



FUNCION PREVENTIVA

Asunto: FALLA EN EL CONTROL Y VIGILANCIA A LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION EXPEDIDAS POR LAS CURADURIAS URBANAS Y AL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT DE FLORIDABLANCA

Para: ALCALDE MUNICIPAL
Dr. CARLOS ROBERTO A. AVILA AGUILAR

De: PERSONERO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

Fecha: 16 DE DICIEMBRE DE 2014

ANTECEDENTES

La Personería Municipal de Floridablanca, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales; en especial la de hacer cumplir la Constitución, las leyes y los acuerdos municipales; la de vigilar la gestión de la administración municipal y la de ser voceros de los intereses de la comunidad; frente al asunto de la referencia se permite efectuar la siguiente función preventiva; la cual se establece por las reiteradas peticiones y denuncias de los ciudadanos, además de las adelantadas de oficio, sobre la expedición irregular de licencias por parte de las Curadurías Urbanas de Floridablanca, como las construcciones efectuadas sin ajustarse a las licencias, contraviniendo el Plan de Ordenamiento territorial y las normas urbanísticas.

Conforme a lo anterior, este organismo de control procedió a investigar algunos hechos denunciados, encontrando lo siguiente a manera de ejemplo:

1. Expedición de licencias no ajustadas al Plan de Ordenamiento Territorial, como las otorgadas para los proyectos:
 - GOYAVIER: Proyecto ubicado en el sector de Buenos Aires, municipio de Floridablanca, el cual rebasa el índice de construcción en su mayor indicador
 - Predio localizado en la carrera 25 No. 30- Par, Barrio Cañaveral de Floridablanca: Proyecto desfasado en su área construida total.
 - Predio ubicado en la calle 3 No. 8-22, Casco Antiguo de Floridablanca: Proyecto desfasado en su área construida total.
 - Predio ubicado en la calle 7 No. 5- 56, Casco Antiguo de Floridablanca: Proyecto que aplica el índice de construcción diferente al de su destinación.



2. Fragilidad en el control y falta de vigilancia de las Curadurías Urbanas.

No se está cumpliendo lo ordenado en el Decreto 1469 de 2010 (artículos 43 y 133 entre otros)

3. La Oficina Asesora de Planeación ha sido indiferente y permisiva en la vigilancia y control durante la ejecución de las obras de construcción.

CONSIDERACIONES

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 6º señala que "Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones".

De esta manera, la Constitución en su artículo 123º es clara en señalar que "(...) La ley determinará el régimen aplicable a los particulares que temporalmente desempeñen funciones públicas y regulará su ejercicio".

- Por lo anterior, el **artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003** establece la función pública de estos particulares: "El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción". (Subrayas fuera del original)
- Estas licencias tendrán que ser otorgadas como lo establece el **parágrafo No. 2 del artículo 99 Ley 388 de 1997**: "Con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento (...)" (Subrayas fuera del original)
- Con ocasión de la expedición de licencia, se deberá cumplir con un requisito previo, solicitar el concepto de uso de suelo de acuerdo al **numeral 3 del artículo 51 del Decreto 1469 de 2010**, precisando que "Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen".

Ahora bien, la licencia según el **artículo 38 del Decreto 1469 de 2010** contendrá por lo menos:



- “1. *Numero secuencial de la licencia y su fecha de expedición.*
2. *Tipo de licencia y modalidad*
3. *Vigencia*
4. *Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable*
5. *Datos del predio:*
 - a. *Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte;*
 - b. *Dirección o ubicación del predio con plano de localización.*
6. *Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.*
7. *Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.*
8. *Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda...”*

Por lo anterior, en los casos que no se esté cumpliendo con el proceso de regulación por parte de los Curadores Urbanos, expidiéndose las licencias sin las condiciones necesarias, violándose la normatividad urbanística y yendo en contra vía del interés público, el Alcalde o su delegado (Oficina Asesora de Planeación), deberán vigilar el cumplimiento de la normatividad, siendo los "inmediatos superiores" funcionales de los curadores y por ende pueden revocar de manera directa sus decisiones conforme al artículo 43 del Decreto 1469 de 2010, mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva.

Lo anterior, tal como lo enuncia el **artículo 113 del Decreto 1469 de 2010**:

“El Alcalde Municipal o distrital, o su delegado permanente, será el encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos”.
(Subrayas fuera del texto)

El **artículo 115 del Decreto 1469 de 2010**, señala que al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial le corresponde ejercer la función de coordinación y seguimiento de los Curadores Urbanos en cada municipio o distrito a través de las comisiones de veeduría y según el **artículo 133 del Decreto 1469 de 2010** estas veedurías “...serán convocadas ordinariamente por el Alcalde municipal o distrital como mínimo trimestralmente, o cuando por lo menos tres de sus miembros lo consideren necesario. (Subrayas fuera del texto)

Las comisiones de veeduría estarán integradas así:

1. El alcalde municipal o distrital o su delegado quien la presidirá.



2. Un (1) representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.

3. El personero municipal o distrital o su delegado.

4. Un (1) representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

5. Un (1) representante de la Sociedad Colombiana de Ingenieros..."

De otro lado, si la licencia ha sido expedida conforme a los requisitos exigidos, pero sin la correcta ejecución de las obras a su amparo, es decir sin que las actuaciones urbanísticas se ajusten a ella, el Alcalde o su delegado, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de las obras, según **Artículo 103 ley 388 de 1997 modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003** "...hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida..."(Subrayado fuera del texto).

Por lo anterior, el numeral 4 y 5 del Artículo 104 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, establece las sanciones a las infracciones urbanísticas, las cuales serán determinadas por el alcalde municipal o el funcionario que reciba la delegación, quien las graduará de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentan:

1. Multará a quienes construyan parcelen o urbanicen en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, ordenando suspender los servicios públicos domiciliarios, como también a quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia.
2. Demolición total o parcial de las obras no autorizadas o ejecutadas en contravención a la licencia.

Es evidente aclarar, que las obras deberán adecuarse a la licencia, según el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 3 de la Ley 810 de 2003, el infractor tendrá un plazo de (60) días para hacerlo y vencido el plazo el alcalde ordenará la demolición de las obras ejecutadas en contravención a la licencia y a la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda.

Todo lo anterior, en cumplimiento y de conformidad con el artículo 63 del Decreto 1469 de 2010 el cual señala: "Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial..."

Con base en las consideraciones anteriores, la Personería:



ADVIERTE

PRIMERO. El Alcalde como jefe de la Administración municipal y representante legal del municipio (art. 314 C.P.) , es el responsable de cumplir y hacer cumplir la constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo (art. 315.1 C.P) y de dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (art. 315.3 C.P)

SEGUNDO. El Alcalde como jefe de la administración local es el responsable del funcionamiento del comité de veedurías a los curadores urbanos y de dirigir la inspección vigilancia y control para la aplicación del POT.

TERCERO. El Alcalde informará y/o entregará documentos de las decisiones que tome sobre el particular para que la Personería pueda cumplir sus competencias y entregar información a los ciudadanos

ORIGINAL FIRMADO

JAIRO CESPEDES CAMACHO
Personero Municipal

Proy: SMVR/Contratista

Revisó: EPP/Profesional Especializado