



Doctor

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

Secretario General

Honorable Cámara de Representantes

Ciudad

Asunto: *Radicación proyecto de ley*

En mi condición de miembro del Congreso de la República y en uso del derecho consagrado en la Constitución Política de Colombia y en la ley 5 de 1992, por su digno conducto nos permitimos poner a consideración de la Honorable Cámara de Representantes el siguiente proyecto de ley: *“Por la cual se modifica el artículo 11 de la Ley 810 de 2003”*

Cordialmente,

Jose Eliecer Salazar Lopez

Representante a la Camara

Departamento del Cesar



PROYECTO DE LEY No. xx DE 2020 CÁMARA

“Por la cual se modifica el artículo 11 de la Ley 810 de 2003”

El Congreso de Colombia

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. Modifíquese el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, el cual quedará así:

ARTÍCULO 11. Para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las curadurías deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios.

Para todas las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de equipamientos colectivos, deportivos o recreativos, de servicios públicos urbanos o establecimientos dotacionales públicos destinados a la salud, la educación, la cultura, el culto, el deporte y la recreación, el transporte, la seguridad, defensa y justicia, los servicios de administración pública y de bienestar social o de cual cualquier otro tipo de obra pública o proyecto cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados en el presente decreto

ARTÍCULO 2°. El Gobierno Nacional por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, incorporará la disposición ajustando la reglamentación existente del tema, el Decreto 1077 de 2015 y demás concordantes.

ARTÍCULO 3°. Esta ley rige a partir de su aprobación, sanción y publicación.



Del honorable Representante,

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Jose Eliecer Salazar Lopez".

Jose Eliecer Salazar Lopez
Representante a la Camara
Departamento del Cesar

I- OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

El Artículo 11 de la Ley 810 de 2003, la cual regula algunas actuaciones de los curadores de urbanos, estipula lo siguiente:

“ARTÍCULO 11. Para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las curadurías deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios.”

Por otro lado, el Decreto Reglamentario 1077 de 2015, el cual reglamenta integralmente el sector de vivienda, ciudad y territorio y se basa en el artículo anteriormente mencionado, establece en el párrafo primero de su artículo 2.2.6.6.8.3 que:

“Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Para todas las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social en el caso de proyectos cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados en el presente decreto.”

Es por lo anterior, que el presente proyecto de ley tiene la finalidad de modificar la Ley 810 de 2003 *“Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores y se dictan otras disposiciones”*, la cual contiene en su Artículo 11, la disposición de rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios los costos de las curadurías para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), que fue ampliado, regulado y reglamentado por el Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015 por medio el cual el Ministerio Vivienda recoge toda la normatividad tendiente al sector de Vivienda, Ciudad y Territorio e incorporó todas las modificaciones de este sector e incluyó un segundo inciso, referido anteriormente, el cual introdujo *solamente las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social*

excluyendo áreas como cultura, culto, deportivo o recreativos, seguridad, defensa y justicia, transporte entre otros, ampliando su aplicación en función de los costos de las licencias, los cuales al igual que los referidos en el artículo permiten el desarrollo territorial y de comunidad a una entidad territorial.

Esta normatividad en la práctica ha sido de gran ayuda desde el punto de vista presupuestal para las diferentes entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva; sin embargo, consideramos que se queda corta, teniendo en cuenta que si se le da una interpretación taxativa quedarían por fuera de ella licencias para la construcción de obras de interés común dirigidos a temas culturales, deportivos, recreación, transporte, seguridad, defensa, justicia y demás servicios de administración pública, que resultan de gran interés para la comunidad y para las entidades territoriales y su administración, razón por la cual estimamos necesario que la rebaja de las expensas se amplié para las licencias de construcción de dotacionales públicos destinados a este tipo de servicios y por lo tanto es necesario modificar la normatividad vigente.

II- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DE LA INICIATIVA

El 31 de Octubre de 2017 en la Secretaría General de la Cámara de Representantes fue radicado por el Honorable Representante John Jairo Roldan Avendaño el Proyecto de Ley número 182 de 2017 publicado en la Gaceta 1006 de 2017, el cual tenía por finalidad reglamentar el ejercicio del curador urbano, así como establecer parámetros para el licenciamiento urbano en Colombia, dicha iniciativa fue archivada el 21 de Junio de 2018 de conformidad con el artículo 190 de la Ley 5 de 1992.

B- JUSTIFICACIÓN

Colombia como Estado Social de Derecho establece el cumplimiento y el alcance del interés general a través de instrumentos jurídicos de los que se vale el Estado para cumplir con sus finalidades, hacer efectivo deberes públicos y prestar servicios a su cargo, esto en cumplimiento del artículo 365 de la Constitución Política, la cual ordena que, la prestación de los servicios públicos como finalidad inherente al Estado Social podrá ser prestados por el Estado, por comunidades interesadas o recurrir a particulares los cuales serán considerados como agentes del Estado

quedando supeditados al cumplimiento de los fines del Estado y revistiendo igualmente con la búsqueda del interés general como fin social.

Lo anterior, es una típica y cada vez más común forma de actuación del Estado y en especial de la Administración, esto sumado a que el Estado cada vez tiene más competencias, más roles que cumplir y no los puede hacer de forma directa, por ello aparece como herramienta para responder al aumento de la complejidad de las tareas a cargo del Estado el apoyo, la intervención y la experiencia que aportan los particulares.

Es por lo anterior, que tal como lo define el Decreto 1469 de 2010, en su artículo 73 y lo ratifica el Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015 en su artículo 2.2.6.6.1.1 los Curadores urbanos son considerados agentes del Estado por ser particulares que ejercen funciones públicas para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción bajo los principios y preceptos constitucionales y legales propios del ejercicio, regulación y desarrollo del ordenamiento territorial de los municipios colombianos.

En el mismo Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015, se establece las expensas percibidas por los curadores urbanos, las cuales están destinadas a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, lo que incluye no solo el pago de un grupo interdisciplinario de apoyo sino también la remuneración del mismo curador; de igual manera establece la fórmula para el cobro de las expensas por licencias y sus modalidades de acuerdo con una ecuación establecida en el mismo decreto, estableciendo en el párrafo primero del artículo 2.2.6.6.8.3 que:

“ De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Para todas las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social en el caso de proyectos cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados en el presente decreto.”

Es por ello que el anterior Decreto establece en su primer inciso que, para las solicitudes de licencia de Viviendas de Interés Social (VIS) serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados por el mismo Decreto a través de la fórmula de cobro establecida en este.

De otra parte, en el inciso segundo no solo establece el porcentaje de cobro mencionado anteriormente, es decir, del cincuenta por ciento (50%), sino también que solo para las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados únicamente a salud, educación y bienestar social en cualquier proyecto de titularidad de entidades de nivel central, descentralizado de la rama ejecutiva, es decir, un Proyecto Nacional, Departamental, Municipal o Distrital donde el solicitante será el Presidente, un Gobernador o Alcalde.

En este último inciso del párrafo, solo se incluyen tres clasificaciones de establecimientos dotacionales institucionales (Equipamientos Colectivos) que son la salud, la educación y bienestar social, pero sin justificación alguna se excluyen establecimientos de cultura y culto que también hace parte de la clasificación de estos equipamientos colectivos, los cuales son aquellos que agrupan las instalaciones y espacios físicos relacionados con la prestación de servicios básicos a las personas y a la comunidad; adicionalmente a ello también excluye los demás tipos de equipamientos como lo son los recreativos y deportivos, los de servicios urbanos básicos que se clasifican en seguridad, defensa y justicia, transporte entre otros.

Todos los anteriores hacen parte de la definición de equipamientos que se clasifican según la naturaleza de sus funciones en: equipamientos colectivos, equipamientos deportivos o recreativos y de servicios públicos urbanos, estos indispensables y necesarios como edificaciones de actividad dotacional necesarios para la prestación de servicios básicos o para la prestación de servicios administrativos y de atención al ciudadano.

Es por lo anterior que el presente proyecto de ley tiene la finalidad de modificar la Ley 810 de 2003 *“Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores y se dictan otras disposiciones”*, la cual contiene en su Artículo 11, la disposición de rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios los costos de las curadurías para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), que fue ampliado, regulado y reglamentado por el Decreto Único Reglamentario 1077 del

2015 por medio el cual el Ministerio Vivienda recoge toda la normatividad tendiente al sector de Vivienda, Ciudad y Territorio e incorporó todas las modificaciones de este sector e incluyó un segundo inciso, referido anteriormente, el cual introdujo solamente las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social excluyendo áreas como cultura, culto, deportivo o recreativos, seguridad, defensa y justicia, transporte entre otros, los cuales al igual que los referidos en el artículo permiten el desarrollo territorial y de comunidad a una entidad territorial.

Esta normatividad en la práctica ha sido de gran ayuda desde el punto de vista presupuestal para las diferentes entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva; sin embargo, consideramos que se queda corta, teniendo en cuenta que si se le da una interpretación taxativa quedarían por fuera de ella licencias para la construcción de obras de interés común dirigidos a temas culturales, deportivos, recreación, transporte, seguridad, defensa, justicia y demás servicios de administración pública, que resultan de gran interés para la comunidad y para las entidades territoriales y su administración, razón por la cual consideramos necesario que la rebaja de las expensas se amplié para las licencias de construcción de dotacionales públicos destinados a este tipo de servicios y por lo tanto es necesario modificar la normatividad vigente.

Lo anterior, con base en el Principio Constitucional de la Prevalencia del Interés General sobre el particular, que se refiere a la consideración de preponderancia de lo social por encima de lo individual. Los intereses de la comunidad priman sobre los de los individuos, pero deben realizar fines que a todos benefician. Se trata sin más de la idea del bien común expresada en esta fórmula.

Así mismo, se considera necesario ampliar la norma respecto al licenciamiento de actos de reconocimiento, entendiendo el reconocimiento de edificaciones como la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

C- DE LAS EXPENSAS

Con la expedición del Decreto 2150 de 1995, se consagró a cargo del usuario el deber de pagar los "derechos" y "honorarios", "expensas" y "remuneración" que se causen en la prestación del servicio público confiado a los curadores, que se confirmó en los artículos 101 de la ley 388 de 1997 y 9 de la ley 810 de 2003, así:

Decreto 2150 de 1995: “ART. 52.- Derechos y honorarios. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relativo con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniendo en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras”.

Ley 388 de 1997: “ART. 101.-(...) 4) . El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarias para expedirlas.

Ley 810 de 2003. “ART. 9º-El artículo 101 de la Ley 388 de 1997 quedará así: (...) 3. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarios para expedirlas”. (Negrilla fuera de texto).

En concordancia con lo anterior, el Decreto 1052 de 1998 reglamentó lo relativo a los derechos a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas y estableció un sistema de cobro de expensas que se calcula en razón de los costos fijos y variables que se generan con ocasión del trámite de una licencia.

A su vez, la resolución No. 0687 de 1998 proferida por el entonces Ministerio de Desarrollo, al desglosar los conceptos de cargo fijo y cargo variable contenidos en el decreto 1052, establece que la tarifa que por concepto de expensas se cobra al usuario debe contemplar:

- i) los costos de personal que incluye salarios, honorarios, prestaciones sociales;
- ii) los costos de operación que incluye arrendamientos, servicios, suministros y otros
- lii) los costos financieros que incluye créditos y amortizaciones (se debe determinar la cuota mensual por este concepto);
- iv) la remuneración que le corresponde al curador urbano.

Con el Decreto 564 de 2006, se establece la fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las mismas, asignación del factor municipal, radicación de las solicitudes de licencias, liquidación de las expensas para las licencias de urbanización y parcelación, así como para las licencias de construcción; liquidación de las expensas para licencias simultáneas de urbanización/parcelación y construcción, liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias, expensas por licencias de subdivisión, expensas en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social, por reconocimiento de edificaciones, por otras actuaciones, por la expedición de conceptos y expedición de facturas.

El Decreto 4397 de 2006, modifica los Decretos 097 y 564 de 2006 y señala el procedimiento para la liquidación de las expensas para las licencias de construcción.

El Decreto único reglamentario 1077 de 2015, compila la normatividad sobre Curadores Urbanos. Establece las expensas por los trámites que se efectúen ante los curadores, la destinación, los pagos de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de la Licencia. (Artículo 2.2.6.6.8.1 al 2.2.6.6.8.17).

La ley 1796 de 2016, establece que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el ejercicio de las facultades que le otorga la Ley 388 de 1997 modificada parcialmente por la Ley 810 de 2003 y el Decreto número 1469 de 2010 (compilado por el Decreto número 1077 de 2015), reglamentará el porcentaje de las expensas que se destinará para este fin.

Finalmente, el art. 21 del Decreto 1203 de 2017, modificó el art. 2.2.6.6.81. del Decreto único reglamentario 1077 de 2015, así:

“ARTICULO 2.2.6.6.8.1 Expensas por los trámites ante los curadores urbanos. Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

En todo caso, a partir del 3 de mayo de 2010, el curador urbano deberá reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable "Cv" de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, corresponde a:

1. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y

2. La remuneración del curador.

De igual manera se procederá tratándose de la liquidación de expensas por la expedición de licencias de subdivisión, licencias de construcción individual de vivienda de interés social, el reconocimiento de edificaciones, prórroga y la autorización de las actuaciones de que tratan los artículos 2.2.6.6.8.11 a 2.2.6.6.8.15 de este decreto.

Parágrafo 1°. El pago al curador urbano del cargo fijo "cr" establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, siempre se destinará a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio.

Parágrafo 2°. Las expensas reguladas en el presente decreto son únicas y serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad con los términos que se establecen en los artículos siguientes.

Parágrafo 3°. En ningún caso los curadores urbanos podrán incluir dentro de los gastos para la prestación del servicio, el pago de honorarios a su favor distintos de lo que les corresponde a título de remuneración según lo señalado en el presente artículo; salvo cuando el curador urbano actué como revisor independiente de diseños estructurales, caso en el cual pactará con el solicitante la remuneración correspondiente a dicha labor de acuerdo con lo reglamentado por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente.

Parágrafo 4°. En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.”

Como se observa, las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano.

Las expensas reguladas son únicas y serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad con la normatividad vigente.

En ningún caso, los curadores urbanos podrán incluir dentro de los gastos para la prestación del servicio, el pago de honorarios a su favor distintos de lo que les corresponde a título de remuneración.

En ningún caso las autoridades municipales o distritales encargadas del estudio, trámite y expedición de las licencias están autorizadas para hacer cobros de expensas.

El pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.

Analizado lo anterior, es importante resaltar que en la normatividad vigente se establece la rebaja en los costos de las expensas en casos especiales, tales como para licencias de viviendas de interés social subsidiable y toda modalidad de licencias cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva, así :

El artículo 11 de la Ley 810 de 2003, que establece:

“ARTÍCULO 11. Para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las curadurías deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios.”

El parágrafo 1 del artículo 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015, que señala:

“Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Para todas las modalidades de licencia de construcción y actos de reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social en el caso de proyectos cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados en el presente decreto.”

Lo anterior, con base en el principio constitucional de la prevalencia del interés general sobre el particular que se refiere a la consideración de preponderancia de lo social por encima de lo individual. Los intereses de la comunidad priman sobre los de los individuos, pero deben realizar fines que a todos beneficien. Se trata sin más de la idea del bien común expresada en esta fórmula. No se excluyen

necesariamente los intereses individuales, sino que la consideración antes que a referirse a que cada individuo vaya alcanzando lo suyo por si solo, se pretende que sea el cuerpo social. De alguna manera es la consideración de bienes sociales: la sociedad tiene salud, sus integrantes son saludables. La aplicación así entendida omitiría cantidad de problemas y discusiones acerca del tratamiento como mercancías que se da a los derechos, creando confusión acerca de su naturaleza. Tampoco la idea desconoce los derechos individuales, más bien los realiza pero de manera armónica y solidaria en la sociedad. El término en la Constitución no es uniforme: se utiliza interés social, interés público, interés colectivo, interés de la Nación. Tales se desarrollan en los artículos 58, 118, 209, 277, 333, 336, 355 de la Carta.

El numeral 1 del art. 13 del Decreto 1469 de 2010, señala:

1. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento. Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por las oficinas de planeación municipales o distritales, o por dependencias o entidades que hagan sus veces, en los cuales no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento comunal específico. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal requerirá la respectiva licencia de construcción y sólo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos, según lo determinen los actos administrativos respectivos.

B- MARCO NORMATIVO

En la Constitución Política de Colombia se estipula que los particulares pueden cumplir funciones públicas en las condiciones que señale la ley, esto lo prescribe los artículos 209: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.”*, el artículo 210 constitucional: *“Los particulares pueden cumplir funciones administrativas en las condiciones que señale la ley.”* y como más relevante el artículo 365 el cual estipula: *“ Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados*

por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios. Si por razones de soberanía o de interés social, el Estado, mediante ley aprobada por la mayoría de los miembros de una y otra cámara, por iniciativa del Gobierno decide reservarse determinadas actividades estratégicas o servicios públicos, deberá indemnizar previa y plenamente a las personas que en virtud de dicha ley, queden privadas del ejercicio de una actividad lícita.”

En igual sentido la Ley 489 de 1998 precisó las condiciones para el ejercicio de las funciones administrativas por parte de los particulares, los requisitos y procedimientos para conferirlos.

Por otra parte, en el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, establece que las labores desarrolladas por las Curadurías Urbanas implican el ejercicio de la función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanismo.

La Constitución de 1991 dio un viraje importante en cuanto al tratamiento de los temas relacionados con la propiedad, su uso y distribución; y consagró tres principios relativos al desarrollo territorial, La función social y ecológica de la propiedad, La prevalencia del interés general sobre el particular y La participación de los municipios en las plusvalías generadas en el desarrollo urbano, con miras a una distribución equitativa de cargas y beneficios.

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

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

