

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

Radicación: 22-60079

AJUSTE DE COTA DE AREAS N° 0005

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 144 DE 2021 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **BELA VISTA CIUDAD NATURAL S.A.S** identificado con Nit. **901564.720** representado legalmente por la señora **MARCELA OSSA VILLEGAS** identificada con cédula N° **42.143.347**, en calidad de Fideicomitente del **Fideicomiso Bela Vista Ciudad Natural** con Nit **830.053.812**, solicitaron autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados mediante **Resolución No 66001-1-24-3232 de enero 31 de 2024 Modificación a la Resolución N° 66001-1-22-2298 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción de agosto 1 de 2022**, para el proyecto de interés social **BELA VISTA CIUDAD NATURAL**, ubicado en el **PLAN PARCIAL BELLA VISTA SECTOR VEREDA ROCIO ALTO LOTE A**, identificado con la Ficha Catastral N.º **660010006000000080902000000000**, con Matricula Inmobiliaria N.º **290-257357** abierta con base en la matrícula inmobiliaria N°. 290-209587.
- B. Que los documentos reúnen las condiciones y los requisitos exigidos en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.3.1y el numeral 1 del artículo ARTICULO 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de mayo 26 de 2.015.

RESUELVE

Artículo 1º Autorizar el ajuste de cota de áreas a la **Resolución No 66001-1-24-3232 de enero 31 de 2024 Modificación a la Resolución N° 66001-1-22-2298 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción de agosto 1 de 2022** para el proyecto de interés social **BELA VISTA CIUDAD NATURAL**, ubicado en el **PLAN PARCIAL BELLA VISTA SECTOR VEREDA ROCIO ALTO LOTE A**, identificado con la Ficha Catastral N.º **660010006000000080902000000000**, con Matricula Inmobiliaria N.º **290-257357** abierta con base en la matrícula inmobiliaria N°. 290-20958., quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS DE CESIÓN	
AREA BRUTA LOTE CERTIFICADO TRADICION	34,736.00
AREA BRUTA PLAN PARCIAL	25,753.27
AREA ESPACIO PUBLICO	5,720.80
AREA VIVIENDA VIP	1,106.96
SUELO DE PROTECCION	1,064.00
EQUIPAMIENTO	4,856.26
AREA SISTEMA VIAL POT	3,206.78
AREA NETA	9,798.47



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

CUADRO DE AREAS BELA VISTA APARTAMENTOS		
SECTOR VEREDA ROCIO ALTO MUNICIPIO DE PEREIRA LOTE A		
Mat. 290-209587		
Ficha Catastral: 660010006000000080902000000000		
AREA BRUTA LOTE CERTIFICADO TRADICION		34,736.00
AREA BRUTA PLAN PARCIAL		25,753.27
ÁREA BRUTA LOTE 1 BELA VISTA		7,509.83
ÁREA BRUTA LOTE 2 BELA VISTA		2,160.80
AREAS DE OCUPACION 1 PISO (CUBIERTO)		% SOBRE LOTE 1
ÁREA DE OCUPACIÓN PRIMER PISO ,(PORTERIA - ADMINISTRACION - SALA DE ESPERA, CUARTO DE BASURAS)	98.73	0.01
AREA DE OCUPACION TORRE 1 (PRIMER PISO)	625.42	0.08
AREA DE OCUPACION TORRE 2 (PRIMER PISO)	625.42	0.08
ZONA HUMEDA, SALON SOCIAL, GIMNASIO (PRIMER PISO)	224.85	0.03
TOTAL AREA DE OCUPACIÓN	1,574.42	0.21
URBANISMO		
AREA PARQUEADEROS AL AIRE LIBRE EN 1 PISO	2,048.45	0.27
PISCINA	136.80	0.02
AREAS COMUNES PISCINA, TERRAZAS, ZONAS VERDES, Y ANDENES	3,750.16	0.50
TOTAL AREA OCUPACION 1 PISO	7,509.83	0.79
INDICE DE OCUPACIÓN		5%

RESUMEN AREAS DE CONSTRUCCION (AREAS COMUNES CUBIERTAS)	
ÁREA SOCIAL	AREA M2
SALON SOCIAL	143.20
GIMNASIO	64.30
TURCO Y SAUNA	12.55
BAÑOS -AREA PISCINA	4.80
TOTAL	224.85
AREA ADMINISTRATIVA	AREA M2
PORTERIA - SALA DE ESPERA	19.78
CUARTO DE BASURAS	22.10
ADMINISTRACION	33.25
CUARTO TÉCNICO	23.60
TOTAL	98.73
TOTAL ÁREAS COMUNES	323.58

AREA CONSTRUIDA SOTANOS NIVEL -1	943.38
NUMERO TOTAL VIVIENDAS	280
NUMERO PARQUEADEROS COMUNES	94
NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES	28



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

NUMERO DE PARQ. PMR (INCLUIDOS EN VISITANTES)	6
PARQUEADEROS PRIVADOS	95
PARQUEADEROS DE MOTOS	14
TOTAL DE PARQUEADEROS	231

AREA TOTAL PISCINA		
AREA CONSTRUCCION		
PISCINA	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
	PISCINA ADULTOS	125.25
	JACUZZI	11.55
TOTAL AREA		136.80

CUADRO DE AREAS RESUMEN PROYECTO / CONSTRUCCION			
AREA	ÁREAS APROBADAS LICENCIA Resolucion 66001-1-24-3232	ÁREAS A LICENCIAR	AREA DE MODIFICACION (M2)
TORRE 1			
PISO 1	632.92	625.42	-7.50
PISO 2	632.92	625.42	-7.50
PISO 3	632.92	625.42	-7.50
PISO 4	632.92	625.42	-7.50
PISO 5	632.92	625.42	-7.50
PISO 6	632.92	625.42	-7.50
PISO 7	632.92	625.42	-7.50
PISO 8	632.92	625.42	-7.50
PISO 9	632.92	625.42	-7.50
PISO 10	632.92	625.42	-7.50
PISO 11	632.92	625.42	-7.50
PISO 12	632.92	625.42	-7.50
PISO 13	632.92	625.42	-7.50
PISO 14	632.92	625.42	-7.50
SUBTOTAL TORRE 1	8,860.88	8,755.88	-105.00
TORRE 2			
PISO 1	632.92	625.42	-7.50
PISO 2	632.92	625.42	-7.50
PISO 3	632.92	625.42	-7.50
PISO 4	632.92	625.42	-7.50
PISO 5	632.92	625.42	-7.50
PISO 6	632.92	625.42	-7.50
PISO 7	632.92	625.42	-7.50
PISO 8	632.92	625.42	-7.50



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

PISO 9	632.92	625.42	-7.50
PISO 10	632.92	625.42	-7.50
PISO 11	632.92	625.42	-7.50
PISO 12	632.92	625.42	-7.50
PISO 13	632.92	625.42	-7.50
PISO 14	632.92	625.42	-7.50
SUBTOTAL TORRE 2	8,860.88	8,755.88	-105.00
TOTAL	17,721.76	17,511.76	-210.00

Artículo 2°

Contra la presente resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Pereira en Mayo 15 del 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1 Pereira



