

Bogotá D.C

22.5.01312

27 JUL 2022

Señora

**MARIA INÉS RAMÍREZ QUINTERO**

Dirección: AC 26 S 51 F 55

**ASUNTO:** Radicación No. 22-5-01501 del 05 de julio de 2022  
Solicitud

Respetada señora María Inés, reciba un cordial saludo.

En su escrito nos indica que de acuerdo a comunicación enviada por este Despacho el día 27 de diciembre de 2021, nos solicita hacer seguimiento a la Licencia de Construcción aprobada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-1825 del 09 de junio de 2022, con el fin de que se cumplan los protocolos de protección, horarios para la construcción y la previsión de los daños colaterales que pudiese generar la obra en su vivienda.

Al respecto es necesario precisar que la figura del curador urbano fue creada mediante el Decreto Nacional 2150 de 1995 y recogida por el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, después modificada por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el cual establece:

*"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.*

*La curaduría urbana implica el ejercicio de una 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 urbanización y de construcción".*

De conformidad con la normatividad el Curador Urbano es un particular que ejerce funciones públicas relacionadas con el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, sujeto por tanto a las normas especiales que regulan dicha actividad y en especial a las reglamentarias del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás

normas que la adicionan, complementan y modifican, sin que sea competencia de las Curadurías Urbanas intervenir en conflictos suscitados con ocasión al desarrollo de las obras.

Así mismo, le informo que de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 reglamentario del trámite de licencias urbanísticas, **es obligación del titular de la licencia urbanística "Ejecutar las obras de forma tal que se 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"**. Lo cual, sin perjuicio de las normas relacionadas con la responsabilidad civil contractual y extracontractual, que indican que todo daño debidamente probado, que se cause con ocasión de la realización de obras de construcción, en virtud de la ejecución de una Licencia Urbanística, comprometerá la responsabilidad del Constructor y/o el titular de la referida Licencia.

Así las cosas, en relación con los posibles daños que se puedan generar con ocasión a la ejecución de obras, le indico que tiene la opción de constituir un acta de vecindad, la cual corresponde a un acuerdo privado de voluntades efectuado exclusivamente entre la constructora o titular de una licencia y los residentes colindantes a una obra, sin la intervención del Curador Urbano, por tratarse de un asunto fuera de su competencia. Dicho documento, tiene como finalidad que la constructora o titular responda si es el caso, por los daños ocasionados en virtud de la realización del proyecto debidamente autorizado, y constituye prueba frente a posibles reclamaciones por los daños que la ejecución de la obra cause en los predios colindantes.

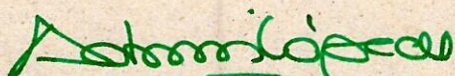
Aunque la elaboración del Acta de Vecindad no está sujeta al cumplimiento de requisitos expresos establecidos en el ordenamiento jurídico, se debe tener en cuenta que es un documento de carácter probatorio ante un eventual caso de reclamación de perjuicios patrimoniales causados por la realización de una construcción.

En determinado caso, si desea la intervención de alguna autoridad puede solicitar ante un Juzgado Civil de Reparto, la realización de una inspección judicial como prueba anticipada contemplada en el artículo 189 de la Ley 1569 de 2012, Código General del Proceso, tendiente a constituir una prueba frente a reclamaciones por posibles daños que la ejecución de la obra cause en los predios colindantes y en la cual se deja evidencia fotográfica o mediante una inspección ocular del estado de los inmuebles y en cuya realización no interviene el Curador Urbano.

En este orden de ideas son las autoridades judiciales las competentes para realizar una inspección como prueba anticipada por los daños o perjuicios que se puedan llegar a causar con ocasión de la ejecución de una obra, a propósito de las respectivas demandas civiles por responsabilidad extracontractual.

Le informo además en relación con los horarios para la construcción y ante eventuales perturbaciones ocasionadas con la ejecución de las obras, que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía), la Alcaldía Local por conducto de los inspectores de policía, es quien ejerce 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, 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, de tal forma, que si usted llegase a considerar que existe alguna afectación o alteración de las normas urbanísticas, deberá dirigirse a la alcaldía local presentando una queja, para que por intermedio de los inspectores de policía se lleve a cabo la respectiva investigación, en tanto es esta entidad la competente para imponer multas y sancionar eventuales infracciones al régimen normativo vigente en materia de construcción.

Cordialmente,



**Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO**

Curadora Urbana No. 5

Curadora Urbana **5**  
Arq. Adriana López Moncayo

Revisó: Félix Bonilla Eslava - Director Jurídico  
Proyectó: Nicolás D. Ramírez G - Abogado