



Bogotá D.C.,

ASUNTO: Radicado 2021ER0156357. Implementación y control – Curadores urbanos – Vigilancia y control.

Cordial saludo,

Mediante la comunicación relacionada en el asunto, se eleva una petición relacionada con la vigilancia y competencias de las curadurías urbanas; la cual se transcribe y responde en los siguientes términos, no sin antes mencionar que, en el marco de las competencias establecidas por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia-, pronunciarse sobre actos de contenido particular y concreto.

En este sentido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tiene la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

“1. ¿Cuál es el órgano competente para ejercer control a las Curadurías Urbanas a nivel nacional?”

“3. ¿Quiénes son los entes que pueden hacerle control a las Curadurías Urbanas a nivel municipal?”

En primer lugar, es de señalar que el artículo 1º de la Constitución Política establece que Colombia es un estado Social de Derecho, con autonomía de sus entidades territoriales, y en relación con los usos del suelo, el artículo 313 expresa que le corresponde a los Concejos Municipales reglamentar sus usos y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En los términos de la Ley 1796 de 2016 el órgano competente para ejercer control sobre las Curadurías Urbanas a nivel nacional es la Superintendencia de Notariado y Registro, sin que sea obstáculo para la aplicación del poder preferente que puede ejercer la Procuraduría General de la Nación sobre estas entidades.

En el igual sentido el Decreto 1077 de 2015, determina:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.7.1 Vigilancia y Control. El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación”.



De otra parte, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio cumple unas funciones de coordinación y seguimiento a los curadores urbanos, en los siguientes términos:

“ARTICULO 2.2.6.6.7.3 Coordinación y seguimiento del curador urbano. Al Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio le corresponde coordinar y hacer seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuado funcionamiento al interior de las administraciones locales.

En desarrollo de las funciones de coordinación y seguimiento, el Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio podrá recomendar a los alcaldes municipales o distritales la creación y designación de nuevas curadurías urbanas y deberá informar a los alcaldes y demás entidades competentes de control sobre la ocurrencia de hechos que ameriten investigaciones a los curadores por las presuntas faltas cometidas en el desempeño de sus funciones”.

“2. ¿Las Inspecciones de Control Urbano de los municipios están facultadas para solicitar informes o hacerle algún control urbanístico a las Curadurías Urbanas?

4. ¿Cuál es la función de las Inspecciones de Control Urbano en materia urbanística y que incidencia tienen sus actuaciones en el otorgamiento de las licencias expedidas por las curadurías?

5. ¿Qué entidad es la encargada de realizar inspección al cumplimiento de las licencias urbanísticas otorgadas por las Curadurías Urbanas?”

El artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, señala de forma expresa que serán los inspectores de policía que se encuentran bajo la dirección de las alcaldías, los encargados de conocer los comportamientos contrarios al sistema normativo en materia de urbanismo:

“Artículo 206. Atribuciones de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores. Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:

(...)

2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, **actividad económica**, urbanismo, espacio público y libertad de circulación. (...)
(Énfasis fuera del texto)

Así mismo, en relación con las funciones de control urbano, el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015¹ establece que éstas se encuentran en cabeza de las alcaldías municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de acuerdo con lo definido en la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia - sobre las funciones otorgadas a estos funcionarios:

“ARTICULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el

¹ Modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017



cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.” (Énfasis fuera del texto)

Por su parte, el Literal C) del artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia, fijó como comportamiento contrario a la integridad urbanística el desarrollo de construcciones sin licencia urbanística o cuando ésta hubiere vencido, de la siguiente manera:

“Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.” (Énfasis fuera del texto).

En tal sentido, ante la realización de cualquiera de los comportamientos descritos en la norma, el mencionado artículo fijó en el párrafo 7º como medida correctiva la siguiente: “*Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad*”.

Es así que, las autoridades encargadas de ejercer el control urbano, es decir, los alcaldes municipales o distritales, por intermedio de los inspectores de policía y los corregidores, deben verificar que el desarrollo de los usos específicos del suelo se realice con sujeción a la licencia urbanística y a las normas urbanísticas establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollen y complementen, así mismo, sancionar los comportamientos que afectan la integridad urbanística, e imponer las correspondientes multas, tal como se establece en los artículos 135 y 181² de la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía), respectivamente.

“5. ¿Las Curadurías Urbanas tienen facultad autónoma para expedir una licencia urbanística o dependen del concepto de alguna otra entidad?”

En primera instancia, respecto a las funciones y competencias de los curadores urbanos, el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 establece:

“El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.”

² Multa Especial



La curaduría urbana 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 urbanización y de construcción. (...) (Subrayado fuera del texto)

Por lo tanto, para la expedición de las licencias urbanísticas, el curador urbano, en el ejercicio de sus funciones, debe dar cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el municipio o distrito, en tanto el otorgamiento de una licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo, en los términos del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Ahora bien, los artículos 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto 1077 de 2015 disponen:

“ARTICULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

ARTICULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública”.

Conforme a estos artículos, en aquellos municipios en los cuales exista la figura del curador urbano este es quien ejerce, con autonomía, la función pública de verificación del cumplimiento de normas urbanísticas y de edificación vigente dentro del contexto del trámite, estudio y expedición de licencias urbanísticas.

Esto se confirma en el inciso primero del artículo 2.2.6.6.1.2 del mismo decreto, el cual señala:

*“ARTICULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos **verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes.** Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997”. (Énfasis por fuera del texto original).*

Las anteriores disposiciones establecen claramente que en las ciudades que existe la figura del curador urbano, este será el competente para hacer la verificación del cumplimiento de las del plan de ordenamiento territorial dentro del trámite de estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas previa solicitud del interesado.

Adicionalmente, se debe resaltar lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015 señala:

*“ARTICULO 2.2.6.1.2.2.5 Información de otras autoridades. Las licencias urbanísticas **deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que***



reglamentan su trámite. No obstante, los curadores urbanos o las autoridades competentes para la expedición de licencias, podrán solicitar a otras autoridades el aporte de información que requieran para precisar los requisitos definidos por la reglamentación nacional, la cual deberá ser remitida en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la radicación del requerimiento, lapso durante el cual se suspenderá el término que tiene la autoridad competente para decidir.

En todo caso, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias deberá resolver la solicitud de licencia con la información disponible que sustente su actuación, dentro del término establecido en los en los artículos siguientes".

Según este artículo, los curadores urbanos podrán solicitar a otras autoridades información que requieran para precisar los requisitos definidos por la reglamentación nacional.

Si el curador urbano llegará a requerir la información de la que trata este artículo, será procedente solicitarla para recibir el respectivo pronunciamiento dentro de los 10 siguientes a su remisión, en el marco del trámite de licencia respectivo.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28³ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011.

Atentamente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: C. Pinto
Revisó: L. Pardo / D. Villa

³ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.