

## **INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER 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, el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos y se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.

### **INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE PROYECTO DE LEY NÚMERO 111 DE 2014 CÁMARA**

#### **I. ANTECEDENTES DEL PROYECTO DE LEY**

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.

A continuación se resumen los puntos más relevantes de los intervinientes:

#### **Jorge Vélez, Superintendente de Notariado y Registro**

¿ Se han hecho reuniones con el Colegio de Curadores para escuchar sus opiniones y avanzar en el P. L.

¿ Lo que se quiere es fortalecer la figura del curador, separando la elección que hace el alcalde de los curadores en su municipio.

¿ Debería haber curadores en todos los municipios del país y categorizarlos como las notarías. O un curador que recoja a varios municipios pequeños del país ubicados en un territorio cercano entre estos.

¿ La Superintendencia Delegada que se propone crear vigilará a los curadores, no coadministrará con ellos.

¿ Concurso nacional por 5 años para seleccionar curadores, hechos por universidades. Se deja lista de elegibles a nivel regional o nacional, discusión que se podrá dar para definir.

¿ Por definir quedaría el número de curadores que habrá en cada ciudad.

¿ Debe crearse un estatuto para el curador urbano, a parte de esta ley.

### **Diego Restrepo, Medellín, representante de ciudades capitales**

El Alcalde le ordenó hacer un análisis sobre qué había fallado en el caso Space. Se concluyó: hay que fortalecer la supervisión técnica independiente. Fortalecer al curador urbano e independizarlo del municipio. Los municipios de categoría especial deberían tener un proceso de elección de curadores distinto al de los demás municipios. Respaldan la creación del seguro obligatorio, si se crea, siempre y cuando el contenido de la póliza y recobros tengan reglas bien definidas. No están de acuerdo con el Fondo de Garantías, podría premiar al constructor irresponsable, ineficiente o imprudente.

### **Ernesto Clavijo, Colegio de Curadores**

¿ Han venido teniendo aproximaciones con el Superintendente para mejorar la iniciativa.

¿ Proponen doble filtro en el concurso: examen a nivel nacional para habilitarlos y poder participar en concursos locales.

¿ Reglas de juego claras en el concurso, porque en la actualidad los alcaldes los manejan como mejor les parezca.

¿ Sobre el Fondo que se crea: en la mayoría de municipios del país los curadores subsisten, es difícil pensar que con las expensas de hoy se sostenga el Fondo.

¿ Revisión de estudios estructurales: solo queda una revisión externa, pero también la tiene el curador, lo debe definir claramente la ley, para evitar mal interpretaciones ¿qué se debe revisar y quién lo debe hacer¿.

### **Guillermo González, Sociedad Colombiana de Ingenieros**

¿ Lee comunicado de la SCI y en ese comunicado determinaron que en el caso Space se debió a ¿Mala práctica profesional¿.

¿ Hace un reparo al artículo 5° del P. L., la única revisión oficial que se debe hacer es la del curador, no la del revisor independiente.

¿ Las curadurías deben ser asignadas por reparto. Las expensas están supeditadas a la aprobación del proyecto y eso no garantiza independencia.

¿ La revisión debe ser conceptual y no la mera revisión de una lista de chequeo.

### **Jorge Botero, Fasecolda**

¿ Los riesgos existen y se deben mitigar con una mejor revisión, una mejor legislación. Lo de Space no es un episodio aislado. Los patrones de construcción en Colombia son muy altos.

¿ La actividad de la construcción es apalancada mayoritariamente en crédito. El patrimonio de los constructores es bajo, y no tienen como responder por posibles contingencias o siniestros.

¿ Seguro obligatorio:

¿ Función de mitigación de riesgos.

¿ Indemniza (Fondo de Reservas responde mientras el riesgo permanezca con las primas más rendimientos financieros).

¿ Protege a víctimas y al constructor. El P. L. debería también cobijar a todo tipo de edificaciones, no solo de vivienda.

¿ Costos del seguro: para una vivienda de 47 millones la prima sería de \$2.500.

¿ Sería un producto muy competitivo. Pase lo que pase con el P. L. las aseguradoras van a ofrecer el seguro a principios del 2015 y amparara a los bancos que suministraron los créditos.

¿ Quienes hagan la supervisión, la hagan al asegurador también.

¿ Fondo de Garantía: ¿todos cotizan igual?

### **Sandra Forero, Camacol**

¿ De acuerdo con la doble revisión de diseños.

¿ Supervisión técnica en Colombia existe, en el Título I de la Ley 400.

¿ El Título II del P. L. tiene que estar, pase lo que pase, con o sin póliza.

¿ No está de acuerdo con el Organismo de Control Técnico Externo (OCT), con el que vienen las reaseguradoras.

¿ Los costos de la póliza no puede acabar con los constructores pequeños, se deben diseñar los mecanismos que los proteja.

¿ Quiere saber si los reaseguradores entran al mercado con la supervisión técnica que está en el Título I de la Ley 400, y sin traer OCT.

### **Ingeniero Castillo, Especialista en Cálculos Estructurales, Asociación de Ingenieros de Risaralda**

¿ La falla del Space fue la revisión de los diseños estructurales (cálculos estructurales).

¿ El P. L. no habla nada sobre eso.

¿ Revisar los requisitos de quiénes revisan cálculos estructurales.

¿ En revisión de licencias se quedó corto el P. L.

## II. OBJETO DEL PROYECTO

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. CONTENIDO

El proyecto de ley cuenta con treinta y cuatro (34) artículos, incluida la vigencia.

**Artículo 1º.** *Objeto, concurso para designación de curadores y vigilancia.*

**Artículo 2º.** *Definiciones.*

**Artículo 3º.** *Obligación de amparo de perjuicios patrimoniales.*

**Artículo 4º.** *Alcance de la obligación de amparo.*

**Artículo 5º.** *Revisión de diseños estructurales, a cargo de quien solicita la licencia.*

**Artículo 6º.** *Obligatoriedad de la supervisión técnica independiente del constructor.*

**Artículo 7º.** *Edificaciones que no requieren supervisión técnica.*

**Artículo 8º.** *Régimen de incompatibilidades de los profesionales a cargo de la supervisión.*

**Artículo 9º.** *Certificación Técnica de Ocupación.*

**Artículo 10.** *Obligaciones de notarios y registradores.*

**Artículo 11.** *Multas sucesivas para quienes permitan la ocupación de edificaciones nuevas sin haber protocolizado y registrado la certificación técnica de ocupación.*

**Artículo 12.** *Registro Único Nacional para Profesionales Acreditados.*

**Artículo 13.** *Funciones de la SNR.*

**Artículo 14.** *Proceso de selección de curadores urbanos.*

**Artículo 15.** *Gastos del concurso.*

- Artículo 16.** *Concurso y lista de elegibles.*
- Artículo 17.** *Requisitos.*
- Artículo 18.** *Designación.*
- Artículo 19.** *Régimen Disciplinario de los Curadores Urbanos.*
- Artículo 20.** *Vigilancia y control.*
- Artículo 21.** *Inhabilidades de los curadores urbanos.*
- Artículo 22.** *Incompatibilidades de los curadores urbanos*
- Artículo 23.** *Impedimentos para los curadores urbanos.*
- Artículo 24.** *Faltas gravísimas de los curadores urbanos.*
- Artículo 25.** *Sanciones.*
- Artículo 26.** *Aplicación Código Disciplinario Único.*
- Artículo 27.** *Tasa de vigilancia y sostenibilidad.*
- Artículo 28.** *Hecho generador.*
- Artículo 29.** *Sujetos activos.*
- Artículo 30.** *Sujetos pasivos.*
- Artículo 31.** *Recaudo.*
- Artículo 32.** *Fondo Cuenta de Curadurías Urbanas.*
- Artículo 33.** *Régimen de Transición.*
- Artículo 34.** *Vigencia.*

#### **IV. 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 el 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 el 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 los 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 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 adecuado al contexto social por el que atraviesa el país, dentro de las cuales se encuentran tanto la Ley 810 de 2003 como el Decreto número 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 número 1052 de 1998 hasta el actualmente vigente Decreto número 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 desierto.

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 tuela 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 aplicarán 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 hacen 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 regimen 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 intervencion de inmuebles, los notarios en caso de subdivisión, parcelacion, reloteo, autorizan la escritura donde se hacen estas declaraciones, exige y protocoliza las licencias concedidas por los curadores u oficinas de planeacion. El Registrador de Instrumentos Publicos inscribe estos actos y ordena la apertura y el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente. De lo expresado se infiere la relacion 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. Lo expuesto explica por qué el Ministerio de Vivienda tuvo la iniciativa para asignar estas nuevas funciones a la Superintendencia.

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.

#### V. PLIEGO DE MODIFICACIONES

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>¿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 Urbanos¿.</i></p>	<p><i>¿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 Urbanos <u>y se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro¿.</u></i></p>	<p>Se propone la modificación al nombre del proyecto con fundamento en el hecho de que se le asigna a la Superintendencia de Notariado y Registro la función de adelantar un concurso público abierto nacional y habilitante para la designación de los curadores urbanos por los funcionarios competentes.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO I</b> <b>CAPÍTULO I</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Disposiciones Generales</i></p> <p><i>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 y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los Curadores Urbanos.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO I</b> <b>CA PÍTULO I</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Disposiciones Generales</i></p> <p><i>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 y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los Curadores Urbanos.</i></p> <p><u><i>También establecen que la Superintendencia de Notariado y Registro adelante un concurso nacional habilitante para la designación de los Curadores Urbanos, e igualmente que dicha entidad ejercerá la vigilancia sobre la función pública que ejercen los Curadores Urbanos.</i></u></p>	<p>Por la importancia que tiene la figura del curador urbano, se propone adicionar al artículo que la Superintendencia de Notariado y Registro adelantará 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.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo</b>  <b>2°. Definiciones.</b> Para efectos de la presente ley, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Vivienda Nueva: Es aquella edificación que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran por primera vez a terceros; aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación (bien sea que en esta última modalidad se desarrolle una edificación</p>	<p><b>Artículo 2°. Definiciones.</b> Para efectos de la presente ley, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:</p> <p>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.</p> <p>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. <u>Cuando se constituyan patrimonios autónomos u otro tipo de personas jurídicas para desarrollar el proyecto de vivienda, se deberá prever quien continúa con la calidad de enajenador de vivienda en caso de liquidarse durante el periodo en que debe cubrir el amparo patrimonial.</u></p> <p>3. Vivienda Nueva: Es aquella edificación que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran <del>por primera vez a terceros</del> <u>durante el periodo de cubrimiento del amparo patrimonial de que trata la presente ley;</u> aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva <del>ampliación (bien sea que en</del></p>	<p>Dado que el proyecto contempla una serie de definiciones que permiten interpretar su contenido respecto de las distintas temáticas que regula, se considera conveniente precisar la definición de los conceptos <del>enajenador de vivienda</del>, y de <del>vivienda nueva</del>, para evitar futuras interpretaciones al momento de su aplicación.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>adosada o aislada de la edificación inicial), adecuación, modificación, y reconstrucción.&lt; /p&gt;</p>	<p><del>esta última modalidad se desarrolle una edificación adosada o aislada de la edificación inicial), adecuación, modificación y reconstrucción.</del></p>	
<p><b>CAPÍTULO II</b> <b>Protección del Comprador de Vivienda</b> <i>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, esta colapse, perezca o amenace ruina como consecuencia de las deficiencias en el proceso constructivo, del suelo, de los materiales o de los diseños, con los que se construyan</i></p>	<p><b>CAPÍTULO II</b> <b>Protección del Comprador de Vivienda</b> <i>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, esta colapse, perezca o amenace ruina como consecuencia de las deficiencias en el proceso constructivo, del suelo, de los materiales o de los diseños con los que se construyan tales edificaciones,</i></p>	<p>Se realiza un ajuste de redacción necesario para su correcta lectura y entendimiento, frente al alcance la responsabilidad en la obligación de amparo.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>tales edificaciones, el constructor o enajenador de vivienda nueva, o quien actúe a su nombre o en su interés, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.</p>	<p>constructor y/o enajenador de vivienda nueva, o quien actúe a su nombre o en su interés, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.</p>	
<p><b>Artículo 4°.</b> 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 bien sea que se destinen para uso propio o para transferirlas a terceros cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales.</p> <p>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.</p> <p><b>Parágrafo.</b> La persona que construya una o varias viviendas para su uso propio no tendrá la obligación</p>	<p><b>Artículo 4°.</b> 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, bien sea que se destinen para uso propio o para transferirlas a terceros cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales.</p> <p>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.</p> <p><b>Parágrafo.</b> 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</p>	<p>Con el fin de establecer con claridad el término de duración de la obligación de amparo, se realiza un ajuste de redacción necesario para su correcta lectura y entendimiento.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>contenida en el presente artículo, siempre y cuando no transfiera a ningún título cualquiera de las unidades de vivienda, antes de la expedición de la certificación técnica de ocupación y/o la finalización del proceso constructivo de la edificación.</p>	<p>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 <del>antes</del> <del>de la certificación técnica de ocupación y/o la finalización del proceso constructivo de la edificación.</del></p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO II</b> <b>CAPÍTULO I</b> <b>Revisión de diseños y supervisión técnica de las edificaciones</b></p> <p><i>Artículo 5°. El párrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997 quedará así:</i>  <i>¿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 3 Título VI de esta ley, diferente del diseñador o independiente laboralmente de él, el cual por medio de un memorial dirigido a los curadores urbanos o las dependencias de las administraciones municipales y distritales encargadas de la expedición de licencias de construcción 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</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO II</b> <b>CAPÍTULO I</b> <b>Revisión de diseños y supervisión técnica de las edificaciones</b></p> <p><i>Artículo 5°. El párrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997 quedará así:</i>  <i>¿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 3 Título VI de esta ley, diferente del diseñador o independiente laboralmente de él, el cual por medio de un memorial dirigido a los curadores urbanos o las dependencias de las administraciones municipales y distritales encargadas de la expedición de licencias de construcción 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.</i></p> <p><i>Esta revisión también la podrán realizar personas jurídicas que</i></p>	<p>Teniendo en cuenta que existen eventualidades en las cuales ciertos proyectos que planteen su desarrollo por etapas, pudiendo en cada una de ellas presentar proyectos con una cantidad de metros cuadrados construidos en áreas inferiores a las contempladas por el artículo para la exigencia de la supervisión técnica, se incluyen dos (2) incisos nuevos que buscan regular que tales situaciones no sean un mecanismo para evitar la obligación.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>documentos técnicos c omo constancia de haber efectuado la revisión.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La revisión de los diseños estructurales de edificaciones que no requieran el 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.</p>	

<b>ARTÍCULO PROYECTO DE LEY</b>	<b>TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE</b>	<b>JUSTIFICACIÓN</b>
<p><i>durante el trámite de la licencia se hará una revisión del proyecto estructural por parte de los encargados de estudiar y expedir las licencias¿.</i></p>		

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
	<p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>Artículo 6°.</i> El artículo 18 de la Ley 400 de 1997 quedará así:</p> <p>¿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.</p> <p>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</p>	<p><i>Artículo 6°.</i> El artículo 18 de la Ley 400 de 1997 quedará así:</p> <p>¿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.</p> <p>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.</p>	<p>Al igual que en comentario de justificación del artículo anterior, teniendo en cuenta que existen eventualidades en las cuales ciertos proyectos cuyo desarrollo se ejecute por etapas constructivas, se incluyen dos (2) incisos nuevos que buscan regular que en proyectos cuya sumatoria de metros cuadrados construidos de cada una de ellas supere el mínimo contemplado como exigencia para la obligación de revisión y/o supervisión, así cada etapa individual no supere el mínimo exigido (2.000 m2).</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Parágrafo 3°.</b> 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.</p> <p><b>Parágrafo 4°.</b> 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.</p>	<p><b>Parágrafo 3°.</b> 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.</p> <p><b>Parágrafo 4°.</b> 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.</p> <p>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.</p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>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¿.</i></p>		
<p><b>Artículo 7°.</b> El artículo 19 de la Ley 400 de 1997 quedará así:</p> <p><i>¿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</i></p>	<p><b>Artículo 7°.</b> El artículo 19 de la Ley 400 de 1997 quedará así:</p> <p><i>¿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</i></p>	<p><b>N/A</b></p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p>	
<p><b>Artículo 8°. Régimen de incompatibilidades.</b> 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.</li> <li>2. Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.</li> <li>3. Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de</li> </ol>	<p><b>Artículo 8°. Régimen de incompatibilidades.</b> 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Respecto de proyectos en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.</li> <li>2. Respecto de proyectos en los que tenga alguna participación a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.</li> <li>3. Respecto de proyectos a ejecutar en predios que pertenezcan a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de</li> </ol>	<p>N/A</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.</p> <p>4. Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza</p> <p><b>Parágrafo.</b> Corresponderá a los consejos profesionales de Arquitectura e Ingeniería adelantar las investigaciones e imponer las sanciones de que trata la normatividad vigente.</p>	<p>afinidad.</p> <p>4. Respecto de proyectos en los que tenga participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza</p> <p><b>Parágrafo.</b> Corresponderá a los consejos profesionales de Arquitectura e Ingeniería adelantar las i nvestigaciones e imponer las sanciones de que trata la normatividad vigente.</p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>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.</i></p> <p><i>A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión. Estos documentos deberán protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el propietario 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</i></p>	<p><i>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 Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia.</i></p> <p><i>A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión. Estos documentos deberán protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el propietario 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.</i></p> <p><i>Copia de las actas de la supervisión</i></p>	<p>N/A</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 10. Obligación de Notarios y Registradores.</b> Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de constitución o cancelación de hipotecas o fideicomisos 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 y/o constitución o cancelación de hipotecas o fideicomisos, o en actos independientes.</p>	<p><b>Artículo 10. Obligación de Notarios y Registradores.</b> Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de constitución o cancelación de hipotecas <u>a los compradores</u> o fideicomisos 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 y/o constitución o cancelación de hipotecas o fideicomisos, o en actos independientes.</p>	<p>La redacción inicial de este artículo prohibiría que constructores y enajenadores de vivienda no pudieran realizar actos de cancelación sobre sus gravámenes hipotecarios en créditos constructor, en forma previa a la culminación de la obra. Por ello, con el fin de precisar el alcance de la prohibición a notarios y registradores, se realiza un ajuste de redacción necesario para su correcta lectura y aplicación.</p>
<p><b>Artículo 11.</b> Adiciónese el artículo 2 de la Ley 810 de 2003 con el siguiente numeral:</p> <p>¿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 y constructores responsables que permitan la ocupación de edificaciones</p>	<p><b>Artículo 11.</b> Adiciónese el artículo 2 de la Ley 810 de 2003 con el siguiente numeral:</p> <p>¿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 <u>enajenadores de vivienda</u> que permitan la ocupación de edificaciones nuevas sin haber protocolizado y registrado la certificación técnica de ocupación. Estas multas se</p>	<p>Se realizan ajustes necesarios a la redacción de las multas y sanciones para la nueva infracción urbanística a incluir en el catálogo regulado por la Ley 810 de 2010, para: (i) incluir como responsables a los enajenadores de vivienda; y (ii) eliminar la condición de suspender los servicios públicos domiciliarios, por los</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>nuevas sin haber protocolizado y registrado la certificación técnica de ocupación. así como la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. 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¿.</p>	<p>aplicarán por cada unidad privada que se ocupe sin haber cumplido con la protocolización y registro de la certificación técnica de ocupación¿.</p>	<p>efectos que recaerían sobre terceros ajenos a la infracción cometida.</p>
<p><b>Artículo 12. Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados.</b> 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 Profesionales 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 Sismo Resistentes; y el reporte de sanciones suministrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Profesionales Afines (Copnia) y el Consejo Profesional</p>	<p><b>Artículo 12. Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados.</b> 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 Profesionales 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 Profesionales Afines (Copnia) y el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesionales Auxiliares (CPNAA).</p> <p>El Gobierno Nacional establecerá las condiciones para la operación</p>	<p>N/A</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA). El Gobierno Nacional establecerá las condiciones para la operación del registro único nacional.</p>	<p>del registro único nacional.</p>	
<p><b>TÍTULO III</b> <b>CAPÍTULO I</b> <b>Consejo Superior para el Concurso de Ingreso al Cargo de Curadores Urbanos</b> <b>Artículo 13. Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curadores urbanos.</b> Créase el Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curadores urbanos, el cual estará integrado por el Ministro de Justicia y del Derecho, o su Delegado, quien lo presidirá; el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, o su delegado, el Presidente del Consejo de Estado o el Consejero Delegado; el Procurador General de la Nación o su Delegado con las mismas calidades, el Director del Departamento Nacional de Planeación, el Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos e Ingenieros y dos (2) Curadores, elegidos para un periodo de dos años con sus respectivos suplentes quienes asistirán en caso de ausencia de los principales.</p>	<p><del>Artículo 13. Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curadores urbanos. Créase el Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curadores urbanos, el cual estará integrado por el Ministro de Justicia y del Derecho, o su Delegado, quien lo presidirá; el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, o su delegado, el Presidente del Consejo de Estado o el Consejero Delegado; el Procurador General de la Nación o su Delegado con las mismas calidades, el Director del Departamento Nacional de Planeación, el Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos e Ingenieros y dos (2) Curadores, elegidos para un periodo de dos años con sus respectivos suplentes quienes asistirán en caso de ausencia de los principales. El Superintendente de Notariado y Registro, asistirá con voz pero sin voto.</del> <b>Artículo 14. Sesiones.</b> El Consejo Superior, se reunirá cada vez que fuere convocado por su</p>	<p>No se considera procedente la creación del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curadores urbanos. Por lo mismo, tampoco se considera conveniente la designación de su Secretaría Técnica, régimen de sesiones, gasto de funcionamiento y recursos. La creación de un Consejo Superior, como se encuentra regulado en el proyecto de ley radicado, está diseñada para soportar una estructura de funcionamiento especial que no atiende a la realidad de la figura de la designación de curadores urbanos. Entre muchos otros criterios, la función</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>El Superintendente de Notariado y Registro, asistirá con voz pero sin voto.</p> <p><b>Artículo 14. Sesiones.</b> El Consejo Superior, se reunirá cada vez que fuere convocado por su Presidente. Sus decisiones se tomarán por mayoría absoluta de los miembros presentes y formarán quórum para deliberar y decidir la mitad más uno de sus integrantes.</p> <p><b>Artículo 15. Secretaría Técnica.</b> El Superintendente Delegado para las Curadurías, de la Superintendencia de Notariado y Registro desempeñará las funciones de Secretario Técnico del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de Curadores Urbanos.</p> <p><b>Artículo 16. Gastos de Funcionamiento.</b> Los gastos que demande el funcionamiento del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de Curadores Urbanos y los concursos, se harán con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual le proporcionará además, los servicios técnicos y administrativos que requiera para su eficaz funcionamiento.</p>	<p><del>Presidente. Sus decisiones se tomarán por mayoría absoluta de los miembros presentes y formarán quórum para deliberar y decidir la mitad más uno de sus integrantes.</del></p> <p><del><b>Artículo 15. Secretaría Técnica.</b> El Superintendente Delegado para las Curadurías, de la Superintendencia de Notariado y Registro desempeñará las funciones de Secretario Técnico del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de Curadores Urbanos.</del></p> <p><del><b>Artículo 16. Gastos de Funcionamiento.</b> Los gastos que demande el funcionamiento del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de Curadores Urbanos y los concursos, se harán con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual le proporcionará además, los servicios técnicos y administrativos que requiera para su eficaz funcionamiento.</del></p>	<p>pública ejercida por parte de los curadores urbanos a nivel nacional, no abarca un volumen importante de cargos a proveer, siendo en la actualidad un total de 70 particulares designados que serían objeto de selección.</p> <p>Tampoco lo es la cantidad de concursos a realizar dentro para efectos de su selección, pues la temporalidad de las listas de elegibles que resultarán de los concursos a realizar, son de mediano plazo; siendo entonces una labor que no requeriría de dicha estructura para su funcionamiento.</p> <p>Teniendo en cuenta los comentarios de justificación de la eliminación de los artículos anteriores, se considera necesario modificar la redacción del presente artículo, haciendo referencia únicamente a la</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
		<p>asignación de la función de realizar el proceso de selección nacional habilitante de curadores urbanos en cabeza de la Superintendencia de notariado y Registro, quien en el marco de las disposiciones del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 y de los reglamentos expedidos por parte del Gobierno Nacional, deberá adelantar las convocatorias a los mismos.</p>
<p><b>Artículo 17. Recursos.</b> Contra las resoluciones del Consejo Superior para el ingreso al cargo de curador, procederá únicamente el recurso de reposición.</p>	<p><del><b>Artículo 17. Recursos.</b> Contra las resoluciones del Consejo Superior para el ingreso al cargo de curador, procederá únicamente el recurso de reposición.</del></p>	
	<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO III</b> <b>CAPÍTULO I</b></p> <p style="text-align: center;"><b>De la selección de Curadores Urbanos</b></p>	<p>Esta modificación se hace para mantener el orden lógico de las disposiciones, en este artículo se le atribuye</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 34. Funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro.</b> Además de las demás funciones previstas en la ley, serán atribuciones de la Superintendencia de Notariado y Registro en relación con los curadores urbanos las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adelantar el concurso Nacional para la designación de los curadores urbanos. <del>atendiendo las decisiones y órdenes del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curador.</del></li> <li>2. Tramitar y hacer seguimiento a las peticiones, quejas y reclamos que formulen los usuarios en relación con el servicio de los curadores urbanos.</li> <li>3. En cualquier momento, de manera oficiosa o a petición de las Entidades de control, adelantar los procesos disciplinarios a los curadores urbanos, <del>sin perjuicio del poder preferente de la Procuraduría General de la Nación.</del></li> <li>4. Imponer sanciones por incumplimiento de la normatividad urbanística. En primera instancia por la Superintendencia Delegada para Curadurías y</li> </ol>	<p><b>Artículo 13.- Funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro.</b> 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adelantar el concurso nacional habilitante para la designación de curadores urbanos.</li> <li>2. Tramitar y hacer seguimiento a las peticiones, quejas y reclamos que formulen los usuarios en relación con el servicio de los curadores urbanos.</li> <li>3. En cualquier momento, de manera oficiosa o a petición de las Entidades de control, adelantar los procesos disciplinarios a los curadores urbanos, <u>a través de la Superintendencia Delegada para Curadurías, según lo dispuesto en la presente ley.</u></li> <li>4. Imponer sanciones por incumplimiento de la normatividad urbanística. En primera instancia por la Superintendencia Delegada para Curadurías y en</li> </ol>	<p>a la Supernotariado la realización del concurso.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>en segunda instancia por el Superintendente de Notariado y Registro.</i></p> <p>5. Realizar visitas generales a las curadurías, en materia de vigilancia preventiva.</p> <p>6. Ordenar medidas necesarias para subsanar o prevenir irregularidades o situaciones anormales.</p> <p>7. Solicitar información y realizar visitas de inspección.</p> <p><del>Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística</del></p>	<p>segunda instancia por el Superintendente de Notariado y Registro.</p> <p>5. Realizar visitas generales y/o especiales a las curadurías, en materia de vigilancia preventiva.</p> <p>6. Ordenar medidas necesarias para subsanar o prevenir irregularidades o situaciones anormales.</p> <p>7. Solicitar información y realizar visitas de inspección.</p>	
	<p><u>Artículo 14. Proceso de selección de curadores urbanos.</u> 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.</p>	<p>Especifica lo establecido en el artículo anterior.</p>
	<p><u>Artículo 15. Gastos del concurso.</u> Los gastos que demande el Concurso Nacional Habilitante para la designación</p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
	<p><u>de curadores urbanos se harán con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro.</u></p>	
	<p><u><b>Artículo 16. Concurso y Lista de Elegibles.</b> La Superintendencia de Notariado y Registro adelantará un concurso Nacional Habilitante para el ingreso al cargo de Curador Urbano.</u></p> <p><u><b>Parágrafo 1°.</b> 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.</u></p> <p><u><b>Parágrafo 2°.</b> 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.</u></p>	<p>Por claridad se separan requisitos y concurso.</p> <p>Se da más detalle de lo relacionado con el concurso.</p>
<p><b>Artículo 18. Proceso de selección de curadores urbanos.</b> Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro, adelantar el concurso de méritos para la designación de los curadores urbanos en los</p>	<p><u><b>Artículo 17.</b> Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:</u></p>	<p>Por claridad se separan requisitos y concurso. Es necesario establecer unos requisitos mínimos para acceder al cargo teniendo en cuenta la especial importancia de la que</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>municipios y distritos que cuenten con la figura o que opten por ella, de acuerdo con los términos y condiciones que para el efecto defina el Gobierno nacional.</p> <p>Corresponderá al alcalde municipal o distrital designar a los curadores urbanos, de conformidad con el orden de calificación consignado en la lista de elegibles que se conforme como resultado del Concurso Nacional de Curadores Urbanos. La lista de elegibles tendrá una vigencia de tres (3) años, a partir de su publicación en el diario oficial.</p> <p>Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:</p> <p>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.</p> <p>2. Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil, ingeniero catastral, abogado o posgrado en</p>	<p>1. <u>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</u></p> <p>2. <u>Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil, ingeniero catastral, abogado o posgrado en urbanismo, planificación regional o urbana o derecho urbano;</u></p> <p>3. <u>Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.</u></p> <p>4. <u>No estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad determinadas en la presente ley.</u></p> <p>5. <u>Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.</u></p>	<p>se reviste el Curador Urbano en nuestro Estado Social de Derecho</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>urbanismo, planificación regional o urbana o derecho urbano.</p> <p>3. Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.</p> <p>4. No estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad determinadas en la presente ley.</p> <p>5. Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.</p> <p><b>Parágrafo.</b> Los curadores urbanos serán designados para periodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública para periodos de igual duración, previa participación en el concurso de méritos de que trata la presente ley</p>	<p>6. <u>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.</u></p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 19.</b> <i>Designación.</i> Corresponderá al alcalde municipal o distrital designar a los curadores urbanos de conformidad con el estricto orden de calificación consignado en la lista de elegibles que se conforme como resultado del concurso nacional de curadores urbanos.</p>	<p><b>Artículo 18.</b> <i>Designación.</i> Corresponderá al Alcalde Municipal o distrital designar a los curadores urbanos de conformidad con el resultado del Concurso Nacional Habilitante, <u>realizado por la Superintendencia de Notariado y Registro, el Concurso Territorial adelantado por las autoridades municipales y/o distritales y el estricto orden de calificación consignado en la lista de elegibles que se conforme como resultado de los mencionados concurso conforme a lo dispuesto en la presente ley y el reglamento que para el efecto expida el Gobierno nacional.</u>  <u>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.</u>  <u>El concurso territorial estará compuesto de las siguientes pruebas:</u>  1. <u>Normas municipales, distritales y nacionales en materia de desarrollo y planificación urbana y territorial.</u>  2. <u>Normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo</u></p>	<p>Se precisa la redacción incorporando en la medida la realización de un concurso territorial como requisito para la designación del curador urbano.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
	<p>desarrollen y complementen.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p>	
<p><i>Artículo 20. No aceptación de la designación. Se entiende que el elegible no acepta su designación como curador urbano en los siguientes casos:</i></p> <p><i>1. Cuando no acepte expresamente por escrito la designación hecha por el alcalde municipal o distrital o su delegado, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a su designación.</i></p> <p><i>2. Cuando habiendo aceptado la designación, hayan transcurrido treinta (30) días calendario a partir de la misma sin que tome posesión</i></p>	<p><b>ARTÍCULOS 20 Y 21 del texto radicado.</b></p>	<p>Nuevamente haciendo referencia a la justificación de los comentarios de justificación de la eliminación de los artículos 13 17 del proyecto inicial, así como la justificación para la modificación del artículo 18 anterior, frente al procedimiento de selección de curadores urbanos la propuesta normativa busca entonces</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>como curador urbano.</i>  <b>Artículo 21. Posesión del curador urbano.</b> <i>Quien resulte designado como curador urbano deberá posesionarse ante el alcalde municipal o distrital dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la aceptación de la designación.</i></p>		<p>asignar únicamente funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro frente al procedimiento de selección, sin desconocer las disposiciones que en la materia actualmente establecen la Ley 388 de 1997 y los reglamentos del Gobierno nacional (especialmente el Decreto número 1469 de 2010), frente a la designación, posesión, y situaciones administrativas de los curadores urbanos. Se considera entonces que, estas temáticas actualmente reguladas por la ley nacional, y plenamente reglamentadas por el Gobierno nacional dentro del marco de su potestad constitucional y legalmente asignadas, no deben ser objeto de nuevo debate en sede de la corporación.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 30. Régimen disciplinario de los curadores urbanos .</b>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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO II</b></p> <p><b>Del régimen disciplinario y la vigilancia</b></p> <p><b>Artículo 19. Régimen disciplinario de los curadores urbanos .</b>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.</p>	<p>N/A</p>
<p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO IV</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Vigilancia y Control</b></p> <p><b>Artículo 29. Vigilancia y Control.</b> 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.</p>	<p><b>Artículo 20. Vigilancia y Control.</b> 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.</p>	<p>N/A</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>Artículo 22. 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:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>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.</i></li> <li><i>2. Quienes hayan sido condenados por la comisión de delitos que afecten el patrimonio del Estado.</i></li> <li><i>3. Quienes hayan sido sancionados disciplinariamente con destitución o suspensión en el ejercicio de un cargo público o el desempeño de una función pública.</i></li> <li><i>4. Quienes hayan sido declarados responsables fiscalmente, en los términos del artículo 38 de la Ley 734 de 2002.</i></li> <li><i>5. Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño de las funciones como curador urbano.</i></li> <li><i>6. Quien con su conducta dolosa o gravemente culposa hayan dado lugar a condenas</i></li> </ol>	<p><i>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:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>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.</i></li> <li><i>2. Quienes hayan sido condenados por la comisión de delitos que afecten el patrimonio del Estado.</i></li> <li><i>3. Quienes hayan sido sancionados disciplinariamente con destitución o suspensión en el ejercicio de un cargo público o el desempeño de una función pública.</i></li> <li><i>4. Quienes hayan sido declarados responsables fiscalmente, en los términos del artículo 38 de la Ley 734 de 2002.</i></li> <li><i>5. Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño de las funciones como curador urbano.</i></li> <li><i>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.</i></li> </ol>	<p>N/A</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>contra el Estado en ejercicio de su función como curador urbano en período anterior.</i></p>		
<p><b>Artículo 23.</b> <b><i>Incompatibilidades para el ejercicio de la función del curador urbano.</i></b> Además de las incompatibilidades previstas en la Ley 734 de 2002, es incompatible con la función de los curadores urbanos:</p> <p>1. <i>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.</i></p>	<p><b>Artículo 22.</b> <b><i>Incompatibilidades para el ejercicio de la función del curador urbano.</i></b> Además de las incompatibilidades previstas en la Ley 734 de 2002, es incompatible con la función de los curadores urbanos:</p> <p>1. <i>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.</i></p> <p>2. <i>Gestionar o intervenir, directa o indirectamente, en la gestión de negocios o ser apoderado ante</i></p>	<p>N/A</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>2. Gestionar o intervenir, directa o indirectamente, en la gestión de negocios o ser apoderado ante entidades del respectivo municipio o distrito.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Ejercer cualquier profesión liberal fuera del ejercicio propio del curador urbano, salvo la docencia.</p> <p><b>Parágrafo.</b> Al curador en ejercicio de sus funciones le están prohibidas las conductas señaladas en el artículo 35 de la Ley 734 de 2002.</p>	<p>entidades del respectivo municipio o distrito.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Ejercer cualquier profesión liberal fuera del ejercicio propio del curador urbano, salvo la docencia.</p> <p><b>Parágrafo.</b> Al curador en ejercicio de sus funciones le están prohibidas las conductas señaladas en el artículo 35 de la Ley 734 de 2002.</p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 24. Impedimentos del Curador Urbano.</b> 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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 .</li> <li>4. Haber intervenido en la decisión comercial o financiera, diseño o elaboración del proyecto objeto del trámite solicitado.</li> <li>5. Haber emitido en cualquier tiempo conceptos o de cualquier manera intervenido en asesorías</li> </ol>	<p><b>Artículo 23. Impedimentos del Curador Urbano.</b> 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. Haber intervenido en la decisión comercial o financiera, diseño o elaboración del proyecto objeto del trámite solicitado.</li> <li>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.</li> </ol> <p>El curador deberá declararse impedido por escrito y de manera motivada, para negarse a conocer de alguna solicitud.</p>	<p>Se realiza un ajuste en la parte final del artículo, con el fin de armonizar las disposiciones de la Ley 1437 de 2011 o Código Contencioso Administrativo y de Procedimiento Administrativo (CPACA) frente a la posibilidad de revisar en sede judicial administrativa las decisiones que hubieren sido adoptadas por curadores urbanos cuando se impartan bajo cualquiera de las causales de impedimento incluidas en el mismo.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>respecto del inmueble objeto de solicitud de licencia por fuera de las actividades de la curaduría urbana.</p> <p>El curador deberá declararse impedido por escrito y de manera motivada, para negarse a conocer de alguna solicitud.</p> <p>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.</p> <p><del>Parágrafo. El curador, su cónyuge o compañero permanente, o algunos de los parientes señalados en el numeral primero no podrán adquirir la propiedad ni ningún derecho real sobre inmuebles cuya licencia urbanística hubiere tramitado o aprobado.</del></p>	<p>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.</p> <p><u>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.</u></p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> <p style="text-align: center;"><i>Situaciones Administrativas</i></p> <p><b>Artículo 25. Faltas Temporales.</b> <i>Se consideran faltas temporales de los curadores urbanos, las siguientes:</i></p> <p>1. <i>La licencia temporal en los términos previstos en el Estatuto del Notariado.</i></p> <p>2. <i>La suspensión provisional ordenada por autoridad competente.</i></p> <p><b>Artículo 26. Designación Provisional.</b> <i>En el caso de que trata el numeral 1 del artículo anterior, el Secretario Técnico del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curador urbano, indicará de las listas de elegibles vigente, al alcalde municipal o distrital el nombre de la persona que habrán de designar como curador interino, quien deberá reunir los mismos requisitos para ser curador urbano y podrá pertenecer al grupo interdisciplinario especializado adscrito a la curaduría.</i></p> <p><i>Tratándose de suspensión provisional ordenada por la autoridad competente, corresponderá al Secretario Técnico del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curador urbano, indicar al alcalde municipal o distrital el nombre de la persona que debe designar</i></p>	<p><del><b>ELIMINADO EL CAPÍTULO III DEL TÍTULO</b></del></p> <p><del><b>ARTÍCULOS 25, 26, 27 Y 28.</b></del></p> <p style="text-align: center;"><del>CAPÍTULO III</del></p> <p style="text-align: center;"><del><i>Situaciones Administrativas</i></del></p> <p><del><b>Artículo 25. Faltas Temporales.</b></del> <i>Se consideran faltas temporales de los curadores urbanos, las siguientes:</i></p> <p><del>1. <i>La licencia temporal en los términos previstos en el Estatuto del Notariado.</i></del></p> <p><del>2. <i>La suspensión provisional ordenada por autoridad competente.</i></del></p> <p><del><b>Artículo 26. Designación Provisional.</b></del> <i>En el caso de que trata el numeral 1 del artículo anterior, el Secretario Técnico del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curador urbano, indicará de las listas de elegibles vigente, al alcalde municipal o distrital el nombre de la persona que habrán de designar como curador interino, quien deberá reunir los mismos requisitos para ser curador urbano y podrá pertenecer al grupo interdisciplinario especializado adscrito a la curaduría.</i></p> <p><del><i>Tratándose de suspensión provisional ordenada por la autoridad competente, corresponderá al Secretario Técnico del Consejo Superior para el concurso de ingreso al cargo de curador urbano, indicar al alcalde municipal o distrital el nombre de la persona que debe designar como curador provisional, que no será otro que el del siguiente candidato de la lista de elegibles vigente mientras permanezca la medida. Si no hubiere candidatos disponibles en la lista de elegibles o si esta</i></del></p>	<p>Nuevamente haciendo referencia a la justificación de los comentarios de justificación de la eliminación de los artículos 13 a 17, 20 y 21 del proyecto inicial, así como la justificación para la modificación del artículo 18 anterior, frente al procedimiento de selección de curadores urbanos la propuesta normativa busca entonces asignar únicamente funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro frente al procedimiento de selección, sin desconocer las disposiciones que en la materia actualmente establecen la Ley 388 de 1997 y los reglamentos del Gobierno nacional (especialmente el Decreto número 1469 de 2010), frente a la designación, posesión, y situaciones administrativas de los curadores urbanos. Se considera entonces que, estas temáticas actualmente reguladas por la ley nacional, y</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>Si no hubiere candidatos disponibles en la lista de elegibles o cuando dicha lista hubiese perdido vigencia, el Consejo Superior para la designación de Curadores Urbanos, deberá convocar a un nuevo concurso dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de presentarse la causal y mientras se surte el concurso, se designará provisionalmente hasta que tome posesión el nuevo curador a alguno de los integrantes del grupo interdisciplinario especializado que haya apoyado la labor del curador saliente que reúna las mismas calidades exigidas para ser curador urbano o, en su defecto a uno de los demás curadores del municipio o distrito.</p> <p>Mientras se designa el reemplazo provisional del curador urbano, se entenderán suspendidos los términos para resolver sobre las solicitudes de licencia y demás actuaciones que se encontraran en trámite.</p> <p>Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria que se derive para los funcionarios que incumplan con la obligación de designar el reemplazo provisional de manera inmediata y convocar el</p>	<p><del>Si no hubiere candidatos disponibles en la lista de elegibles o cuando dicha lista hubiese perdido vigencia, el Consejo Superior para la designación de Curadores Urbanos, deberá convocar a un nuevo concurso dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de presentarse la causal y mientras se surte el concurso, se designará provisionalmente hasta que tome posesión el nuevo curador a alguno de los integrantes del grupo interdisciplinario especializado que haya apoyado la labor del curador saliente que reúna las mismas calidades exigidas para ser curador urbano o, en su defecto a uno de los demás curadores del municipio o distrito. Mientras se designa el reemplazo provisional del curador urbano, se entenderán suspendidos los términos para resolver sobre las solicitudes de licencia y demás actuaciones que se encontraran en trámite.</del></p> <p>Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria que se derive para los funcionarios que incumplan con la obligación de designar el reemplazo provisional de manera inmediata y convocar el concurso dentro del término establecido para el efecto en la presente ley.</p> <p><b>Parágrafo.</b> Ante la falta absoluta de todos los curadores urbanos de un municipio o distrito, y cuando no fuere posible cumplir con lo previsto en este artículo para la designación provisional de los</p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>concurso dentro del término establecido para el efecto en la presente ley.</p> <p><b>Parágrafo.</b> Ante la falta absoluta de todos los curadores urbanos de un municipio o distrito, y cuando no fuere posible cumplir con lo previsto en este artículo para la designación provisional de los mismos, la administración municipal o distrital asumirá de manera inmediata la prestación del servicio hasta tanto se designen los curadores urbanos en propiedad. En estos casos, la administración municipal o distrital no podrá cobrar expensas por el estudio, trámite y expedición de las licencias y otras actuaciones.</p>	<p><del>mismos, la administración municipal o distrital asumirá de manera inmediata la prestación del servicio hasta tanto se designen los curadores urbanos en propiedad. En estos casos, la administración municipal o distrital no podrá cobrar expensas por el estudio, trámite y expedición de las licencias y otras actuaciones.</del></p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 31. Faltas gravísimas de los curadores urbanos.</b> 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:</p> <p>1. El empleo de propaganda de índole comercial o de incentivos de cualquier orden para estimular al público a demandar sus servicios.</p> <p>2. Negarse a prestar el servicio sin justa causa.</p> <p>3. Omitir el cumplimiento de los requisitos en la prestación de sus servicios.</p> <p>4. Dejar de asistir injustificadamente a la oficina, o cerrarla sin motivo legal, o limitar indebidamente las horas de despacho al público.</p> <p>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.</p>	<p><b>Artículo 24. Faltas gravísimas de los curadores urbanos.</b> 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:</p> <p>1. El empleo de propaganda de índole comercial o de incentivos de cualquier orden para estimular al público a demandar sus servicios. <u>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.</u></p> <p>2. Negarse a prestar el servicio sin justa causa.</p> <p>3. Omitir el cumplimiento de los requisitos en la prestación de sus servicios.</p> <p>4. Dejar de asistir injustificadamente a la oficina, o cerrarla sin motivo legal, o limitar indebidamente las horas de despacho al público .</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p>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.</p> <p>7. Incumplir los plazos previstos en la ley para resolver una solicitud de licencia.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>de la Ley 734 de 2002 o la ley que lo modifique, derogue o subrogue.</p> <p>7. Incumplir los plazos previstos en la ley para resolver una solicitud de licencia.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Actuar incurso en causales de competencia desleal en los términos del Código de Comercio.</p>	<p>Actuar incurso en causales de competencia desleal en los términos del Código de Comercio.</p>	<p>Se realiza un ajuste en la redacción de la falta gravísima contenida en el numeral 1, para armonizar la falta gravísima parte final del artículo, con el fin de armonizar las disposiciones de la Ley 1437 de 2011 o</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
		Código Contencioso Administrativo y de Procedimiento Administrativo (CPACA) frente a la posibilidad de revisar en sede judicial administrativa las decisiones que hubieren sido adoptadas por curadores urbanos cuando se impartan bajo cualquiera de las causales de impedimento incluidas en el mismo.
<i>Artículo 32. 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.</i>	<i>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.</i>	N/A
<i>Artículo 33. 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</i>	<i>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</i>	N/A

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>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.</i></p>	<p><i>recusaciones, los derechos del investigado y demás reglas de la actuación procesal previstas en el Código Disciplinario Único.</i></p>	
<p><b>CAPÍTULO V</b> <b>Tasa de Vigilancia</b> <b>Artículo 35. Sostenibilidad de la Vigilancia.</b> 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, se establece el cobro de una tarifa, la cual será fijada mediante resolución expedida por la misma Superintendencia.</p>	<p><b>CAPÍTULO III</b> <b>Tasa de Vigilancia</b> <b>Artículo 27. Sostenibilidad de la Vigilancia.</b> 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, se establece el cobro de una tarifa, la cual será fijada mediante resolución expedida por la misma Superintendencia.</p>	<p>N/A</p>
<p><b>Artículo 36. Hecho Generador.</b> El Hecho generador de la tarifa de vigilancia, está constituido por los servicios que prestan los curadores urbanos, <del>que alude el artículo 21 de la presente ley,</del> tales como otorgar licencias urbanísticas de acuerdo con los tipos y modalidades que la norma reglamentaria del trámite determine, emitir conceptos de uso del suelo y de norma</p>	<p><b>Artículo 28. Hecho Generador.</b> El Hecho generador de la tarifa de vigilancia, está constituido por los servicios que prestan los curadores urbanos, tales como otorgar licencias urbanísticas de acuerdo con los tipos y modalidades que la norma reglamentaria del trámite determine, emitir conceptos de uso del suelo y de norma urbanística, otorgar visto bueno a planos para someter inmuebles al régimen de propiedad horizontal, autorizar</p>	<p>Se realiza un ajuste en la redacción del artículo, para suprimir del mismo la mención al artículo 21 del proyecto inicial, el cual se considera oportuna su eliminación.</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><i>urbanística, otorgar visto bueno a planos para someter inmuebles al régimen de propiedad horizontal, autorizar movimientos de tierras, aprobar la modificación a planos urbanísticos, expedir copia certificada de planos y resoluciones, atender consultas verbales sobre norma urbanística, así como las establecidas en las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan o reglamenten.</i></p>	<p><i>movimientos de tierras, aprobar la modificación a planos urbanísticos, expedir copia certificada de planos y resoluciones, atender consultas verbales sobre norma urbanística, así como las establecidas en las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan o reglamenten.</i></p>	
<p><b>Artículo 37. Sujeto Activo.</b> Es sujeto activo de la tasa creada por la presente Ley la Nación-Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de sostener la vigilancia del servicio público que prestan los curadores urbanos.</p>	<p><b>Artículo 29. Sujeto Activo.</b> Es sujeto activo de la tasa creada por la presente Ley la Nación-Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de sostener la vigilancia del servicio público que prestan los curadores urbanos.</p>	<p>N/A</p>
<p><b>Artículo 38. Sujetos Pasivos.</b> Son sujetos pasivos de la tasa de que trata la presente ley, quienes estén obligados a solicitar los servicios que prestan los curadores urbanos.</p>	<p><b>Artículo 30. Sujetos Pasivos.</b> Son sujetos pasivos de la tasa de que trata la presente ley, quienes estén obligados a solicitar los servicios que prestan los curadores urbanos.</p>	<p>N/A</p>
<p><b>Artículo 39. Recaudo.</b> El recaudo estará a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro, o de quien él delegue o autorice de conformidad con la ley.</p>	<p><b>Artículo 31. Recaudo.</b> El recaudo estará a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro, o de quien él delegue o autorice de conformidad con la ley.</p>	<p>N/A</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<p><b>Artículo 40. Fondo de Cuentas de Curadurías.</b> Créase un Fondo Cuenta sin personería jurídica, el cual se formará con la tarifa por concepto de la vigilancia y los aportes que deberán hacer de sus ingresos los curadores administrado por el Superintendente de Notariado y Registro. <del>quien podrá delegar esta función en el Secretario General, con la asesoría de un Consejo integrado por: El Ministro de Justicia y del Derecho, o su delegado quien lo presidirá, el Ministro de vivienda, Ciudad y Territorio, o su delegado, un Curador o su suplente, elegido por los mismos curadores. El Consejo adoptará su propio reglamento para la toma de decisiones.</del> El Superintendente de Notariado y Registro será el representante legal del Fondo y el ordenador del gasto.</p>	<p><b>Artículo 32. Fondo Cuenta de Curadurías.</b> Créase un Fondo Cuenta sin personería jurídica, el cual se formará con la tarifa por concepto de la vigilancia y los aportes que deberán hacer de sus ingresos los curadores administrado por el Superintendente de Notariado y Registro. El Superintendente de Notariado y Registro será el representante legal del Fondo y el ordenador del gasto.</p>	<p>Se realiza un ajuste en la redacción del artículo, para suprimir del mismo las menciones al Consejo Superior para la designación de curadores urbanos.</p>
<p><b>Artículo 41. Régimen de transición.</b> 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</p>	<p><b>Artículo 33. Régimen de transición.</b> 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,</p>	<p>N/A</p>

ARTÍCULO PROYECTO DE LEY	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
<i>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.</i>	<i>artículos 8° a 14 de la Ley 400 de 1997 o en aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen.</i>	
<i>Artículo 42. 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.</i>	<i>Artículo 34. 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.</i>	N/A

## VI. PROPOSICIÓN

Con fundamento en las razones de conveniencia expuestas, nos permitimos rendir **ponencia positiva** y en consecuencia solicitamos respetuosamente a la Comisión Séptima de la Cámara de Representantes dar primer 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 Urbanos, junto al pliego de modificaciones presentado.

De los honorables Representantes,

**CONSULTAR NOMBRES Y FIRMAS EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF**

**TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER 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 y se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.*

El Congreso de Colombia

DECRETA

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 y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los Curadores Urbanos.

También establecen que la Superintendencia de Notariado y Registro adelante un concurso nacional habilitante para la designación de los Curadores Urbanos, e igualmente que dicha entidad ejercerá la vigilancia sobre la función pública que ejercen los Curadores Urbanos.

**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 u otro tipo de personas jurídicas para desarrollar el proyecto de vivienda, se deberá prever 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.

## 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, esta colapse, perezca o amenace ruina como consecuencia de las deficiencias en el proceso constructivo, del suelo, de los materiales o de los diseños, con los que se construyan tales edificaciones, el constructor y/o el enajenador de vivienda nueva, o quien actúe a su nombre o en su interés, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

**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 bien sea que se destinen para uso propio o 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 parágrafo 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 3 Título VI de esta ley, diferente del diseñador o independiente

laboralmente de él, el cual por medio de un memorial dirigido a los curadores urbanos o las dependencias de las administraciones municipales y distritales encargadas de la expedición de licencias de construcción 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 m<sup>2</sup> de área construida pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la revisión estructural exigida en este artículo.

**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 m<sup>2</sup> de área construida pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> deberá contar con la supervisión técnica.*

*Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los 2.000 m<sup>2</sup> 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.

**Parágrafo.** Corresponderá a los Consejos Profesionales de Arquitectura e Ingeniería adelantar las investigaciones e imponer las sanciones de que trata la normatividad vigente.

**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. Estos documentos deberán 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.

**Parágrafo 1°.** En todo caso, para los efectos del control durante 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 independiente y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.

**Parágrafo 2°.** 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.

**Artículo 10. Obligación de Notarios y Registradores.** Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de constitución o cancelación de hipotecas a los compradores o fideicomisos 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 y/o constitución o cancelación de hipotecas o fideicomisos, 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 (Copni a) 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 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

### 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 la normatividad urbanística. 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 1º.** 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 2º.** 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, ingeniero catastral, abogado o posgrado en urbanismo, planificación regional o urbana o derecho urbano.

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, el Concurso Territorial adelantado por las autoridades municipales y/o distritales y el estricto orden de calificación consignado en la lista de elegibles que se conforme como resultado de los mencionados concursos conforme a lo dispuesto en la presente ley y el 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 ejercerla 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.

**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 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 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, se establece el cobro de una tarifa, la cual será fijada mediante resolución expedida por la misma Superintendencia.

**Artículo 28. Hecho Generador.** El Hecho Generador de la tarifa de vigilancia, está constituido por los servicios que prestan los curadores urbanos, tales como otorgar licencias urbanísticas de acuerdo con los tipos y modalidades que la norma reglamentaria del trámite determine, emitir conceptos de uso del suelo y de norma urbanística, otorgar visto bueno a planos para someter inmuebles al régimen de propiedad horizontal, autorizar movimientos de tierras, aprobar la modificación a planos urbanísticos, expedir copia certificada de planos y resoluciones, atender consultas verbales sobre norma urbanística, así como las establecidas en las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan o reglamenten.

**Artículo 29. Sujeto Activo.** Es sujeto activo de la tasa creada por la presente ley la Nación-Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de sostener la vigilancia del servicio público que prestan los curadores urbanos.

**Artículo 30. Sujetos Pasivos.** Son sujetos pasivos de la tasa de que trata la presente ley, quienes estén obligados a solicitar los servicios que prestan los Curadores Urbanos.

**Artículo 31. Recaudo.** El recaudo estará a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro, o de quien él delegue o autorice de conformidad con la ley.

**Artículo 32. Fondo Cuenta de Curadurías.** Créase un Fondo Cuenta sin personería jurídica, el cual se formará con la tarifa por concepto de la vigilancia y los aportes que deberán hacer de sus ingresos los curadores administrado por el Superintendente de Notariado y Registro.

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

**Artículo 33. 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, artículos 8° a 14 de la Ley 400 de 1997 o en aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen.

**Artículo 34. 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

[1][1] Fuente: DANE. Cifras acumulado 2012.

[2][2] Fuente: MVCT-DNP. Corresponde al promedio.