

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000163 de marzo 13 del 2026

PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-50938
ESTRATO 4
SOLITUD OBRA NUEVA

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 |
|-------------------------------------|----------------|
| ALBERTO BOTERO ECHEVERRI | CC 10226770 |
| BEATRIZ EUGENIA BOTERO ECHEVERRI | CC 24326846 |
| CECILIA ELENA BOTERO ECHEVERRI | CC 24309837 |
| MARTIN EMILIO BOTERO ECHEVERRI | CC 10235987 |
| ALEJANDRO BUSTAMANTE SANINT | CC 10012234 |
| SANTIAGO BUSTAMANTE SANINT | CC 10005977 |
| ISABEL MONTAÑO SANINT | CC 1130610726 |
| MANUEL NAVARRO SANINT | CC 80843180 |
| MARIANA NAVARRO SANINT | CC 52806129 |
| MIGUEL NAVARRO SANINT | CC 80110556 |
| DANIEL GUILLERMO SANINT CASTELLANOS | CE 19941 |
| NATALIA SANINT CASTELLANOS | PA 701466 |

Solicitaron en nombre propio y a través de apoderado Planteamiento Urbanístico General de la U.A.U 8 del Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna, ubicada en:

| LOTE | FICHA CATASTRAL | Matricula Inmobiliaria |
|---|--------------------------------|------------------------|
| LOTE SAN LUIS UNO SECT GALICIA - CERRITOS | 660010002000000040183000000000 | 290-139119 |
| LOTE A | 660010002000000040063000000000 | 290-72317 |

- 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 – diciembre 02 del 2025 con el número 66001-1-2250938.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 6063354513 - 6063359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000163 de marzo 13 del 2026

PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-50938
ESTRATO 4
SOLITUD OBRA NUEVA

| | Nombre | Matricula Profesional |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Urbanizador | MARIO GOMEZ DIAZ | 63202-24336CND |
| Arquitecto | PAULA MARIA ANGEL BONILLA | A66102002-42130042 |
| Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo | HIPOLITO SAAVEDRA GUZMAN | 01-1825 |

- E. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en la UAU 8 del Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Urbanización por Etapas para el Planteamiento Urbanístico General de la UAU 8 del Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna, ubicada en:

| LOTE | FICHA CATASTRAL | Matricula Inmobiliaria |
|---|--------------------------------|------------------------|
| LOTE SAN LUIS UNO SECT GALICIA - CERRITOS | 660010002000000040183000000000 | 290-139119 |
| LOTE A | 660010002000000040063000000000 | 290-72317 |

La conformación de las etapas se plantea de la siguiente manera:

| PLAN PARCIAL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA | | | |
|---|-----------------|------------------------|---|
| CONFORMACIÓN UAU 8 | | | |
| Lote | Ficha Catastral | Matrícula Inmobiliaria | Área del lote (títulos) en la UAU (m ²) |
| Lote la Esperanza | 00-02-0004-0063 | 290-72317 | 29,000 |
| Lote San Luis | 00-02-0004-0183 | 290-139119 | 28,082 |
| | vía existente | Sin información | 3,035 |
| Área Total UAU | | | 60,117 |

| PLAN PARCIAL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA | |
|---|-----------|
| UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 8 | |
| DATOS DESDE EL PLAN PARCIAL | |
| DESCRIPCIÓN | Unidades |
| Área Bruta UAU 8 (m ²) | 60,117.40 |
| Carreteable Existente (m ²) | 3,035.40 |

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000163 de marzo 13 del 2026

PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-50938
 ESTRATO 4
 SOLITUD OBRA NUEVA

| | |
|---|------------------|
| Área vinculada a las etapas de urbanización (m²) | 57,082.00 |
| Área Neta Urbanizable (ANU) (m ²) | 30,752.15 |
| Área Útil (sin descontar vías locales) (Art. 36, Decreto No. 338 de 2022) (m ²) | 24,111.87 |
| Aprovechamientos (Según art. 18, Decreto No. 1635 de 2024) | |
| Número de viviendas (Und) | 305 |
| Vivienda VIS (m ²) | 5,850.00 |
| Vivienda R1 (NO VIS) (m ²) | 19,350.00 |
| Uso comercio o servicios (m ²) | 15,000.00 |
| Obligaciones (Cesiones - Según Decreto No. 1635 de 2024)) | |
| Total Cesión Espacio Público UAU8 (Art. 4, Decreto N° 1635 de 2024) (m²) | 5,773.17 |
| Obligación Cesión Espacio Público en sitio (Art. 5, Decreto N° 1635 de 2024) (m ²) | 3,519.11 |
| Cesión anticipada Espacio Público (Art. 6, Decreto N° 1635 de 2024) (m ²) | 2,254.06 |
| Total Cesión Equipamiento UAU8 (Art. 8, Decreto N° 1635 de 2024) (m²) | 4,355.40 |
| Obligación Cesión Equipamiento en sitio (Art.9, Decreto N° 1635 de 2024) (m ²) | 3,121.17 |
| m ² a compensar Equipamiento colectivo a la UAU6 (Art.21, Decreto N° 1635 de 2024) (m ²) | 1,234.23 |
| Obligación compensación VIP a la UG1 (m2) (Art.13, Decreto N° 1635 de 2024) (m ²) | 2,970.99 |

| ETAPAS DE URBANIZACIÓN - PUG | |
|------------------------------|------------------------|
| DESCRIPCIÓN | ÁREA (m ²) |
| Etapa 1 - Proyecto Zenda | 28,082.00 |
| Etapa 2 | 29,000.00 |
| ÁREA TOTAL PUG | 57,082.00 |

| ETAPA DE URBANIZACIÓN 1 | | |
|--|------------------|----------------------|
| ÁREA TOTAL ETAPA 1 | 28,082.00 | m² |
| Vías POT (Cesión) | 8,459.82 | m ² |
| Área de cesión para Espacio Público (Polígono 1) | 1,776.27 | m ² |
| Área de cesión para Equipamiento Colectivo (Polígono 2) | 988.79 | m ² |
| Relocalización Área de cesión para Equipamiento Colectivo (Polígono 3) | 607.19 | m ² |



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000163 de marzo 13 del 2026

PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-50938
ESTRATO 4
SOLITUD OBRA NUEVA

| | | |
|---|---|----------------------|
| Área urbanizable VIP | 1,461.61 | m² |
| Área urbanizable vivienda R1 (NO VIS) | 14,788.32 | m² |
| Uso principal | Residencial (R1 - No VIS y VIP) | |
| Usos compatibles | C2, S2 | |
| Área máxima de Ocupación (Índice de Ocupación: 0,7) | 19,657.40 | m ² |
| Área máxima de Construcción (Índice de Construcción: 5) | 140,410.00 | m ² |
| Unidades de Vivienda en la etapa | 222 | Unidades |
| Habitantes proyectados | 793 | Habitantes |
| Área Total construida (vivienda No VIS) | 19,350.00 | m ² |
| Total parqueaderos Residentes (vivienda No VIS) | 321 | Unidades |
| Total parqueaderos Visitantes (vivienda No VIS) - Incluye PMR | 44 | Unidades |
| Total parqueaderos (vivienda No VIS) - Incluye PMR | 365 | Unidades |
| Área Total construida (vivienda VIP) | 100.00 | m ² |
| Total parqueaderos Residentes (vivienda VIP) | 1 | Unidades |
| Total parqueaderos Visitantes (vivienda VIP) - Incluye PMR | 1 | Unidades |
| Total parqueaderos (vivienda VIP) - Incluye PMR | 2 | Unidades |
| Notas: En esta etapa se localiza un área de 1.461,61 m ² , correspondiente a la obligación VIP. En esta etapa se localiza un área de 607,19 m ² , correspondiente a la relocalización de la obligación de Equipamiento | | |

| ETAPA DE URBANIZACIÓN 2 | | |
|---|-----------------------------|----------------------|
| ÁREA TOTAL ETAPA 2 | 29,000.00 | m² |
| Vías POT (Cesión) | 12,233.01 | m ² |
| Área de cesión para Espacio Público (Polígono 4) | 1,742.84 | m ² |
| Área de cesión para Equipamiento Colectivo (Polígono 5) | 2,132.38 | m ² |
| Suelos de Protección | 3,915.67 | m ² |
| Área urbanizable Comercio y Servicios (Zona Norte) | 5,715.35 | m² |
| Área urbanizable vivienda (VIS) (Zona Sur) | 3,260.75 | m² |
| Zona Norte | | |
| Uso principal | Comercio y Servicios | |
| Usos compatibles | C1, S1 | |
| Área máxima de Ocupación (Índice de Ocupación: 0,8) | 9,723.42 | m ² |
| Área máxima de Construcción (Índice de Construcción: 2) | 69,453.01 | m ² |
| Área Total construida (Comercio y servicios) | 15,000.00 | m ² |

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000163 de marzo 13 del 2026

PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-50938
 ESTRATO 4
 SOLITUD OBRA NUEVA

| | | |
|--|--------------------------|----------------|
| Total parqueaderos para comercio y servicio (Incluye PMR) | 200 | Unidades |
| Zona Sur | | |
| Uso principal | Residencial (VIS) | |
| Usos compatibles | C2, S2 | |
| Área máxima de Ocupación (Índice de Ocupación: 0,7) | 10,576.58 | m ² |
| Área máxima de Construcción (Índice de Construcción: 5) | 75,546.99 | m ² |
| Unidades de Vivienda (VIS) en la etapa | 83 | Unidades |
| Habitantes proyectados | 296 | Habitantes |
| Área Total construida (Vivienda VIS) | 5,850.00 | m ² |
| Total parqueaderos Residentes | 83 | Unidades |
| Total parqueaderos Visitantes (Incluye PMR) | 17 | Unidades |
| Total parqueaderos (Incluye PMR) | 100 | Unidades |
| <p>Notas: Esta etapa deberá compensar 1.509,38 m² de VIP para la UG 1. Esta etapa deberá compensar en dinero, 627,04 m² de Equipamiento Colectivo para la UAU 6.</p> | | |

| DISTRIBUCIÓN INTERNA OBLIGACIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO (ACUERDO PRIVADO DE 23/04/2025) | | | |
|---|--|-------------------------------------|---------------------------|
| Lote | Área Títulos del predio en la UAU (Lote madre) | % participación lote del Área total | Área a compensar por lote |
| Etapa 1 | 28,082 | 49.20% | 607.19 |
| Etapa 2 | 29,000 | 50.80% | 627.04 |
| Totales | 57,082 | 100.00% | 1,234.23 |
| <p>Relocalización de Equipamiento Colectivo, conforme a Decreto 1635 de 23 de diciembre de 2024. Art. 70 Localización de Elementos que conforman el sistema de Equipamiento Colectivo. Parágrafo 2... <i>"Las UAU 4 – 8 tienen la libertad de relocalizar y redelimitar teniendo en cuenta su ubicación dentro del plan parcial"...</i></p> | | | |

| DISTRIBUCIÓN INTERNA OBLIGACIÓN VIP (ACUERDO PRIVADO DE 23/04/2025) | | | |
|---|--|-------------------------------------|---------------------------|
| Lote | Área Títulos del predio en la UAU (Lote madre) | % participación lote del Área total | Área a compensar por lote |
| Etapa 1 | 28,082 | 49.20% | 1,461.61 |
| Etapa 2 | 29,000 | 50.80% | 1,509.38 |

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000163 de marzo 13 del 2026

PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-50938
ESTRATO 4
SOLITUD OBRA NUEVA

| | | | |
|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| Totales | 57,082 | 100.00% | 2,970.99 |
|----------------|---------------|----------------|-----------------|

Nota: El proyecto desarrollará la Vivienda de Interés Prioritario, conforme a Decreto 1635 de 23 de diciembre de 2024. Art.91. Parágrafo 1. **"Cada unidad de actuación deberá garantizar al momento de su ejecución el desarrollo o la compensación del área a destinar para Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP)..."**

| ÁREAS DE CESIÓN ESPACIO PÚBLICO (numeral 3, art. 327, Acuerdo 23/2006) | | | | | | |
|--|---|---|---|------------------------------|--|--|
| Lote | Área en pendientes menores al 25% (1:1) (m ²) | Área en pendientes de 25% - 40% (1:1) (m ²) | Área en pendientes mayores al 40% (3:1) (m ²) | Área Total (m ²) | Área Total Ponderada (m ²) | |
| Espacio público - polígono 1 | 1,429.77 | 346.49 | 0.00 | 1,776.27 | 1,776.27 | |
| Espacio público - polígono 4 | 1,742.84 | 0.00 | 0.00 | 1,742.84 | 1,742.84 | |
| Total Espacio público | 3,172.62 | 346.49 | 0.00 | 3,519.11 | 3,519.11 | |

Áreas conforme a Plano 23_29 - Espacio Público + Equipamientos

| ÁREAS DE CESIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO | | | | |
|--|---|---|---|------------------------------|
| Lote | Área en pendientes menores al 25% (1:1) (m ²) | Área en pendientes de 25% - 40% (1:1) (m ²) | Área en pendientes mayores al 40% (3:1) (m ²) | Área Total (m ²) |
| Equipamiento colectivo - polígono 2 | 900.53 | 88.25 | 0.00 | 988.79 |
| Equipamiento colectivo - polígono 5 | 1,617.97 | 514.41 | 0.00 | 2,132.38 |
| Total Equipamiento colectivo | 2,518.51 | 602.66 | 0.00 | 3,121.17 |

Áreas conforme a Plano 23_29 - Espacio Público + Equipamientos

| | | | | |
|--|--------|------|------|--------|
| Equipamiento Colectivo - Polígono 3 (Relocalización) | 607.19 | 0.00 | 0.00 | 607.19 |
|--|--------|------|------|--------|

Relocalización de Equipamiento Colectivo, conforme a Decreto 1635 de 23 de diciembre de 2024. Art. 70 Localización de Elementos que conforman el sistema de Equipamiento Colectivo. Parágrafo 2... "Las UAU 4 – 8 tienen la libertad de relocalizar y redelimitar teniendo en cuenta su ubicación dentro del plan parcial"... El área correspondiente a 626,99 m² será compensado en dinero, en el desarrollo de la Etapa 2, conforme a acuerdo privado.

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:

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000163 de marzo 13 del 2026

PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-50938
ESTRATO 4
SOLITUD OBRA NUEVA

"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 marzo 13 del 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

