

EL CURADOR URBANO Y SUS FUNCIONES

La institución del Curador Urbano ha desatado una serie de controversias, señalamientos y acusaciones injustas y mal intencionadas, fruto del desconocimiento generalizado de sus competencias; por ello, en el ejercicio de mis funciones como Procurador del Colegio Nacional de Curadores, considero pertinente y necesario, iniciar un proceso de socialización de los fundamentos normativos que regulan sus tareas y competencias.

Para empezar, precisemos que la Curaduría Urbana como persona jurídica no existe taxativamente en nuestro ordenamiento jurídico. Con el fin de descongestionar y mejorar la Planeación Urbana Local, el gobierno nacional expidió el decreto 2150 de 1995, mediante el cual se les atribuyó a unos particulares el ejercicio de la función pública de expedir licencias urbanísticas, creándose la figura del Curador Urbano.

Así, el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanización, parcelación, construcción y subdivisión de predios, **a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole**; para lo cual se le asignó la función pública para la verificación del cumplimiento de las disposiciones urbanísticas y de edificación vigente.

En desarrollo de esta función, el Curador debe hacer una **revisión documental** de los proyectos objeto de la solicitud, formulada por el interesado – persona natural o jurídica - desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente; y verificar que se cumpla con las normas urbanísticas y de edificación vigentes. Si constata que solicitud cumple con los requisitos establecidos en estas normas se expedirá la correspondiente licencia. Hasta aquí llega la función del curador. Es decir esa es la actuación administrativa que realiza. El marco de su autoridad se circunscribe a la petición que se le presenta.

Es evidente entonces que, al Curador no le asiste competencia alguna para visitar obras o hacer seguimiento de las mismas a fin de verificar que la construcción se realice conforme fue expedida la licencia. Esta tarea es competencia exclusiva del **control urbano**, la cual, por ministerio de la Ley, **es responsabilidad de alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes.**

El Curador ejerce una función eminentemente técnica, compleja e interdisciplinaria, que es totalmente reglada y le está vedada cualquier posibilidad de interpretación normativa. Cuando se presentan normas oscuras, vacíos o contradicción entre normas, corresponde al ente municipal, generar la interpretación, mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina, aplicable a solución de casos similares; por consiguiente, el Curador debe limitarse a desarrollar el proceso de revisión y verificar el cumplimiento de los requisitos legales, quedándole prohibido exigir documentos o requisitos que no estén taxativamente determinados en las normas.

El legislador ha determinado igualmente, los tipos de licencias así: “urbanización, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación del espacio público”. Por tratarse de las de mayor volumen e incidencia en el desarrollo de la infraestructura, dedicaremos estas primeras líneas a desarrollar un poco **las licencias de construcción**.

El trámite de las licencias se inicia por solicitud expresa del interesado como se advirtió, con el aporte del formulario único nacional, debidamente diligenciado y con la documentación legalmente establecida. Seguidamente se desarrolla el proceso de revisión, en el cual intervienen los profesionales idóneos en cada área técnica que involucra el proyecto, quienes van dejando las constancias y observaciones, hasta terminar con la verificación de que el proyecto está ajustado normativamente y cada profesional expide su constancia de revisión y visto bueno para que el Curador otorgue la licencia.

La licencia se materializa mediante **Acto Administrativo** de carácter particular y concreto que expide el Curador Urbano o la autoridad competente, el mismo que determina la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La licencia de construcción por su parte, concreta los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación y; tiene nueve (9) modalidades: *i-obra nueva, ii-ampliación, iii- adecuación, iv- modificación, v- restauración, vi-reforzamiento estructural, vii-demolición, viii-reconstrucción y ix-cerramiento*.

Todas las solicitudes de licencias deben ser revisadas bajo el lineamiento de los requisitos generales comunes, los cuales están enfocados a determinar las condiciones jurídicas del predio objeto de licencia. Luego se procede a verificar los requisitos particulares establecidos para cada tipo de licencia, que determinan las condiciones técnicas particulares que debe satisfacer el proyecto bajo estudio.

Esta labor de revisión, es un proceso eminentemente técnico, con altas exigencias de idoneidad que deben certificarse y garantizarse, por tratarse de normas de orden público, por lo cual el Curador Urbano la debe realizar **debidamente acompañado y avalado por ingeniero civil con experiencia mayor de cinco años en diseño estructural o estudios de postgrado en el área de estructuras, o ingeniería sísmica.**

Así mismo, el art. 31 Decreto 1469 de 2010, hoy compilado en 2.2.6.1.2.2.3 Decreto 1077 de 2015, establece que, la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo resistentes, definirá el alcance y procedimiento que deben seguir los Curadores Urbanos y las autoridades municipales o distritales encargadas de la expedición de licencias para constatar el cumplimiento de la revisión de los diseños y estudios cuando la hagan profesionales particulares.

Relevante e importante subrayar que esta obligación fue exigida solo desde **el 15 de octubre del año 2015, mediante Resolución No.015**, de la Comisión Asesora, por medio de la cual actualiza la resolución 0004 de octubre 28 de 2004, que fijaba los procedimientos para fijar el alcance de las labores profesionales y establecer honorarios mínimos; dejando siempre claro que, **la revisión no es un nuevo diseño**, sino que se trata del **chequeo** de algunas variables, parámetros y elementos de diseño, que permitan establecer la concordancia del proyecto, con los factores de seguridad y valores mínimos establecidos en la norma sismo resistente, según el precepto aplicable a cada proyecto, dado que no puede tener efectos retroactivos.

De la Resolución 015, se extracta claramente que, el revisor emite un concepto sobre el cumplimiento del Reglamento NSR-10 o el aplicable al proyecto, respecto de lo siguiente: a) Avalúo de carga utilizado, b) Definición de los parámetros de diseño sísmico, c) Definición de los parámetros que determinan la resistencia al fuego de los elementos estructurales, d) Procedimiento de análisis estructural empleado, e) Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura, f) Procedimiento de diseño de los elementos estructurales, g) Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales, h) Revisión de los planos estructurales, i) Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico; para lo cual, el revisor estructural debe entregar como culminación de sus trabajos lo siguiente: i) Memoria de los trabajos realizados, ii) Diagnostico de si el proyecto fue realizado adecuadamente y cumpliendo el Reglamento NSR-10 o no y, iii) en caso de que haya deficiencias en el diseño debe entregarse una relación de las partes del diseño que deben ser corregidas.

Concordante con lo anterior, existe una actuación en cabeza del Curador Urbano, que la ley ha determinado como *“Reconocimiento de edificaciones”*, la cual permite **la declaración de la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la licencia requerida**, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.

En este caso, **se establecerán las obligaciones para para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables**, según su condición particular; dado que en muchos casos no es posible llevar la estructura al cumplimiento de la norma actual, por haberse desarrollado bajo normatividad anterior, **caso en el cual se exige adecuación a la NSR-98.**

Con el acto administrativo que declara la existencia de una construcción, se pueden otorgar otras modalidades de licencia de construcción, tales como, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural y/o demolición parcial; cuando se trata de ampliación, por tratarse de una nueva área, esta obligatoriamente debe ajustarse a la NSR-10 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En conclusión, el proceso de expedición de licencias es complejo, se desarrolla bajo la dirección y responsabilidad directa del Curador, pero con el acompañamiento obligatorio de un grupo interdisciplinario de carácter eminentemente técnico.

En el desarrollo de los últimos acontecimientos nacionales, de manera ligera se ha pretendido proyectar la responsabilidad del Curador más allá del límite legal, desconociendo que, de manera clara y precisa la aludida Resolución 015 de 2015, taxativamente ordena que, **“El revisor debe estudiar y emitir concepto sobre el cumplimiento del Reglamento NSR-10 con respecto a lo siguiente: a) Avalúo de cargas utilizado, b) Definición de los parámetros de diseño sísmico, c) Definición de los parámetros que determinan la resistencia al fuego de los elementos estructurales, d) Procedimiento de análisis estructural empleado, e) Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura f) Procedimiento de diseño de los elementos estructurales, g) Procedimiento de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales, h) Revisión de los planos estructurales, i) Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.**

Cumplido este proceso, el revisor debe entregar como culminación de su trabajo, lo siguiente: i) Memoria de los trabajos de revisión realizados, ii) Diagnostico de si el proyecto fue realizado adecuadamente y cumpliendo el Reglamento NSR-10 o no y, iii) En caso de que haya deficiencias en el diseño debe entregarse una relación de las partes del diseño que deben ser corregidas.

No puedo terminar estas líneas sin pronunciarme sobre los señalamientos generalizados que se han dado respecto de los Curadores Urbanos, a raíz del trágico desplome del edificio Space, porque de manera absurda e injusta se califica como un “Peligro Social”, por el solo hecho de cumplir su función, esto es, expedir licencias urbanísticas, endilgándole sin previo juicio, responsabilidad en los yerros de construcción del edificio colapsado. Se ha generalizado que, en cada evento en los que se han presentado problemas con las edificaciones, ante el mezquino interés de mostrar responsables, de inmediato, sin el menor juicio o razonamiento se involucra al Curador, mancillando el buen nombre y la dignidad de todos los que ejercemos esta abnegada labor.

Ingeniero Abogado

JOSÉ ELMER LÓPEZ RESTREPO
Curador Urbano No. 2 de Armenia.

Miembro de la Junta Directiva del
Colegio Nacional de Curadores Urbanos