

RESOLUCIÓN No. 25-133 de 06 de noviembre de 2025

Por lo cual se expide MODIFICACIÓN de LICENCIA VIGENTE DE URBANIZACIÓN en modalidad DESARROLLO - - -

1997, Los Decretos Nacionales, 2218 de 2015, 1077 de 2015, 1203 de 2017, 1783 de 2021, Resoluciones 1025 Y 1026 de 2021, el PBOT del Municipio de Yumbo - Acuerdo 0028 de 2001, Acuerdo Municipal 016 de 2013, Acuerdo Municipal 021 de 2013, Acuerdo Municipal 028 de 2014, Decreto Municipal 030 del 7 de febrero de 2014.

CONSIDERANDO QUE:

JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A identificado con NIT. 800094968-9 en calidad de Fideicomitente realizó una solicitud de,

Aprobación de MODIFICACIÓN de LICENCIA VIGENTE DE URBANIZACIÓN en modalidad DESARROLLO

Que para la presente solicitud se realizó radicación ante el Sistema Integrado de Servicios de Gestión de la SNR-Superintendencia de Notariado y Registro No. 76892-1-25-0124 el día 27 de junio de 2025 con ventanilla única No. CU1Y- 0483. Que se aportó certificado de Fideicomitente emitido por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A identificada con NIT 830.055.897-7, por medio del cual se establece a JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A con NIT 800094968-9 como Fideicomitente del Fideicomiso Guabinas - Fidubogotá.

Que se aportó Poder amplio y suficiente emitido por la Notaría 3 del Círculo de Cali, por parte de la señora CATHERINE GUERRERO MARTINEZ identificada con CC 38.600.356 en calidad de Representante Legal Primero de JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A para JUAN FELIPE FERNANDEZ MARMOLEJO identificada con C.C 14.796.108 para adelantar todos los trámites para la presente modificación.

Que se para la presente trámite de modificación de licencia de urbanización, se designa al arquitecto JUAN FELIPE FERNANDEZ MARMOLEJO como arquitecto diseñador.

Que se aportó Concepto técnico emitido por el ING HIDRÁULICO GUSTAVO BARRIENTOS identificado con matrícula profesional 25202-25141 que señala: "(...) una vez definidos los niveles del proyecto, se realizaron estudios de suelo y el diseño correspondiente a los taludes de la parte superior del proyecto, encontrándose que los puntos bajos existentes en el terreno original y los cuales requerían la constitución de servidumbres de paso a través del proyecto Providencia, no se requerirán y en su defecto con el manejo de las terrazadas de los taludes se podía implementar un drenaje de ladera superior que fuera manejado por lo que inicialmente se denominó rápida #1 y cunetas #4 y 5. En la figura se aprecia el ajuste final realizado al drenaje pluvial del área superior del proyecto Providencia, donde se aprecia que las rápidas escalondas se mantienen y se modifican las cunetas 4 y 5 del diseño original que se convierten en cunetas 1 y 2 eliminando la necesidad de tener las dos servidumbres que atravesaban el proyecto PROVIDENCIA"

Que se aportó Resolución No. 25-003 de 03 de enero de 2025 "Por lo cual se expide LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD OBRA NUEVA" para la etapa 8A - PROVIDENCIA, la cual hace parte del Plan Urbanístico General por Etapas (PUGE) Ciudad Guabinas, expedida por la suscrita Curadora Urbana 1 de Yumbo.

Que el estudio del presente trámite se realiza bajo la normatividad con la que se estudia y se aprueba la Resolución No. 25-003 de 2025 por la cual, se aprueba licencia de urbanización inicial, esto quiere decir, de acuerdo con el Decreto 030 de 2014 y Acuerdo 0028 de 2001, los cuales establecen que: En cuanto a usos, alturas, aislamientos, volumetría, parqueaderos y demás aspectos urbanísticos se establece conforme con el Decreto 030 de 2014 y el Acuerdo 0028 de 2001. los predios objeto del presente trámite se encuentran en Área de actividad Residencial, uso específico Vivienda para VIS y VIP. Altura máxima permitida 12 pisos, índice de ocupación máx 0,40 y de construcción máx 3. En cuanto a las obligaciones urbanísticas que determina el Decreto 030 de 2014 se solventan en el presente proyecto de la siguiente manera: las vías se generan y ceden en la etapa 7 del Proyecto Ciudad Guabinas y corresponde a la aprobación realizada mediante radicación No. 20161000300631 del 02/09/2016 del Departamento Administrativo de Planeación e Informática en el cual se adoptó la Clasificación y Caracterización Vial para todo el Proyecto Urbanístico Ciudad Guabinas el cual se conecta con el sistema vial del todo el Municipio. En cuanto a la cesión del 8% de equipamiento correspondiente a 2.879,632mts2 de la etapa licenciada mediante el presente acto, se deberá localizar en alguna de las etapas posteriores del Proyecto Urbanístico General de Guabinas, el cual deberá ser ajustado conforme con las etapas licenciadas y considerando el conjunto de obligaciones pendientes en las etapas previas, para garantizar su cumplimiento en las posteriores etapas. En cuanto a la obligación del 7% para áreas verdes y como mínimo un 10% para provisión de espacio público efectivo, mediante la presente Resolución se cede el 20% de espacio público efectivo, que se visualiza en el plano urbanístico UR01 del presente acto. Así mismo, el 20% del área útil correspondiente a 5.547,525 mts2 para desarrollo de VIP, se genera en la etapa 2 del Proyecto Ciudad Guabinas.

Que la presente modificación consiste en ajustar las áreas de los lotes generales correspondientes a: PROVIDENCIA A, PROVIDENCIA B, LOTE 33 A, LOTE 32 C y lote 32 G; este último se agrega al presente acto resolutorio; eliminar una zona de servidumbre, las cuales además repercuten y modifican las áreas resultantes del urbanismo de la etapa 8A.

Que es obligación del urbanizador y constructor realizar la correspondiente modificación respecto a las LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN otorgada también en la Resolución inicial 25-003 de 2025, conforme con los actuales ajustes.

Que en cumplimiento del artículo 8 de la Resolución 1025 de 2021, se adjuntó lo siguiente: 1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, 2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado, por el solicitante, 3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, 4. Poder amplio y suficiente y el nuevo plano del proyecto urbanístico.

Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 19 del Decreto Nacional 1783 de 2021, se realizó acta de observaciones informando al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud, respecto a la cual, el solicitante da cumplimiento total a las observaciones dentro del plazo descrito en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

En consecuencia lo anterior, la suscrita Curadora Urbana Uno de Yumbo, expide y comunica liquidación de expensas.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.61.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y modificado por el artículo 7 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el proyecto objeto de la presente resolución, se revisó desde el punto de vista jurídico, urbanístico y arquitectónico, respecto a las normas urbanísticas y de edificaciones aplicables.

Que, una vez revisada y analizada la información, cumple con los requisitos y disposiciones establecidas en la ley.

En mérito de lo expuesto, la Curaduría Urbana No. 1 de Yumbo

RESUELVE:

Aprobar MODIFICACIÓN de LICENCIA VIGENTE DE URBANIZACIÓN en modalidad DESARROLLO

Número de predio	Dirección	Matrícula Inmobiliaria	Barrio
768920002000000402 83000000000	LOTE 32 ÉPOCA LADERA	370-986307 370-1130897 370-1130893 370-1130905 370-1130899 370-1092899 370-1092896	CIUDAD GUABINAS

Titulares	JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A identificado con NIT. 800094968-9
-----------	---

PROFESIONALES RESPONSABLES
DIRECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EVER ORLANDO MORALES RUIZ, CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 10541972, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 19202-32498. ARQUITECTO PROYECTISTA: JUAN FELIPE FERNANDEZ MARMOLEJO, CÉDULA DE CIUDADANÍA 14.796.108, N° MATRÍCULA PROFESIONAL A36902013-14796108. INGENIERO TOPOGRAFO HECTOR FABIAN MOSQUERA, CÉDULA DE CIUDADANÍA No.16452952, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 01-12911, OTRO PROFESIONAL ESPECIALISTA: INGENIERO CIVIL: GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS PEÑA, CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 16449421, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 25202-25141.

ÁREA DE ACTIVIDAD	USO ESPECÍFICO	ÁREAS EN METROS CUADRADOS - URBANISMO:	ÁREA DEL LOTE GENERAL
RESIDENCIAL	VIVIENDA VIS -VIP	ÁREAS LICENCIA ANTERIOR (25-003 de 2025): ÁREA BRUTA: 38.312.303 Mts2 AFECTACIONES: 2.316.901 Mts2 Alta tensión 5B1: 1.891.399 Mts2 Alta tensión 5B2: 0 Mts2 Alta tensión 5B3: 0 Mts2 Servidumbre PR-A 281.655 Mts2 Servidumbre PR-B 143.847 Mts2 ÁREA NETA: 35.955.402 Mts2 CESIONES - ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO - Zona verde 14 B-1: 7.285.511 Mts2 Cesiones adicionales parqueaderos: Visitantes Fase 1: 709.831 Mts2 Visitantes Fase 2: 262.434 Mts2 ÁREA ÚTIL: 28.709.891 Mts2 ETAPA 1: Providencia Fase 1: 8.853.267 Mts2 Providencia Fase 1A: 205.166 Mts2 ETAPA 2: Providencia Fase 2: 5.107.615 Mts2 Providencia Fase 2A: 666.680 Mts2 ETAPA 3: Providencia Fase 3: 12.904.902 Mts2 LOTES RESULTANTES (5) ACTUAL MODIFICACIÓN: ÁREA BRUTA: 37.058.331 Mts2 AFECTACIONES: 2.051.17 Mts2 Alta tensión 5B1: 716.109 Mts2 Alta tensión 5B2: 102.088 Mts2 Alta tensión 5B3: 1175.291 Mts2 Servidumbre PR-B: 57.683 Mts2 ÁREA NETA: 35.007.161 Mts2 CESIONES -ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Zona verde 14B-1: 7.285.128 Mts2 Cesiones adicionales parqueaderos: 972.223 Mts2 Parq Visitantes fase 1: 709.8 Mts2 Parq visitantes fase 2 :262.423 Mts2 ÁREA ÚTIL: 26.749.81 Mts2 ETAPA 1: 8.645.539 Mts2 Providencia fase 1: 8.440.373 Mts2 providencia fase 1A: 205.166 Mts2 ETAPA 2: 5.331.625 Mts2 Providencia fase 2 : 4.580.165 Mts2 providencia fase 2A: 741.122 Mts2 Providencia fase 2A-1: 10.338 Mts2 ETAPA 3 12.772.645 Mts2 Providencia fase 3: 11.881.192 Mts2 Providencia fase 3 A: 891.453 Mts2 LOTES RESULTANTES (7)	77.406,45 Mts2

CUADRO DE LOTES INTERVENIDOS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN EN METROS CUADRADOS

MATRÍCULA INM.	NOMBRE LOTE INICIAL	ÁREA INICIAL	NOMBRE LOTE MODIF.	ÁREA MODIF.PROVIDENCIA	LOTES POR FUERA DE PROVIDENCIA
370-1130893	PROVIDENCIA A	26.778,95	PROVIDENCIA ETAPA 8A-1 PROVIDENCIA A REMANENTE	24.945,749	1.833.202
370-1130897	LOTE 32 G ÉPOCA LADERA	39.094,15	PROVIDENCIA FASE 3A LOTE 32 G ÉPOCA LADERA REMANENTE	891,453	38.090.273
370-986307	LOTE 33	1.159,73	33 PREDIO CARVAJAL PROVIDENCIA FASE 2A-1	1.159,726 10.338	
370-1092878	ZONA VERDE 12-ET5	834,50	ALTA TENSION 5B2	102.088	
370-1130905	ZONA VERDE 12 A1 ET5	404,15	ZONA VERDE 12 A1 ET5	834.500 404.149	
370-1130899	PROVIDENCIA B	381,04	PROVIDENCIA B PROVIDENCIA 8A -3	322.605	58.433
370-1092896	LOTE 33 A	6.993,23	PROVIDENCIA 8A -4 33 A CARVAJAL PROPIEDADES	68.734 6.924.498	68.734
370-1092899	LOTE 32 C	1.760,71	PROVIDENCIA 8A -5 LOTE 32C ÉPOCA REMANENTE	297.482 1.463.225	297.482
ÁREA TOTAL A INTERVENIR		77.406,45	ÁREA BRUTA PROVIDENCIA	37058,331	

COMPLEMENTACIONES :

Para el trámite aportó:

- (1) Plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico, (1) plano de predios resultantes de la división propuesta, (1) plano adicional.
Vigencia de la licencia: Se determina con la licencia inicial Resolución 25-003 del 03 de enero de 2025 con ejecutoria del 03 de enero de 2025, con vigencia por 48 meses, prorrogables por 12 meses adicionales.

20/11/2025

Contra el presente acto proceden los Recursos de reposición ante la Curaduría Urbana 1 de Yumbo y el de apelación ante el Departamento Planeación e Informática de Yumbo, para que lo aclare, modifique o revoque, conforme a lo establecido en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. La expedición de este acto administrativo no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. La responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados corresponde exclusivamente a los profesionales y al titular solicitantes. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral del presente acto administrativo. La Curaduría Urbana 1 de Yumbo no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta Resolución y por las que de ellas se deriven.

OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR SEGUN EL DECRETO 1077 DE 2015

Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Modificado por el art 11, Decreto Nacional 1203 de 2017. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas y el 2.2.6.1.4.7 Entrega Material de las áreas de cesión del Decreto Nacional 1077 de 2015.
2. 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.
3. 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.
4. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
5. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 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.
6. 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 presente decreto.
7. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.
8. 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.
9. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará 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.
10. Modificado por el art. 23, Decreto Nacional 1783 de 2021. 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.
11. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º 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.
12. Modificado por el art. 23, Decreto Nacional 1783 de 2021. 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
13. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.
14. 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.
15. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
16. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
17. 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.
18. Adicionado por el art. 23, Decreto Nacional 1783 de 2021. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
19. Adicionado por el Decreto Nacional 1783 de 2021. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las Áreas de cesión.
20. Modificar la Resolución No. 25-003 de 2025 respecto de la licencia de construcción, de acuerdo con la actual modificación del urbanismo de la etapa 8A.



Curaduría Urbana 1
UNOTIFICADO QUE SE CUMPLASE
Nit. 36.744.371-4

SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO
Curadora
CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

Elaboró y proyectó: Crystal Bootsma Rivera
Revisó y aprobó: Abog María Alejandra Benítez Marín

Yumbo, 06 de noviembre de 2025

Señores

JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A

Lote 32 Época Ladera

De la ciudad.

Asunto: Constancia Ejecutoria.

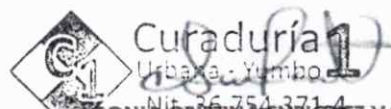
Cordial saludo.

En atención a su requerimiento recibido donde solicita constancia de ejecutoria de la resolución No. 25-133 del 06 de noviembre de 2025; la duración del presente acto Resolutivo corresponde a la licencia inicial: Resolución No. 25-003 del 03 de enero de 2025, con ejecutoria de 03 de enero de 2025, con una vigencia inicial de 48 meses ; se comunica que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 2437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que señala: "ARTÍCULO 87. FIRMEZA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Los actos administrativos quedarán en firme:

1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso, desde el día siguiente al de su notificación, comunicación o publicación según el caso.
2. Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.
3. Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos.
4. Desde el día siguiente al de la notificación de la aceptación del desistimiento de los recursos.
5. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo."

El acto administrativo del asunto, a la fecha se encuentra en firme y debidamente ejecutoriado.

Cordialmente,



**Curaduría 1**
Urbana - Yumbo
Nit. 26.751.371-4
SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO
Curadora

CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

Realizó: Abog María Alejandra Benitez