

BIBLIOTECA
ENRIQUE LOW MURTRA

EL CURADOR URBANO

*Antecedentes, Gestión y Procedimientos,
Licencias y Aspectos del Derecho Urbano*

Martha Lucía Ángel Bernal
Curadora Urbana Cuarta de Medellín



Contenido

Presentación

<i>Peter Charles Brand</i>	7
----------------------------------	---

Prólogo

<i>Oscar Peña Alzate</i>	9
--------------------------------	---

Introducción.	17
--------------------	----

CAPÍTULO I

TRANSFORMACIONES DEL ESTADO COLOMBIANO FRENTE AL ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO MUNDIAL

1. LA GLOBALIZACIÓN: LAS MUTACIONES DEL ESTADO-NACIÓN	23
2. LA CONCEPCIÓN DEL ESTADO SOCIAL DE DERECHO EN AMÉRICA LATINA	24
3. DESCENTRALIZACIÓN: POLÍTICA INDUCTIVA	25
4. DESCENTRALIZACIÓN Y DESCONCENTRACIÓN EN COLOMBIA: PREÁMBULO DE UNA TRANSFORMACIÓN	26
5. AUTONOMÍA LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA EN EL ESTADO COLOMBIANO	27
6. EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMO ANTECEDENTE DE LA NUEVA FIGURA DEL CURADOR URBANO	28

CAPÍTULO II

SINOPSIS DE LA PLANEACIÓN, EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO EN COLOMBIA

1. LA PLANEACIÓN Y EL DESARROLLO URBANO	34
2. AUTONOMÍA LOCAL EN LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO	36
3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	38
4. LA CULTURA DE LA PLANIFICACIÓN	40

5. CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y DERECHO A LA CIUDAD	41
6. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LEGALIDAD URBANA	42
7. DESARROLLO LEGISLATIVO	43
8. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT), SUS HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS.....	49
a. Las Unidades de Actuación Urbanística	50
b. Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria	50
c. Desarrollo y Construcción Prioritaria - Enajenación Forzosa.....	51
d. Cesión Obligatoria Gratuita.....	52
e. Afectación por causa de Obra Pública o por Protección Ambiental.....	52
f. Participación en la Plusvalía	53

CAPÍTULO III

CONTEXTO INSTITUCIONAL EN EL QUE SURGE LA FIGURA DEL CURADOR URBANO

1. EL EJERCICIO DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS POR PARTICULARES, DESDE LA PERSPECTIVA DE LA AXIOLOGÍA CONSTITUCIONAL	57
2. ANTECEDENTES	59
3. EL ORIGEN DE LA PROPUESTA	61
4. NACIMIENTO DE LA FIGURA.....	62
5. ASPECTOS BÁSICOS Y DISCUSIONES PREVIAS A LA EXPEDICION DE LA LEY 388 DE 1997 O LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL	64
6. EL CURADOR URBANO Y LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD	67

CAPÍTULO IV

EL CURADOR URBANO, DESARROLLO LEGAL Y ASPECTOS PROCEDIMENTALES

1. FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO	72
2. EL CURADOR Y LA FUNCIÓN PÚBLICA	73
3. SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN PRIVADA Y NO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	74
a. Principio de Autonomía del Curador.....	75
b. Regulación de los Curadores.....	75
c. Particulares.....	76
d. Expensas de Curaduría.....	76
4. DESIGNACIÓN, REQUISITOS E INCOMPATIBILIDADES DE LOS CURADORES URBANOS	77

a.	Designación del Curador Urbano.....	77
b.	Requisitos para ser designado Curador Urbano.	77
c.	Concurso de Méritos.	78
d.	Incompatibilidades del ejercicio de la Curaduría Urbana.	79
e.	Pérdida de la calidad de Curador Urbano.	79
f.	Número y jurisdicción de los Curadores.	79
5.	CONTROL SOCIAL A LOS CURADORES URBANOS	80
6.	SÍNTESIS DE LOS ASPECTOS TRIBUTARIOS	81
a.	Inscripción en el Registro Unico Tributario RUT.	81
b.	Expedición de Facturas.....	81
c.	Impuesto sobre las Ventas, IVA	81
d.	Retención a Título del Impuesto sobre La Renta.	81
e.	Registro Mercantil.	82
f.	Impuesto de Industria y Comercio	83
7.	LA LICENCIA DE URBANISMO Y/O DE CONSTRUCCIÓN	83
a.	Naturaleza Jurídica de la Licencia.	83
b.	Carácter Administrativo	84
c.	Alcance objetivo del Deber de Obtener la Previa Licencia.	85
d.	Competencia y Procedimiento. La Regla del Silencio Administrativo Positivo	86
e.	Notificaciones	87
f.	Recursos	88
g.	Eficacia de la Licencia.	89
h.	Vigencia y Prórroga	89
i.	Ejecución de Obra	90
j.	Propiedad Horizontal.	90
8.	PROYECTOS VIALES, AFECTACIONES Y CESIONES OBLIGATORIAS	91
9.	VIGILANCIA Y CONTROL URBANO	93
10.	LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS	94
a.	Prescripción de las Infracciones	97
b.	Las Sanciones Administrativas.	98
c.	La Responsabilidad Penal.....	98
d.	La Responsabilidad Civil.	98

- e. La Acción de Cumplimiento en materia Urbanística 99
- f. La Tutela Judicial a través de los Tribunales Administrativos 99

CAPÍTULO V

DESEMPEÑO E IMPACTO DE LAS CURADURÍAS URBANAS

1.	SOBRE EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS FIJADOS POR LEY	104
	a. Reducción de tiempo en el trámite de Licencias Urbanas	104
	b. Conexión electrónica Curadurías - Municipio	104
	c. Reducción de trámites para la expedición de Licencias Urbanas	105
	d. Legalidad del Comportamiento de los Curadores Urbanos	105
	e. Ajuste institucional de las Oficinas de Planeación Local	106
2.	SOBRE LAS RESERVAS Y OBJECIONES A LA FIGURA DEL CURADOR URBANO	107
	a. El POT, ¿Suficiente para que el Curador otorgue licencias autónomamente?	108
	b. La aplicación de norma por Curadores tiene riesgo para el Ordenamiento Urbano de la Ciudad?	108
	c. Justificación del pago de expensas	109
3.	IMPACTO URBANO Y DESEMPEÑO DE LAS CURADURÍAS URBANAS	109
	a. Coordinación Curadurías-Municipio	110
	b. Control Urbano	110
	c. Comisiones de Veeduría	111
	d. El Derecho Urbano y el Curador	112
	e. Participación Ciudadana y los POT	113
	f. Sugerencias de los encuestados para mejorar el funcionamiento de las Curadurías	113
4.	CONCEPTOS GENERALES	114
5.	INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	122
6.	COMPRESIÓN DE LA FIGURA DEL CURADOR URBANO	123

CAPÍTULO VI

JURISPRUDENCIAS - CONCEPTOS - COMENTARIOS

1.	SOBRE PLANEACIÓN, URBANISMO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..	127
2.	SOBRE ESPACIO PÚBLICO	129
3.	SOBRE LA LICENCIA AMBIENTAL	130

4.	SOBRE LAS COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	131
5.	SOBRE RECURSOS DEL CIUDADANO	132
6.	SOBRE CURADORES Y CURADURÍAS	133
7.	SOBRE CONTROL URBANO	135
8.	SOBRE ASPECTOS TRIBUTARIOS	135
9.	SOBRE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	136
10.	SOBRE CESIONES OBLIGATORIAS	138
11.	SOBRE PARTICIONES	139
12.	SOBRE EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES	139
13.	SOBRE EXPENSAS	139
14.	SOBRE IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN	140
15.	SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL	140
16.	SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS	140
17.	SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA	141
18.	SOBRE LA LEGISLACIÓN VIGENTE	142
19.	SOBRE DELITOS CONTRA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	142

SUPLEMENTO LEGISLATIVO

LEY 388/97, Desarrollo Territorial	149
LEY 9/89, Reforma Urbana	212
DECRETO 1052/98 REGLAMENTARIO DE LA LEY 388/97 Sanciones y Licencias de Construcción y de Urbanismo.	238
DECRETO 1504/98 REGLAMENTARIO DE LA LEY 388/97, Espacio Público	265
LEY 232/95, Licencias de Funcionamiento	273
LEY 599/2000 (art. 318 del Código Penal), Constructor Ilegal	275
LEY 400/97, Construcciones Sismo-Resistentes	276
DECRETO 1892/99, Licencias Ambientales	298
RESOLUCIÓN 820/98 (Min. Desarrollo) Expensas de los Curadores Urbanos	300