

RESOLUCIÓN No. 26-043 del 15 de abril de 2026

Por lo cual se expide MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE 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:

P&S PROYECTOS Y SOLUCIONES S.A.S identificado con NIT 901340522-1

en calidad de propietarios realizaron una solicitud de

Aprobación de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE 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. 76892-1-25-0230 el día 22 de octubre de 2025 (ventanilla única No. CUY-2025-0852).

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 aportaron las siguientes Resoluciones: RESOLUCIÓN No. LP76050112300018 del 9 de junio de 2023 "Por la cual se expide LICENCIA DE PARCELACIÓN", No. 24-122 del 12 de noviembre de 2024 "Por medio de la cual se aprueba Modificación de licencia vigente de Parcelación", Resolución No. OA-1-24-0031 de fecha 12 de noviembre de 2024 "Por la cual se aprueban los PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y EL CUADRO DE ÁREAS PARA EL SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" expedidas por la suscrita Curadora Urbana 1 de Yumbo, las cuales se encuentran dentro del expediente.

Que Conforme con el artículo 3 de la Resolución No. 1025 de 2021 el solicitante aportó los siguientes documentos: 1. Plano topográfico georeferenciado al marco de referencia MAGNA SIRGAS, 2. Plano del proyecto de parcelación, con las modificaciones que contiene los predios resultantes de la parcelación propuesta debidamente amojonados y alinderados, con su respectivo cuadro de áreas, perfil vial, 3. Viabilidades de servicios públicos: Alcantarillado emitido por EMCALI EICE ESP para el predio de 40.006,48 Mts2 identificado con la matrícula inmobiliaria: 370-96538 y Alcantarillado por la ESPY Empresa Oficial de Servicios Públicos de Yumbo S.A, mediante oficio 20240100002161.

Según el PBOT de Yumbo -Acuerdo 028 de 2001 le corresponde el Área de actividad industrial sector 3 el cual contempla los siguientes usos: Uso Principal: Industria de bajo impacto, con mediano y bajo consumo de agua, comercio industrial y servicios. Uso compatibles:

Bodegaje, almacenaje, recreación, moteles, restaurantes. Uso restringido: Industria de mediano impacto ambiental, Institucional e infraestructuras para el servicio energético. Uso transitorio: Agricultura, ganadería, forestal productor. Uso prohibido: Vivienda, industria de alto y muy alto impacto ambiental. Que asimismo, el PBOT de Yumbo, exige un aislamiento perimetral de 3 metros los cuales no podrán ser construidos y se verificarán en las licencias de construcción a que haya lugar. Que en cumplimiento con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la ocupación máxima permitida para los proyectos que se desarrollen en la presente parcelación es del 50%, ya que el área actual de parque sobrepasa las 6 hectáreas. Adicionalmente no se debe ceder cesiones adicionales de espacio público, porque el PBOT actual de Yumbo, no contempla dicha reglamentación.

Que el artículo 298 del PBOT de Yumbo, permite ceder en zonas de afectación de red eléctrica, lo cual se refleja en la presente parcelación en el plano No. 1/3.

Que mediante Escritura No. 2274 del 16 de diciembre de 2024 emitida por la Notaría Segunda del Círculo de Cali, cuyo acto se realizó para: Reglamento de Propiedad Horizontal, establece en "ARTICULO 87" REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO. Hasta tanto LA PROPIETARIA INICIAL o quien (es) la sustituya (n), sea (n) titular (es) de derechos en la copropiedad, se podrán hacer modificaciones a los bienes, sin necesidad de autorización por parte de los demás propietarios de las unidades privadas transferidas y entregadas, siempre y cuando no se afecten sustancialmente los derechos adquiridos por éstos (alterando su área de dominio particular y destinación en cuanto a los bienes privados, ni los bienes o servicios comunes ofrecidos en la venta): Para tal efecto los demás propietarios y los futuros adquirentes a cualquier título de unidades privadas, autorizan a LA PROPIETARIA INICIAL o a quien (es) la sustituya (n), para realizar cualquier reforma arquitectónica, urbanística y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal, planos, memoria descriptiva, que sean pertinentes, mediante adición, integración, aclaración o modificación, aumentando o disminuyendo el número de unidades privadas, con su consecuente variación de los índices de copropiedad. Dicha facultad incluye además el derecho para otorgar las escrituras públicas necesarias para tal fin y para efectuar su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. PARAGRAFO: Se deja expresa constancia, que el presente artículo sólo podrá ser modificado, reformado o adicionado por un número plural de propietarios que represente el setenta por ciento (70%) de la totalidad de bienes privados, además de contar con el voto favorable de LA PROPIETARIA INICIAL del proyecto o quienes le sustituyan sus derechos, siempre y cuando sean titulares de derechos en la copropiedad"

Que se adjuntó autorización por ejecución de Movimiento de Redes de Energía Eléctrica emitido por EMCALI de fecha abril 14 de 2026, los cuales se reflejan en el levantamiento topográfico que hace parte integral de la presente resolución.

Que la presente modificación de licencia de Parcelación tiene como finalidad incluir al proyecto denominado: Parque Norte 15-36, la segunda etapa, que se identifica con el número predial: 768920003000000050302000000000 y matrícula inmobiliaria No! 370-96538.

Que realizada la comunicación de la solicitud a los vecinos por periodico 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 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 MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE PARCELACIÓN

Número de predio	Dirección	Matrícula Inmobiliaria	Corregimiento
768920003000000 050303000000000 000300000005030 2000000000	CALLE 15# 36-380; CALLE 15# 36-02	370-445089 (matriz); 370-1133940 370-1133941, 370-1133942, 370-1133943 370-1133944, 370-1133945, 370-1133946, 370-1133947, 370-1133948 370-1133949, 370-1133950, 370-1133951 370-1133952, 370-1133953 370-1133954, 370-1133955 370-1133956, 370-1133957 370-1133958, 370-1133959 370-1133960 370-1133961, 370-1133962 370-1133963, 370-1133964 370-1133965, 370-1133966 370-1133967, 370-1133968 370-1133969, 370-1133970 370-1133971, 370-1133972 370-1133973, 370-1133974 370-1133975, 370-1133976 370-1133977, 370-1133978 370-1133979, 370-1133980, 370-1133981, 370-96538.	ARROYOHONDO

Titulares	P&S PROYECTOS Y SOLUCIONES S.A.S identificado con NIT 901340522-1
-----------	---

PROFESIONALES RESPONSABLES
PARCELADOR: VICTORIA EUGENIA JARAMILLO DELGADO, CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 66956287, N° MATRÍCULA PROFESIONAL A76082001-66956287, ARQUITECTO PROYECTISTA: JUAN CAMILO PERDOMO SALCEDO CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 1144077708, N° MATRÍCULA PROFESIONAL A36152018-1144077708, INGENIERO TOPOGRAFO: EDGAR DANIEL SANDOVAL MURILLO, CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 16931221, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 01-15036.

ÁREA DE ACTIVIDAD	USO ESPECÍFICO	ÁREAS EN METROS CUADRADOS - COMPARATIVO LICENCIA ANTERIOR RESPECTO DE LA ACTUAL MODIFICACIÓN				ÁREA DEL LOTE
ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL ZONA 3	Uso Principal: Industria de bajo impacto, con mediano y bajo consumo de agua, comercio y servicios (estación de Servicio y hotel) Uso compatibles : Bodegaje, almacenaje.	DESCRIPCIÓN	CUADRO DE ÁREAS LICENCIA ANTERIOR: 24-122 DE 2024	DESCRIPCIÓN	CUADRO DE ÁREAS ACTUAL (MODIFICACIÓN)	97.358,26 Mts2
		ÁREA BRUTA LOTE 1	57.351,78 Mts2	ÁREA BRUTA LOTE 1	57.351,78 Mts2	
		ÁREA BRUTA LOTE 2	0	ÁREA BRUTA LOTE 2	40.006,48 Mts2	
		ÁREA BRUTA TOTAL	57.351,78 Mts2	ÁREA BRUTA TOTAL	97.358,26 Mts2	
		ÁREA AFECTACIÓN RED ELÉCTRICA	727,72 Mts2	ÁREA AFECTACIÓN (RED ELÉCTRICA) CESIÓN 1	727,72 Mts2	
		ÁREA NETA URBANIZABLE	56.624,06 Mts2	ÁREA NETA URBANIZABLE	96.630,54 Mts2	
		ZONA DE CESIÓN 2	3.854,73 Mts2	ZONA DE CESIÓN 2	3.854,73 Mts2	
		ZONA DE CESIÓN 3	3.152,98 Mts2	ZONA DE CESIÓN 3	3.152,98 Mts2	
		ZONA DE CESIÓN 4	1.027,50 Mts2	ZONA DE CESIÓN 4	1.027,50 Mts2	
				ZONA DE CESIÓN 5	3.017,59 Mts2	
				ZONA DE CESIÓN 6	2.204,59 Mts2	
				ZONA DE CESIÓN 7	636,19 Mts2	
		SUBTOTAL CESIONES DE E.P		13.893,58 Mts2		
		ÁREA TOTAL DE CESIÓN (incluye zona de afectación)	8762,93 Mts2	ÁREA TOTAL DE CESIÓN (incluye zona de afectación de red eléctrico)	14.620,85 (15%)	
		ÁREA ÚTIL	48.588,85 Mts2	ÁREA ÚTIL	82.737,31 Mts2	

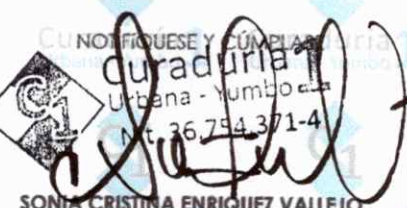
COMPLEMENTACIONES :
Para el trámite aporte:
Conforme con el artículo 3 de la Resolución No. 1025 de 2021 presentó plano topográfico en su estado actual (1) y (3) planos urbanísticos con propuesta de parcelación.
La duración del Acto Resolutivo corresponde a la licencia inicial emitida mediante Resolución No. LP 76050112300018 del 9 de junio de 2023, con fecha de ejecutoria del 9 de junio de 2023 y vigencia de 36 meses, es decir hasta el 9 de junio de 2026, prorrogables por 12 meses más, conforme con el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de 2021.
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.

[Firma manuscrita]

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:

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. Cuando se trate de licencias de parcelación, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las Áreas públicas objeto de cesión gratuita de espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. 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.
5. 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.
6. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
7. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
8. 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.
9. 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.
10. De acuerdo con el certificado de viabilidad del servicio de Alcantarillado sanitario y pluvial suministrado por la ESPY mediante radicado No. 202401000002161, 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).
11. 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).
12. En caso de adelantar algún tipo de construcción de vías, carretables deberá solicitar permiso ante la autoridad ambiental competente (CVC).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Curaduría Urbana - Yumbo
Nº. 36.754.371-4

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

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

Yumbo, 15 de abril de 2026

Señores
P&S PROYECTOS Y SOLUCIONES S.A.S
CALLE 15 # 36-380; CALLE 15 # 36-02
De la ciudad.

Asunto: Constancia Ejecutoria.

Cordial saludo.

En atención a su requerimiento recibido donde solicita constancia de ejecutoria de la resolución No. 26-043 del 15 de abril de 2026; se informa que la duración del acto administrativo corresponde a la licencia inicial emitida mediante Resolución No. LP 76050112300018 del 9 de junio de 2023, con vigencia de 36 meses, fecha de inicio 09 de junio de 2023, fecha de terminación 09 de junio de 2026; 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:

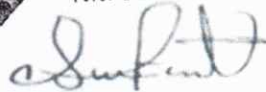
- 1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso, desde el día siguiente al de su notificación, comunicación o publicación según el caso.*
- 2. Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.*
- 3. Desde el día siguiente al del vencimiento 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 Benítez