

RESOLUCIÓN No. 25-129 de 27 de octubre de 2025

CU1Y - 100-05.01

Por lo cual se expide MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE en modalidad de AMPLIACIÓN - CERRAMIENTO

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:

CARLOS ALBERTO BEDOYA GRANOBLES identificado con C.C 16.986.574, ANGELICA LÓPEZ PRETEL identificada con C.C 29.665.222,

en calidad de propietarios realizaron una solicitud de

Por lo cual se expide MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE en modalidad de AMPLIACIÓN - CERRAMIENTO

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. 76892-1-25-0123 de fecha 25 de junio de 2025 (Ventanilla única No. CU1Y-2025-0479).

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 realiza la comunicación de la solicitud a los vecinos por correo certificado con la información del proyecto.

Que se aportaron las siguientes resoluciones: Resolución No. 104.18.05-2-070-22 del 14 de febrero de 2022 "Por la cual se expide una LICENCIA URBANÍSTICA-CLASE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA" expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Resolución No. PRO-1-24-0001 del 29 de enero de 2024 "Por la cual se expide PRÓRROGA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN - modalidad de OBRA NUEVA emitida mediante Resolución 104.18.05-2-070-22 Expedida por el Departamento Administrativo de Planeación e Informática del Municipio de Yumbo", Resolución No. 25-073 de 03 de julio de 2025 "Por lo cual se expide REVALIDACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de OBRA NUEVA" expedidas por la Curaduría Urbana Uno de Yumbo.

Que los propietarios informaron por escrito por el cambio del constructor, siendo ahora el Ing. LUIS FERNANDO RAMIREZ LOPEZ identificado con cedula de ciudadanía N° 16.788.775 y matrícula profesional N° 76202-67509.

Que se aportó certificado emitido por la Parcelación Lomas de Dapa que señala que el predio cuenta con servicio de energía suministrada por EMCALI, acueducto suministrado por AGUAS DEL SUR S.A E.S.P y alcantarillado por PTAR propia de la parcelación aprobada por la C.V.C.

Que el predio se localiza en la Parcelación Lomas de Dapa, aprobada mediante Resolución No. 038-09 del 10 de septiembre de 2009 "Por medio de la cual se aprueba una Licencia Urbanística Clase Parcelación Tipo 2, la cual y según el PBOT de Yumbo, permite la existencia de una Vivienda Unifamiliar, Índice máximo de ocupación = 70% de la superficie del lote. Índice máximo de construcción = 50% del área máxima de ocupación. Los aislamientos mínimos sobre cualquiera de linderos del predio o lote con respecto a al paramento de las construcciones será = 7.5 metros, que permite la construcción de 2 pisos y altillo.

Que el predio identificado con número predial 76892000200000050804800000943, se encuentra mal ubicado en la base catastral del Municipio de Yumbo y su correcta ubicación se establece conforme con el Geoportal Valle Avanza de la Gobernación del Valle.

Que se aportó estudio de Movimientos en Masa con fines de desafectación elaborado por la ing Geologa Karen Jhoana Montoya Vidal identificada con C.C 1127602927 y matrícula profesional 76223-381441 VLL que señala: "Según los análisis realizados en este estudio detallado, se concluye que el predio pasa de condición de amenaza media a una condición de amenaza baja siempre y cuando sean acatadas las medidas de mitigación mencionadas, las cuales deberán ser atacadas al momento de la construcción del proyecto."

Que se aportó Concepto Técnico Ambiental General No. 920 de 2021, expedido por la C.V.C que determina restricciones de protección ambiental, las cuales se establecen en el plano No. 1 de 15 que hace parte integral de la presente resolución.

Que mediante radicado No. 20251000142032 del 19 de junio de 2025 esta Curaduría, realizó una solicitud al Departamento Administrativo de Planeación e informática del Municipio de Yumbo en los siguientes términos:

"(...) se me informe cual es la altura máxima de una construcción tipo campestre en una parcelación, esto teniendo en cuenta que el artículo 703 del PBOT de Yumbo, si bien determina los pisos que puede contener una edificación en parcelación, no define con exactitud la altura mínima y máxima de piso a cielo raso y de piso a techo. Por otra parte, existen las normas estipuladas en el artículo 633 del PBOT, sin embargo, las mismas se entienden que aplican únicamente para suelo urbano. En ese orden de ideas, se requiere definir con claridad, cuáles son los parámetros que regulan la altura por nivel construido, la altura del altillo, y la altura total desde el nivel natural del terreno hasta la cubierta general de la edificación, considerando que el PBOT solamente define la altura libre por piso".

Que, de acuerdo con lo anterior, dicha entidad mediante radicado No. 20251000321951 del 10 de julio de 2025 informó:

"(...) es crucial señalar que el artículo 633 ibidem, está contenido en la segunda parte: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USO Y OCUPACIÓN URBANA - CAPÍTULO I - NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES en la cual dispone las normas generales, para la aplicación de las alturas así: - Para efectos de las normas contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento territorial sobre alturas y volumetrías se acogerá como altura de piso un mínimo de 2.50 y un máximo de 3.20 metros lineales, entre dos pisos finos y consecutivos"

Que esta Curaduría mediante correo electrónico enviado el día 06 de agosto de 2025, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación e informática del Municipio de Yumbo alcance a la respuesta anterior, ya que en la misma no se detalló la altura de la edificación con altillo y el manejo de su cubierta.

Que por medio de oficio con radicado No. 20251000387751 del 12 de agosto de 2025 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizó las aclaraciones respectivas respecto de las alturas específicas de una vivienda campestre en parcelación.

Que mediante oficio de fecha 27 de agosto de 2025 la Parcelación Lomas de Dapa informa sobre los inconformidad por parte de los predios colindantes.

En virtud de las peticiones presentadas por parte de la Administración lomas de Dapa y los vecinos colindantes, la Curaduría Urbana Uno de Yumbo, convocó a reunión a los propietarios del Lote No. 33, los propietarios del Lote No. 2, los propietarios del Lote No. 1 y a la administradora de la Parcelación Lomas de Dapa, la cual se llevó a cabo el día 30 de septiembre de 2025, con el fin de dar a conocer los alcances que se pretenden desarrollar con la presente modificación del proyecto y resolver dudas por parte de los peticionarios.

Que se aportó oficio de fecha 03 de octubre de 2025, mediante el cual el Consejo de Administración de la Parcelación Lomas de Dapa, otorgó aval al presente trámite de modificación de licencia, en cumplimiento del artículo 5 de la Resolución Nacional 1025 2021.

Que Los señores José Manuel Paganessi, en calidad de propietario del Lote No. 1 y Ángela María Vásquez y Benjamín Alberto Figueroa, en calidad de propietarios del Lote No. 2, radicaron ante la Curaduría Urbana Uno de Yumbo observaciones y objeciones respecto a la solicitud de licencia vigente de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, solicitando además de recurso de reposición y, en subsidio, el de apelación contra el futuro acto administrativo a la fecha de la petición, la cual fue radicada con No. 76892-1-25-0123, bajo Ventanilla Única Nos. CU1Y-2025-0844 y CU1Y-2025-0843, el día 20 de octubre de 2025.

Que mediante oficio No. 25-E 0132 del 23 de octubre de 2025, la suscrita Curadora Urbana da respuesta a la solicitud de "recurso de reposición en subsidio de apelación", por medio de la cual se reconoció a los señores José Manuel Paganessi, propietario del Lote 1, identificado con cédula No. 94.475.628; Ángela María Vásquez identificada con cédula No. 52.714.752, propietaria del Lote 2; y Benjamín Alberto Figueroa identificado con C.C 16.690.674, también propietario del Lote 2, como parte dentro del proceso de solicitud de modificación de la licencia de construcción vigente para el Lote 33, ubicado en la Parcelación Lomas de Dapa del municipio de Yumbo, sin embargo rechaza dichos recursos por improcedentes toda vez que el acto administrativo en cuestión no había sido expedido.

Que se aportó estudio de Remoción en Masa, con fines de desafectación elaborado por la ing Geologa Karen Johana Montoya Vidal identificada con C.C 1127602927 y matrícula profesional 76223-381441 VII que señala: "se concluye que la clasificación de amenaza de inundación no coincide con lo indicado en el certificado de riesgo emitido por el Departamento Administrativo de Planeación e Informática de Yumbo y según los análisis realizados en este estudio de detalle, el predio pasa de una condición de amenaza media a una condición de amenaza baja", las cuales determinan obras de mitigación las cuales deberán cumplirse en la etapa de construcción del proyecto.

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 acto 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 de los plazos estipulados en la norma para responder dicha acta, el solicitante resolvió todos los aspectos emanados de la misma.

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.

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 en modalidad de AMPLIACIÓN - CERRAMIENTO

Número de predio	Dirección	Matrícula Inmobiliaria	Corregimiento
768920002000000050804 800000943	LOTE 33 PARCELACIÓN LOMAS DE DAPA	370-840228	DAPA
Titulares	CARLOS ALBERTO BEDOYA GRANOBLES identificado con C.C 16.986.574, ANGELICA LÓPEZ PRETEL identificada con C.C 29.665.222,		
PROFESIONALES RESPONSABLES			
CONSTRUCTOR RESPONSABLE: LUIS FERNANDO RAMÍREZ LÓPEZ, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 16.788.775, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76202-67509, ARQUITECTO PROYECTISTA: LUCIANO GUERRERO CARRILLO, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 1.090.446.283, N° MATRÍCULA PROFESIONAL A21432020-1090446283, INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y NO ESTRUCTURAL: GERMÁN ANDRÉS POSSO OSPINA, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 79.361.394, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 25202-28354, INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA: LUISA CAROLINA VELOZA REYES, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 66.764.332, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76202-69754, OTRO PROFESIONAL ESPECIALISTA: INGENIERA GEOLOGA, KAREN JOHANA MONTOYA VIDAL, CÉDULA DE CIUDADANIA N° 1127602927, N° MATRÍCULA PROFESIONAL 76223-381441			

Curaduría 1
Urbana - Yumbo
Nit. 36.754.371-4

ÁREA DE ACTIVIDAD	USO ESPECÍFICO	ZONAS DE PARQUEO			CUADRO DE ÁREAS		No. Edificios	No. Pisos	ÁREA DEL LOTE
		Particular	Vis. Inter	Vis. Exter	CUADRO COMPARATIVO LICENCIA INICIAL - ACTUAL MODIFICACIÓN				
VIVIENDA CAMPESTRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR				ÁREAS LICENCIA INICIAL (070-2022):	ÁREAS MODIFICACIÓN ACTUAL:			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,19				NIVEL 1 (+0,0): 422,93 Mts2 NIVEL 2 (+3,10): 569,90 Mts2 CUARTO TÉCNICO (-4,40): 181,65 Mts2 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 1.174,48 Mts2	AHORA NIVEL -1 (-4,00): 554,13 Mts2 AHORA NIVEL 1 (+0,0): 676,89 Mts2 AHORA NIVEL TÉCNICO + CASETA TÉCNICA (-7,05): 256,71 Mts2 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 1.487,73 Mts2			
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,24	3	0	0	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA LICENCIA INICIAL: 1.174,48 Mts2 ÁREA OCUPACIÓN: 1.178,70 Mts2 ÁREA MODIFICACIÓN: Nivel 1: 422,93 Mts2 Nivel 2: 569,90 Mts2 Nivel técnico: 181,65 Mts2 Subtotal: 1.174,48 Mts2 ÁREA AMPLIACIÓN: NIVEL 1 (Ahora nivel -1): 131,2 Mts2 NIVEL 2 (Ahora nivel 1): 106,99 Mts2 Cuartos técnicos (ahora nivel técnico + caseta técnica): 75,06 Mts2 Subtotal: 313,25 Mts2 ÁREA OCUPACIÓN: 1.178,70 Mts2 ÁREA LIBRE: 4.956,77 Mts2 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ACTUAL: 1.487,73 Mts2 METROS LINEALES CERRAMIENTO: 356,92 MI		2	2 pisos y cuarto técnico.	6.135,47 Mts2
COMPLEMENTACIONES :									
Para el trámite aporte:									
(15) Planos arquitectónicos, (28) planos estructurales y no estructurales, (1) memoria de cálculo estructural y no estructural, (1) Estudio de suelos, anexos, 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: Corresponde a la Resolución RESOLUCIÓN No. 25-073 de 03 de julio de 2025 "Por lo cual se expide LICENCIA DE REVALIDACIÓN de Licencia de CONSTRUCCIÓN en modalidad de OBRA NUEVA" de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria con fecha de 03 de julio de 2025.									
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.

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 se deberá solicitar permiso ante la autoridad ambiental competente (CVC).

18. Seguir recomendaciones de estudio por Movimiento en Masa en etapa de construcción emitido por la Ing Karen Johana Montoya Vidal.



NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Urbana - Yumbo
Nit. 36.754.371-4

SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO

Curadora

CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

Elaboró y proyectó: Crystal Bootsma Rivera *CBK*

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, 07 de enero de 2026

Señores

Carlos Alberto Bedoya Granobles y Angélica López Pretel

Asunto: Constancia Ejecutoria.

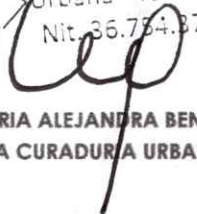
Cordial saludo.

El Curador Urbano Uno de Yumbo, deja constancia que el acto administrativo con Resolución N° 25-129 del 27 de octubre de 2025, por medio del cual se aprueba Modificación de Licencia Vigente en modalidad de Ampliación y cerramiento, queda en firme después de haberse resuelto recurso de apelación bajo Resolución número 051 del 24 de diciembre de 2025 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual fue debidamente notificado a las partes interesadas y se agota la vía gubernativa correspondiente.

La presente constancia se expide hoy siete (07) días de enero del dos mil veintiséis (2026)

Cordialmente,

 **Curaduría 1**
Urbana - Yumbo
Nit. 36.754.871-4


MARIA ALEJANDRA BENITEZ MARIN
ABOGADA CURADURIA URBANA UNO - YUMBO