

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4702

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2245 LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE FECHA JULIO 11 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-4167 DE AGOSTO 12 DE 2025)

RADICACION No. 66001-1-26-0148
ESTRATO 1
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
ASUL S.A.S	NIT 816001249-1
Rep. Legal: PAMELA FLOREZ ACOSTA	CC 42155733
ACOSTA GIRALDO S.A.S	NIT 901131668-1
Rep. Legal: FELIPE ACOSTA NARANJO	CC 79154704
SHECO S.A.S	NIT 900430985-9
Rep. Legal: JUAN GUILLERMO ESCOBAR BOTERO	CC 10248170
ALEGRIA S.A.S	NIT 900922596-9
Rep. Legal: FELIPE URIBE MEJIA	CC 10097818
BIENES SALZA S.A.S	NIT 901135251-0
Rep. Legal: JUAN DAVID SANCHEZ ACOSTA	CC 10142836

Solicitaron ante este Curador, modificación de la Licencia Urbanística de Urbanización aprobada en la Resolución N° 66001-1-22-2245 de fecha julio 11 de 2022, modificada mediante Resolución N° 66001-1-25-4167 de agosto 12 de 2025, para la PRIMERA ETAPA del proyecto de vivienda de interés social prioritario **LA ESTRELLA**, ubicado en el **SECTOR PARAJE LOS PLANES JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE PEREIRA**, identificado con matrícula inmobiliaria No 290-195781 y las fichas catastrales No 660010003000000020012000000000, 660010003000000020441000000000, 660010003000000020013000000000, 660010003000000020444000000000, 660010003000000020014000000000, 660010003000000020003000000000, 660010003000000020442000000000 y 660010003000000020443000000000

- B. 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.
- C. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedo radicado en legal y debida forma de fecha marzo 20 del 2026. con el número 66001-1-26-0148.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4702

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2245 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE FECHA JULIO 11 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-4167 DE AGOSTO 12 DE 2025)

RADICACION No. 66001-1-26-0148
ESTRATO 1
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	JULIAN AUGUSTO QUIROGA RUEDA	25202120734CND
Arquitecto	JUAN FERNANDO RODRIGUEZ GUTIERREZ	A76292009-14624990
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	DIEGO ANGEL HENAO SEPULVEDA	01-11053

- E. 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 **30 de marzo de 2026**
- F. 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.
- G. 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

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4702

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2245 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE FECHA JULIO 11 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-4167 DE AGOSTO 12 DE 2025)

RADICACION No. 66001-1-26-0148
ESTRATO 1
SOLICITUD MODIFICACIÓN

- H. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **05 de mayo de 2026**, notificada el **05 de mayo de 2026**.
- I. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el **Plan Parcial Macroproyecto de Vivienda Gonzalo Vallejo (Resolución 664 de 2012)**, y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- K. La liquidación de expensas en lo correspondiente al factor "j", se realiza teniendo en cuenta el Concepto N° 2023EE0072200 de julio 28 de 2023 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 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 **15 de julio de 2026**, comunicada el **15 de julio de 2026**.
- M. Que el solicitante acredite los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **30 de julio de 2026**
- N. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Modificar la Licencia Urbanística de Urbanización aprobada en la **Resolución N° 66001-1-22-2245 de fecha julio 11 de 2022**, modificada mediante Resolución N° 66001-1-25-4167 de agosto 12 de 2025, para la PRIMERA ETAPA del proyecto de vivienda de interés social prioritario **LA ESTRELLA**, ubicado en el **SECTOR PARAJE LOS PLANES JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE PEREIRA**, identificado con matrícula inmobiliaria **No 290-195781** y las fichas catastrales **No 660010003000000020012000000000**, **660010003000000020441000000000**, **660010003000000020013000000000**, **660010003000000020444000000000**, **660010003000000020014000000000**, **660010003000000020003000000000**, **660010003000000020036000000000**, **660010003000000020442000000000** y **660010003000000020443000000000**, quedando de la siguiente manera:



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4702

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2245 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE FECHA JULIO 11 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-4167 DE AGOSTO 12 DE 2025)

RADICACION No. 66001-1-26-0148
 ESTRATO 1
 SOLICITUD MODIFICACIÓN

CUADRO DE AREAS		ETAPA 1		
	Area	% AB	% ANU	
ÁREA BRUTA	171,619.11	100.00%		
AFECTACIONES	84,876.85	49.46%		
Afectacion vial	7,474.53	4.36%		
VIA CENTRAL 1 (V32)	2,451.97	1.43%		
VIA BORDE SUR 1 (V32)	2,948.17	1.72%		
VIA BORDE SUR 2 (V32)	0.00	0.00%		
VIA OCCIDENTAL 4 (V32)	1,746.09	1.02%		
Franja vía colectora POT (A construir)	328.30	0.19%		
Franja de afectación vía colectora POT (No se construye)	0.00	0.00%		
TOTAL SUELO DE PROTECCION	77,402.32	45.10%		
Suelo de protección 1	12,797.45	7.46%		
Suelo de protección 2	7,242.24	4.22%		
Suelo de protección 3	19,375.77	11.29%		
Suelo de protección 4a	125.36	0.07%		
Suelo de protección 4	12,981.58	7.56%		
Suelo de protección 5	13,268.08	7.73%		
Suelo de protección 6	0.00	0.00%		
Espacio publico en Suelo de protección Pend (EP9)	11,611.84	6.77%		
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	86,742.26	50.54%	100.00%	
CESIONES URBANISTICAS EXIGIDAS	21,685.57	12.64%	25.00%	
Cesión obligatoria para Parque (15%)	13,011.34	7.58%	15.00%	
Cesión obligatoria para Equipamiento (10%)	8,674.23	5.05%	10.00%	
CESIONES PROPUESTAS PARA PARQUE Y EQUIPAMIENTO	49,434.95	28.81%	56.99%	
TOTAL PARQUES (no incluye suelo de proteccion)	21,190.56	24.97%	24.43%	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4702

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2245 LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE FECHA JULIO 11 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-4167 DE AGOSTO 12 DE 2025)

RADICACION No. 66001-1-26-0148
ESTRATO 1
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Parque Espacio Público EP1	5,936.98	3.46%	6.84%
Parque Espacio Público EP2	0.00	0.00%	0.00%
Parque Espacio Público EP3	15,253.58	8.89%	17.58%
Parque Espacio Público EP4	0.00	0.00%	0.00%
Parque Espacio Público EP5	0.00	0.00%	0.00%
Parque Espacio Público EP6	0.00	0.00%	0.00%
Suelo de Proteccion para Parque Espacio Público Valido 1 a 1 EP9	11,611.84	6.77%	13.39%
TOTAL Parque Espacio Público	32,802.40	19.11%	37.82%
AREA VALIDA PARA PARQUE PONDERADO (según pendientes)	34,246.75		
TOTAL EQUIPAMIENTO	16,632.55	9.69%	19.17%
Cesion Equipamiento Colectivo E1	8,604.18	5.01%	9.92%
Cesion Equipamiento Colectivo E2	8,028.37	4.68%	9.26%
CESIONES VIAS LOCALES	0.00	0.00%	0.00%
Vía local (V60)	0.00	0.00%	0.00%
AREA UTIL (4)	48,919.15	28.50%	56.40%
Área Util VIVIENDA 1 LOTE 1 VIP	24,999.35	14.57%	28.82%
Área Util VIVIENDA 2 LOTE 2 VIS	22,115.18	12.89%	25.50%
Área Util VIVIENDA 3 LOTE 3 VIP	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 4 LOTE 4 VIP	0.00	0.00%	0.00%
Área Util COMERCIO 1 LOTE 5	0.00	0.00%	0.00%
Área Util COMERCIO 2 LOTE 6	1,804.62	1.05%	2.08%

Artículo 2º La presente Resolución no modifica la vigencia de la **Resolución N° 66001-1-22-2245 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 12 de agosto 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4702

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2245 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE FECHA JULIO 11 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-4167 DE AGOSTO 12 DE 2025)

RADICACION No. 66001-1-26-0148
ESTRATO 1
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 la 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. 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,



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4702

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2245 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE FECHA JULIO 11 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-4167 DE AGOSTO 12 DE 2025)

RADICACION No. 66001-1-26-0148
ESTRATO 1
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 adiciones, 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 autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa (Artículo 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4702

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2245 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE FECHA JULIO 11 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-4167 DE AGOSTO 12 DE 2025)

RADICACION No.	66001-1-26-0148
ESTRATO	1
SOLICITUD	MODIFICACIÓN

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 agosto 06 de 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

