

RESOLUCIÓN No. 26-057 del 25 de mayo de 2026

Por lo cual se expide acto de RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de REF. ESTRUCTURAL - MODIFICACIÓN

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, 1333 de 2020, Resoluciones Nacionales 1025 y 1026 de 2021, el PBOT del Municipio de Yumbo - Acuerdo 0028 de 2001.

CONSIDERANDO QUE:

RAFAEL NUÑEZ CESPEDES identificado con C.C. 16.666.578,

en calidad de propietario realiza una solicitud de Aprobación de acto de RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de REF. ESTRUCTURAL - MODIFICACIÓN - -

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. 76892-1-25-0271 el día 10 de diciembre de 2025 (ventanilla única No. CU1Y-2025-1008).

Que el solicitante, 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 realizada la comunicación de la solicitud a los vecinos por correo certificado y por pagina web de la Curaduría, 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, de conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto 1783 del 2021.

El predio objeto de solicitud se localiza en el barrio San Jorge, el cual se encuentra legalizado bajo "RESOLUCIÓN No. 104 02 02 033 del 26 de Noviembre de 2015. Por la cual se Legaliza Urbanísticamente el barrio San Jorge del Municipio de Yumbo". De acuerdo con el artículo 14 de la citada resolución, la carrera 19 A se cataloga como un ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA, aspecto que también se corrobora en el mapa F2 USOS DE SUELO. No obstante, la resolución de legalización no determina expresamente los usos permitidos para las Áreas de Actividad Mixta. En consecuencia, resulta procedente acudir a las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Yumbo, particularmente a lo establecido en el artículo 578, el cual contempla el uso de servicios como uso compatible dentro de dicha área de actividad. En este sentido, el uso propuesto de hotel se enmarca dentro de la categoría de servicios, específicamente en la actividad de alojamiento, de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), razón por la cual se considera compatible con la reglamentación urbanística aplicable al sector.

Que el propietario certifica que la construcción existente fue realizada 5 años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 del 18 de julio de 2017, y se compromete a realizar las obras necesarias para adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismoresistencia.

Que se aportó certificado de línea de demarcación No. 105.9.4-231-2025, emitido por el Municipio de Yumbo.

Que la nomenclatura del presente acto, se establece conforme con los recibos prediales aportados por el peticionario.

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 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 acto de RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en modalidad de REF. ESTRUCTURAL - MODIFICACIÓN - -

Numero de predio	Dirección	Matricula Inmobiliaria	Barrio
768920101000002970009 000000000	CARRERA 19A # 8-11, CARRERA 19A # 8-19	370-74645, 37074650	SAN JORGE
768920101000002970008 000000000			
Titulares	RAFAEL NUÑEZ CESPEDES identificado con C.C. 16.666.578,		

PROFESIONALES RESPONSABLES						
CONSTRUCTOR RESPONSABLE: FEDERICO SAAVEDRA LOPEZ, CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 94.313.600, MATRICULA PROFESIONAL N° A76031999-94313600, ARQUITECTO PROYECTISTA: FEDERICO SAAVEDRA LOPEZ, CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 94.313.600, MATRICULA PROFESIONAL N° A76031999-94313600, INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL Y NO ESTRUCTURAL: DANIEL FELIPE NARVAEZ YELA, CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 1085688857, N° MATRICULA PROFESIONAL 171037-0513129VLL, INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA: DIEGO MAURICIO ESTRADA CHAVEZ, CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 6105951, N° MATRICULA PROFESIONAL 25202-083903; REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES: GUIDO HUMBERTO VICTORIA BARRERA, CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 94.365.248, N° MATRICULA PROFESIONAL 76202-66469.						
ÁREA DE ACTIVIDAD	USO ESPECÍFICO	ZONAS DE PARQUEO			ÁREAS EN METROS CUADRADOS	ÁREA DEL LOTE
MIXTA	SERVICIOS/ HOTEL	Particular	Vis. Inter	Vis. Exter	No. Edificios	No. Pisos
INDICE DE OCUPACIÓN	1				ÁREA NO RECONOCIBLE: Piso 1: 2,34 Mts2 Piso 2: 51,03 Mts2 Piso 3: 25,60 Mts2 Subtotal: 53,37 Mts2 ÁREA DE RECONOCIMIENTO Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL: Piso 1: 576,86 Mts2 ÁREA DE RECONOCIMIENTO Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL: Piso 1: 576,86 Mts2 Piso 2: 576,86 Mts2 Piso 3: 576,86 Mts2 Subtotal: 1.730,58 Mts2 ÁREA OCUPADA: 576,86 Mts2 ÁREA LIBRE: 0 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 1.730,58 Mts2	576,86 Mts2
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3					
NÚMERO DE HABITACIONES	38	0	0	0		
COMPLEMENTACIONES : Para el trámite aporte: (4) Planos arquitectónicos, (5) planos estructurales y no estructurales, (1) memoria de calculo, (1) estudio de suelos, (1) revisión independiente según las norma nacional de sismoresistencia NSR10. Peritaje técnico. También aporta recibo de pago del impuesto de delineamiento Urbano. ÁREAS NO RECONOCIBLES: Se informa que para las áreas no reconocibles, el curador urbano no tiene dentro de sus facultades ordenar al particular tramitar licencias de construcción en la modalidad de Demolición, indicando que el competente de emitir sanciones como multas y ordenar demolición sera el Inspector de Policía. (Art 206, Ley 1801 de 2016). Vigencia de la licencia: La Licencia de Construcción en la Modalidad de Ref. Estructural, 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 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 Sismoresistente (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
10. Modificado por el art. 23, Decreto Nacional 1783 de 2021. Remitir, para el caso de proyectos que requieren
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la

[Firma]

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras
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,
16. Corregir el número predial asociado a la matrícula inmobiliaria No. 370-74650, siendo el correcto el No.768920101000002970008000000000

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 suscribe 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. 36.941.371
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, 25 de mayo de 2026

Señor

RAFAEL NUÑEZ CESPEDES

Carrera 19A # 8-11

Carrera 19A # 8-19

De la ciudad

Asunto: Constancia Ejecutoria.

Cordial saludo.

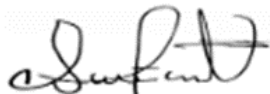
En atención a su requerimiento recibido donde solicita constancia de ejecutoria de la resolución No. 26-057 del 25 de mayo de 2026; se informa que la duración del acto administrativo corresponde a (24) veinticuatro meses, fecha de inicio 25 de mayo de 2026, fecha de terminación 25 de mayo de 2028; se 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,



SONIA CRISTINA ENRIQUEZ VALLEJO

Curadora

CURADURÍA URBANA No.1 DEL MUNICIPIO DE YUMBO