



COLEGIO NACIONAL DE CURADORES URBANOS

Bogotá, D.C., mayo de 2023

Honorables Representantes

Dr. Juan Carlos Wills Ospina

Presidente Comisión Primera Constitucional

Dr. Oscar Hernán Sánchez León

Dr. José Jaime Uscátegui Pastrana

Dr. Jorge Méndez Hernández

Dr. Jorge Eliécer Tamayo Marulanda

Dra. Delcy Esperanza Isaza Buenaventura

Dr. Alirio Uribe Muñoz

Dr. Duvalier Sánchez Arango

Dr. James Hermenegildo Mosquera Torres

Dra. Marelén Castillo Torres

Dr. Luis Alberto Albán Urbano

Ponentes Proyecto de Ley n.º 205 de 2022

Comisión Primera Cámara de Representantes

Ciudad

REF.: Proyecto de Ley n.º 205 de 2022 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley n.º 282 de 2022 Cámara.

Honorables Representantes,

Reciban un cordial saludo del Colegio Nacional de Curadores Urbanos y de su Junta Directiva.

De conformidad con los estatutos de constitución del Colegio Nacional de Curadores Urbanos, la Asociación es una entidad gremial cuyo objeto es propender por el mejor servicio de la función pública que ejercen los curadores urbanos de Colombia, y en especial, fomentar la solidaridad, el progreso, la calidad de vida, la ética, las posibilidades culturales, cívicas y sociales de los curadores urbanos. En desarrollo de su objeto, la asociación tiene como función la representación de la figura del Curador Urbano, así como la coordinación y apoyo en el ejercicio de su función.

Los curadores urbanos ejercen la función pública delegada desde 1997, actualmente están presentes en 47 ciudades de Colombia, donde se desarrolla la mayor actividad edificadora de nuestro país; la responsabilidad del curador urbano está determinada por la aplicación de la ley y todos los decretos reglamentarios y normas inherentes a su ejercicio, en particular la correcta aplicación de los Planes de Ordenamiento Territorial - POT, regidos por los principios de transparencia, eficiencia y equidad en todas sus actuaciones.

En consideración al texto propuesto para primer debate al Proyecto de Ley n.º 205 de 2022 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley n.º 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual



COLEGIO NACIONAL DE CURADORES URBANOS

se reforma la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”, en especial lo previsto en el artículo 16, que señala:

“**Artículo 16.** Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24C°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue(n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.

Se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial.

Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes, se deberá designar un perito con experiencia relacionada de por lo menos dos (2) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal, construcción y/o arquitectura, o a la entidad que otorgó la licencia quien verificará que las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial, y en consecuencia, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

La entidad que otorgó la licencia o el perito realizará la verificación y en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá protocolizarse ante notario público y con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido y/o las haga accesibles para las personas con discapacidad según sea el caso. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas.

Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá protocolizarse ante notario, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

En todo caso la autoridad que otorgó la respectiva licencia en conjunto con la autoridad competente verificará durante la ejecución de la obra que la misma se desarrolle acorde a la licencia de construcción, plano y demás requisitos establecidos para la construcción de obra

Parágrafo. Procedimientos administrativos y judiciales. El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las autoridades jurisdiccionales o administrativas correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo y/o



COLEGIO NACIONAL DE CURADORES URBANOS

judicial a través del cual se verifique si dichos bienes comunes presentan deficiencias constructivas. A su vez, los mismos podrán acudir a las entidades correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los derechos de los consumidores o a las instancias judiciales correspondientes si así lo determinan, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales.” (Subraya fuera de texto)

Es importante recordar que de acuerdo con lo señalado en el artículo 101 de Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción.

El ejercicio de la función pública delegada en los curadores urbanos implica la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias urbanísticas; sin que le sea atribuible funciones de vigilancia y control durante la ejecución de las obras, o la certificación del cumplimiento de la mismas.

En consecuencia, lo propuesto en el artículo 16 del texto para primer debate al Proyecto de Ley n.º 205 de 2022 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley n.º 282 de 2022 Cámara, excede la naturaleza de la función pública delegada en los curadores urbanos; por lo que muy respetuosamente solicitamos reconsiderar el texto propuesto en el proyecto.

Cordialmente

Mauro Baquero Castro
Presidente

C.C. Dr. Felipe Arbouin Gómez, Viceministro de Vivienda - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
Dr. Roosevelt Rodríguez Rengifo, Superintendente de Notariado y Registro.