NOTIFICACIÓN PERSONAL DE ACTO ADMINISTRATIVO**

Hoy 27/09/2023 y siendo las (11:40 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 Itagui Antioquia, con el fin de notificarse de la **RESOLUCIÓN N°4666 22/09/2023, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA BODEGA 13 DEL DORAL PARQUE INDUSTRIAL"**

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°

*Oscar Fernando Zuleta Gallego*  
98533637

El (a) notificador (a)

Firma

Nombre: Esteban Restrepo Correa

Cédula N°1.026.135.263

