

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3367

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-23-0654
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD 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, EL DECRETO 2218 DE 2015, POR EL ACUERDO 035 DE 2016 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021Y,

CONSIDERANDO

- A. Que el señor **JUAN ALEJANDRO ANGEL ARANGO**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **10136673**, representante legal de **TIERRAS INVERSIONES Y PROYECTOS S.A**, identificado con NIT No. **816005557-3** solicitó **Licencia de Construcción** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha octubre 20 del 2023.
- B. Que mediante Resolución N° 0357 de febrero 22 de 2023, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER – se otorga un permiso de ocupación de cauce, se aprueba la demarcación de zonas de retiro o fajas protectoras de corrientes hídricas, y se dictan otras disposiciones.
- C. Que mediante Resolución N° 004099 del 29 de mayo de 2023, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, se aprueban los criterios de implantación del proyecto Alojamiento rural Reserva del Lago, ubicado en el Lote N° 2 Ciudad Campestre Maracay, Sector Cerritos.
- D. Que la señora Patricia Santacoloma y el señor Jesús Alirio García Castañeda se hicieron parte en el procedimiento administrativo y presentaron como observaciones las siguientes:

Como vecino del proyecto he tenido múltiples inconvenientes con el proceso de construcción de este

No se envió la notificación como vecino colindante

- E. Que, al respecto, vale la pena señalar que sobre la naturaleza, responsabilidad y competencia del Curador Urbano, el Decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

"ARTICULO 2.2.6.6.11 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

(Decreto 1469 de 2010, art. 73)

ARTICULO 2.2.6.6.12 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3367

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-23-0654
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

(Decreto 1469 de 2010, art. 74)" (Subrayado y resaltado fuera de texto)

- F. Que, por su parte, el artículo 2.2.6.14.11 ídem establece la competencia para el ejercicio de la vigilancia y control durante la ejecución de las obras que deben estar previamente autorizadas por medio de la licencia urbanística correspondiente, así:

"ARTICULO 2.2.6.14.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corredores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general."
(Subrayado fuera de texto)

- G. Que, conforme a las normas pretrascritas, el Curador Urbano sólo tiene como competencia funcional la verificación de cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción vigentes respecto de un proyecto sometido a su consideración a través de la radicación formal correspondiente y que no es de su resorte las actuaciones o efectos que puedan estarse realizando en la práctica y en desarrollo de las obras correspondientes, lo cual ha de ser ventilado ante las autoridades públicas competentes.
- H. Que, por tanto, el Curador Urbano no realiza control urbano, es decir, control y vigilancia del desarrollo de obras de urbanización y/o construcción, lo cual corresponde a los alcaldes municipales por conducto de los inspectores de policía.
- I. Que el Curador Urbano debe otorgar la licencia urbanística solicitada si el peticionario cumple con las normas formales, procedimentales y sustanciales que regulan las materias al efecto, como ocurre en el caso en análisis.
- J. Que la citación a vecinos colindantes se realiza conforme a la información radicada con el formato de solicitud y tiene como propósito que el interesado pueda hacerse parte en el procedimiento administrativo y pueda hacer valer sus derechos, lo cual eficaz y efectivamente se realiza por medio del escrito de oposición.
- K. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3367

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-23-0654
6
NUEVA

RESUELVE

Artículo 1°

Conceder Licencia de Construcción modalidad OBRA NUEVA al predio ubicado en el **LOTE 2 MARACAY CIUDAD CAMPESTRE CORREGIMIENTO CERRITOS**, identificado con la Ficha Catastral No. **660010001000000020630000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-153096**, propiedad de **TIERRAS INVERSIONES Y PROYECTOS S.A**, constante de un área superficial de **6888.23M²**, para la construcción de DOS TORRES DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO (1 TORRE DE 3 PISOS Y UN SÓTANO Y 1 TORRE DE 1 PISO Y DOS SÓTANOS)"RESERVAS DEL LAGO" con un área total construida de 4059.99 m², así:

CUADRO DE AREAS POR MODULO						
MODULO A						AREAS PROPUESTA
DESCRPCIÓN	ÁREA PISO -2	ÁREA PISO -1	ÁREA PISO 1 NIVEL AC-CESO	ÁREA PISO 2	ÁREA PISO 3	
AREA APARTAMENTOS	528.97 M2	528.97 M2	528.97 M2			1586.91 M2
AREA COMUN	82.80 M2	93.22 M2	86.56 M2			262.58 M2
AREA DEPOSITOS	18.20 M2	14.42 M2	14.42 M2			47.04 M2
MODULO B						
PUNTO FIJO	28.72 M2	28.72 M2	28.72 M2	28.72 M2	28.72 M2	143.60 M2
MODULO C						
AREA APARTAMENTOS				411.33 M2	411.33 M2	822.66 M2
AREA COMUN			813.41 M2	195.74 M2	102.05 M2	1111.20 M2
AREA DEPOSITOS				12.83 M2	12.83 M2	25.66 M2
TANQUE		60.34 M2				60.34 M2
TOTAL AREA PROPUESTA	658.69 M2	725.67 M2	1472.08 M2	648.62 M2	554.93 M2	4059.99 M2

CUADRO DE AREAS GENERALES		
DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA TOTAL
ÁREA LOTE		6.888.23 M2
ÁREA CONSTRUIDA PISO -2	658.69 M2	658.69 M2
ÁREA CONSTRUIDA PISO -1	665.33 M2	665.33 M3
ÁREA PISO 1 NIVEL ACCESO	1.472.08 M2	1.472.08 M3



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3367

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-23-0654
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2	648.62 M2	648.62 M3
ÁREA CONSTRUIDA PISO 3	554.93 M2	554.93 M3
ÁREA CONSTRUIDA CUARTO DE BOMBAS	60.34 M2	60.34 M3
TOTAL ÁREA CONSTRUCCIÓN	4059.99 M2	4059.99 M3

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en la ficha normativa CDR-02 del Acuerdo 035 de 2016. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 2° La presente licencia tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. 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 3° Las obras que se adelanten deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Artículo 4° Las obras no podrán iniciarse sin el lleno de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos y la CARDER. 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 5° Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará a la autoridad competente para ejercer el control urbano la AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, siempre que la edificación no esté cubierta dentro de los casos descritos en los artículos 18 y 20 de la Ley 400 de 1997 y deba obtener el CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN expedido por el supervisor técnico independiente. Adicionalmente, las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas por un inspector RETIE, para obtener un certificado de conformidad, el cual es requisito para que la Empresa de Energía conecte el servicio.

Artículo 6° El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3367

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-23-0654
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 7°

De acuerdo al Artículo A.9.3.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento no estructural figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el grado de desempeño apropiado y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano (arquitecto o ingeniero) se hace responsable de que el diseño se realizó para el grado de desempeño apropiado. El constructor **ARQ. ALEJANDRO ISAZA RAMIREZ con Matrícula Profesional N° A17052005-6241150**, quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 y es el responsable final de que los diseños de los elementos estructurales se haya realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

De acuerdo al artículo A.1.3.6.5, el constructor quien suscribe la licencia de construcción al firmar los diferentes diseños de los elementos no estructurales, indica así que se hace responsable que estos se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.

Artículo 8°

De acuerdo al Artículo A.3.2.1 de la Norma sismo resistente, se reconocen cuatro tipos generales de sistemas estructurales de resistencia sísmica. Para esta Licencia en particular, se define el sistema estructural como: **COMBINADO (MUROS Y PÓRTICOS DE CONCRETO)**.

Artículo 9°

El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **DIEGO ORLANDO RUBIO RICARDO con Matrícula Profesional N° 25202114204CND**, facultado para ese fin, y quien bajo la gravedad de juramento, ha acreditado estudios de postgrado o experiencia mayor de cinco (5) años en el área de estructuras, quien firma o rotula los planos presentados, y que, en cumplimiento del ARTICULO 6o. de la Ley 400 de 1997, tiene la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de esta ley y sus reglamentos.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3367

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-23-0654
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

De acuerdo al Artículo A.15.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

- Artículo 10°** El diseñador arquitectónico de esta edificación, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos arquitectónicos y urbanísticos y quien los firma o rotula, es el arquitecto **ALEJANDRO ISAZA RAMIREZ con Matrícula Profesional N° A17052005-6241150.**
- Artículo 11°** 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 12°** Si la ejecución de la licencia otorgada implica la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados de interés cultural, deberá garantizarse el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección aprobado previamente.
- Artículo 13°** De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 2.000 m², debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de la Ley 400 de 1997 y del Título I del presente Reglamento
- Artículo 14°** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
- Artículo 15°** Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 16°** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Artículo 17°** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3367

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-23-0654
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Artículo 18° Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

Artículo 19° Se debe dar cumplimiento al artículo 141 del Acuerdo 18 de 2000. Separación entre estructuras adyacentes: la separación mínima de los linderos laterales en lotes sin construir debe ser igual al 1% de su altura total o del 1.5% de las estructuras existentes adyacentes, pero en ningún caso la separación será menor a 5 cm.

Artículo 20° 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 2.2.6.1.2.3.3 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 21° 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 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).

Artículo 22° Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

Artículo 23° Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el DECRETO NÚMERO_1077_de 2015 Hoja N°. 438 constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Artículo 24° Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 25° Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3367

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-23-0654
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Artículo 26° Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 27° Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.

Artículo 28° 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 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en abril 16 del 2024


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1