

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4355

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2964 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO DE AGOSTO 23 DE 2023)

RADICACION 66001-1-25-0579
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

EL CURADOR URBANO PRIMERO (D) DE LA CIUDAD DE PEREIRA, EL ARQ. JUAN DIEGO RESTREPO CALLE, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y LA RESOLUCIÓN N° 011223 DE DICIEMBRE 3 DE 2025,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GR 4 S.A.S	900391332-1
Rep. Legal: JUAN PABLO RIVERA PULGARIN	CC 1015407690
IARCO S.A	830509112-4
Rep. Legal: WILLIAM MONTOYA GALLEGO	CC 10090824

Solicitaron en calidad de FIDEICOMITENTES, del Fideicomiso ARVORE MALABAR de Fiduciaria Bogotá S.A, modificación de la Resolución N° 66001-1-23-2964 Licencia Urbanística de Urbanización de agosto 23 de 2023, en el (los) lote (s) denominado **LT DE TERRENO 3**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000020601000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-143104**.

- B. Que a petición del solicitante, el proyecto se radica en incompleto el día 02 de septiembre de 2025.
- C. 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.
- D. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedo radicado en legal y debida forma de fecha -- **septiembre 10 del 2025** con el número **66001-1-25-0355**.
- E. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matrícula Profesional
Urbanizador	ALVARO CRISTIAN MARULANDA MONTES	2520227222CND
Arquitecto	JUAN CARLOS ANTONIO DE LEON NARANJO	25700-19179
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	HIPOLITO SAAVEDRA GUZMAN	01-1825

- F. 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 **17 de septiembre de 2025**



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4355

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2964 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO DE AGOSTO 23 DE 2023)

RADICACION 66001-1-25-0579
 ESTRATO 6
 TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- G. 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.
- H. Que según lo establecido en el artículo 19 del Decreto 963 de noviembre de 2016, mediante el cual se modifica el artículo 61 del Decreto 608 del 11 de octubre de 2013, modificado por el artículo 19 del Decreto 675 del 11 de septiembre de 2015, las cargas y los beneficios del plan parcial Malabar se distribuyen de la siguiente manera:

UNIDADES	USOS	METROS 2 VENDIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS 2016	APROVECHAMIENTO PUNTOS	TOTAL PUNTOS POR UNIDAD	% PARTICIPACION APROVECHAMIENTOS	CARGAS
UAU 1	RESIDENCIAL	41,088.00	428	41,088.00	45,488.00	34.96%	\$ 1,134,711,354.54
	COMERCIO Y SERVICIOS	4,000.00		4,400.00			
UAU 2	COMERCIO Y SERVICIOS	10,000.00		11,000.00	11,000.00	8.45%	\$ 274,398,190.73
UAU 3	RESIDENCIAL	12,288.00	128	12,288.00	12,288.00	9.44%	\$ 306,527,724.34
UAU 4	RESIDENCIAL	32,640.00	340	32,640.00	40,780.00	31.34%	\$ 1,017,268,928.91
	COMERCIO Y SERVICIOS	7,400.00		8,140.00			
UAU 5	RESIDENCIAL	6,144.00	64	6,144.00	7,244.00	5.57%	\$ 180,703,681.24
	COMERCIO Y SERVICIOS	1,000.00		1,100.00			
UAU 6	RESIDENCIAL	6,144.00	64	6,144.00	8,344.00	6.41%	\$ 208,143,500.31
	COMERCIO Y SERVICIOS	2,000.00		2,200.00			
UAU 7	COMERCIO Y SERVICIOS	4,507.44		4,958.18	4,958.18	3.81%	\$ 123,683,338.08
TOTALES		127,211.44	1,024	130,102.18	130,102.18	100.00%	\$ 3,245,436,718.14

- I. Que según lo establecido en el artículo 20 del Decreto 963 de noviembre de 2016, mediante el cual se modifica el artículo 62 del Decreto 608 del 11 de octubre de 2013, modificado por el artículo 20 del Decreto 675 del 11 de septiembre de 2015, se deberán realizar las siguientes compensaciones:

COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

Las unidades 4, a nombre de la Sociedad Maria Ruth Cuervo de Naranjo efectuó entrega anticipada de cesiones al Municipio de Pereira mediante la escritura pública No. 3030 del 26 de noviembre de 2004, las siguientes cesiones : Lote cesión corredor ambiental C con un área de 3.307 m2, Lote cesión corredor ambiental E con un área de 3.564.75 m2, Lote cesión corredor ambiental F con un área de 2.737 m2, Lote cesión corredor ambiental C con un área de 3.307 m2, para un total de

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4355

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2964 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO DE AGOSTO 23 DE 2023)

RADICACION 66001-1-25-0579
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

área de 9608.75 m2 correspondiente al suelo de expansión, igualmente la Unidad de actuación No. 3 efectuó entrega anticipada de cesiones al Municipio de Pereira, mediante la escritura Pública 5273 del 11 de noviembre de 2003 Notaria 1 de Pereira, identificado en el folio de matrícula 290-143107, motivo por el cual dicha entrega anticipada deberá ser tenida en cuenta al momento de licenciamiento de cualquiera de las unidades antes mencionadas, siendo autosuficientes dichas unidades con las localización de las cesiones definidas en el plan parcial.

Las unidades 1, 2, 3, 4, 5 y 6 son autónomas en la entrega de la cesión obligatoria para espacio público. La Unidad 7 compensará a la Unidad 4.

COMPENSACIÓN DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Las unidades 1, 2, 3, 4, 5 y 6 son autónomas en la entrega de la cesión obligatoria para equipamiento colectivo.

La unidad 3 debe entregar como cesión obligatoria para equipamiento colectivo un total de 1.827,84 m2, y dado que entrega en suelo 750,25 m2, deberá compensar el área restante (1077,59 m2) a la UAU 1.

UNIDADES	CESIÓN OBLIGATORIA EQ	Total en suelo (EQ)	Diferencia
UAU 1	6.111,84	7.488,44	1.376,60
UAU 3	1.827,84	750,25	-1.077,59

Las unidades 4 a nombre de la Sociedad Maria Ruth Cuervo de Naranjo, entregan en el predio identificado con ficha catastral No. 000200030531000 y 000200030536000 la cesión obligatoria para equipamiento colectivo, por ende estas unidades no le compensan a ninguna unidad de actuación. En todo caso esta Unidad se obligan a localizar sobre sus predios las áreas para espacio público y equipamiento colectivo siendo autosuficiente y en ningún caso acogerán o calcularán sus áreas de cesión sobre otros predios que no sean de su propiedad.

SUELO PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR)

El suelo destinado a la operación de la PTAR deberá ser compensado al propietario del terreno por las unidades de actuación conforme a los porcentajes establecidos en el sistema de reparto del presente documento actualizado mediante avalúo comercial al momento del licenciamiento.

Parágrafo 1. Cuando una Unidad de Actuación Urbanística, asuma cargas superiores a las asignadas y que corresponda a otra unidad de actuación, ésta última deberá compensar a su favor dicho valor directamente o a través del fondo de compensación para el ordenamiento del territorio, creado por la Secretaria de Planeación en la subcuenta destinada para tal fin.

Parágrafo 2. En el caso de que cada unidad de actuación pretenda desarrollarse a través de la figura de unidad de gestión, el proyecto urbanístico que se plantee ejecutar en ellas deberá



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4355

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2964 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO DE AGOSTO 23 DE 2023)

RADICACION 66001-1-25-0579
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

tramitarse como un único planteamiento urbanístico general cuyas licencias de urbanismo y construcción serán ejecutadas por etapas, así entonces le corresponderá a cada etapa la entrega proporcional de las cesiones obligatorias y cargas urbanísticas establecidas para la respectiva unidad de actuación.

- J. 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**.
- K. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el **Decreto 963 de noviembre de 2016 –UAU 3 Plan Parcial Malabar** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- L. Que de conformidad con el párrafo del artículo 2.2.6.12.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador genera el acta de viabilidad y la liquidación del cargo variable, el día **11 de diciembre de 2025**, comunicada el **10 de octubre de 2025**.
- M. Que el solicitante acredita los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **12 de diciembre de 2025**
- N. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Modificar la Resolución N° 66001-1-23-2964 Licencia Urbanística de Urbanización de agosto 23 de 2023, correspondiente a la **ETAPA del Planteamiento Urbanístico General de la UAU 3 Plan Parcial Malabar**, en lo correspondiente al área útil del proyecto (**el área bruta del certificado de tradición aportado a la solicitud es 4000 m²**), en el (los) lote (s) denominado **LT DE TERRENO 3**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000020601000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-143104**, quedando de la siguiente manera:

ETAPA 1 VIVIENDA MULTIFAMILIAR						
DESCRIPCIÓN	ÁREA BRUTA	AFECTACIÓN VIAL	ÁREA NETA	INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMA	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMA	ÁREA VENDIBLE MAXIMA
LOTE 2	4000	891.45	3108.29	2799.818	22398.544	7282.42
UNIDADES DE VIVIENDA					70 UNIDADES	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4355

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2964 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO DE AGOSTO 23 DE 2023)

RADICACION 66001-1-25-0579
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

INDICES DE PARQUEADEROS
PARQUEADEROS 1: 1 VIVIENDA
PARQUEADEROS 1: 5 VIVIENDAS PARA VISITANTES
PARQUEADEROS 0.5 OPCIONAL

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, que dispone lo siguiente:

"(...) Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión. (...)"

- Artículo 2º** La presente Resolución no modifica la vigencia de la Resolución N° 66001-1-23-2964 Licencia Urbanística de Urbanización de agosto 23 de 2023. 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** 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.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4355

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2964 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO DE AGOSTO 23 DE 2023)

RADICACION	66001-1-25-0579
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

- 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, 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4355

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2964 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO DE AGOSTO 23 DE 2023)

RADICACION 66001-1-25-0579
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 2.2.6.12.3.3 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 2.2.6.11.2 – 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 2.2.6.12.3.9 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 diciembre 26 del 2025

JUAN DIEGO RESTREPO C.

JUAN DIEGO RESTREPO CALLE
Curador Urbano 1 (D)