INFORME DE PONENCIA SEGUNDO DEBATE PROYECTO DE LEY 111 DE 2014 CÁMARA.

por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los Curadores, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se modifican las Leyes 400 de 1997, 810 de 2003.

Bogotá, D. C., 3 de noviembre de 2015

Honorable Representante

RAFAEL EDUARDO PALÁU SALAZAR

Vicepresidente Comisión Séptima Constitucional

Cámara de Representantes

Ciudad.

Asunto: Ponencia para Segundo Debate al Proyecto de ley número 111 de 2014 Cámara, por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los Curadores, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se modifican las Leyes 400 de 1997, 810 de 2003.

Respetado Presidente:

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5ª de 1992 y, en desarrollo de la tarea que me fue asignada por la Mesa Directiva de la Comisión Séptima de la honorable Cámara de Representantes, presentamos a consideración de los miembros de la honorable Plenaria el Informe de Ponencia para Segundo Debate al Proyecto de ley 111 de 2014, Cámara, por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los Curadores, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se modifican las Leyes 400 de 1997, 810 de 2003.

Cordial saludo,

CONSULTAR NOMBRES Y FIRMAS EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DE LA INICIATIVA EN ESTUDIO

El Proyecto de ley que nos ocupa fue radicado en Secretaría General de la Cámara de Representantes el 22 de septiembre de los corrientes por el señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor Luis Felipe Henao Cardona y se le asignó el número 111 de 2014.

Es de resaltar que el 6 de noviembre de 2014 en la ciudad de Pereira se realizó un foro dada la importancia que enmarca el debate del proyecto de ley. El foro contó con la presencia y activa participación de distintos actores como Jorge E. Vélez, Superintendente de Notariado y Registro; Sandra Forero, Camacol; Jorge H. Botero, Fasecolda; representantes de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, del Colegio de Curadores y miembros integrantes de la Comisión Séptima de Cámara como Mauricio Salazar y Álvaro López. Posteriormente, se presentó ponencia positiva radicada por los honorables Representantes Rafael Romero y Dídier Burgos publicada en la **Gaceta del Congreso** 087 de 2015 Cámara la cual fue debatida ampliamente en varias sesiones de la Comisión Séptima Constitucional permanente y aprobada. Durante su debate se presentaron y fueron aprobadas por unanimidad diferentes modificaciones al articulado.

II. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

Este Proyecto de ley tiene por objeto, establecer medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los Curadores Urbanos. Igualmente y por la importancia que tiene la figura del Curador Urbano se propone que por la Superintendencia de Notariado y Registro se adelante un concurso nacional habilitante público y abierto para la designación de Curadores por parte de la autoridad distrital o municipal, ante la cual se surtirá otro concurso donde lo relevante son las normas distritales o municipales sobre el Plan de Ordenamiento Territorial así como una entrevista colegiada. De otra parte que sea la misma Superintendencia la que ejerza la vigilancia sobre la Función Pública que prestan los Curadores, sin perjuicio del poder preferente que tiene la Procuraduría General de la Nación.

III. CONSIDERACIONES

Importancia económica y social de la actividad edificadora

Históricamente, la construcción de edificaciones ha venido ganando participación en la estructura económica del país. En la actualidad, el valor agregado que se genera en la construcción de edificaciones bordea los \$27

billones anuales, representando 4% del PIB Nacional^{1[1]}. De acuerdo con las estadísticas oficiales del área para el desarrollo de proyectos constructivos aprobada mediante licencias de construcción , en Colombia se construyen anualmente 24 millones de metros cuadrados, de los cuales 80% corresponden a la construcción de vivienda, y el restante 20%, a la construcción de destinos no residenciales. En unidades de vivienda, los registros oficiales de producción de vivienda revelan la construcción de 194.000 unidades anualmente, dentro de las cuales 52% corresponde a vivienda de interés social^{2[2]}.

Al entorno descrito anteriormente, hay que resaltar que en Colombia existe un parque inmobiliario cercano a las 9.9 millones de unidades de vivienda, y un déficit habitacional cuantitativo que persiste en el 11,5% de los hogares del país. Por tanto, aun cuando el crecimiento de la construcción formal en la última década se ha multiplicado por más de 5 veces, los niveles de producción en materia de vivienda son aún insuficientes para atender la formación de 285.000 hogares urbanos cada año e impactar el déficit existente. En el frente social, la construcción de vivienda y el entorno habitacional de las familias se refleja de forma importante en el cubrimiento de la calidad de vida de los hogares. De acuerdo con la medición de las Necesidades Básicas Insatisfechas, tres de los cinco elementos que conforman el indicador se relacionan con la vivienda de forma directa, bajo criterios como el espacio, servicios públicos esenciales y calidad de materiales y estructuras.

De acuerdo con la relevancia sectorial mencionada en el contexto socioeconómico del país, las medidas encaminadas a la cobertura de los riesgos derivados del proceso constructivo se convierten en un elemento fundamental para el fortalecimiento de la actividad.

Marco regulatorio aplicable a la actividad de la construcción

La conformación de las empresas en Colombia tiene fundamento constitucional en el artículo 333 que consagró la libertad económica como un derecho radicado en cabeza de todos los ciudadanos.

Dicha libertad consiste en la facultad que tiene toda persona de realizar actividades de carácter económico con el fin de mantener o incrementar su patrimonio, así se ha reconocido que la libertad económica se encuentra íntimamente vinculada con la libertad de empresa y la libre competencia entre los ciudadanos. Sin perjuicio de lo anterior se hace necesario afirmar que la

^{1[1]} Fuente DANE. Cifras acumulado 2012.

^{2[2]} Fuente. MVCT ¿ DNP. Corresponde al promedio.

conformación de empresa destinada al desarrollo de la construcción (como cualquier tipo de empresa) no tiene limitación en su constitución siempre que no esté en contra del bien común y el interés general, ya que la empresa cumple una función social conforme al artículo 333 de la Constitución Política.

La actividad de la construcción en Colombia, como desarrollo de una actividad económica, tiene límites, tal como lo estableció la Constitución Política del año 1991, al indicar que el límite de dichas actividades se encuentra en el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación. En virtud de lo anterior, el sector de la construcción cuenta con un marco normativo y regulatorio estricto que cubre aspectos técnicos, urbanísticos, ambientales, contractuales, y tributarios, entre otros.

A continuación un breve recuento normativo en la materia:

En aspectos técnicos, la Ley 400 de 1997 se erige en el marco de la regulación técnica del sector de la construcción, ya que dicha disposición contiene los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas y los requisitos para que las edificaciones existentes sean capaces de resistir los efectos que producen los sismos, para salvaguardar las vidas humanas y el patrimonio de las mismas, las cuales deben ser de obligatoria aplicación en todo el país y controladas por las dependencias municipales o distritales encargadas de expedir licencias de construcción.

En cumplimiento de lo exigido en la Ley 400 de 1997, se generó una reglamentación técnica y científica que contiene los requisitos que van desde el diseño y construcción sismorresistente, cargas, concreto estructural, mampostería estructural, estructuras metálicas, estructuras de guadua, estudios técnicos, supervisión técnica, requisitos de protección contra incendios y algunos requisitos complementarios, esta norma prevé la facultad de ser actualizada conforme cambie el estado de la Técnica en los procesos de construcción.

En relación con el ordenamiento del territorio la Ley 388 de 1997 en consonancia con lo definido en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, contiene las normas, procedimientos y mecanismos sobre los que se funda el ordenamiento del territorio, la citada ley, modificó las Leyes 9ª de 1989 y 3ª de 1991 con el fin de actualizar las disposiciones con las que se contaban hasta ese momento en el país y establecer criterios que fueran en concordancia con la Constitución Política de 1991. De igual manera estableció los mecanismos que los municipios tienen para el ejercicio de su autonomía, además de exigir que el uso del suelo cumpla con la función social de la propiedad permitiendo

hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y los servicios públicos.

También se reguló la figura de las Curadurías Urbanas como autoridades para la expedición de las licencias y sanciones urbanísticas. Dicha norma con el paso del tiempo ha sido objeto de múltiples reglamentaciones y modificaciones que se han adecuando al contexto social por el que atraviesa el país, dentro de las cuales se encuentran tanto la Ley 810 de 2003 como el Decreto 1469 de 2010 actualmente vigente.

Puntualmente, en materia de expedición de las licencias urbanísticas, en desarrollo del mandato constitucional atribuido a la ley para definir las condiciones en las cuales se ejercen las funciones públicas a cargo de los particulares, desde la expedición del Decreto-ley 2150 de 1994 hasta la Ley 810 de 2003, y sus reglamentaciones a través de los Decretos 1052 de 1998, Decreto 1600, Decreto 564 de 2006, y actualmente el Decreto 1469 de 2010, la figura de los Curadores Urbanos dio un avance en la colaboración a las Oficinas de Planeación municipal bajo los principios de celeridad y eficiencia para el eficiente ejercicio del desarrollo urbano del país.

La Ley 66 de 1968 que se reglamentó por medio del Decreto 219 de 1969 y posteriormente modificada por los Decretos 2610 de 1979 y 1742 de 1981, asignó en su momento a la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera, la función de ejercer la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación y construcción de bienes inmuebles destinados a vivienda, así como al otorgamiento de créditos para adquisición de lotes o viviendas para la construcción de las mismas.

La Ley 810 de 2003 estableció que toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, definiendo el régimen de infracciones urbanísticas.

Frente a las relaciones de consumo derivadas de la compraventa de bienes inmuebles, la Ley 1480 de 2011 establece las normas que regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente, señalando los mecanismos para la efectividad de las garantías y

las facultades administrativas y jurisdiccionales con que cuenta el ente de control para el efecto.

En este punto se resalta que el Decreto 4886 de 2011 en el artículo 1º numeral 22 estableció que la SIC conocerá por regla general de la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor, dando trámite a las reclamaciones o quejas que se presenten *cuya competencia no haya sido asignada a otra autoridad*, por lo que se entiende que la competencia de la SIC en materia de régimen de protección al consumidor es residual.

De lo anterior se colige que el sector de la construcción, como actividad económica, se encuentra altamente regulado, bajo la premisa del cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, la entrega de productos de altos estándares de calidad, el desarrollo urbano responsable y sostenible, la disminución del déficit de vivienda y la protección del interés social del país, dada la significativa importancia que para los colombianos tiene la propiedad raíz.

Ejercicio de funciones públicas por particulares en la expedición de licencias urbanísticas: Curadores Urbanos

La figura de los Curadores Urbanos en Colombia, en los términos de la exposición de motivos de la Ley 810 de 2003, ¿¿es creado para hacerse cargo de los procesos engorrosos, permitiendo que las autoridades municipales puedan centrarse en el ordenamiento de la ciudad¿. Esta modalidad de ejercicio de Función Pública por parte de particulares responde a las necesidades de prestación eficaz y efectiva de la Función Pública en materia de expedición de licencias urbanísticas, procurando descongestionar a las Oficinas de Planeación de funciones administrativas concretas que por virtud de la descentralización por colaboración constitucional puedan ejercer particulares con condiciones profesionales y técnicas específicas bajo un marco legal que garantice la seguridad jurídica de los interesados.

Así, pese a que aún es mayor el porcentaje de municipios que mantienen su régimen original en materia de regulación y expedición de licencias urbanísticas a cargo de las administraciones municipales a través de las Oficinas de Planeación respectivas, los entes territoriales en donde actualmente existen Curadores urbanos ha demostrado la disminución de situaciones de ineficiencia y corrupción en la expedición de las licencias, producto de la profesionalización y equipo de colaboradores con los que cuenta cada Curador Urbano, mostrando las bondades de la propuesta gubernamental que desde hace más de 18 años ha venido operando en beneficio del desarrollo urbano del territorio nacional.

Y es que la función que ejercen los Curadores urbanos de expedición de licencias urbanísticas, es considerado un servicio público que no solo garantiza que el desarrollo constructivo de los municipios y distritos se ejecute en cumplimiento del ordenamiento jurídico urbanístico de cada entidad territorial, sino que además garantiza (en proyectos de urbanización y construcción para vivienda) el derecho social, económico y cultural a la *vivienda digna*, y el derecho fundamental de propiedad privada, de quienes finalmente adquieren las unidades resultantes de su ejecución; siendo de suma importancia que, desde las fases previas a su ejecución, la aprobación de las licencias urbanísticas la realicen personas que por sus calidades profesionales y experticia, tengan la capacidad para garantizar que los desarrollos urbanísticos a ejecutar, cumplan con la normatividad existente y no atente contra la integridad y seguridad de todos los ciudadanos.

No obstante, este sistema es un modelo que requiere de ajustes y adecuaciones, como quiera que su evolución regulatoria desde el Decreto 1052 de 1998 hasta el actualmente vigente Decreto 1469 de 2010 no ha logrado establecer controles adecuados que eviten el ejercicio imparcial de la Función Pública, y la vulnerabilidad de las construcciones realizadas por los distintos agentes del sector real de la construcción.

En la actualidad, existe un total de setenta (70) Curadores urbanos designados a nivel nacional, de los cuales se encuentran designados en propiedad sesenta y tres (63) Curadores urbanos por concurso de méritos, y un total de siete (7) Curadores urbanos en provisionalidad; lo que equivale a que el 10% de los particulares en ejercicio de funciones públicas que prestan el servicio de expedición de licencias urbanísticas, actúan por designación excepcional sin que hubieren sido seleccionados mediante los mecanismos fijados para su designación; quienes adicionalmente en ocasiones han ejercido por periodos de tiempo mayor al establecido por la ley y el reglamento para los Curadores en propiedad.

Esta situación obedece a diversas causales que en la práctica se han identificado, entre las cuales enunciamos entre otros, los siguientes: (i) Que los concursos de méritos adelantados por los municipios y distritos no se realizan en las oportunidades y tiempos que legalmente se exigen para el reemplazo de los Curadores urbanos cuyo periodo se encuentra por vencerse, o que sus criterios para la selección; y (ii) Que los criterios de ponderación y selección utilizados para los participantes en los concursos no son unificados, es decir en

ocasiones son más exigentes que en otros; lo que ha generado que al momento de la calificación los procesos sean lentos, y hasta su declaratoria de desiertos.

Así se evidencia la necesidad de realizar ajustes a través de la presente iniciativa legislativa sobre los mecanismos de selección de los Curadores urbanos, lo que por mandato constitucional, corresponde al Congreso de la República definir las condiciones en las cuales se ejercen las funciones públicas a cargo de los particulares, tal y como aconteció con la expedición de la Ley 388 de 1997 y la Ley 810 de 2003 recogiendo las reglamentaciones que el Gobierno nacional ha proferido al respecto; buscando resolver en forma urgente e inmediata las fallas que en el ejercicio de sus funciones se han detectado, específicamente sobre: (i) la falta de selección objetiva de los Curadores Urbanos; (ii) su régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos; y (iii) la falta de control técnico de los proyectos aprobados, por omisiones o falencias legales y reglamentarias, que han permitido la expedición de licencias urbanísticas de edificaciones con condiciones de vulnerabilidad e inestabilidad.

Finalmente y teniendo en cuenta que la función de los Curadores está estrechamente ligada con la vida de las personas quienes habitarán las viviendas sobre las cuales se ha expedido las licencias urbanísticas, es necesario crear una norma que permita un control efectivo sobre la Función Pública que ejerce el Curador, la cual se propone desarrollar por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Propuesta: Controles en cuanto a la selección, régimen de control disciplinario, y demás condiciones para su ejercicio

Teniendo en cuenta lo anunciado, se propone a los honorables Congresistas de Colombia, la adopción de una ley por la que se modifique el sistema actual de selección de los Curadores Urbanos a través de la presentación de 2 concursos, uno Nacional Habilitante adelantado por la Superintendencia de Notariado y Registro y otro territorial, bajo la tutela de la Superintendencia, por parte de las autoridades distritales o municipales con quienes se conforme la lista de elegibles resultado del primero, buscando garantizar la imparcialidad en la selección de los particulares que ejercerán las funciones públicas para la expedición de las licencias urbanísticas, y la creación de una Superintendencia Delegada y especializada para ejercer la vigilancia y control de los Curadores Urbanos, adscrita a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Debe tenerse en cuenta que el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9° de la Ley 810 de 2003 sobre los ¿Curadores urbanos en sus numerales 4 y 8 señala que una ley reglamentará los Curadores urbanos en

aspectos como inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos. Mientras se expide ¿se les aplicará en lo pertinente las normas establecidas en el Estatuto de Notariado y Registro para los casos de vacancia en el cargo, vacaciones y suspensiones temporales y licencias¿.

Con base en los artículos que hace referencia a la Superintendencia de Notariado y Registro, la exposición de motivos y el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9° de la Ley 810 de 2003 se redactaron artículos para regular el concurso de méritos y el régimen disciplinario que el proyecto asigna a la Superintendencia. Conviene tener en cuenta que, mientras a los Curadores les corresponda estudiar, conceder o negar licencias para la intervención de inmuebles, los notarios en caso de subdivisión, parcelación, reloteo, autorizan la escritura donde se hacen estas declaraciones, exige y protocoliza las licencias concedidas por los Curadores u Oficinas de Planeación. El Registrador de Instrumentos Públicos inscribe estos actos y ordena la apertura y el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente. De lo expresado se infiere la relación directa entre estas tres instituciones que tienen como objeto los bienes inmuebles.

Además la Superintendencia de Notariado y Registro tiene experiencia en la realización de concurso de notarios y registradores y vigila a dos de las 3 instituciones arriba citadas.

Finalmente, se propone a los honorables miembros del Congreso de la República, que mediante ley se establezcan en forma definitiva el régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos, a quienes aspiren a los cargos a proveer en la designación de las Curadurías Urbanas, incluyendo dentro del articulado las sanciones de tipo disciplinario en las cuales pueden verse incursos por su vulneración impuestas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

**CONSULTAR CUADRO COMPARATIVOS,
PROPOSICIÓN, NOMBRES Y FIRMAS EN
ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF**

**VII. TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY
NÚMERO 111 DE 2014 CÁMARA**

por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.

TÍTULO I

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°. *Objeto.* Generar medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones, el fortalecimiento de la función pública que ejercen los Curadores Urbanos y establecer otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 2°. *Definiciones.* Para efectos de la presente ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Constructor: Entiéndase por constructor el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción.

2. Enajenador de vivienda: Se entiende que es enajenador de vivienda nueva, quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales.

Cuando se constituyan patrimonios autónomos o personas jurídicas que se vinculen para desarrollar el proyecto de vivienda, se deberá prever en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién responde por las obligaciones del enajenador durante el período en que debe cubrirse el amparo patrimonial. Quienes omitan esta obligación, responderán solidariamente por el amparo de que trata la presente ley.

3. Vivienda Nueva: Es aquella edificación que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran durante el periodo de cubrimiento del amparo patrimonial de que trata la presente ley, aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y reconstrucción.

4. Unidad Estructuralmente Independiente: Conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, trasmitiéndolas al suelo de fundación.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

Revisión de diseños y supervisión técnica de las edificaciones

Artículo 3°. El párrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997 quedará así:

La revisión de los diseños estructurales de edificaciones que requieran del amparo de que trata el artículo 7° de la presente ley, así como los de las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, será realizada a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo III, Título VI de esta ley, diferente del diseñador o independiente laboralmente de él, el cual luego de corregidos los ajustes solicitados mediante el Acta de Observaciones emitida por la curaduría urbana o la dependencia de la administración municipal o distrital encargada de la expedición de licencias de construcción, por medio de un memorial dirigido a esta certificará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

Durante el término que requiera el profesional independiente para certificar el alcance de la revisión efectuada, se entenderán suspendidos los términos del trámite de la licencia urbanística respectiva.

Esta revisión también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la revisión de los proyectos estructurales.

Cuando se presenten diferencias entre el diseñador estructural y el revisor del proyecto las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

La revisión de los diseños estructurales de edificaciones que no requieran del amparo de que trata el artículo 7° de la presente ley, así como los de las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá cumplir con la totalidad de las normas previstas en la presente ley y sus Decretos Reglamentarios, recayendo la responsabilidad sobre el diseñador estructural, el propietario del predio y el titular de la licencia de construcción. Sin perjuicio de lo anterior, durante el trámite de la licencia se hará una revisión del proyecto estructural por parte de los encargados de estudiar y expedir las licencias.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de 2.000 m² de área construida pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los 2.000 m² exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de 2.000 m² deberá contar con la revisión estructural de que trata este artículo.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los 2.000 m² de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la revisión estructural exigida en este artículo.

Parágrafo. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley el Gobierno nacional reglamentará el alcance de la revisión de que trata el presente artículo, así como el alcance de la revisión que realiza el curador urbano, y las competencias y responsabilidades tanto del revisor del proyecto como del curador en los términos de la Ley 400 de 1997 y la Ley 388 de 1997.

Artículo 4°. El artículo 18 de la Ley 400 de 1997 quedará así:

Artículo 18. *Obligatoriedad.* La construcción de los proyectos de vivienda que requieran amparo de que trata el artículo 7° de la presente ley, así como los de las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este Título y en los decretos reglamentarios correspondientes.

La construcción de edificaciones que no requieran del amparo de que trata el artículo 7° de la presente ley, así como los de las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, el propietario del predio y el titular de la licencia de construcción.

En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de 2.000 m² de área construida pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los 2.000 m² exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de 2.000 m² deberá contar con la supervisión técnica.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los 2.000 m² de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo.

Parágrafo 1°. Corresponde al Gobierno nacional definir las funciones, alcance, procedimientos, documentos y responsabilidades relacionados con la supervisión técnica de que trata la presente ley.

Parágrafo 2°. Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el Título E de la reglamentación ¿viviendas de uno y dos pisos¿.

Parágrafo 3°. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.

Parágrafo 4°. La supervisión de que trata el presente artículo también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica.

Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

Artículo 5°. El artículo 19 de la Ley 400 de 1997 quedará así:

¿Artículo 19. *Edificaciones que no requieren supervisión técnica.* En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica independiente, el constructor tiene la obligación de realizar

los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.

Artículo 6°. Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento.

Parágrafo 1°. En los casos, de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes. En este caso, el certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse en los folios de matrícula

inmobiliaria de las unidades privadas de la respectiva unidad estructuralmente independiente.

Parágrafo 2°. En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.

Parágrafo 3°. La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto número 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación de que trata el presente artículo ni podrá condicionar su expedición.

CAPÍTULO II

Protección del comprador de vivienda

Artículo 7°. *Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales.* En el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

Parágrafo. El constructor o el enajenador de vivienda nueva podrán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Artículo 8°. La obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere diferentes unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales.

En los proyectos de uso mixto que incluyan vivienda, la obligación prevista en el presente artículo, también será exigible para todas las unidades de vivienda, de conformidad con lo previsto en el inciso anterior.

Parágrafo. La persona que construya una o varias viviendas para su uso propio no tendrá la obligación contenida en el presente artículo, siempre y

cuando no transfiera a ningún título cualquiera de las unidades de vivienda durante el término en que se debe garantizar el amparo de perjuicios patrimoniales. En este caso dicho término se contabilizará a partir de la expedición de la certificación técnica de ocupación.

Artículo 9°. *Obligación de notarios y registradores.* Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de transferencia de la propiedad inmuebles hasta tanto se cumpla con la obligación de protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo anterior. La certificación técnica de ocupación podrá protocolizarse en el mismo acto de transferencia o en actos independientes.

Artículo 10. Adiciónese el artículo 2° de la Ley 810 de 2003 con el siguiente numeral:

6. Multas sucesivas mensuales de veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que en ningún caso supere los trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales para los titulares de licencias de construcción, constructores responsables y enajenadores de vivienda que permitan la ocupación de edificaciones nuevas sin haber protocolizado y registrado la certificación técnica de ocupación. Estas multas se aplicarán por cada unidad privada que se ocupe sin haber cumplido con la protocolización y registro de la certificación técnica de ocupación.

Artículo 11. *Registro único nacional de profesionales acreditados.* Créase el registro único nacional de profesionales acreditados para adelantar las labores de diseño, revisión y supervisión de que trata la Ley 400 de 1997, el cual será administrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Profesiones Afines (Copnia) y tendrá como insumo la calificación del examen de acreditación, que se realizará de acuerdo con términos y condiciones que establezca el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes; y el reporte de sanciones suministrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Profesiones Afines (Copnia) y el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA).

El Gobierno nacional establecerá las condiciones para la operación del registro único nacional.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

Régimen de incompatibilidades

Artículo 12. *Régimen de incompatibilidades.* Los profesionales que realicen labores de revisión de diseños o supervisión técnica independiente de la construcción estarán sujetos al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrán actuar como tales:

1. Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.

2. Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.

3. Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

4. Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

Artículo 13. El artículo 60 de la Ley 842 de 2003 quedará así:

Artículo 60. *Iniciación del proceso disciplinario.* El proceso disciplinario de que trata el presente título se iniciará:

1. Por queja interpuesta por cualquier persona natural o jurídica, la cual deberá formularse por escrito ante el Consejo Seccional o Regional del Consejo Profesional de Ingeniería respectivo, correspondiente a la jurisdicción territorial del lugar en que se haya cometido el último acto constitutivo de la falta o en defecto de este, ante el Consejo Seccional o Regional geográficamente más cercano.

Dicha queja deberá ratificarse conforme al artículo 61 de la presente ley.

2. De oficio sin necesidad de autorización alguna, en los casos de público conocimiento o hecho notorio y cuya gravedad lo amerite.

Parágrafo. La asesoría jurídica del Consejo Profesional de Ingeniería respectivo u oficina que haga sus veces, resolverá todos los casos de conflictos de competencias, decisión de única instancia y en contra de la cual no procederá recurso alguno.

Artículo 14. El artículo 63 de la Ley 842 de 2003 quedará así:

Artículo 63. *Investigación preliminar.* La investigación preliminar formal tendrá una duración de hasta seis (6) meses, prorrogables hasta por la mitad del término si fueren varias las faltas o los investigados o si faltaren pruebas que decretar, pero si no hubiere pruebas que decretar o habiéndose practicado las ordenadas se procederá, mediante auto del Secretario Seccional, según el caso,

con la formulación de cargos o con el archivo, o con el auto que ordena el traslado de diez (10) días para alegar de conclusión. En este último caso, una vez vencido el término señalado, el Secretario Seccional calificará el mérito de la investigación mediante informe y lo presentará a la Junta Seccional para la adopción de la decisión de primera instancia.

Parágrafo. El proceso disciplinario de que trata el presente artículo, prescribirá al cabo de cinco (5) años desde el auto de apertura de la investigación preliminar y en él podrá actuar, dentro de la etapa formal de la investigación, como abogados defensores de oficio los estudiantes de consultorio jurídico.

Artículo 15. El artículo 68 de la Ley 842 de 2003 quedará así:

Artículo 68. *Etapa probatoria.* Vencido el término de traslado, la Secretaría Seccional decretará las pruebas solicitadas por el investigado y las demás que de oficio considere conducentes y pertinentes, mediante auto contra el cual no procede recurso alguno y el cual deberá ser comunicado al profesional disciplinado. El término probatorio será de seis (6) meses.

Artículo 16. Ejecutoriada la sanción de suspensión o de cancelación impuesta conforme a lo dispuesto en la Ley 842 de 2003, el sancionado no podrá ejercer durante el término de la sanción su profesión en el sector público o privado, lo que implicará, además, su desvinculación inmediata del empleo, cargo, representación o dignidad que ostente, o la terminación del contrato si accedió a ellos con motivo o en razón de su profesión.

Artículo 17. El profesional sancionado con cancelación del registro profesional conforme a la Ley 842 de 2003, podrá ser rehabilitado luego de transcurridos diez (10) años, siempre que no haya incumplido la sanción impuesta y apruebe los cursos de capacitación que se establezcan para tal fin. Si el profesional no obtiene la rehabilitación pasados los diez (10) años, podrá intentar la aprobación de los cursos de capacitación una vez cada tres (3) años.

El procedimiento de la rehabilitación será reglamentado por el Gobierno nacional.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

De la selección de Curadores Urbanos

Artículo 18. *Funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro.* Además de las funciones previstas en la ley, serán atribuciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en relación con los curadores urbanos las siguientes:

1. Adelantar el concurso nacional habilitante para la designación de curadores urbanos.

2. Tramitar y hacer seguimiento a las peticiones, quejas y reclamos que formulen los usuarios en relación con el servicio de los curadores urbanos.

3. En cualquier momento, de manera oficiosa o a petición de las entidades de control, adelantar los procesos disciplinarios a los curadores urbanos, a través de la Superintendencia Delegada para Curadurías, según lo dispuesto en la presente ley.

4. Imponer sanciones a los curadores urbanos, sin perjuicio del poder preferente de la Procuraduría General de la Nación en asuntos disciplinarios. En primera instancia por la Superintendencia Delegada para Curadurías y en segunda instancia por el Superintendente de Notariado y Registro.

5. Realizar visitas generales y/o especiales a las curadurías, en materia de vigilancia preventiva.

6. Ordenar medidas necesarias para subsanar o prevenir irregularidades o situaciones anormales.

7. Solicitar información y realizar visitas de inspección.

Artículo 19. *Proceso de selección de curadores urbanos.* Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro, adelantar el concurso nacional habilitante de méritos para la designación de los curadores urbanos en los municipios y distritos que cuenten con la figura o que opten por ella, de acuerdo con los términos y condiciones que para el efecto se señalen en la presente ley.

Artículo 20. *Gastos del concurso.* Los gastos que demande el concurso nacional habilitante para la designación de curadores urbanos se harán con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 21. *Concurso y lista de elegibles.* La Superintendencia de Notariado y Registro adelantará un concurso nacional habilitante para el ingreso al cargo de Curador Urbano.

Parágrafo 1°. Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro determinar la forma de acreditar los requisitos, la fecha y lugar de realización del concurso, y el cronograma respectivo, todo lo cual se indicará en la convocatoria pública que se ajustará en todo a las disposiciones de la presente ley.

Parágrafo 2°. La lista de elegibles tendrá una vigencia de tres (3) años, contados a partir del momento en que quede en firme y servirá para proveer el

reemplazo de los curadores urbanos en el caso de faltas temporales y absolutas señaladas en la presente ley.

Artículo 22. Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. Ser ciudadano colombiano en ejercicio, o extranjero residente legalmente en el país, no mayor de 65 años y estar en pleno goce de los derechos civiles de acuerdo con la Constitución Nacional y las leyes civiles.

2. Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil, abogado o en áreas de las ciencias sociales, económicas o de la administración y posgrado en derecho urbano, urbanismo, políticas de suelo, planificación, territorial, regional o urbana.

3. Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades de desarrollo o la planificación urbana.

4. No estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad determinadas en la presente ley.

5. Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

6. Inscribirse, ser admitido y formar parte de la lista de elegibles conformada en el concurso nacional habilitante adelantado por la Superintendencia de Notariado y Registro, así como en el concurso territorial adelantado por la autoridad distrital o municipal competente, con la tutela de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los términos de la presente ley.

Artículo 23. *Designación.* Corresponderá al Alcalde Municipal o distrital designar a los curadores urbanos de conformidad con el resultado del concurso nacional habilitante, realizado por la Superintendencia de Notariado y Registro, y el concurso territorial adelantado por las autoridades municipales y/o distritales, conforme al reglamento que para el efecto expida el Gobierno nacional.

El aspirante que haya superado el concurso nacional habilitante y que desee ejercer como curador en un distrito o municipio, deberá además, superar un concurso territorial adelantado por la autoridad municipal o distrital competente.

El concurso territorial estará compuesto de las siguientes pruebas:

1. Normas municipales, distritales y nacionales en materia de desarrollo y planificación urbana y territorial.

2. Normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Entrevista colegiada conformada por el Alcalde municipal o distrital respectivo, y un (1) representante de la Superintendencia Delegada de curadurías urbanas de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Parágrafo. Al menos uno de los miembros del grupo interdisciplinario deberá reunir las mismas calidades del curador para suplirlo en los casos de faltas temporales, en los términos establecidos en la presente ley.

CAPÍTULO II

Del régimen disciplinario y la vigilancia de los curadores urbanos

Artículo 24. *Régimen disciplinario de los curadores urbanos.* A los curadores urbanos se les aplica en el ejercicio de sus funciones públicas y en lo pertinente, el régimen disciplinario de la Ley 734 de 2002 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 25. *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. Para adelantar las funciones de vigilancia y control de curadores urbanos previstas en la presente ley, créase en la Superintendencia de Notariado y Registro la Superintendencia Delegada para Curadurías.

Artículo 26. *Inhabilidades para ser designado curador urbano.* Además de las inhabilidades previstas en el artículo 54 de la Ley 734 de 2002, o la ley que lo modifique o derogue, se aplicarán las siguientes:

1. Quienes hayan sido sancionados o excluidos del ejercicio de una profesión o hayan sido condenados a pena privativa de la libertad, salvo por delitos políticos o culposos.

2. Quienes hayan sido condenados por la comisión de delitos que afecten el patrimonio del Estado.

3. Quienes hayan sido sancionados disciplinariamente con destitución o suspensión en el ejercicio de un cargo público o el desempeño de una función pública.

4. Quienes hayan sido declarados responsables fiscalmente, en los términos del artículo 38 de la Ley 734 de 2002.

5. Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño de las funciones como curador urbano.

6. Quien con su conducta dolosa o gravemente culposa hayan dado lugar a condenas contra el Estado en ejercicio de su función como curador urbano en período anterior.

7. Quienes hayan sido objeto de pena privativa de la libertad a excepción de delitos políticos

Artículo 27. Incompatibilidades para el ejercicio de la función del curador urbano. Además de las incompatibilidades previstas en la Ley 734 de 2002, es incompatible con la función de los curadores urbanos:

1. Desempeñar cargo o empleo público o privado o celebrar en interés propio, directamente o por interpuesta persona contrato alguno con entidades públicas o con personas privadas que manejen recursos públicos, salvo las excepciones legales.

2. Gestionar o intervenir, directa o indirectamente, en la gestión de negocios o ser apoderado ante entidades del respectivo municipio o distrito.

3. Ejercer cargos de representación política, inscribirse como candidato a cualquier cargo de elección popular durante el período para el cual fue elegido o tomar parte en las actividades de los partidos políticos sin perjuicio de ejercer el derecho al sufragio.

4. Ser socio, miembro de juntas, consejos directivos o representante legal 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.

5. Ejercer cualquier profesión liberal fuera del ejercicio propio del curador urbano, salvo la docencia.

Parágrafo. Al curador en ejercicio de sus funciones le están prohibidas las conductas señaladas en el artículo 35 de la Ley 734 de 2002.

Artículo 28. Impedimentos del curador urbano. Como garantía de imparcialidad, además de las causales de impedimento y recusación establecidas en el Código General del Proceso, el Curador Urbano deberá declararse impedido para conocer de la solicitud si en él, se configura cualquiera de las siguientes causales:

1. Tener él, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, interés directo o indirecto en el trámite solicitado.

2. Ser él, su cónyuge, compañero permanente o alguno de sus parientes indicados, socio o representante legal de la persona interesada en el trámite solicitado.

3. Ser el solicitante de la licencia dependiente, mandatario o administrador de los negocios del curador o de alguno de los miembros del grupo interdisciplinario.

4. Haber intervenido en la decisión comercial o financiera, diseño o elaboración del proyecto objeto del trámite solicitado.

5. Haber emitido conceptos o de cualquier manera intervenido en asesorías respecto del inmueble objeto de solicitud de licencia por fuera de las actividades de la curaduría urbana, dentro de los 5 años inmediatamente anteriores a ser elegido curador.

El curador deberá declararse impedido por escrito y de manera motivada, para negarse a conocer de alguna solicitud.

En caso de que no se declare impedido, los interesados podrán, en cualquier tiempo, recusar al Curador Urbano ante el Superintendente de Notariado y Registro, quien en caso de encontrar probada la causal, ordenará separar del conocimiento de la solicitud al curador recusado.

Así mismo, en caso de haber culminado el respectivo trámite en presencia de alguna de las anteriores causales, las mismas podrán ser invocadas para solicitar la revocatoria o nulidad de la decisión. En estos casos se seguirán los procedimientos administrativos y judiciales correspondientes, previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 29. Faltas gravísimas de los curadores urbanos. Además de las señaladas en el artículo 55 de la Ley 734 de 2002, o la ley que la modifique, derogue o subrogue, constituyen faltas disciplinarias gravísimas y por lo tanto dan lugar a la acción e imposición de la sanción correspondiente, las siguientes:

1. El empleo de propaganda de índole comercial o de incentivos de cualquier orden para estimular al público a demandar sus servicios. Lo anterior no incluye la posibilidad que cada curador cuente con una dirección sitio de internet donde informe sobre los servicios que presta y demás temas propios de la función.

2. Negarse a prestar el servicio sin justa causa.

3. Omitir el cumplimiento de los requisitos en la prestación de sus servicios.

4. Dejar de asistir injustificadamente a la oficina, o cerrarla sin motivo legal, o limitar indebidamente las horas de despacho al público.

5. El incumplimiento de los deberes previstos en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 24, 38 y 39 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 o la ley que lo modifique, derogue o subrogue.

6. La violación del régimen de prohibiciones, establecido en los numerales 1, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 17, 23, 24, 29 y 31 del artículo 35 de la Ley 734 de 2002 o la ley que lo modifique, derogue o subrogue.

7. Incumplir injustificadamente los plazos previstos en la ley para resolver una solicitud de licencia.

8. Cobrar como expensas, montos distintos a los autorizados por el Gobierno nacional, o recibir en especie el pago o parte de pago de las mismas.

9. Omitir la exigencia del pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, asociados a la expedición de licencias. En todo caso, no corresponderá a los curadores urbanos la verificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de la licencia.

10. Actuar incurso en causales de competencia desleal en los términos del Código de Comercio.

Artículo 30. *Sanciones.* Los curadores urbanos estarán sometidos al régimen de sanciones previsto para los particulares que ejercen funciones públicas en la Ley 734 de 2002 o la ley que lo modifique, derogue o subrogue.

Artículo 31. *Aplicación del Código Disciplinario Único.* A los curadores urbanos, como destinatarios de la ley disciplinaria, se les aplicará en lo pertinente los principios rectores, los términos de prescripción de la acción y de la disciplinaria, el procedimiento, las causales de exclusión de responsabilidad, las causales de extinción de la acción disciplinaria y de la sanción, el régimen de impedimentos y recusaciones, los derechos del investigado y demás reglas de la actuación procesal previstas en el Código Disciplinario Único.

CAPÍTULO III

Tasa de vigilancia

Artículo 32. *Sostenibilidad de la vigilancia.* Con el fin de garantizar la sostenibilidad de la vigilancia que realizará la Superintendencia de Notariado y Registro sobre la función pública que ejercen los curadores urbanos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en ejercicio de las facultades que le otorga la ley, reglamentará el porcentaje de incremento a las expensas que se cobran a los solicitantes del trámite o licencias urbanísticas, de manera que los costos asociados a la prestación del servicio de vigilancia de que trata el presente artículo, sean recuperados.

Artículo 33. *Fondo Cuenta de Curadurías.* Créase un Fondo Cuenta sin personería jurídica, el cual se formará con el porcentaje de las expensas que se

destine a la sostenibilidad de la vigilancia que ejercerá la Superintendencia de Notariado y Registro.

El Superintendente de Notariado y Registro será el representante legal del Fondo y el ordenador del gasto.

Artículo 34. Las curadoras urbanas y los curadores urbanos de todos los distritos y municipios del país deberán hacer entrega en tiempo real de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de todos los actos administrativos de licenciamiento urbanístico, a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario. Para el efecto cada ente territorial acordará con las Curadurías Urbanas respectivas los medios para el reporte de la información.

Parágrafo 1°. El incumplimiento en la entrega de información a los entes territoriales sobre expediciones, y aprobaciones de actos administrativos después de 30 días de haber sido expedidos por parte de los servidores públicos encargados, se constituirá como falta disciplinaria grave.

Parágrafo 2°. Los Alcaldes municipales y distritales podrán conferir a organizaciones o agremiaciones de profesionales idóneas, el control posterior de los proyectos que han sido objeto de la expedición de licencias de urbanización y construcción, en cualquiera de sus modalidades.

Artículo 35. *Régimen de transición.* Las disposiciones de la presente ley, serán aplicables a los proyectos cuya licencia de construcción en las modalidades definidas en esta normatividad se radiquen en legal y debida forma después de la entrada en vigencia de la presente ley, incluidas aquellas estructuras construidas en materiales alternativos, definidas en el Capítulo II, artículo 8° a 14 de la Ley 400 de 1997 o en aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen.

Artículo 36. *Vigencia.* La presente ley entrará en vigencia un (1) año después de su promulgación. Esta ley subroga los artículos 15, 18 y 19 de la Ley 400 de 1997, adiciona el artículo 2° de la Ley 810 de 2003, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991, y el numeral 2 del literal k) del artículo 48 de la Ley 400 de 1997.

CONSULTAR NOMBRES Y FIRMAS EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

TEXTO DEFINITIVO APROBADO EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 0111 DE 2014 CÁMARA

por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se modifican las Leyes 400 de 1997, 810 de 2003.

(Aprobado en la Sesión del día 2 y 3 de junio de 2015 en la Comisión Séptima de la honorable Cámara de Representantes)

El Congreso de Colombia

LEGISLA:

TÍTULO I

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1°. *Objeto.* Las normas de esta ley establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones, el fortalecimiento de la función pública que ejercen los Curadores Urbanos y se establecen otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 2°. *Definiciones.* Para efectos de la presente ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Constructor: Entiéndase por constructor el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción.

2. Enajenador de vivienda. Se entiende que es enajenador de vivienda nueva quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales. Para el caso de los patrimonios autónomos el enajenador de vivienda será el fideicomitente. Cuando se constituyan patrimonios autónomos u otro tipo de personas jurídicas para desarrollar el proyecto de vivienda, se deberá prever en los correspondientes contratos, quién continúa con la calidad de enajenador de vivienda en caso de liquidarse durante el periodo en que debe cubrir el amparo patrimonial.

3. Vivienda Nueva: Es aquella edificación que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran durante el periodo de cubrimiento del amparo patrimonial de que trata la presente ley; aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y reconstrucción.

4. Unidad Estructuralmente Independiente: Conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, trasmitiéndolas al suelo de fundación.

CAPÍTULO II

Protección del Comprador de Vivienda

Artículo 3°. *Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales.* En el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

Parágrafo. El constructor o el enajenador de vivienda nueva podrán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros, seguros o fondos, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Artículo 4°. La obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere diferentes unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales.

En los proyectos de uso mixto que incluyan vivienda, la obligación prevista en el presente artículo, también será exigible para todas las unidades de vivienda, de conformidad con lo previsto en el inciso anterior.

Parágrafo. La persona que construya una o varias viviendas para su uso propio no tendrá la obligación contenida en el presente artículo, siempre y cuando no transfiera a ningún título cualquiera de las unidades de vivienda durante el término en que se debe garantizar el amparo de perjuicios

patrimoniales. En este caso dicho término se contabilizará a partir de la expedición de la certificación técnica de ocupación.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

Revisión de diseños y supervisión técnica de las edificaciones

Artículo 5°. El párrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997 quedará así:

¿La revisión de los diseños estructurales de edificaciones que requieran del amparo de que trata el artículo 3 de la presente ley, así como los de las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, será realizada a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de esta ley, diferente del diseñador o independiente laboralmente de él, el cual luego de corregidos los ajustes solicitados mediante el Acta de Observaciones emitida por la curaduría urbana o la dependencia de la administración municipal o distrital encargada de la expedición de licencias de construcción, por medio de un memorial dirigido a esta certificará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

Esta revisión también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la revisión de los proyectos estructurales.

Cuando se presenten diferencias entre el diseñador estructural y el revisor del proyecto las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

La revisión de los diseños estructurales de edificaciones que no requieran del amparo de que trata el artículo 3° de la presente ley, así como los de las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá cumplir con la totalidad de las normas previstas en la presente ley y sus decretos reglamentarios, recayendo la responsabilidad sobre el diseñador estructural, el propietario del predio y el titular de la licencia de construcción. Sin perjuicio de lo anterior, durante el trámite de la licencia se hará una revisión del proyecto estructural por parte de los encargados de estudiar y expedir las licencias.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de 2.000 m² de área construida pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los 2.000 m² exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de 2.000 m² deberá contar con la revisión estructural de que trata este artículo.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los 2.000 m² de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la revisión estructural exigida en este artículo.

Parágrafo. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley el Gobierno nacional reglamentará el alcance de la revisión de que trata el presente artículo, así como el alcance de la revisión que realiza el curador urbano, y las competencias y responsabilidades tanto del revisor del proyecto como del curador en los términos de la Ley 400 de 1997 y la Ley 388 de 1997.

Artículo 6°. *El artículo 18 de la Ley 400 de 1997 quedará así:*

*¿Artículo 18. **Obligatoriedad.** La construcción de los proyectos de vivienda que requieran amparo de que trata el artículo 3 de la presente ley, así como los de las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.*

La construcción de edificaciones que no requieran del amparo de que trata el artículo 3° de la presente ley, así como los de las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, el propietario del predio y el titular de la licencia de construcción. En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de 2.000 m² de área construida pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los 2.000 m² exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de 2.000 m² deberá contar con la supervisión técnica.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los 2.000 m² de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo.

Parágrafo 1°. Corresponde al Gobierno nacional definir las funciones, alcance, procedimientos, documentos y responsabilidades relacionados con la supervisión técnica de que trata la presente ley.

Parágrafo 2°. Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el Título E de la reglamentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de esta ley.

Parágrafo 3°. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.

Parágrafo 4°. La supervisión de que trata el presente artículo también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica.

Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

Artículo 7°. *El artículo 19 de la Ley 400 de 1997 quedará así:*

¿Artículo 19. Edificaciones que no requieren supervisión técnica. En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica independiente, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.

Artículo 8°. *Régimen de incompatibilidades.* Los profesionales que realicen labores de revisión de diseños o supervisión técnica independiente de la construcción estarán sujetos al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrán actuar como tales:

1. Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.

2. Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.

3. Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

4. Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

Artículo 9°. *Certificación técnica de ocupación.* Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, **las cuales no requerirán de protocolización.** La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento.

Parágrafo 1°. En los casos, de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes. En Este caso, el certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas de la respectiva unidad estructuralmente independiente.

Parágrafo 2°. En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.

Parágrafo 3°. La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación de que trata el presente artículo ni podrá condicionar su expedición.

Artículo 10. *Obligación de Notarios y Registradores.* Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de compraventa de unidades inmobiliarias hasta tanto se cumpla con la obligación de protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo anterior. La certificación técnica de ocupación podrá protocolizarse en el mismo acto de transferencia o en actos independientes.

Artículo 11. *Adiciónese el artículo 2° de la Ley 810 de 2003 con el siguiente numeral:*

¿6. Multas sucesivas mensuales de veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que en ningún caso supere los trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales para los titulares de licencias de construcción, constructores responsables y enajenadores de vivienda que permitan la ocupación de edificaciones nuevas sin haber protocolizado y registrado la certificación técnica de ocupación. Estas multas se aplicarán por cada unidad privada que se ocupe sin haber cumplido con la protocolización y registro de la certificación técnica de ocupación¿.

Artículo 12. *Registro único nacional de profesionales acreditados.* Créase el registro único nacional de profesionales acreditados para adelantar las labores de diseño, revisión y supervisión de que trata la Ley 400 de 1997, el cual será administrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Profesiones Afines (Copia) y tendrá como insumo la calificación del examen de acreditación, que se realizará de acuerdo con términos y condiciones que establezca el Reglamento Colombiano de

Construcciones Sismo Resistentes, y el reporte de sanciones suministrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Profesionales Afines (Copia) y el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesionales Auxiliares (Cpnaa).

El Gobierno nacional establecerá las condiciones para la operación del registro único nacional.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

De la selección de Curadores Urbanos

Artículo 13. *Funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro.* Además de las funciones previstas en la ley, serán atribuciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en relación con los curadores urbanos las siguientes:

1. Adelantar el concurso nacional habilitante para la designación de curadores urbanos.

2. Tramitar y hacer seguimiento a las peticiones, quejas y reclamos que formulen los usuarios en relación con el servicio de los curadores urbanos.

3. En cualquier momento, de manera oficiosa o a petición de las entidades de control, adelantar los procesos disciplinarios a los curadores urbanos, a través de la Superintendencia Delegada para Curadurías, según lo dispuesto en la presente ley.

4. Imponer sanciones por incumplimiento de las disposiciones señaladas en la presente ley. En primera instancia por la Superintendencia Delegada para Curadurías y en segunda instancia por el Superintendente de Notariado y Registro.

5. Realizar visitas generales y/o especiales a las curadurías, en materia de vigilancia preventiva.

6. Ordenar medidas necesarias para subsanar o prevenir irregularidades o situaciones anormales.

7. Solicitar información y realizar visitas de inspección.

Artículo 14. *Proceso de selección de curadores urbanos.* Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro, adelantar el Concurso Nacional Habilitante de méritos para la designación de los curadores urbanos en los municipios y distritos que cuenten con la figura o que opten por ella, de acuerdo con los términos y condiciones que para el efecto se señalen en la presente ley.

Artículo 15. *Gastos del concurso.* **Los gastos que demande el Concurso Nacional Habilitante para la designación de curadores urbanos se harán con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro.**

Artículo 16. Concurso y Lista de Elegibles. La Superintendencia de Notariado y Registro adelantará un concurso Nacional Habilitante para el ingreso al cargo de Curador Urbano.

Parágrafo 1°. Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro determinar la forma de acreditar los requisitos, la fecha y lugar de realización del concurso, y el cronograma respectivo, todo lo cual se indicará en la convocatoria pública que se ajustará en todo a las disposiciones de la presente ley.

Parágrafo 2°. La lista de elegibles tendrá una vigencia de tres (3) años, contados a partir del momento en que quede en firme y servirá para proveer el reemplazo de los curadores urbanos en el caso de faltas temporales y absolutas señaladas en la presente ley.

Artículo 17. Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. Ser ciudadano colombiano en ejercicio, o extranjero residente legalmente en el país, no mayor de 65 años y estar en pleno goce de los derechos civiles de acuerdo con la Constitución Nacional y las leyes civiles.

2. Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil, abogado o en áreas de las ciencias políticas, sociales, económicas o de la administración y postgrado en derecho urbano, urbanismo, políticas de suelo, planificación, territorial, regional o urbana.

3. Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.

4. No estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad determinadas en la presente ley.

5. Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

6. Inscribirse, ser admitido y formar parte de la lista de elegibles conformada en el concurso Nacional Habilitante adelantado por la Superintendencia de Notariado y Registro, así como en el concurso territorial adelantado por la autoridad distrital o municipal competente, con la tutela de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los términos de la presente ley.

Artículo 18. Designación. Corresponderá al Alcalde Municipal o distrital designar a los curadores urbanos de conformidad con el resultado del Concurso Nacional Habilitante, realizado por la Superintendencia de Notariado y Registro, y el Concurso Territorial adelantado por las autoridades municipales y/o

distritales, conforme al reglamento que para el efecto expida el Gobierno nacional.

El aspirante que haya superado el concurso nacional habilitante y que desee ejercer como curador en un distrito o municipio, deberá además, superar un concurso territorial adelantado por la autoridad municipal o distrital competente.

El concurso territorial estará compuesto de las siguientes pruebas:

1. Normas municipales, distritales y nacionales en materia de desarrollo y planificación urbana y territorial.

2. Normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Entrevista colegiada conformada por el Alcalde municipal o distrital respectivo, y un (1) de la Superintendencia delegada de curadurías urbanas de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Parágrafo. Al menos uno de los miembros del grupo interdisciplinario deberá reunir las mismas calidades del curador para suplirlo en los casos de faltas temporales, en los términos establecidos en la presente ley.

CAPÍTULO II

Del régimen disciplinario y la vigilancia

Artículo 19. Régimen disciplinario de los curadores urbanos. A los curadores urbanos se les aplica en el ejercicio de sus funciones públicas y en lo pertinente, el régimen disciplinario de la Ley 734 de 2002 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 20. *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. Para adelantar las funciones de vigilancia y control de curadores urbanos previstas en la presente ley, créase en la Superintendencia de Notariado y Registro la Superintendencia Delegada para Curadurías

Artículo 21. *Inhabilidades para ser designado curador urbano.* Además de las inhabilidades previstas en el artículo 54 de la Ley 734 de 2002, o la ley que lo modifique o derogue, se aplicarán las siguientes:

1. Quienes hayan sido sancionados o excluidos del ejercicio de una profesión o hayan sido condenados a pena privativa de la libertad, salvo por delitos políticos o culposos.

2. Quienes hayan sido condenados por la Comisión de Delitos que afecten el patrimonio del Estado.

3. Quienes hayan sido sancionados disciplinariamente con destitución o suspensión en el ejercicio de un cargo público o el desempeño de una función pública.

4. Quienes hayan sido declarados responsables fiscalmente, en los términos del artículo 38 de la Ley 734 de 2002.

5. Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño de las funciones como curador urbano.

6. Quien con su conducta dolosa o gravemente culposa hayan dado lugar a condenas contra el Estado en ejercicio de su función como curador urbano en período anterior.

7. Quienes hayan sido objeto de pena privativa de la libertad a excepción de delitos políticos.

Artículo 22. Incompatibilidades para el ejercicio de la función del curador urbano. Además de las incompatibilidades previstas en la Ley 734 de 2002, es incompatible con la función de los curadores urbanos:

1. **Desempeñar cargo o empleo público o privado o celebrar en interés propio, directamente o por interpuesta persona contrato alguno con entidades públicas o con personas privadas que manejen recursos públicos, salvo las excepciones legales.**

2. **Gestionar o intervenir, directa o indirectamente, en la gestión de negocios o ser apoderado ante entidades del respectivo municipio o distrito.**

3. **Ejercer cargos de representación política, inscribirse como candidato a cualquier cargo de elección popular durante el período para el cual fue elegido o tomar parte en las actividades de los partidos políticos sin perjuicio de ejercer el derecho al sufragio.**

4. **Ser socio, miembro de juntas, consejos directivos o representante legal 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.**

5. **Ejercer cualquier profesión liberal fuera del ejercicio propio del curador urbano, salvo la docencia.**

Parágrafo. Al curador en ejercicio de sus funciones le están prohibidas las conductas señaladas en el artículo 35 de la Ley 734 de 2002.

Artículo 23. Impedimentos del Curador Urbano. Como garantía de imparcialidad, además de las causales de impedimento y recusación establecidas en el Código de Procedimiento Civil, el Curador Urbano deberá declararse impedido para conocer de la solicitud si en él o cualquier miembro de su equipo de apoyo, se configura cualquiera de las siguientes causales:

1. Tener él, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, interés directo o indirecto en el trámite solicitado.

2. Ser él, su cónyuge, compañero o permanente o alguno de sus parientes indicados, socio o representante legal de la persona interesada en el trámite solicitado.

3. Ser el solicitante de la licencia dependiente, mandatario o administrador de los negocios del curador o de alguno de los miembros del grupo interdisciplinario.

4. Haber intervenido en la decisión comercial o financiera, diseño o elaboración del proyecto objeto del trámite solicitado.

5. Haber emitido en cualquier tiempo conceptos o de cualquier manera intervenido en asesorías respecto del inmueble objeto de solicitud de licencia por fuera de las actividades de la curaduría urbana.

El curador deberá declararse impedido por escrito y de manera motivada, para negarse a conocer de alguna solicitud.

En caso de que no se declare impedido, los interesados podrán, en cualquier tiempo, recusar al Curador Urbano ante el Superintendente de Notariado y Registro, quien en caso de encontrar probada la causal, ordenará separar del conocimiento de la solicitud al curador recusado.

Así mismo, en caso de haber culminado el respectivo trámite en presencia de alguna de las anteriores causales, las mismas podrán ser invocadas para solicitar la revocatoria o nulidad de la decisión. En estos casos se seguirán los procedimientos administrativos y judiciales correspondientes, previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 24. *Faltas gravísimas de los curadores urbanos.* Además de las señaladas en el artículo 55 de la Ley 734 de 2002, o la ley que la modifique, derogue o subrogue, constituyen faltas disciplinarias gravísimas y por lo tanto dan lugar a la acción e imposición de la sanción correspondiente, las siguientes:

1. El empleo de propaganda de índole comercial o de incentivos de cualquier orden para estimular al público a demandar sus servicios. Lo anterior no incluye la posibilidad que cada curador cuente con una dirección sitio de internet donde informe sobre los servicios que presta y demás temas propios de la función.

2. Negarse a prestar el servicio sin justa causa.

3. Omitir el cumplimiento de los requisitos en la prestación de sus servicios.

4. Dejar de asistir injustificadamente a la oficina, o cerrarla sin motivo legal, o limitar indebidamente las horas de despacho al público.

5. El incumplimiento de los deberes previstos en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 24, 38 y 39 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 o la ley que lo modifique, derogue o subrogue.

6. La violación del régimen de prohibiciones, establecido en los numerales 1, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 17, 23, 24, 29 y 31 del artículo 35 de la Ley 734 de 2002 o la ley que lo modifique, derogue o subrogue.

7. Incumplir injustificadamente los plazos previstos en la ley para resolver una solicitud de licencia.

8. Cobrar como expensas, montos distintos a los autorizados por el Gobierno nacional, o recibir en especie el pago o parte de pago de las mismas.

9. Omitir la exigencia del pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, asociados a la expedición de licencias. En todo caso, no corresponderá a los curadores urbanos la verificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de la licencia.

10. Actuar incurso en causales de competencia desleal en los términos del Código de Comercio.

Artículo 25. Sanciones. Los curadores urbanos estarán sometidos al régimen de sanciones previsto para los particulares que ejercen funciones públicas en la Ley 734 de 2002 o la ley que lo modifique, derogue o subrogue.

Artículo 26. Aplicación del Código Disciplinario Único. A los curadores urbanos, como destinatarios de la ley disciplinaria, se les aplicará en lo pertinente los principios rectores, los términos de prescripción de la acción y de la disciplinaria, el procedimiento, las causales de exclusión de responsabilidad, las causales de extinción de la acción disciplinaria y de la sanción, el régimen de impedimentos y recusaciones, los derechos del investigado y demás reglas de la actuación procesal previstas en el Código Disciplinario Único.

CAPÍTULO III

Tasa de vigilancia

Artículo 27. *Sostenibilidad de la vigilancia.* Con el fin de garantizar la sostenibilidad de la vigilancia que ejercerá la Superintendencia de Notariado y Registro, sobre la función pública que prestan los curadores urbanos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el ejercicio de las facultades que le otorga la Ley 388 de 1997 modificada parcialmente por la Ley 810 de 2003 y el Decreto 1469 de 2010, reglamentará el porcentaje de las expensas que se destinará para este fin.

Artículo 28. *Fondo Cuenta de Curadurías.* Créase un Fondo Cuenta sin personería jurídica, el cual se formará con el porcentaje de las expensas que se destine a la sostenibilidad de la vigilancia que ejercerá la Superintendencia de Notariado y Registro.

El Superintendente de Notariado y Registro será el representante legal del Fondo y el ordenador del gasto.

Artículo 29. Régimen de transición. Las disposiciones de la presente ley, serán aplicables a los proyectos cuya licencia de construcción en las modalidades definidas en esta normatividad se radiquen en legal y debida forma después de la entrada en vigencia de la presente ley, incluidas aquellas estructuras construidas en materiales alternativos, definidas en el Capítulo II, artículo 8° a 14 de la Ley 400 de 1997 o en aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen.

Artículo 30. Vigencia. La presente ley entrará en vigencia un (1) año después de su promulgación. Esta ley subroga los artículos 15, 18 y 19 de la Ley 400 de 1997, adiciona el artículo 2° de la Ley 810 de 2003, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991, y el numeral 2 del literal k) del artículo 48 de la Ley 400 de 1997.

Artículo 31. Las curadoras urbanas y los curadores urbanos de todos los distritos y municipios del país deberán hacer entrega en tiempo real de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de todos los actos administrativos de licenciamiento urbanístico, a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos proceso de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario. Para el efecto cada ente territorial acordará con las Curadurías Urbanas respectivas los medios para el reporte de la información.

Parágrafo. El incumplimiento en la entrega de información a los entes territoriales sobre expediciones, y aprobaciones de actos administrativos después de 30 días de haber sido expedidos por parte de los servidores públicos encargados, se constituirá como falta disciplinaria grave.

Parágrafo. Los Alcaldes municipales y distritales podrán conferir a organizaciones o agremiaciones de profesionales idóneas, el control posterior de los proyectos que han sido objeto de la expedición de licencias de urbanización y construcción, en cualquiera de sus modalidades.

Artículo 32. Creación del Fondo de Solidaridad para amparar daños por vicios en construcción nueva. Créase el Fondo de Solidaridad para amparar daños por vicios en construcción nueva, sin personería jurídica y como una cuenta adscrita al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de una sociedad fiduciaria legalmente establecida en Colombia con sujeción a las normas y reglas del derecho privado como un patrimonio autónomo de conformidad con las normas sobre fiducia mercantil establecidas en el Código de Comercio y demás normas reglamentarias.

Parágrafo 1°. El fondo no contará con personal diferente al asignado al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo 2°. Corresponde a l Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio un plazo máximo de doce (12) meses a partir de la sanción y promulgación de esta ley, reglamentar este fondo.

Artículo 33. *Vigencia.* La presente ley entrará en vigencia un (1) año después de su promulgación. Esta ley subroga los artículos 15, 18 y 19 de la Ley 400 de 1997, adiciona el artículo 2° de la Ley 810 de 2003, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991, y el numeral 2 del literal k) del artículo 48 de la Ley 400 de 1997.

CONSULTAR NOMBRES Y FIRMAS EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

SUSTANCIACIÓN

por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores y se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.

El Proyecto de ley número 0111 de 2014 Cámara fue radicado en la Comisión el día 24 de septiembre de 2014. La Mesa Directiva de esta Comisión designó como Ponentes para primer debate del proyecto de ley en mención a los honorable Representante *Dídir Burgos Ramírez* y *Rafael Romero Piñeros*.

El proyecto en mención fue publicado en la **Gaceta del Congreso** número 541 de 2014 y la ponencia para primer debate de Cámara, en la **Gaceta del Congreso** número 87 de 2015. El Proyecto de ley número 0111 de 2014 Cámara fue **anunciado** en la sesión del día 26 de mayo de 2015 según Acta número 32.

En la Sesión Ordinaria de la Comisión Séptima Constitucional Permanente de la honorable Cámara de Representantes del día 2 de junio de 2015, de conformidad con las prescripciones constitucionales y legales, especialmente las contenidas en la Ley 5ª de 1992 (Reglamento del Congreso), se dio inicio a la discusión del Proyecto de ley número 0111 de 2014 Cámara, *por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento*

de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores y se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Autor: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor *Felipe Henao Cardona*. En esta sesión, es aprobada por unanimidad la proposición con que termina el informe de ponencia por los honorables Representantes. La Presidencia de la Comisión somete a consideración y aprobación el articulado del Proyecto de ley número 0111 de 2014 Cámara que consta de 34 artículos. El día 2 de junio de 2015, fueron aprobados en bloque los artículos que no tienen proposición, así: artículos 7°, 11, 12, 15, 16, 19, 22, 23, 25, 26 y 33 los cuales fueron aprobados en bloque por unanimidad. Se aprobó por unanimidad la eliminación de los artículos 28, 29, 30 y 31.

Los honorables Representantes *Dídier Burgos* y *Rafael Romero*, presentaron proposiciones a los artículos 8°, 9° y 10, los cuales fueron aprobados por votación nominal con 13 votos positivos.

Luego se discutió el artículo 24 con una proposición de los ponentes, con votación nominal de 14 votos positivos.

Al artículo 27 le presentaron una proposición de los ponentes, siendo aprobado con 13 votos positivos y uno negativo.

Los artículos 28, 29, 30 y 31 por proposición de los ponentes fueron eliminados con votación nominal de 13 votos positivos.

Artículo 32, presentaron proposición los ponentes y fue aprobada por 11 votos positivos y uno negativo.

Los artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 13, y 14 se presentaron varias proposiciones y se votaron en orden cronológico, quedando las no aprobadas como constancia:

En el artículo 1° se votó la proposición del honorable Representes Paláu, votada nominalmente con 13 votos positivos.

Artículo 2°, se votó nominalmente la proposición de los ponentes con 12 votos positivos.

Artículo 3°, también se votó nominalmente la proposición de los ponentes con 11 votos positivos y dos negativos.

Artículo 4°, se votó nominalmente la proposición de los ponentes con 13 votos positivos.

Artículo 5°, se votó nominalmente la proposición de los ponentes con 14 votos positivos.

Artículo 6°, se votó nominalmente la proposición del honorable Representante Álvaro López con 14 votos negativos.

Quedando el artículo como viene en la ponencia.

Artículo 13, se votó nominalmente la proposición de los ponentes con 7 votos positivos y 7 negativos, luego se volvió a votar nominalmente con 9 votos positivos y 5 negativos.

Artículo 14, se votó nominalmente la proposición del honorable Representante Álvaro López, con 11 votos negativos.

Posteriormente se votó nominalmente como viene en la ponencia con 10 votos positivos.

El día 3 de junio de 2015 continuó el debate del proyecto con el artículo 17.

Artículo 17, se votó nominalmente la proposición de los ponentes con 11 votos positivos.

Artículo 18, se votó nominalmente la proposición de los ponentes con 10 votos positivos.

Artículo 20, se votó nominalmente la proposición como viene en la ponencia con 8 votos positivos y 5 negativos.

Artículo 21, se votó en forma ordinaria la proposición de los honorables Representantes Esperanza Pinzón de Jiménez y Wilson Córdoba que fue aprobada por unanimidad de los presentes.

Artículo 34 y los dos artículos nuevos, se votó en forma ordinaria y fue aprobada por unanimidad de los presentes.

Posteriormente se somete a consideración el título de la iniciativa el cual fue aprobado de la siguiente manera, *¿por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores y se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se modifican las Leyes 400 de 1997, 810 de 2003 con votación positiva de los honorables Representantes presentes.*

Igualmente el Presidente pregunta a los honorables Representantes si quieren que este proyecto de ley tenga segundo debate y contestan afirmativamente siendo designados como Ponentes para segundo debate los honorables Representantes Didier Burgos Ramírez y Rafael Romero Piñeros.

La Secretaría deja constancia que este proyecto de ley fue votado por la mayoría que la ley establece. La relación completa de la aprobación en primer debate del Proyecto de ley número 0111 de 2014 Cámara *por la cual se establecen*

medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores y se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se modifican las Leyes 400 de 1997, 810 de 2003, consta en las Actas números 33 y 34 (treinta y tres y treinta y cuatro) del 2 y 3 de junio de 2015) dos y tres de junio de dos mil quince de la sesión ordinaria del segundo periodo de la Legislatura 2014-2015.

CONSULTAR NOMBRES Y FIRMAS EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

Bogotá, D. C., a los dos y tres días del mes de junio del año dos mil quince (2 y 3-06-2015), fue aprobado el **Proyecto ley número 0111 de 2015 Cámara**, por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores y se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se modifican las Leyes 400 de 1997, 810 de 2003.

Autor: Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor *Felipe Henao Cardona*.

Ponentes: honorables Representantes *Rafael Romero Piñeros* y *Dídier Burgos Ramírez*, con sus 33 artículos.

CONSULTAR NOMBRES Y FIRMAS EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF