

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000167 de junio 16 del 2026

MODIFICACIÓN A PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS N° 000154 DE AGOSTO 12 DE 2025 QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N° 000105 DE ABRIL 20 DE 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-22-60161
ESTRATO 1
SOLITUD MODIFICACIÓN

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 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL DECRETO 407 DE 2013, 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

En calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso P.A. LA ESTRELLA cuya vocera y administradora es Fiduciaria Bancolombia S.A., solicitaron a través de apoderado, modificación del Planteamiento Urbanístico General del proyecto "LA ESTRELLA UR 13A / UG-1", ubicado en:

LOTE	FICHA CATASTRAL	Matricula Inmobiliaria
LA ESPERANZA EL JARDIN	660010003000000020012000000000	290-195781
TRES PUERTAS	660010003000000020442000000000	
TRES PUERTAS	660010003000000020443000000000	
LO JORDAN	660010003000000020036000000000	
LAS DELICIAS	660010003000000020003000000000	
LA LIBERTAD	660010003000000020014000000000	
LA ESPERANZA	660010003000000020444000000000	
LA BELLA	660010003000000020013000000000	
LO. BUENAVISTA	660010003000000020441000000000	

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.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000167 de junio 16 del 2026

MODIFICACIÓN A PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS N° 000154 DE AGOSTO 12 DE 2025 QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N° 000105 DE ABRIL 20 DE 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-22-60161
ESTRATO 1
SOLITUD MODIFICACIÓN

- 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 **66001-1-2260161**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	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 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,

RESUELVE

Artículo 1°

Modificar la Resolución N° 000154 de Urbanización por Etapas de agosto 12 de 2025, que modifica la Resolución N° 000105 de abril 20 de 2024, para el Planteamiento Urbanístico General del proyecto **"LA ESTRELLA UR 13A / UG-1"**, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS	ETAPA 1			ETAPA 2 FUTURA			ETAPA 3 FUTURA			TOTAL URB LA ESTRELLA			PGU LA URB LA ESTRELLA licencia inicial		
	Area	% AB	% ANU	Area	% AB	% ANU	Area	% AB	% ANU	Area	% AB	% ANU	Area	% AB	% ANU
ÁREA BRUTA	171,619.11	100.00%		34,638.97	100.00%		46834.92	100.00%		253,093.00	100.00%		253,093.00	100.00%	
AFECTACIONES	84,876.85	49.46%		4,878.81	14.08%		15,755.69	33.64%		105,511.35	41.69%		105,510.12	41.69%	
Afectacion vial	7,474.53	4.36%		4,878.81	14.08%		595.96	1.27%		12,949.30	5.12%		11,882.79	4.70%	
VIA CENTRAL 1 (V32)	2,451.97	1.43%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		2,451.97	0.97%		0.00	0.00%	
VIA BORDE SUR 1 (V32)	2,948.17	1.72%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		2,948.17	1.16%		0.00	0.00%	
VIA BORDE SUR 2 (V32)	0.00	0.00%		4,878.81	14.08%		0.00	0.00%		4,878.81	1.93%		0.00	0.00%	
VIA OCCIDENTAL 4 (V32)	1,746.09	1.02%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		1,746.09	0.69%		0.00	0.00%	
Franja vía colectora POT (A construir)	328.30	0.19%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		328.30	0.13%		0.00	0.00%	
Franja de afectación vía colectora POT (No se construye)	0.00	0.00%		0.00	0.00%		595.96	1.27%		595.96	0.24%		0.00	0.00%	
TOTAL SUELO DE PROTECCION	77,402.32	45.10%		0.00	0.00%		15,159.73	32.37%		92,562.05	36.57%		93,627.33	36.99%	
Suelo de protección 1	12,797.45	7.46%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		12,797.45	5.06%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 2	7,242.24	4.22%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		7,242.24	2.86%		0.00	0.00%	

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000167 de junio 16 del 2026

MODIFICACIÓN A PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS N° 000154 DE AGOSTO 12 DE 2025 QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N° 000105 DE ABRIL 20 DE 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-22-60161
ESTRATO 1
SOLITUD MODIFICACIÓN

Suelo de protección 3	19,375.77	11.29%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		19,375.77	7.66%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 4a	125.36	0.07%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		125.36	0.05%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 4	12,981.58	7.56%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		12,981.58	5.13%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 5	13,268.08	7.73%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		13,268.08	5.24%		0.00	0.00%	
Suelo de protección 6	0.00	0.00%		0.00	0.00%		15,159.73	32.37%		15,159.73	5.99%		0.00	0.00%	
Espacio publico en Suelo de protección Pend (EP9)	11,611.84	6.77%		0.00	0.00%		0.00	0.00%		11,611.84	4.59%		0.00	0.00%	
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	86,742.26	50.54%	100.00%	29,760.16	85.92%	100.00%	31,079.23	66.36%	100.00%	147,581.65	58.31%	100.00%	147,582.88	58.31%	100.00%
CESIONES URBANISTICAS EXIGIDAS	21,685.57	12.64%	25.00%	7,440.04	21.48%	25.00%	7,769.81	16.59%	25.00%	36,895.41	14.58%	25.00%	36,895.72	14.58%	25.00%
Cesión obligatoria para Parque (15%)	13,011.34	7.58%	15.00%	4,464.02	12.89%	15.00%	4,661.88	9.95%	15.00%	22,137.25	8.75%	15.00%	22,137.43	8.75%	15.00%
Cesión obligatoria para Equipamiento (10%)	8,674.23	5.05%	10.00%	2,976.02	8.59%	10.00%	3,107.92	6.64%	10.00%	14,758.17	5.83%	10.00%	14,758.29	5.83%	10.00%
CESIONES PROPUESTAS PARA PARQUE Y EQUIPAMIENTO	49,434.95	28.81%	56.99%	0.00	0.00%	0.00%	6,080.88	12.98%	19.57%	55,515.83	21.93%	37.62%	45,758.73	18.08%	31.01%
TOTAL PARQUES (no incluye suelo de protección)	21,190.56	24.97%	24.43%	0.00	0.00%	0.00%	6,080.88	38.59%	19.57%	27,271.44	25.85%	18.48%	12,653.49	11.99%	8.57%
Parque Espacio Público EP1	5,936.98	3.46%	6.84%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	5,936.98	2.35%	4.02%	0.00	0.00%	0.00%
Parque Espacio Público EP2	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	6,080.88	12.98%	19.57%	6,080.88	2.40%	4.12%	1,999.12	0.79%	1.35%
Parque Espacio Público EP3	15,253.58	8.89%	17.58%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	15,253.58	6.03%	10.34%	1,267.75	0.50%	0.86%
Parque Espacio Público EP4	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	1,376.69	0.54%	0.93%
Parque Espacio Público EP5	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	1,309.08	0.52%	0.89%
Parque Espacio Público EP6	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	6,700.85	2.65%	4.54%
Suelo de Protección para Parque Espacio Público Valido 1 a 1 EP9	11,611.84	6.77%	13.39%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	11,611.84	4.59%	7.87%	18,215.84	7.20%	12.34%
TOTAL Parque Espacio Público	32,802.40	19.11%	37.82%	0.00	0.00%	0.00%	6,080.88	12.98%	19.57%	38,883.28	15.36%	26.35%	30,869.33	12.20%	20.92%
AREA VALIDA PARA PARQUE PONDERADO (según pendientes)	34,246.75					0.00%				34,246.75	13.53%	23.21%	0.00	0.00%	0.00%
TOTAL EQUIPAMIENTO	16,632.55	9.69%	19.17%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	16,632.55	6.57%	11.27%	14,889.40	5.88%	10.09%
Cesion Equipamiento Colectivo E1	8,604.18	5.01%	9.92%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	8,604.18	3.40%	5.83%	0.00	0.00%	0.00%
Cesion Equipamiento Colectivo E2	8,028.37	4.68%	9.26%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	8,028.37	3.17%	5.44%	0.00	0.00%	0.00%
CESIONES VIAS LOCALES	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
AREA UTIL (4)	48,919.15	28.50%	56.40%	29,760.16	85.92%	100.00%	24,999.91	53.38%	80.44%	103,679.22	40.96%	70.25%	97,304.23	38.45%	65.93%
Área Util VIVIENDA 1 LOTE 1 VIP	24,999.35	14.57%	28.82%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	24,999.35	9.88%	16.94%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 2 LOTE 2 VIS	22,115.18	12.89%	25.50%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	22,115.18	8.74%	14.99%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 3 LOTE 3 VIP	0.00	0.00%	0.00%	24,979.95	72.12%	83.94%	0.00	0.00%	0.00%	24,979.95	9.87%	16.93%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util VIVIENDA 4 LOTE 4 VIP	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	24,999.91	53.38%	80.44%	24,999.91	9.88%	16.94%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util COMERCIO 1 LOTE 5	0.00	0.00%	0.00%	4,780.21	13.80%	16.06%	0.00	0.00%	0.00%	4,780.21	1.89%	3.24%	0.00	0.00%	0.00%
Área Util COMERCIO 2 LOTE 6	1,804.62	1.05%	2.08%	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	1,804.62	0.71%	1.22%	0.00	0.00%	0.00%



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000167 de junio 16 del 2026

MODIFICACIÓN A PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS N° 000154 DE AGOSTO 12 DE 2025 QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N° 000105 DE ABRIL 20 DE 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-22-60161
ESTRATO 1
SOLITUD MODIFICACIÓN

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 como mínimo treinta (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

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 2.2.6.1.2.3.3 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 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 junio 16 del 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704