

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4119 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0795
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 los señores **HECTOR FABIO CARVAJAL BOTERO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía **N° 14800273** y **JESÚS ALONSO GOMEZ CASTAÑO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía **N° 79247684**, solicitaron **Reconocimiento de la existencia de la edificación** ubicada en la **CARRERA 9 #5-71** identificado con ficha catastral **N° 660010102000000470002000000000** y matrícula inmobiliaria **N° 290-64292**, ante este Curador.
- 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.
- C. El Levantamiento arquitectónico de la construcción, fue realizado por el arquitecto **LEONARDO NAVAS GALVIS con Matrícula Profesional N.º A66322005-18520764**, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éste.
- D. El peritaje técnico realizado por el Ingeniero Civil **MAURICIO TRUJILLO ALVAREZ**, con Matrícula Profesional No. 66202224131RIS, 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 resultados presentados en el Peritaje Técnico de la vivienda evidencian la necesidad de reforzamiento estructural.
- F. Que el señor Iván Galeano Guzmán, obrando en nombre propio, presentó en oportunidad algunas observaciones que expresa de la siguiente manera:

"A mi residencia, llego oficio remitido por la CURADURIA No. 1. Informando sobre el Permiso de reconocimiento a mi vecino donde actualmente funciona el D1 CARRERA 9 No. 5 - 71, cuando realizaron la construcción meses después el dueño abrió 2 ventanas hacia mi patio, sin permiso y menos con autorización, yo vía celular le informe que el error fue en la construcción ya que no realizaron ningún vacío en la construcción para cumplir con la norma de aire y luz en los espacios de la construcción en referencia la cual la CURADURIA 1 Están realizando el proceso de reconocimiento.

Es importante aclarar que esta solicitud en la curaduría urbana No. 1 no me la recibieron y por esta razón la radique en la ALCALDIA DE PEREIRA.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 -606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4119 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0795
NUEVA

Le solicito muy respetuosamente, acogiéndome al artículo 23 de la CONSTITUCION NACIONAL, DERECHO DE PETICION, para que esta curaduría mediante sus funciones, haga cumplir la normatividad, para que el dueño de este inmueble, respete la propiedad privada y tapar esas ventanas hacia mi propiedad inmediatamente, ya que estos aparta- estudios son para alquilar y por esta razón, también esta restringiendo mi vida privada "

Pero, igual, adjunta una petición que hizo a la Alcaldía de Pereira donde describe circunstancias de riesgo derivados de taludes y colapso de muros por ejecución de obras por parte del vecino

- G. Que respecto de la figura jurídica del reconocimiento de edificaciones, 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.

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."

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 -606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4119 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0795
NUEVA

H. 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.*

*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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4119 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0795
NUEVA

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. (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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4119 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0795
NUEVA

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)

- I. Que, 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
- J. Que 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.
- K. Que 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 circunstancias fácticas o jurídica relacionadas con debates de propiedad o posesión o intervención en obras que, eventualmente, no han sido autorizadas.
- L. 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4119 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0795
NUEVA

del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general. (Subrayado fuera de texto)

- M. 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 el reconocimiento de construcciones, 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 y, en particular, las de control urbano, como efectivamente el presente actor acredita haber presentado ante la Alcaldía de Pereira.
- N. 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, como ya se dijo, a los alcaldes municipales por conducto de los inspectores de policía.
- O. 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.

RESUELVE

- Artículo 1°** Reconocer la existencia de UNA EDIFICACIÓN COMERCIAL DE UN PISO, con un área total construida de 303.95 m², ubicada en la **CARRERA 9 #5-71** identificado con ficha catastral N° **660010102000000470002000000000** y matrícula inmobiliaria N° **290-64292**, con un área superficial de 438.5 m², propiedad de los señores **HECTOR FABIO CARVAJAL BOTERO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **14800273** y **JESÚS ALONSO GOMEZ CASTAÑO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **79247684**.
- Artículo 2°** En concordancia con el Artículo 2.2.6.4.2.5 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.
- Artículo 3°** De acuerdo al Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el reconocimiento de edificaciones, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4119 PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

RADICACION
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0795
NUEVA

Artículo 4°


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 5°

Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Julio 04 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

