

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000154

### MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

Agosto 12 de 2025

RADICACION No. 66001-1-2250302

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 1052 DE 1998, EL DECRETO 1600 DE 2005, EL DECRETO 564 DE 2006, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL ACUERDO 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que el 20 de abril de 2024, el curador urbano 1 de Pereira, Arq. Orlando Bedoya Giraldo, expidió la Resolución N° 000105 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Actuación Urbanística 13A – UG1 del Macroproyecto de Vivienda Gonzalo Vallejo (Resolución 664 de 2012).
- B. Que mediante radicación en legal y debida forma N° **66001-1-2250302** del 6 de mayo del 2025, los señores **FELIPE ACOSTA NARANJO** identificado con cédula de ciudadanía No. **79154704**, representante legal de **ASUL S.A.S.**, con Nit. N.º **816001249-1** y de **ACOSTA GIRALDO S.A.S.**, con Nit. N.º **901131668-1**, **JUAN GUILLERMO ESCOBAR BOTERO** identificado con cédula de ciudadanía No. **10248170**, representante legal de **SHECO S.A.S**, con Nit. N.º **900430985-9**, **FELIPE URIBE MEJÍA** identificado con cédula de ciudadanía No. **10097818**, representante legal de **ALEGRIA S.A.S**, con Nit. N.º **900922596-9** y **JUAN DAVID SANCHEZ ACOSTA** identificado con cédula de ciudadanía No. **10142836**, representante legal de **BIENES SALZA S.A.S**, con Nit. N.º **901135251-0**, en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso P.A La Estrella de Fiduciaria Bancolombia S.A, solicitaron a través de apoderado la modificación de la Resolución N° 000105 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Actuación Urbanística 13A – UG1 del Macroproyecto de Vivienda Gonzalo Vallejo (Resolución 664 de 2012). para el proyecto **LA ESTRELLA**, así:

AREAS MODIFICADAS PUG	148,632.86
AREAS SIN MODIFICADAR PUG	104,460.14

- C. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en la Resolución 664 de 2012 – Macroproyecto de Vivienda Gonzalo Vallejo Unidad de Actuación Urbanística 13A – UG1 y con lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015

#### RESUELVE

- Artículo 1°** Conceder modificación a la Resolución **No. 000105** de Urbanismo por Etapas del 20 de abril de 2022, al predio ubicado en el **SECTOR PARAJE LOS PLANES JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE PEREIRA**, identificado con matrícula inmobiliaria **No 290-195781** y ficha catastral **No 660010003000000020012000000000**, quedando de la siguiente manera:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 6063354513 - 6063359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000154

### MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

Agosto 12 de 2025

RADICACION No. 66001-1-2250302

CUADRO DE AREAS	ETAPA 1			ETAPA 2			TOTAL URB LA ESTRELLA			PGU LA URB LA ESTRELLA licencia inicial		
	Area	% AB	% ANU	Area	% AB	% ANU	Area	% AB	% ANU	Area	% AB	% ANU
<b>ÁREA BRUTA</b>	132,755.34	100.00%		120,337.66	100.00%		253,093.00	100.00%		253,093.00	100.00%	
<b>AFECTACIONES</b>	47,306.83	35.63%		58,203.29	48.37%		105,510.12	41.69%		105,510.12	41.69%	
Afectacion vial	7,880.28	5.94%		5,088.47	4.23%		12,968.75	5.12%		11,882.79	4.70%	
VIA CENTRAL 1 (V32)	2,452.51	1.85%		0.00	0.00%		2,452.51	0.97%		0.00		
VIA BORDE SUR 2 (V32)	5,427.77	4.09%		0.00	0.00%		5,427.77	2.14%		0.00		
VIA BORDE SUR 3 (V32)	0.00	0.00%		2,564.30	2.13%		2,564.30	1.01%		0.00		
VIA OCCIDENTAL 4 (V32)	0.00	0.00%		1,579.55	1.31%		1,579.55	0.62%		0.00		
Franja de afectación vía colector POT (No se construye) NOTA 1*	0.00	0.00%		944.62	0.78%		944.62	0.37%		0.00	0.00%	
<b>TOTAL SUELO DE PROTECCION</b>	39,426.55	29.70%		53,114.82	44.14%		92,541.37	36.56%		93,627.33	36.99%	
Suelo de protección 1	12,797.45	9.64%		0.00	0.00%		12,797.45	5.06%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 2	14,420.89	10.86%		0.00	0.00%		14,420.89	5.70%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 3	12,208.21	9.20%		0.00	0.00%		12,208.21	4.82%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 4	0.00	0.00%		7,167.55	5.96%		7,167.55	2.83%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 4a	0.00	0.00%		105.36	0.09%		105.36	0.04%		0.00		
Suelo de protección 5	0.00	0.00%		21,248.49	17.66%		21,248.49	8.40%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 6	0.00	0.00%		12,981.58	10.79%		12,981.58	5.13%		0.00	0.00%	
Espacio público en Suelo de protección Pend (EP7)	0.00	0.00%		11,611.84	9.65%		11,611.84	4.59%		0.00	0.00%	
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)</b>	85,448.51	64.37%	100.00%	62,134.27	51.63%	100.00%	147,582.88	58.31%	100.00%	147,582.88	58.31%	100.00%
<b>CESIONES URBANISTICAS EXIGIDAS</b>	21,362.13	16.09%	25.00%	15,533.59	12.91%	25.00%	36,895.72	14.58%	25.00%	36,895.72	14.58%	25.00%
Cesión obligatoria para Parque (15%)	12,817.28	9.65%	15.00%	9,320.16	7.75%	15.00%	22,137.43	8.75%	15.00%	22,137.43	8.75%	15.00%
Cesión obligatoria para Equipamiento (10%)	8,544.85	6.44%	10.00%	6,213.44	5.16%	10.00%	14,758.29	5.83%	10.00%	14,758.29	5.83%	10.00%
<b>CESIONES PROPUESTAS PARA PARQUE Y EQUIPAMIENTO</b>	21,519.59	16.21%	25.18%	28,958.02	24.06%	46.61%	50,477.61	19.94%	34.20%	45,758.73	18.08%	31.01%
<b>TOTAL PARQUES (no incluye suelo de protección)</b>	12,974.74	27.43%	15.18%	7,513.31	12.91%	12.09%	20,488.05	19.42%	13.88%	12,653.49	11.99%	8.57%
Parque Espacio Público EP1	4,536.47	3.42%	5.31%	0.00	0.00%	0.00%	4,536.47	1.79%	3.07%	0.00	0.00%	0.00%
Parque Espacio Público EP2	2,288.82	1.72%	2.68%	0.00	0.00%	0.00%	2,288.82	0.90%	1.55%	1,999.12	0.79%	1.35%
Parque Espacio Público EP3	2,841.29	2.14%	3.33%	0.00	0.00%	0.00%	2,841.29	1.12%	1.93%	1,267.75	0.50%	0.86%
Parque Espacio Público EP4	1,785.20	1.34%	2.09%	0.00	0.00%	0.00%	1,785.20	0.71%	1.21%	1,376.69	0.54%	0.93%
Parque Espacio Público EP5	1,522.96	1.15%	1.78%	0.00	0.00%	0.00%	1,522.96	0.60%	1.03%	1,309.08	0.52%	0.89%
Parque Espacio Público EP6	0.00	0.00%	0.00%	1,515.62	1.26%	2.44%	1,515.62	0.60%	1.03%	6,700.85	2.65%	4.54%
Parque Espacio Público EP7	0.00	0.00%	0.00%	4,820.27	4.01%	7.76%	4,820.27	1.90%	3.27%	0.00	0.00%	0.00%
Parque Espacio Público EP8	0.00	0.00%	0.00%	1,177.42	0.98%	1.89%	1,177.42	0.47%	0.80%	0.00	0.00%	0.00%
Suelo de Protección para Parque Espacio Público Valido 1 a 1 EP9	0.00	0.00%	0.00%	11,611.84	9.65%	18.69%	11,611.84	4.59%	7.87%	18,215.84	7.20%	12.34%
<b>TOTAL Parque Espacio Público</b>	12,974.74	9.77%	15.18%	19,125.15	15.89%	30.78%	32,099.89	12.68%	21.75%	30,869.33	12.20%	20.92%
AREA VALIDA PARA PARQUE PONDERADO (según pendientes)	11,756.73	8.86%	13.76%	17,332.43	14.40%	27.90%	29,089.16	11.49%	19.71%	0.00	0.00%	0.00%
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO</b>	8,544.85	6.44%	10.00%	9,832.87	8.17%	15.83%	18,377.72	7.26%	12.45%	14,889.40	5.88%	10.09%
Cesión Equipamiento Colectivo (ET1)	8,544.85	6.44%	10.00%	0.00	0.00%	0.00%	8,544.85	3.38%	5.79%	0.00	0.00%	0.00%
Cesión Equipamiento Colectivo (ET2)	0.00	0.00%	0.00%	9,832.87	8.17%	15.83%	9,832.87	3.89%	6.66%	0.00	0.00%	0.00%
AREA VALIDA PARA EQUIPAMIENTO PONDERADO (según pendientes)	8,191.65	6.17%	9.59%	6,688.54	5.56%	10.76%	14,880.19	5.88%	10.08%	0.00	0.00%	0.00%
<b>CESIONES VIAS LOCALES</b>	0.00	0.00%	0.00%	1,335.28	1.11%	2.15%	1,335.28	0.53%	0.90%	0.00	0.00%	0.00%
Via local (V60)	0.00	0.00%	0.00%	1,335.28	1.11%	2.15%	1,335.28	0.53%	0.90%	0.00	0.00%	0.00%
<b>AREA UTIL (4)</b>	63,928.92	48.16%	74.82%	43,452.91	36.11%	69.93%	107,381.83	42.43%	72.76%	97,304.23	38.45%	65.93%
Área Util VIVIENDA 1 LOTE 1	14,516.09	10.93%	16.99%	0.00	0.00%	0.00%	14,516.09	5.74%	9.84%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 2 LOTE 2	11,883.78	8.95%	13.91%	0.00	0.00%	0.00%	11,883.78	4.70%	8.05%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 3 LOTE 3	22,115.18	16.66%	25.88%	0.00	0.00%	0.00%	22,115.18	8.74%	14.98%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 4 LOTE 4	15,413.87	11.61%	18.04%	0.00	0.00%	0.00%	15,413.87	6.09%	10.44%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 5 LOTE 5	0.00	0.00%	0.00%	11,326.89	9.41%	18.23%	11,326.89	4.48%	7.67%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 6 LOTE 6	0.00	0.00%	0.00%	15,621.31	12.98%	25.14%	15,621.31	6.17%	10.58%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 7 LOTE 7	0.00	0.00%	0.00%	13,901.23	11.55%	22.37%	13,901.23	5.49%	9.42%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util COMERCIO 8 LOTE 8	0.00	0.00%	0.00%	2,603.48	2.16%	4.19%	2,603.48	1.03%	1.76%	0.00	0.00%	0.00%

CUADRO DE VIVIENDAS	
LOTE	CANTIDAD
Área Util VIVIENDA 1 LOTE 1	440
Área Util VIVIENDA 2 LOTE 2	360
Área Util VIVIENDA 3 LOTE 3	720
Área Util VIVIENDA 4 LOTE 4	460
Área Util VIVIENDA 5 LOTE 5	340
Área Util VIVIENDA 6 LOTE 6	80
Área Util VIVIENDA 7 LOTE 7	80
<b>TOTAL</b>	<b>2480</b>

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 6063354513 - 6063359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000154

### MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

Agosto 12 de 2025

RADICACION No. 66001-1-2250302

- Artículo 2°** El proyecto urbanístico general y la reglamentación de la urbanización aprobada mantendrá su vigencia, y servirá de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite acorde a lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto 1077 de 2015.
- Artículo 3°** No se deben adelantar obras sin la obtención de la licencia de urbanización que debe ser solicitada por cada etapa.
- Artículo 4°** Esta resolución no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble. (Artículo 2.2.6.12.3.3 del Decreto 1077 de 2015).
- Artículo 5°** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso -Administrativo y en concordancia con el artículo 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en Agosto 12 de 2025

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

