

RESOLUCIÓN No. 25-081 de 11 de julio de 2025

Por lo cual se expide LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de OBRA NUEVA - - -

La Curadora Urbana No. 1 del Municipio de Yumbo – Valle del Cauca, en uso de las facultades consagradas en la Ley 388 de 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,

CONSIDERANDO QUE:

INVERSIONES AQU S.A.S identificado con NIT 805024179-3,

en calidad de propietarios realizaron una solicitud de

Aprobación de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de OBRA NUEVA - - -

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. 76892-1-25-105 el día 03 de junio de 2025. (ventanilla única No. CUIY-2025-0409).

Que se aportó fotos de la valla instalada en el predio en la cual contaba con la información de la solicitud de iniciación de trámite, dando cumplimiento al parágrafo 1 del artículo 16 del Decreto nacional 1783 del año 2021.

Que se aportó el Concepto Técnico Ambiental No. 494 de 2024 otorgado por la CVC, el cual establece que el predio no se encuentra afectado por drenajes naturales.

Que se aportó oficio de fecha 13 de enero de 2025 con radicado No. 32312025 mediante el cual se realizó la solicitud de permiso de vertimientos ante la CVC para el predio objeto de la solicitud y se hacen unas recomendaciones en etapa de construcción para el manejo de taludes.

Que conforme con certificado emitido por la Administración de la Parcelación, el predio cuenta con servicio de Energía y Acueducto con la empresa EMCALI y Gas domiciliario con la empresa Gases de Occidente.

Que se aportó el Estudio de Detalle de Amenaza por Movimiento en Masa con Fines de Desafectación realizado por la Ing. Geóloga KAREN J. MONTOYA VIDAL MP 76223-381441 VLL que consagra: "(...) Debido a los resultados presentados anteriormente, donde se concluye que la amenaza por movimientos en masa es baja para todos los escenarios analizados, tanto en el análisis estático como pseudo estático, la amenaza por movimientos en masa del área de estudio no coincide con lo expuesto en el certificado de riesgo emitido por el departamento administrativo de planeación e informática de Yumbo. (...)”

Que el predio objeto del presente acto, hace parte de la Parcelación Laguna Seca, la cual cuenta con Resolución No. 104-21-01-3-004 -2012 del 07-05-2012 con la cual se modificaron las resoluciones 104-21-01-4-042-2010, 104-21-3-002-2012 y la Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal No. 104-18-05-065-18 modificada por la resolución No. 104-016-16, emitidas por el Municipio de Yumbo. el predio se localiza en una Parcelación tipo 2 con aislamientos mínimos sobre cualquiera de linderos del predio o lote con respecto al paramento de las construcciones será = 7.5 metros, los cuales no pueden ser construidos. Alturas: la edificación no deberá exceder de dos pisos de altura con altillo y debe tener en cuenta al máximo la pendiente natural del terreno. El altillo equivale hasta el 50% del área construida de la menor área ya sea del primer o segundo piso de la vivienda campestre. Índices: máximo de ocupación = 70% de la superficie del lote. Índice máximo de construcción = 50% del área máxima de ocupación y demás normas reglamentarias al respecto ver Art 694 a 704 PBOT de Yumbo.

Que realizada la comunicación de la solicitud a los vecinos por correo certificado con la información del proyecto, a la fecha de expedición del presente acto administrativo no se presentó ninguna persona interesada en formular observaciones u objeciones dentro del trámite.

Que, en cumplimiento del Artículo 2.2.6.1.2.2.3 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, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.

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

RESUELVE:

Aprobar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de OBRA NUEVA - - -

Numero de predio	Dirección	Matrícula Inmobiliaria	PARCELACIÓN
768920002000000040801 800004093	CALLE 10 # 22 A-700 LOTE 23 ETAPA 1	370-847735	PARCELACIÓN LAGUNA SECA
Titulares	INVERSIONES AQU S.A.S identificado con NIT 805024179-3,		
PROFESIONALES RESPONSABLES			
CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JONATHAN SALAZAR CORTES, CÉDULA DE CIUDADANIA No. 1136059939 N° MATRÍCULA PROFESIONAL A45722012-1136059939, ARQUITECTO DISEÑADOR: JONATHAN SALAZAR CORTES, CÉDULA DE CIUDADANIA No. 1136059939 N° MATRÍCULA PROFESIONAL A45722012-1136059939, INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y NO ESTRUCTURAL: FREDDY ANDRES MANTILLA LOPEZ, CÉDULA DE CIUDADANIA No. 1144081084, N° MATRÍCULA PROFESIONAL: 76202-391774, INGENIERO GEOTECNISTA: HUGO ALBERTO BOHORQUEZ MALDONADO, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 1.144.138.116, N° MATRÍCULA PROFESIONAL: 76202-267602, OTROS PROFESIONALES ESPECIALISTAS: INGENIERA GEÓLOGA: KAREN JOHANA MONTOYA VIDAL CÉDULA DE CIUDADANIA No. 1127602927 N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76223-381441 VLL.			

ÁREA DE ACTIVIDAD	USO ESPECÍFICO	ZONAS DE PARQUEO			ÁREAS EN METROS CUADRADOS	No. Edificios	No. Pisos	ÁREA DEL LOTE
VIVIENDA CAMPESTRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PARTICULARES	VISITANTES	Vs. Exter	Área piso inferior: 198,77 Mts2 Área piso 1: 426,52 Mts2 Área piso 2: 357,98 Mts2			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,08				Área ocupada: 426,52 Mts2			5.287 Mts2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,18	2	0	0	Área libre: 4.860,48 Mts2 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 983,27 Mts2	1	2	
COMPLEMENTACIONES: Para el trámite aporte: (11) Planos arquitectónicos, (13) planos estructurales y no estructurales, (1) memoria de cálculo estructural y no estructural, (1) Estudio de suelos, 1, según las norma nacional de sismoresistencia NSR10. Se acreditan los pagos correspondientes a cargo fijo, expensas y aporta recibo de pago del impuesto de delineamiento Urbano. Vigencia de la licencia: De acuerdo a lo consagrado, en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el art 5 Decreto Nacional 1197 de 2016, Modificado por el art. 27, Decreto Nacional 1783 de 2021. La Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, tendrá 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. Contra el presente acto proceden los Recursos de reposición ante la Curadora 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 SEGÚN 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. 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.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. 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.
4. Cuando se trate de licencias de construcción se deberá, 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 Nacional 1077 de 2015 y el artículo 13 del Decreto Nacional 1203 de 2017, En la entidad que ejerce el control urbanístico.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9.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.
10. 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.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.
12. 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.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.

15. 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.

NOTA GENERAL: conforme con la NSR-10 Capítulo A.9.3 Responsabilidades, A.9.3.1.1 La Responsabilidad del diseño sísmico de los elementos no estructurales recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Se presume que el hecho de que un elemento no estructural figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el grado de desempeño apropiado y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano se hace responsable de que el diseño se realizó para el grado de desempeño apropiado. El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6,5 y el responsable final de que los diseños de los elementos no estructurales se haya realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMBLASE
NIT. 36.754.371-9
SONIA CRISTINA ENRIQUEZ
Curadora
CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO



Elaboró y proyectó: Crystal Bootsma Rivera *CBR*
Revisó y aprobó: Abog. María Alejandra Benítez Marín *U*

"Calle 5 No. 5-32 Yumbo - Valle del Cauca, barrio Belalcázar, e mail: curaduria1yumbo@gmail.com, Celular 3156195988, www.curaduria1yumbo.com"

Yumbo, 11 de julio de 2025

Señores

INVERSIONES AQU S.A.S

CALLE 10 # 22 A-700 PARCELACIÓN CAMPESTRE LAGUNA SECA LOTE 23 ETAPA 1
La ciudad

Asunto: Constancia Ejecutoria.

Cordial saludo.

En atención a su requerimiento recibido donde solicita constancia de ejecutoria de la licencia No. 25-081 del 11 de julio de 2025; se informa que tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses, fecha de inicio: 11 de julio de 2025; fecha de terminación: 11 de julio de 2028, 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. 36.754.371-4

SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO

Curadora

CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

Realizó: Abog María Alejandra Benitez