



## LICENCIAS Y CURADURIAS URBANAS

### I. Legislación Urbanística

La Constitución de 1991 dio un viraje importante en cuanto al tratamiento de los temas relacionados con la propiedad, su uso y distribución, y consagró tres principios relativos al desarrollo territorial:

a) La función social y ecológica de la propiedad; b) La prevalencia del interés general sobre el particular, y c) La participación de los municipios en las plusvalías generadas en el desarrollo urbano, con miras a una distribución equitativa de cargas y beneficios.

El derecho urbanístico regula el uso del suelo por parte de los propietarios de inmuebles tanto urbanos como rurales, con el fin de hacer efectivos los derechos a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios, velando por la creación y defensa del espacio público y la protección del medio ambiente, así como el desarrollo ordenado de los municipios y distritos; de ahí que la organización del territorio se conciba como una función pública en donde el interés general prevalece sobre el particular, en consonancia con el respeto por los derechos de los particulares.

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración y desarrollo de tales usos.

La ley 9ª de 1989 de reforma urbana dispuso normas sobre planificación urbana; la obligación de los municipios de elaborar planes de desarrollo; la definición y defensa del espacio público, proceso de enajenación voluntaria y expropiación; afectación de inmuebles, legalización de vivienda, bancos de tierras, normatividad sobre expedición de licencias y sanciones urbanísticas, entre otros.

Por su parte, la ley 388 de 1997, complementó, reformó y adicionó disposiciones de la ley 9ª de reforma urbana.

### II. Antecedentes curadurías urbanas

La creación de las curadurías urbanas como mecanismo de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas por medio del otorgamiento de las licencias respectivas, responde a las necesidades de la administración de descongestionar y mejorar la planeación urbana local, permitiendo que las autoridades tradicionales cumplan su función eminente de desarrollo y planeación local, bajo un esquema de ejercicio coordinado y coherente de las funciones públicas de planificación.

La propuesta gubernamental frente a la figura de la curaduría urbana se encaminó a generar un mecanismo para agilizar los trámites y mejorar la planeación local. En este sentido, el gobierno

determinó que *“El curador urbano es creado para hacerse cargo de los procesos engorrosos, permitiendo que las autoridades municipales puedan centrarse en el ordenamiento de la ciudad”*<sup>1</sup>.

La evolución normativa demostró que las carencias suscitadas en el modelo precedente, a cargo de las oficinas de planeación municipal, dieron como resultado la ineficiencia, corrupción y ausencia de agilidad de las administraciones locales en lograr satisfacer un pleno desarrollo urbano, por esa razón, a partir de la superación de dicho estadio, se trabajó en la formulación de un sistema que permitiera la conformación de un esquema con personas capacitadas y especializadas en procura de satisfacer las necesidades de los administrados.

Este escenario subsiguiente, se desarrolló a partir de la expedición del Decreto Ley 2150 de 1994, al amparo del mandato de los artículos 123° y 210° constitucional, el cual fue posteriormente adicionado por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, pero que encontró en el Decreto 564 de 2006 la consolidación que requería para definir un sistema coherente y articulado con definiciones claras y precisas de las condiciones para ejercer la curaduría urbana.

### **Posición del gremio:**

La modificación del sistema de licencias urbanísticas y demás actuaciones ante las Curadurías Urbanas planteó un gran logro y una destacada coordinación de esfuerzos en primer lugar entre la Presidencia Nacional y las Cámaras Regionales, y posteriormente entre la Presidencia Nacional y el Ministerio de Vivienda.

Tales esfuerzos culminaron con la expedición del Decreto 564 de 2006, el cual otorgó una definición de nuevas reglas en materia de licenciamiento urbano, que requirió precisión conceptual en aspectos básicos tales como clases y modalidades de licencia, así como múltiples discusiones que recogieron vacíos y múltiples experiencias de las diferentes ciudades del país.

Es de destacar en este sentido, además de la claridad conceptual introducida, la tarifa única aplicable a la subdivisión rural y urbana, la diferenciación entre los trámites de cesiones jurídica (transferencia de áreas) y material (ejecución de obras), los términos, requisitos, recursos y procedimientos definidos en cada actuación, las nuevas reglas aplicables en urbanizaciones por etapas y finalmente la protección jurídica reconocida a las licencias urbanísticas.

Sin embargo, CAMACOL sigue trabajando por la creación de un entorno favorable frente al tema de curadurías y licencias, en procura de contar con mejores mecanismos de coordinación entre los Curadores Urbanos y las Administraciones Locales, definiendo con claridad las competencias de cada uno, así como los mecanismos para la elección de nuevos Curadores y la reelección de los que quieren continuar. Así mismo, trabaja en la consolidación de una reglamentación clara y uniforme, que evite discrecionalidad y combata los vacíos normativos en la aplicación de la ley.

## **1. Curadurías Urbanas**

El ejercicio de la curaduría urbana obedece al fenómeno evolutivo en el derecho administrativo de la descentralización por colaboración, en la cual atribuciones eminentemente administrativas

---

<sup>1</sup> *Exposición de Motivos Ley 810 de 2003.*

ejercidas por las autoridades públicas, son trasladadas por diferentes razones de modernización estatal a los particulares quienes cumplen las mismas funciones de planeación que ejercen las autoridades públicas dentro de un marco normativo claro y preciso.

Así, los curadores urbanos son particulares que cumplen funciones públicas y se encuentran encargados de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas.

Son designados por los alcaldes municipales o distritales previo concurso de méritos, y su periodo es de cinco años prorrogables si la autoridad administrativa así lo considera conveniente. Los curadores urbanos trabajan en coordinación con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y con las alcaldías municipales y distritales y sus oficinas de planeación, quienes a su vez ejercen vigilancia y control sobre éstos.

## **2. Licencias urbanísticas y procedimiento para su obtención**

La licencia urbanística es la autorización previa para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, cerramiento de predios y para la intervención y ocupación del espacio público dentro del respectivo distrito o municipio.

Existen diferentes clases de licencias urbanísticas:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público

### **1. Licencia de urbanización**

Es la autorización para ejecutar uno o varios predios en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías con el objetivo de adecuar los terrenos para la construcción de obras de carácter urbano. Tales licencias deben respetar los lineamientos trazados por los planes de ordenamiento territorial y las normas que los desarrollen.

### **2. Licencia de Parcelación**

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo.

### **3. Licencia de Subdivisión**

Es la autorización para dividir uno o varios predios en suelo urbano, rural o de expansión urbana, según el plan de ordenamiento territorial.

#### 4. Licencia de Construcción

Se concede para la construcción de edificaciones en predios urbanizados según la reglamentación establecida en los planes de ordenamiento territorial y las normas que los desarrollen. Existen diversas modalidades y submodalidades de licencias de construcción, entre las que se encuentran:

*Licencia de obra nueva:* se solicita para la realización de obras nuevas en terrenos no construidos

*Licencia de ampliación:* busca incrementar el área construida de una edificación ya existente

*Licencia de modificación:* se solicita para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida

*Licencia de adecuación:* autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original.

*Licencia de restauración:* autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella.

*Licencia de reforzamiento estructural:* autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles.

*Licencia de Demolición:* autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

*Licencia de Cerramiento:* autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

#### 3. Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público

Autoriza para ocupar o intervenir bienes de uso público, de conformidad con las normas del POT.

#### **Normatividad vigente:**

Ley 388 de 1997

Ley 810 de 2003

Decreto 1052 de 1998

Decreto 1600 de 2005

Decreto 97 de 2006

Decreto 564 de 2006

Decreto 4397 de 2006

Decreto 3100 de 2008