

CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



RESOLUCION No. 26-1-0055-LS
Febrero 24 de 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION
MODALIDAD RURAL.

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:

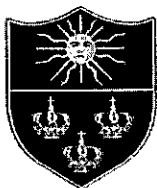
- A. Que corresponde a la Curadora Urbana de Cartago, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, en la solicitud que a continuación se describe:

TIPO DE SOLICITUD	SUBDIVISION DE PREDIOS
MODALIDAD	RURAL
TITULAR	DARIO PIEDRAHITA SALAZAR
IDENTIFICACION C.C. No.	16.219.137
RADICACION	76147-1-25-0286
FECHA RADICACION	18/11/2025
FICHA CATASTRAL	00-02-0000-0004-0143-000-000-000
MATRICULA INMOBILIARIA	375-105355
PREDIO	BELLA LIDA
AREA LOTE	100.833,00 m ²
SENTENCIA	No. 51 del 06/12/2022 Juzgado 001 Civil Municipal de Cartago.
DIRECCION	FINCA BELLA LIDA
CORREGIMIENTO	LA FLORIDA- MODIN

- B. Que el señor DARIO PIEDRAHITA SALAZAR, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.219.137, actuando en calidad de propietario, presento solicitud de Licencia Urbanística de Subdivisión de predios modalidad Rural mediante recibo en Ventanilla Única No. CUC 2025 VE – 1870 del 18/11/2025, para el predio antes descrito, en cinco (5) lotes.
- C. Que el predio objeto de la solicitud hace parte del suelo rural, clasificado como Zona Agroforestal del municipio de Cartago, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial – POT, adoptado mediante Acuerdo No. 015 de 2000 y modificado por los Acuerdos Nos. 005 de 2006, 003 de 2010 y 023 de 2013.
- D. Que la solicitud se encuentra enmarcada en lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, en particular en el artículo 2.2.6.1.1.6, el cual define la licencia de subdivisión y establece como modalidad para el suelo rural la subdivisión rural, siempre que se garantice la accesibilidad a los predios resultantes, se observe el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollan y complementan.
- E. Que la solicitud, corresponde con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015,

Art. 2.2.6.1.1.6 *Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen*





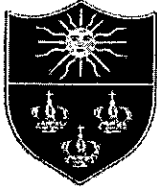
CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo (...) Son modalidades de la licencia de subdivisión: 1. En suelo rural y de expansión urbana: Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes (...) Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

- F. Que, deberá tenerse en cuenta que, el proyecto de Subdivisión de Predios modalidad Rural se encuentra definido en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T Acuerdo No. 015/2000, modificado por los Acuerdos 005/2006, 003/2010, 023/2013, establece en el ARTICULO 1048. **NORMAS PARA DESENGLOBES Y CONSTRUCCION EN SUELO RURAL, DISTINTO A LA CATEGORIA SUBURBANO.** Para permitir desenglobes y construcciones en suelo rural se deberá tener en cuenta los siguientes requisitos: 1. El lote mínimo que se podrá desenglobar para construcción de vivienda campestre u otro uso distinto a la explotación agrícola será de 10.000 metros cuadrados. (...)
- G. Que la solicitud quedo radicada en legal y debida forma el día 18/11/2025.
- H. Que el solicitante manifiesta, bajo la gravedad de juramento, que el predio denominado **FINCA BELLA LIDA**, objeto de la presente solicitud de subdivisión, corresponde a viviendas campesinas con una antigüedad aproximada superior a veintiocho (28) años y que, en virtud de tal circunstancia, procederá a realizar las siguientes donaciones: el Lote 3, denominado "**El Retiro**", con un área de 7.032,00 m², al señor **JHOAN DAVID BERMÚDEZ CARDONA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.088.281.812, y el Lote 4, denominado "**El Encanto**", con un área de 569,00 m², a la señora **MARIA LILIANA GÓMEZ ARISTIZÁBAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.158.255, según carta de declaración, en cumplimiento de lo señalado por la Ley 160 en su Artículo 45, literal a, el cual establece: **a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.**
- I. Que, una vez efectuada la revisión técnica, se encontró que el proyecto requería correcciones, procediendo a levantar el acta de observaciones No. 0286 notificada el día 10/12/2025, según ventanilla única CUC 2025 VS-2627.
- J. Que el día 26/01/2026 según radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VE - 0146, el titular solicitó por medio de oficio ampliación de plazo para presentar las correcciones requeridas en el acta de observaciones.





CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



- K. Que el día 16/02/2026, según radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VE – 0286, el titular adjunto los documentos soporte a las correcciones requeridas en el acta de observaciones.
- L. Que, adicionalmente, el titular solicitó el cambio del profesional Topógrafo José Humberto Bedoya Pérez con Tajeta profesional No. 01-2661 inicialmente indicado en el Formulario Único de Radicación, manifestando la imposibilidad de continuar en el trámite, aportando para tal efecto los documentos y planos del levantamiento in situ de los predios en mención elaborados por el topógrafo Miguel Angel Martha Soto con Licencia Profesional No.01-18059.
- M. Que presentó el plano del levantamiento in situ de los predios en mención, elaborado por el topógrafo Miguel Angel Martha Soto con Licencia Profesional No.01-18059.
- N. Que los solicitantes, presento los siguientes documentos requeridos por el Decreto 1077 de 2015:

DOCUMENTOS	
1. Formulario	Formulario Único Nacional
2. Copia del certificado de tradición	No.375-105355
3. Copia impuesto predial	00-02-0000-0004-0143-000-000-000
4. Copia de cédulas	C.C. No. 16.219.137
5. Copia de Sentencia	No. 51 del 06/12/2022 Juzgado 001 Civil Municipal de Cartago.
6. Matrículas profesionales	Miguel Angel Martha Soto con Licencia profesional No. 01-18059.
7. Copia del certificado de vigencia	No. 603083/2025 del Consejo Profesional Nacional de Topografía.

- O. Que, efectuada la revisión jurídica y urbanística, se expidió acto de viabilidad comunicado el día 24/02/2026, mediante ventanilla única No. CUC 2026 VS-0383, al verificarse que el proyecto cumple con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y la normativa vigente aplicable al suelo rural del municipio de Cartago.
- P. Que el proyecto de subdivisión cumple con lo exigido por el Artículo 2.2.6.1.1.6 Sección 1 del Decreto 1077 de 2015.
- Q. Que hacen parte de esta Resolución, los siguientes planos: dos (2) planos topográficos.
- R. Que, por las consideraciones anteriores, la Curadora Urbana,

RESUELVE:

Artículo 1: **CONCEDER LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISION** modalidad RURAL, sobre el inmueble individualizado con folio de matrícula inmobiliaria No. 375-105355 y ficha Catastral No. 00-02-0000-0004-0143-000-000-000, denominado finca BELLA LIDA ubicada en la Vereda LA FLORIDA Corregimiento de MODIN, solicitado por el señor DARIO PIEDRAHITA SALAZAR, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.219.137, actuando en calidad de propietario, para el predio a subdividir, con área total de 100.833,00 m², según el plano que forma parte integral de la presente resolución, con la siguiente descripción:





CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



CUADRO DE AREAS SUBDIVISION DE PREDIOS RURAL			
LOTE BELLA LIDA			
DESCRIPCION		ÁREA	
LOTE 1	SERVIDUMBRE 1.596,87 m ²	32.095.76	m ²
LOTE 2		22.310.00	
LOTE 3 DONACION		7.032.00	m ²
LOTE 4 DONACION		569.00	m ²
LOTE 5		38.826.24	m ²
AREA TOTAL		100.833,00	m ²

Parágrafo: La presente Licencia Urbanística de Subdivisión en modalidad rural no autoriza la ejecución de obras de urbanismo ni de construcción, y se limita exclusivamente a la división material del predio conforme a los planos aprobados.

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 proyecto (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, dentro de los 10 días siguientes a la notificación y el de Apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal. (Art. 2.2.6.1.2.3.9 Subsección 3 del Decreto 1077 de 2015).

Artículo 4: La presente licencia de subdivisión tiene una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

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, a los 24 días del mes de febrero de 2026.


Curaduría Urbana
Arq. LUCERO GIRALDO ROBLEDO
CURADORA URBANA DE CARTAGO

Cra. 3 # 12-22 Cartago Valle del Cauca

 www.curaduria1cartago.com



(602)2173245 –



(+57) 3042277862



cu1cartago@gmail.com

pág. 4

