



La justicia
es de todos

Minjusticia

LOS CURADORES URBANOS



ANTECEDENTE DE LAS CURADURÍAS URBANAS

La figura se crea en el año 1995 y entró en vigencia a partir del 6 de enero de 1996, según la Ley 2150 de 1.995. Anterior a esa fecha, la expedición de las licencias urbanísticas y de construcción era de cuenta de las oficinas de planeación de los municipios del país.

La Ley 388 de 1997 consolidó la figura del Curador Urbano, posteriormente modificada por la Ley 810 de 2003. Actualmente rige el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda No. 1077 del 26 de mayo de 2015, emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

Con la entrada en vigencia de la ley 1796 de 2016, denominada “Ley de Vivienda Segura”, (que se crea como consecuencia del desplome del Edificio Space en Medellín y de otras situaciones urbanísticas sin control que se dieron en el Caribe Colombiano), a partir del 13 de julio de 2017 la Vigilancia y Control a las Curadurías Urbanas la ejerce la Superintendencia de Notariado y Registro, teniendo en cuenta que la ley 1796 creó La Superintendencia Delegada para Curadores, sin perjuicio del poder preferente que pueda ejercer la Procuraduría General de la Nación. El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio coordina y hace seguimiento a los Curadores, para orientar y apoyar su adecuado funcionamiento al interior de las administraciones locales, a través de las Comisiones de Veeduría.

EL CURADOR URBANO

Es un particular que ejerce función pública en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes a través del estudio, trámite y expedición de licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado.

El Curador Urbano es responsable Disciplinaria, fiscal, civil y penalmente.

Para ser elegido Curador se deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 1796 de 2016.

Los municipios y distritos pueden establecer previo concepto favorable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas. En todo caso cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano, debe garantizar que el servicio sea prestado, al menos por dos (2) curadores.

Los Curadores Urbanos previo concurso de méritos, son designados por el alcalde municipal o distrital para periodos individuales de cinco (5) años. El concurso de méritos lo adelanta el Departamento Administrativo de la Función Pública, con el apoyo de la Superintendencia de Notariado y Registro, quien fija las directrices y asume el gasto del concurso, con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Fondo Cuenta de Curadores.

Para la prestación del servicio, el Curador Urbano debe contar con el grupo interdisciplinario especializado que apoye su labor, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de la ingeniería civil especializada en estructuras.

IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento, y demolición de edificaciones, urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rural, se requiere de manera previa a su ejecución, la obtención de la **licencia urbanística** correspondiente. También se requiere licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo, salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos del acto administrativo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, sismo-resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, con la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades pueden ser objeto de prorroga y modificaciones.

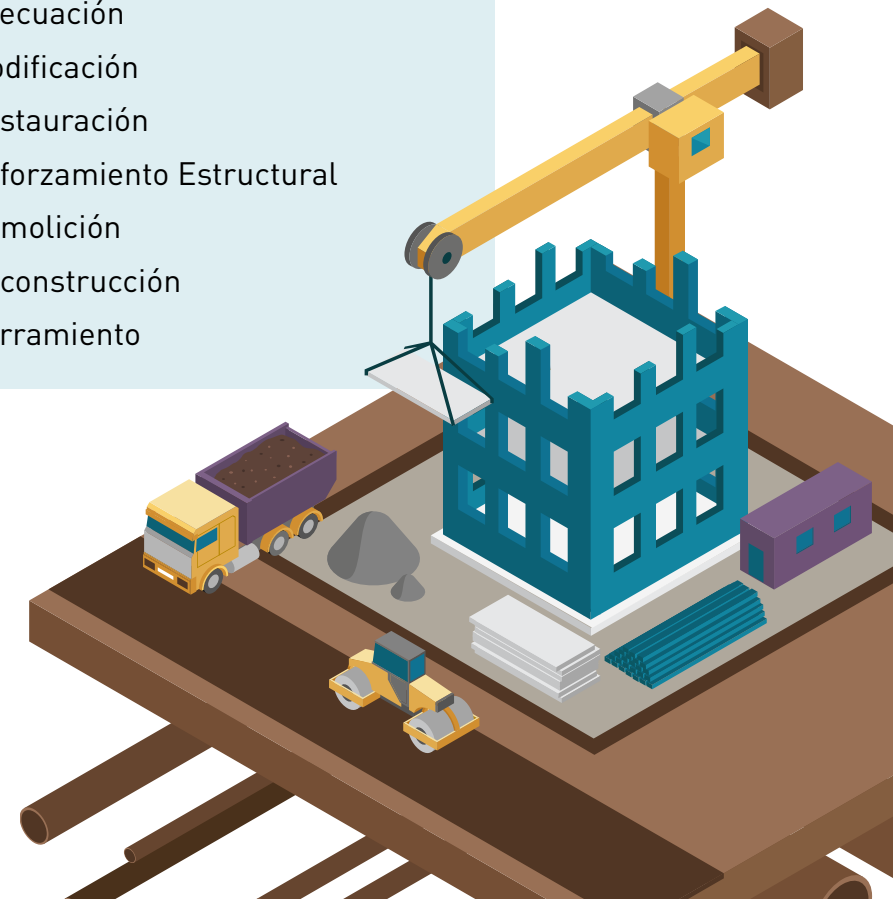
Las Licencias urbanísticas son:

- ◇ Urbanización
- ◇ Parcelación
- ◇ Subdivisión
- ◇ Construcción
- ◇ Intervención y Ocupación del Espacio Público

LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Y concreta de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás espacios técnicos aprobados para la respectiva edificación.

La Licencia de Construcción tiene las siguientes modalidades:

- ◇ Obra Nueva
- ◇ Ampliación
- ◇ Adecuación
- ◇ Modificación
- ◇ Restauración
- ◇ Reforzamiento Estructural
- ◇ Demolición
- ◇ Reconstrucción
- ◇ Cerramiento



El estudio, trámite y expedición de las licencias procede a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

Dentro del trámite de la licencia, el Curador Urbano o la autoridad municipal o distrital (en aquellos municipios que no tienen curadores urbanos) debe citar a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. De igual manera, el solicitante debe cumplir con los requisitos del trámite como es la instalación de la valla con la información y especificaciones correspondientes.

EL TÉRMINO para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidaciones según sea el caso, es de **cuarenta y cinco (45) días hábiles**, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este término, el Curador Urbano debe resolver las solicitudes, pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento. Vencido este plazo sin que el Curador o la autoridad se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados; conforme a las reglas de la Ley 1437 de 2011. Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud podrá prorrogarse por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

El Curador Urbano debe indicar al titular de la licencia las obligaciones que debe ejecutar en cumplimiento de la licencia, como son: Las de tipo urbanístico, de salubridad, seguridad y estabilidad en la construcción, cumplimiento de la norma sismo-resistente vigente, control de calidad en los materiales, manejo ambiental, instalación de los equipos para la prestación de los servicios públicos, construcción sostenible; entre otros.

La expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, como tampoco de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

Las licencias recaen sobre uno o varios predios y producen todos sus efectos, aun cuando el inmueble sea enajenado. Para el efecto, se tiene como titular de la licencia a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de la licencia de construcción.

El solicitante de la licencia puede desistir de la misma, mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.

NOTIFICACIÓN. El acto administrativo que otorga, niega o declara el desistimiento de la solicitud, debe ser notificado al solicitante y a quienes se hayan hecho parte durante el trámite, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Cuando el solicitante es un poseedor, el acto que resuelve la solicitud también se le notifica al propietario inscrito.

PUBLICACIÓN. Cuando el Curador Urbano o la autoridad competente lo considere necesario por afectar de manera directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, ordenará la publicación de la parte resolutive de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio o distrito correspondiente.

RECURSOS. Contra la decisión adoptada por el Curador Urbano procede recurso de reposición y en subsidio de apelación, el primer caso ante el Despacho del mismo Curador, y el segundo caso, ante la Oficina de Planeación o en su defecto ante el Alcalde Municipal.

Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia, le aplican las disposiciones sobre revocatoria directa establecida en el Código de Procedimiento Administrativo, que se tramita ante el mismo Curador Urbano o Alcalde Municipal.

La licencia puede ser tramitada por etapas constructivas. También por una sola vez se puede tramitar la Revalidación de la licencia vencida, entendiendo que el Curador Urbano expide una nueva licencia para que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia; cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia.

Para el caso de licencias de urbanización y parcelación, se requiere que las obras se encuentren ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%). En el caso de licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, se requiere que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten con un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante.



CONTENIDO DE LA LICENCIA

Las licencias expedidas por los curadores urbanos deberán contener al menos:

1. Número de la licencia y fecha de expedición.
2. Tipo de licencia y modalidad.
3. Vigencia.
4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.
5. Datos del predio: Folio de matrícula inmobiliaria, dirección o ubicación del predio con plano de localización.
6. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.
7. Planos impresos aprobados por el curador urbano.
8. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda.
9. Señalar la obligación de someter a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales.
10. Señalar para los proyectos de vivienda nueva que requirieron revisión independiente de diseños estructurales, la obligación de obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación.
11. Indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

EXPENSAS

Las solicitudes de licencias presentadas ante los Curadores generan un Cargo Fijo CF que debe ser cancelado al momento de la radicación de la solicitud, un Cargo Variable CV que se genera con la viabilidad del proyecto y que debe ser cancelado para la expedición de la correspondiente licencia.

Los Cargos Fijos y Variables, tienen factores distintos para cada municipio o distrito. Igualmente su liquidación depende del uso, el área del proyecto, el estrato.

Las expensas percibidas por los Curadores Urbanos se destinan a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del Curador Urbano. El pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de la licencias, es independiente del pago de las expensas por los trámites ante el Curador Urbano.

El cinco por ciento (5%) del recaudo de expensas de cada Curador Urbano, se destina al Fondo Cuenta de Curadores Urbanos administrado por la Superintendencia de Notariado y Registro, con el propósito de garantizar la sostenibilidad de la labor de vigilancia y control.

OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS

Son aquellas relacionadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de la licencia, como son: Ajuste de Cotas de Áreas, Concepto de

Norma Urbanística, Concepto de Uso del suelo, Copia Certificada de Planos, Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, Autorización para el Movimiento de Tierras, Aprobación de Piscinas, Modificación de Planos Urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos.

EL CONTROL URBANO

Le 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 lo adicione, modifique o sustituya; ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras. Sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las Veedurías, en defensa del orden público, del ambiente, del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

