

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4432

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3281 LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN DE MARZO 01 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-250564
ESTRATO 2
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
GLORIA INES HENAO RINCON	CC 24950693
JOSE NELSON RINCON GOMEZ	CC 10065116
ALBEIRO RINCON GOMEZ	CC 10061206

Solicitaron ante este Curador, modificación a la **Resolución N° 66001-1-24-3281 Licencia Urbanística de Parcelación expedida el 01 de marzo de 2024**, en el (los) lote (s) denominado(s) **LOTE LA MORELIA**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010003000000030093000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-4708**.

- 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 27 de agosto de 2025 con el número **66001-1-250564**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	YEISON VELASQUEZ TORO	A25872015-1088293636
Arquitecto	YEISON VELASQUEZ TORO	A25872015-1088293636
Ing. Topógrafo y/o Topógrafo	SEBASTIAN CEBALLOS CARDOZO	01-15360

- E. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1, la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **01 de septiembre de 2025**
- F. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.
- G. Que al expediente se aportan las Resoluciones CARDER N° 2140 de julio 7 de 2023 y N° 3207 de septiembre 27 de 2023.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4432

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3281 LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN DE MARZO 01 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-250564
ESTRATO 2
SOLICITUD MODIFICACIÓN

- H. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **14 de octubre de 2025**, notificada el **15 de octubre de 2025**.
- I. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en la **ficha normativa CP-08 del Acuerdo 035 de 2016** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- J. Se hace necesario aclarar que la presente solicitud, se desarrolla sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 290-4708, con un área bruta de lote de 31274 m²
- 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 parágrafo 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 **09 de enero de 2026**, comunicada el **09 de enero de 2026**.
- M. Que el solicitante acredita los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **05 de febrero de 2026**
- N. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Modificar la **Resolución N° 66001-1-24-3281 Licencia Urbanística de Parcelación expedida el 01 de marzo de 2024**, del proyecto LOS MANDARINOS, ubicado en el lote (s) denominado(s) **LOTE LA MORELIA**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010003000000030093000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-4708**, en el sentido de modificar 4894.92 m², así:

AREAS OBJETO DE MODIFICACIÓN	AREA INICIAL	AREA ACTUAL	AREA A MODIFICAR
AREA BRUTA DEL PREDIO	35000,00 M2	31274,00 M2	3726,00 M2
Modifica area de servicio el cual disminuye por resolución AMCO de cabida y linderos	5790,91 M2	2244,91 M2	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4432

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3281 LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN DE MARZO 01 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-250564
 ESTRATO 2
 SOLICITUD MODIFICACIÓN

AREA DESARROLLO DE ALOJAMIENTO	21292,77 M2	22461,69 M2	1168,92 M2
Modifica area de vias por ajuste según la resolución AMCO de cabida y linderos	4188,91 M2	3019,99 M2	
AREA TOTAL A MODIFICAR			4894,92 M2

Quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS RESERVA LOS MANDARINOS P.H

DESCRIPCIÓN LOTES	AREA NETA	ZONA VERDE RESTRINGIDA DE OCUPACION	AREA TOTAL	OCUPACION	PARQUEADEROS
AREA BRUTA LOTE	31274,00 M2			Segun ficha Normativa CP 08 max 8%	Según estatuto de uso del suelo
AREA CESION 1 VIA TERCER ORDEN RURAL	3414,88 M2				
AREAS CESION VIAS RURALES TOTAL	3414,88 M2				
AREA DESARROLLO DE ALOJAMIENTO	16701,69 M2	5760,00 m2	22461,69 m2		
Unidades de alojamiento Tipo A (12)			900,00 M2		
Unidades de parqueo por alojamiento (2)					24 UNIDADES
AREA SERVICIOS LOS MANDARINOS	2244,91 M2	0,00 M2	2244,91 M2		
Servicios para el alojamiento			200,00 M2		
Unidades de parqueo area de servicios (5)					5 UNIDADES
AREA PORTERIA Y RECEPCION	132,53 M2	0,00 M2	132,53 M2		
Porteria			10,00 M2		
Unidades de parqueo (3)					3 UNIDADES
AREA VIA INTERNA	3019,99 M2	0,00 M2	3019,99 M2		



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4432

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3281 LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN DE MARZO 01 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-250564
ESTRATO 2
SOLICITUD MODIFICACIÓN

AREA TOTAL A DESARROLLAR	22,099,12 M2	5760,00 m2	27859,12 M2		
AREA TOTAL A CONSTRUIR			1110,00 M2	5.82%	
CESION OBLIGATORIA 8% DEL AREA CONSTRUIDA			88,80 M2	SE COMPENSA EN DINERO	
TOTAL UNIDADES DE PARQUEO					32 UNIDADES

Artículo 2º La presente Resolución no modifica la vigencia de la **Resolución N° 66001-1-24-3281 Licencia Urbanística de Parcelación expedida el 01 de marzo de 2024**. 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 Sí aplica, 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:

- 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;
- 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 2.2.6.1.4.9 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4432

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3281 LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN DE MARZO 01 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-250564
ESTRATO 2
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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, 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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4432

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3281 LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN DE MARZO 01 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-250564
ESTRATO 2
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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).

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 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.3.9 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 febrero 12 de 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1