

RESOLUCIÓN No. 25-002 del 03 de enero de 2025

Por lo cual se aprueba MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA

MODIFICACIÓN ETAPA 5 - CIUDAD GUABINAS

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, 1890 de 2021, Resoluciones 1025 Y 1026 de 2021, el PBOT del Municipio de Yumbo - Acuerdo Municipal 0028 de 2001, Acuerdo Municipal 016 de 2013, Acuerdo Municipal 021 de 2013, Acuerdo Municipal 028 de 2014, Decreto Municipal 030 del 7 de febrero de 2014 Sector Guabinas y

CONSIDERANDO QUE:

JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A identificado con NIT. 800094968-9

en calidad de Fideicomitentes realizaron una solicitud de

Aprobación de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO - 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. 76892-1-24-0271 el día 12 de diciembre de 2024 (ventanilla única No. CU1Y-2024-1047).

JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A identificado con NIT. 800094968-9 actúa en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO GUABINAS- FIDUBOGOTA S.A identificado con NIT. 830.055.897-7 administrado por FIDUCIARIA BOGOTA S.A."

Que se aportó las siguientes Resoluciones: Resolución No. LU-76050112200039 del 02 de septiembre del 2022 "Por la cual se expide Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo - Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva", y Resolución No. 25-001 del 03 de enero de 2025 "Por lo cual se aprueba MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA".

La presente modificación, se realiza con el fin de desafectar una zona verde que actualmente hace parte de la etapa 5, la cual cuenta con Resolución No. LU 76050112200039 del 02 de septiembre de 2022 y se denomina: Zona verde 12 A-ET 5 con un área de 1.605,502 mts² y pasará a ser área útil de la etapa 8 del proyecto Ciudad Guabinas. Dicha zona de cesión, se compensará en la etapas 4 - NUQUI, emitida mediante Resolución 243-21, el lote comercial 4A con un área de 1.571,642 mts².

Que el urbanizador, EVER ORLANDO MORALES CÉDULA DE CIUDADANIA N°10541972 N° MATRÍCULA PROFESIONAL 19202-32498, mediante oficio con fecha de 02 de enero de 2025, señaló que los 33,86 mts² de zona verde faltante los compensará en la etapa 9 del Proyecto Ciudad Guabinas. Que igualmente informó el cambio del arquitecto proyectista siendo en la actualidad el arq: JUAN FELIPE FERNANDEZ CC 14796108 MAT. A36902013-14796108

Que el Decreto 030 de 2014 determinó para licencias de urbanismo, una obligación de zonas verdes del 7% y de espacio público del 10%, que el presente proyecto cumple con dicha condición al ceder el 20%.

Que las demás obligaciones urbanísticas quedan en las mismas condiciones según lo establecido en la Resolución inicial No. LU-76050112200039 del 02 de septiembre del 2022

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 LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA			
Número de predio	Dirección	Matrícula Inmobiliaria	Barrio
7689201010000081300 010000000000	CALLE 8 ENTRE CARRERA 20B Y TRANSVERSAL 20	370-1063068; 370-1092910	CIUDAD GUABINAS
Titulares	JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A identificado con NIT. 800094968-9		
PROFESIONALES RESPONSABLES			
URBANIZADOR : EVER ORLANDO MORALES CÉDULA DE CIUDADANIA N°10541972 N° MATRÍCULA PROFESIONAL 19202-32498, ARQUITECTO PROYECTISTA: ARQUITECTO PROYECTISTA: JUAN FELIPE FERNANDEZ CÉDULA DE CIUDADANIA N° 14796108 N° MATRÍCULA PROFESIONAL A36902013-1496108			
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	ÁREAS EN METROS CUADRADOS	AREA DEL LOTE

RESIDENCIAL	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	LICENCIA DE URBANISMO INICIAL (39-2022) ÁREA BRUTA: 42.011,65 Mts2 AFECTACIONES (ALTA TENSIÓN): 3.046,279 Mts2 ÁREA NETA: 36.476,096 Mts2 CESIÓN ZONA VERDE: 9.119,025 Mts2 - 25% Zona verde 9: 1.574,102 Mts2 Zona verde 9A: 2.872,691 Mts2 Zona verde 10: 2.232,230 Mts2 Zona verde 12 ET5: 834,500 Mts2 Zona verde 12 A-ET 5: 1.605,502 Mts2 CESIÓN VÍAS: 7.963,783 Mts2 Calle 7: 2.339,456 Mts2 Carrera 20B: 3039,513m2 Transversal 20 - 2.339,456 m2. Retomo - 360,373m2 CESIONES ADICIONALES PARQUEADEROS Parqueadero visitantes Barú 626,454m2 Parqueadero visitantes Pijao 475,022m2 LOTES (ÁREA ÚTIL) Barú - Etapa 1: 7.801,897m2. Barú - Etapa 2: 3.189,673m2 Pijao - Etapa 1: 5.9892,840m2 Pijao - Etapa 2: 3.806,683m2	MODIFICACIÓN: ÁREA BRUTA: 42.011,65 Mts2 AFECTACIONES (ALTA TENSIÓN): 3.046,279 Mts2 ÁREA NETA: 36.476,096 Mts2 CESIÓN ZONA VERDE: 7.513, 523 Mts2 - 20% Zona verde 9: 1.574,102 Mts2 Zona verde 9A: 2.872,691 Mts2 Zona verde 10: 2.232,230 Mts2 Zona verde 12 ET5: 834,500 Mts2 CESIÓN VÍAS: 7.963,783 Mts2 Calle 7: 2.339,456 Mts2 Carrera 20B: 3039,513m2 Transversal 20 - 2.339,456 m2. Retomo - 360,373m2 CESIONES ADICIONALES PARQUEADEROS Parqueadero visitantes Barú 626,454m2 Parqueadero visitantes Pijao 475,022m2 LOTES (ÁREA ÚTIL) Barú - Etapa 1: 7.801,897m2 Barú - Etapa 2: 3.189,673m2 Pijao - Etapa 1: 5.9892,840m2 Pijao - Etapa 2: 3.806,683m2	LOTE GENERAL: 42.011,65 Mts2
				LOTE A MODIFICAR: 1.605,502 Mts2

COMPLEMENTACIONES :

Para el trámite oportuno:
(3) Planos Arquitectónicos.

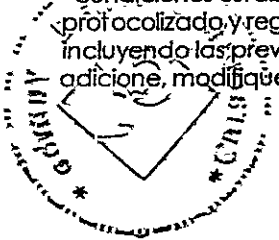
Vigencia de la licencia: La duración del presente Acto Resolutivo es 48 meses, correspondientes a la RESOLUCIÓN No. LU 76050112200039 del 02 de septiembre de 2022, ejecutoria 06 de octubre de 2022 con vigencia de 48 meses hasta el 06 de octubre del 2026, prorrogable por una sola vez, con un plazo adicional de 12 meses.

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. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y 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 ambiental y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. 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 6º 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.



Handwritten signature or mark.

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. Cumplir con las obligaciones emanadas del PBOT de Yumbo - Acuerdo 0028 de 2001.

13. 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.

14. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

15. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.

16. 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.

17. 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).

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO

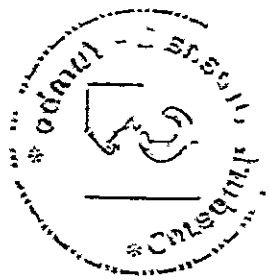
Curadora

CURADURIA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

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

curaduría 1
Urbana - Yumbo
NIT. 26.754.271-4





125



Curaduría 1
Urbana - Yumbo

CU1Y-100-04

Yumbo, 03 de enero de 2025

Señores

PEDRO A. MARTINEZ

JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA SA

CALLE 44 NTE # 4N-133

De Cali.

Asunto: Constancia Ejecutoria.

Cordial saludo.

En atención a su requerimiento recibido donde solicita constancia de ejecutoria de la resolución No. 25-002 del 03 de enero de 2025; 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,

SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO

Curadora

CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

1881 5. 5

1881 5. 5

1881 5. 5

1881 5. 5

1881 5. 5

1881 5. 5

1881 5. 5



1881 5. 5

1881 5. 5

Resolución de ACLARACIÓN No. 0003 del 09 de febrero del 2025.

"Por medio de la cual se aclara la Resolución No. 25-002 del 03 de enero de 2025 "Por la cual se aprueba MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA"

La Curadora Urbana Uno de Yumbo, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011, procede a aclarar la Resolución No. 25-002 del 03 de enero de 2025, actuación que se sustenta en las siguientes:

CONSIDERACIONES

Que la Curadora Urbana Uno de Yumbo expidió, mediante la Resolución No. 25-002 del 03 de enero de 2025 **"MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA"**, para el predio identificado con el predial 768920101000008130001000000000 y matrículas inmobiliarias No. 370-1063068 y 370-1092910, localizado en la Calle 8 entre Carrera 20B y Transversal 20.

Que mediante radicado con ventanilla única No. CUIY-2025-0056 del 05 de febrero de 2025, el arquitecto PEDRO ALEJANDRO MARTÍNEZ Coordinador Jaramillo Mora Constructora S.A, solicitó la aclaración respecto al siguiente aspecto:

"(...) Se solicita aclaratoria de la Resolución 25 -002 del 03 enero de 2025, teniendo en cuenta que el cuadro de áreas a modificar no debe incluir el área correspondiente a la zona verde 12 etapa 5 con un área de 834,500 M2; adicionalmente se solicita modificar el área bruta del predio, quedando con: 39.571, 654 M2. De igual manera, se reitera que dicha área será compensada en el desarrollo de etapas posteriores del macroproyecto Ciudad Guabinas (...)"

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana Uno del Municipio de Yumbo,

RESUELVE

PRIMERO: Aclarar la resolución No. 25-002 del del 03 de enero de 2025 **"MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE OBRA NUEVA"**, para el predio

Municipio de Yumbo, calle 5 No. 6 - 16 baño Belalcázar, e mail: curaduria1yumbo@gmail.com

Celular 3156195988, www.curaduria1yumbo.com



identificado con el predial 768920101000008130001000000000 y matrículas inmobiliarias No. 370-1063068 y 370-1092910, localizado en la Calle 8 entre Carrera 20B y Transversal 20, generando el cuadro de áreas correcto, el cual no incluye zona verde 12 etapa 5 con un área de 834,500 mts y estableciendo el área bruta correcta: 39.571,654 mts2, como se establece a continuación en la siguiente tabla:

ÁREA BRUTA	39.571,654 Mts2
AFECTIONES	3.046,279 Mts2
Alta Tensión 5A	2.195,742 Mts2
Alta Tensión 5B	850,537 Mts2
ÁREA NETA URBANIZABLE	36.525,375 Mts2
TOTAL ZONAS VERDES	6.679,023 Mts2
Zona Verde 9	1.574,102 Mts2
Zona Verde 9A	2.872,691 Mts2
Zona verde 10	2.232,23 Mts2
TOTAL VÍAS	7.963,783 Mts2
Call 7 E5	2.224,441 Mts2
Carrera 20B - E5	3.039,513 Mts2
Transversal 20 E5	2.339,456 Mts2
Retorno E5	360,373 Mts2
CESIÓN-PARQUEADEROS	1.101,476 Mts2
BARU PARQUEADERO VISITANTES	626,454 Mts2
PIJAO PARQUEADERO VISITANTES	475,022 Mts2
ÁREA ÚTIL	20.781,093 Mts2



Municipio de Yumbo, calle 5 No. 6 - 16 barrio Belalcázar, e mail: curaduria1yumbo@gmail.com

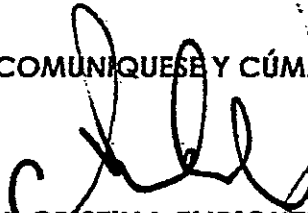
Celular 3156195988, www.curaduria1yumbo.com

BARU ETAPA 1	7801,897 Mts2
BARU ETAPA 2	3189,673 Mts2
PIJAO ETAPA 1	5982,84 Mts2
PIJAO ETAPA 2	3806,683 Mts2

SEGUNDO: Esta Aclaratoria hace parte integral de la Resolución No. 25-002 del del 03 de enero de 2025 y los planos que hacen parte integral de la misma, la cual se encuentra en firme y no procede recurso alguno.

TERCERO: Informar al titular de la licencia, JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA SA identificado con NIT 800.094.968-9, sobre la presente aclaración realizada a la Resolución No. 25-002 del 03 de enero de 2025.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO

Curadora

CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO

Realizó: Abog Mayra Alejandra Calcedo 

Curaduría 1
Urbana - Yumbo
Nit. 36.754.371-4



