

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4116

MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3488 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 19 DE 2024

RADICACION 66001-1-25-0002
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

EL CURADOR URBANO PRIMERO (D) DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ING. CATALINA ARIAS GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 1052 DE 1998, EL DECRETO 1600 DE 2005, EL DECRETO 564 DE 2006, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL ACUERDO 035 DE 2016, EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021, Y LA RESOLUCIÓN 003367 DE 31 MAYO 2024 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que EDUARDO MERHEG SABBAGH, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **10008995** solicitó modificación de **Licencia de Construcción** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha enero 21 del 2025.
- B. Que la señora Natalia Valencia Agudelo, obrando como representante legal de la propiedad horizontal denominada Pinares Campestre PH, se hizo parte en el procedimiento administrativo correspondiente y presentó como objeciones las siguientes:
- "Por medio de la presente y después de revisar el proyecto, y de recibir respuesta de Control Físico sobre las obras realizadas y teniendo en cuenta que somos los colindantes del proyecto queremos que en la modificación se tengan en cuenta los siguientes aspectos que en nuestra consideración deben ser corregidos respecto a la construcción realizada y a la solicitud de modificación presentada:*
1. *Retiros Normativos: En el lindero posterior del predio no se cumple con el retiro mínimo exigido por la norma vigente (Sector Normativo S3 y Ficha Normativa*
 2. *La licencia inicial aprobó un retiro de 4 metros, sin embargo el mismo está a menos de un metro de Pinares Campestre.*
 3. *La licencia inicial consideraba la construcción de 2 módulos de canchas de Pádel, una estructura destinada a restaurante y un área de parqueo con 8 plazas para vehículos livianos y una plaza para cargue y descargue de vehículos medianos, sin embargo, la realidad actual son 5 canchas de Pádel, el desplazamiento del área de Restaurante hacia donde estaban los parqueaderos y la eliminación del área de parqueo. (...)"*
- C. 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 edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.*

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4116

MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3488 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 19 DE 2024

RADICACION 66001-1-25-0002
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN
(Decreto 1469 de 2010, art. 74)

ARTICULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

(Decreto 1469 de 2010, art. 75)

ARTICULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. (...) (Subrayado y resaltado fuera de texto)

- D. Que, por su parte, el artículo 2.2.6.1.4.11 ídem establece la competencia para el ejercicio de la vigilancia y control durante la ejecución de la obras que deben estar previamente autorizadas por medio de la licencia urbanística correspondiente, así:
- "ARTICULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, 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)
- E. 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.
- F. 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.
- G. 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4116

MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3488 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 19 DE 2024

RADICACION 66001-1-25-0002
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN
H. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Modificar la Resolución N° 66001-1-24-3488 Licencia Urbanística de Construcción de junio 19 de 2024, para el predio ubicado en el Barrio **LA JULIA MANZANA H LOTES 3 Y 4 CALLE 7 CARRERA 20**, identificado con las Fichas Catastrales No. **660010103000001540187000000000** y **660010103000001540186000000000**, con Matriculas Inmobiliarias No. **290-73464** y **290-73465**, propiedad de **EDUARDO MERHEG SABBAGH**, constante de un área superficial de **1715 M²**, en el sentido de modificar y ampliar así:

El área servicio licenciada se **modifica (400 m²)** para ser reemplazada por 1 membrana recogida (membrana #1) y se generan otras 3 membranas recogidas (membranas #2, #3 y #4) (**nueva área**)
El área licenciada de comercio (**42 m²**) y terraza (119 m²) correspondiente a 1 sola edificación, se modifica en el sentido que se reubica en la implantación y además de generan 91 m²

Quedando de la siguiente manera:

| CUADRO DE ÁREAS FINAL | |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Área de membranas recogidas (SERVICIO) | 270.14 |
| Membrana #1 (cancha 5) | 81.12 |
| Membrana #2 (cancha 4) | 81.12 |
| Membrana #3 (cancha 3) | 41.6 |
| Membrana #4 (cancha 1 y 2) | 66.3 |
| KIOSKO (SERVICIO Y COMERCIO) | 252 |
| Zona Comercio | 98.5 |
| Zona Servicio | 40.75 |
| Zona Terraza cubierta | 112.75 |
| ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | 522.14 |

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el sector normativo 3 del Acuerdo 035 de 2016. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 2° La presente Resolución no modifica la vigencia de la Resolución N° 66001-1-24-3488 Licencia Urbanística de Construcción de junio 19 de 2024. Deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4116

MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3488 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 19 DE 2024

RADICACION 66001-1-25-0002
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 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.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4116

MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3488 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 19 DE 2024

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD
Artículo 7°

66001-1-25-0002
6
MODIFICACIÓN

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. BERNARDO HOYOS ROBLEDO con Matrícula Profesional N° 76700-07695**, quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.13.6.5 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.13.6.5, 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: **PÓRTICOS DE ACERO TIPO NAVE INDUSTRIAL (DMI)**.

Artículo 9°

El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **NICHOLAS JAMES BRIGGS GARCIA con Matrícula Profesional N° 17202-256501 CLD**, 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.

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 **MATEO SALCEDO ARCINIEGAS con Matrícula Profesional N.º A15212019-1020807351**.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4116

MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3488 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 19 DE 2024

RADICACION 66001-1-25-0002
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- Artículo 11°** De acuerdo al Artículo 7° de la Ley 400 de 1997, los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.
- Artículo 12°** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Artículo 13°** 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, o el que lo sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental
- Artículo 14°** 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 15°** 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 3.000 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 16°** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
- Artículo 17°** 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 18°** 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 19°** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.
- Artículo 20°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4116

MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3488 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JUNIO 19 DE 2024

RADICACION 66001-1-25-0002
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

Artículo 21° Se debe dar cumplimiento al numeral A.6.5 de NSR-10 (Ley 400 de 1997) que define la separación entre estructuras adyacentes por consideraciones sísmicas

Artículo 22° 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 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 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° Se debe dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Artículo 25° 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 26° 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 julio 3 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1