

CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



RESOLUCION No. 26-1-0109-LC
Abril 21 de 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION
MODALIDAD OBRA NUEVA.

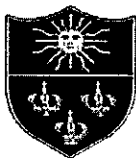
LA CURADORA URBANA DE CARTAGO, ARQ. LUCERO GIRALDO ROBLEDO, en uso de las Facultades Legales y en Especial las otorgadas por el Capitulo XI de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 076 de junio 01 de 2022 y,

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 DE CONSTRUCCION
MODALIDAD	OBRA NUEVA
TITULAR	SANDRA MILENA RAMIREZ VILLEGAS
IDENTIFICACION	C.C. No.41.937.201
RADICACIÓN No.	No.76147-1-25-0248
FECHA DE RADICACION	09/10/2025
CLASE	5
FICHA CATASTRAL ORIGINARIA	00-01-0000-0002-0004-000-000-000
MATRICULA INMOBILIARIA	375-100821
AREA LOTE	907.62 m ²
ESCRITURA	No. 2173 del 14/07/2025 de la Notaria Segunda de Cartago Valle
DIRECCION	CARRERA 17 # 20A-84 LOTE 85
SECTOR/BARRIO	PARCELACION CAMPESTRE ECOFINCAS EL LIMONAR

- B. Que la señora SANDRA MILENA RAMIREZ VILLEGAS, identificada con la cedula de ciudadanía No. 41.937.201, actuando en calidad de propietaria, presento solicitud de LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION en la modalidad OBRA NUEVA, mediante recibo en ventanilla única No. CUC 2025 VE - 1607 de fecha 09/10/2025; para el predio descrito en el considerando anterior, ubicado en el CARRERA 17 # 20A-84 LOTE 85 PARCELACION CAMPESTRE ECOFINCAS EL LIMONAR del municipio de Cartago Valle del Cauca.
- C. Que el predio objeto de la solicitud hace parte del "suelo rural, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial POT adoptado mediante Acuerdo municipal No. 015/2000, modificado por los Acuerdos No. 005/2006, 003/2010, 023/2013.
- D. Que la solicitud fue radicada en legal y debida forma el día 09 de octubre de 2025, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Decreto 1077 de 2015.
- E. Que el día 17/10/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025 VE - 1665, la titular adjunto dos (2) fotografías de constancia de instalación de la valla de color amarillo, conforme a



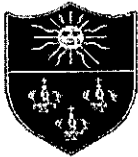
CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



lo exigido en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, para notificación a vecinos y terceros.

- F. Que el constructor responsable es el Ingeniero Luis Fernando Rodríguez Quintero con matrícula profesional 25202-35055.
- G. Que el predio de mayor extensión obtuvo La Licencia de Parcelación No. 469-2021 de fecha 02/08/2021 expedida por la Secretaría de Planeación y Medio Ambiente del municipio de Cartago.
- H. Que mediante Circular de Doctrina No. 00156 del 27 de febrero de 2023, la Secretaría de Planeación Municipal aclaró que el proyecto se ajusta al trazado de la vía Avenida Flor de Damas, permitiendo una densidad máxima de treinta y tres (33) viviendas por hectárea y un índice de ocupación máximo del treinta por ciento (30%), siempre que se conserven los retiros normativos.
- I. Que, según certificación expedida por la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios EMCARTAGO con fecha 10 de noviembre de 2023, se indicó que el proyecto urbanístico Parcelación Campestre Ecofinca El Limonar, condiciona la prestación del servicio de acueducto a las viviendas que se construyan bajo de la cota 927 msnm, con el fin de garantizar la presión mínima de servicio, conforme a lo establecido en el RAS 2017.
- J. Que, una vez efectuada la revisión técnica, se encontró que el proyecto requería correcciones, procediendo a levantar el acta de observaciones No. 0248, notificada el día 19/11/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025-VS 2426.
- K. Que el día 05/01/2026 según radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VE - 0018, la titular solicito por medio de oficio ampliación de plazo para presentar las correcciones requeridas en el acta de observaciones.
- L. Que el día 27/01/2026 según radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VE- 0153, la titular adjunto los documentos soporte a las correcciones requeridas en el acta de observaciones.
- M. 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. 0014, la cual fue comunicada según radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VS-0352 de fecha 20/02/2026.
- N. Que, de acuerdo con certificación expedida por el Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No. 63202-189389, se confirma que el proyecto se encuentra ubicado en la cota 925.80 msnm.
- O. Que, además la solicitante, presentó los siguientes documentos requeridos por el Decreto 1077 de 2015:

DOCUMENTOS	FECHA/OBS.
1. Formulario	FUN
2. Copia del certificado de tradición No.	375-100821
3. Copia impuesto predial	00-01-0000-0002-0004-000-000-000
4. Copia de cedula No.	41.937.201
5. Foto instalación de valla	2



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



6. Copia de escritura	No. 2173 del 14/07/2025 de la Notaria Segunda de Cartago Valle
7. Notificación a vecinos	3
8. Matrículas profesionales	Ing. Luis Fernando Rodríguez Quintero con M.P. No. 25202-35055 Arquitecto Justo Pastor Merchan Hoyos con M.P. No. A23182014-1094926311. Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No. 63202-189389.
9. Certificaciones de vigencia profesionales	No. CVAD-2025-3697262 del COPNIA del Ing. Luis Fernando Rodríguez Quintero, vigencia No. E763981 CPNAA del arq. Justo Pastor Merchan Hoyos, No. CVAD-2025-3663327 del COPNIA del Ing. Edwin Alexander Arana Cadena.
10. Hilos y Niveles.	MAGD-AD-130.2-F38 del 10 junio 2025
11. Estratificación	MEDE.220.18.F.21 de fecha 28 de enero de 2025 No 0071
12. Nomenclatura	MAGD-AD-130.2-F38 de fecha 28 de enero de 2025 No 0093
13. Otras certificaciones o documentos	Copia de las certificaciones de idoneidad correspondiente a cada uno de los profesionales
14. constructor responsable	Ingeniero Luis Fernando Rodríguez Quintero con M.P. No. 25202-35055
15. arquitecto proyectista	Arquitecto Justo Pastor Merchan Hoyos con M.P. No. A23182014-1094926311
16. Ingeniero civil estructural	Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No. 63202-189389.
17. Diseñador de elementos no estruct.	Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No. 63202-189389.
18. Ingeniero civil Geotecnista.	Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena, con M.P. No. 63202-189389.

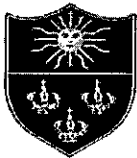
P. Que, efectuada la revisión técnica, estructural, jurídica y urbanística, se expidió acto de viabilidad comunicado el día 24/03/2026, según ventanilla única No. CUC 2026 VS-0635, toda vez que el proyecto acredita el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo No. 015 de 2000, modificado por los Acuerdos No. 005 de 2006, No. 003 de 2010 y No. 023 de 2013 Plan de Ordenamiento Territorial y se encuentra ubicado en suelo rural de Cartago.

Q. Que hecha la comunicación de la solicitud de Licencia a los vecinos como lo establece el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, no se presentaron objeciones.

R. Que presentó el pago del Impuesto de Delineación Urbana según cuenta de cobro No. 1302181448 con fecha de pago 08/04/2026, expedido por el Municipio de Cartago, con radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VE-0688 con fecha del 17/04/2026.

S. Que el expediente fue aprobado con cuatro (4) planos arquitectónicos y tres (3) planos estructurales, con sus respectivas memorias.

T. Que, conforme a las consideraciones expresadas, la Curadora Urbana de Cartago,



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: CONCEDER LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION modalidad OBRA NUEVA, para una edificación residencial unifamiliar de un (1) piso, con un área total construida de 156.36 m², sobre el inmueble con un área lote de 907.62 m², individualizado con el folio de matrícula inmobiliaria No.375-100821 y Ficha Catastral originaria No. 00-01-0000-0002-0004-000-000-000, ubicado en la CARRERA 17 # 20A-84 LOTE 85 de Ecofincas El Limonar del municipio de Cartago, Valle del Cauca, solicitada por la señora SANDRA MILENA RAMIREZ VILLEGAS, identificada con la cedula de ciudadanía No. 41.937.201 en calidad de propietaria, de acuerdo con los planos que forman parte integral de la presente Resolución.

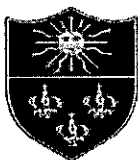
PARÁGRAFO 1: Es requisito previo a la ejecución de la obra, el cumplimiento de todas las obligaciones preliminares y de las condiciones técnicas y operativas establecidas en la factibilidad de servicios públicos, especialmente las relacionadas con la prestación del servicio de acueducto, el cual estará condicionado únicamente a las viviendas ubicadas por debajo de la cota 927 msnm, de acuerdo con la certificación emitida por la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios EMCARTAGO, y con base en el concepto técnico suscrito por el Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No. 63202-189389.

PARÁGRAFO 2: Esta edificación, no tiene la obligación de someter a supervisión técnica independiente, la ejecución de la construcción, de igual forma, ni requirió, ni fue objeto de revisión independiente de diseños estructurales.

ARTICULO 2: La ocupación de edificaciones sin haber obtenido la AUTORIZACION DE OCUPACION de inmuebles, 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. Esta deberá solicitarse al concluir las obras de edificación, a la administración municipal, en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 3: 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 4: 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 y 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.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



Las obras no podrán iniciarse sin el acatamiento 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 5: Debe 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.

ARTÍCULO 6: 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 el Arquitecto Justo Pastor Merchan Hoyos con M.P. No. A23182014-1094926311, el diseño estructural, de elementos no estructurales y estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Edwin Alexander Arana Cadena con M.P. No. 63202-189389 y quien obra como constructor responsable el Ingeniero Luis Fernando Rodríguez Quintero con M.P. No. 25202-35055. 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 los titulares de la licencia.

ARTÍCULO 7: Debe realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. al igual que de elementos no estructurales, para estructuras menores a 2.000 m². Así mismo, cumplir con todas las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente NSR-10.

ARTÍCULO 8: 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 9: 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 10: 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, y, de requerirse, las juntas de separación sísmica de acuerdo con el porcentaje de la altura de la edificación entre estructuras adyacentes.

ARTÍCULO 11: 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 12: Debe realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.12.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles.

ARTÍCULO 13: 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



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



(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 14: Los titulares 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 de los titulares 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 15: 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).

ARTÍCULO 16: 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).

ARTÍCULO 17: La presente Resolución tiene vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 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. (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1077 de mayo 2.015).

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 abril 21 de 2026.

Arg. LUCERO GIRALDO ROBLEDO
CURADORA URBANA DE CARTAGO