

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
CONDINA CONSTRUCCIONES S.A.S	NIT 901360227-7
Rep. Legal: FELIPE MEJIA LAMPREA	CC 10010248

Solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, del Fideicomiso PARQUO SIDERAL de Alianza Fiduciaria S.A, modificación de la Licencia de Urbanización aprobada en la Resolución N° 66001-1-22-2204 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción de junio 17 de 2022, en el (los) lote (s):

LOTE	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria
PJ DE SAN JOAQUIN LOTE DE TERRENO NO. 1	66001000300000001083700 0000000	290-250937
PJ DE SAN JOAQUIN HACE PARTE DEL LOTE NO 4 LOTE DE TERRENO NO. 5 SUELO DE PROTECCIÓN		290-255306
PJ DE SAN JOAQUIN HACE PARTE DEL LOTE NO 4 LOTE DE TERRENO NO. 6 ÁREA DE CESIÓN VIAL		290-255307
LOTE DOCE (12) LA ESQUINA 1		290-169046

- B. Que a petición del solicitante, el proyecto se radica en incompleto el día 27 de mayo de 2025.
- C. Que para estos efectos, el solicitante acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- D. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedó radicado en legal y debida forma de fecha —junio 03 del 2025 con el número 66001-1-25-0355.
- E. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
 ESTRATO 4
 TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	FELIPE MEJIA LAMPREA	A66082002-10010248
Arquitecto	ESTEFANIA RIVERA RAMIREZ	A178102022-1112793499
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	HIPOLITO SAAVEDRA GUZMAN	01-1825

- F. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.12.2.1, la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **10 de junio de 2025**
- G. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.12.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.
- H. Que de acuerdo con el artículo 69 de la resolución nacional 664 de septiembre de 2012, mediante la cual se modifica el Macroproyecto de interés social nacional "ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona sur occidental del Municipio de Pereira, las cargas urbanísticas asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, son las siguientes:

CARGAS POR UNIDAD DE EJECUCION		
UE	% REPARTO	VALOR CARGA \$/UE
3	12,84%	3.886.267.074
4	11,00%	3.329.356.528
5	4,50%	1.362.009.489
6	2,77%	837.738.880
7	11,62%	3.518.503.295
8	13,68%	4.140.508.845
9	11,10%	3.359.623.405
10	5,10%	1.543.610.754
11	7,00%	2.118.681.427
12	6,20%	1.876.546.407
13A-UG1	9,27%	2.807.800.943
13A-UG2	0,60%	181.148.448
13B-UG1	3,52%	1.064.247.132
13B-UG2	0,82%	249.079.116
	100,00%	\$30.275.121.741

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- I. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **08 de julio de 2025**, notificada el **08 de julio de 2025**.
- J. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en la **UNIDAD DE ACTUACIÓN N°8 del MACROPROYECTO DE VIVIENDA GONZALO VALLEJO RESTREPO – DECRETO 664 DE 2012** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- K. Que la liquidación de expensas para Licencias de Urbanización se encuentra establecido en el artículo 2.2.6.6.8.6 del Decreto 1077 de 2015, el cual dispone:

"ARTICULO 2.2.6.6.8.6 Liquidación de las expensas para las licencias de urbanización y parcelación. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanización y parcelación, el factor j de que trata el presente decreto, se aplicará sobre el área bruta del predio o predios objeto de la solicitud."

- L. Que de conformidad con el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador genera el acta de viabilidad y la liquidación del cargo variable, el día **10 de octubre de 2025**, comunicada el **10 de octubre de 2025**.
- M. Que el solicitante acredite los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **05 de noviembre de 2025**
- N. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Modificar la Licencia de Urbanización aprobada en la Resolución N° 66001-1-22-2204 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción de junio 17 de 2022, del proyecto VIS SIDERAL, en el sentido de modificar **15207.65 m²** (el área bruta de los certificados de tradición aportados a la solicitud es **19581.07 m²**), correspondiente a los lotes:

LOTE	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria
PJ DE SAN JOAQUIN LOTE DE TERRENO NO. 1		290-250937
PJ DE SAN JOAQUIN HACE PARTE DEL LOTE NO 4 LOTE DE TERRENO NO. 5 SUELO DE PROTECCIÓN	66001000300000001083700 0000000	290-255306

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
 ESTRATO 4
 TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

PJ DE SAN JOAQUIN HACE PARTE DEL LOTE NO 4 LOTE DE TERRENO NO. 6 ÁREA DE CESIÓN VIAL		290-255307
LOTE DOCE (12) LA ESQUINA 1		290-169046

Así:

MODIFICACION AREAS URBANISMO				
ESPACIOS LICENCIA APROBADA RESOLUCION No. 66001-1-22-2204	ESPACIOS NUEVOS A LICENCIAR	LICENCIA APROBADA RESOLUCION No. 66001-1-22-2204	AREAS A LICENCIAR	AREAS A MODIFICAR (M2)
ESPACIO PUBLICO EN SUELO DE PROTECCIÓN	ESPACIO PUBLICO EN SUELO DE PROTECCION (LOTE 1)	1,567.45	5,217.00	3,649.55
MALLA VIAL	CESION VIAL (LOTE 6 Y LOTE 8)	957.21	1,565.66	608.45
ZONA VERDE	CESIÓN VIAL (LOTE 10)	0.00	544.91	544.91
SUELO DE PROTECCIÓN	CESIÓN VIAL (LOTE 11)	0.00	1,015.00	1,015.00
ZONA VERDE	ESPACIO PÚBLICO (LOTE 13)	0.00	387.00	387.00
SUELO DE PROTECCIÓN	SUELO DE PROTECCIÓN (LOTE 1B Y LOTE 5)	0.00	9,422.90	9,422.90
ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO	3,125.07	2,704.91	-420.16
AREA TOTAL		5,649.73	20,857.38	15,207.65

Quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS SIDERAL		
FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	NOMBRE LOTES	ÁREA
290-250937	LOTE 1 (ESPACIO PÚBLICO EN SUELO DE PROTECCIÓN)	5,217.00

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
 ESTRATO 4
 TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

-	LOTE 1B (SUELO DE PROTECCIÓN)	528.19
290-250938	LOTE 2	5,439.27
290-250939	LOTE 2A (COMERCIO)	603.47
-	LOTE 3A	1,251.95
-	LOTE 3B	2,814.34
290-255303	LOTE 4A	2,099.37
290-255304	LOTE 4B	1,125.41
290-255305	LOTE 4C	5,165.18
290-255306	LOTE 5 (SUELO DE PROTECCIÓN)	8,894.71
290-255307	LOTE 6 (CESION VIAL)	853.76
290-255308	LOTE 7 (EQUIPAMIENTO)	855.92
-	LOTE 8 (CESION VIAL)	711.90
-	LOTE 9 (EQUIPAMIENTO)	1,065.82
-	LOTE 10 (CESION VIAL)	544.91
-	LOTE 11 (CESION VIAL)	1,015.00
-	LOTE 13 (ESPACIO PÚBLICO)	387.00
-	LOTE 14 (EQUIPAMIENTO)	541.67
290-250942	ESPACIO PÚBLICO	2,704.91
ÁREA BRUTA		41,819.78
ESPACIO PÚBLICO		ÁREA
Suelo destinado a Espacio Público en Suelo Útil		3,091.91
Suelo destinado a Espacio Público en Suelo de Protección		5,217.00
EQUIPAMIENTO		ÁREA
Suelo destinado a Equipamiento		2,463.41
ÁREA MALLA VIAL		3,125.57
SUELO DE PROTECCIÓN		9,422.90
TOTAL CESIONES		23,320.79
ÁREA NETA URBANIZABLE		18,498.99

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

TOTAL ÁREAS CONSTRUIDAS TORRES - SIDERAL		
DESCRIPCIÓN	UNIDADES APTOS	ÁREA (M2)
TORRE 1	120	7,847.52
TORRE 2	120	7,847.52
TORRE 3	125	8,223.53
TORRE 4	120	7,847.52
TORRE 5	120	7,847.52
TORRE 6	120	7,847.52
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	725	47,461.13

CUADRO DE PARQUEADEROS POR NORMA SIDERAL	
DESCRIPCIÓN	UNIDADES
PARQUEADEROS POR NORMA	242
VISITANTES POR NORMA	73
PARQUEADEROS P.M.R (INCLUIDOS EN VISITANTES)	15
TOTAL POR NORMA	315
PARQUEADEROS ENTREGADOS EN URBANISMO	
PARQUEADEROS EN URBANISMO (PRIMER PISO)	309
PARQUEADEROS EN SÓTANO	269
PARQUEADEROS EN PLATAFORMAS	175
TOTAL PARQUEADEROS	753

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.16 del decreto 1077 de 2015, que dispone lo siguiente:

"(...) Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión. (...)"

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- Artículo 2º** La presente Resolución no modifica la vigencia de la RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025. Deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Artículo 3º** Las obras para la creación de espacios públicos y privados y vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo, deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público y se deben ejecutar con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuitas con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo a las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Artículo 4º** Las obras deberán cumplir de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos, la CARDER y, antes de su desarrollo, debe contar con el estudio de reconocimiento arqueológico de que habla el Plan de Ordenamiento Territorial. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.
- Artículo 5º** Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de a licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:
- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
 - b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.
- Artículo 6º** El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.14.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, 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 7º** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Artículo 8º** La obra 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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 9º** El espacio público resultante del proceso de urbanización, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, en la cual se determine las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figura el municipio o distrito como titular del dominio. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotación a cargo del urbanizador sobre dichas zonas se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.
- Artículo 10º** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.
- Artículo 11º** La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4295

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2204 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 17 DE 2022, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000394 DE JUNIO 3 DE 2025)

RADICACION 66001-1-25-0355
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa (Artículo 2.2.6.11.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).

Artículo 12º Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece:

"ARTICULO 2.2.6.12.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.

2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición."

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en noviembre 12 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1