



Bogotá D. C., abril de 2017.



PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION
Radicado: E-2017-583976
Fecha: 28/04/2017 12:42:37
Folios: 3 Anexos:

Señores
Superintendencia de Notariado y Registro Encargado
A/A Dr. Jairo Alonso Mesa Guerra
Superintendente
Ciudad

ha 28/04/2017 12:13:33
los 3 Anexos 0



SNR2017ER031169



Origen COLEGIO NACIONAL DE CURADORES
Destino DP / SUPERINTENDENTE / JAIRO ALONSO
Asunto OFICIO

Respetado Dr. Mesa:

Reciba del Colegio Nacional de Curadores Urbanos de Colombia y de su Junta Directiva un cordial saludo.

Ante sus declaraciones sobre la figura del Curador Urbano, dadas al Periódico el Tiempo, y publicadas en la edición del pasado 27 de marzo, bajo el Título "En julio meten en cintura a todos los curadores", manifestando "No vamos a dejar que se repita caso del edificio Space.", consideramos pertinente poner en su conocimiento algunos temas relacionados con la figura que será objeto de su vigilancia.

Partimos del hecho de admitir que al hoy Curador Urbano Primero de Medellín, Carlos Alberto Ruiz Arango, se le haya dictado fallo de destitución e inhabilidad en cargo público por su conducta en el proceso de licenciamiento del edificio Space.

No obstante, y en consideración a su expresión "No vamos a dejar que se repita el caso del Edificio Space", sería pertinente cuestionarnos: ¿cuántos casos como ese, han sucedido en el país desde que existe la figura del curador, es decir hace casi 20 años?, ¿será posible afirmar que con la vigilancia de la Superintendencia Delegada para los Curadores Urbanos, nunca más en el país podría ocurrir un caso como el del edificio Space?

Para dar respuesta a estas preguntas, sería importante analizar la siguiente información:

Somos 72 curadores urbanos en el país, en tan solo 35 ciudades; en el país hay 1170 municipios, es decir, 1135 municipios en Colombia no cuentan con esta figura; de acuerdo con esta información, surge otro cuestionamiento, ¿qué profesionales otorgan las licencias urbanísticas en los 1135 municipios que no cuentan con la figura? ¿Quién revisa los cálculos estructurales del proyecto de licencia?

Sería muy interesante que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio hiciera un censo en cada uno de los restantes 1135 municipios, para determinar los profesionales con que cuentan para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, si es que las otorgan, haciendo énfasis en que debe hacerse una revisión arquitectónica, urbanística, jurídica y estructural.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 28-04-2017 12:54

Al Contestar Cite Este No.: 2017ER0052266 Fol:1 Anex:0 FA:0

ORIGEN MARTHA CECILIA CADAVID / IAT INGENIERIA
DESTINO 7230-DIRECCIÓN DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL / RODOLFO ORLANDO BELTRAN CUBILLOS
ASUNTO COMUNICACIÓN
OBS

2017ER0052266



MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 28-04-2017 12:54

Al Contestar Cite Este No.: 2017ER0052266C1 Fol:1 Anex:0 FA:0

ORIGEN MARTHA CECILIA CADAVID / IAT INGENIERIA
DESTINO 7000-DESPACHO DEL MINISTRO / ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA
ASUNTO COMUNICACIÓN
OBS

2017ER0052266C1





Y continúan los interrogantes, ¿Qué control o exigencias de ley, hay para el nombramiento de jefes de planeación?, ¿Quién controla la expedición de licencias en estos municipios para garantizar una vivienda segura?, ¿Se han tenido en cuenta municipios como Chía, Mosquera, Fusagasugá, Facatativá, Cajicá en Cundinamarca, Sabaneta y Rionegro en Antioquia, Piedecuesta en Santander, o Cartago en el Valle, para citar algunos ejemplos, con alta actividad edificadora? ¿a quienes se va a poner en cintura en esas ciudades?, lo único que es posible afirmar es que en los municipios si hay nombramientos políticos sin el cumplimiento de requisitos o de altas calidades.

A diferencia de esos 1135 municipios, en los 35 municipios en los que existe la figura, la selección del Curador se realiza bajo un procedimiento establecido en una norma de orden nacional y las calidades exigidas a estos profesionales, garantizan que la función no sea desempeñada por profesionales inexpertos. Señor Superintendente, como pudo usted verificarlo en la norma que le otorga la función de vigilancia sobre los curadores, los profesionales objeto de su control, deben cumplir con altos requisitos para su selección, lo que implica que gran parte de su vida profesional, la dediquen a especializarse en el tema; y no siendo suficiente deben contar con un equipo interdisciplinario para desempeñar la función, de tal manera que se garantice la verificación de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través de una revisión arquitectónica, urbanística, jurídica y estructural, esta última con experiencia determinada en la ley 400 de 1997, de más de cinco años o postgrado en estructuras.

De un gran proceso constructivo, Doctor Mesa, los curadores urbanos solo son una parte de éste, nuestras funciones están plenamente señaladas en la ley, por lo que podemos hacer las siguientes aseveraciones:

- El Curador Urbano NO PARTICIPA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS
- El Curador Urbano NO ES QUIEN ELABORA LOS DISEÑOS Y ESTUDIOS necesarios para obtener la licencia de las construcciones.
- La labor del Curador Urbano CULMINA CON LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.
- El Curador Urbano NO ES UNA AUTORIDAD DE CONTROL URBANÍSTICO

El proceso constructivo inicia con la etapa de diseños para luego continuar con el LICENCIAMIENTO. El Curador Urbano otorga la licencia de construcción después de una evaluación arquitectónica, jurídica y estructural de los documentos y planos presentados por el constructor, debidamente firmados por un arquitecto (para los diseños arquitectónicos) y un ingeniero civil (para el caso de los diseños estructurales y estudios de suelos).

No obstante lo anterior, la ley 400 de 1997 determina, en el parágrafo de su artículo 15, que particularmente la revisión estructural puede ser desarrollada por un profesional diferente al Curador. Valga la pena aclarar, que si bien el citado parágrafo fue modificado por la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, la misma no ha podido ser aplicada, pues no se ha expedido su



reglamento por parte del Gobierno Nacional; esta nueva norma señala: *"La revisión de los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, será realizada a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular..."*,

El profesional encargado de la revisión de los diseños estructurales será escogido de manera autónoma por el solicitante de la licencia."

Esta misma Ley 400 de 1997 establece que *"la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de esta ley y sus reglamentos, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares"* (Artículo 6°)

Y la misma ley 400 de 1997, estableció en su Artículo 16° que *"El alcance y los procedimientos de revisión de los diseños serán definidos por la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes", de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de esta Ley"*, labor que sólo hizo en el año 2015, mediante la Resolución 15 del 15 de octubre, después de 18 años de vigencia de la ley 400 de 1997, y lo hace bajo presión del Colegio Nacional de Curadores, quien pretendía adelantar un proceso de Acción de Cumplimiento. Valga aclarar que lo hacen aduciendo la modificación de la Resolución 0004 de 2004, la cual nunca entró en vigencia pues nunca se publicó.

Y por último, esta misma ley 400 de 1997 determino en su Artículo 24°.- *Acreditación de la experiencia e idoneidad. La "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes", de conformidad con lo señalado en el artículo 42, podrá establecer los mecanismos y procedimientos por medio de los cuales se demuestre la experiencia profesional, idoneidad o el conocimiento de esta Ley y sus reglamentos, de los diferentes profesionales que realicen las labores indicadas en el artículo anterior.*

Parágrafo.- La acreditación obtenida de conformidad con este artículo, tendrá vigencia en todo el territorio nacional.", labor que nunca se hizo por parte de esta Comisión.

Una vez expedida la licencia tiene el Alcalde Municipal una tarea de conformidad con el numeral 6 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, *"El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será la instancia encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos."* Es decir que los curadores siempre han tenido quien los vigile, Sí tienen quien cuestione y actúe sobre los actos administrativos que expide, es decir que siempre han tenido quien LOS META EN CINTURA. Sería bueno Doctor Mesa que se establecieran unas reglas claras para el ejercicio de la función, pues la ley 1796 de 2016 se quedó corta.

De acuerdo con el nuevo régimen jurídico, surgen más interrogantes, ¿Cuál será el papel de los Alcaldes o sus delegados? ¿Siguen siendo responsables de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores, conforme lo señala la norma citada con



anterioridad? ¿Tendrá claro la Superintendencia y el Ministerio, que es desde las alcaldías y de las oficinas de planeación desde donde se entorpece y manipula nuestra función?

Porque Señor Superintendente, sea esta la oportunidad para informarle, que en las administraciones municipales, establecen requisitos y procedimientos adicionales que alargan significativamente los plazos para otorgar las licencias, cambian la norma a su antojo haciendo uso de circulares, que de acuerdo a la norma pueden expedir solo para aclarar las normas vigentes locales, determinan la evaluación previa de los proyectos por parte de las oficinas de planeación o de comités permanentes para tal fin. Esperamos que entre los temas por corregir, este evitar que esto siga sucediendo con las alcaldías municipales.

Pero más importante aún, y en el contexto de nuestra comunicación, nos preguntamos, ¿Quién vigila que todos estos requisitos y procedimientos para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se sigan con rigurosidad y de manera profesional en los 1135 municipios del país que no cuentan con la figura de Curador Urbano?

Dr. Mesa, una vez culminado el proceso de licenciamiento, se inicia la etapa de construcción, en la que, reiteramos, no interviene el curador urbano; en la etapa de construcción, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 1469 de 2010, hoy artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto compilatorio 1077 de 2015, quien desempeña una labor vital, es el alcalde municipal o distrital, pues es a él, a quien le corresponde durante la ejecución de la obra, ejercer la vigilancia y control, con el objeto de asegurar el cumplimiento de las licencias; función que fue ratificada por la Ley 1796 de 2016.

Continuando con los interrogantes, nos cuestionamos, ¿se ejerce durante la ejecución de la obra, vigilancia y control por parte de las administraciones municipales, con el objeto de asegurar el cumplimiento de las licencias?, ¿La construcción del Edificio Space, fue objeto de vigilancia y control? ¿Existen las actas que den cuenta de las "inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras", como lo señala la norma?

Pero no es solo el caso Space, ¿Cuántos municipios de los 1170 del país ejercen el control urbano durante la construcción de las obras?, es lamentable pero sin temor a equivocarnos podemos afirmar, que, aquí todo el mundo construye lo que quiere y como quiere, sin licencia o en contravención a ella, sin que nada suceda; en Colombia NO EXISTE control urbano y nadie ha dicho nada sobre esto. En este caso, solo le endilgan la culpa de un edificio que se cae a un Curador.

¿Sabe usted Señor Superintendente, que hay municipios en los cuales, aun contando con la figura del Curador Urbano, los constructores o propietarios solo radican la solicitud para dejar constancia de un radicado en una valla pero nunca vuelven a la Curaduría para obtener su licencia?

¿Sabe usted, que existe un permiso de ocupación?, y que para el efecto, la autoridad competente debe realizar una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el



Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble; y cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión. En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar. ¿Pero cuantos municipios en el país ejercen esta función?

Creemos Señor Superintendente, que son muchas las tareas, y también muchos los actores, pero son pocos los que conocen y ejercen estrictamente su labor. Por nuestra parte, podemos asegurarle que estamos dispuestos a trabajar y a corregir lo que haya lugar.

Cordialmente



ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
Presidente

C.C. Dra. Elsa Margarita Noguera de la Espriella – Ministra – Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Dr. Rodolfo Orlando Beltrán Cubillos– Director de Espacio Urbano y Territorial - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Dr. Fernando Carrillo Flórez – Procurador – Procuraduría General de la Nación.