



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



RESOLUCION No. 26-1-0134-RV
Mayo 12 de 2026

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA REVALIDACION A LA
LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION No. 123-2022.

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	Revalidación de licencia de Urbanización y Construcción no. 123-2022 de fecha 18/02/2022.
PROPIETARIO	Constructora Duos S.A.S
IDENTIFICACION	NIT. 901.567.231-7
REPRESENTANTE LEGAL	Gonzalo Duque Millan
IDENTIFICACION	C.C. No. 16.233.704
RADICACIÓN No.	76147-1-26-0091
FECHA DE RADICACION	21/04/2026
FICHA CATASTRAL ORIG.	01-02-0000-0116-0003-000-000-000
MATRICULA INMOB. INICIAL	375-88115
MATRICULA INMOB.	375-110257
DIRECCION	Lote 12 Mz D Calle 1 Transversal 7
URBANIZACION	Alejandria
SECTOR/BARRIO	Hacienda el Guayabal los Chorros

- B. Que el señor GONZALO DUQUE MILLAN, identificado con C.C 16.233.704 en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA DUOS S.A.S, identificada con NIT. 901.567.231-7, actuando en calidad de propietario, mediante solicitud con recibo en ventanilla única No. CUC 2026 VE – 0711 del 21/04/2026; solicitó la aprobación de la Revalidación de Licencia Urbanística de Construcción, otorgada mediante la Resolución No. 123-2022 de fecha 18/02/2022 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, debidamente ejecutoriada el 02 de marzo del 2022, en calidad de propietario del predio ubicado en el LOTE 12 MZ D CALLE 1 TRANSVERSAL 7 LOTE HACIENDA EL GUAYABAL Barrio LOS CHORROS del municipio de Cartago, identificado con ficha catastral originaria No. 01-02-0000-0116-0003-000-000-000 y matricula inmobiliaria No. 375-110257.
- C. Que el predio objeto de la solicitud hace parte de la Zona 10 sector II Residencial de mejoramiento integral en tratamiento de desarrollo, definida en el Plan de Ordenamiento Territorial POT Acuerdos 015 de 2000, 005 de 2006, 003 de 2010, 023 de 2013.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



- D. Que conforme con el Decreto 1077 en el Parágrafo 1 del Art. 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística (...) *"Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida"*. (Subrayado fuera de texto)
- E. Que, de igual forma, el Decreto 1077 de 2015, expresa en su Art. 2.2.6.1.2.4.3. *"Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias...el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento, que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones: 1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento. (...)"*
- F. Que, mediante comunicado recibido, suscrito por el señor GONZALO DUQUE MILLAN, identificado con C.C 16.233.704 en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA DUOS S.A.S, identificada con NIT. 901.567.231-7 titular y por el Arquitecto CESAR AUGUSTO FORERO VILLA, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.064.956 y matrícula profesional No. A178632018-94064956, quien actúa en calidad de constructor responsable y/o urbanizador del proyecto, se presentó el cuadro de áreas, en el cual se discrimina lo ejecutado durante la vigencia de la licencia urbanística vencida y lo que se ejecutará durante el periodo de su revalidación; así mismo, manifestaron bajo la gravedad de juramento que las obras de construcción del proyecto registran un avance físico mayor al cincuenta por ciento (50%).
- G. Que adicionalmente, solicitó el cambio de titularidad de la licencia urbanística, adjuntando para tal efecto el correspondiente Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 375-110257, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, mediante el cual se acredita la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la presente actuación urbanística; verificándose igualmente en la plataforma de consulta de la Superintendencia de Notariado y Registro que los folios de matrícula inmobiliaria asociados al proyecto registran la misma titularidad.
- H. Que la Licencia urbanística de urbanización y construcción aprobada mediante la Resolución No. 123-2022 de fecha 18/02/2022, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Cartago, fue un acto debidamente ejecutoriado el día 02/03/2022.
- I. Que la solicitud de revalidación de la Licencia de Urbanización y construcción fue radicada en legal y debida forma el día 21/04/2026, no habiendo transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar.
- J. Que la solicitud cumple con las normas establecidas en el Acuerdo 014 de 2.000, el Decreto 1077 de 2.015 y se encuentra ubicado en suelo de Urbano de Cartago.
- K. Que, además el solicitante, presentó los siguientes documentos requeridos por el Decreto 1077 de 2015:



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



DOCUMENTOS	INFORMACION
1. Formulario Único nacional	FUN
2. Copia de los certificados de tradición No.	375-110257
3. Copia de los recibos de predial No.	01-02-0000-0116-0003-000-000-000
4. Copia de cedula.	16.233.704
5. Certificación de avance de obra	Declaración Juramentada
6. Resolución	No. 123-2022 de fecha 18/02/2022

L. Que, efectuada la revisión del expediente, se expidió acto de viabilidad comunicado el día 12/05/2026, según ventanilla única No. CUC 2026 VS-1000, debido a que cumple con lo exigido por el Artículo 2.2.6.1.1.6 Sección 1 del Decreto 1077 de 2015 y se encuentra ubicado en suelo urbano de Cartago.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: AUTORIZAR el cambio de titularidad de la Licencia Urbanística contenida en la Resolución No. 123-2022 de fecha 18/02/2022 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, respecto del inmueble identificado con ficha catastral Originaria No. 01-02-0000-0116-0003-000-000-000, quedando como nuevo titular el señor GONZALO DUQUE MILLAN, identificado con C.C 16.233.704 en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA DUOS S.A.S, identificada con NIT. 901.567.231-7.

ARTÍCULO 2: APROBAR la REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN otorgada mediante la Resolución No. 123-2022 de fecha 18/02/2022, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, debidamente ejecutoriada el día 02/03/2022, la cual a la fecha de la solicitud se encuentra vencida, con el fin de culminar las obras descritas en el cuadro de áreas adjunto, para los predios ubicados en la CALLE 1 TRANSVERSAL 7 LOTE HACIENDA EL GUAYABAL sector LOS CHORROS, con uso residencial correspondiente a Vivienda de Interés Social VIS, otorgada sobre el inmueble identificado con Ficha Catastral Originaria No. 01-02-0000-0116-0003-000-000-000, solicitado por el señor GONZALO DUQUE MILLAN, identificado con C.C 16.233.704 en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA DUOS S.A.S, identificada con NIT. 901.567.231-7, actuando en calidad de propietario; conforme con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO GENERAL DE AREAS		
DESCRIPCION	PORCENTAJE	AREA(M2)
AREA TOTAL LOTE		73.857,00
AREA CESION OBLIGATORIA 30 METROS (AFECTACION QUEBRADA)		6.123,39
DE 0 A 15 MTS SERVIDUMBRE PUBLICA POR PROTECCION		3.065,94
DE 15 A 30 MTS EN AREA DE ZONAS VERDES O ESPACIO PUBLICO EFECTIVO		3.057,45



CURADURIA URBANA DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA



AREA CESION OBLIGATORIA (AFECTACION RED ELECTRICA ALTA TENSION)		4.283,91
AREA CESION OBLIGATORIA (AFECTACION BAJA TENSION)		1.422,93
AREA NETA URBANIZABLE	100,00%	62.026,77
CESIONES	14,15%	8.779,24
AREA DE EQUIPAMENTOS	4,71%	2.922,92
AREA ZONAS VERDES	9,44%	5.856,32
ZONAS VIALES	37,30%	23.133,53
AREA VIAS	35,92%	22.282,53
ZONAS DE ESTACIONAMIENTOS	1,37%	851,00
AREAS PRIVADAS	48,55%	30.114,00
AREA LOTES VIVIENDA UNIFAMILIARES	48,55%	30.114,00

EJECUTADO A LA FECHA			
DESCRIPCION	% SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	AREA CONSTRUIDA A LA FECHA	% SOBRE TOTAL AREA ZONAS VIALES Y PRIVADAS RESPECTIVAMENTE
ZONAS VIALES	25,63%	15.896,30	68,72%
AREAS PRIVADAS	29,21%	18.120,00	60,17%
TOTAL, CONSTRUIDO A LA FECHA	54,84%	34.016,30	
PENDIENTES POR EJECUTAR SOBRE AREA NETA URBANIZABLE	45,16%	28.010,47	

ARTÍCULO 2: Debe ejecutar las obras de acabados y terminación, 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 3: 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.



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 Art. 13, las normas RETILAP y con la Resolución 2400 del Ministerio de Protección Social.

ARTÍCULO 4: Son obligaciones del urbanizador, mantener en la obra la licencia y los planos aprobados mediante la Resolución No. No. 123-2022 de fecha 18/02/2022, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente, cumplir con las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas que se deriven de ella y responder por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo, por ende, el titular deberá 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. Los responsables de las obras autorizadas en la presente Resolución deberán cancelar cumplidamente sus obligaciones frente al sistema de seguridad social, respecto de todos sus trabajadores en proyectos en ejecución bajo su responsabilidad.

ARTÍCULO 5: Cuando se trate de licencias de construcción, debe solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015; la ocupación de edificaciones sin haberla obtenido 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

ARTÍCULO 6: 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 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. 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 8: 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 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.



CURADURIA URBANA DE CARTAGO

VALLE DEL CAUCA



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, y, de requerirse, las juntas de separación sísmica de acuerdo con el porcentaje de la altura de la edificación entre estructuras adyacentes.

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 decreto 1077 de 2015 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: 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 de color blanco, 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



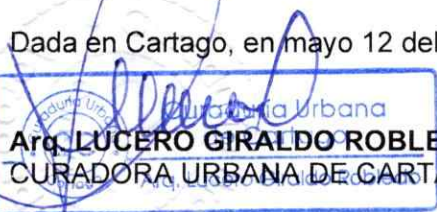
ARTÍCULO 17: Contra el presente acto procede el recurso de Reposición ante la suscrita Curadora Urbana de Cartago y el de Apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal dentro de los 10 días siguientes a la notificación. (Art. 2.2.6.1.2.3.9 Subsección 3 del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015).

ARTÍCULO 18: La presente Resolución tiene vigencia máxima de cuarenta y ocho (48) 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 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 mayo 12 del 2026.


Arq. LUCERO GIRALDO ROBLEDO
CURADORA URBANA DE CARTAGO