

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2025

PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-211348
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 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que FUNDACION TIMOTEO, identificado(a) Nit. 900.086.567-8, representada legalmente por el señor(a), RODOLFO JARAMILLO QUINTERO, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 18.504.271, solicitó **Reconocimiento de la existencia de la edificación** ubicada en la **LOTE 2 EL PARAISO SIN BARRIO**, ante esta Curaduría, mediante radicación en legal y debida forma del Noviembre 12 del 2021.
- B. Que para estos efectos, el solicitante acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015, en especial la **declaración de la antigüedad del inmueble construido hace más de 5 años**.
- C. El Levantamiento arquitectónico de la construcción, fue realizado por el arquitecto **CRISTHIAN DAVID VALENCIA CASTAÑEDA con Matrícula Profesional N°A178342018-108802546**, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éste.
- D. El peritaje técnico realizado por el Ingeniero Civil **CARLOS HECTOR GARCIA PINEDA**, con Matrícula Profesional No. **2520238631CND**, facultado para este fin, quien se hace responsable legalmente de los resultados del peritaje, sirve para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar.
- E. Que los señores Juan Guillermo Ángel Mejía, Gloria Elena Ángel M, Diego Alberto Gaviria Mejía, Luis Miguel Urrego, Donnagaye Williams, Javier Castaño Mejía y Liliana Carrillo Agudelo, obrando en nombre propio, presentaron objeciones a la expedición de la licencia de Reconocimiento, señalando lo siguiente:
1. Que la actuación de reconocimiento de la existencia de edificaciones que se ejecutaron sin licencia debe cumplir con el uso previsto en las normas urbanísticas vigentes y, además, que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud.
 2. Que la construcción no terminada está ubicada en suelo de protección rural y hace parte de los suelos para la protección del paisaje y la cultura, y está sometida al Pomca del río Otún e, igualmente, conforme a las fichas normativas, no cumple con las disposiciones urbanísticas de edificabilidad, supera los índices de ocupación, la limitación de altura, etc., viola el POT y transgrede el estatuto de usos del suelo.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2025

PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION 66001-1-211348
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

3. Que, conforme a fotos que se aportan, la construcción no tiene cinco (5) años de antigüedad que exige la norma y se ha venido trabajando en ella, lo cual declaran bajo la gravedad del juramento, por lo que la declaración de antigüedad que acompaña la solicitud genera una falsedad en documento que debe ser puesta en conocimiento de autoridad competente y produce el incumplimiento del requisito 4 del artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 de 2015
4. Que se trata de una construcción ilegal que no tiene licencia y debe ser informado a la autoridad que ejerce el control urbanístico para la imposición de las sanciones del caso

Que conforme a los anteriores argumentos de objeción, el Curador Urbano Primero considera lo siguiente:

- La ley 1848 de 2017 dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO 6°. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la presente ley. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO. Los beneficios de esta ley no se aplicarán a los predios que se encuentren en litigio, hasta cuando se resuelvan.

ARTÍCULO 7°. Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. *Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.*

2. *Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.*

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2025 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-211348
NUEVA

3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público."

- Por su parte, el decreto 1077 de 2015, dispone lo siguiente en materia de reconocimiento:

ARTÍCULO 2.2.6.4.11 Ámbito de aplicación. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

(...)

Parágrafo 2. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente –NSR– 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 2.2.6.4.12 Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. De conformidad con la Ley 1848 de 2017, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.

2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2025 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-211348
NUEVA

Parágrafo. El reconocimiento de la existencia de edificaciones tampoco se aplicará a los predios que se encuentren en litigio, hasta que se resuelvan.

(Decreto 1469 de 2010, art. 65, Modificado por el Decreto 1333 de 2020, art. 1)

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.2 Requisitos para el reconocimiento. La solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos, y los establecidos mediante resolución por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente Decreto:

1. El Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos adoptado mediante la Resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya, diligenciado por el solicitante.

2. Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente, firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.

3. Copia del peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará firmado por un Ingeniero Civil matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

(Decreto 1469 de 2010, art. 67, Modificado por el Decreto 1333 de 2020, art. 1)

- A su vez, el decreto en cita, en materia de carácter, naturaleza de la función y competencia del Curador Urbano, dispone:

**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° 66001-1-22-2025 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION 66001-1-211348
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

(Decreto 1469 de 2010, art. 74)

(...)

ARTICULO 2.2.6.6.14 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."

- Finalmente, la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece en su artículo 3:

"ARTÍCULO 3º. Principios. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.

(...)

4. En virtud del principio de buena fe, las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento leal y fiel de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes. (...)" (Resaltado y subrayado fuera de texto)

- Conforme a las normas citadas, el Curador Urbano para efectos de la decisión administrativa de reconocimiento sólo ha de valorar que el desarrollo arquitectónico cumpla con el uso previsto en las normas urbanísticas vigentes, que haya sido concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la ley 1848 de 2017 (requerimiento que se acredita con el requisito de declaración bajo juramento de la antigüedad de la construcción) y que no se encuentre en alguna de las situaciones en que no procede el reconocimiento

- De la valoración de la solicitud de reconocimiento que se objeta se encuentra que cumple con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes, que tiene la declaración jurada de antigüedad de la edificación respecto de haber sido concluida como mínimo cinco años antes de entrada en vigencia de la ley 1848 de 2017, que no se encuentra en alguna de las situaciones que impiden el reconocimiento y, finalmente, que cumple con los requisitos formales que se exigen para este tipo de solicitud.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2025 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION 66001-1-211348
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- Ahora; el Curador Urbano debe presumir la buena fe en las actuaciones administrativas derivadas de un ejercicio del derecho de petición y no cuenta con la competencia para discernir o valorar la falsedad de alguno de los documentos que se le presentan al efecto, lo cual provoca que disponga el envío de los documentos cuya autenticidad se cuestiona ante las autoridades competentes en la materia.

F. Que, conforme a los anteriores referentes legales y argumentaciones de análisis resulta obligado concluir que, pese a los argumentos que sustentan la objeción relacionada, no le es posible al Curador Urbano denegar el otorgamiento del reconocimiento de edificación solicitado, por cumplir con los requisitos formales, procedimentales y sustanciales definidos por las normas legales vigentes, lo que no obsta para que dichas objeciones sean trasladadas a las autoridades competentes para lo de su competencia en materia de la posible falsedad documental y de la eventual comisión de una contravención que atenta contra la integridad urbanística.

RESUELVE

Artículo 1° Reconocer la existencia del BLOQUE M (AUDITORIO) FINCA EL PARAISO, con una área total construida de **250.22 m²** Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL de un área de 217.98 m², ubicada en la **VEREDA SAN JOSE LOTE 2 EL PARAISO CORREGIMIENTO LA FLORIDA**, identificado con ficha catastral N° **000800000002000800000000** y matrícula inmobiliaria N° **290-114510**, con un área superficial de 20000 m², propiedad de **FUNDACION TIMOTEO**, identificado (a) con NIT **N° 900.086.567-8**.

Artículo 2° En concordancia con el Artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015, la expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

Artículo 3° Es necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismo resistencia, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento, de conformidad al Parágrafo 2°. Del Artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 4° 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 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

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2025 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-211348
NUEVA

ejercer el control urbano la AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES que establece el artículo 2.2.6.14.1 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°

De acuerdo al Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar. Adicionalmente, los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.

Artículo 7°

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 8°

De acuerdo al Parágrafo 1 del Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar. Adicionalmente, los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2025

PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION 66001-1-211348
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- Artículo 9°** De acuerdo al Artículo 2.2.6.1.4.1, del Decreto 1077 de 2015, Certificado de permiso de ocupación , una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra, la cual certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de las obras de adecuación a las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.
- Artículo 10°** 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 11°** 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 12°** 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 13°** 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 14°** 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 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 fiduciario 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.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2025 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-211348
NUEVA

Artículo 15° 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 16° 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 Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Marzo 16 de 2022


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1