



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



RESOLUCION No. 26-1-0035-LC/MD

Febrero 10 del 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION MODALIDADES OBRA NUEVA Y AMPLIACION.

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	MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE Y LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN
MODALIDADES	OBRA NUEVA Y AMPLIACION
FIDUCIA	FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOS ROSALES-FIDUBOGOTA
IDENTIFICACION	NIT. 830.055.897-7
SOLICITANTE	MAZ PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S
IDENTIFICACION	830.132.182-1
REPRESENTANTE LEGAL	ANA MARIA CHARRIA MARTINEZ
IDENTIFICACION	C.C. No. 51.768.303
RADICACIÓN No.	No.76147-1-25-0135
FECHA DE RADICACION	26/06/2025
CLASE	4
FICHA CATASTRAL	01-03-0000-0082-0002-000-000-000
MATRICULA INMOBILIARIA	375-102756
AREA LOTE	43.084.18 m ²
RANGO DE VIVIENDA	Vivienda de Interés Social V.I.S.
ESCRITURA	No. 3421 del 04/08/2022 de la Notaria Veintiuno de Bogotá
DIRECCION	CARRERA 2 # 34-15
SECTOR/BARRIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ALLEGRO ETAPA 3

- B. Que la señora ANA MARÍA CHARRÍA MARTÍNEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.768.303 expedida en Bogotá D.C., en calidad de representante legal de la sociedad MAZ PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. – MAZ P.I., identificada con NIT. 830.132.182-1, debidamente autorizada por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Los Rosales – Fidubogotá, identificado con NIT. 830.055.897-7, constituido mediante contrato de fiducia mercantil de administración, quien ostenta la calidad de propietario fiduciario del inmueble objeto de la presente actuación, presentó solicitud radicada mediante recibo de Ventanilla Única No. CUC



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



2025 VE – 0946 de fecha 26 de junio de 2025, para la obtención de Licencia Urbanística de Construcción respecto del predio descrito en el considerando anterior, ubicado en la Carrera 2 No. 34-15, Urbanización Conjunto Residencial Allegro Etapa 3 del municipio de Cartago, Valle del Cauca.

- C. Que posteriormente, el día 07/07/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025 VE – 1021, mediante comunicación allegada al expediente, la solicitante manifestó que en la radicación inicial se presentó una imprecisión en la descripción del trámite requerido, solicitando su corrección y aclarando que la actuación urbanística objeto de la presente solicitud corresponde a una Licencia Urbanística de Construcción en las modalidades Obra Nueva y ampliación, y Modificación de Licencias Urbanísticas vigentes de Urbanización y Construcción relacionadas con el proyecto objeto de estudio, razón por la cual el trámite fue evaluado y resuelto conforme a las modalidades y alcance efectivamente solicitados.
- D. Que la solicitud quedo radicada en legal y debida forma el día 26/06/2025.
- E. Que el día 04/07/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025 VE - 1001, el titular adjunto 2 fotografías de constancia de instalación de la valla de color amarillo, de notificación a vecinos y terceros.
- F. Que el constructor responsable, es el Arquitecto Andrés Alejandro Murillo Echeverri con M.P. No 05700-72671.
- G. Que el predio objeto de la solicitud hace parte de la ZONA 5 SECTOR 2 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial POT Acuerdo Municipal No. 015 de 2000, modificado por los Acuerdos No. 005 de 2006, 003 de 2010, 023 de 2013 y se encuentra ubicado en suelo de Urbano de Cartago Valle.
- H. Que conforme con la solicitud, el titular declara que el proyecto Urbanización Conjunto Residencial Allegro Etapa 3 del municipio de Cartago, se encuentra en el rango de vivienda de interés social V.I.S, correspondiendo a este su valor de venta final.
- I. Que, una vez efectuada la revisión técnica, se encontró que el proyecto requería correcciones, procediendo a levantar el acta de observaciones No. 0135, notificada el día 28/07/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025-VS 1561.
- J. Que el día 10/09/2025, mediante radicado de Ventanilla Única No. CUC 2025 VE-1416, el titular solicitó ampliación del plazo para dar respuesta a las observaciones formuladas mediante Acta No. 0135.
- K. Que el día 29/09/2025 según radicado de ventanilla única No. CUC 2025 VE- 1545, el titular adjunto los documentos soporte a las correcciones requeridas en el acta de observaciones.
- L. 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. 0045, la cual fue comunicada según radicado de ventanilla única No. CUC 2025 VS-2318 de fecha 05/11/2025.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



- M. Que, conforme a lo considerado en la Resolución No. 727-19 de fecha 18 de diciembre de 2019, mediante la cual se concedió Licencia para el proyecto Urbanización CONJUNTO RESIDENCIAL ALLEGRO ETAPA 3, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Cartago, se dejó constancia de que "mediante comunicado No. 2025100050791, EMCARTAGO aprueba la disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, emitido por el Jefe de Oficina, Ingeniero Juan Pablo Agudelo Ruiz", documento que hizo parte integral de los antecedentes y soportes técnicos evaluados para el otorgamiento de la licencia, evidenciando la existencia de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- N. Que este despacho, mediante oficio identificado con consecutivo PCU No. 0082-2025-C de fecha 09/12/2025, radicado en Ventanilla Única bajo el No. CUC 2025 VS-2603, solicitó a la empresa prestadora de servicios públicos EMCARTAGO E.S.P. copia de la certificación de ampliación de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado para el proyecto objeto de la presente actuación administrativa.
- O. Que, en atención a la solicitud efectuada, la empresa EMCARTAGO E.S.P. allegó al expediente copia de las certificaciones de ampliación de disponibilidad de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, mediante comunicación radicada en Ventanilla Única bajo el No. CUC 2025 VE-2136 de fecha 23/12/2025, documentación que fue incorporada al expediente para su valoración dentro del trámite objeto de estudio y acredita la ampliación de la disponibilidad de los servicios públicos requeridos para el desarrollo del proyecto y que obra en el expediente para los fines pertinentes.
- P. Que obtuvo Licencia Urbanística de Urbanización mediante la Resolución No. 356-19 de fecha 27/06/ 2019 con ejecutoria 11/07/19, con Resolución de Prorroga No. 314-22 de fecha 02/05/2022 con ejecutoria 02/05/22, modificada por la Resolución No. 173-22 de fecha 16/03/2022 con ejecutoria 05/04/2022, la cual fue aclarada y modificada mediante la Resolución No. 592-22 de fecha 29/06/2022 con ejecutoria 01/07/2022, expedidas por la Secretaría de Planeación municipal y Revalidación mediante la Resolución No. 23-1-0067-RV de fecha 18/07/2023 con ejecutoria 27/07/2023, con Prorroga otorgada mediante la Resolución No 25-1-0151-PR de 25/06/2025 expedidas por la Curaduría Urbana de Cartago, la cual se encuentra vigente.
- Q. Que, de igual forma, obtuvo Licencia Urbanística de Construcción mediante la Resolución No. 727-19 de fecha 16/12/2019 con ejecutoria el 21/01/2020, modificada por la Resolución No. 173-22 de fecha 16/03/2022 con ejecutoria el 05/04/2022, la cual fue aclarada y modificada mediante la Resolución No. 592-22 de fecha 29/06/2022 con ejecutoria el 01/07/2022, expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, con Resolución de Prórroga No. 22-1-0058-PR de fecha 21/10/2022 con ejecutoria 28/10/2022 y Revalidación mediante la resolución No. 24-1-0011-RV de fecha 24/01/2024 con ejecutoria 09/02/2024 con modificación de licencia vigente de urbanización y construcción en la resolución N. 24-1-0181 MD de septiembre 18 del 2024, con Prorroga otorgada mediante la Resolución No 26-0008 de 22/01/2026 expedidas por la Curaduría, la cual se encuentra vigente.
- R. Que el lote de terreno se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal del Conjunto Residencial ALLEGRO del municipio de Cartago.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



S. Que, además el 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. 375-102756
3. Copia impuesto predial	01-03-0000-0082-0002-000-000-000
4. Copia de NIT	NIT. 830.132.182-1
5. Foto instalación de valla	2
6. Copia de escritura	No. 3421 del 04/08/2022 de la Notaria Veintiuno de Bogotá
7. Notificación a vecinos	3
8. Matrículas profesionales	Arquitecto Andrés Alejandro Murillo Echeverri con M.P. No 05700-72671, Arquitecto Juan Sebastián Pardo Sanabria con M.P. No A25292009-80136046, Ingeniero Luis Miguel Munera Guerra con M.P. No.05202-228153, Ingeniero Alfonso Uribe Sardiña con M.P. No 25202-20489, Ingeniero Víctor Hugo Monsalve Gómez con M.P. No 05202-406663
9. Certificaciones de vigencia profesionales	vigencia No. E763767 del CPNAA del Arq Andrés Alejandro Murillo Echeverri, vigencia No. E763751 del CPNAA del Arq Juan Sebastián Pardo Sanabria, No. CVAD-2025-3708182 del COPNIA del Ing. Luis Miguel Munera Guerra, No. CVAD-2025-3708948 del COPNIA del Ing. Alfonso Uribe Sardiña, No. CVAD-2025-3708188 del COPNIA del ing. Víctor Hugo Monsalve Gómez
10. Otras certificaciones o documentos	Copia de las certificaciones de idoneidad correspondiente a cada uno de los profesionales
11. constructor responsable	Arquitecto Andrés Alejandro Murillo Echeverri con M.P. No 05700-76271
12. arquitecto proyectista	Arquitecto Juan Sebastián Pardo Sanabria con M.P. No A25292009-80136046
13. Ingeniero civil estructural	Ingeniero Luis Miguel Munera Guerra con M.P. No.05202-228153
14. Diseñador de elementos no estructurales	Ingeniero Luis Miguel Munera Guerra con M.P. No.05202-228153
15. Ingeniero civil Geotecnista	Ingeniero Alfonso Uribe Sardiña con M.P. No 25202-20489
16. Revisor independiente	Ingeniero Víctor Hugo Monsalve Gómez con M.P. No 05202-406663

T. Que, efectuada la revisión técnica, estructural, jurídica y urbanística, se expidió acto de viabilidad comunicado el día 22 de diciembre de 2025, según ventanilla única No. CUC 2025 VS-2716 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.

U. 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, a la cual no se presentaron objeciones.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



- V. Que el expediente fue aprobado con sesenta y cuatro (65) planos estructurales con sus respectivas memorias, siete (7) planos urbanísticos y topográficos, diecinueve (19) planos arquitectónicos.
- W. Que presentó pago del Impuesto de Delineación Urbana según cuenta de cobro No. 1301809986 con fecha de pago 29/01/2026, expedido por el Municipio de Cartago, con radicado de ventanilla única No. CUC 2026 VE-0211 con fecha de 04/02/2026.
- X. Que, conforme a las consideraciones expresadas, la Curadora Urbana de Cartago,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: CONCEDER Modificación de licencia urbanística vigente de urbanización y construcción, y licencia de construcción en la modalidad de ampliación, de las licencias revalidadas mediante las Resoluciones No. 23-1-0067-RV del 18 de julio de 2023 y No. 24-1-0011-RV del 24 de enero de 2024, expedidas por la Curaduría Urbana de Cartago, las cuales cuentan con las respectivas prórrogas otorgadas mediante las Resoluciones No. 25-1-0151-PR del 25 de junio de 2025 y No. 26-1-0008-PR del 22 de enero de 2026 para el predio, identificado con ficha catastral originaria No. 01-03-0000-0082-0002-000-000-000 y matrícula inmobiliaria No. 375-102756, ubicado en la Carrera 2 No. 34-15, Urbanización Conjunto Residencial Allegro Etapa 3, del municipio de Cartago, Valle del Cauca, que se encuentra en el rango de valor de Vivienda de Interés Social VIS, en el sentido de:

1- modificar el diseño urbanístico de la etapa 3, con un área total de 11.594,54 m², incluyendo la reubicación y modificación de las Torres Nos. 1, 2, 3, 4 y 5, así como la reubicación de la lavandería, de la subestación eléctrica, MODIFICACION DE la tipología de las torres 1, 2, 3, 4 y 5, adicionar la Torre 3A, modificar parqueaderos por senderos peatonales, eliminar parqueaderos, modificar la ubicación del cuarto de basuras, cicleros, eliminar la vía entre las torres 2-3 y 4-5 y los andenes perimetrales para generar senderos peatonales, modificar la cantidad de viviendas en la etapa 3, para pasar de 220 a 304 y el ajuste de los cuadros de áreas urbanísticas, conforme con los planos urbanísticos aportados, los cuales hacen parte integral de la presente resolución

2- modificar y ampliar el diseño arquitectónico de las Torres No. 1, 2, 3, 4 y 5, en los siguientes términos:

Torre 1: Modifica totalmente su tipología y diseño, con un área ampliada de 670,44 m² y un área modificada de 2.714,06 m², para quedar con un área total construida de 3.384,50 m².

Torre 2: Modifica totalmente su tipología y diseño, con un área ampliada de 455,02 m² y un área modificada de 2.929,48 m², para quedar con un área total construida de 3.384,50 m².

Torre 3: Modifica totalmente su tipología y diseño, con un área ampliada de 455,02 m² y un área modificada de 2.929,48 m², para quedar con un área total construida de 3.384,50 m².

Torre 4: Modifica totalmente su tipología y diseño, con una disminución de área de 511,98 m² y un área modificada de 2.929,48 m², para quedar con un área total construida de 2.417,50 m².

Torre 5: Modifica totalmente su tipología y diseño, con una disminución de área de 511,98 m² y un área modificada de 2.929,48 m², para quedar con un área total construida de 2.417,50 m².

Se ajustan los parqueaderos, en cumplimiento de la norma urbanística con 264 unidades de estacionamiento.

ARTÍCULO 2: CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA para la Torre 3A, con altura de 5 pisos y dos subniveles, con 8 apartamentos por piso y 56



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



apartamentos, con un área total construida de 3.384,50 m², conforme con los siguientes cuadros de áreas, los planos y documentos técnicos aprobados, que forman parte integral de la presente resolución:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS ETAPA 3 ALLEGRO-CARTAGO (Modificación actual)										
MATRICULA INMOBILIARIA: 375-102756			PROYECTO							
	DESCRIPCIÓN	NORMA	ETAPA 3						TOTAL	UNIDAD
			TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 3A	TORRE 4	TORRE 5		
1	AREA BRUTA LOTE		48.303,82						48.303,82	m ²
2	ÁREA AFECTACIÓN VIAL	1.027,21	1.027,21						1.027,21	m ²
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	47.276,61	47.276,61						47.276,61	m ²
4	ÁREA CESIÓN ADICIONAL (incluye parqueadero público + bahía)	410,30	410,30						410,30	m ²
5	ÁREA CESIÓN TIPO A 8%	3.782,13	3.782,13						3.782,13	m ²
6	ÁREA UTIL LOTE	43.084,18	11.928,73						11.928,73	m ²
7	PORCENTAJE PARA VIP 20% DEL ÁREA ÚTIL	8.616,84	8.616,84						8.616,84	m ²
8	INDICE DE CONSTRUCCION Según altura	107.710,45	18.404,20						18.404,20	m ²
9	INDICE DE CONSTRUCCION ETAPA 3		1,54						1,54	
10	INDICE DE OCUPACION 0,50	21.542,09	2.932,20						2.932,20	m ²
11	INDICE DE OCUPACION ETAPA 3		0,25						0,25	
12	VÍAS INTERNAS (INCLUYE CELDAS DE PARQUEADERO		895,20						895,20	m ²
13	ÁREA CONSTRUIDA BICICLETEROS (A NIVEL)		40,80						40,80	m ²
14	ÁREA TOTAL PARQUEADEROS		936,00						936,00	m ²



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



TIPOLOGÍA TORRE	TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 3A	TORRE 4	TORRE 5	TOTAL	UNIDAD
	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M		
15 ÁREA CONSTRUIDA APTOS PISO 98	423,12	423,12	423,12	423,12			1.692,48	m²
16 ÁREA CONSTRUIDA APTOS PISO 99	423,12	423,12	423,12	423,12			1.692,48	m²
17 ÁREA CONSTRUIDA APTOS PISO 1	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	2.538,72	m²
18 ÁREA CONSTRUIDA APTOS PISO 2	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	2.538,72	m²
19 ÁREA CONSTRUIDA APTOS PISO 3	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	2.538,72	m²
20 ÁREA CONSTRUIDA APTOS PISO 4	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	2.538,72	m²
21 ÁREA CONSTRUIDA APTOS PISO 5	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	423,12	2.538,72	m²
22 ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA	2.961,84	2.961,84	2.961,84	2.961,84	2.115,60	2.115,60	16.078,56	m²
23 ÁREA CONSTRUIDA PUNTO FIJO PISO 1	60,38	60,38	60,38	60,38	60,38	60,38	362,28	m²
24 ÁREA CONSTRUIDA CIRCULACIÓN PUNTOS FIJOS	422,66	422,66	422,66	422,66	301,90	301,90	2.294,44	m²
25 ÁREA LIBRE DE USO EXCLUSIVO								m²
26 ÁREA CONSTRUIDA POR TORRE	3.384,50	3.384,50	3.384,50	3.384,50	2.417,50	2.417,50	18.373,00	m²
27 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TORRES	18.373,00							m²

EQUIPAMIENTO COMUNAL			PORCENTAJE PROPUESTO	TOTAL	UNIDAD
28 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO 20%	1.723,37	8.073,04	68%	8.073,04	m²
29 EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO 8%	689,35	712,30	6%	712,30	m²
30 ZONA VERDE 12%	1.034,02	7.360,74	62%	7.360,74	m²
			Para el área del equipamiento comunal construido de la Etapa 3, se tiene un excedente de 1.033,58m² de las Etapas 1 y 2. Para el área de zona verde de la Etapa 3, se tiene un excedente de 12.718,48m² de las Etapas 1 y 2. El proyecto tiene mas área de equipamiento y zonas verdes de la que la norma exige.		



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



EQUIPAMIENTO COMUNAL		ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LIBRE	TOTAL	UNIDAD
31	LAVANDERIA	31,20	0,00	31,20	m ²
32	SENDEROS Y CAMINOS	0,00	681,10	681,10	m ²
33	ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL	31,20	681,10	712,30	m ²
34	ÁREA TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL	712,30			m ²

CUARTOS TÉCNICOS		ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LIBRE	TOTAL	UNIDAD
35	SUBESTACIÓN ETAPA 3	0,00	18,69	18,69	m ²
36	ÁREA TOTAL CUARTOS TÉCNICOS	0,00	18,69	18,69	m ²

37	ÁREA TOTAL ZONAS SOCIALES CONSTRUIDAS Y LIBRES	31,20	699,79	730,99	m ²
----	--	-------	--------	--------	----------------

38	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	18.404,20			m ²
----	-----------------------	-----------	--	--	----------------

39	ÁREA TOTAL LIBRE	8.996,53			m ²
----	------------------	----------	--	--	----------------

			TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 3A	TORRE 4	TORRE 5	TOTAL	UNIDAD
			TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M		
40	NÚMERO DE EDIFICIOS		1	1	1	1	1	1	6	UND.
41	NÚMERO DE PISOS APARTAMENTOS		7	7	7	7	5	5		UND.
42	NÚMERO DE APARTAMENTOS POR PISO		8	8	8	8	8	8		UND.
43	NÚMERO DE APARTAMENTOS POR TORRE		56	56	56	56	40	40		UND.
44	NÚMERO TOTAL DE APARTAMENTOS		304						304	UND.
45	RESIDENTES (1/6)	51	51						51	UND.
46	VISITANTES (1/15)	20	20						20	UND.
47	DISCAPACITADOS (INCLUIDAS EN EL TOTAL DE PARQUEADEROS) 2%	1	1 Los parqueaderos para personas con movilidad reducida hacen parte de los estacionamientos dispuestos para visitantes						1	UND.
48	NÚMERO TOTAL PARQUEADEROS	71	71						71	UND.
49	CANTIDAD CELDAS MOTOS VIS	N/A	0						0	UND.

Cra. 3 # 12-22 Cartago /Valle de Cauca. Tel. (602) 217 32 45-- (+57) 304 227 7862

correo cu1cartago@gmail.com web www.curaduria1cartago.com



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



50	CANTIDAD CELDAS BICILETAS VIS	N/A	15	15	UND.
----	----------------------------------	-----	----	----	------

MODIFICACIÓN LICENCIA DE URBANISMO				
	CUADRO GENERAL DE ÁREAS ETAPA 3 ALLEGRO-CARTAGO (Resolución 592 de 2022)	CUADRO GENERAL DE ÁREAS ETAPA 3 ALLEGRO- CARTAGO (Modificación actual)	DIFERENCIA ENTRE CANTIDADES DE LA RESOLUCIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICACIÓN ACTUAL	
MATRICULA INMOBILIARIA: 375-102756	PROYECTO			
DESCRIPCIÓN	ETAPA 3		TOTAL	UNIDAD
ÁREA UTIL LOTE	11.594,54	11.928,73	334,19	m²
VÍAS INTERNAS (INCLUYE CELDAS DE PARQUEADERO)	2.613,82	895,20	1.718,62	m²
ÁREA CONSTRUIDA BICICLETEROS (A NIVEL)	59,62	40,80	18,82	m²
ÁREA TOTAL PARQUEADEROS	2.673,44	936,00	1.737,44	m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TORRES	14.431,98	18.373,00	3.941,02	m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO 20%	5.863,39	7.738,85	1.875,46	m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO 8%	563,80	712,30	148,50	m²
ZONA VERDE 12%	5.299,59	7.026,55	1.726,96	m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	14.463,18	18.404,20	3.941,02	m²



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 3

MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ETAPA 3																	
	CUADRO GENERAL DE ÁREAS ETAPA 3 ALLEGRO-CARTAGO (Resolución 592 de 2022)							CUADRO GENERAL DE ÁREAS ETAPA 3 ALLEGRO-CARTAGO (Modificación actual)							DIFERENCIA ENTRE CANTIDADES DE LA		
MATRICULA INMOBILIARIA: 375-102756	PROYECTO																
DESCRIPCIÓN	TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4	TORRE 5	TOTAL	UNIDAD	TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 3A	TORRE 4	TORRE 5	TOTAL	UNIDAD	TOTAL	UNIDAD
	TORRE APARTAE STUDIO	TORRE 57M	TORRE 57M	TORRE 57M	TORRE 57M			TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M	TORRE 53M				
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA	2 347,44	2 672,00	2 672,00	2 672,00	2 672,00	13.035,44	m²	2 961,84	2 961,84	2 961,84	2 961,84	2 115,60	2 115,60	16.078,56	m²	3.043,12	m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TORRES	2 714,06	2 929,48	2 929,48	2 929,48	2 929,48	14.431,98	m²	3 384,50	3 384,50	3 384,50	3 384,50	2 417,50	2 417,50	18.373,00	m²	3.941,02	m²
NÚMERO TOTAL DE APARTAMENTOS	220							304							84	Und	
NÚMERO TOTAL PARQUEADEROS	139							71							68	Und	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	14.463,18							18.404,20							3.941,02	m²	

Parágrafo 1: En resumen, como resultado de las modificaciones y de la licencia de obra nueva concedida, la Etapa 3 del proyecto queda conformada por seis (6) torres, así: Las torres 1, 2, 3 y 3A con altura de 5 pisos y dos subniveles, con 8 apartamentos por piso 56 apartamentos por torre y área total construida de 3.384.50 m² por torre.

Las Torres 4 y 5 quedan con 5 pisos de altura, con 8 apartamentos por piso, 40 apartamentos por torre y área construida total de 2.417.50 m² por torre.

El proyecto Allegro en la Etapa 3 queda con un área total construida de 18.373,00 m², incrementándose el número total de unidades habitacionales de 220 a 304 apartamentos.

Así mismo, el área total construida pasa de 14.463,18 m² inicialmente licenciados a 18.373,00 m², presentándose los siguientes ajustes:

- Área total a modificar: 14.431,98 m²

- Área total a ampliar: 4.964,98 m²

- Área total a suprimir: 1.023,96 m², correspondientes a 511,98 m² en la Torre 4 y 511,98 m² en la Torre 5, quedando este remanente de área, como resultante de la modificación autorizada.

Parágrafo 2: El proyecto Conjunto Residencial ALLEGRO del municipio de Cartago ubicado en del lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria originaria No. 375-102756, ficha catastral originaria No. 01-03-0000-0082-0002-000-000-000, con nomenclatura CR 2 # 34-15 CONJUNTO



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



RESIDENCIAL ALLEGRO, le queda un saldo a favor en impuesto de delineación urbana, por un área de 1.023.96 m² pagados para futuras ampliaciones.

ARTÍCULO 3: Este proyecto tiene la obligación de someter a SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE la ejecución de edificación, quien debe expedir el CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN, así mismo, se trata de un proyecto que fue objeto de revisión independiente de diseños estructurales, realizado por el Ingeniero Civil especialista en estructuras Ingeniero Víctor Hugo Monsalve Gómez con M.P. No 05202-406663.

ARTÍCULO 4: 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 5: 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 6: 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. 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 7: 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 8: 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



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



la ejecución de obras para este proyecto diseñado por el Arquitecto Juan Sebastián Pardo Sanabria con M.P. No A25292009-80136046, quien obra como constructor responsable es el Arquitecto Andrés Alejandro Murillo Echeverri con M.P. No 05700-76271, el diseño estructural y de elementos no estructurales elaborado por el Ingeniero Luis Miguel Munera Guerra con M.P. No.05202-228153, el estudio de suelos elaborado por el Ingeniero Alfonso Uribe Sardiña con M.P. No 25202-20489 y como revisor independiente de los diseños estructurales el Ingeniero Víctor Hugo Monsalve Gómez con M.P. No 05202-406663. 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.

ARTÍCULO 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: El 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



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



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 17: 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 18: 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).

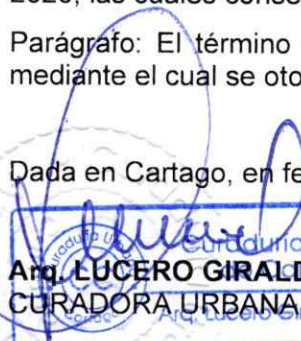
ARTÍCULO 19: Las obras autorizadas en la Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación otorgada mediante el artículo primero de la presente Resolución tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo. Las obras autorizadas en la Licencia de Construcción modalidad de Obra Nueva otorgada mediante el artículo segundo de la presente Resolución tendrá una 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 ejecutoria del presente acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia y deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad de juramento sobre la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Las modificaciones de licencia urbanística autorizadas mediante la presente Resolución no alteran la vigencia, condiciones, contenido, alcance ni efectos jurídicos de las licencias revalidadas mediante las Resoluciones No. 23-1-0067-RV del 18 de julio de 2023 y No. 24-1-0011-RV del 24 de enero de 2024, expedidas por la Curaduría Urbana de Cartago, así como de las prórrogas otorgadas mediante las Resoluciones No. 25-1-0151 LU del 25 de junio de 2025 y No. 26-1-0008 LC del 22 de enero de 2026, las cuales conservarán los términos de vigencia previamente concedidos.

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 febrero 10 del 2026.


Arq. **LUCERO GIRALDO ROBLEDO**
CURADORA URBANA DE CARTAGO