



Curador
Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-24-0134

(21 de marzo de 2024)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

Curador Urbano Uno del Municipio de Ibagué,
en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, ley 1437 de 2011, Decreto 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios

CONSIDERANDO:

Que JOHAN CAMILO BETANCOURT con C.C 80.797.348, radicó bajo el No. 73001-1-23-0323 del 13 de septiembre de 2023, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de demolición total en un área de 174.00 m2 y obra nueva para adelantar la construcción de una vivienda unifamiliar en tres pisos con acceso a la cubierta –terraza–, en un total a construir de 156.36 m2, a realizar en el predio localizado en la Manzana C Casa 30 Portal de los Tunjos en la ciudad de Ibagué, con un área de lote de 58,14 m2, matrícula inmobiliaria No.350-140848 y ficha catastral 01-11-0199-0030-000, solicitud de licencia que concluyó con la expedición de la resolución N°73001-1-24-0029 del 23 de enero de 2024 *“Por la cual se concede una licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva”*.

Que la resolución N°73001-1-24-0029 del 23 de enero de 2024, se notificó personalmente al señor JOHAN CAMILO BETANCOURT CON C.C 80.797.348, el día 05 de febrero de 2024, así como también a la señora RUTH MERCEDES PULIDO VERGARA –Vecina colindante–, el día 06 de febrero de 2024.

Que la señora RUTH MERCEDES PULIDO VERGARA identificada con cedula de ciudadanía 52.332.417 el día 19 de febrero de 2024 con radicado N° 2410711, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la resolución N°73001-1-24-0029 del 23 de enero de 2024.

Que el día 23 de febrero de 2024 a través de comunicación N° DES-24100731, se corre traslado al titular de la licencia del recurso interpuesto, para que dentro de 5 días calendario emitiera pronunciamiento al respecto, guardo silencio.

Que el Curador Urbano Uno, procede a darle respuesta al recurso interpuesto por el aquí recurrente en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

- **AI 1: NO ME CONSTA**, los hechos narrados en este punto, más allá de lo indicado por la aquí recurrente respecto a la presunta iniciación de las obras de construcción para mes de abril de 2023, manifestación que no se acredita fehaciente en ninguna de las comunicaciones radicadas en este despacho, como tampoco en el escrito a través del cual se interpone el recurso, que permite llegar a la conclusión o convicción que tal obra se haya ejecutado para tales fechas.

Lo antes indicado guarda sustento, en las competencia conferidas por mandato legal consignadas en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015 *“Decreto único reglamentario del Sector vivienda, ciudad y Territorio”* los cuales establecen que:



"ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción."

De lo citado anteriormente, se puede extraer de forma clara que el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción –en sus distintas modalidades-, subdivisión de predios y otras actuaciones, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, efecto para el cual ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento documental y planimétrico de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, es decir las normas nacionales y municipales pertinentes a la materia como lo son en nuestro caso el Plan de Ordenamiento Territorial, normativa general de usos del suelo, construcciones y urbanizaciones y demás normas complementarias.

Por tal razón, el Curador Urbano es un operador de norma que actúa con sujeción de las normas urbanísticas, que establecen una serie de requisitos y parámetros que deben ser cumplidos por los solicitantes o titulares de los trámites. Adicionalmente, el curador opera bajo el principio de legalidad y buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley.

Por ende, se reitera que el Curador Urbano no ejerce ningún tipo de control, vigilancia y/o visitas de inspección, a fin de verificar, calificar y/o cuantificar eventuales o presuntos daños, perjuicios ambientales o patrimoniales, a inmuebles privados y/o zonas comunes de una copropiedad, elementos constitutivos de espacio público, redes de acueducto y alcantarillado, con ocasión a la ejecución de determinada obra que cuente o no con licencia, ni constatar eventuales perjuicios a la integridad física de los vecinos colindantes o terceros, ni ordenar realizar mediciones de linderos, cabidas y área por parte de este despacho al predio objeto del trámite o vecinos al mismo; como tampoco realizar seguimientos a la ejecución de la obra con el fin de constatar que la misma se esté o se haya llevado a cabo de conformidad a lo aprobado en la licencia, establecer y/o hacer cumplir los horarios de construcción que se refieren en la ley 1801 de 2016 *"Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana"* ni mucho menos, tienen la facultad o competencia de realizar intervenciones o suspensiones de una determinada obra.

Por lo tanto, le resulta imposible al Curador Urbano Uno, corroborar lo manifestado por la recurrente, respecto a la fecha en que presuntamente el titular de la solicitud de licencia inicio obras, dado que no ostenta la competencia de ejercer el control urbano.



Curador
Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-24-0134

(21 de marzo de 2024)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

- **Al 2: NO ME CONSTA**, en consonancia con lo antes manifestado, es pertinente informar que una vez revisada las peticiones y/o comunicaciones radicadas ante este despacho, no se evidencia documento que permita inferir la existencia de un trámite o proceso policivo, que permita acreditar lo manifestado en este punto por la recurrente respecto
- **Del 3 al 6: PARCIALMENTE CIERTO**, en el sentido de precisar que a este despacho no le consta los presuntos daños por perjuicios causados por el titular de la solicitud de licencia, en virtud –como ya se explicó anteriormente- la falta de competencia de los curadores para conocer tales asuntos.

Ahora bien, tal y como se manifestó en oficio DES-23103878 del 07-11-2023 a través del cual se procedió a dar respuesta de fondo al documento radicado con N° 2314448 el 25-10-2023, se itera que el día 13-09-2023, Johan Camilo Laverde Betancourt radicó con N° 73001-1-23-0323 solicitud de licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva par una vivienda unifamiliar en tres pisos con acceso a terraza.

En este punto, es preciso aclararle a la recurrente el objeto y/o definición que consagra el decreto 1077 de 2015, respecto a licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva para tales efectos, se tiene lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

(...)

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras



de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.”
(...)

De lo citado, se infiere que tales modalidades serán el soporte para que el titular de la licencia de construcción objeto de reproche en este recurso, una vez quede en firme –de ser así- para realizar las actividades descritas en los artículos 1 y 2 del resuelve de la resolución N° 73001-1-24-0029 del 23-01-2024, las cuales deberán realizarse dentro del término de vigencia de la licencia, el cual corresponde a treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria, término que podrá ser prorrogado –por una sola vez- por doce (12) meses adicionales.

- **Al 7 y 8: NO ME CONSTA**, ante lo mencionado por la recurrente este hecho, vale la pena indicar que las obligaciones que contraen los titulares de una licencia urbanística, surten los efectos jurídicos del caso una vez el acto administrativo cobre firmeza en los términos establecidos en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011, lo cual a la fecha no ha ocurrido, dado que está en trámite el agotamiento de los recursos atienes a la vía gubernativa, dicho esto, el curador urbano no es competente para ejercer control respeto a mencionado en relación a la afiliación a seguridad social de los trabajadores u obreros, disposición de planos, ejecución de la demolición, manejo de escombros entre otras.

En concordancia con lo antes enunciado, se alude lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, en donde se indica con total claridad, sobre quien recae la competencia de ejercer el control urbano, así:

*“ARTICULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los **INSPECTORES DE POLICÍA** rurales, **URBANOS** y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general. Negritas y mayúsculas fuera de texto.*

En suma se indica lo dispuesto en el artículo 206 de la ley 1801 de 2016:

“ARTÍCULO 206. ATRIBUCIONES DE LOS INSPECTORES DE POLICÍA RURALES, URBANOS Y CORREGIDORES. Les corresponde la aplicación de las siguientes medidas:

(...)

6. Conocer en primera instancia de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:



Curador
Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-24-0134

(21 de marzo de 2024)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

- a) Suspensión de construcción o demolición;
- b) Demolición de obra;
- c) Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble;
- d) Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles;
- e) Restitución y protección de bienes inmuebles, diferentes a los descritos en el numeral 17 del artículo 205;
- f) Restablecimiento del derecho de servidumbre y reparación de daños materiales;
- g) Remoción de bienes, en las infracciones urbanísticas;
- h) Multas;
- i) Suspensión definitiva de actividad. (...)

Negritas y mayúsculas fuera de texto.

Se tiene entonces, que la obtención de la respectiva licencia de construcción -acto administrativo particular y concreto-, se configura en un requisito *sine qua non* para ejecutar una determinada obra, de lo cual se colige, que toda construcción que se adelante sin el respectivo permiso previo, se enmarca dentro de lo dispuesto en el artículo 135 de la ley 1801 de 2016, lo que convierte tal actividad en irregular o en contravía de las disposiciones legales antes citadas

Por último, se destaca que toda la documentación presentada ante el Curador Urbano dentro del trámite de licencia y el actuar de este dentro del mismo, se realiza dentro del marco del principio de la buena fe, para lo cual, previa expedición de cualquier acto administrativo debe realizar el estudio documental ajustado al cumplimiento de los requisitos y parámetros exigidos por ley, esto quiere decir, que dentro del estudio de una solicitud si esta cumple con lo requerido, será objeto de aprobación, distinto es que el titular, ejecute o no lo aprobado o tal acto lo utilice para propósitos ajenos al conocimiento de este despacho, pues como se ha repetido en varias ocasiones el NO es del resorte del curador verificar el cumplimiento de una licencia, la cual, para el caso que nos ocupa cerciorarse si dentro de los 36 meses de vigencia el titular demuela o no la edificación que el mismo manifestó desmantelar.

Adicionalmente se informa, que los procesos de construcción son de exclusiva responsabilidad del constructor responsable y/o del titular(es) de la licencia; esto quiere decir, que serán ellos, los llamados a cumplir con todas y cada una de las medidas que permitan ejecutar las obras de forma tal que se



Curador
Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-24-0134

(21 de marzo de 2024)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público, cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes y demás obligaciones inherentes a la construcción

En conclusión es claro que el Curador Urbano Uno, realizó análisis del cumplimiento de los requisitos jurídicos y técnicos de la solicitud de licencia de construcción en sus modalidades de demolición total y obra nueva, radicada por Johan Camilo Laverde Betancourt con N° 73001-1-23-0323, por lo cual se otorgó la licencia recurrida, es menester mencionar que la recurrente alude presuntos vicios de legalidad del acto y presunta vulneraciones a normatividad urbanística. No obstante, solo basta con realizar análisis de las comunicaciones radicadas y del contenido del recurso para avizorar que en ninguna momento se menciona de forma clara y expresa violación a la legalidad de ningún tipo, como tampoco se acredita tal afirmación, por lo tanto, no se rebate la legalidad del acto, razón por la cual no se acogerán las pretensiones de la recurrente en el sentido de revocar la licencia otorgada.

Por lo anteriormente expuesto, el Curador Urbano Uno de Ibagué,

RESUELVE:

Artículo 1.- CONFIRMAR en su totalidad la resolución No. **73001-1-24-0029** del 23 de enero de 2024, por la cual se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva.

Artículo 2.- CONCEDER el recurso de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué y remitir a esta dependencia una vez se surta el proceso de notificación.

Artículo 3.- NOTIFICAR el presente acto administrativos en los términos establecidos en el artículo 67 y ss de la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

Artículo 4. – Contra este acto administrativo no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ibagué, a los veintiún (21) días del mes de marzo del 2024.

Arq. **MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA**
Curador Urbano Uno de Ibagué



Curador
Urbano Uno

RESOLUCION NÚMERO 73001-1-24-0134

(21 de marzo de 2024)

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio de apelación

En la fecha se notifica personalmente del contenido de la presente resolución a los bajos relacionados, y entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ella.

Los Notificados

26 MAR 2024

JOHAN CAMILO LAVERDE BETANCOURT

C.C. N° 80.797.348 de Bogotá D.C.

Titular de la licencia

02 ABR 2024

RUTH MERCEDES PULIDO VERGARA

C.C. N° 52.332.417

Recurrente

Proyectó Abg. Antonio Florán Iozano

El Notificador

OSCAR FELIPE OSPINA TRUJILLO

