

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
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 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que el señor **AUGUSTO MORENO MURCIA**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **17099382**, representante legal de **DESARROLLO HABITACIONAL SAS**, identificado(a) con la NIT No. **900398298-0**, solicitó **Licencia de Construcción** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha diciembre 15 del 2023.
- B. Que un número plural de personas presentaron oposición bajo un formato único que contiene sus "consideraciones jurídicas" de objeción, que concretan de la siguiente manera:
- 1. Se está licenciando un predio que hace parte de la propiedad horizontal sin que se exija el acta de aprobación de la asamblea general de copropietarios*
 - 2. No se observa en la radicación que se adjunte el Reglamento de Propiedad Horizontal el cual constituye el documento público con el cual se debe revisar y aprobar el proyecto, este es la norma fundamental para los copropietarios y las obras que se realicen en dichos predios deben ajustarse al reglamento.*
 - 3. Los copropietarios del conjunto hemos ostentado la calidad de poseedores de gran parte de las áreas en las que se pretende realizar el cerramiento; actualmente se encuentran allí plantados árboles, instalado mobiliario de la propiedad horizontal, es zona de juego de los niños, zona de actividad de caninos, lugar de actividades grupales como pesebres, fiesta de los niños, días de las madres, entre otros; esta condición genera un conflicto jurídico que requiere un pronunciamiento judicial.*
 - 4. En los planos del cerramiento propuesto no se marcan distancias, no se acotan los diferentes puntos que indiquen las coordenadas del cerramiento, esto hace imposible su lectura y técnicamente es débil.*
 - 5. Claramente en el cerramiento se observa que se pretende cerrar un área privada NO un predio privado como lo indica el Decreto 1077 de 2015.*
 - 6. Se debe pedir el acta de asamblea de copropietarios tal y como se pidió en el año 2017 bajo la radicación N° 170004; allí se determinó por el mismo curador que era requisito indispensable para el trámite*
 - 7. La torre 4 del conjunto Bosques de Cantabria proviene del lote objeto del licenciamiento tal y como puede verse en el certificado de tradición; al respecto NUNCA se segregó el área remanente del predio del resto de la copropiedad. De manera adicional se le entregó por medio de la Escritura Pública No 5637 del 30 de junio de 2009 de la Notaría 72 de Bogotá registrada en la anotación 07 del folio 290-165401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de*



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Pereira un coeficiente de 34,53% de la copropiedad Bosques de Cantabria. Esta situación a la luz del reglamento de propiedad horizontales autorizaciones que modifiquen la estética, el diseño y las condiciones de las áreas privadas del predio.

8. *Según el numeral 9 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto 1077 de 2015 el cerramiento es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada; esta premisa no se cumple toda vez que el diseño arquitectónico y estructural del cerramiento no abarca la totalidad del predio, no lo encierra y no se realiza ninguna intervención sobre el frente del lote, razón por la cual no se puede considerar como un cerramiento.*
9. *No se está tomando en cuenta que el terreno sobre el cual se constituye una propiedad horizontal el un bien común esencial y no puede ser visto como un predio aislado, el análisis de la curaduría NO se puede apartar de las exigencias y limitaciones del Reglamento; en este caso corresponde al solicitante demostrar que puede realizar el cerramiento sin la autorización de la asamblea conforme a lo establecido en el reglamento. Sería abrir la puerta a que cualquier copropietario de las casas pueda cerrar su inmueble porque simplemente el formulario único nacional no lo exige; este formulario no está por encima de lo establecido en el RPH.*
10. *El cerramiento se está solicitando sobre un predio de mayor extensión que ya tiene un cerramiento, al respecto no se tramitó la demolición de las áreas cerradas*
11. *No se puede cambiar la estética de las unidades privadas sin que exista autorización de la asamblea general de copropietarios*

C. Que respecto de los argumentos expresados y luego de su cuidadosa valoración, el Curador Urbano Primero realiza las siguientes conceptualizaciones:

- Conforme al numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 0462 de 2017, modificado por el artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021, proferidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, solo se requiere aporte de autorización de ejecución de las obras solicitadas por parte del órgano que disponga el mismo régimen de propiedad horizontal cuando se trate de licencia de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles. Para el caso objeto de análisis se trata de una licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, cuya aprobación no requiere de autorización alguna por parte de la autoridad que correspondiese de la propiedad horizontal.
- La solicitud de licencia urbanística recurrida cumple con los requisitos dispuestos por la resolución 0462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 2021, expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que no exige el aporte de acta de asamblea de la copropiedad para el efecto, independientemente de la razón legal que justifique su premisa.

Al Curador Urbano en su ejercicio competencial lo determina la norma urbanística y de construcción "pública" y no las reglas de propiedad horizontal de naturaleza "privada", cuyo



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

desconocimiento debe controvertirse por medio de las acciones jurídicas que la norma especial (la Ley 675 de 2001) dispone para ello.

- Los efectos jurídicos de una licencia urbanística solo se circunscriben al otorgamientos de derechos de desarrollo y construcción, conforme al artículo 2.2.6.12.3.3 del Decreto 1977 de 2015, que señala:

"ARTICULO 2.2.6.12.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

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. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún 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. (...)"
(Resaltado y subrayado fuera de texto)

Con ocasión de la referencia normativa del numeral anterior, el otorgamiento de una licencia urbanística no autoriza el desconocimiento de derecho civil alguno ni de ejercicios posesorios cuya integridad debe perseguirse a través de los medios jurídicos que correspondan, los cuales no se verían interferidos por cuenta de su otorgamiento.

- Para efectos de la valoración arquitectónica, urbanística, estructural y legal que corresponde al Curador Urbano respecto de un proyecto sometido a su consideración, la diferencia entre una "área privada" y un "predio privado" no resulta trascendente, pues la norma pública urbanística aplica por igual en cualquiera de esas denominaciones.
- En el certificado de tradición aportado con la solicitud de licencia existe la anotación 007 del 13-07-2009 respecto de la escritura pública N° 5637 del 30-06-2009, Notaría Sesenta y Dos de Bogotá, cuyo propósito es la adición al régimen de propiedad horizontal de las unidades del bloque 4 etapa 2 y que en su cláusula novena adiciona el artículo octavo al mismo y en su expresión señala textualmente lo siguiente:

"... se adicionan unidades del bloque 4 de la Etapa 2 del conjunto residencial BOSQUES DE CANTABRIA, quedando la reserva a favor del propietario del resto del terreno para adicionar en un futuro las unidades de los bloques 5, 6, 7 y 8 hasta completar la totalidad del proyecto. Conforme a lo anterior se mantienen los coeficientes de copropiedad y se modifican los coeficientes de administración provisional establecidos en la escritura



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

pública N1 7913 del 19 de mayo de 2008. Otorgada en la Notaria veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, aclaratoria de la escritura N°. 5385 del 8 de abril de 2008 de la notaria veintinueve (29) del ccirculo (sic) de Bogotá, correspondientes a la etapa 1 ya construidas y se adicionan los respectivos coeficientes de las unidades privadas del bloque 4 de la Etapa 2 del Conjunto que a continuación se relacionan, con lo cual se completa el 65,47% de los coeficientes de copropiedad, quedando un coeficiente de copropiedad de 34,53% reservado al propietario del terreno restante de la Etapa 2 (...)"

Ello permite valorar que el predio, conforme a la información disponible, se encuentra inmerso en un régimen de propiedad horizontal y, por lo descrito en el cuadro que describe las áreas y los coeficientes, como área privada, precisamente con un coeficiente de copropiedad de 34,53%. Esta circunstancia legal no impide el otorgamiento de licencia urbanística y, de nuevo se insiste en el criterio legal relacionado con que cualquier desatención y desconocimiento del régimen de propiedad horizontal debe ser resuelto conforme a las herramientas dispuestas por la Ley 675 de 2001.

- El numeral 9 del artículo 2.2.6.11.7. del Decreto 1077 de 2015 determina el concepto de la modalidad de la licencia de construcción denominada "cerramiento" y lo propuesto en la solicitud coincide con la descripción de la norma, puesto que la misma no impide que el cerramiento sea parcial, si así se pretendiese.
- La existencia previa de un cerramiento existente no impide el otorgamiento de licencia urbanística solicitada, pues no corresponde a una situación fáctica que determine o limite el ejercicio competencial del Curador Urbano, que solo debe limitarse al examen de los documentos que, conforme a las normas legales vigentes, deben ser presentados con la solicitud correspondiente.

D. Que, por su parte, la señora BLANCA NELLY PINZON LOPEZ, como propietaria del APARTAMENTO 103 DE LA TORRE 3 del Conjunto Residencial Bosques de Cantabria en Pereira, manifestó su inconformidad advirtiendo que sería un grave perjuicio emocional para la comunidad, argumento que resulta muy trascendente pero que no le permite al Curador Urbano sustentar legítimamente una denegación de la solicitud de la licencia urbanística solicitada puesto que, como se indicó en expresiones anteriores, su actuación debe circunscribirse a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción vigentes por parte de los proyectos sometidos a su consideración.

E. Que, a su vez, la señora LUZ HELENA CORREA MARTINEZ, obrando en su condición de administradora y representante legal del conjunto residencial Bosques de Cantabria P.H., presenta las siguientes objeciones, que se sintetizan conceptualmente para su evaluación así:

- *No existe ningún tipo de autorización por parte de la Asamblea de Propietarios del Conjunto Bosques de Cantabria que autorice una ampliación o adición de dicha construcción al régimen*



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

de propiedad horizontal y destaca una decisión de la inspección octava municipal de policía decretando un statu quo relacionado con el ingreso al inmueble del propietario Desarrollo Habitacional S.A.S.

- *Luego de realizar un discernimiento sobre las competencias del Curador Urbano y advertir algunas de las normas vigentes, que incluyen algunas atinentes de orden urbanístico (conceptual, formal y procedimental) y otras que regulan la propiedad horizontal y describen contenidos específicos del reglamento vigente sobre el conjunto residencial, insiste en el hecho que el solicitante de la licencia puede solicitar la licencia de construcción pero contando con la autorización de mayoría calificada de los propietarios de la propiedad horizontal*
- *Se pregunta si puede Desarrollo Habitacional S.A.S, de manera autónoma y ajeno a las licencias urbanísticas previamente existentes, obtener una licencia nueva de construcción.*

Al respecto vale recordar las conceptualizaciones previamente realizadas frente a las objeciones presentadas por otros interesados, en el sentido que la clase y modalidad de licencia urbanística solicitada no impone la exigencia de autorización de la propiedad horizontal.

Por otra parte, se destaca que la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de cerramiento la realiza la sociedad Desarrollo Habitacional acompañando la información legal sustancial y formal exigida por las normas vigentes, en especial con el Decreto 1077 de 2015, las Resoluciones 0462 y 0463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Acuerdo 035 de 2016 y, muy especialmente, con la legitimación debida para ser titular de la licencia urbanística otorgada.

F. Que, finalmente, el abogado MARIO WALTER CABEZAS OSPIAN, obrando como copropietario del apartamento 404 del bloque 4 del conjunto residencial Bosques de Cantabria, expresa las observaciones que se resumen de la siguiente manera:

1. La sociedad DESARROLLO HABITACIONAL S.A.S. actual solicitante de la licencia de construcción en la modalidad cerramiento con radicación 66001-1-220663 de 2022, NO fue el propietario ni constructor inicial del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CANTABRIA P.H.; razón por la cual requieren de la autorización de la asamblea general de copropietarios para tramitar el licenciamiento urbanístico propuesto.

2. Las modificaciones de las unidades privadas deben ser sometidas a aprobación por parte de la asamblea de copropietarios, tal y como lo indica el parágrafo del artículo décimo del reglamento de propiedad horizontal que fue protocolizado por la escritura pública No 5385 de 2008

El cerramiento propuesto altera las condiciones iniciales del reglamento, EN NINGUNA PARTE DEL REGLAMENTO se autoriza el cerramiento de las áreas privadas con condiciones adicionales y mucho



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

menos con un muro malla que va a generar que dicha área privada se encuentre aislada de las áreas comunes y del resto de unidades.

Esta consideración evidencia y reitera la necesidad de someter a aprobación de la asamblea de copropietarios cualquier tipo de licencia urbanística que se tramite sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-165401; el cual carece de licencia de urbanización y construcción por vencimiento de estas.

3. En ese orden, la aprobación de un cerramiento que tiene el carácter de permanente (por definición jurídica) y que riñe con la armonía arquitectónica y paisajística del proyecto inicial se encuentra en contravía de los lineamientos del reglamento y podría llegar a tener efectos colaterales sumamente adversos, al punto de generar la devaluación del precio comercial de las unidades inmobiliarias actuales.

Es por esto que el curador urbano deberá realizar un estudio detallado del reglamento de propiedad horizontal que constituye la norma que rige el desarrollo de la unidad privada para tomar decisiones sobre la pertinencia de la licencia de construcción en la modalidad cerramiento, allí es imperativo que se analice si existe dicha autorización y si esta consideración afecta a una copropiedad.

*4. Otro aspecto que debe ser tenido en cuenta en el trámite, es que el predio carece de un alinderamiento definido y no se entiende con que documento se realizó la revisión jurídica y técnica de los linderos, máxime si se observa que el último acto registral que intervino sobre el área del predio fue la escritura 5637 de 2009 de la Notaría 72 de Bogotá y esta **NO** se encuentra en el expediente de la licencia.*

Al respecto se requiere que la curaduría le exija al solicitante de la licencia que adjunte los linderos técnicos y jurídicos del predio que pretende licenciar, máxime si se tiene en cuenta que de este se segregó la torre 4 del conjunto tal y como puede observarse en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria 290-165401.

5. Así las cosas, el 08 de abril de 2008 se determinó jurídica y técnicamente el que predio "LOTE B" cuenta con un área de 6.889,80 m²; razón por la cual, no se entiende porque más de un años después, el 26 de junio de 2009 fecha en la cual se aprobaron los planos definitivos de propiedad horizontal del conjunto por medio de la Resolución 000465 no se realizó la subdivisión del predio denominado "LOTE B" y no se declaró y alinderó el área remanente del predio con matrícula 290- 165401. Frente a esto se solicita por parte del curador urbano un pronunciamiento EXPRESEO en la licencia o en la resolución que niegue dicho trámite.

Si se toma en consideración el análisis de áreas anterior, es imperativo que el propietario actual del predio realice una aclaración tanto de la Resolución 000465 de 2009 que aprobó los planos del reglamento, como de la escritura pública No 5385 del 08 de abril de 2008 de la Notaria 29 de Bogotá, en el sentido de definir y alinderar el área remanente después de descontar lo correspondiente a la cabida de la torre 4.

Las otras opciones para resolver la inconsistencia jurídica del área están encaminadas al trámite de un proceso de actualización de áreas ante la autoridad catastral (Área metropolitana Centro



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Occidente) o un proceso de deslinde y amojonamiento ante la jurisdicción ordinaria. Todos estos son trámites deberán ser avalados y firmados por la copropiedad.

Así las cosas, aprobar la licencia de construcción en la modalidad cerramiento, desconociendo el error que se evidencia en esta oposición, riñe con la presunción de legalidad de los actos administrativos y no puede ser tramitada. Esto claramente se evidencia en la plataforma del ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE que incluye catastralmente la torre 4 del conjunto Bosques en el predio conocido como lote B

6. es sustancial analizar si el planteamiento urbanístico aprobado cumple con este postulado; al observar los planos es claro que la propuesta de cerramiento NO ENCIERRA de manera permanente el predio; los que hacer es cerrar unas áreas internas del mismo que no colindan con la vía pública y es precisamente esa falta de colindancia con la vía lo que rompe con la premisa de la norma "encerrar de manera permanente".

Por tanto, en caso que su delimitación desborde los linderos de los predios objeto del otorgamiento de los derechos de desarrollo y/o construcción respectivos, simplemente no podrá materializar proyecto alguno en "predio ajeno", so pena de exponerse a las acciones jurídicas que corresponda, en caso que el interesado emprenda como legítimo.

Es claro que la definición de la licencia de cerramiento no se ajusta al trámite solicitado, se trata de un "AREA PRIVADA" no de "UN PREDIO DE PROPIEDAD PRIVADA"; esta discusión eminentemente jurídica nos lleva a concluir que el suelo en una propiedad horizontal es de todos los copropietarios y el cerramiento lo que está haciendo es limitar dicha condición sin que se haya modificado el reglamento de propiedad horizontal en tal sentido.

7. se observa que el artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021, no se exige un acta de asamblea de la copropiedad y esto obedece a que el reglamento de propiedad horizontal se ha ocupado de reglamentar todas las condiciones de desarrollo de las áreas privadas, este reglamento el la LEY de los copropietarios entre los que se encuentra la sociedad que tramita la licencia. Es imperativo que el curador realice un análisis jurídico-urbanístico de dicho documento legal que fue elevado a escritura pública.

8. a pesar de que el predio sobre el cual se solicita la licencia corresponde a un área privada, también lo es que el terreno sobre el cual está delimitado corresponde a un bien común esencial, tal y como lo ha establecido la Ley 675 de 2001 en su artículo 3 así: "Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel ..." a razón de lo anterior, la copropiedad tiene derecho a aprobar por medio de su máximo órgano de decisión (asamblea general) el cerramiento de bienes de dominio particular que no esté autorizado en el reglamento.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

9. el predio objeto de licenciamiento es un predio que no cuenta con vigencia del proyecto urbanístico general ni de sus licencias de urbanización y construcción, razón por la cual el otorgamiento de cualquier modalidad de licencia de construcción requiere una evaluación de la norma urbanística actual y de una modificación del reglamento de propiedad horizontal en el sentido de aprobar un desarrollo urbanístico bajo unas nuevas condiciones, con un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 035 de 2016) y exigencias adicionales de tipo urbanístico y estructural. Las prerrogativas generadas por el parágrafo segundo de artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, se extinguieron al momento del vencimiento de las licencias.

Así las cosas, esta licencia la cual implica una modificación del RPH, requiere una mayoría calificada tal y como indica el numeral 5 del artículo vigésimo primero del reglamento y el artículo 46 de la ley 675 de 2001.

Respecto de estas observaciones, el Curador Urbano realiza las siguientes consideraciones:

- En relación con las observaciones de los numerales 1, 2 y 3, 7 y 8, se valora que la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de cerramiento la realiza la sociedad Desarrollo Habitacional acompañando la información legal sustancial y formal exigida por las normas vigentes, en especial con el Decreto 1077 de 2015, las Resoluciones 0462 y 0463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Acuerdo 035 de 2016. Pero, además, La solicitud de licencia urbanística la suscribe quien acredita titularidad para hacerlo y en condición de propietario pleno, conforme al artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, precitado.

Ahora, conforme al numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 0462 de 2017, modificado por el artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021, proferidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, sólo se requiere aporte de autorización de ejecución de las obras solicitadas por parte del órgano que disponga el mismo régimen de propiedad horizontal cuando se trate de licencia de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles. Para el caso objeto de análisis se trata de una licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, cuya aprobación no requiere de autorización alguna por parte de la autoridad que correspondiese de la propiedad horizontal.

Tal y como se señaló respecto de algunas otras observaciones realizadas por otros interesados, al Curador Urbano en su ejercicio competencial lo determina la norma urbanística y de construcción "pública" y no las reglas de propiedad horizontal de naturaleza "privada", cuyo desconocimiento debe controvertirse por medio de las acciones jurídicas que la norma especial (la Ley 675 de 2001) dispone para ello.

Finalmente, es importante destacar que los efectos jurídicos de una licencia urbanística sólo se circunscriben al otorgamientos de derechos de desarrollo y construcción, conforme al artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1977 de 2015, que señala:



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

"ARTICULO 2.2.6.12.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

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. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún 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. (...)
(Resaltado y subrayado fuera de texto)

Con ocasión de la referencia normativa del numeral anterior, el otorgamiento de una licencia urbanística no autoriza el desconocimiento de derecho civil alguno (lo que incluye las reglas definidas en los reglamentos de propiedad horizontal) ni de ejercicios posesorios cuya integridad debe perseguirse a través de los medios jurídicos que correspondan, los cuales no se verían interferidos por cuenta de su otorgamiento. Ello incluye las eventuales desatenciones o vulneraciones de reglas previstas en el régimen de propiedad horizontal que corresponda.

- En relación con las objeciones previstas en los numerales 4, 5 y 6, se considera que al Curador Urbano no le corresponde revisión alguna respecto de los linderos del proyecto ni aclaración escritural alguna en materia de las áreas correspondiente porque, además, los derechos de desarrollo y/o construcción son otorgados al predio o predios objeto de la solicitud, conforme a los documentos legal y válidamente presentados con la petición. El derecho de petición de licencia urbanística y los documentos adjuntos deben presumirse ciertos y válidos por el Curador Urbano, con ocasión del principio de la buena fe previsto en el numeral 4 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que predica:

"(...) 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. (...)"

Desde luego, si la información presentada al Curador Urbano en materia de localización o linderos resulta equívoca o falsa, respecto de quien tenga el interés subsisten las acciones jurídicas de diverso orden para impedir que la licencia urbanística, con sus claros y muy



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

reducidos efectos jurídicos (que no permiten desconocer otros derechos de cualquier origen o naturaleza), pueda ser ejecutada o materializada.

De nuevo, como se expresó previamente respecto de objeciones de otros interesados, para efectos de la valoración arquitectónica, urbanística, estructural y legal que corresponde al Curador Urbano respecto de un proyecto sometido a su consideración, la diferencia entre una "área privada" y un "predio privado" no resulta trascendente, pues la norma pública urbanística aplica por igual en cualquiera de esas denominaciones.

G. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

- Artículo 1°** Conceder Licencia de Construcción modalidad **CERRAMIENTO** al predio ubicado en la **AVENIDA 30 DE AGOSTO FRENTE AL AEROPUERTO LOTE B**, identificado con la Ficha Catastral No. **660010109000008540007000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-165401**, propiedad de **DESARROLLO HABITACIONAL SAS**, constante de un área superficial de **10159.33 M²**, para la construcción de un **CERRAMIENTO con un área total de 240.82 ml (Zona Sur 138.01 ml – Zona Norte 102.81 ml)**. 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 licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) 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.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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.

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 **ING. CIVIL JOHANN GABRIEL RAMIREZ SIERRA con Matrícula Profesional N° 66202-333030RIS**, 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,



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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, no aplica sistema estructural.

Artículo 9° El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **SIMON JOSE ARRIETA MUNARRIZ con Matrícula Profesional N° 632020531QND**, 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 **DIEGO ANDRES LOZADA ALVAREZ con Matrícula Profesional N.º A66392006-18515589**.

Artículo 11° De acuerdo al Artículo 7º 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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- 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.
- 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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3399

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD CERRAMIENTO

RADICACION 66001-1-23-0789
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 2.2.6.11.2 – 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 mayo 07 del 2024



ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1