

RESOLUCIÓN No.25-144 del 26 de noviembre de 2025

Por lo cual se expide LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de AMPLIACIÓN - MODIFICACIÓN - ADECUACIÓN - DEMOLICIÓN PARCIAL -

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:

SENIORS LIVING CLUBHOUSE SAS identificado con NIT 900234144-1,

en calidad de propietarios realizaron una solicitud de

Aprobación de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de AMPLIACIÓN - MODIFICACIÓN - ADECUACIÓN - DEMOLICIÓN PARCIAL

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. 76892-1-25-0130 el día 09 de julio de 2025 (ventanilla única No. CUY-2025-0508).

Que la nomenclatura del predio se establece conforme con el recibo predial. (Art 1, numeral 5 de Res. 1025 de 2021).

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 Resolución No. 152-09 del 08 de julio de 2009 "Por la cual se expide una Licencia de Construcción - Modalidad Ampliación para un proyecto denominado: Motel Panorama" emitida por el Municipio de Yumbo.

Que se aportó Línea de Demarcación No. 105.9.4-118-2025 emitida por el Municipio de Yumbo.

Que se aportó concepto de uso de suelo No. 105.15.2.594-2025 emitido por el Municipio de Yumbo.

Que la presente modificación se hace con el fin de reformar la construcción existente y adecuarla para desarrollar un Centro de atención de adultos mayores - geriátrico.

Que el uso institucional, se encuentra como uso restringido, (Art. 125 - Zona 3). Que el artículo 64 del PBOT señala: USOS CONDICIONADOS. Los usos condicionados y/o restringidos son aquellos usos secundarios, que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsible y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Requieren el cumplimiento de requisitos específicos de prevención, control, mitigación y compensación de riesgos. Que al respecto y mediante radicado 20251000399411 del 15 de agosto de 2025 el Departamento Administrativo de Planeación e Informática se pronuncia al respecto en los siguientes términos:

"(...) las actividades del centro geriátrico están permitidas, siempre y cuando se cumplan las observaciones y condiciones establecidas de la manera expresada en el concepto emitido." Que dichas condiciones se establecen en el citado concepto de uso de suelo y señala: No se permite la ocupación del espacio público para el desarrollo de la actividad, no se permita la actividad en una zona verde, en un bien de uso público o con restricciones para su desarrollo. La actividad deberá contar con áreas privadas para parqueo y zonas de cargue y descargue. Disponibilidad de áreas para desarrollar la actividad al interior del predio, cumplimiento de la normatividad nacional, regional o local. Cumplimiento de los artículos 92 y 97 Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. No generación de impactos ambientales, urbanos, sociales o molestias a los vecinos."

Que la ocupación actual del predio, cumple con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.2.2.6 Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano del Decreto Nacional 1077 de 2015, que dice: "(...) antes de la entrada en vigencia del Decreto 3600 de 2007 para usos industriales ubicados en suelo rural suburbano, se resolverán con base en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, sin superar, en ningún caso, el 50% de ocupación del predio (...)"

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 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 2.2.6.1.2.2.3 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 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



Curaduría
Urbana - Yumbo
Nit. 36.754.371-4

RESUELVE:

Aprobar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de AMPLIACIÓN - MODIFICACIÓN - ADECUACIÓN - DEMOLICIÓN PARCIAL

Numero de predio	Dirección			Matrícula Inmobiliaria	CORREGIMIENTO		
768920003000000050707 000000000	CALLE 10 # 30-155			370-142096	ARROYOHONDO		
Titulares		SENIORS LIVING CLUBHOUSE SAS identificado con NIT 900234144-1,					
PROFESIONALES RESPONSABLES							
CONSTRUCTOR RESPONSABLE: JAIME ARTURO ERAZO TELLO, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 73.136.009, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76700-56254, ARQUITECTO PROYECTISTA: JAIME ARTURO ERAZO TELLO, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 73.136.009, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76700-56254, INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y NO ESTRUCTURAL: GUILLERMO ESTEBAN CASTILLO AREVALO, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 16781557, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76202-69746, INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA: GUILLERMO ESTEBAN CASTILLO AREVALO, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 16781557, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76202-69746, INGENIERO REVISOR INDEPENDIENTE: GERMAN DARIO MELUK BEDOYA, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 1151937955, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76202-317605.							
ÁREA DE ACTIVIDAD	USO ESPECIFICO	ZONAS DE PARQUEO			ÁREAS EN METROS CUADRADOS		
INDUSTRIAL ZONA 3	CENTRO DE ATENCIÓN DE ADULTOS MAYORES - GERIATRICO.	Particular	Vis. Bx. (PMR)	Vis. Exter	No. Edificios No. Pisos		
INDICE DE OCUPACIÓN	0,47						
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,70	0	1	49			
		ÁREA APROBADA LICENCIA ANTERIOR: Piso 1: 2.884 Mts2 ÁREA DEMOLICIÓN PARCIAL Piso 1: 860 Mts2 ÁREA MODIFICADA PISO 1: 2.024 Mts2 ÁREA ADECUACIÓN: 2.024 Mts2 ÁREA AMPLIACIÓN: Piso 1: 786,85 Mts2 Piso 2: 651,43 Mts2 Piso 3: 651,43 Mts2 Subtotal: 2.089,71 Mts2 ÁREA OCUPADA: 2.810,85 Mts2 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 4.113,71 Mts2			2	3	5.864,02 Mts2
COMPLEMENTACIONES:							
Para el tramite aporte:							
(22) Planos arquitectónicos, (28) planos estructurales y no estructurales, (5) memoria de cálculo estructural y no estructural, (1) Estudio de suelos, (5) revisiones independientes, según las norma nacional de sismoresistencia NSR10.							
Tambien aporta recibo de pago del impuesto de delineamiento Urbano.							
Vigencia de la licencia: La Licencia de Construcción en la Modalidad de modificación tendrá una vigencia de veinticuatro (24) 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 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. 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
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.

20/11/2017

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.

16. 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).

17. En caso de adelantar algún tipo de construcción de vías, carretables y explanaciones deberá solicitar permiso ante la autoridad ambiental competente (CVC).

18. En caso de requerirlo, solicitar permiso de vertimientos ante la autoridad ambiental competente (CVC).

19. Seguir recomendaciones de las siguientes normas nacionales respecto de centros de atención de adultos mayores: Ley 361 de 1997, reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 734 de 2012, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1538 de 2005, Adicionada por la Ley 1287 de 2009; Ley 315 de 2009, Ley 1276 de 2009.

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 suscriba 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.



Curaduría Urbana No. 1 del Municipio de Yumbo
Nit. 36.754.374
SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO
Curadora
CURADURIA 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, email: curaduria1yumbo@gmail.com, Celular 3156195988, www.curaduria1yumbo.com"

Yumbo, 26 de noviembre de 2025

Señores
SENIORS LIVING CLUBHOUSE S.A.S
CALLE 10 # 30 - 155
De la ciudad.

Asunto: Constancia Ejecutoria.

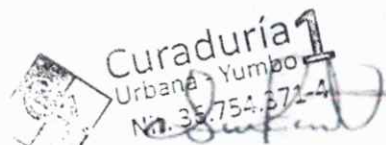
Cordial saludo.

En atención a su requerimiento recibido donde solicita constancia de ejecutoria de la resolución No. 25-144 del 26 de noviembre de 2025; se informa que tendrá una vigencia de veinticuatro meses (24) meses, fecha de inicio: 26 de noviembre de 2025; fecha de terminación: 26 de noviembre de 2027; 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
No. 35.754.371-4

SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO
Curadora

CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

Realizó: Abog María Alejandra Benítez