

RESOLUCIÓN No. 25-149 del 10 de diciembre de 2025

Por lo cual se expide LICENCIA DE PARCELACIÓN

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 Nacionales 1025 y 1026 de 2021, el PBOT del Municipio de Yumbo – Acuerdo 0028 de 2001,

CONSIDERANDO QUE:

ADMINISTRACION E INVERSIONES COMERCIALES S.A identificado con NIT 890304297-5

en calidad de propietarios realizaron una solicitud de

Aprobación de LICENCIA DE PARCELACIÓN

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. 76892-1-25-0184 el día 02 de septiembre de 2025 (ventanilla única No. CU1Y-2025-0671).

Que el señor José Manuel Paganessi Gonzáles identificado con C.C 94.475.628 de Cali, Representante Legal de Administración e Inversiones Comerciales S.A, ADEINCO S.A identificada con NIT 890.304.297-5, otorgó poder amplio y suficiente a la señora Natacha Mondragón Tascón identificada con C.C 66.928.310 para adelantar todos los trámites pertinentes para la obtención del presente acto administrativo.

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 conforme con el artículo 3 de la Resolución Nacional 1025 de 2021 el solicitante de la presente resolución, aportó los siguientes documentos: 1. Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE – IGAC del predio objeto de la solicitud. 2. Plano del proyecto de parcelación, que contiene los predios resultantes de la parcelación con su respectivo cuadro de áreas, perfil vial. 3. Viabilidad de la prestación de servicios domiciliarios de la siguiente manera: Acueducto suministrado por EMCALI -EICE-ESP con fecha de 29 de agosto de 2025 y servicio de Alcantarillado sanitario y pluvial suministrado por la ESPY mediante radicado No. 20251000005431 de fecha 10 de octubre de 2025.

Que se aportó certificado de Riesgo No. 105.9-813-2025 emitido por el Municipio de Yumbo, que establece que el predio no se encuentra en Amenaza por Movimientos en Masa. Que igualmente no cuenta con afectaciones de Amenaza por Inundaciones (Esc 1:5.000), ni tampoco de Avenidas Torrenciales (Esc 1:2.000). (Según verificación realizada a la información geográfica suministrada por el Municipio de Yumbo).

Que se aportó línea demarcación No. 104-08-02.01-004-2025, otorgada por el Municipio de Yumbo.

Que se aportó oficio No. 522055382025 emitido por EMCALI EICE ESP que especifica que el predio cuenta con posibles afectaciones de red de baja, media y alta tensión; afectaciones que pueden ser visualizadas en el lev topográfico aportado por el urbanizador.

Que se aportó oficio emitido por el Municipio de Yumbo mediante radicado 20251000576201 del 01/12/2025 que señala: "(...) dadas las características del predio que describe, es viable adelantar esta clase de proyectos, con la obligación de realizar las cesiones adicionales, según el índice de ocupación que se plantee y autorice para el mismo. Por lo anterior, su cumplimiento estará supeditado, a los lineamientos que comunique el municipio para su materialización, ubicación y entrega".

Que se aportó concepto técnico ambiental emitido por la CVC No. 0812-2025 que establece que el predio no se traslapa con el sistema nacional de áreas protegidas y determina una serie de recomendaciones que se establecerán como obligaciones del urbanizador y/o constructor en la presente resolución.

Que de acuerdo con lo anterior, el actual PBOT de Yumbo no contempla reglamentaciones que especifiquen o determinen áreas de protección ambiental o limitaciones respecto al desarrollo de construcciones en la zona industrial de Yumbo; por lo tanto, el estudio y viabilidad se realiza a la luz del Acuerdo 0028 de 2001 que establece como área de actividad Industrial zona 2, que permite como Uso Principal: Industria de alto y mediano impacto ambiental con mediano y bajo consumo de agua y uso de bodegaje como compatible (Art. 124 del PBOT de Yumbo).

Que así mismo, y conforme con el artículo 133 del PBOT de Yumbo, se establecen las siguientes normas urbanísticas: Área mínima requerida de lote : 5000 m2, aislamientos sobre linderos : 5 metros, los cuales se aplican perimetrales en el lote general, que además estar siempre libres de cualquier construcción, que se reflejan en el plano No. 2/2.

Que realizada la comunicación de la solicitud a los vecinos en el Diario de Occidente 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.



Curaduría 1
Urbana - Yumbo
Nit. 36.754.371-4

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

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 y urbanístico, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificaciones aplicables. Que en cumplimiento de los plazos estipulados en la norma para responder dicha acta, el solicitante resolvió todos los aspectos emanados de la misma.

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 LICENCIA DE PARCELACIÓN

Numero de predio	Dirección	Matricula Inmobiliaria	CORREGIMIENTO
76892000300000000558 0000000000	CALLE 13 # 29B - 94	370-52528	ARROYOHONDO
Titulares	ADMINISTRACION E INVERSIONES COMERCIALES S.A identificado con NIT 890304297-5		
PROFESIONALES RESPONSABLES			
PARCELADOR: NATACHA MONDRAGÓN TASCON, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 66.928.310, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 25202-090455, ARQUITECTO PROYECTISTA: JAIME HERNANDO HURTADO LANGER, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 16.268.826, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 25700-31789, INGENIERO TOPOGRÁFICO: DANY ALEJANDRO RENDÓN PEREZ, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 10.698.637, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76335-197695.			
ÁREA DE ACTIVIDAD	USO ESPECIFICO	ÁREAS EN METROS CUADRADOS	AREA DEL LOTE
INDUSTRIAL ZONA 2	BODEGAJE	ÁREA BRUTA: 58.931,48 Mts2 ÁREA AFECTACIÓN RED ELECTRICA: 273,02 Mts2 ÁREA NETA URBANIZABLE: 58.658 Mts2 ÁREA COMÚN (zonas verdes y comunales): 19.013,93 Mts2	58.931,48 Mts2
LOTES RESULTANTES	4	ÁREA DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (vías): 8.936,96 Mts2 (15%) Cesión vial 1 - carrera 30: 4.410,38 Mts2 Cesión vial 2 - calle 12: 4.526,61 Mts2	
INDICE DE OCUPACIÓN	0,50	ÁREA ÚTIL: 27.932,42 Mts2 Lote 1: 6.648,70 Mts2 Lote 2: 6.653,75 Mts2 Lote 3: 6.654,10 Mts2 Lote 4: 7.975,87 Mts2	
COMPLEMENTACIONES :			
Para el trámite aporte:			
(1) Plano topografico, (1) Propuesta de propuesta de Parcelación.			
Vigencia: La licencia de parcelación tienen 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 URBANIZADOR

Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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. 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. 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 parcelación se deberá ejecutar las obras de parcelación con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las Áreas públicas objeto de cesión gratuita, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida (artículos 2.2.6.1.4. y 2.2.6.1.4.7 Decreto Nacional 1077 de 2015).
4. Adicionado por el Decreto Nacional 1783 de 2021: Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1783 de 2021, la diligencia de inspección para la entrega material de las Áreas de cesión.
5. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
6. 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.
7. 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.
8. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
9. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
10. 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.
11. 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 al Municipio de Yumbo.
12. Solicitar en los terminos que establezca el Municipio de Yumbo respecto de sus lineamientos, materialización, ubicación y entrega adicional de las áreas de cesión de espacio público.
13. De acuerdo con el certificado de viabilidad del servicio de Alcantarillado sanitario y pluvial suministrado por la ESPY mediante radicado No. 20251000005431 de fecha 10 de octubre de 2025, se deberá presentar copia de la memoria de cálculo y planos del sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas y/o industriales del proyecto, debidamente autorizado y aprobado a través de la Resolución de permiso de vertimientos otorgada por la autoridad ambiental competente (CVC).
14. No se autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso se requerirá de los permisos necesarios ante la autoridad ambiental competente (CVC).
15. En caso de adelantar algún tipo de construcción de vías, carretables y explanaciones deberá solicitar permiso ante la autoridad ambiental competente (CVC).



Curaduría Urbana No. 1 del Municipio de Yumbo
CÓMPLESE
Nº 3873-2025-0001-4
SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO
Curadora

CURADURIA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

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

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

MP3

Yumbo, 10 de diciembre de 2025

Señores

ADMINISTRACION E INVERSIONES COMERCIALES S.A

Calle 13 No. 29 B- 94

De la ciudad.

Asunto: Constancia Ejecutoria.

Cordial saludo.

En atención a su requerimiento recibido donde solicita constancia de ejecutoria de la resolución No. 25 -149 del 10 de diciembre de 2025; se informa que tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses, fecha de inicio: 10 de diciembre de 2025; fecha de terminación: 10 de diciembre 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