



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



RESOLUCION No. 25-1-0002-PH
Enero 09 del 2025

MEDIANTE LA CUAL SE OTORGA APROBACION DE LOS PLANOS DE MODIFICACION AL
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL PROYECTO
"SANTAFE CLUB RESIDENCIAL P.H TORRE 5".

LA CURADORA URBANA DE CARTAGO, ARQ. LUCERO GIRALDO ROBLEDO, en uso de las Facultades Legales y en Especial las otorgadas por el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el Decreto 076 de junio 01 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

A. Que hace trámite ante la Curadora Urbana de Cartago, la solicitud que a continuación se describe:

TIPO DE SOLICITUD	APROBACION DE PLANOS DE MODIFICACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
TITULAR	GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S
PROYECTO	SANTAFE CLUB RESIDENCIAL
IDENTIFICACION	NIT: 901.179.916-9
REPRESENTANTE LEGAL	RAFAEL ALBERTO MEJIA LARGACHA
IDENTIFICACION	C.C.16.225.749
RADICACIÓN No.	76147-1-24-1431
FECHA DE RADICACION	24/12/2024
CLASE	4
FICHA CATASTRAL	01-03:0410-0091-000 originaria
MATRICULA INMOBILIARIA	375-102773 originaria
AREA LOTE	LOTE 11 con 3.100.08 m ²
ESCRITURA	No.4677 del 19/12/2022 de la Notaría Segunda de Cartago
DIRECCION	CL 23 # 4D-96 TORRE 5
SECTOR/BARRIO	PINARES

B. Que el señor RAFAEL ALBERTO MEJIA LARGACHA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.225.749, Representante Legal de GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S. CON NIT. 901.179.916-9, celebró contrato de Fiducia Mercantil con FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en calidad de vocera del P.A. FIDEICOMISO LOTE CARTAGO FIDUBOGOTA S.A con NIT 830.055.897-7, para actuar como fideicomitente adquirente, y, mediante la escritura pública No. 4677 del 19/12/2022 de la Notaría Segunda de Cartago, procedió a hacer transferencia de dominio a título de restitución del inmueble en fideicomiso, identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-102773, a favor de sociedad constructora GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT. 901.179.916-9.

C. Que mediante la Resolución No. 76147-1-23-0179-PH con fecha 28/12/023, se otorgó aprobación de los planos de Reglamento de Propiedad horizontal, para el proyecto SANTAFE CLUB RESIDENCIAL TORRE 5, para el predio con área de 3.100.08 m², ubicado en la ZONA 8 SECTOR I ZONA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN TIPO II, con tratamiento de desarrollo, con nomenclatura CL 23 # 4D-96 TORRE 5 Barrio Pinares del Municipio de Cartago Valle.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



- D. Que, en la misma condición, el señor RAFAEL ALBERTO MEJIA LARGACHA, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.225.749, actuando en calidad de representante legal de la sociedad GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S con NIT. 901.179.916-9, presentó solicitud de Aprobación de los Planos de Modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal para el proyecto SANTAFE CLUB RESIDENCIAL, con recibo en ventanilla única No. CUC 2024 VE-1832 de fecha 24/12/2024, para el predio con area de 3,100.08 m², ubicado en la ZONA 8 SECTOR I ZONA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN TIPO II, con tratamiento de desarrollo, con nomenclatura CL 23. # 4D-96 TORRE 5 Barrio Pinares del Municipio de Cartago Valle.
- E. Que la solicitud quedo radicada en legal y debida forma el día 24/12/2024.
- F. Que el predio de mayor extensión obtuvo, Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción otorgada mediante la Resolución No. 504-18 de fecha 10/12/2018, fue modificada por la Resolución N. 489-19 de fecha 14/08/2019, modificación por la Resolución N. 015-21 de fecha 18/01/2021, modificada por la Resolución No. 587-21 de fecha 11/10/2021, todas expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal de Cartago, con Prórroga según Resolución N 22-1-0025-PR de 27/09/2022, Revalidación mediante Resolución No. 23-1-0153-RV de fecha 11/12/2023 y modificación de Licencia de Revalidación No. 23-1-0168-MD-LUR de fecha 27/12/2023, expedidas por la Curaduría Urbana de Cartago, para el predio sobre el cual se hace la presente solicitud de Aprobación a la modificación de los Planos de Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto SANTAFE CLUB RESIDENCIAL TORRE 5.
- G. Que mediante a Escritura No. 158 de fecha 26/01/2023 de la Notaria Segunda de Cartago, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal para la Torre 5 del proyecto SANTAFE CLUB RESIDENCIAL, el cual establece entre otros, el procedimiento para la modificación de los coeficientes, para la desafectación de bienes comunes y las modificaciones de los bienes comunes.
- H. Que obtuvo la Resolución No. 23-1-0179-PH de aprobación de planos de modificación de reglamento de Propiedad Horizontal para la Torre 5 del proyecto SANTAFE CLUB RESIDENCIAL, expedida por la Curaduría Urbana de Cartago.
- I. Que el señor RAFAEL ALBERTO MEJIA LARGACHA, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.225.749, Representante Legal de la sociedad GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S con NIT. 901.179.916-9, quien en calidad de propietario inicial actúa como administrador provisional, conforme con lo establecido en el Art. 52 de la Ley 675 de 2001, presentó el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios, donde se aprueba la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal en las áreas de vías, zonas verdes, portería, pasos peatonales, parqueaderos dejando exacto los coeficientes de la copropiedad y determinando los parqueaderos privados, visitantes, discapacitados, respetando la propiedad privada y la Licencia de Urbanización.
- J. Que, efectuada la revisión técnica, jurídica y urbanística, se expidió acto de viabilidad comunicado el día 09 de enero de 2025, según ventanilla única No. CUC 2025 VS-0037, debido a que el proyecto cumple con lo exigido por el Decreto 1077 de 2015, los Acuerdos 015 de 2000, 005 de 2006, 003 de 2010, 023 de 2013, o la norma que lo adicione, modifique o complemente y se encuentra ubicado en suelo urbano de Cartago.
- K. Que el día 09/01/2025, según radicado de ventanilla única No. CUC VE-0037, apporto las copias solicitadas en el acto de viabilidad.
- L. Que, por las consideraciones anteriores, se procede a presentar Aprobación de los Planos de Modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal para el proyecto SANTAFE CLUB RESIDENCIAL TORRE 5



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



ubicado en la CI 23 # 4D-96 Torre 5 Barrio Pinares del Municipio de Cartago Valle, sobre el inmueble con área de 3.100.08 m².

- M. Que la solicitud cumple con las normas establecidas en el Decreto 1077 de 2015, con el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T ACUERDO No. 015/2000, 005/2006, 003/2010, 023/2013.
- N. Que los Planos de Modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal reúnen las condiciones exigidas en la Ley 675 de agosto 3 del 2.001 y el numeral 5 del Art. 2.2.6.1.3.1 Sección 3 del Decreto 1077 de 2015, modificada por la Ley 2079 de 2021.
- O. Que el solicitante, presentó los siguientes documentos requeridos por el Decreto 1077 de 2015:

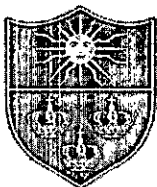
DOCUMENTOS	FECHA/OBS.
1. Formulario	Único
2. Certificado de tradición No.	375-102773
3. Copia impuesto predial	01-03-0410-0113-000
4. Copia de cedula No.	Representante legal RAFAEL ALBERTO MEJIA LARGACHA
5. Copia de escritura	No.4677 del 19/12/2022 de la Notaría Segunda de Cartago
6. Matrículas profesionales	Arquitecto, Oscar Alfonso Murillo Castillo con matrícula profesional No. 76700-61776.
7. Certificaciones de vigencia profesionales	E709528 del CPNAA a nombre del Arquitecto Oscar Alfonso Murillo Castillo.

- P. Que, por las razones expresadas, la Curadora Urbana,

RESUELVE:

Artículo 1: APROBAR los Planos de Modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, para el predio ubicado en la en la CI 23 # 4D-96 TORRE 5 Barrio Pinares del Municipio de Cartago Valle del Cauca, sobre el inmueble individualizado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 375-102773 y Ficha Catastral No. 01-03-0410-0091-000, según áreas y linderos contemplados en el plano que hace parte integral de la presente Resolución, el cual contiene el cuadro de áreas correspondientes, así:

CUADRO DE AREAS MODIFICACION TORRE 5			
AREA LOTE 11			3100,08
AREA CESION VIA COLECTORA			439,20
AREA LIBRE			1861,61
AREA PRIMER PISO			799,27
AREA SEGUNDO PISO			799,27
AREA TERCER PISO			799,27
AREA CUARTO PISO			799,27
AREA QUINTO PISO			799,27
AREA TOTAL CONSTRUIDA			3996,35



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA

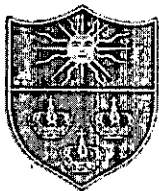


INDICE DE OCUPACION	A1P / A.Lote	25,78%
INDICE DE CONSTRUCCION	ATC / A. Lote	128,91%

PISO o	ESPACIO	AREAS PRIVADAS	AREA COM UN DE USO EXCL USIVO	AREA FINAL APARTAMENTOS Y PARQUEADEROS PRIVADOS		AREAS COMUNES		
NIVEL	Privado o Común	Cubiertas		Cubierta	LIBRE	Cubiertas	Libres	
	Parqueadero Residentes				762,50			
	PARQUEO RESIDENTE 103				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 104				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 105				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 106				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 107				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 108				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 109				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 110				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 111				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 112				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 113				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 114				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 115				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 116				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 117				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 118				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 119				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 120				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 121				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 122				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 199				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 200				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 123				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 124A				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 124				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 125				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 126				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 127				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 128				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 129				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 130				12,50			
	PARQUEO RESIDENTE 137				12,50			

Cra. 3 # 12-22 Cartago/Valle de Cauca. Tel. (602)2173245- cel 3042277862

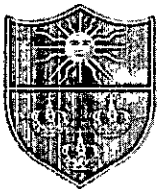
www.curaduria1cartago.com correo cu1cartago@gmail.com



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



PARQUEO RESIDENTE 138				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 139				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 140				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 141				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 142				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 143				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 144				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 145				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 146				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 147				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 148				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 149				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 150				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 183				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 184				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 185				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 186				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 187				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 188				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 189				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 277				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 278				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 279				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 280				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 281				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 282				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 283				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 284A				12,50		
PARQUEO RESIDENTE 285A				12,50		
Parqueadero Visitantes					37,50	
PARQUEO VISITANTE 20					12,50	
PARQUEO VISITANTE 21					12,50	
PARQUEO VISITANTE 22					12,50	
Circulación Vial					500,32	
AREA DE CIRCULACION 29					99,63	
AREA DE CIRCULACION 30					100,70	
AREA DE CIRCULACION 31					200,00	
AREA DE CIRCULACION 32					99,99	
Andenes					119,82	
AREA ANDEN 22					2,87	
AREA ANDEN 23					66,77	
AREA ANDEN 24					50,18	
Zona verde					440,80	



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

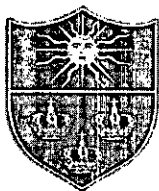
VALLE DEL CAUCA



AREA ZONA VERDE 48				23,66	
AREA ZONA VERDE 50				24,45	
AREA ZONA VERDE 51				39,18	
AREA ZONA VERDE 52				17,23	
AREA ZONA VERDE 53				17,46	
AREA ZONA VERDE 54				261,15	
AREA ZONA VERDE 55				10,55	
AREA ZONA VERDE 56				47,12	
Apto 101	61,26	5,58	66,84		
Apto 102	61,05	5,80	66,85		
Apto 103	61,88	5,82	67,70		
Apto 104	42,07	3,56	45,63		
Apto 105	42,07	3,56	45,63		
Apto 106	42,07	3,56	45,63		
Apto 107	42,07	3,56	45,63		
Apto 108	42,07	3,56	45,63		
Apto 109	69,59	6,76	76,35		
Apto 110	61,11	5,73	66,84		
Apto 111	61,13	5,25	66,38		
Apto 112	61,13	5,72	66,85		
Área Común Pasillo 1				61,90	
Área Común Pasillo 2				14,91	
Área Común Punto Fijo Escalera del Piso 1 al Piso 2				7,25	
Área Común Punto Fijo Ascensor				4,75	
Área Común Cuarto Útil, Locker				4,50	
Área Común Subestación eléctrica				16,64	
SEGUNDO PISO	Apto 201	61,26	5,58	66,84	
	Apto 202	61,05	5,80	66,85	
	Apto 203	61,88	5,82	67,70	
	Apto 204	42,07	3,56	45,63	
	Apto 205	42,07	3,56	45,63	
	Apto 206	42,07	3,56	45,63	
	Apto 207	42,07	3,56	45,63	
	Apto 208	42,07	3,56	45,63	
	Apto 209	69,59	6,76	76,35	
	Apto 210	61,11	5,73	66,84	
	Apto 211	61,13	5,25	66,38	
	Apto 212	61,13	5,72	66,85	
	Área Común Pasillo 1				61,90
	Área Común Pasillo 2				14,91
	Área Común Punto Fijo Escalera del Piso 2 al Piso 3				7,25

Cra. 3 # 12-22 Cartago /Valle de Cauca; Tel. (602)2173245- cel 3042277862

www.curaduria1cartago.com correo cu1cartago@gmail.com



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



TERCER PISO	Área Común Punto Fijo Ascensor				4,75	
	Área Común Cuarto Útil, Locker				4,50	
	Apto 301	61,26	5,58	66,84		
	Apto 302	61,05	5,80	66,85		
	Apto 303	61,88	5,82	67,70		
	Apto 304	42,07	3,56	45,63		
	Apto 305	42,07	3,56	45,63		
	Apto 306	42,07	3,56	45,63		
	Apto 307	42,07	3,56	45,63		
	Apto 308	42,07	3,56	45,63		
	Apto 309	69,59	6,76	76,35		
	Apto 310	61,11	5,73	66,84		
	Apto 311	61,13	5,25	66,38		
	Apto 312	61,13	5,72	66,85		
	Área Común Pasillo 1				61,90	
	Área Común Pasillo 2				14,91	
	Área Común Punto Fijo Escalera del Piso 3 al Piso 4				7,25	
	Área Común Punto Fijo Ascensor				4,75	
	Área Común Cuarto Útil, Locker.				4,50	
	Apto 401	61,26	5,58	66,84		
	Apto 402	61,05	5,80	66,85		
	Apto 403	61,88	5,82	67,70		
	Apto 404	42,07	3,56	45,63		
	Apto 405	42,07	3,56	45,63		
	Apto 406	42,07	3,56	45,63		
	Apto 407	42,07	3,56	45,63		
	Apto 408	42,07	3,56	45,63		
	Apto 409	69,59	6,76	76,35		
	Apto 410	61,11	5,73	66,84		
	Apto 411	61,13	5,25	66,38		
	Apto 412	61,13	5,72	66,85		
CUARTO PISO	Área Común Pasillo 1				61,90	
	Área Común Pasillo 2				14,91	
	Área Común Punto Fijo Escalera del Piso 4 al Piso 5				7,25	
	Área Común Punto Fijo Ascensor				4,75	
	Área Común Cuarto Útil, Locker				4,50	
	Apto 501	122,80	13,07	135,87		
	Apto 502	61,88	5,82	67,70		
	Apto 503	41,93	3,70	45,63		
	Apto 504	41,93	3,70	45,63		
QUINTO PISO						



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



Apto 505	63,63	5,57	69,20				
Apto 506	63,13	5,65	68,78				
Apto 507	69,59	6,68	76,27				
Apto 508	122,80	11,20	134,00				
Apto 509	61,00	5,37	66,37				
Área Común Pasillo 1					58,41		
Área Común Pasillo 2					14,91		
Área Común Punto Fijo Escalera Viene del Piso 4					7,25		
Área Común Punto Fijo Ascensor					4,75		
Área Común Cuarto Útil, Locker					4,50		
TOTALES	3238,69	294,6	3533,29	762,50	479,70	1060,94	
AREA PRIVADA				4012,99			

Artículo 2: Este acto administrativo se expide con base en la información presentada por el solicitante y conforme a su explícita manifestación de voluntad. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, etc) será exclusiva responsabilidad del solicitante.

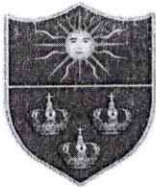
Artículo 3: Contra el presente acto procede el recurso de Reposición ante la suscrita Curadora Urbana de Cartago y el de Apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los 10 días siguientes a la notificación. (Art. 2.2.6.1.2.3.9 Subsección 3 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015)

Parágrafo: El término de la vigencia se contará una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cartago, Valle del Cauca, el 09 de enero del 2025.


Curaduría Urbana
de Cartago
Lucero Giraldo Robledo
CURADORA URBANA DE CARTAGO



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



NOTIFICACIÓN PERSONAL: En la ciudad de Cartago, Valle del Cauca, a los 17 días del mes de ENERO, del año 2025; Hora: 10:00 se notifica personalmente el contenido de la presente Resolución al titular de la solicitud descrita en la parte considerativa.

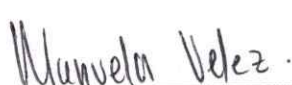
Se informa al notificado que contra la presente Resolución procederá el recurso de reposición ante la Curadora Urbana de Cartago y el de apelación ante el alcalde Municipal dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo.

EL NOTIFICADO:


GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S
RAFAEL ALBERTO MEJIA LARGACHA
C.C. 16.225.749
REPRESENTANTE LEGAL

Declaro que conozco y he leído el contenido de la presente Resolución No. 25-1-0002-PH de fecha 09 de enero de 2025, de la cual me doy por enterado y he recibido copia íntegra, auténtica y gratuita

NOTIFICADOR(A):


YHORMY MANUELA VELEZ ZULUAGA
C.C.1.112.794.016

Ejecutoria: **24 ENE 2025**



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



CONSTANCIA DE EJECUTORIA
No. de Radicación: 76147-1-24-1431

LA CURADORA URBANA DE CARTAGO
ARQ. LUCERO GIRALDO ROBLEDO

Deja constancia:

A. Que curso ante este despacho la solicitud que a continuación se describe:

TIPO DE SOLICITUD	APROBACION DE PLANOS DE MODIFICACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
TITULAR	GRUPO SANTAFE CONSTRUCCIONES S.A.S
PROYECTO	SANTAFE CLUB RESIDENCIAL
IDENTIFICACION	NIT: 901.179.916-9
REPRESENTANTE LEGAL	RAFAEL ALBERTO MEJIA LARGACHA
IDENTIFICACION	C.C.16.225.749
RADICACIÓN No.	76147-1-24-1431
FECHA DE RADICACION	24/12/2024
CLASE	4
FICHA CATASTRAL	01-03-0410-0091-000 originaria
MATRICULA INMOBILIARIA	375-102773 originaria
AREA LOTE	LOTE 11 con 3.100.08 m ²
ESCRITURA	No.4677 del 19/12/2022 de la Notaría Segunda de Cartago
DIRECCION	CL 23 # 4D-96 TORRE 5
SECTOR/BARRIO	PINARES

B. Que dicha solicitud fue resuelta mediante el siguiente acto administrativo Resolución No 25-1-0002-PH con fecha 09/01/2025.

C. Que este acto administrativo quedó en firme y debidamente ejecutoriado el día **24 ENE 2025** conforme con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

D. Que los actos administrativos expedidos, en firme y debidamente ejecutoriados a partir del 13 de julio de 2017, puede ser consultados así:

- En la pág. web de la Curadora Urbana: www.curaduria1cartago.com

