

LAS CURADURÍAS URBANAS

JUAN FERNANDO RAMÍREZ MONSALVE

**TRABAJO PRÁCTICO PROFESIONAL PARA OPTAR AL TÍTULO DE
TECNÓLOGO EN CONSTRUCCIÓN DE ACABADOS ARQUITECTÓNICOS**

**BERNARDO GONZALEZ MAZUELO
DOCENTE ASESOR
ARQUITECTO**

**INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO
FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS Y APLICADAS
TECNOLOGÍA EN CONSTRUCCIÓN DE ACABADOS ARQUITECTÓNICOS
MEDELLÍN
2017**

TABLA DE CONTENIDO

GLOSARIO	1
INTRODUCCIÓN.....	3
1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	4
2. JUSTIFICACIÓN	5
3. OBJETIVOS	6
3.1. Objetivo general.....	6
3.2. Objetivos específicos	6
4. DELIMITACIÓN.....	7
4.1. Delimitación espacial	7
4.1.1. Razón social de la empresa	7
4.1.2. Objetivo social de la empresa.....	7
4.1.3. Representante legal de la empresa.....	7
4.1.4. Reseña histórica.....	7
4.1.5. Misión	8
4.1.6. Visión.....	8
5. DESCRIPCIÓN DE LA PRACTICA O DE INTERVENCIÓN TECNOLOGÍA	9
6. ALCANCES O METAS.....	9
7. MARCO TEÓRICO.....	9
7.1. Curador urbano.....	9
7.2. Las Curadurías urbanas.....	11
7.3. Naturaleza jurídica.	11
7.4. Nombramiento y designación.....	12
7.5. Inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos.	13
7.5.1. Inhabilidades.	13
7.5.2. Incompatibilidades.....	13
7.5.3. Impedimentos.....	14
7.5.4. Régimen disciplinario.	15
7.6. Funciones.	16
7.7. LAS LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.	18
7.7.1. Licencia	18
7.7.2. Licencia de urbanismo.....	19
7.7.3. Licencia de construcción y sus modalidades.....	20
7.7.4. Licencia para ampliación.	20
7.7.5. Licencia de adecuación.	20

7.7.6.	Licencia de modificación.	21
7.7.7.	Licencia para obra nueva.	21
7.7.8.	Licencia de cerramiento.	21
7.7.9.	Reconocimiento de construcción.....	21
7.8.	SANCIONES URBANÍSTICAS	23
7.8.1.	Sanciones y consecuencias por violación del régimen urbano.	23
7.8.2.	Procedimiento sancionatorio administrativo de la ley 388 de 1997.	25
7.9.	Perfil tecnólogo en construcción de acabados arquitectónicos.....	27
8.	METODOLOGÍA.....	28
8.1.	Descripción de procedimientos para la realización de la experiencia.	28
9.	ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	29
9.1.	Recurso humano.....	29
9.2.	Recursos materiales	29
9.3.	Recursos económicos o financieros	29
9.4.	Cronograma de actividades	29
10.	RESULTADOS.....	30
11.	CONCLUSIONES	31
11.1.	Competencias del saber o del hacer en la empresa.....	31
11.2.	Aportes a la empresa.....	32
11.3.	Logros.....	32
11.4.	Dificultades	32
11.5.	Recomendaciones	32
12.	SITIOS WEB Y BIBLIOGRAFÍA.....	33
12.1.	Sitios web	33
12.2.	Bibliografías	33
12.3.	Doctrina	33

GLOSARIO

Plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Medellín (POT): Es en el ámbito del urbanismo colombiano, una herramienta técnica que poseen los municipios del país para planificar y ordenar su territorio.¹ Tiene como objetivo integrar la planificación física y socioeconómica, así como el respeto al medio ambiente: estos documentos pueden incluir estudios sobre temas como la población, las etnias, el nivel educativo, así como los lugares donde se presentan fenómenos meteorológicos y tectónicos como lluvias, sequías y derrumbes. Estableciéndose como un instrumento que debe formar parte de las políticas de estado, con el fin de propiciar desarrollos sostenibles, contribuyendo a que los gobiernos orienten la regulación y promoción de ubicación y desarrollo de los asentamientos humanos.

Norma sismo resistente del 2010 (NSR-10): Es una norma técnica colombiana encargada de reglamentar las condiciones con las que deben contar las construcciones con el fin de que la respuesta estructural a un sismo sea favorable. Fue promulgada por el Decreto 926 del 19 de marzo de 2010, el cual fue sancionado por el entonces presidente Álvaro Uribe. Posteriormente al decreto 926 de 2010 han sido introducidas modificaciones en los decretos 2525 del 13 de julio de 2010, 092 del 17 de enero de 2011 y 340 del 13 de febrero de 2012.

Constitución: Es la ley fundamental de un Estado, con rango superior al resto de las leyes, que define el régimen de los derechos y libertades de los ciudadanos y delimita los poderes e instituciones de la organización política.

Departamento de planeación (DNP): El Departamento Nacional de Planeación - DNP es un Departamento Administrativo que pertenece a la Rama Ejecutiva del poder público y depende directamente de la Presidencia de la República.

Los departamentos administrativos son entidades de carácter técnico encargadas de dirigir, coordinar un servicio y otorgar al Gobierno la información adecuada para la toma de decisiones. Tienen la misma categoría de los Ministerios, pero no tienen iniciativa legislativa.

El DNP es una entidad eminentemente técnica que impulsa la implantación de una visión estratégica del país en los campos social, económico y ambiental, a través del diseño, la orientación y evaluación de las políticas públicas colombianas, el manejo y asignación de la inversión pública y la concreción de las mismas en planes, programas y proyectos del Gobierno.

Congreso de la república de Colombia: Es la legislatura bicameral de la República de Colombia conformado por el Senado y por la Cámara de Representantes. El Congreso tiene su sede en el Capitolio Nacional ubicado en la Plaza de Bolívar en la ciudad de Bogotá, capital de la República.

Centralización política: Es el fenómeno jurídico político que consiste en reservar todas las decisiones y funciones públicas en manos del Estado. En cambio, la descentralización es todo proceso que traslada los asuntos de la capital del Estado a las entidades locales.

Descentralización administrativa: Supone transferir el poder de un gobierno central hacia autoridades que no están jerárquicamente sometidas. Además, la relación entre entidades descentrales es siempre jerárquica, no vertical y sin olvidar que la descentralización de un Estado puede ser política, administrativa y social en distintos grados o niveles.

INTRODUCCIÓN

Este escrito tiene como principal objetivo el estudio de dicha Institución teniendo en cuenta el desconocimiento que hay sobre su existencia y las funciones que esta desarrolla, la profunda y estrecha relación que tiene con el derecho administrativo y especialmente con el derecho urbano y el procedimiento administrativo sancionatorio; es claro que no existe un reconocimiento al derecho urbano y policivo como mecanismo de desarrollo y control del urbanismo en nuestro país.

Una vez se realice la explicación de la Institución se proseguirá con una breve síntesis de los principales actos administrativos que emanan del Curador Urbano, cuales son las Licencias de Urbanismo y Construcción, y finalmente se expondrán las sanciones en que se puede llegar a incurrir si no se cumplen con las normas urbanísticas, bien sea por infracción al régimen legal de obras, Ley 388 de 1997, o por incumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 232 de 1995 que regula los establecimientos de comercio abiertos al público.

1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Gran porcentaje de la población de Medellín desconoce el término “Curaduría urbana”, y mucho más aún sus funciones y servicios. Esto debido a que las Curadurías urbanas son literalmente una entidad nueva. La mayor parte de la población aún realizan construcciones sin el consentimiento de que deben legalizarlas ante una Curaduría. Por tal motivo se convierte en un estudio a realizar, recopilando y actualizando información de cada uno de los diferentes significados que puede abordar.

2. JUSTIFICACIÓN

Con la consulta de información de todo lo que abarca una curaduría urbana, es como objetivo dar la suficiente información para todas las personas que desconozcan la razón de ser esta entidad, que posee un gran poder en el gremio de la construcción en Colombia, para que de esta manera los ciudadanos que ignoren esta figura y/o entidad, puedan, después de conocer y leer este informe, saber, conocer, y tener claro lo que es una curaduría urbana.

3. OBJETIVOS

3.1. Objetivo general

Recopilar todo tipo de información acerca de las curadurías urbanas del municipio de Medellín, para dar a conocer a las personas del departamento el propósito de estas y su importancia. Para así vincular los conocimientos adquiridos en la tecnología de construcción de acabados arquitectónicos del ITM y en la Curaduría primera de Medellín.

3.2. Objetivos específicos

- Recopilar información específica de las curadurías, enfatizando en la Curaduría primera de Medellín.
- Unificar la NSR-10¹ y el POT² con los conceptos de “Curaduría y Curador urbano”
- Enseñar todos los tipos de licencias urbanísticas que entrega la Curaduría y los documentos que exige para poder otorgarlas.

¹ El Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.

² Plan de Ordenamiento Territorial.

4. DELIMITACIÓN

Transcurre la dimensión espacial y temporal para la realización de la práctica profesional en la Curaduría primera de Medellín. A continuación, se hace una descripción de la empresa, profundizando en la reseña histórica, misión y visión.

4.1. Delimitación espacial

La práctica profesional se realizó en la Calle 49 N° 50 - 21 - Edificio del Café, Piso 8 (Parque de Berrio - Ayacucho por Palacé), donde me desempeñe durante 7 meses.

4.1.1. Razón social de la empresa

Curaduría Primera Urbana de Medellín

4.1.2. Objetivo social de la empresa

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.

El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción, y es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

4.1.3. Representante legal de la empresa

La representación legal de la sociedad está a cargo del curador urbano primero de Medellín, Luis Fernando Betancur Merino.

4.1.4. Reseña histórica

Desde la Constitución de 1886³, Colombia ha sido considerada como un Estado unitario con centralización política y descentralización administrativa, dentro del cual se establecen preceptos como el de delegación y desconcentración. La Constitución de 1991 le dio aún más importancia a la descentralización administrativa de funciones. Es así que toma gran importancia el traslado de funciones administrativas a los particulares bajo la fórmula de la descentralización por colaboración. Si bien es cierto, esta forma de descentralización ya se presentaba de tiempo atrás respecto de las funciones notariales, y posteriormente con las Cámaras de Comercio a través del

³ Carta Política Nacional que rigió la vida constitucional de Colombia desde finales del siglo XIX hasta finales del siglo XX.

Registro Mercantil y de Proponentes, es claro que esta forma de administración cobra día a día mayor importancia en nuestro país. Es así que dicho Decreto crea las Curadurías Urbanas en Colombia, figura por demás atípica a nivel mundial y propia del derecho colombiano sin ningún tipo de antecedentes en nuestro ordenamiento.

El Curador Urbano constituye un nuevo ejemplo de lo anterior. En efecto, mediante el Decreto 2150 de 1995, también conocido como el decreto anti-tramites) el Gobierno Nacional plasmó la necesidad de trasladar a los particulares funciones administrativas que habían sido desarrolladas históricamente por los entes estatales de planeación. Esto, con el único fin de lograr que dichos particulares se encargaran de descongestionar y mejorar la planeación urbana local. Inaugurándose así la Curaduría primera de Medellín el primero de enero del año 1997 regida por la ley 388 de 1997, que después se modificó a la ley 1002 de 1998, 564 de 2006, 1469 de 2010, y la que rige actualmente la ley 1077 de 2015.

4.1.5. Misión

La Curaduría Urbana Primera de Medellín es un equipo interdisciplinario de apoyo a la comunidad que mediante procesos eficientes y eficaces otorgamos licencias urbanísticas y demás actuaciones sobre las que por ley tenemos competencia; con una visión integral desde lo normativo bajo una política de concertación ciudadana e institucional con las oficinas de planeación, el gobierno nacional y el sector privado.

4.1.6. Visión

Ser el enlace entre la comunidad y el estado para alcanzar fórmulas de crecimiento urbano dirigidos a un ideal de desarrollo con proyección nacional, fundamentados en una visión holística de las necesidades urbanas, alimentada con insumos académicos y retroalimentación investigativa de los temas urbanos y del comportamiento de las ciudades.

5.2. Delimitación Temporal

La práctica profesional tuvo inicio el 01 de agosto de 2016 y se culminó el 28 de febrero de 2016, por una duración de 7 meses.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PRACTICA O DE INTERVENCIÓN TECNOLOGÍA

Durante el periodo de prácticas en la empresa, se realizaron numerables actividades. A continuación, se mencionan estas:

- Apoyar en la verificación del cumplimiento de la norma NSR-10 y el POT en planos arquitectónicos.
- Apoyar al otorgamiento de diferentes tipos de licencias urbanísticas, como son: Obra nueva, Modificación, Reconocimiento, ampliación, entre otras.
- Apoyo en el otorgamiento de sellos de aprobación y sellos de propiedad horizontal en planos arquitectónicos.
- Apoyo en la atención a Vecinos colindantes.
- Atención a usuarios o tramitadores (Dueños o encargados del proyecto).

6. ALCANCES O METAS

El alcance que se desea obtener con este proyecto que comenzó el 01 de Agosto de 2016 y culminó el 28 de Febrero de 2017, es poder vincular cada uno de los conceptos, definiciones y conocimientos de temas relacionados con la norma NSR-10, el POT; su aplicación en planos arquitectónicos, la definición y funciones de una Curaduría urbana, donde se busca como finalidad, entregar la información necesaria para llenar los vacíos que puedan haber y lo que tienen que poseer los planos arquitectónicos para cumplir con la aprobación de una licencia urbanística.

7. MARCO TEÓRICO

El marco teórico recopila información sobre un curador urbano, las curadurías urbanas en el municipio de Medellín, sus propósitos, funciones, el tipo de licencias que otorga y los requisitos que debe tener cada trámite para aprobar el tipo de licencia que busca.

7.1. Curador urbano

El curador urbano es una figura creada mediante el Decreto-Ley 2150 de 1995⁴ (Ley anti-trámites), con base en las facultades otorgadas por el Congreso de la República en la Ley 190 de 1995⁵. Posteriormente la Ley 388 de 1997 lo reglamentó y de conformidad con el artículo 101 de la mencionada ley se estableció que el Curador Urbano es “un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de

⁴ COLOMBIA. Presidencia de la República, Decreto 2150 de 1995, Eliminación de Trámites en la Administración Pública.

⁵ CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 388 de 1997, Modificación de la Reforma Urbana.

urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción.

El numeral 4to. del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, estableció que el Gobierno Nacional reglamentaría todo lo referente a los trámites ante las curadurías urbanas, a las licencias de construcción, a las sanciones urbanísticas y reglamentaría la figura del Curador Urbano.

Teniendo en cuenta lo anterior el Gobierno Nacional expidió el Decreto-Ley 1052 de 1998⁶ por medio del cual se reglamentó las disposiciones referentes a licencias de urbanismo y construcción, y reglamentó la figura del Curador.

La figura del Curador Urbano en Colombia fue creada para agilizar los trámites de solicitudes de licencias de urbanismo y construcción, ya que dicha función estaba en cabeza de las oficinas de planeación del orden distrital o municipal. Con su creación se buscó descongestionar y mejorar la planeación local descentralizando esta función en el sector privado.

El Dr. Gustavo A. Russi Navarrete⁷ consideraba que existía una permanente inconformidad por parte los usuarios, por las demoras en el trámite de las peticiones de licencias de construcción, lo cual generó una imagen de corrupción en los despachos encargados de esta labor, y de ineficiencia para atender con claridad las diferentes inquietudes formuladas por los grandes, medianos y pequeños constructores.

No solo el concepto transcrito anteriormente retrata la situación existente hace algunos años en los Departamentos de Planeación Distrital de las diferentes ciudades de nuestro país; es la misma percepción que caracterizaba la gestión de estas entidades entre los grandes y medianos constructores que en aras de agilizar el trámite y aprobación de sus proyectos urbanísticos se veían avocados a utilizar medios ilegales o prebendas necesarias para obtener su cometido.

Era absolutamente inconcebible que trámites de esta naturaleza tardarán varios meses e incluso años en obtener su aprobación, lo cual a todas luces resultaba financieramente inconveniente. Es consecuencia del manejo ineficiente del Estado Colombiano, y específicamente por la falta de un adecuado planeamiento urbano por parte de los Departamentos Administrativos de Planeación Distrital, que surge como alternativa de descongestión la figura del Curador Urbano.

El arquitecto Luis Fernando Betancur Merino, actual Curador primero de Medellín, respecto a esta figura, afirma: “-----
-----“

Los Curadores Urbanos vinculan, remuneran y costean ellos mismos su funcionamiento, el servicio y las relaciones laborales con sus empleados o

⁶ COLOMBIA. Presidencia de la República, Decreto 1052 de 1998, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.

⁷ RUSSI NAVARRTE, Gustavo A. Desarrollo Urbano-Proyectos Inmobiliarios.

trabajadores. A su vez, ellos obtienen su remuneración con ocasión de la prestación de sus servicios, en ningún momento es el Estado quién los remunera razón por la cual estos son responsables personal y patrimonialmente por la prestación efectiva de sus servicios. Los Curadores son autónomos en el ejercicio de sus funciones por lo tanto no tienen injerencia ni sujeción jerárquica, sin perjuicio del control de tutela; la responsabilidad civil de sus actos no comprometen al Estado, ellos mismos son responsables con ocasión de los perjuicios que se puedan ocasionar bien sea por culpa o dolo.

7.2. Las Curadurías urbanas

Las Curadurías Urbanas son oficinas externas a la Administración Distrital o Municipal, que operan bajo responsabilidad de particulares y en las cuales los interesados deben realizar los trámites de urbanismo y construcción y otras actividades complementarias a éstas.

Ejercen su función en todo el Municipio o Distrito en donde se encuentren ubicados así lo dispone el artículo 38 del decreto 1052 de 1998 estableciendo la jurisdicción en la totalidad de los mismos, salvo aquellas áreas que la administración municipal señale en las normas urbanísticas y en el plan de ordenamiento territorial como no aptas para la ejecución de actuaciones urbanísticas o que tengan expresamente restricciones especiales.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción. El Curador es designado por el Alcalde Municipal o Distrital para períodos individuales de cinco años.

7.3. Naturaleza jurídica.

Tal como se pudo advertir en el capítulo anterior de esta tesis, la figura del Curador obedece a una de las pocas figuras privadas investidas de funciones administrativas existentes en este momento en nuestro país.

El artículo 50 del decreto 2150 de 1995 estableció que “el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de Urbanismo o Construcción; la Curaduría implica el ejercicio de una función pública, para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio a través del otorgamiento de licencias de urbanismo y construcción”.

Por su parte, el artículo 36 del decreto 1052 de 1998 estableció que “El curador urbano es un particular que ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción”.

No obstante, la manifestación legal en cuanto a la naturaleza jurídica del Curador, al establecer la función pública en cabeza de un particular, es claro que este no puede

ser mirado o comparado bajo una óptica similar a la de cualquier particular ya que en razón de las tareas de interés colectivo que ejerce, son públicamente responsables.

Mediante el Concepto No. 1309 del 07 de diciembre de 2000, la Sala de Consulta del Consejo de Estado⁴³ estableció respecto de los Curadores Urbanos lo siguiente:

“Los curadores urbanos son particulares que colaboran en las atribuciones municipales mediante el ejercicio de un poder legal de carácter administrativo y según el decreto 1052 de 1998 tienen período fijo, son nombrados por el alcalde, acceden al servicio mediante concurso de méritos, están sujetos a régimen de requisitos, inhabilidades e incompatibilidades y disciplinario, se posesionan y deben establecer conexión electrónica con los archivos públicos de las oficinas de planeación locales, se les asigna una jurisdicción y su actividad está sujeta a procedimiento administrativo regulado en el mencionado decreto; conforme a la ley de ordenamiento territorial desarrollan competencias policivas de “control y vigilancia” en el trámite de la expedición de la licencia de urbanismo y construcción”

7.4. Nombramiento y designación.

El artículo 39 del Decreto 1052 de 1998 retoma el precepto establecido en el artículo 101 de la ley 388 de 1997 señalando “El alcalde municipal o Distrital, según sea el caso, designará a los curadores urbanos para periodos individuales de cinco (5) años, previo concurso de méritos, en el orden que señale la lista de elegibles”.

El artículo 41 del decreto 1052 de 1998 estableció que “Los alcaldes o sus delegados fijarán las bases de cada concurso, determinarán los requisitos y factores de evaluación que se tendrán en cuenta para calificar, el puntaje correspondiente a cada requisito y factor, la conformación del equipo de selección y los criterios de calificación, la forma de acreditar los requisitos, fecha del concurso, lugares de inscripción y realización, todo lo cual se informará mediante convocatoria pública... Para poder presentarse al concurso de méritos el interesado debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Poseer título profesional de arquitecto o ingeniero o posgrado en urbanismo o planificación regional o urbana.
- b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
- c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

Posteriormente es el Alcalde Mayor de Medellín, quién designa a través de un Decreto Distrital a los Curadores para la jurisdicción del Distrito. Los particulares que estén ostentando la calidad de Curadores pueden buscar ser reelegidos una vez se les cumpla el período, siempre y cuando se presenten al concurso de méritos establecido para tal efecto. Así lo determinó el párrafo del artículo 39 del decreto 1052 de 1998. Para los casos de vacancia del cargo y suspensiones temporales a los Curadores Urbanos se les aplican las disposiciones contenidas en el estatuto de notariado y registro, Decreto 960 de 1970.

7.5. Inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos.

Las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos para el Curador Urbano están descritos en los artículos 44, 45 y 50 respectivamente. A continuación, las describimos.

7.5.1. Inhabilidades.

No podrán ser designados como curadores urbanos, a cualquier título:

- 1) Quienes se hallen en interdicción judicial.
- 2) Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño de las funciones de curadurías urbanas.
- 3) Quienes se encuentren bajo detención preventiva, aunque gocen del beneficio de excarcelación, y quienes hayan sido llamados a juicio por infracción penal, mientras se define su responsabilidad por providencia en firme.
- 4) Quienes hayan sido condenados a pena privativa de la libertad.
- 5) Quienes se encuentren suspendidos en el ejercicio de sus títulos profesionales, o hayan sido suspendidos por faltas graves contra la ética, o hayan sido excluidos del ejercicio de la profesión.
- 6) Quienes hayan sido destituidos de cualquier cargo público.
- 7) Quienes sean cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de cualquiera de las personas que intervengan en la elaboración o calificación del concurso o en el nombramiento.
- 8) Tampoco podrán ser designados curadores urbanos para un mismo municipio o distrito, asociación de municipios o municipios que hayan celebrado un convenio ínter administrativo, quienes sean entre sí cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

7.5.2. Incompatibilidades.

Los curadores urbanos no podrán:

- 1) Desempeñar cargo o empleo público o privado.
- 2) Ser socio, miembro de juntas o consejos directivos de personas jurídicas que desarrollen actividades de diseño arquitectónico, urbanístico o de construcción, o asociadas al desarrollo urbano, en el municipio en el que el curador tenga jurisdicción.

- 3) Gestionar negocios ajenos, directa o indirectamente relacionados con sus funciones de curador urbano.
- 4) Ejercer la profesión de arquitecto, ingeniero o posgraduado de urbanismo o planificación regional o urbana que resulten incompatibles con las funciones del curador urbano.
- 5) Ejercer cargos de representación política.
- 6) Ejercer la condición de ministro de cualquier culto.
- 7) Intervenir en política distinto del ejercicio del sufragio.

7.5.3. Impedimentos.

- 1) Tener él, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, interés directo o indirecto en el trámite solicitado.
- 2) Ser cónyuge o pariente del interesado en el trámite, dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil
- 3) Ser él, su cónyuge o alguno de sus parientes indicados, guardador de la persona interesada en el trámite solicitado.
- 4) Ser el solicitante de la licencia dependiente, mandatario o administrador de los negocios del curador o del miembro del grupo interdisciplinario.
- 5) Haber dado consejo o concepto, por fuera del trámite de la curaduría, sobre cuestiones objeto del trámite solicitado.
- 6) Ser él, su cónyuge o alguno de los parientes indicados, socio de la persona solicitante del trámite.

Como se puede observar las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos comparten los mismos lineamientos consagrados en la legislación civil colombiana. Con esto se busca garantizar la prevalencia de los principios característicos de la función administrativa en especial la buena fe, igualdad, moralidad, imparcialidad y transparencia en el actuar. Cuando el Curador este inmerso en alguna de las causales descritas deberá declararse Impedido o inhabilitado para conocer de la solicitud presentada, y es sujeto pasivo de cualquier solicitud de recusación, la cual deberá ser resuelta por otro Curador.

7.5.4. Régimen disciplinario.

A los curadores urbanos por ser servidores públicos se les aplica el régimen disciplinario consagrado en la Ley 734 de 2002⁸ e inclusive son responsables disciplinariamente una vez terminen su período por un término de cinco años.

Antes de que se expidiera el decreto 1052 de 1998 y que se estableciera por lo tanto que a los Curadores Urbanos se les aplicaba la Ley 200 de 1995⁹ (Artículo 51), se generó la duda de si a los Curadores Urbanos se les aplicaba o no la Ley 200 de 1995. Es así que el Ministerio de Desarrollo Económico realizó la debida consulta al Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, sobre el régimen disciplinario aplicable a los curadores urbanos.

La Sala mediante el Concepto No. 1969¹⁰ de diciembre 10 de 1997 estableció de manera diáfana:

“...Si bien la ley 388 de 1997 previó que los curadores urbanos se regirán para ciertos aspectos por el decreto 960 de 1970, estatuto de notariado que es una norma especial, éste no hace referencia a régimen disciplinario específico para aquellos. Al entrar en vigencia la ley 200 de 1995 ésta viene a regular lo pertinente a faltas y sanciones. Por tanto, el régimen disciplinario aplicable a los curadores urbanos es el consagrado en el Código Disciplinario. (...)

Por tanto, mientras la ley no expida para los curadores urbanos un régimen disciplinario específico, es procedente aplicarles, en lo pertinente, la ley 200 de 1995, para lo cual el intérprete deberá ceñirse a la aplicación restrictiva del Código Disciplinario, esto es, limitándolo únicamente en relación con las actuaciones o conductas directamente vinculadas con el ejercicio de sus funciones públicas. (...)

A los curadores urbanos se les aplica, en el ejercicio de sus funciones públicas y en lo pertinente, el régimen disciplinario contenido en la ley 200 de 1995 -Código Disciplinario...”

⁸ Nuevo código único disciplinario.

⁹ Anterior código único disciplinario.

¹⁰ CONSEJO DE ESTADO. Sala de Consulta y Servicio Civil, Concepto 1069 de diciembre 10 de 1997.

7.6. Funciones.

Las principales funciones que realizan los Curadores Urbanos son:

1. Expedir las Licencias de Urbanismo (mediante la cual se autoriza la adecuación de terrenos), expedir permisos para parcelación de predios en suelo rural o de expansión urbana, loteo o subdivisión de predios y cerramiento temporal para ejecución de obras autorizadas.
2. Expedir las Licencias de Construcción y sus modalidades: ampliación, adecuación, modificación, cerramiento y demolición de construcciones.
3. Velar por el cumplimiento de las normas de urbanismo y construcción contenidas en el Acuerdo 6 de 1990, Decreto 619 de 2000 y de las normas de construcción sismo resistente de conformidad con lo establecido por la Ley 400 de 1997. El Curador debe actuar de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarias; si le Curador no sigue estos preceptos puede llegar a incurrir en sanciones disciplinarias e incluso penales.
4. Atender consultas e inquietudes de los interesados con respecto a lo concerniente al trámite de las licencias. El Curador debe ser un guía en materia de desarrollo urbano, debe procurar que los interesados sigan las normas y debe informar al interesado los requisitos que debe cumplir. Si las inquietudes no son de su materia debe remitir o comunicar al interesado a que entidad se puede o debe dirigirse.
5. Informar a la ciudadanía en general acerca de los expedientes que estén surtiendo trámite o licencias que hayan sido ya expedidas por la Curaduría. Los expedientes son documentos públicos y por lo tanto cualquier persona puede tener acceso a ellos. El Curador en aras de lograr una organización interna dentro de la Curaduría puede establecer horarios para consultar los expedientes, pero nunca se puede oponer a que se examinen.
6. Asesoría a constructores e interesados acerca de las normas vigentes con respecto al proyecto objeto de solicitud de licencia. El Curador es una persona que por sus condiciones de especialista en Urbanismo debe servir de interlocutor a un interesado acerca de la norma urbana y si existe vacío normativo, en ejercicio de su autonomía, debe interpretarla a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanas vigentes.
7. Expedición de Conceptos de Uso y Conceptos de Norma a petición del interesado, para predios específicos de la ciudad. El Curador debe expedir conceptos de uso del suelo teniendo en cuenta la normatividad vigente en el Municipio o Distrito. Por otro lado también dentro de sus funciones está la de expedir Conceptos de Norma en relación con la reglamentación urbanística vigente de un sector del municipio o distrito.

8. Expedición de Conceptos de Reparaciones Locativas. El Curador puede expedir conceptos de reparaciones locativas para aquellos casos en donde no se requiera licencia de construcción, es decir, cuando se van a realizar pequeños cambios o reparaciones comunes en una edificación o en parte de ella, que no afecten la salubridad, la seguridad estructural o la seguridad contra el fuego, o cuando se van a realizar renovaciones de elementos existentes de la edificación con materiales o repuestos equivalentes. Dentro de este tipo de intervenciones se pueden encuadrar por ejemplo los cambios de enchapes, cambio de pisos, instalación de tuberías, cambio de marco existente por otro similar, etc.
9. Expedición de Licencias de Reparaciones Locativas si el predio está sometido a Propiedad Horizontal o si es considerado de Vivienda interés Social. Si el predio está sometido a propiedad horizontal se debe solicitar una licencia de reparaciones locativas previa autorización de las intervenciones por parte de la asamblea de copropietarios.
10. Aprobación de Planos de Alineamiento y cuadro de áreas de conformidad con la Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal). La Curaduría debe aprobar los cuadros de áreas y el proyecto de división previamente a ser elevado el reglamento de propiedad horizontal a escritura pública ante Notaría.
11. Rectificación, asignación y certificación de nomenclatura¹¹.

¹¹ Conjunto de caracteres alfanuméricos que se utilizan para identificar las vías y predios ubicados dentro del perímetro urbano.

7.7. LAS LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

7.7.1. Licencia

Teniendo en cuenta que la principal función del Curador Urbano es la expedición de las licencias de construcción, es necesario entender la naturaleza jurídica de las mismas al igual las consecuencias jurídicas que de ellas se derivan.

Para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en el área urbana, suburbanas, y rurales de los Distritos o municipios, se requiere de un permiso o licencia expedido por la Curaduría Urbana.

La Licencia de Construcción propiamente dicha, es la declaración de voluntad por medio de la cual la Curaduría Urbana confiere a su titular el derecho a desarrollar una intervención de obra en un inmueble determinado. Es dicha manifestación de voluntad unilateral y administrativa, la que le da el carácter de acto administrativo a la licencia misma.

Las Licencias de Construcción se clasifican dentro de los Actos Administrativos particulares y concretos ya que le otorga a su titular un derecho el cual no puede ser desconocido ni siquiera por la misma administración que lo expidió. La licencia, como acto administrativo que es, goza de todas las prerrogativas consagradas en el Código Contencioso Administrativo.

Es el acto administrativo emitido por una Curaduría Urbana mediante el cual se autoriza la iniciación de obra en cualquiera de sus modalidades construcción, demolición, ampliación, adecuación, modificación, cerramiento y señala las características y dimensiones.

Teniendo en mente que para la obtención de alguna licencia urbanística se debe reunir ciertos requisitos, criterios y/o documentos, por ello toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de un (1) mes a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación legal.
3. Copia del recibo del impuesto predial del inmueble e inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible en nombre de ellos. Se entienden por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el

predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o algunas de sus modalidades.

6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, se encontraren afectados por este beneficio.

7.7.2. Licencia de urbanismo.

La Licencia de Urbanismo es el acto administrativo por medio del cual la administración distrital o municipal, autoriza la adecuación de terrenos, ejecución de obras de urbanismo e infraestructura de servicios, dotación, adaptación y equipamiento de espacios públicos y privados, parcelación o loteo de terrenos y en general la organización de dichos terrenos, con arreglo a las reglamentaciones urbanísticas, para su ulterior edificación y utilización de las edificaciones con destino a usos urbanos.

El artículo 3 del decreto 1052 de 1998, la define como el acto administrativo por medio del cual se autoriza ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio o distrito.

Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las Licencias de Urbanismo y sus modalidades tienen una vigencia de 24 meses y podrán ser prorrogadas por 12 meses más, siempre y cuando se solicite dentro de los treinta días anteriores a la fecha de vencimiento de la respectiva licencia y se certifique por parte del urbanizador o constructor responsable que la obra ya ha iniciado.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede establecer con claridad que el objetivo de este tipo de licencia es dotar al terreno de todas las condiciones necesarias para posteriormente adelantar las construcciones. Esto significa establecer determinar condiciones tales como: vías, dotación de servicios públicos, zonas verdes, zonas de cesión, etc.

7.7.3. Licencia de construcción y sus modalidades.

La Licencia de Construcción es el acto administrativo por medio del cual la administración distrital o municipal autoriza, a solicitud del propietario o poseedor de un predio urbanizado, la construcción de algún tipo de edificación. Como se estableció anteriormente es prerrequisito para la obtención de la licencia de construcción que el predio cuente con licencia de urbanismo.

Cualquier tipo de intervención requiere licencia de construcción, sin embargo, existen pequeñas alteraciones menores en las edificaciones tales como: cambio de enchapes, cambio de pisos, pintura general, cambio de tuberías, etc. Que no requieren de licencia o permiso alguno.

El artículo 4 del decreto 1052 de 1998 definió a las licencias de construcción como, el acto administrativo por medio del cual se autoriza desarrollar y levantar construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito.

Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

7.7.4. Licencia para ampliación.

Se expide para aquellos casos en donde se incrementa el área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, bien sea como cubiertas de azoteas o zonas duras. Tenemos como ejemplo: Cubrimientos, terrazas, patios (interior y exterior) con tejas, marquesina, construcción de pisos o habitaciones adicionales, altillos etc.

7.7.5. Licencia de adecuación.

Se expiden para aquellas obras que tienen por objeto hacer viable una estructura para un determinado uso o cuando se va a cambiar el uso original del inmueble ya sea porque lo exige la autoridad o porque lo requiera el interesado. Tenemos como ejemplo: Remodelación de una vivienda para convertirlo en un establecimiento comercial (locales) u oficinas, parqueaderos etc.

7.7.6. Licencia de modificación.

Existe la Modificación Interna y la Modificación externa. La Interna consiste en aquellos cambios introducidos internamente a una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la Densidad predial o la de Unidades habitacionales. La Modificación Externa consiste en aquellos cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos.

Se expide para variar o modificar una licencia anterior, implica tanto modificaciones arquitectónicas como estructurales.

7.7.7. Licencia para obra nueva.

Se expide para la construcción de una nueva edificación (casa, edificio, etc.), en lote edificable. Puede implicar la demolición de una anterior.

7.7.8. Licencia de cerramiento.

Es el muro o estructura metálica que permite aislar un predio o parte de este de su exterior o predios vecinos. Tenemos como ejemplo: Cerramiento de lotes con muros, rejas metálicas, etc., cerramiento de antejardines con muros, rejas metálicas, antepechos, etc.

Las Licencias de Construcción y sus modalidades tienen una vigencia de 24 meses y podrán ser prorrogadas por 12 meses más, siempre y cuando se solicite dentro de los treinta días anteriores a la fecha de vencimiento de la respectiva licencia y se certifique por parte del urbanizador o constructor responsable que la obra ya ha iniciado.

7.7.9. Reconocimiento de construcción.

El decreto 1052 de su artículo 30 estableció que para aquellas construcciones realizadas y terminadas antes del 09 de agosto de 1996, que en la época de la construcción hayan requerido licencia, y no lo hubieren obtenido podrían ser reconocidas por los Curadores Urbanos y por ende legalizar la construcción ilegal. Dicho reconocimiento se hace con base en las normas vigentes, es decir la construcción que se pretende reconocer debe cumplir con todos los requisitos de carácter técnico-legal que rijan en el momento del Reconocimiento.

En cuanto a la situación de las construcciones que habían sido intervenidas (adecuadas, ampliadas o modificadas), con posterioridad a su ejecución inicial, es pertinente anotar que no era posible su reconocimiento, teniendo en cuenta que la fecha que impuso el legislador para realizar los reconocimientos (Agosto 09 de 1996) tenía relación directa con la expedición de la Ley 308 del 05 de Agosto de 1996, con la cual se elevó a la categoría de delito a las Urbanizaciones Ilegales. El artículo 2 de la mencionada ley estableció:

“El que adelante, desarrolle, promueva, patrocine, induzca, financie, facilite, tolere, colabore o permita la división,

parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción sin el lleno de los requisitos de ley, incurrirá por solo este hecho en prisión de tres (3) a siete (7) años y en multa de doscientos (200) a cuatrocientos (400) salarios mínimos legales vigentes...”

Teniendo en cuenta el vacío que existía para aquellas construcciones construidas y terminadas con posterioridad al 09 de agosto de 1996, el Ministerio de Desarrollo Económico expidió el Decreto No. 1379 del 05 de Julio 2002, por medio del cual se modificó parcialmente el artículo 30 del decreto 1052 de 1998, estableciendo en su artículo 1 los siguiente:

*“El artículo 30 del decreto 1052 de 1998 quedará así:
Condiciones para el reconocimiento. Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las edificaciones desarrolladas y finalizadas que en la época de su construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciera sus veces y no la hubieren obtenido, podrán ser reconocidas por las autoridades competentes para expedir licencias de construcción en el respectivo distrito o municipio.”*

Teniendo en cuenta que en este capítulo se conocieron las diferentes formas de licencias o permisos que los particulares, y en general cualquier persona jurídica de Derecho privado o Público, están en la obligación de obtener para adelantar una intervención urbanística o constructiva, es necesario entrar a conocer cuáles son las consecuencias jurídicas de no hacerlo y las sanciones establecidas en la Ley para tal efecto.

7.8. SANCIONES URBANÍSTICAS

Las sanciones urbanísticas surgen como consecuencia de la desmesurada urbanización y construcción existente en los últimos años, la cual, en gran parte, no cumple con las obligaciones urbanísticas establecidas por los entes de Planeación. Lo anterior, perjudicando gravemente el desarrollo armónico y ordenado de la ciudad.

Es por esta razón que surgen mecanismos coercitivos de control estatal como los establecidos en la Ley 388 de 1997 y 232 de 1995, los cuales buscan por medio de sanciones económicas obligar a las personas a obtener los correspondientes permisos para adelantar sus obras, so pena de incurrir en multas exorbitantes y otras sanciones de carácter policivo.

7.8.1. Sanciones y consecuencias por violación del régimen urbano.

La ley 388 de 1997¹², establece hipótesis normativas de carácter urbano a través de las cuales se pretende armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9a. de 1989 con las nuevas normas contenidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

En ese sentido, dicha norma establece los mecanismos que permiten al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes organizar el territorio desde el punto de vista estructural.

Es precisamente en la formulación de acciones urbanísticas eficientes para organizar el territorio desde el punto de vista estructural, que la norma prevé conductas y sanciones a quienes pretendan contravenir e infringir el régimen legal de obras.

En ese derrotero, el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 establece que toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

¹² CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 388 de 1997, Modificación de la Reforma Urbana.

A su vez el artículo 104 ibídem estableció en su numeral segundo la cuantía de la multa por infringir el régimen legal de obras determinando lo siguiente:

“Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994”.

Por otro lado, el numeral quinto de la misma Ley establece también como sanción, fuera de la multa pecuniaria, la demolición de lo construido sin la respectiva licencia de construcción. Dicho numeral establece:

“La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia”.

De igual forma el Decreto-Ley 1052 de 1998 en el artículo 86 ratifica las sanciones urbanísticas contempladas en la Ley 388 de 1997,

“Artículo 86. Sanciones urbanísticas. De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el Gobernador del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren: (...)

2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. (...)

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia...”

Las normas transcritas establecen las infracciones y sanciones urbanísticas, y el procedimiento de imposición de sanciones a quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actividades sin licencia.

Entre las sanciones se contempla la aplicación de multas sucesivas que oscilarán entre 70 y 400 salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994¹³

7.8.2. Procedimiento sancionatorio administrativo de la ley 388 de 1997.

La función administrativa que desarrollan los Alcaldes Locales o Municipales, en lo que respecta al control policivo administrativo de la norma urbana, tiene su asidero normativo general en lo prescrito por el numeral 7 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el cual advierte:

“7. El alcalde municipal o distrital, indelegablemente, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas, por parte de los curadores urbanos”.

Es pertinente recordar que el artículo 103 de la ley 388 de 1997, además de ratificar la competencia objetiva del alcalde municipal para conocer el tema de las infracciones urbanísticas, asentar el régimen jurídico del que serán objeto los responsables de infringir la norma urbana o los planes de ordenamiento territorial, establece el procedimiento administrativo que se deberán seguir para imponer las sanciones de índole administrativo. En efecto el inciso 3 del artículo 103 ibídem, observa:

“En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el artículo 108 de la presente ley. En el caso del Distrito Capital esta funcione corresponde a los alcaldes menores de conformidad a lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital”

¹³ CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 142 de 1994, por la cual se estableció el régimen de servicios públicos domiciliarios y se dictaron otras disposiciones.

Se puede establecer entonces, que corresponde a los Alcaldes Locales del Distrito Capital con base en lo prescrito en el decreto 1421 de 1993¹⁴ o a los Alcaldes Municipales, conocer de los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma y que los procedimientos que deberán seguir serán los descritos en el artículo 108 ibídem.

El artículo 108 de la ley 388 de 1997, de manera por demás expresa, consagra que el procedimiento que deberá seguirse para la imposición de sanciones urbanísticas será la prevista en el Código Contencioso Administrativo, en efecto la precitada norma establece:

“Artículo 108. Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de sanciones previstas en este capítulo, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.”

Así mismo el artículo 85 del Decreto 1052 de 1998 retoma los preceptos establecidos en la Ley 388 de 1997 y advierte:

“Artículo 85. Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cese la conducta infractora”.

La aplicación de las anteriores disposiciones debe hacerse con criterios de justicia y equidad que guarden proporción entre la infracción y la sanción impuesta y que tengan en cuenta la condición sociocultural y económica del infractor y de los usuarios.

Otro tanto puede decirse en la aplicación sucesiva de multas que oscilarán entre 50 y 300 salarios mínimos legales mensuales y en su graduación a quienes

¹⁴ COLOMBIA. Presidencia de la República, Decreto-Ley 1421 de 1993, por el cual se expidió el Estatuto Orgánico

parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actividades, en contravención a lo preceptuado en la licencia o cuando esta haya caducado, o a quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

También requiere un adecuado tratamiento la sanción consistente en orden de demolición total o parcial de las obras ejecutadas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, ya que esta no se justifica sino cuando se causa un gravísimo perjuicio a la comunidad o a los vecinos. En todos los casos en que sea posible enmendar el error técnicamente o compensar el perjuicio económicamente en dinero, en cesiones para obras de recreación, culturales, de ornamentación o de benéfico general o en cualquier otra forma viable, deben propiciarse conciliaciones o soluciones que mantengan un adecuado equilibrio económico, sin afectar el interés general de la comunidad.

Es importante señalar en este punto que las Alcaldías locales no tienen en cuenta los principios de equidad y tampoco en cuenta la condición sociocultural y económica del infractor; la sanción es impuesta a discreción del Asesor de Obras de la respectiva Alcaldía local o municipal, por lo tanto, no hay relación directa entre la proporcionalidad de la pena en relación con la infracción.

Existe un término de caducidad de la sanción consagrado en el artículo 38 del Código Contencioso Administrativo que es de tres años contados a partir de la fecha en que se realizaron las obras. En este sentido es pertinente analizar este aspecto ya que es muy frecuente que los infractores al régimen de obras utilicen este medio de defensa.

7.9. Perfil tecnológico en construcción de acabados arquitectónicos.

El objeto de estudio de la Tecnología en Construcción de Acabados Arquitectónicos está relacionado con el desarrollo y control de la ejecución de los sistemas constructivos en edificaciones y obras de urbanismo, en los subsistemas estructural y funcional, con énfasis en el control de la calidad de los materiales; en los costos, presupuestos y programación e interventoría de las obras.

8. METODOLOGÍA

La metodología empleada para la realización de esta recopilación de información acerca de las curadurías urbanas, fue obtenida de fuentes como sitios web y documentos de la curaduría primera de Medellín.

8.1. Descripción de procedimientos para la realización de la experiencia.

Para la realización de este proyecto primero se hace una recopilación de información acerca del curador urbano, la curaduría urbana y las licencias urbanísticas. Segundo, se unifican todos los conceptos e información.

9. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.

Se presentan los recursos humanos, materiales y económicos ofrecidos por la empresa para la realización de la práctica profesional.

9.1. Recurso humano.

En la realización de la práctica profesional tuve acompañamiento de una gran variedad de personas que permitieron que mi estadía fuera muy amena y con un espacio de aprendizaje y conocimiento:

- Arquitectos
- Practicantes
- Ingenieros civiles
- Abogados
- Auxiliares de archivo
- Delineantes urbanos
- Contadores
- Curador Urbano

9.2. Recursos materiales

La empresa me brindo recursos como computador, teléfono y materiales para desarrollar los estudios de los planos, tales como: escritorio, escalimetro, el POT y toda serie de implementos para la correcta elaboración de las actividades.

9.3. Recursos económicos o financieros

Para la realización de la practica en la empresa, tuve un salario, el cual me permitió el sostenimiento y una ayuda para poder desplazarme al lugar diariamente.

9.4. Cronograma de actividades

Las tareas para la realización de este proyecto, se ejecutaron en un lapso de 7 meses.

CRONOGRAMA				
TAREA	DESCRIPCIÓN	FECHA DE INICIO D/M/A	DURACIÓN	FECHA FINAL
1	Formulación del proyecto	20/10/2016	7	26/10/2016
2	Recopilación y consulta de información	1/11/2016	79	18/1/2017
3	Organización de la información	19/1/2017	28	15/2/2017
4	Revisión del informe	16/2/2017	15	2/3/2017
5	Entrega final	3/3/2017	1	3/3/2017

10.RESULTADOS

Como resultado de esta recopilación se presenta la información de las curadurías urbanas y su impacto. Organizado desde su principal representante (curador urbano), funciones, servicios, y tipos de licencia que otorga.

11. CONCLUSIONES

La facultad de expedir licencias de construcción, principal función de los Curadores, resulta más importante de lo que aparenta ser. Es a él a quien le corresponde determinar qué tipo de construcción pueden adelantar los particulares en sus propios inmuebles, o que tipo de establecimiento de comercio puede funcionar o no en determinado lugar. Esto solo quiere significar una cosa de vital importancia, y es que los propietarios de los inmuebles tienen efectivamente un derecho preexistente (el de propiedad), pero limitado por la primacía del interés colectivo sobre el interés particular en los términos previstos por las normas urbanas.

Con esta figura se ha recuperado la credibilidad en las funciones del Estado, no solo por parte del gremio de la construcción sino del ciudadano en particular, quienes han considerado eficiente el servicio prestado hasta el momento por parte de las Curadurías Urbanas y acuden a obtener sus licencias de construcción. El éxito se refleja no solo en beneficio mismo de la ciudadanía en general, sino en el de las mismas entidades de planeación quienes hoy en día ven la oportunidad de dedicarse a tareas más importantes como la planeación distrital, y al desarrollo adecuado de las ciudades del futuro.

Por disposición legal corresponde a los Alcaldes locales y municipales velar por que sus administrados acaten las normas urbanísticas y den estricto cumplimiento a lo autorizado en sus licencias de construcción. Es a esta autoridad a quien corresponde imponer las sanciones derivadas de dichas infracciones urbanísticas, atendiendo los criterios de justicia y equidad, guardando proporción entre la infracción y la sanción impuesta, además de tener en cuenta la condición sociocultural y económica del infractor.

Mientras continúe la prevalencia del interés general sobre el particular como directriz del desarrollo urbano, la figura del Curador tendrá, sin duda alguna, la mayor responsabilidad en la tarea de mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades y municipios de nuestro país.

11.1. Competencias del saber o del hacer en la empresa

Durante los 7 meses de practica se desarrollaron actividades como: Apoyar en la verificación del cumplimiento de la norma NSR-10 y el POT en planos arquitectónicos, apoyar al otorgamiento de diferentes tipos de licencias urbanísticas, como son, Obra nueva, Modificación, Reconocimiento, ampliación, entre otras.

En la actividad de verificación y cumplimiento de la norma en planos arquitectónicos, recibí acompañamiento por parte de arquitectos, que con la ayuda del POT y sus conocimientos, pudieron guiarme para así poder identificar todo tipo de falencias que pudiera encontrar en los planos arquitectónicos que me presentarán.

Actividades de otorgamiento de licencias. En esta fase, ya teniendo claro la revisión de los planos arquitectónicos, se procede a otorgar el tipo de licencia que el tramitador y/o dueño desean adquirir, ya sea, obra nueva, modificación, reconocimiento, ampliación, demolición, entre otras. La licencia se genera con la ayuda de una aplicación que posee la empresa, se rellenan campos con respecto a los planos y al trámite y ya lista se le entrega una copia al usuario, otra se queda en la curaduría y una más es enviada al departamento de planeación.

11.2. Aportes a la empresa

Los aportes realizados a la empresa son destacados. Ofrecer valores personales de responsabilidad, compromiso, entusiasmo, disciplina y pasión en cada una de las tareas asignadas. Al obtener buenos resultados en la empresa, cada día se fueron asignando más actividades que me comprometían tanto como aprendiz como persona. Los aportes de conocimiento a la empresa fueron dándose a medida que eran entendidos, realice apoyo en programas tecnológicos, sobre programas como AutoCAD.

11.3. Logros

Dentro de la práctica empresarial realizada en la curaduría urbana primera de Medellín, obtuve un amplio conocimiento sobre programas de Excel y un gran logro con el manejo de MapGIS, mejoré en gran medida en la lectura de planos arquitectónicos e implementación de la norma, además de eso, logré cumplir con cada una de las actividades específicas que me eran asignadas en la empresa. En los logros personales siempre enseñe mi pasión por mejorar muchas de las falencias que se presentaban.

11.4. Dificultades

Al comenzar la práctica se me presentaron dificultades en lectura de planos y en la implementación de la norma en ellos. El conocimiento que ya tenía adquirido era demasiado básico y la empresa me exigía un mayor conocimiento de estas.

11.5. Recomendaciones

En cuanto a las recomendaciones solo se destacan dos, en el área de lectura de planos y en el conocimiento de la norma. En el momento que se me empezó a dar conocimiento encontré que tenía muchos “vacíos” que rápidamente tuve que apropiarme y dominar para poder revisar mayor cantidad de planos en menor tiempo.

12. SITIOS WEB Y BIBLIOGRAFÍA

12.1. Sitios web

<http://www.desarrolloeconomico.gov.co/normatividad/10-normatividad/1139-ley-962-de-2005-qley-antitramites-de-2005q>

<http://www.curador1.com.co/>

<http://www.curador1.com.co/licencias.html>

<http://www.curador1.com.co/normatividad.html>

<http://www.curador1.com.co/cartografia.html>

<http://www.curador1.com.co/curaduria.html>

<http://www.curador1.com.co/servicios.html>

<http://www.curador1.com.co/quienes-somos.html>

<http://www.curador1.com.co/vision.html>

12.2. Bibliografías

- COLOMBIA. CONSTITUCION POLITICA de 1886.
- COLOMBIA. CONSTITUCION POLITICA de 1991.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA, LEY 232 de 1995.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA, LEY 388 de 1997.

12.3. Doctrina

BETANCUR MERINO, Luis Fernando. Curador Urbano Primero de Medellín.
Periodo de gobierno 1997-2017