

RESUMEN

“LAS CURADURIAS URBANAS”

Desde la Constitución de 1886, 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 mas 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 Registro Mercantil y de Proponentes, es claro que esta forma de administración cobra día a día mayor importancia en nuestro país.

El Curador Urbano constituye un nuevo ejemplo de lo anterior. En efecto, mediante el Decreto 2150 de 1995 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.

La facultad de expedir licencias de construcción, principal función de los Curadores, resulta mas importante de lo que aparenta ser. Es a él a quien le corresponde determinar que 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 mas 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.

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

FACULTAD DE DERECHO

**DEPARTAMENTO
DERECHO ADMINISTRATIVO**

“LAS CURADURIAS URBANAS”

**Presentada por: Daniel Baptiste Liévano
José David Lora Marken**

BOGOTA, D.C.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	PAG. 06
1. CONCEPTOS FUNDAMENTALES: CENTRALIZACIÓN, DESCENTRALIZACIÓN, DELEGACIÓN Y DESCONCENTRACIÓN.....	PAG. 08
1.1. Colombia: Estado Unitario, Centralización Política y Descentralización Administrativa.....	PAG. 08
1.1.1. Centralización Política.....	PAG. 10
1.1.1.1. Desconcentración.....	PAG. 11
1.1.1.2. Delegación.....	PAG. 12
1.1.2. Descentralización Administrativa.....	PAG. 13
1.1.2.1. Descentralización Territorial.....	PAG. 15
1.1.2.2. Descentralización por Servicios.....	PAG. 17
1.1.2.3. Descentralización por Colaboración.....	PAG. 18
1.1.2.3.1. La Función Notarial.....	PAG. 23
1.1.2.3.2. El Registro Mercantil y el de Proponentes realizado por las Cámaras de Comercio.....	PAG. 26
1.1.3. Controles Jerárquico y de Tutela.....	PAG. 29
1.1.3.1. Control Jerárquico.....	PAG. 29
1.1.3.2. Control de Tutela.....	PAG. 30
2. LOS CURADORES URBANOS.....	PAG. 32

2.1. El Curador Urbano.....	PAG. 32
2.1.1. Naturaleza Jurídica.....	PAG. 35
2.1.2. Nombramiento y Designación.....	PAG. 36
2.1.3. Inhabilidades, Incompatibilidades e Impedimentos.....	PAG. 37
2.1.3.1. Inhabilidades.....	PAG. 37
2.1.3.2. Incompatibilidades.....	PAG. 38
2.1.3.3. Impedimentos.....	PAG. 38
2.1.4 Régimen Disciplinario.....	PAG. 39
2.1.5. Funciones.....	PAG. 40
3. LAS LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.....	PAG. 45
3.1. Licencia.....	PAG. 45
3.2. Licencia de Urbanismo.....	PAG. 46
3.3. Licencia de Construcción y sus Modalidades.....	PAG. 47
3.3.1. Licencia para Ampliación.....	PAG. 48
3.3.2. Licencia de Adecuación.....	PAG. 48
3.3.3. Licencia de Modificación.....	PAG. 48
3.3.4. Licencia para Obra Nueva.....	PAG. 48
3.3.5. Licencia de Cerramiento.....	PAG. 49
3.3.6. Reconocimiento de Construcción.....	PAG. 49
4. SANCIONES URBANÍSTICAS.....	PAG. 51
4.1. Sanciones y consecuencias por Violación del Régimen Urbano.....	PAG. 51

4.2. Sanciones para Establecimientos de Comercio Abiertos al Público.....	PAG. 59
--	----------------

CONCLUSION.....	PAG. 67
------------------------	----------------

5. SUPLEMENTO.....	PAG. 69
---------------------------	----------------

- Formato requisitos para el trámite de Licencia de Construcción para Obra Nueva.
- Formato requisitos para el trámite de Licencia de Modificación, Ampliación o Adecuación.
- Formato requisitos para el trámite de Licencia de Urbanismo.
- Formato requisitos para prórrogas de licencia de urbanismo y construcción.
- Formato requisitos para el trámite de Reconocimiento de Inmueble.
- Formato requisitos para el trámite para Aprobación de Planos de Alindramiento.
- Formato requisitos para el trámite de Licencia de Cerramiento.
- Formato requisitos para el trámite de Modificación a estructuras en obras ya construidas.
- Formato requisitos para el trámite de Subdivisión Predial.
- Formato requisitos para trámite de Licencia de Construcción de Estación de Servicio de llenado.
- Formato de radicación de documentos.
- Formato de desistimiento por parte del interesado.
- Formato de solicitud de licencia de construcción para obra nueva, ampliación, modificación, adecuación, demolición total o parcial.

- Formato de solicitud de Visto Bueno aprobación de Planos de Alindramiento.
- Formato de solicitud de Reconocimiento de Inmueble.
- Formato de solicitud licencia de reparaciones locativas.
- Formato para solicitar Visto Bueno de Planos de alindramiento.
- Formato de solicitud licencia de Urbanización.
- Formato solicitud licencia de Subdivisión Predial.
- Formato solicitud de licencia de Cerramiento.
- Formato solicitud Concepto de Uso o de Norma.

INTRODUCCION

La Constitución de 1991 estableció de manera diáfana que la función administrativa se encuentra al servicio de los intereses generales del conglomerado, fundándose en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, a través de los fenómenos de la descentralización, delegación y desconcentración de sus funciones. A su vez, el Estado en aras de procurar la moralidad, economía y eficiencia en la administración pública, puede fijar disposiciones con el fin de facilitar las relaciones entre el Estado y los ciudadanos.

Mediante el Decreto 2150 de 1995 el Gobierno Nacional decide suprimir algunos trámites que a su juicio dificultaban el ejercicio de las libertades ciudadanas y por otro lado teniendo en cuenta las características del Estado moderno, descongestionó algunas funciones del poder central. 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.

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 de el 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.

El territorio, el suelo, el uso, las condiciones de edificabilidad son características singulares sujetas a las leyes nacionales, que han tenido que someterse a la regulación del Estado para que pueda capitularse en un uso racional y, en todo caso, estar acorde con las exigencias del individuo, la colectividad y el medio ambiente.

Para poder cumplir con el objetivo planteado, es necesario inicialmente recordar ciertos conceptos básicos que están íntimamente ligados con la figura de las Curadurías y que sin duda ayudarán a comprender su naturaleza jurídica y el objetivo de su creación.

1. CONCEPTOS FUNDAMENTALES: CENTRALIZACION, DESCENTRALIZACION, DELEGACION Y DESCONCENTRACION

En el primer capítulo de este estudio se definirán algunos conceptos fundamentales tales como estado unitario, centralización política, descentralización administrativa, delegación y desconcentración, al igual que los respectivos controles que se presentan en cada uno de ellos, los cuales van a ser utilizados a lo largo del escrito y ayudará a comprender en cual de estas modalidades de organización administrativa está circunscrita la figura del Curador Urbano.

Colombia ha sido considerada como un Estado unitario con centralización política y descentralización administrativa, en la cual se presentan los fenómenos de delegación y desconcentración. Esto debido a la necesidad de establecer mecanismos de gobernabilidad apropiados para atender las necesidades de todos sus administrados, sin los cuales no sería viable la creación de figuras tales como las Curadurías Urbanas.

Es innegable la necesidad estatal de asumir sus funciones bajo los principios de eficiencia y celeridad establecidos en nuestra Constitución Nacional, razón por la cual encuentra su mejor alternativa en el hecho de transferir algunas de sus funciones, un tanto especializadas, a particulares que cumplan con las condiciones para el desempeño de dicha labor.

1.1. COLOMBIA: ESTADO UNITARIO, CENTRALIZACIÓN POLITICA Y DESCENTRALIZACION ADMINISTRATIVA

Por estado unitario se puede entender aquel en el cual la persona jurídica del Estado es el único titular de la totalidad de funciones y atribuciones, tanto políticas como administrativas.

Colombia adquiere definitivamente la forma de estado unitario desde 1.886, al quedar plasmado en el artículo primero de la Constitución que “La Nación Colombiana se reconstituye en forma de República unitaria”. La mencionada forma de Estado fue ratificada por la Constitución de 1991, al consagrar en su primer artículo que “Colombia es un estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria ...” Es así, como el doctor Vladimiro Naranjo Mesa en su libro Teoría Constitucional e Instituciones Políticas, define el estado unitario como “aquel que posee un solo centro de impulsión política y administrativa, es

decir, aquel en el cual la soberanía se ejerce directamente sobre todo el conglomerado social asentado sobre un mismo territorio.”¹

La estructura del Estado simple o unitario, está conformada por un solo Congreso y sus decisiones tienen carácter nacional; por un gobierno único central, cuyas resoluciones y decretos poseen cobertura nacional y finalmente por una jurisdicción nacional. Presenta un centro único de mando o dirección jurídico-política, en sus diferentes niveles de decisión, acción y sanción. De otra parte, esa clase de Estado, muestra una clara distribución del Poder, a través de las funciones legislativa, ejecutiva y jurisdiccional, que regulan la actividad de los individuos en todo el ámbito espacial que le corresponde al Estado.

Cabe así mismo enfatizar, que en el Estado unitario, no hay más que un centro de Poder, desde el punto de vista geográfico. En consecuencia, las divisiones territoriales que existen, tienen exclusivamente la categoría de distritos administrativos, careciendo de facultades originarias propias.

Por su parte, el doctor Libardo Rodríguez define el estado unitario, en su libro Derecho Administrativo General y Colombiano, como “aquella forma de organización estatal, en la cual existen unas autoridades centrales muy fuertes, frente a unas autoridades locales con muy poca autonomía, de manera que la mayoría de funciones públicas las desempeña directamente la persona jurídica del Estado, mientras que a las colectividades locales solo se les permite el ejercicio autónomo de unas cuantas tareas”.²

La Corte Constitucional desde su creación se ha manifestado en reiteradas ocasiones sobre el particular, estableciendo los criterios a que a su juicio caracterizan al Estado Unitario. En uno de los apartes de la Sentencia C-517 de 1992³ manifestó:

“...Es de destacar que el Estado unitario en sentido estricto, aparece como una organización centralizada en la cual los entes locales están subordinados a él y ejercen las facultades propias de la autonomía y la descentralización en diversos grados, los cuales no impiden, en modo alguno, la centralización de la organización política...”

¹ NARANJO MESA, Vladimiro. Teoría Constitucional e Instituciones Políticas. Bogotá: Editorial Temis. Cuarta edición, 1991. P. 247.

² Derecho Administrativo General y Colombiano. Bogotá: Editorial, P. 42-95

³ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia No. C-517 de 1992 (septiembre 15). Magistrado Ponente: Ciro Angarita Barón.

Dentro de esta forma de organización estatal, se ha destacado desde la Constitución de 1.886 la fórmula de “Centralización Política y Descentralización Administrativa”. Esta fórmula ha sido ratificada por la Constitución de 1991 en su artículo primero, el cual consagra que “Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de república unitaria, descentralizada...”

Es importante resaltar que los conceptos de centralización política y descentralización administrativa no son incompatibles, por el contrario en los estados unitarios se ha venido implementando la fórmula mencionada.

Consideramos que en países como el nuestro en donde la burocracia se hace latente en cada uno de los entes estatales y en donde la corrupción es evidente en gran parte de ellos, sistemas de organización administrativa descentralizados ofrecen mayores garantías de transparencia, eficiencia y agilidad en la prestación de los servicios a la comunidad.

1.1.1. CENTRALIZACION POLITICA

Para poder entender la expresión a la que se viene haciendo referencia, es necesario empezar definiendo el concepto de centralización política, el cual tiene como rasgos característicos, según el doctor Vladimiro Naranjo la “unidad de mando supremo, unidad en todos los ramos de la legislación, unidad en la administración de justicia, y en general, unidad en las decisiones de carácter político que tienen vigencia en todo el espacio geográfico nacional.”⁴

Al respecto la jurisprudencia constitucional ha sostenido⁵,

“La centralización política no es otra cosa que una jerarquía constitucional reconocida dentro de la organización jurídica del Estado. Pero la centralización política no es incompatible con la descentralización administrativa, ni con la autonomía de las entidades regionales. Por el contrario, la tendencia en los Estados unitarios en el mundo contemporáneo ha sido la de vigorizar estos principios. La descentralización se ha entendido como la facultad que se le atribuye a determinadas entidades públicas para gobernarse por sí mismas, mediante el otorgamiento de funciones específicas que son ejercidas autónomamente”.

⁴ NARANJO MESA, Vladimiro. Op. cit, P. 247.

⁵ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia No. C-216 de 1994.

En Colombia lo anterior se refleja, como ya se mencionó, en que ésta cuenta con una sola Constitución; las leyes que rigen el país son de carácter nacional y la administración de justicia se realiza en nombre de la República. Como se puede observar tanto la rama legislativa como la jurisdiccional se encuentran centralizadas.

Frente al fenómeno de la centralización política, aparecen dos (2) nuevas figuras, que tienden a atenuarla: la primera es la desconcentración y la segunda la delegación.

1.1.1.1. DESCONCENTRACION

Con respecto a la desconcentración, la Constitución en su artículo 209 la consagra como un principio para el desarrollo de las funciones públicas. Esta según la Carta Política consiste en la típica división del trabajo operativo, es decir que se traslada la parte operativa de la función, con el fin de racionalizar y especializar la misma.

Es presupuesto para la desconcentración la existencia de una estructura jerárquica, en la cual el superior jerárquico traslada la competencia de algunas de sus funciones a su inferior. En este orden de ideas, la desconcentración aparece como una forma de organización administrativa intermedia entre la centralización y la descentralización la cual puede presentarse con por territorio o por funciones. (Art. 8 Ley 489 de 1998⁶)

El Dr. Juan Alberto Polo Figueroa⁷ al referirse a esta figura establece: “Hay que hallar el fundamento de la desconcentración en la circunstancia de que, por razones especialmente técnicas es conveniente dotar de libertad de acción a los órganos subordinados, para que en el plano local atiendan y soluciones con inmediatez los múltiples y urgentes problemas que les corresponde afrontar y cuya atención corresponde al poder central. Con este criterio, la Ley 489 de 1998 dispone que la desconcentración es la radicación de competencias y funciones en dependencias fuera de la sede principal del organismo o entidad administrativa sin perjuicio de las potestades y deberes de orientación e instrucción que corresponden a los jefes superiores de la administración, sin que ello implique delegación de funciones”.

⁶ CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 489 de 1998 por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional.

⁷ POLO FIGUEROA, Juan Alberto. Elementos del Derecho Administrativo. Bogotá: Fundación de Publicaciones Universidad Sergio Arboleda. Pág. 118.

Por último es pertinente resaltar el concepto que la Corte Constitucional⁸ ha expuesto respecto de este tema después de la promulgación de la ley 489 de 1998:

“La desconcentración, hace relación a la transferencia de potestades para la toma de decisiones, a instancias o agencias que se encuentran subordinadas al ente central, sin que necesariamente, gocen de personería jurídica, ni presupuesto, ni reglamento administrativo propio. El propósito de esta figura, es el de descongestionar la gran cantidad de tareas que corresponden a las autoridades administrativas y, en ese orden de ideas, contribuir a un rápido y eficaz diligenciamiento de los asuntos administrativos”.... “La desconcentración en cierta medida, es la variante práctica de la centralización, y desde un punto de vista dinámico, se ha definido como transferencia de funciones administrativas que corresponden a órganos de una misma persona administrativa”.

1.1.1.2. DELEGACION

El segundo mecanismo de atenuación de la centralización es la delegación, la cual, al igual que la desconcentración, es considerada por la Constitución como un principio de desarrollo de la función administrativa.

De conformidad con la Ley 489 de 1998 la delegación consiste en la transferencia del ejercicio de las funciones que las autoridades administrativas hacen a sus colaboradores o a otras autoridades administrativas con funciones afines o complementarias.

Dentro de este concepto es necesario también la existencia de una estructura jerárquica, en la cual el superior jerárquico traslada sus funciones y la respectiva responsabilidad a su inferior. La titularidad continua en cabeza del delegante, quien a su vez tiene la capacidad de revocar en cualquier momento la función delegada. Para que la delegación pueda presentarse, es necesario que exista una autorización legal previa, además de que la materia delegable sea claramente determinada, escrita y específica.

⁸ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia No. C-561-99.

Es importante precisar, que a diferencia de la desconcentración, la delegación exime de responsabilidad al delegante, la cual será exclusiva del delegatario (Constitución Política, artículo 211).

La Corte Constitucional⁹ ha expuesto respecto de este tema lo siguiente:

“La delegación desde un punto de vista jurídico y administrativo es la modalidad de transferencia de funciones administrativas en virtud de la cual, y en los supuestos permitidos por la Ley se faculta a un sujeto u órgano que hace transferencia”.

Para concluir, es necesario señalar que para que se presenten tanto la delegación como la desconcentración, no es necesario que quien recibe las funciones y competencias tenga personalidad jurídica, pudiéndose realizar entre órganos de una misma persona jurídica. Se trata de figuras que buscan agilizar y descongestionar los órganos de la administración, facilitando la gestión de los asuntos administrativos, con el objeto de realizar y desarrollar los fines del Estado en beneficio de los administrados.

1.1.2. DESCENTRALIZACION ADMINISTRATIVA

Habiendo precisado el concepto de centralización política, se entrará a determinar el de descentralización, y más exactamente el de descentralización administrativa.

La descentralización, según el doctor Vidal Perdomo¹⁰, puede emplearse en sentido técnico y en sentido genérico. Se emplea en sentido técnico-jurídico cuando se traslada competencias administrativas a las autoridades regionales y locales, mientras que cuando de la capital del Estado se traslada asuntos de cualquier índole a las entidades seccionales o locales se estaría empleando sentido genérico.

Por su parte, el doctor Vladimiro Naranjo¹¹, afirma que el objetivo de la descentralización es básicamente el dar a los entes regionales y locales un poco de autonomía en el manejo de ciertos asuntos con miras a obtener una mayor eficiencia en la gestión de éstos y un acercamiento a las exigencias de la comunidad.

⁹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia No. C-561-99.

¹⁰ VIDAL PERDOMO, Jaime. Derecho Administrativo. Bogotá: Editorial Temis. Tercera edición, 1972, P- 97.

¹¹ NARANJO MESA, Vladimiro. Op. cit, P. 248.

El concepto de descentralización, es una atribución que tienen las personas jurídicas diferentes al Estado, de gobernarse a sí mismas, mediante el ejercicio autónomo de ciertas funciones. La Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 20 de octubre de 1971, ha definido la descentralización administrativa como,

*“la transferencia de una parte de la actividad estatal a una entidad de determinadas características, creada o utilizada por la ley, para cumplir una finalidad de interés general”*¹²

A su vez la Corte Constitucional en Sentencia C-727 de 2000¹³ al respecto estableció:

“...La descentralización es una forma de organización administrativa propia de los Estados de forma unitaria, que atenúa la centralización permitiendo la transferencia de competencias a organismos distintos del poder central, que adquieren autonomía en la gestión de las respectivas funciones. No obstante, esta transferencia no implica la ruptura total del vínculo entre el poder central y la entidad descentralizada, sino que, en aras de garantizar el principio de coordinación que gobierna la función administrativa (artículo 209 superior) dicho vínculo permanece vigente a través del llamado control de tutela, existente en nuestra organización administrativa respecto de los entes funcionalmente descentralizados...”

La descentralización administrativa se puede entender como un fenómeno según el cual se traslada la titularidad de ciertas funciones, competencias y su respectiva responsabilidad que se encuentran en cabeza de autoridades administrativas. Por ser la máxima capacidad entregada a un ente, es requisito indispensable que éste tenga personalidad jurídica.

Es así, como la Corte Constitucional¹⁴ ha establecido que:

“La descentralización aparece, pues como un concepto genérico que comprende diversos grados de libertad en la toma de decisiones.

¹² YOUNES MORENO, Diego. Curso Elemental de Derecho Administrativo. Bogotá: Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez. Cuarta edición, 1994, P- 36.

¹³ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia No. C-727-00.

¹⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia No. C-517 de 1992 (septiembre 15). Magistrado Ponente: Ciro Angarita Barón.

Cuando ella se manifiesta, por ejemplo, en la gestión de interés propios mediante autoridades también propias y en la expedición de normas ajustadas a la Constitución y la ley, nos encontramos ante la autonomía.”

Como puede observarse, la descentralización se orienta a un cierto grado de libertad para el manejo de algunas actividades administrativas. Al respecto, la misma Corte, en sentencia C- 517 y citada, ha señalado que

“En el ámbito institucional, como en e individual, los conceptos de autonomía y descentralización hace referencias un cierto grado de libertad en la toma de decisiones por parte de un determinado ente jurídico en relación a otro.”

En Colombia existen tres (3) clases de descentralización administrativa: territorial, por servicios y por colaboración.

1.1.2.1. DESCENTRALIZACION TERRITORIAL

La descentralización territorial, hace relación conceptual con el traslado de funciones, competencias, titularidad y responsabilidad de éstas, de un ente territorial a otro, en razón de la localización geográfica en el territorio nacional.

A su vez, la descentralización territorial puede ser de dos (2) clases, la primera es de creación y desarrollo constitucional, según la cual el territorio nacional se encuentra dividido en departamentos, municipios, distritos y territorios indígenas¹⁵, la segunda es de creación constitucional y desarrollo legal, dentro de la cual se encuentran las provincias y las regiones.¹⁶

Las primeras, están consagradas en el artículo 321 de la Constitución Nacional, las cuales se constituirán por la unión de municipios o territorios indígenas circunvecinos; las segundas están previstas en el artículo 366 de la misma, como la unión de dos (2) o más departamentos.

La Corte Constitucional en Sentencia C-216 de 1994¹⁷ sobre este tema advirtió:

¹⁵ COLOMBIA. CONSTITUCION POLITICA. Artículo 286 "Son entidades territoriales, los departamentos, los distritos, los municipios y los territorios indígenas.

¹⁶ Estas también se encuentran previstas en el artículo 286 de la Constitución Política: "La ley podrá darles el carácter de entidades territoriales a las regiones y provincias que se constituyan en los términos de la Constitución y la de la Ley."

¹⁷ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-216 de 1994.

“Existe, por una parte, la denominada descentralización territorial, entendida como el otorgamiento de competencias o funciones administrativas a las entidades territoriales regionales o locales, las cuales se ejecutan en su propio nombre y bajo su propia responsabilidad. Se trata entonces de una situación en la que se le confiere cierta autonomía a las colectividades para el manejo de sus propios asuntos; autonomía que debe ser comprendida desde un aspecto administrativo y financiero, lo cual no significa que las autoridades locales se aparten del control ejercido por el poder central”.

Es importante aclarar que las relaciones entre los entes territoriales no son jerárquicas, es decir que se recibe o se asignan las respectivas funciones sin existir la referida relación entre las dos (2) personas jurídicas.

Para el Dr. Gabino Fraga¹⁸ la descentralización territorial o por región “desde el punto de vista de la administración significa la posibilidad de una gestión mas eficaz de los servicios públicos, y, por lo mismo, una realización mas adecuada de las atribuciones que al Estado corresponden”.

Si bien es cierto la figura del Curador Urbano está catalogada dentro de la forma organizativa de descentralización por colaboración, el Decreto-Ley 2150 de 1995, Ley 388 de 1997 y el Decreto 1052 de 1998, atendiendo el número de habitantes de los municipios del país, estableció la creación de dichas figuras con el único fin de difundir a lo largo del territorio la prestación de los servicios inherentes al curador.

El Dr. Libardo Rodríguez¹⁹ considera que existen ciertos elementos que deben presentarse para que se pueda dar la descentralización territorial. De esta manera es necesario que en el territorio existan necesidades locales diferentes a las de carácter nacional, ya que éstas son la base del ejercicio de la autonomía del ente. Con respecto a lo anterior, es necesario que el ente tenga la capacidad de ser sujeto de derechos y obligaciones, es decir que cuente con personalidad jurídica, además de contar con patrimonio propio y el presupuesto diferente al de la Nación.

¹⁸ FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo, pág. 218. México: Editorial Porrúa, 2000

¹⁹ RODRIGUEZ, Libardo. Op. cit, P. 46.

A la vez, es necesario que la entidad posea autonomía administrativa, es decir que se pueda organizar internamente y que tenga autoridades locales propias, elegidas por la comunidad o por sus representantes.

Al respecto la Corte Constitucional, en sentencia C – 517 anteriormente citada, establece que en virtud de la autonomía que tienen los entes territoriales, éstos tienen la facultad de:

- a) Gobernarse por autoridades propias, lo cual se realiza a través del derecho al voto directo de los habitantes del correspondiente territorio. Adicionalmente y en virtud de éste, las autoridades electas podrán determinar el destino de la respectiva entidad.
- b) Ejercer las competencias que les correspondan. Estas son dadas por la Constitución y la Ley Orgánica del Ordenamiento Territorial.
- c) Administrar sus recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones. Lo anterior hace referencia al federalismo fiscal, el cual establece que en tiempo de paz, el Congreso, los Departamentos y los Municipios podrán crear tributos, el primero por medio de leyes, el segundo a través de ordenanzas y el último por medio de acuerdos.
- d) Participar en las rentas nacionales, a través del situado fiscal y las transferencias municipales (artículos 356 y 357 de la Constitución Nacional).

1.1.2.2. DESCENTRALIZACION POR SERVICIOS

La descentralización por servicios se presenta en razón al tipo de actividad o función que la entidad descentralizada cumpla, es decir que estas entidades son creadas para ejercer una actividad especializada. En ésta se hace referencia a la autonomía otorgada a ciertas personas jurídicas en la prestación de determinados servicios administrativos, y como se mencionó anteriormente, de carácter especial.

En Colombia las entidades descentralizadas por servicios de conformidad con lo establecido por la Ley 489 de 1998²⁰ son “los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado, superintendencias y unidades administrativas especiales con personería jurídica, las empresas sociales del estado y las empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios, los institutos científicos y tecnológicos, las sociedades públicas, las sociedades de economía mixta y las demás entidades administrativas nacionales con personería jurídica

²⁰ CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 489 de 1998 por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional.

que cree, organice o autorice la ley para que formen parte de la rama ejecutiva del poder público”.

Las primeras están adscritas a un ministerio o a un departamento administrativo, tienen personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio, son creadas o autorizadas por la ley, cumplen funciones eminentemente públicas, por lo cual el régimen aplicable es el derecho público.

Por su parte, las empresas industriales y comerciales del estado son entidades vinculadas a un ministerio o a un departamento administrativo, tienen personería Jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, cumplen funciones de naturaleza industrial y comercial, por lo cual su régimen es fundamentalmente el derecho privado.

Las superintendencias y unidades administrativas especiales con personería jurídica tienen autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio y se someten al régimen jurídico contenido en la ley que las crea y en lo no previsto en ella al derecho público.

Las empresas sociales del estado son creadas por la nación o las diferentes entidades territoriales del estado para la prestación directa de servicios relacionados con la salud. Su régimen jurídico es el previsto en la Ley 100 de 1993, la ley 344 de 1996 y en lo no previsto en ellas en lo dispuesto en la Ley 489 de 1998.

Las empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios poseen personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, por otro lado están sujetas a la Ley 142 de 1994.

Finalmente, las sociedades de economía mixta, son entidades descentralizadas vinculadas a un ministerio o a un departamento administrativo, poseen personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, cumplen funciones de naturaleza industrial comercial.

Son creadas por la ley, y adicionalmente deben constituirse como una sociedad comercial con capital mixto.

1.1.2.3. DESCENTRALIZACION POR COLABORACION

Este punto de la tesis es de vital importancia ya que la figura del Curador Urbano se encuadra dentro de este tipo de organización administrativa, por demás novedosa, la cual representa la evolución del Estado al interactuar con los particulares en la prestación de las tareas inherentes a él. Por otro lado se demuestra que el Estado, consiente de que no puede prestar un servicio ágil y eficiente, decide trasladar ciertas funciones a personas que tienen mejor preparación y las cuales están ampliamente capacitadas y especializadas para

prestar el servicio de la mejor forma posible al conglomerado. Es pertinente anotar que no se debe confundir esta figura con el tema de la privatización de algunas entidades públicas, ya que a diferencia de la descentralización, la privatización presenta un cambio en la titularidad del patrimonio ya que pasa de ser estatal a particular. Para comprender mejor la figura se realizará un análisis desde la Carta Política, referencias jurisprudenciales y por último se hará alusión a los ejemplos mas significativos que existen en nuestro país conformados bajo este tipo de organización.

El Preámbulo y los artículos 1 y 2 de la Carta consagran la participación ciudadana como uno de los valores del Estado Social de Derecho. En armonía con las anteriores disposiciones, los artículos 210 y 365 prescriben que los particulares pueden cumplir funciones administrativas en las condiciones que señale la ley, e igualmente pueden prestar servicios públicos.

Nuestra Carta Fundamental, en desarrollo de los postulados que definen el Estado Social de Derecho, explícitamente acepta la posibilidad del ejercicio de funciones administrativas por particulares. Lo hace en el tercer inciso del artículo 123, que a su tenor literal dice así:

"La ley determinará el régimen aplicable a los particulares que temporalmente desempeñen funciones públicas y regulará su ejercicio."

De igual manera, el artículo 210 mencionado establece:

"Los particulares pueden cumplir funciones administrativas en las condiciones que señale la ley."

A su turno, el artículo 365 de la Carta referente a la prestación de los servicios públicos, prescribe:

"Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares."

Como desarrollo de los preceptos constitucionales mencionados, el artículo 110 de la Ley 489 de 1998, reiteró no sólo la posibilidad de la prestación de funciones públicas por parte de los particulares sino que atribuyó a la entidad pública titular de la función, la obligación de regular, ejercer el control, la vigilancia y la orientación, las instrucciones y directrices necesarias para el óptimo desempeño de la función descentralizada.

Este tipo de prestación de función pública se conoce como "descentralización administrativa por colaboración", es la tercera clase que existe, la cual consiste como se advirtió, en que los particulares cumplen funciones públicas, para

satisfacer el interés general. Esta clase de descentralización, es una de las tantas manifestaciones de la interacción entre el Estado y los particulares, que se ha venido desarrollando y ha replanteado la relación Estado - asociados.

La Corte Constitucional ha mantenido este criterio en reiteras ocasiones, estableciendo la posibilidad y los parámetros dentro los cuales los particulares pueden prestar un servicio público. En Sentencia C-167 de 1995²¹ sostuvo:

“...En efecto, no es extraño que los particulares ejerzan funciones públicas por habilitación del Estado, ya que los particulares pueden intervenir en el ámbito de funciones públicas. Sus atribuciones y el ejercicio de la función no modifican per se, la naturaleza privada de las personas jurídicas, pero en el ejercicio de las atribuciones estas se hallan sujetas a las reglas propias de la función que ejercen, pues en razón del acto de habilitación ocupan el lugar de la autoridad estatal, con sus obligaciones, deberes y prerrogativas. En consecuencia, para los efectos de la función administrativa, las personas jurídicas privadas deben actuar teniendo en cuenta las finalidades señaladas en el ordenamiento jurídico y utilizando explícitamente los medios autorizados, tales como las normas administrativas...”

El Estado participa en las actividades de gestión económica, mientras los particulares gestionan actividades que no comportan necesariamente la obtención de ganancias económicas sino que están orientadas a la satisfacción del interés general.

Respecto del párrafo anteriormente citado es pertinente advertir que en el caso de los Curadores Urbanos por disposición expresa del Decreto-Ley 1052 de 1998, estos si obtienen beneficios económicos en el desarrollo de su gestión.

La Corte Constitucional en Sentencia C-181 de 1997²² al respecto manifestó,

“Es claro entonces que en la Constitución Política se encuentra la autorización para que el ejercicio de funciones públicas y la prestación de servicios de esa misma naturaleza sea confiado a particulares.

²¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-167 de 1995.

²² CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-181-97.

La complejidad y el número creciente de las tareas que la organización política debe cumplir en la etapa contemporánea ha llevado a procurar el concurso de los particulares, vinculándolos, progresivamente, a la realización de actividades de las cuales el Estado aparece como titular, proceso que en algunas de sus manifestaciones responde a la denominada descentralización por colaboración, inscrita dentro del marco más amplio de la participación de los administrados “en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación”, consagrada por el artículo 2 superior como uno de los fines prevalentes del Estado colombiano”.

Gabino Fraga²³ al respecto manifiesta que este tipo de descentralización se presenta cuando la actividad privada, en su propio nombre, ejercita una función pública. Tiene su fundamento en que, al no poder el Estado asumir la solución de todos los problemas que se le presentan con ocasión de su mayor injerencia en la vida privada, se ve obligado a autorizar, e incluso a imponer, la colaboración de organizaciones privadas, haciéndoles participar en el ejercicio de funciones públicas.

A su vez Jorge Pérez Villa²⁴ en relación con este tipo de descentralización trae a colación el concepto que de ella tiene el profesor André de Laubaudère: “se trata de empresas que no constituyen servicios públicos propiamente dichos, porque continúan siendo actividades privadas en mano de los particulares que las dirigen, pero por razón de la relación muy estricta que ellas tienen con el interés público se consideran que ocupan en el sector privado un lugar aparte vecino del servicio público”

La Corte Constitucional²⁵ en sentencia de Julio 7 de 1994 estableció en relación con esta forma de descentralización lo siguiente:

“La atención de los servicios que presta el Estado puede cumplirse directamente por las autoridades del nivel central o utilizándose mecanismos de gestión por descentralización, que pueden asumir las autoridades regionales (descentralización territorial) o los organismos descentralizados por servicios (descentralización técnica),

²³ FRAGA, Gabino. Op. Cit, pág. 228

²⁴ PEREZ VILLA, Jorge. Compendio de Derecho Constitucional. Bogotá: Editorial Leyer, pag. 98.

²⁵ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-308-94 (Julio 7 de 1994). Magistrado Ponente: Antonio Barrera Carbonell.

pero que, además, también puede lograrse mediante la participación del sector privado con ocasión de un traslado de facultades. Eso lo define la naturaleza del servicio o las razones de conveniencia, es decir, la posibilidad de transferir y radicar competencias y las ventajas que esas transferencias signifiquen en la prestación del servicio. La intervención de los particulares en la gestión de servicios estatales es una de las expresiones más genuinas de la democracia participativa, porque hace real uno de los fines esenciales del Estado que consiste en "facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación" y, además, permite involucrar en la acción pública a los propios sectores comprometidos e interesados en la prestación del servicio. Y es, por todo ello, una de las formas que adopta la descentralización administrativa, doctrinariamente reconocida como "descentralización por colaboración".

A su vez la misma Corte en sentencia de abril de 1995²⁶ señaló,

"La presencia de organizaciones de naturaleza privada en la realización de actividades administrativas, de las cuales el Estado es titular originario, doctrinariamente es concebida como una especie de la denominada descentralización por colaboración, lo que permite afirmar sin lugar a dudas, que la función administrativa no atañe de manera exclusiva al poder público sino que también incumbe a personas privadas, aspecto este último que se inscribe dentro de la perspectiva, más amplia, de la participación de los administrados "en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación", que el artículo 2o. de la Constitución colombiana consagra como uno de los fines prevalentes del Estado. El desempeño de funciones administrativas por particulares, es una posibilidad reconocida y avalada constitucional y legalmente, y que esa atribución prevista en el artículo 210 de la Carta opera por ministerio de la ley y, en el caso de las personas jurídicas, no implica mutación en la naturaleza de la entidad a la que se le atribuye la función, que conserva inalterada su condición de sujeto privado sometido al régimen de derecho privado en lo

²⁶ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-166-95 (Abril 20 de 1995). Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara.

atinente a la organización y desarrollo de las actividades anejas a su específica finalidad”.

De conformidad con lo anterior se puede ver con claridad que este tipo de descentralización es el punto intermedio entre el derecho público y el derecho privado, en la cual la administración estatal descarga en los particulares una parte de las tareas del Estado, sin disminuir de manera sensible su autoridad sobre los gobernados, en orden al mejor cumplimiento a de las tareas del Estado. Un ejemplo palpable de lo anterior, son las **Curadurías Urbanas**, que siendo entidades privadas cumplen funciones públicas. Es pertinente traer a colación el Concepto No. 1309 del 07 de Diciembre de 2000 de la Sala de Consulta del Consejo de Estado²⁷ en donde se estableció con claridad este tipo de organización administrativa en torno a la figura del Curador Urbano:

“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”

Hoy en día el ejercicio de funciones administrativas por particulares, sus requisitos y procedimientos para conferirlos, se encuentran reguladas en la ley 489 de 1998. No obstante lo anterior debemos recordar que la figura de la Curaduría fue creada mediante el Decreto-Ley 2150 de 1995 y desarrollada con la Ley 388 de 1997 y reglamentada por el Decreto-Ley 1052 de 1998.

Es importante señalar de manera ilustrativa los dos (2) ejemplos mas significativos de este tipo de “descentralización” que se presentan en nuestro país, cuales son: La Función Notarial en cabeza del Notario Público y el Registro Mercantil y de Proponentes que realizan las Cámaras de Comercio.

1.1.2.3.1. La Función Notarial.

²⁷ CONSEJO DE ESTADO, Sala de Consulta, Concepto 1309 del 00/12/07, Magistrado Ponente: Augusto Trejos Jramillo.

El ejercicio de la función notarial está reglamentada por el decreto legislativo 960 de 1970 expedido de conformidad con las facultades extraordinarias conferidas por la ley 8ª de 1969 que en su artículo 2 establece,

“La función notarial es incompatible con el ejercicio de autoridad o jurisdicción y no puede ejercerse sino dentro de los límites territoriales del respectivo círculo de notaría”

A su vez la función notarial vino a ser definida en el estatuto de 1970 en su artículo 1 sustituido por la ley 29 de 1973, cuyo tenor literal es el siguiente:

“El Notariado es un servicio público que se presta por los Notarios e implica el ejercicio de la fe notarial. La fe pública o Notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el Notario y a lo que este exprese respecto de los hechos percibidos por él en el ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece”

Para el Dr. Manuel J. González Casasbuenas²⁸ la definición de la función notarial no deja dudas de que el Notariado es un servicio público. El Notariado es un servicio público pero no prestado por el Estado, es decir que es ajeno al funcionario público en todas sus categorías, clarificando la naturaleza jurídica de esa actividad. Por lo tanto no es el Estado quien preste el servicio notarial sino los Notarios que son particulares que ejercen esa función.

Para los Doctores Eduardo Caicedo Escobar, Cesáreo Rocha Ochoa, Jorge Angarita Gómez, Alvaro Rojas, Ernesto Rengifo García y Camilo Ramírez²⁹ tanto la jurisprudencia y la doctrina se han ocupado de la naturaleza jurídica del notariado. El debate se ha centrado sobre dos tesis: la posición “funcionarista” que sostiene que el notariado ejerce una función pública emanada del Estado dentro del orden administrativo y sin pertenecer a la burocracia, y la posición “profesionalista”, que consiste fundamentalmente en sostener que la función notarial es el ejercicio de una profesión libre que por su trascendencia social está regulada y protegida por el derecho.

La Corte Constitucional en sentencia C-601 de 1996³⁰ en cuanto a este tema expresó,

²⁸ GONZALEZ CASASBUENAS, Manuel J. Lineamientos Históricos del Derecho Notarial. Bogotá: Universidad Externado de Colombia., 1995 pág. 103.

²⁹ CAICEDO ESCOBAR Eduardo, ROCHA OCHOA Cesareo, ANGARITA GOMEZ Jorge, ROJAS Alvaro, RENGIFO GARCIA Ernesto y RAMIREZ Camilo. La Función Notarial en Colombia. Bogotá: Ediciones Rosaristas, 1995, pág. 73.

³⁰ SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Jurisprudencia Notarial y Registral. Acciones de Inconstitucionalidad – Acciones de Tutela, Corte Constitucionalidad 1992-1999 pág. 122-123

*“La Constitución autoriza expresamente a la Ley para confiar a particulares el ejercicio de funciones públicas y la prestación de servicios de esa misma índole (artículos 123-inciso 3- y 365) (...) Ha asido la propia Carta y no de ahora (véase el artículo 188 de la Constitución de 1886, introducido mediante el 1° del Acto Administrativo No. 1 de 1931, que a su vez reformó el 54-5 del A.L. 3 de 1910), **la que ha instituido la función notarial como servicio público permanente**, dejando en manos del legislador todo lo atinente a la precisión acerca de su contenido y alcances”* (Subrayado y Negrilla fuera de texto)

A su vez la Corte en Sentencia C-181 de 1997³¹ respecto a la función notarial prestada por particulares expresó,

“La Carta Política instituye la función notarial como un servicio público en el que se advierte una de las modalidades de la aludida descentralización por colaboración, ya que la prestación de ese servicio y de las funciones inherentes a él ha sido encomendada, de manera permanente, a particulares. Las atribuciones de las que han sido investidos los notarios implican su sometimiento al régimen jurídico fijado por el legislador y aparejan el control y la vigilancia que ejerce el Estado, encargado por el Estatuto Fundamental de asegurar la eficiente prestación de los servicios públicos, de promover el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población y de garantizar el cumplimiento de los deberes sociales de los particulares. Las decisiones que adopten los notarios pueden ser debatidas ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo y, además, el decreto 960 de 1970 aluden a la responsabilidad civil en la que pueden incurrir siempre que causen daños y perjuicios a los usuarios del servicio por culpa o dolo en la prestación del mismo”.

El Notario es un funcionario autónomo en el ejercicio de sus atribuciones, encargado de interpretar la ley. Sus principales funciones son:

La redacción, extensión y autorización de las declaraciones que de acuerdo a la ley requieren la solemnidad de la escritura pública y aquellas a las cuales los propios interesados deseen revestir de especiales solemnidades, autorizar el

³¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-181 DE 1997.

reconocimiento espontáneo de documentos privados, dar testimonios de la autenticidad de firmas de funcionarios o de particulares, dar fe de la correspondencia o identidad que exista entre un documento que tenga a la vista y su copia mecánica y literal, acreditar la existencia de las personas naturales y expedir la correspondiente fe de vida, recibir y guardar dentro del protocolo los documentos o actuaciones que la ley o el juez ordenen protocolizar o que los interesados quieran proteger de esta manera.

También es propia de las Notarías entre otras: expedir copias o certificaciones de los documentos que reposen en sus archivos, dar testimonios especiales con fines jurídico-probatorios de los hechos por ellos percibidos dentro del ejercicio de sus funciones, intervenir en el otorgamiento, extensión y autorización de los testamentos solemnes, llevar el registro del estado civil de las personas, autorizar el matrimonio civil, las capitulaciones matrimoniales, la separación de cuerpos, liquidación de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes.

El artículo 131 de la Carta Política instituye la función notarial como un servicio público en el que se advierte como una de las modalidades de la aludida descentralización por colaboración, ya que la prestación de ese servicio y de las funciones inherentes a él ha sido encomendada, de manera permanente a los particulares.

Ahora bien, las atribuciones de las que han sido investidos los notarios implican su sometimiento al régimen jurídico fijado por el legislador y aparejan el control y la vigilancia que ejerce el Estado, encargado por el Estatuto Fundamental de asegurar la eficiente prestación de los servicios públicos, de promover el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población y de garantizar el cumplimiento de los deberes sociales de los particulares. Los Notarios Públicos en Colombia dan fe del cumplimiento de las normas legales en los negocios que se realizan y sobre la autenticidad de firmas y documentos, así como de la fidelidad de los contenidos y copias de los mismos, sirven de garantes a nombre del estado de las actuaciones de los ciudadanos en el campo comercial, inmobiliario y financiero.

1.1.2.3.2. El Registro Mercantil y el de Proponentes realizado por las Cámaras de Comercio.

La Ley 111 de 1890 estableció que las Cámaras de Comercio serían los órganos oficiales del comercio y el cuerpo consultivo del gobierno en lo relacionado con la organización y desarrollo de la industria y del comercio.

En 1931 se expidió la Ley 28³² por medio de la cual se estableció la naturaleza jurídica de las cámaras de comercio al señalar,

“Las Cámaras de Comercio son cuerpos administrativos en cuanto constituyen una creación legal, pero tienen personería jurídica civil, independiente del Estado. Son establecimientos públicos que hacen parte de la organización administrativa del país y que, no obstante, conservan cierta autonomía en su funcionamiento”.

Las Cámaras de Comercio se rigen hoy en día por el Decreto 410 de 1971 (Actual Código de Comercio) y por el Decreto reglamentario 1520 de 1978.

Según lo preceptuado en el artículo 78 del Estatuto Mercantil, las “cámaras de comercio son instituciones de orden legal, con personería jurídica, creadas por el gobierno nacional, de oficio o a petición de los comerciantes donde hayan de operar”.

Hoy en día no existe duda alguna respecto del carácter eminentemente privado de las Cámaras de Comercio, ha dicho la Corte Constitucional al respecto, en sentencia de abril 20 de 1993³³: “Las cámaras de comercio a las cuales se ha encargado el ejercicio de la anotada función –organización y administración del registro mercantil, agregamos- no son entidades públicas pues no se avienen con ninguna de las especies de esta naturaleza contempladas y reguladas en la Constitución y la ley”. En la misma sentencia se advierte “Excluida la función de llevar el registro mercantil, las restantes funciones de las cámaras, su organización y dirección, las fuentes sus ingresos, la naturaleza de sus trabajadores, la existencia de estatutos que las gobiernan, extremos sobre los cuales no es necesario, para los efectos de esta providencia, entrar a profundizar, ponen de presente que sólo a riesgo de desvirtuar tales elementos no se puede dudar sobre su naturaleza corporativa, gremial y privada”.

Las funciones de las Cámaras son de diferente índole, unas tienen relación con la administración de justicia ya que tienen que designar árbitros o amigables componedores en casos de conflictos a petición de los particulares. También ejercen funciones relacionadas con las costumbres mercantiles ya que las cámaras son las que las recopila, en los lugares de su jurisdicción, y expide certificación sobre las mismas. Por otro lado tiene la tarea de promocionar todos aquellos aspectos culturales y socioeconómicos. Por último a las cámaras de

³² RODRIGUEZ GOMEZ, Juan Camilo. Historia de la Cámara de Comercio de Bogotá 1878- 1995. Universidad Externado de Colombia., Ley 28 de Febrero 18 de 1931 pág. 245.

³³ CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. Las Cámaras de Comercio, su historia, funciones y procedimientos. Corte Constitucional: Sentencia abril 20 de 1993 pág.49.

comercio se les atribuyó la importante tarea relativa al registro mercantil y de proponentes.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede establecer que la Ley le ha otorgado a las Cámaras de Comercio por un parte la realización de funciones de carácter privado y, por otra, le ha asignado funciones públicas tales como las de llevar el registro mercantil y el de proponentes.

El Registro Mercantil.

El Registro público de comercio surge en el derecho consuetudinario como un medio para determinar la vinculación del comerciante a su respectiva agremiación.

En nuestro país la ley 28 de 1931 mencionada, estableció la matrícula de los comerciantes y encargó a las Cámaras el registro de los libros de contabilidad, los extractos de las escrituras y de constitución y la reforma de las sociedades comerciales.

El artículo 27 del Código de Comercio establece que el Registro Mercantil es público al señalar que “cualquier persona podrá examinar los libros y archivos en que fuere llevado, tomar anotaciones de sus asientos o actos y obtener copias de los mismos”

El Registro Mercantil es de carácter obligatorio ya que todo comerciante está en la obligación de matricularse, además debe renovar anualmente su matrícula y la de sus establecimientos e inscribir todos los actos, libros y documentos, respecto de los cuales la ley le exija esa formalidad, lo anterior de conformidad con el artículo 19, 26 y 33 del Código de Comercio.

Las actuaciones que las Cámaras de Comercio desarrollan en cumplimiento de la función pública del registro mercantil es una función del Estado pero que ha sido trasladada y es prestada por los particulares.

En la sentencia C-166 de 1995³⁴ de la Corte Constitucional, se estableció con claridad que las Cámaras de Comercio constituyen una modalidad de la llamada descentralización por colaboración, ya que diferentes normas de la Constitución la autorizan (art. 2, 123, inciso 3, 150-23, 210 y 365), dado que, la función administrativa no atañe de manera exclusiva al poder público sino que también incumbe a personas privadas, según la regulación que expida el legislador. De este modo, la función de registro mercantil que cumplen las cámaras de comercio, que luego fue adicionada al registro de proponentes, es de carácter público.

³⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-166 DE 1995. M.P. Hernando Herrera Vergara.

El Registro de Proponentes.

La Ley 80 de 1993 (Estatuto de Contratación Administrativa) en su artículo 22 le asignó a las Cámaras de Comercio la función de llevar el Registro de Proponentes para las personas jurídicas y naturales interesadas en contratar con el Estado en los campos de la construcción, la consultoría y el suministro de bienes muebles.

Con anterioridad a la Ley 80 cada entidad estatal contaba con un registro interno de proponentes, sine embargo la información que figuraba en cada entidad no era igual, en consecuencia ni el Gobierno Nacional ni sus entidades descentralizadas tenían una información unificada. Por tal razón se buscó crear un nuevo esquema que permitiera centralizar la información en relación al registro de proponentes y unificar la reglamentación sobre el particular.

Como en el caso del registro Mercantil, se trata de la delegación de funciones administrativas que el estado por virtud de la ley a una a una entidad privada.

La finalidad del registro de proponentes es suministrar a las entidades estatales ya todas las personas interesadas en celebrar contratos, toda la información necesaria respecto a un contratista determinado respecto de su capacidad financiera y capacidad técnica.

1.1.3. CONTROLES JERARQUICO Y DE TUTELA

Tanto en la centralización como en la descentralización, existen diferentes clases de controles. De esta manera, aparecen los conceptos de control jerárquico y de control de tutela.

1.1.3.1. CONTROL JERARQUICO

El control jerárquico, es aquel que se presenta del superior al inferior jerárquico, de acuerdo a su rango y autoridad. Como se observa, es necesario para que se ejerza, de una estructura jerárquica, la cual se encuentra en un sistema centralizado, al igual que cuando aparecen los mecanismos de desconcentración y delegación. Este, implica una vinculación mediante un poder de subordinación, ya que el ejercicio del control se hace en virtud de dicho poder.

Este control tiene dos (2) campos de acción diferentes; en primer lugar se ejerce sobre los actos, a través de la vía gubernativa, es decir por medio de los recursos de reposición y apelación, comprendiendo por ende, las facultades de revocarlos o reformarlos. De esta manera, el superior jerárquico que haya delegado cierta función, podrá retomarla en cualquier momento y realizarla por sí mismo. Cuando

se presente la desconcentración, el superior jerárquico deberá esperar a que su inferior realice el acto, momento en el cual podrá revocarlo o reformarlo.

Este control también se da sobre los funcionarios públicos, el cual se explica a través del poder de instrucción con que cuenta el superior, basado en la posibilidad de dar instrucciones a su inferior dentro de la labor ordinaria, siempre y cuando no sean arbitrariamente ilegales e inconstitucionales.

Es importante resaltar que en ambos casos el superior jerárquico tiene la potestad de dirección, control e impulsión de las actividades de su inferior. Adicionalmente, el control jerárquico se ejerce de manera total y permanente, es decir que se proyecta sobre la totalidad de las actividades del inferior e implica tanto el control de legalidad como el de conveniencia.

1.1.3.2. CONTROL DE TUTELA

Por su parte, el control de tutela se presenta sobre las entidades descentralizadas, quienes como se explicó anteriormente cuentan con personalidad jurídica y con autonomía tanto administrativa como patrimonial.

No es un control jerárquico. Este control consiste en aquel que hacen las autoridades administrativas de carácter nacional (titular de la tutela) sobre los entes descentralizados, respecto de la legitimidad de los actos cumplidos, a través del poder legislativo de que son titulares y por medio del cual podrán expedir normas que rijan las relaciones del ente tutelado con los administrados, y orientar las actividades de los mismos.

En el Estado descentralizado hay una dirección unificada, de manera integral, pero no como control jerárquico -propio del Estado centralizado-, sino como control de tutela. Sobre el control de tutela el Dr. J. Rivero³⁵ establece las siguientes características: "... a) La descentralización no excluye, a diferencia del federalismo, el control por parte del Estado central. Este control es necesario, a la vez, tanto en interés del Estado mismo, que debe salvaguardar su unidad política y vigilar el respeto a la ley, como en interés de la persona descentralizada, y asimismo en interés de los individuos que pueden tener necesidad de una protección contra la autoridad descentralizada; b) El control de tutela es normalmente una atribución del Estado, aunque aparece también en las relaciones de las colectividades locales con los establecimientos públicos que dependen de ellas; c) El control de tutela se refiere normalmente a las personas

³⁵ J. RIVERO. ob. cit. pp. 344-345. Ibidem, p. 349

jurídicas de derecho público; sin embargo, el lenguaje administrativo emplea el mismo término para el mismo control sobre algunas personas de derecho privado encargadas de un servicio público; d) el control debe conciliarse -so pena de aniquilarlo- con la libertad reconocida a la colectividad. Por ello se opone punto por punto al control jerárquico. En la centralización, la subordinación, se ha visto, es de principio y el control se ejerce sin texto: es para excluirlo que un texto es necesario. Además ella (la subordinación) es total; el control se extiende a todos los aspectos del acto, y puede conducir a su anulación o a su modificación. Respecto a la autoridad descentralizada, por el contrario, la libertad es la regla, y el control la excepción; un texto debe establecer el principio, designar la autoridad que lo ejerce en nombre del Estado, fijarle la extensión (legalidad u oportunidad), los procedimientos fuera o más allá de las prescripciones legales, la tutela termina, y la libertad retoma su imperio; de allí las fórmulas clásicas: no hay tutela sin texto, y no hay tutela más allá de los textos”.

2. LOS CURADORES URBANOS

2.1. EL CURADOR URBANO.

El curador urbano es una figura creada mediante el Decreto-Ley 2150 de 1995³⁶ (Supresión de Trámites), con base en las facultades otorgadas por el Congreso de la República en la Ley 190 de 1995. Posteriormente la Ley 388 de 1997³⁷ 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 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.

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.

El numeral 4o. 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 1998³⁸ por medio del cual se reglamentó las disposiciones referentes a licencias de urbanismo y construcción, y reglamentó la figura del Curador.

Si bien es cierto esta figura es atípica y propia del Derecho Colombiano sin ningún tipo de antecedente en nuestro ordenamiento, es importante referirnos a las “Colegiaturas” que existen en la Legislación Española, ya que puede ser la figura que mas se asemeja a las Curadurías Urbanas.

A través de un Visado³⁹ los Colegios de Profesionales Españoles pueden aprobar u objetar proyectos en relación con las normas urbanísticas y de uso del suelo.

³⁶ COLOMBIA. Presidencia de la República, Decreto 2150 de 1995, Eliminación de Trámites en la Administración Pública.

³⁷ CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 388 de 1997, Modificación de la Reforma Urbana.

³⁸ 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.

Mediante la Ley 2 de 1974⁴⁰ (modificada por la Ley 74 de 1978, Ley 7 de 1997 y por el Real Decreto-Ley 6 de 2000), el gobierno español expidió la reglamentación por medio de la cual se agruparon las normas que se encontraban dispersas en relación con los Colegios Profesionales.

Las principales características de esta figura son:

- Los colegiados deben presentar ante el “Colegio” respectivo el proyecto a desarrollar.
- El Colegio debe expedir un “Visado” en relación con el proyecto presentado.
- Se estableció un silencio administrativo positivo en relación con el “Visado”; si no se produce decisión en menos de veinte días desde que se presenta el proyecto, se configura a favor del colegiado una decisión positiva en relación con la solicitud.
- El visado es un mero concepto y por lo tanto no tiene fuerza vinculante, por lo tanto así este sea desfavorable la autoridad municipal puede expedir si lo considera pertinente la respectiva licencia municipal.
- La resolución municipal es un acto administrativo, por lo tanto debe ser notificada y es susceptible de acciones.

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 Navarrete⁴¹ 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

³⁹ Acto administrativo emanado por el Colegio de Profesional Español correspondiente, por medio del cual se declara la conformidad o inconformidad de un proyecto técnico en relación con la norma urbanística aplicable.

⁴⁰ FERNANDEZ, Tomás Ramón. Manual de Derecho Urbanístico. Madrid: Editorial El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados S.A. Ley 2 de febrero 13 de 1974 sobre Colegios Profesionales.

⁴¹ RUSSI NAVARRTE, Gustavo A. Desarrollo Urbano-Proyectos Inmobiliarios. Universidad de Medellín, División de de Investigaciones y Asesorías, Pág. 51.

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.

Era una propuesta desde todo punto de vista necesaria, no solo por permitir descongestionar las oficinas de Planeación, sino que a su vez se les permitiría asumir sus verdaderas funciones de planeación de carácter macro, indispensables para el desarrollo urbanístico eficiente de las ciudades y municipios.

La arquitecta Martha Lucía Angel Bernal⁴², Curadora Urbana del Municipio de Medellín respecto de esta figura asevera, ..."el curador urbano es una persona natural, de carácter particular, que ejerce una "función pública" consistente en dar fe sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, mediante el otorgamiento de licencias de urbanización y construcción..." En este orden de ideas, corresponderá a los Departamentos Administrativos de Planeación establecer los parámetros normativos de desarrollo urbano, y a los Curadores velar por el cabal cumplimiento de los mismos.

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

⁴² ANGEL BERNAL, Martha Lucía. El Curador Urbano. Bogotá: Señal Editora, pág 82.

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. En Bogotá existen cinco (5) Curadurías y de conformidad con el Decreto 940 de 1997 todas tienen jurisdicción en todo el Distrito Capital.

2.1.1. NATURALEZA JURIDICA.

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:

⁴³ CONSEJO DE ESTADO, Sala de Consulta, Concepto 1309 del 00/12/07, Magistrado Ponente: Augusto Trejos Jramillo.

“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”

2.1.2. NOMBRAMIENTO Y DESIGNACION.

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;
- e) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano”.

Para el caso específico de Bogotá, D.C., el Departamento Administrativo de Planeación Distrital por delegación del Alcalde Mayor es la entidad que realiza el concurso de méritos y quién señala los lineamientos para este.

Posteriormente es el Alcalde Mayor de Bogotá, D.C., quién designa a través de un Decreto Distrital a los Curadores para la jurisdicción del Distrito Capital. 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 parágrafo 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.

Para el caso del Distrito Capital fueron reelegidos para el actual período (2002-2006), Cuatro de los Cinco Curadores iniciales (1997-2001), lo que en cierta medida garantiza que la figura pueda ser perfeccionada aprovechando las vivencias adquiridas en su primera legislatura.

2.1.3. 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.

2.1.3.1. 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.

2.1.3.2. 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.

2.1.3.3. 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.

2.1.4 REGIMEN DISCIPLINARIO.

A los curadores urbanos por ser servidores públicos se les aplica el régimen disciplinario consagrado en la Ley 734 de 2002⁴⁴ 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 1995⁴⁵ (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

⁴⁴ Nuevo Código Unico Disciplinario.

⁴⁵ Anterior Código Unico Disciplinario.

consulta al Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, sobre el régimen disciplinario aplicable a los curadores urbanos, en los siguientes términos:

" ¿Debe aplicarse el régimen de faltas y sanciones contemplado en el decreto 960 de 1970, y en ese caso sería el alcalde municipal como suprema autoridad administrativa del municipio y funcionario competente para designar los curadores, la autoridad competente para adelantar los procesos disciplinarios e imponer las sanciones? "

La Sala mediante el Concepto No. 1969⁴⁶ 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..."

2.7. FUNCIONES.

En este punto antes de analizar las funciones específicas que realiza el Curador Urbano, es importante resaltar que el Curador Urbano expide actos administrativos de carácter particular y concreto. El desempeño de funciones administrativas por particulares, es una posibilidad reconocida y avalada constitucional y legalmente, esa atribución está prevista en el artículo 210 de la Carta Política. Al respecto la

⁴⁶ CONSEJO DE ESTADO. Sala de Consulta y Servicio Civil, Concepto 1069 de diciembre 10 de 1997. Consejero Ponente : Augusto Trejos Jaramillo.

Corte Constitucional⁴⁷ en sentencia de Abril de 1995 respecto de los actos administrativos emanados por particulares expresó,

“La facultad reconocida a entidades privadas de producir actos administrativos, revela la inaplicabilidad del criterio subjetivo u orgánico para determinar la naturaleza del acto, la cual se deduce ante todo, del contenido de la función realizada en lo que se advierte la evidente primacía de un criterio material que define la índole administrativa del acto y, de contera, la aplicación de la normatividad propia del derecho administrativo en las etapas de formación, notificación, impugnación y control. El acto administrativo generado por entidades o personas privadas en el ejercicio de funciones públicas, supone una amplia base de legitimidad si se repara en su autor, así como probabilidades de una más fácil ejecución y, una búsqueda de mayor eficacia a partir de la participación de los propios administrados en la tareas de la administración; a esa eficacia contribuye, sin dubitación alguna, el régimen de derecho público que le es aplicable; disciplina jurídica que a su vez garantiza el respeto de los derechos de las personas involucradas en la decisión y de terceros afectados quienes podrán solicitar la revisión, modificación o revocatoria del acto en sede administrativa, y en todo caso, acudir ante la jurisdicción que conoce de las controversias suscitadas en relación con los actos administrativos”.

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

⁴⁷ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-166-95 (Abril 20 de 1995. Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara.

Territorial y sus decretos reglamentarias; si el 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 condición 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 Alindramiento 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 nomenclatura.

Las entidades municipales, distritales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano continúan ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios y distritos. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otros, para las siguientes actuaciones:

1. Decidir sobre las intervenciones en todas las clases y categorías de suelo y ejecución del plan de ordenamiento territorial.
2. Determinar las necesidades de equipamiento colectivo, su tipo y ubicación para proyectos que por exigencia normativa lo requieran, así como definir las condiciones para las cesiones obligatorias gratuitas y definir la normatividad en las zonas de desarrollo concertado.
3. Determinar las equivalencias de obligaciones urbanísticas a compensar en inmuebles en otro sitio o en dinero.
4. Aprobar el diseño para los elementos de amoblamiento urbano.
5. Recibir las urbanizaciones y construcciones.
6. Aceptar las renunciaciones a mejoras.
7. Autorizar amarres horizontales y verticales, alineamientos y parámetros de acuerdo con las coordenadas del IGAC.
8. Autorizar el traslado de placas y torres geodésicas.
9. Otorgar los permisos de enajenación de inmuebles previstos en el decreto 78 de 1.987.
10. Ejercer el control permanentemente sobre las urbanizaciones, barrios, desarrollos o construcciones.
11. Legalizar si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones, barrios, desarrollos y construcciones.

12. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos.
13. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.
14. Definir las normas urbanísticas y arquitectónicas del área de su competencia y mantenerlas actualizadas.
15. Expedir las autorizaciones correspondientes para la ejecución de obras públicas de carácter civil que sean de utilidad común, contempladas dentro del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios.
16. Rectificación, asignación y certificación de nomenclatura, esta actividad es gestionada por los Curadores Urbanos ante Planeación

Es pertinente dejar claro que no es función de las Curadurías Urbanas ejercer el control posterior a la expedición de las licencias. Las anomalías que se puedan presentar con ocasión de la construcción por posibles daños físicos o menoscabos en las propiedades vecinas, son atendidas por las Alcaldías locales o municipales, así lo determinó claramente el Decreto 2150 de 1995, quien en el artículo 61 determinó:

“Corresponde a los alcaldes distritales o municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento físico, 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 del patrimonio y de espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos..”

Para el Distrito Capital de Bogotá esta competencia ya la había establecido el Acuerdo 18 de 1989 y el Decreto 1421 de 1993, luego fue retomada por la Ley 388 de 1997 y Decreto 1052 de 1998.

3. LAS LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.

3.1. LICENCIA.

Para el Dr. Tomás Fernández⁴⁸ se entiende por licencia la autorización simple, por operación, de carácter real y de naturaleza reglada. Es simple, porque su objetivo único es controlar la actividad autorizada y definirla en sus concretos límites. Es una autorización por operación porque no crea ningún vínculo estable entre el curador que la otorga y el sujeto que la recibe. Es de carácter real porque su único punto de mira es el objeto sobre el que recae, de tal forma que el eventual cambio de titular resulta del todo irrelevante.

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 la áreas urbanas, 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.

⁴⁸ FERNANDEZ, Tomás Ramón. Manual de Derecho Urbanístico. Madrid: Editorial El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados S.A.

Para la Arquitecta Martha Lucía Angel Bernal⁴⁹ la licencia es una declaración de voluntad emitida por la administración municipal a través de la oficina de planeación o de la dependencia que haga sus veces o del curador urbano, según sea el caso, mediante la cual y previa constatación del cumplimiento de los requisitos exigidos, permite o autoriza el ejercicio del derecho de adelantar una actuación urbanística.

A continuación se hace una descripción de las Clases de licencias de Urbanismo y Construcción que existen, se ha tomado como base científica para su descripción las definiciones que sobre la materia trae el Acuerdo 7 de 1979⁵⁰, el Decreto 600 de 1993⁵¹ reglamentario del Acuerdo 6 de 1990 ya que las definiciones de este aún siguen vigentes y el Decreto 1052 de 1998.

3.2. 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.

⁴⁹ ANGEL BERNAL, Martha Lucía. El Curador Urbano. Bogotá: Señal Editora, pág 83.

⁵⁰ CONCEJO DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA. Plan General de Desarrollo Integrado, Noviembre 20 de 1979.

⁵¹ ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA. Por el cual se reglamenta la expedición de licencias y permisos de urbanización y construcción y se dictan otras disposiciones.

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.

3.3. LICENCIA DE CONSTRUCCION 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 prerequisite 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. Así lo determinó el Código de la Construcción⁵² en el artículo G.2.2.1. de la siguiente manera:

“Para los propósitos de este Código, el término (alteraciones menores) significa 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; de otra parte, incluye renovaciones de elementos existentes de la edificación, con materiales o repuestos equivalentes. Este tipo de trabajos puede llevarse a cabo sin necesidad de obtención de licencias o permisos”...

Al respecto, es pertinente aclarar que la reparación locativa es el proceso que permite sanear o reparar una edificación, y que no altera su diseño estructural ni de usos vigentes. Las obras que mediante ella se realicen no pueden calificarse de ampliación o modificación. (Definición del Acuerdo 6 de 1990, artículo 540).

Por consiguiente, las obras a ejecutar, que no se encuentren dentro de los estos parámetros descritos a renglón precedente, requieren Licencia de Construcción.

⁵² CONCEJO DE BOGOTÁ, Acuerdo 20 de 1995.

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.

3.3.1. 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. Ej. Cubrimientos, terrazas, patios (interior y exterior) con tejas, marquesina, construcción de pisos o habitaciones adicionales, altillos etc..

3.3.2. 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. Ej. Remodelación de una vivienda para convertirlo en un establecimiento comercial (locales) u oficinas, parqueaderos etc.

3.3.3. 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.

3.3.4. 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.

3.3.5. LICENCIA DE CERRAMIENTO.

Es el muro o estructura metálica que permite aislar un predio o parte de este de su exterior o predios vecinos. Ej. 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 mas, 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.

3.3.6. 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.*

Parágrafo: Sin perjuicio del cumplimiento de las normas legales vigentes, las autoridades municipales o distritales de las entidades territoriales cuya cabecera urbana tenga una población urbana igual o superior al millón de habitantes, determinarán las normas, los requisitos y procedimientos PATRA realizar dichos reconocimientos”

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.

4. 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.

4.1. SANCIONES Y CONSECUENCIAS POR VIOLACION DEL REGIMEN URBANO.

La ley 388 de 1997⁵³, 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

⁵³ CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 388 de 1997, Modificación de la Reforma Urbana.

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.

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,

“5º. 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 1994⁵⁴.

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” (Negrilla y subraya fuera del texto)*

⁵⁴ 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 1993⁵⁵ 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 descrito en el artículo 108 ibídem.

El artículo 108 de la ley 388 de 1997, de manera por de más 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.” (Negrilla y subraya fuera de texto)*

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”. (Negrilla y subraya fuera de texto)

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

⁵⁵ COLOMBIA. Presidencia de la República, Decreto-Ley 1421 de 1993, por el cual se expidió el Estatuto Orgánico de Bogotá, D.C.

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.

Caducidad de las Sanciones (Artículo 38 del C.C.A.)

La facultad sancionatoria de las Alcaldías locales o municipales, que está prescrita en el Código Contencioso Administrativo, establece la existencia de la caducidad de la misma. Este es el fenómeno jurídico, por el que, con el transcurso del tiempo que la ley o los particulares fijan para el ejercicio de un derecho, este se extingue, quedando el interesado o la autoridad impedida para la realización del acto, ejercicio o sanción. En ese sentido el artículo 38 del C.C.A, prevé:

*“Artículo 38. Caducidad respecto a las sanciones. Salvo disposición especial en contrario, **la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.**” (Negrilla y subraya fuera de texto)*

La doctrina y la jurisprudencia, respecto al tema de la caducidad han prescrito que la misma posee 6 características esenciales, con las cuales se puede inferir su existencia, en ese sentido el Diccionario Jurídico Espasa afirma:

- ”1. La caducidad puede establecerse por ley o por pacto.
2. La caducidad puede ser estimada de oficio.
3. La caducidad supone la fijación de un tiempo para el ejercicio de derechos y acciones, pasado el cual deja de existir.
4. La caducidad pretende dar seguridad al tráfico jurídico.
5. La caducidad atiende solo el hecho objetivo de la falta de ejercicio durante el tiempo prefijado.
6. La caducidad se refiere a facultades o poderes jurídicos, cuyo fin es generar un cambio de situación jurídica.”

La caducidad de que trata el artículo 38 del C.C.A. se circunscribe principalmente a la facultad del Estado para sancionar, obligación que debe ser materializado en el término de tres (3) años, tiempo en el cual, de no imponerse, esta deja de existir.

Sin embargo se hace necesario hacer claridad conceptual, para establecer a partir de que momento se hace evidente la existencia de la caducidad, en ese sentido la misma norma responde a la hipótesis jurídica, advirtiendo que la imposición de sanciones caduca “a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarla”. En materia urbanística el hecho que puede ocasionar la infracción es la ejecución, terminación o conclusión de las obras; es a partir de este momento que empieza a correr el término de la caducidad aluida.

Es decir, la caducidad de que trata el artículo 38 del Código Contencioso Administrativo, halla su fundamento, en la naturaleza de los derechos a los que afecta, derechos y facultades de modificación jurídica que suponen una situación de incertidumbre a la que, en beneficio de la seguridad jurídica, debe dársele una solución definitiva, evitando que la misma se perpetúe indefinidamente.

Por lo tanto, para el caso concreto de la caducidad de la sanción en materia urbanística, esta encuentra su fundamento en la infracción al régimen urbanístico a través de toda actuación de parcelaciones, urbanización, construcción, reforma o demolición. Esta violación al régimen urbano genera una situación de incertidumbre jurídica de tal envergadura, que de no producir una actuación sancionadora por parte del Estado, dentro de los 3 años siguientes a la realización

de la obra, la norma crea a favor del presunto infractor una situación de seguridad jurídica, evitando que la infracción urbana se perpetúe indefinidamente.

Por último es importante hacer alusión a la competencia y procedimiento administrativo con relación a la imposición de sanciones urbanísticas y la debida aplicación del artículo 38 del C.C.A. en esta materia. Por lo tanto nos permitimos transcribir algunos apartes del Acta No. 006 del siete de Abril de 2000 y de la Resolución No. 0646 de 2001 emanada por el Consejo de Justicia de Bogotá D.C.⁵⁶, Sala de Obras y Urbanismo,

“lo regulado en la Ley 9 de 1989, respecto a este tema, fue derogado y sustituido por los artículos 103, 104, 105, 106, 107, 108 de la Ley 388 de 1997, respectivamente, señalando este último: “Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el C.C.A.”

Así las cosas, el artículo 38 del decreto ley 01 de 1984 Código Contencioso Administrativo, advierte: “Caducidad respecto de las sanciones. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres años de producido el acto que puedan ocasionarlas”.

A su vez en la Resolución No. 646 de 2001, emanada por el Consejo de aseveró,

“Pues bien si existía alguna discrepancia en la aplicación de la parte primera del Decreto-Ley No. 01 de 1984, tal discusión la zanjó la Ley 388 de Julio 18 de 1997, por la cual se modifica la ley 9 de 1989, en cuyo artículo 108 establece ‘Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las 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’. No hay razón para afirmarse que el artículo 38 del C.C.A. no es compatible con la Ley 388 de 1997, cuando la norma es expresa al disponer que la imposición de las sanciones se deben tramitar por el procedimiento establecido en el Decreto 01 de 1984, sin excepción alguna, con todo su rigor, pues no sería viable aplicar una parte y apartarnos de la otra sin

⁵⁶ CONSEJO DE JUSTICIA DE BOGOTÁ, D.C.: segunda instancia de las Alcaldías Locales. Autoridad administrativa encargada de resolver los Recursos de Apelación aceptados y remitidos por las Alcaldías locales de Bogotá, D.C.

ninguna justificación, cuando la caducidad de la acción está dentro de las normas que contienen el procedimiento administrativo..”

Teniendo en cuenta lo prescrito a renglón antecedente y quedando en claro que el Código Contencioso rige las actuaciones administrativas para la imposición de sanciones se puede concluir que **la facultad sancionatoria de la administración local o municipal**, se encuentra incursa dentro de la hipótesis normativa prevista en el artículo 38 del C.C.A, el cual prevé:

“Artículo 38. Caducidad respecto a las sanciones. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.”

No obstante establecer con claridad las sanciones derivadas de infracciones urbanísticas generadas por la obligación legal de obtener la correspondiente licencia de construcción, es necesario establecer otro tipo de sanciones, que si bien no se generan con ocasión de una construcción o intervención de tipo arquitectónico, también están íntimamente relacionadas con las licencias de construcción, y por ende, con la función misma del Curador Urbano.

De la misma manera que el Curador autoriza la construcción o modificación de un inmueble mediante la licencia, este debe determinar cual o cuales usos son los permitidos en el sector en el cual se encuentra ubicado el inmueble objeto de la misma. En otras palabras, es el Curador urbano en desarrollo de sus funciones, quien determina de manera definitiva que clase de uso es desarrollable, bien sea residencial, comercial, industrial, dotacional etc...

Es claro pues, que la licencia no solo establece las condiciones arquitectónicas de la obra a desarrollar, sino que autoriza expresamente, de conformidad con las normas urbanísticas de la ciudad, el uso específico del inmueble.

Por todo lo anterior, a continuación analizaremos otras sanciones administrativas, derivadas ya no de violaciones directamente relacionadas con la construcción, sino aquellas que tienen que ver con el hecho de dar al inmueble amparado por una licencia, un uso distinto al autorizado en ella.

4.2. SANCIONES PARA ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO ABIERTOS AL PÚBLICO.

De conformidad con el Artículo 373 del Acuerdo 18/89 y el Decreto 1421 de 1993, corresponde al Alcalde Local la vigilancia del funcionamiento de los establecimientos de comercio abiertos al público y prevenir hechos que afecten el orden público. El alcalde, en ejercicio de la facultad de policía que le compete tiene la atribución de controlar las condiciones y requisitos para el funcionamiento de los establecimientos, en consecuencia, tiene el poder coercitivo para hacerlas cumplir.

Con anterioridad a la expedición del Decreto 2150 de 1995, que suprimió trámites en la administración pública, para abrir un establecimiento de comercio se requería de una licencia de funcionamiento que otorgaban las Alcaldías. Dicho procedimiento se prestaba para mucha corrupción tal como lo demuestran las múltiples sanciones que la Personería Distrital aplicó a los alcaldes, asesores, ediles y demás funcionarios por exigir dádivas para la adquisición de dichas licencias. El control era previo para la expedición de las licencias y posterior ya que las autoridades podían en cualquier momento solicitarla a un establecimiento que estuviera funcionando. Si este no la tenía se sancionaba con el sellamiento. Este procedimiento también se prestaba para corrupción de las autoridades que solicitaban dinero para que se levantaran los sellos de los establecimientos que habían cerrado por falta de licencias.

Uno de los argumentos que se expuso para la terminación del trámite de presentación de la licencia de funcionamiento fue que se consideró por parte del Ejecutivo que estas eran un impedimento para el libre ejercicio de la actividad privada en la medida en que incluía trámites engorrosos para quien deseara acceder a la misma. Al respecto en la exposición de motivos de la Ley 232 de 1995⁵⁷ se señaló,

“La licencia de funcionamiento es hoy un trámite burocrático cuya exigencia no se encuentra ligada a la protección del interés general, y más bien se ha convertido en un requisito que atenta contra él, pues demora el ejercicio de la actividad mercantil con efectos negativos sobre el empleo y adecuado abastecimiento de bienes y servicios”.

⁵⁷ CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 232 de 1995, Por medio de la cual se dictaron las normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales.

Sin embargo, en la actualidad, y a pesar de no existir la licencia, quien desee abrir un establecimiento comercial debe cumplir con una serie de requisitos y autorizaciones entre los que se incluyen: conceptos sanitarios y de uso, el pago de derechos de autor en caso de que se ejecuten obras musicales, el pago de impuestos y de registro mercantil vigente. En últimas el cambio que se presentó no significó realmente una disminución sustancial en cuanto a los trámites, pues se exigen exactamente los mismos requisitos que contenía la licencia de funcionamiento. Además se les obliga a las personas que van a abrir establecimientos de comercio a informar a Planeación Distrital el inicio de sus actividades. La ley 232 de 1995 en su artículo 2 establece cuales son los requisitos que se deben cumplir para abrir un establecimiento abierto al público,

“es obligatorio para el ejercicio del comercio que los establecimientos abiertos al público reúnan los siguientes requisitos:

a) Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del respectivo municipio. Las personas interesadas podrán solicitar la expedición del concepto de las mismas a la entidad de planeación o quien haga sus veces en la jurisdicción municipal o distrital respectiva;

b) Cumplir con las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9a de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia;

c) Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causante de pago por derechos de autor, se les exigirá los comprobantes de pago expedidos por la autoridad legalmente reconocida, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 231 de 1982 y demás normas complementarias;

d) Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción;

e) Comunicar en las respectivas oficinas de planeación o quien haga sus veces de la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento”.

Es pertinente hacer la aclaración que las Alcaldías Locales hoy en día no aceptan el Concepto de Uso del Suelo expedido por la Curaduría Urbana para cumplir con el requisito previsto en la ley 232 de 1995; debe aportarse la Licencia de

Construcción que ampare el uso a desarrollar, ya que dicha licencia es el único documento idóneo y oficial que permite el desarrollo de un uso específico. El concepto de Uso como tal no genera tal derecho, simplemente informa al interesado que Uso puede desarrollar en un inmueble determinado. En tal sentido el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante la Circular⁵⁸ de fecha Septiembre 20 de 2001 estableció:

“...Es importante anotar que el concepto de uso no es un requisito para que un establecimiento pueda funcionar, sino que constituye una información sobre las normas vigentes relacionadas con el uso del suelo, que puede o no pedir el titular de tal establecimiento.

Dicho concepto, además no viabiliza el uso en un inmueble determinado, puesto que sólo ilustra al particular con relación a las disposiciones que rigen el sector en donde se ubica el predio, pero no se pronuncia sobre la idoneidad de la edificación para soportar el uso que se pretende desarrollar. Esa idoneidad solo la acredita la correspondiente licencia de construcción o adecuación. (...) Se REQUIERE DE LA OBTENCIÓN DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un uso, cualquiera que este sea, en un inmueble, incluidos los usos comerciales, ya que aquella es el único acto que acredita el cumplimiento de las normas urbanísticas y la idoneidad de la construcción para el desenvolvimiento de la actividad, puesto que se requiere de una infraestructura urbana y arquitectónica, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que sirvan de soporte físico al mencionado uso”. (Subrayado nuestro)

La Ley 232 de 1995 permite a las autoridades hacer un control posterior a los establecimientos de comercio que no cumplen con los requisitos establecidos en la misma ley, mediante un proceso administrativo y que se debe desarrollar obedeciendo a los principios de legalidad, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad y contradicción. Para el cumplimiento de dichos principios se debe tener en cuenta que:

- Las normas de procedimiento se utilizan para agilizar las decisiones.
- Los procesos se deben adelantar en el menor tiempo posible y con la menor cantidad de gastos.

⁵⁸ Actos mediante los cuales el superior jerárquico indica a los funcionarios subalternos la manera como deben ser aplicadas las normas legales. C.E., Sec. Primera, Auto mayo 6/94, M.P. Yesid Rojas Serrano

- Para estas actuaciones no se exigen autenticaciones, ni presentaciones personales, salvo que expresamente lo determine la ley (Dec. 2150 de 1995)
- La actuación se puede adelantar oficiosamente, suprimiendo todos los trámites innecesarios.
- Los procedimientos deben estar dirigidos a cumplir con su finalidad evitando decisiones inhibitorias y removiendo obstáculos puramente formales. El derecho sustancial prima sobre los aspectos formales en razón de la economía procesal. (Sentencia de la Corte Constitucional C-221/92)
- Las nulidades por vicios de procedimiento, pueden sanearse en cualquier tiempo de oficio o a petición de parte.

Como se puede observar, el control previo sobre el uso del suelo fue eliminado y hoy solo existe el control posterior por parte de la alcaldías en razón al poder de policía que ellas detentan y de conformidad con las normas de procedimiento.

Es atribución de las alcaldías locales, vigilar el cumplimiento de las normas sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana, según lo dispone el artículo 86 numeral 6º del Decreto Ley 1421/93. Se considera infracción urbanística de acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo. Por ello, cuando se presenta algún problema relacionado con el uso del suelo se debe entablar una querrela ante las alcaldías locales.

Dicha querrela se adelanta siguiendo el libro primero del Código Contencioso Administrativo, (Ley 232 de 1995 artículo 4 y Ley 388 de 1997 artículo 108), puede ir acompañada o no de pruebas y no requiere de formalidades, ya que el código no lo prevé y es esta normatividad la que regula el procedimiento, pues esta es una actuación administrativa. La Querrela la puede interponer cualquier persona (determinada e incluso indeterminada) que se sienta vulnerada en sus derechos, así lo ratificó la Corte Constitucional en la Sentencia T-467 de 1995, M.P. Vladimiro Naranjo Mesa,

“Aunque la querrela debe ser interpuesta por el titular del interés para que no sea negada, tal y como lo dispone el artículo 35 de dicho código, en este caso puede ser interpuesta por cualquier persona por tratarse de procedimientos para la protección del uso del suelo que es de interés de toda la comunidad. Las alcaldías deben

decepcionar las querellas y comunicarle al querellado que se adelanta una actuación en su contra, para que de esta forma, no se vulnere su derecho de defensa, principio constitucional que se aplica a todas las actuaciones administrativas y judiciales”.

Durante la actuación administrativa se pueden solicitar y decretar pruebas, y allegar informes sin requisitos ni términos especiales, de oficio o a petición del interesado tal como lo dispone el Artículo 34 del C. C. A. Es de suma importancia que se realice una inspección ocular para la constatación de los hechos que tiene que ser asistida por el alcalde local, para que no se presente nulidad por violación al principio de inmediación de la prueba que rige para todo el derecho probatorio. También es necesario la confrontación de la información que se tiene con los polígonos de Planeación Distrital o la Fichas normativas para saber a ciencia cierta si ese uso que se le está dando al inmueble objeto de la querella es permitido o no en ese sector. Después de haberle dado a las partes la oportunidad de expresar sus opiniones y con base en las pruebas recaudadas, el alcalde adopta la decisión.

El fallo puede ser absolutorio o condenatorio y las sanciones van a ser diferentes si se trata de un establecimiento de comercio o si se trata de un establecimiento de carácter institucional.

Si se trata de un establecimiento de comercio se aplicará lo preceptuado en el Artículo 4 de la Ley 232 de 1995 así:

a) Si lo que se exige, es un requisito de posible cumplimiento se sancionará de la siguiente manera:

- Requerimiento por escrito para que en un término de 30 días calendario cumpla con los requisitos que hagan falta.
- Imposición de multas sucesivas hasta por la suma de 5 salarios mínimos mensuales por cada día de incumplimiento y hasta por el término de 30 días calendarios.
- Orden de suspensión de las actividades comerciales desarrolladas en el establecimiento, por un término hasta de 2 meses, para que cumpla con los requisitos de la ley.
- Orden de cierre definitivo del establecimiento de comercio, si transcurridos 2 meses de haber sido sancionado con las medidas de suspensión, continúa sin observar las disposiciones contenidas en la presente ley.

- Siendo esta decisión un auto de tramite, puesto que impulsa el proceso, no proceden los recursos de ley.

b) En el caso de que el requisito sea de imposible cumplimiento se decretará el cierre del establecimiento, decisión que tiene los recursos de ley por ser una acto que pone fin a una actuación administrativa.

Si se trata en cambio de establecimientos de carácter institucional, como los hospitales, universidades y en general establecimientos sin ánimo de lucro, o instituciones que cumplen funciones públicas como lo son las Curadurías, no se puede aplicar la Ley 232 de 1995 que es una norma especial para los establecimientos de comercio abiertos al público.

Esto lo confirma la Sentencia No. 027 de 1997 del Consejo de Justicia de Bogotá de Justicia que dice,

“Toda empresa mercantil supone en su base los elementos típicos del acto de comercio, como son la intermediación y el ánimo de lucro, que se desarrollan no ya en forma simple, sino mediante una serie de actos entrelazados que apuntan hacia un fin común. Ello es significativo, en cuanto que, sin la finalidad de ánimo de lucro no puede hablarse de empresa mercantil”.

A los establecimientos institucionales se les aplica la Ley 388 de 1997, artículo 104, numeral 3o, que consagra la sanción de multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta y trescientos salarios mínimos legales mensuales, para quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en las licencias o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos. Dicho fallo tiene recursos de ley, puesto que pone fin a la actuación administrativa.

El fallo se notifica personalmente al interesado, o al representante o apoderado, tal como lo dispone el artículo 44 del C. C. A., ya que se trata de un acto administrativo de carácter particular que se debe notificar por este medio. Dado el caso que no fuese posible la notificación personal se hará la notificación por edicto que consagra el artículo 45 del C.C.A.

Existe un término de caducidad de la sanción consagrado en el artículo 38 del C.C.A que es de tres años contados a partir de la fecha en que se produzca el acto que la ocasionó.

Aunque las alcaldías no aplican este término de caducidad con la excusa de que los establecimientos renuevan cada años los papeles, esto era viable antes del

decreto 2150 cuando existían las licencias de funcionamiento. Con la actual ley 232 de 1995, que contempla un control posterior, debe aplicarse la caducidad de las sanciones.

En el evento de que la decisión ponga fin a la actuación administrativa, se puede interponer cualquiera de los recursos que se consagren en el Artículo 50 del C. C. A., dichos recursos son el de reposición, apelación o queja.

La oportunidad para presentar los recursos, opera de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 51 del C. C. A. De los recursos de apelación y reposición se hace uso por escrito, en la diligencia de notificación personal, dentro de los cinco (5) días siguientes a esta, a la fijación del edicto, o a la publicación según sea el caso. En cuanto a los recursos interpuestos contra los actos presuntos, estos se podrán interponer en cualquier tiempo.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, a excepción del recurso de queja. Dado el caso de que el funcionario competente no quiera recibirlos, se podrán presentar ante el procurador regional o el personero municipal.

El recurso de apelación se podrá interponer directamente, o como subsidiario al recurso de reposición.

Una vez transcurridos los términos si no se han interpuesto los recursos pertinentes, la decisión quedará en firme. Los recursos de reposición y de queja no son obligatorios, para que se agote la vía gubernativa.

Si el recurso es de reposición, lo conocerá el mismo funcionario que profirió la decisión, conforme a lo establecido en el código de procedimiento civil, este deberá resolver de plano el asunto, tal como lo indica el artículo 56 del C. C. A.

Del recurso de apelación conoce el Consejo de Justicia de Bogotá D. C. (Acuerdo 29 de 1993 artículo 3 numeral 3º).

Cuando sea del caso practicar pruebas se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 58 del C. C. A. que consagra que se señalará para ello un término no mayor a treinta (30) días, ni menor de diez (10). Los términos inferiores a treinta (30) días podrán prorrogarse una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días. En el auto que decreta la práctica de pruebas se indicará, con toda exactitud, el día en que vence el término probatorio.

Concluido el término para practicar pruebas el artículo 59 del C. C. A., señala que sin necesidad de auto que así lo declare, deberá proferirse la decisión definitiva. Esta se motivará en sus aspectos de hecho y de derecho, y en los de conveniencia, si es del caso.

La decisión resolverá todas las cuestiones que hayan sido planteadas y las que aparezcan con motivo del recurso, aunque no lo haya sido antes. Esta decisión deberá notificarse conforme al artículo 45 del C. C. A. que señala que si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

En el procedimiento de la segunda instancia opera la figura del silencio administrativo negativo consagrado en el Artículo 60 del C.C.A. que consiste en que transcurrido un plazo de dos (2) meses, contado a partir de la interposición de los recursos de reposición o apelación sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa.

El plazo mencionado se interrumpirá mientras dure la práctica de pruebas. La ocurrencia del silencio negativo previsto en el inciso 1o., no exime a la autoridad de responsabilidad; ni le impide resolver mientras no se haya acudido ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

Una vez resuelto el recurso de apelación en la segunda instancia, es devuelto el expediente a la alcaldía local para que ella vele por la ejecución de la sentencia.

En la etapa de vía gubernativa no se prevé las nulidades de los actos administrativos, se puede interponer el recurso de nulidad ante la justicia de lo contencioso administrativo una vez agotada la vía gubernativa.

También existe la posibilidad de que los actos administrativos sean anulados mediante la revocatoria directa que puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte cuando no se han presentado recursos en la vía gubernativa ya que la revocatoria directa y la vía gubernativa son excluyentes (Art. 70 C.C.A.). Al respecto el Consejo de Estado, sección cuarta, Sent. Feb. 11/94, Exp. 4990 manifestó,

“...La vía de la revocatoria directa y la de los recursos gubernativos son excluyentes, la primera no puede ejercerse respecto a los actos recurridos (art. 70 C.C.A.). Ambas tienen un límite en el tiempo: los recursos en el término que indica la ley (art. 51 C.C.A.) y la revocatoria hasta antes de ser admitida la demanda ante la jurisdicción. Después de estos términos a la administración le está vedado revocarlos o modificarlos y en esto radica la manifestación del principio de inmutabilidad”.

Se puede revocar el acto administrativo, cuando sea manifiesta su oposición a la constitución o a la ley, cuando no esté conforme al interés público o atente contra el, o cuando se cause agravio injustificado a una persona (Art. 69 C.C.A.).

CONCLUSIÓN

Desde la Constitución de 1886, 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 Registro Mercantil y de Proponentes, es claro que esta forma de administración cobra día a día mayor importancia en nuestro país.

El Curador Urbano constituye un nuevo ejemplo de lo anterior. En efecto, mediante el Decreto 2150 de 1995 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.

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 que 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.

5.SUPLEMENTO

ES LA AUTORIZACION PARA DESARROLLAR UN PREDIO CON CONSTRUCCIONES, CUALQUIERA QUE ELLAS SEAN, ACORDE CON LAS NORMAS VIGENTES DEL DISTRITO.

- | | | V°
B° |
|----|---|----------|
| 1 | FORMULARIO DE SOLICITUD DEBIDAMENTE DILIGENCIADO. | |
| 2 | COPIA RECIBO IMPUESTO PREDIAL DEL ULTIMO AÑO FISCAL. | |
| 3 | CERTIFICADO DE LIBERTAD CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES. | |
| 4 | CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL (SI EL PROPIETARIO ES PERSONA JURIDICA) CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES. | |
| 5 | IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL PREDIO. | |
| 6 | LOCALIZACIÓN A PARTIR DEL PLANO DE LOTEO O MANZANA CATASTRAL EN CASO DE QUE NO EXISTA EL PLANO DE LOTEO. | |
| 7 | MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO CALCULISTA EXONERANDO A LA CURADURÍA URBANA N° 4 DE TODA RESPONSABILIDAD SOBRE LA ESTRUCTURA. | |
| 8 | TRES (3) COPIAS HELIOGRÁFICAS DE LOS PLANOS ARQUITECTONICOS, FIRMADOS POR EL ARQUITECTO. | |
| 9 | TRES (3) JUEGOS DE MEMORIAS DE CALCULOS ESTRUCTURALES (CON PÁGINAS ENUMERADAS E ÍNDICE), ESTUDIOS DE SUELOS (CON PÁGINAS ENUMERADAS E ÍNDICE) Y PLANOS ESTRUCTURALES FIRMADOS POR EL INGENIERO CIVIL. | |
| 10 | PARA EDIFICACIONES DE 1 Y 2 PISOS PARA VIVIENDA SE PODRA PRESENTAR CONFINAMIENTO DE MUROS DE CONFORMIDAD CON EL NSR-98 TÍTULO E . | |
| 11 | SI VA SOLICITAR CONJUNTAMENTE APROBACIÓN DE PLANOS DE ALINDERAMIENTO DEBE ANEXAR TRES (3) COPIAS DE LOS MISMOS Y DEL CUADRO DE ÁREAS. | |
| 12 | ORIGINAL DEL PODER AUTENTICADO (CUANDO LA PERSONA QUE VA A REALIZAR LOS TRAMITES ES DIFERENTE AL PROPIETARIO) FIRMADO POR EL PROPIETARIO O PROPIETARIOS. | |
| 13 | CONSTANCIA DEL PAGO DE LA PLUSVALÍA SI EL INMUEBLE O INMUEBLES OBJETO DE LA SOLICITUD SE ENCONTRARA AFECTADO POR ESE BENEFICIO. | |
| 14 | FOTOCOPIA DE LAS MATRÍCULAS DE LOS PROFESIONALES. | |

NOTA: EN EL MOMENTO DE RADICAR DEBERÁ CANCELAR EL CARGO FIJO, POSTERIORMENTE SE CANCELARÁ EL CARGO VARIABLE POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO Y EL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA, EL CUAL CORRESPONDE AL 2.6% DE LOS COSTOS DIRECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y SE DILIGENCIA POR AUTOLIQUIDACIÓN HECHA POR EL TITULAR DE LA MISMA.

FORMATO REQUISITOS PARA TRAMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, O ADECUACION F-002

SON INTERVENCIONES QUE SE GENERAN A LAS CONSTRUCCIONES CON LICENCIA YA SEAN CAMBIO DE USO (ADECUACION), CAMBIO DE AREAS INTERNAS (MODIFICACIÓN) Y ADICION DE AREAS (AMPLIACIÓN).

- | | | V°
B° |
|----|---|----------|
| 1 | FORMULARIO DE SOLICITUD DEBIDAMENTE DILIGENCIADO. | |
| 2 | COPIA RECIBO IMPUESTO PREDIAL DEL ULTIMO AÑO FISCAL. | |
| 3 | CERTIFICADO DE LIBERTAD CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES. | |
| 4 | CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL (SI EL PROPIETARIO ES PERSONA JURIDICA) CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES. | |
| 5 | IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL PREDIO. | |
| 6 | LOCALIZACIÓN A PARTIR DEL PLANO DE LOTE O MANZANA CATASTRAL EN CASO DE QUE NO EXISTA EL PLANO DE LOTE O. | |
| 7 | TRES (3) COPIAS HELIOGRÁFICAS DE LOS PLANOS ARQUITECTONICOS, FIRMADOS POR EL ARQUITECTO. | |
| 8 | TRES (3) JUEGOS DE MEMORIAS DE CALCULOS ESTRUCTURALES (CON PÁGINAS ENUMERADAS E ÍNDICE), ESTUDIOS DE SUELOS (CON PÁGINAS ENUMERADAS E ÍNDICE) Y PLANOS ESTRUCTURALES FIRMADOS POR EL INGENIERO CIVIL. EN CASO DE QUE NO SE AFECTE LA ESTRUCTURA ANEXAR CERTIFICACIÓN DE INGENIERO. | |
| 9 | MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO CALCULISTA EXONERANDO A LA CURADURÍA URBANA N° 4 DE TODA RESPONSABILIDAD SOBRE LA ESTRUCTURA. | |
| 10 | COPIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y PLANOS APROBADOS DE LA PRIMERA GESTION PARA AGILIZAR EL TRAMITE (OPCIONAL). | |
| 11 | EN CASO DE QUE EL PREDIO ESTE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTAR COPIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS QUE PERMITA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SOLICITADAS. | |
| 12 | SI VA SOLICITAR CONJUNTAMENTE APROBACIÓN DE PLANOS DE ALINDERAMIENTO DEBE ANEXAR TRES (3) COPIAS DE LOS MISMOS Y DEL CUADRO DE ÁREAS. | |
| 13 | ORIGINAL DEL PODER AUTENTICADO (CUANDO LA PERSONA QUE VA A REALIZAR LOS TRAMITES ES DIFERENTE AL PROPIETARIO) FIRMADO POR EL PROPIETARIO O PROPIETARIOS. | |
| 14 | CONSTANCIA DEL PAGO DE LA PLUSVALÍA SI EL INMUEBLE O INMUEBLES OBJETO DE LA SOLICITUD SE ENCONTRARA AFECTADO POR ESE BENEFICIO. | |
| 15 | FOTOCOPIA DE LAS MATRÍCULAS DE LOS PROFESIONALES. | |

NOTA: EN EL MOMENTO DE RADICAR DEBERÁ CANCELAR EL CARGO FIJO, POSTERIORMENTE SE CANCELARÁ EL CARGO VARIABLE POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO Y EL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA, EL CUAL CORRESPONDE AL 2.6% DE LOS COSTOS DIRECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y SE DILIGENCIA POR AUTOLIQUIDACIÓN HECHA POR EL TITULAR DE LA MISMA.

PROCESO POR EL CUAL SE DA UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES A UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION O URBANISMO QUE HAYA PERDIDO SU VIGENCIA, **SOLICITANDOSE DENTRO DEL MES ANTERIOR A SU VENCIMIENTO.**

- 1 CARTA DE SOLICITUD.
- 2 CERTIFICADO DE LIBERTAD CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES.
- 3 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL (SI EL PROPIETARIO ES PERSONA JURIDICA) CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES.
- 4 COPIA LICENCIA DE CONSTRUCCION ORIGINAL O RESOLUCION DE URBANISMO DEPENDIENDO DE LA GESTION.
- 5 CERTIFICACION POR PARTE DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL AVANCE DE OBRA.
- 6 ORIGINAL DEL PODER AUTENTICADO (CUANDO LA PERSONA QUE VA A REALIZAR LOS TRAMITES ES DIFERENTE AL PROPIETARIO) FIRMADO POR EL PROPIETARIO O PROPIETARIOS.
- 7 RELACIÓN DE VECINOS COLINDANTES.

NOTA: EN EL MOMENTO DE RADICAR DEBERÁ CANCELAR EL CARGO FIJO CORRESPONDIENTE.

V°
B°

PROCESO POR EL CUAL SE DIVIDE UN INMUEBLE EN VARIAS UNIDADES PRIVADAS DISCRIMINANDO LAS AREAS SUPERFICIAIAS DE LOS BIENES PRIVADOS Y COMUNES PARA SOMETERLOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- | |
|----------|
| Vº
Bº |
| |
| |
| |
| |
| |
- 1 FORMULARIO DE SOLICITUD PARA APROBACIÓN DE PLANOS DE ALINDERAMIENTO DEBIDAMENTE DILIGENCIADO.
 - 2 CERTIFICADO DE LIBERTAD CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES.
 - 3 COPIA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y PLANOS APROBADOS DE LA GESTION ANTERIOR.
 - 4 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (SI EL PROPIETARIO ES PERSONA JURIDICA) CON FECHA DE EXPEDICIÓN NO SUPERIOR A TRES (3) MESES.
 - 5 TRES (3) COPIAS DE LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO DEBIDAMENTE FIRMADOS POR EL PROPIETARIO.
 - 6 CUADRO DE AREAS PARA PROPIUEDAD HORIZONTAL EN TRES (3) COPIAS.
 - 7 ORIGINAL DEL PODER AUTENTICADO (CUANDO LA PERSONA QUE VA A REALIZAR LOS TRAMITES ES DIFERENTE AL PROPIETARIO) FIRMADO POR EL PROPIETARIO O PROPIETARIOS.

EN CASO DE SER MODIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEBERA ANEXAR EL ACTA DE COPROPIETARIOS APROBANDO LA MODIFICACIÓN DE LA MISMA Y LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO MODIFICADOS DEBEN COINCIDIR EXACTAMENTE CON LOS ARQUITECTÓNICOS APROBADOS, DE NO SER ASI DEBE SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA MODIFICACIÓN.

NOTA: EN EL MOMENTO DE RADICAR DEBERÁ CANCELAR EL CARGO FIJO CORRESPONDIENTE, SE PUEDE HACER UN ABONO DEL CINCUENTA POR CIENTO (50%) EN DICHA RADICACIÓN.

FORMATO REQUISITOS PARA EL TRAMITE DE MODIFICACIÓN A ESTRUCTURAS EN OBRAS YA CONSTRUIDAS ((NORMA SISMO-RESISTENTE 1998) F-008

SE ENTIENDE POR MODIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS EN OBRAS YA CONSTRUIDAS A LAS INTERVENCIONES QUE SE GENERAN EN LAS OBRAS CON LICENCIA CON EL FIN DE HACER REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL.

- 1 FORMULARIO DE SOLICITUD DEBIDAMENTE DILIGENCIADO.
- 2 COPIA RECIBO IMPUESTO PREDIAL DEL ULTIMO AÑO FISCAL.
- 3 CERTIFICADO DE LIBERTAD CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES.
- 4 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (SI EL PROPIETARIO ES PERSONA JURIDICA) CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES.
- 5 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.
- 6 TRES (3) JUEGOS DE MEMORIAS DE CÁLCULOS ESTRUCTURALES (CON PÁGINAS ENUMERADAS E ÍNDICE) QUE CONTENGAN:
 - ◆ LA DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA ACTUAL.
 - ◆ DESCRIPCIÓN DE LOS MATERIALES DE LA OBRA.
 - ◆ DETALLE DEL REFUERZO EXISTENTE EN LOS LUGARES QUE EL INGENIERO CONSIDERE CRÍTICOS.
 - ◆ ANÁLISIS DE FLEXIBILIDAD DE LA ESTRUCTURA ACTUAL.
 - ◆ ÍNDICE DE SOBRESFUERZO DE LOS ELEMENTOS CRÍTICOS.
 - ◆ RECOMENDACIONES DE REFUERZO CON DIBUJOS DETALLADOS DE SU COLOCACIÓN.
 - ◆ ANÁLISIS DE FLEXIBILIDAD DE LA ESTRUCTURA REFORZADA.
 - ◆ ANÁLISIS DE REFUERZO PARA ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES.
- 7 TRES (3) JUEGOS DE ESTUDIOS DE SUELOS (CON PÁGINAS ENUMERADAS E ÍNDICE) Y PLANOS ESTRUCTURALES FIRMADOS POR EL INGENIERO CIVIL.
- 8 MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD DEL INGENIERO CALCULISTA EXONERANDO A LA CURADURÍA URBANA N° 4 DE TODA RESPONSABILIDAD SOBRE LA ESTRUCTURA.
- 9 COPIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y PLANOS APROBADOS DE LA PRIMERA GESTION PARA AGILIZAR EL TRAMITE (OPCIONAL).
- 10 ORIGINAL DEL PODER AUTENTICADO (CUANDO LA PERSONA QUE VA A REALIZAR LOS TRAMITES ES DIFERENTE AL PROPIETARIO) FIRMADO POR EL PROPIETARIO O PROPIETARIOS.
- 10 EN CASO DE QUE EL PREDIO ESTE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTAR COPIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS QUE PERMITA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS SOLICITADAS.
- 11 FOTOCOPIA DE LAS MATRÍCULAS DE LOS PROFESIONALES.

NOTA: EN EL MOMENTO DE RADICAR DEBERÁ CANCELAR EL CARGO FIJO CORRESPONDIENTE A UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL POR CADA 500 M², POSTERIORMENTE CANCELARÁ EL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA, EL CUAL CORRESPONDE AL 2.6% DEL COSTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN Y SE DILIGENCIA POR AUTOLIQUIDACIÓN HECHA POR EL TITULAR DE LA MISMA.

Vº
Bº

ESTE TRAMITE CORRESPONDE A LA AUTORIZACION PARA REALIZAR DIVISIONES DE PREDIOS CON BASE A LAS DIMENSIONES MINIMAS ESTABLECIDAS EN EL ACUERDO 6/90, **UNICAMENTE PARA LAS AREAS QUE NO CUENTAN CON LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO ZONAL U.P.Z.**

- 1 FORMULARIO DE SOLICITUD PARA SUBDIVISIÓN PREDIAL DEBIDAMENTE DILIGENCIADO.
- 2 COPIA RECIBO IMPUESTO PREDIAL DEL ULTIMO AÑO FISCAL.
- 3 CERTIFICADO DE LIBERTAD CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES.
- 4 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (SI EL PROPIETARIO ES PERSONA JURIDICA) CON FECHA DE EXPEDICION NO SUPERIOR A TRES (3) MESES.
- 5 ESCRITURA(S) DE (DEL) LOS PREDIO(S) EN ORIGINAL Y FOTOCOPIA
- 6 COPIA HELIOGRAFICA DEL PLANO DE LA URBANIZACIÓN SEÑALANDO EL LOTE Y LOS LINDEROS DEL (DE LOS), PREDIO(S), EN CASO DE QUE EN EL D.A.P.D. NO EXISTA PLANO DE LA URBANIZACIÓN DEBERA PRESENTAR LA MANZANA CATASTRAL **DOS (2) COPIAS.**

NOTA: EN EL MOMENTO DE RADICAR DEBERÁ CANCELAR EL CARGO FIJO CORRESPONDIENTE.

Vº
Bº

FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha:	<input type="text"/>	Radicación No.	<input type="text"/>
Recibido de	<input type="text"/>	Expediente No.	<input type="text"/>
Dirección del Predio	<input type="text"/>	Localidad	<input type="text"/>
Dirección Correspondencia	<input type="text"/>	Teléfono	<input type="text"/>

TIPO DE SOLICITUD

OBRA NUEVA		MODIFICACION	
ADECUACION		PRORROGA	
REVALIDACIÓN		CERRAMIENTO	
REPARACIONES LOCATIVAS		PROPIEDAD HORIZONTAL	
SOLICITUD DE SUBDIVISION		MODIFICACIÓN PROP. ORIZONTAL	

RELACION DOCUMENTOS RECIBIDOS

	Cant.		Cant.
FORMULARIO DE SOLICITUD		CONSTITUCIÓN Y GERENCIA	
OFICIO SOLICITUD		PODER	
FOLIO MATRICULA		ESCRITURA	
RECIBO IMPUESTO PREDIAL		MEMORIAL INGENIEROS	
OFICIOS PLANEACION		MATRICULAS PROFESIONALES	
IMP. DELINEACIÓN		MANZANA CATASTRAL	
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA		FOTOGRAFIAS	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		PLANO DE LOTEO	
ACTA COPROPIEDAD		COPIA LICENCIA ANTERIOR No.	
CONCEPTO DE USO		RESOLUCIÓN	
PLANOS		CUADERNOS	
ARQUITECTÓNICOS		ESTUDIOS DE SUELOS	
ESTRUCTURALES		CALCULOS ESTRUCTURALES	
PROP. HORIZONTAL		PROYECTO DE DIVISIÓN	
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES		OTROS	
PLANOS APROBADOS			
PLANOS 2º. ORIGINAL			

OBSERVACIONES

Se reciben estos documentos para verificación y estudio, en caso de ser aceptados el expediente pasara a la aprobación final, de lo contrario continuara en espera de cumplir los requerimientos.

Recibe: _____

Entrega:

Cha.

Arquitecto analista
c.c. / A base de datos

FORMATO PARA DESISTIMIENTO POR PARTE DEL INTERESADO

ACTA DE DESCARGO No. _____

Bogotá, a los _____ de _____ 200__.

Por solicitud de _____ con Cédula de Ciudadanía N° _____ actuando en representación de _____ según consta en el poder de _____, el cual es parte integral de este documento, hacemos entrega del Expediente N° _____ que fue radicado en esta Curaduría Urbana el día ____ del mes de _____ de 200__.

El solicitante desiste de trámite y mediante este acto exonera a la Curaduría Urbana sobre cualquier tipo de responsabilidad sobre el trámite o la documentación entregada.

RELACION DOCUMENTOS ENTREGADOS			
FORMULARIO DE SOLICITUD		CONSTITUCIÓN Y GERENCIA	
OFICIO SOLICITUD		PODER	
FOLIO MATRICULA		ESCRITURA	
RECIBO IMPUESTO PREDIAL		MEMORIAL INGENIEROS	
OFICIOS PLANEACION		MATRICULAS PROFESIONALES	
IMP. DELINEACIÓN		MANZANA CATASTRAL	
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA		FOTOGRAFIAS	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		PLANO DE LOTEO	
ACTA COPROPIEDAD		COPIA LICENCIA ANTERIOR No.	
CONCEPTO DE USO		RESOLUCIÓN	
PLANOS		CUADERNOS	
ARQUITECTÓNICOS		ESTUDIOS DE SUELOS	
ESTRUCTURALES		CALCULOS ESTRUCTURALES	
PROP. HORIZONTAL		PROYECTO DE DIVISIÓN	
ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES		OTROS	
PLANOS APROBADOS			
PLANOS 2°. ORIGINAL			
OBSERVACIONES			

Recibo a satisfacción la totalidad de los folios del expediente en mención.

Recibe: _____

cc.

c.c. / A base de datos

Entrega:

c.c.

Funcionario Archivo

BIBLIOGRAFÍA

LEGISLACIÓN.

- COLOMBIA. CONSTITUCION POLITICA de 1886.
- COLOMBIA. CONSTITUCION POLITICA de 1991.
- COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, DECRETO 1421 de 1993.
- COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. DECRETO 619 de 2000.
- COLOMBIA. GOBIERNO NACIONAL, DECRETO-LEY 2150 de 1995.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA, LEY 232 de 1995.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA, LEY 388 de 1997.
- COLOMBIA. GOBIERNO NACIONAL, DECRETO-LEY 1052 de 1998.
- COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. DECRETO 3640 de 1945.
- COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. DECRETO 1050 de 1968.
- COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. DECRETO 3130 de 1968.
- COLOMBIA. CODIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Decreto 01 de 1984 (Enero 2), expedido con base en las facultades extraordinarias otorgadas por el artículo 11 de la Ley 58 de 1982 y con la colaboración de la comisión asesora creada por el artículo 12 de la misma ley.
- COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto Ley 1421 de 1993. Por el cual se expide el Estatuto Orgánico de Santa fé Bogotá, D.C.

DOCTRINA.

- VIDAL PERDOMO, Jaime. Derecho Administrativo. Bogotá: Temis, 1993.
- YOUNES MORENO, Diego. Curso Elemental de Derecho Administrativo. Bogotá: Ediciones jurídicas Gustavo Ibáñez, 1994.
- NARANJO MESA, Vladimiro. Teoría Constitucional e Instituciones Políticas. Bogotá: Temis, 1991.
- PEREZ VILLA, Jorge. Compendio de Derecho Constitucional. Bogotá: Editorial Leyer, 2000.
- POLO FIGUEROA, Juan Alberto. Elementos del Derecho Administrativo. Bogotá: Fundación de Publicaciones Universidad Sergio Arboleda.
- PENAGOS, Gustavo. La Descentralización en el Estado Unitario. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley, 1997.
- RODRÍGUEZ, Libardo. Derecho Administrativo General y Colombiano. Bogotá: 1994.
- FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. México: Editorial Porrúa, 2000.
- PALACIO HINCAPIE, Juan Angel. Derecho Procesal Administrativo. Bogotá: Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. Tercera edición, 2002.
- GONZALEZ RODRÍGUEZ, Miguel. Derecho Procesal Administrativo. Bogotá: Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez. Décima edición, 2002.
- GORDILLO, Agustín. Tratado de Derecho Administrativo. Segunda edición colombiana 2001. Fundación de Derecho Administrativo, Biblioteca Jurídica DIKE, 2001.
- GONZALEZ CASASBUENAS, Manuel J. Lineamientos Históricos del Derecho Notarial. Bogota: Universidad Externado de Colombia, 1995.
- CAICEDO ESCOBAR Eduardo, ROCHA OCHOA Cesáreo, ANGARITA GOMEZ Jorge, ROJAS Alvaro, RENGIFO GARCIA Ernesto y RAMIREZ Camilo. La Función Notarial en Colombia. Bogotá: Ediciones Rosaristas, 1995.

- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Jurisprudencia Notarial y Registral. Acciones de Inconstitucionalidad – Acciones de Tutela, Corte Constitucionalidad 1992-1999.
- RODRIGUEZ GOMEZ, Juan Camilo. Historia de la Cámara de Comercio de Bogotá 1878- 1995. Universidad Externado de Colombia. 1995.
- CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. Las Cámaras de Comercio, su historia, funciones y procedimientos. Bogotá: 1995.
- RUSSI NAVARRTE, Gustavo A. Desarrollo Urbano-Proyectos Inmobiliarios. Universidad de Medellín, División de Investigaciones y Asesorías.
- ANGEL BERNAL, Martha Lucía. El Curador Urbano. Bogotá: Señal Editora, 2001.
- FERNADEZ, Tomás Ramón. Manual de Derecho Urbanístico. Madrid: Editorial El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados S.A.
- CASTRO, Jaime. En Defensa del 1421. Bogotá: en Revista Foro Económico, Regional y Urbano, Número 4, Julio-Septiembre 1996.
- ALCALDÍA DE MEDELLÍN. Las Curadurías Urbanas, municipio de Medellín. Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, 1997.
- PADILLA HERNÁNDEZ, Eduardo, RAMOS ENCISO, Claudia Lucía. Derecho Urbano. Bogotá: Ediciones Librería del Profesional, 2001.
- PABÓN NÚÑEZ, Ciro. Manual Teórico-Práctico de Propiedad Horizontal y Unidades Inmobiliarias Cerradas. Bogotá: Editorial Leyer, 2001.
- BARRERO FANDIÑO, Jaime. Curador Urbano No. 4 de Bogotá 1997-2001. El Significado de la Ciudad. Editorial: Siglo XXI, 2000.

JURISPRUDENCIA.

- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia No. C-517 de 1992.
- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-308 de 1994.

- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-166 de 1995.
- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-181 de 1997.
- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-091 de 1997.
- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-077 de 1997
- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-866 de 1999.
- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia No. C-449 de 1992.
- CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-601 de 1996.
- CONSEJO DE ESTADO, Sala de Consulta, Concepto 1309 del 00/12/07. Magistrado Ponente: Augusto Trejos Jaramillo.
- CONSEJO DE ESTADO. Sala de Consulta y Servicio Civil, Concepto 1069 de diciembre 10 de 1997. Consejero Ponente : Augusto Trejos Jaramillo.