



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



RESOLUCION No. 25-1-0212-LU-MT
Septiembre 05 de 2025

Por medio de la cual se otorga Licencia Urbanística de Urbanización en la modalidad Desarrollo y se autoriza el Movimiento de Tierras, para el proyecto denominado "LA GALERIA", ubicado en el municipio de Cartago, Valle del Cauca

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 2015, el Decreto 076 de junio 01 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

- A. Que corresponde a la Curadora Urbana de Cartago, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, en la solicitud que a continuación se describe:

TIPO DE SOLICITUD	LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA MOVIMIENTO DE TIERRA
MODALIDAD	DESARROLLO
TITULAR	LA GALERIA Y CIA S.A.S
IDENTIFICACION	NIT. 805.013.653-6
REPRESENTANTE LEGAL	EDILMA INES GOMEZ GIRALDO
IDENTIFICACION	C.C. No 21.778.227
RADICACION	76147-1-25-0029
FECHA RADICACION	27/02/2025
FICHA CATASTRAL	01-01-0374-0009-000
MATRICULA INMOBILIARIA	375-46715
AREA LOTE	8.533.06 m ²
ESCRITURA	No.231 del 26/01/2007 de la Notaria Primera de Cartago
DIRECCION	CALLE 13 # 11-55
BARRIO	CIUDAD JARDIN

- B. Que la señora EDILMA INES GOMEZ GIRALDO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 21.778.227, en calidad de representante legal de la sociedad LA GALERIA Y CIA S.A.S, identificado con el NIT: 805.013.653-6, según radicación con recibo en ventanilla única No. CUC 2025 VE – 0256 del 27/02/2025; solicitó Licencia Urbanística de Urbanización, modalidad Desarrollo y Autorización para Movimiento de Tierras para desarrollar el proyecto denominado LA GALERIA, en el predio identificado con la ficha catastral originaria No. 01-01-0374-0009-000 y matrícula inmobiliaria No. 375-46715, ubicado en la CALLE 13 # 11-55, barrio CIUDAD JARDIN del municipio de Cartago, Valle del Cauca.
- C. Que la solicitud quedo radicada en legal y debida forma el día 27/02/2025.
- D. Que el 05/03/2025, según radicado No. CUC 2025 VE-0307, el titular adjuntó cuatro fotografías como constancia de instalación de la valla amarilla y de la notificación a vecinos y terceros, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
- E. Que la solicitud, se encuentra establecida en el Decreto 1077 de 2015, Art. 2.2.6.1.1.4. *Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de*



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

- F. Que el titular presentó las certificaciones de disponibilidad de servicios públicos expedidas por EMCARTAGO y Energía de Pereira, conforme al numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015.
- G. Que el predio objeto de la solicitud hace parte de la ZONA 12 COMERCIAL Y DE SERVICIOS, en tratamiento de consolidación, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T Acuerdo municipal No. 015/2000, modificado por los Acuerdos No. 005/2006, 003/2010, 023/2013.
- H. Que el constructor responsable, es la Arquitecta Diana Marcela Serna Franco con matrícula profesional A178112021-1112786102.
- I. Que presentó el levantamiento topográfico elaborado por el topógrafo Eduar Arley Valladales Cano con matrícula profesional No. 01-15625 C.P.N.T.
- J. Que mediante oficio con radicado en Ventanilla Única No. CUC 2025 VE – 0298 de fecha 04/03/2025, el titular solicitó el cambio del profesional inicialmente indicado en el Formulario Único de Radicación, Ingeniera Civil Geotecnista Julieth Karina Caro Jiménez con matrícula profesional No. 141037-0516040 RIS, aportando para tal efecto los documentos y el estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Civil Geotecnista Edwin Alexander Arana Cadena con matrícula profesional No. 63202-189389 QND. Y adicionalmente la titular presentó solicitud de corrección al Formulario Único Nacional – FUN, con el fin de adicionar al trámite la solicitud de autorización para movimiento de tierras, indicando que el material producto de dicho movimiento será dispuesto dentro del mismo predio objeto de licenciamiento.
- K. Que, una vez efectuada la revisión técnica, se encontró que el proyecto requería correcciones, procediendo a levantar el acta de observaciones No. 0029, notificada el día 16/04/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025-VS 0772
- L. Que el día 03/06/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025 VE - 0802, el titular solicito por medio de oficio ampliación de plazo para presentar las correcciones requeridas en el acta de observaciones.
- M. Que el día 25/06/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025 VE - 0928, el titular adjuntó los documentos soporte a las correcciones requeridas en el acta de observaciones.
- N. Que, debido a la complejidad del proyecto, la Curadora Urbana de Cartago, amplía los términos para resolver la solicitud de licencia mediante la Resolución No. 0024, la cual fue comunicada según radicado de ventanilla única No. CUC 2025 VS-1412 de fecha 10/07/2025.
- O. Que, además el solicitante, presentó los siguientes documentos requeridos por el Decreto 1077 de 2015:

DOCUMENTOS	FECHA/OBS.
1. Formulario	FUN
2. Certificado de tradición	No. 375-46715
3. Copia impuesto predial	01-01-0374-0009-000
4. Copia de cedula No.	C.C. 21.778.227
5. Copia de escritura	No.231 del 26/01/2007 de la Notaria Primera de Cartago Valle



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



6. Notificación a vecinos	4
7. Matrículas profesionales	Arquitecta Diana Marcela Serna Franco con M.P. No A178112021-1112786102, Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No 63202-189389, Topógrafo Eduar Arley Valladales Cano con M.P. No 01-1.
8. Certificaciones de vigencia profesionales	No. E694261 del CPNAA del Arquitecto Diana Marcela Serna Franco, CVAD-2025-3428635 del Ing. Edwin Alexander Arana Cadena, No.436127/2024 del CPNT del Tecnólogo. Eduar Arley Valladales Cano.
9. Certificado de hilos y niveles.	MAGD-AD-130.2-F38 del 15/05/2025.
10. Nomenclatura	MESG-AS-F02 del 20/02/2025 No. 0191
11. Otras certificaciones o documentos	Copia de las certificaciones de idoneidad correspondiente a cada uno de los profesionales.
12. Urbanizador, Constructor responsable y Arquitecto proyectista	Arquitecto Diana Marcela Serna Franco con M.P. No A178112021-1112786102
13. Ingeniero civil geotecnista	Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No 63202-189389
14. Topógrafo.	Topógrafo. Eduar Arley Valladales Cano con M.P. No 01-15625.
15. Otros documentos	Disponibilidad de Servicios Públicos 3338 de Energía de Pereira de fecha 13/06/2024, certificado de Emcartago cód. 20254000020631 de fecha 17/06/2025.

- P. Que, efectuada la revisión técnica, estructural, jurídica y urbanística, se expidió acto de viabilidad el 08/08/2025, radicado No. CUC 2025 VS-1635, por cumplimiento de la normativa aplicable y se encuentra ubicado en suelo urbano del municipio de Cartago.
- Q. Que adjunto los documentos y pagos solicitados en el acta de viabilidad, según radicado de ventanilla única No. CUC 2024 VE-1367 con fecha del 03/09/2025
- R. Que hecha la comunicación de la solicitud de Licencia a los vecinos como lo establece el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 Subsección 2 del Decreto 1077 de 2015, no se presentaron objeciones.
- S. Que el expediente fue aprobado con tres (3) planos, con sus respectivas memorias.
- T. Que conforme con las consideraciones expresadas, la Curadora Urbana de Cartago,

RESUELVE:

Artículo 1: CONCEDER LICENCIA DE URBANIZACION modalidad DESARROLLO, para un lote de uso mixto, para autorizar en el proyecto denominado Urbanización LA GALERIA, la creación de espacios públicos y privados, así como la ejecución de vías públicas y obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que permitirán la adecuación y dotación del terreno, para la futura construcción de edificaciones destinadas al uso residencial y comercial, sobre el inmueble individualizado con folio de matrícula inmobiliaria No. 375-46715 y Ficha Catastral originaria No. 01-01-0374-0009-000, ubicado en ubicado en la CALLE 13 # 11-55, barrio Ciudad Jardín del



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



municipio de Cartago, Valle del Cauca, con área bruta de 8.533.06 m², área de afectación vial de 1.138.26 m², área neta de 7.394.80 m², área útil urbanizable de 7.394.80 m², con área de ocupación para 14 unidades de vivienda unifamiliares con parqueadero cada una con 4.200.00 m², con área libre de 1.144.58 m² y área comercial de 2.050.22 m², solicitado la señora EDILMA INES GOMEZ GIRALDO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 21.778.227, en calidad de representante legal de la sociedad LA GALERIA Y CIA S.A.S, identificado con el NIT. 805.013.653-6, conforme con el cuadro de áreas y los planos que forman parte integral de la presente resolución, así:

CUADRO DE AREAS PROYECTO LA GALERIA			
ÁREA BRUTA			8.533.06 m ²
ÁREA AFECTACION VIAL			1.138.26 m ²
	Vía carrera 11	35.00 m ²	
	Vía calle 13	670.66 m ²	
	Vía carrera 12A	285.00 m ²	
	Vía calle 12A	147.60 m ²	
ÁREA NETA			7.394.80 m ²
	área residencial	5.344.58 m ²	
	área comercial	2.050.22 m ²	
ÁREA UTIL			7.394.80 m ²
AREA DE OCUPACIÓN			
RESIDENCIAL			5.344.58 m ²
	área de ocupación	4.200.00 m ²	
	área libre	1.144.58 m ²	
COMERCIAL			2.050.22 m ²
	área de ocupación	2.050.22 m ²	
	área libre		

Parágrafo 1: Los titulares de la presente licencia Urbanística deberán tramitar ante las Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios, la aprobación de estudios y diseños de las redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias, y de igual forma ante la autoridad ambiental CVC, los permisos y demás autorizaciones ambientales pertinentes para el predio objeto de licenciamiento, con antelación al inicio de las obras e informar la fecha de inicio a las diferentes entidades.

Parágrafo 2: Para realizar la entrega de las áreas de cesión pública al municipio, deberá ceñirse a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, Artículos 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas y 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión.

Artículo 2: CONCEDER AUTORIZACIÓN PARA EFECTUAR MOVIMIENTO DE TIERRAS, con area de 1.390.21 m³, correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de urbanización y/o construcción, del proyecto Urbanización LA GALERIA, en el predio ubicado en la CALLE 13 # 11-55, barrio CIUDAD JARDIN, municipio de Cartago, Valle del Cauca. identificado con Ficha Catastral No. 01-01-0374-0009-000 y Matrícula Inmobiliaria No. 375-46715.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



- Parágrafo:** Que conforme con el estudio de suelos presentado por Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No 63202-189389, se deben atender las conclusiones y dar cumplimiento a las recomendaciones.
- Artículo 3:** No se autoriza la tala, poda y/o traslado de especies arbóreas, tales autorizaciones deberán ser solicitadas ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC
- Artículo 4:** Debe 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.
- Artículo 5:** Debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 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. Además, en relación con los taludes, los cortes deberán protegerse a fin de mantener su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión o la lluvia, deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios, lotes y edificaciones vecinas y responsabilizarse conforme con la ley vigente, en ningún caso estos podrán exceder la pendiente y altura recomendadas para el tipo de suelo sobre el que se esté trabajando. En el caso de realizar trabajos en la vía pública, los interesados deben solicitar previamente, una autorización del organismo de Tránsito Municipal, de conformidad con la Ley 769 de 2.002 y atender la prohibición de la utilización de áreas de espacios públicos para tales fines o en caso necesario sin el permiso de disposición final de escombros y material de excavación o las autorizaciones por la afectación de recursos naturales, demarcación de suelos de protección y otras, conforme con los Acuerdos CVC o cualquier otra autorización que este contemplada dentro de las funciones de la autoridad ambiental. Las obras no podrán iniciarse sin el cumplimiento de los requisitos legales exigidos por la Secretaría de Planeación, las empresas de Servicios Públicos Domiciliarios municipales y la CVC. Las obras deben cumplir con las distancias mínimas de seguridad establecidas en el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, las normas RETILAP y con la Resolución 2400 del Ministerio de Protección Social.
- Artículo 6:** Debe garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del ingeniero geotecnista responsable 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.
- Artículo 7:** Debe mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente y cumplir con las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas que se deriven de ella, al igual que responder por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras para este proyecto diseñado por la Arquitecta Diana Marcela Serna Franco con matrícula profesional No. A178112021-1112786102, quien obra también como constructor responsable y urbanizador, estudio de suelos y estudio de riesgos elaborado por el Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena matrícula profesional No. No 63202-189389 y el topógrafo Eduar Arley Valladales Cano matrícula profesional No. 01-15625. Así mismo, designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



- Artículo 8: Debe cumplir con todas las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente NSR-10.
- Artículo 9: Debe 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.
- Artículo 10: Debe cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad, dando estricto cumplimiento a las normas NTC.
- Artículo 11: Debe cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente NSR -10, en especial los títulos J y K sobre requisitos de protección y extinción contra incendios.
- Artículo 12: Debe 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.
- Artículo 13: Debe realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Artículo 14: 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. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno a cerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella. (Art. 2.2.6.1.2.3.3 decreto 1077 de 2.015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos los efectos aun cuando sean enajenados.
- Artículo 15: Titular de la licencia deberá instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 1 m x 70 cms, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite de desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso deberá indicar 1) La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que expidió. 2) Nombre o razón social del titular de la licencia. 3) La dirección del inmueble. 4) Vigencia de la Licencia. 5) descripción de la obra, usos autorizados, metros construidos, altura total de la edificación, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo. 2.2.6.1.4.9 Sección 4 del Decreto 1077 de 2.015).
- Artículo 16: Durante actividades de remoción de tierras, el particular que encuentre bienes arqueológicos deberá dar aviso inmediato a la administración Municipal, de este hecho y tendrá como obligación informar al Ministerio de Cultura. En cualquier clase de intervención que se tenga del suelo o del subsuelo, se mantendrán siempre a salvo, los derechos de la Nación sobre bienes y zonas arqueológicas que puedan descubrirse, de acuerdo con la ley 1185 de 2008, ley 397/97 y sus decretos reglamentarios y modificatorios. Deberá observarse las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el Municipio (Acuerdos 015 de 2000, 005 de 2006, 003 de 2010, 023 de 2013).



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



Artículo 17: 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 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015).

Artículo 18: La presente Resolución tiene vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar 30 días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia y deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1077 de mayo 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, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cartago, en septiembre 05 de 2025.


Curaduría Urbana
de Cartago
Arq. 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 15 días del mes de Septiembre del año 2025, siendo las 3:00 horas, se procede a notificar 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 procede el recurso de reposición ante la Curadora Urbana de Cartago y, en subsidio, el recurso de apelación ante el alcalde Municipal, los cuales deberán interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación, conforme a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

EL NOTIFICADO:

Edilma Ines Gomez Giraldo
EDILMA INES GOMEZ GIRALDO
C.C. 21.778.227

Declaro que conozco y he leído el contenido de la presente Resolución No. 25-1-0212-LU-MT de fecha 05 de septiembre de 2025, de la cual me doy por notificado, y que he recibido copia íntegra, auténtica y gratuita de la misma.

NOTIFICADOR(A):

Manuela Velez
YHORMY MANUELA VELEZ ZULUAGA
C.C. 1.112.794.016

Ejecutoria:

29 SET. 2025



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



CONSTANCIA DE EJECUTORIA
No. de Radicación: 76147-1-25-0029

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	LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA MOVIMIENTO DE TIERRA
MODALIDAD	DESARROLLO
TITULAR	LA GALERIA Y CIA S.A.S
IDENTIFICACION	NIT. 805.013.653-6
REPRESENTANTE LEGAL	EDILMA INES GOMEZ GIRALDO
IDENTIFICACION	C.C. No 21.778.227
RADICACION	76147-1-25-0029
FECHA RADICACION	27/02/2025
FICHA CATASTRAL	01-01-0374-0009-000
MATRICULA INMOBILIARIA	375-46715
AREA LOTE	8.533.06 m ²
ESCRITURA	No.231 del 26/01/2007 de la Notaria Primera de Cartago
DIRECCION	CALLE 13 # 11-55
BARRIO	CIUDAD JARDIN

B. Que dicha solicitud fue resuelta mediante el siguiente acto administrativo Resolución No 25-1-0212- LU-MT de fecha 05/09/2025.

C. Que este acto administrativo quedó en firme y debidamente ejecutoriado el día **29 SET. 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, pueden ser consultados así:

-Superintendencia de Notariado y Registro, Registradores, Notarios y Curadores: Sistema Integrado de Servicios y Gestión-SISG

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


Curaduría Urbana
Cartago
Arq. LUCERO GIRALDO ROBLEDO
CURADORA URBANA