

CIRCULAR No. 56

Bogotá D.C. Febrero 16 de 2023

PARA: CURADORES URBANOS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE EN EL PROCESO DE REVISIÓN DEL COMPONENTE ESTRUCTURAL

En cumplimiento de las funciones establecidas en la Ley 1796 de 2016, en especial la contemplada en el numeral 5 del artículo 20, la Superintendencia de Notariado y Registro, a través del Grupo para la Vigilancia y Control a los Curadores Urbanos realizó en la vigencia 2022, treinta y ocho (38) visitas generales a los diferentes curadores urbanos del país, en las cuales, al revisar el componente estructural determinó trescientos nueve (309) presuntos hallazgos, derivados de las falencias en el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 400 de 1997 y la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente Para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

En ese sentido, y considerando que esta Superintendencia tiene como propósito asegurar el cumplimiento de las normas que regulan la función pública en ustedes delegada, en el marco de la vigilancia preventiva y con el fin de anticiparse y evitar la ocurrencia de actuaciones u omisiones que devengan en algún tipo de responsabilidad, como la disciplinaria, civil y penal, se les conmina al cumplimiento estricto de lo establecido en la Ley 400 de 1997 y en la Resolución 0017 de 2017, en cuanto a las exigencias y los requisitos para la revisión y el control de prácticas seguras en el diseño de edificaciones, que tienen como fin primordial la disminución considerable del riesgo de colapso de una estructura, lo que conllevaría a una posible pérdida de vidas humanas, así como un detrimento patrimonial a los propietarios de inmuebles, situaciones que tienen antecedentes ampliamente conocidos en el país y que de hecho propiciaron en su oportunidad la expedición de la Ley 1796 de 2016 por la cual se establecieron, entre otras, medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda y el incremento de la seguridad de las edificaciones. Por medio de dicha legislación se establecieron aspectos fundamentales, tales como:

- La supervisión técnica independiente

- Certificado técnico de ocupación
- Obligación al constructor o enajenador de vivienda de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios de vivienda nueva
- Fortalecimiento de las funciones del curador urbano
- La asignación de funciones a la Superintendencia de Notariado

La citada ley en sí misma, constituye un mecanismo de defensa para el consumidor, que a través de una estrategia legal propende por la protección de los derechos de los compradores.

Es así como, la superintendencia como parte de esta estructura, en el ejercicio de las funciones que le competen como ente de control especializado, desplegara a través de las visitas, procesos de verificación minuciosos que permitan evidenciar el cumplimiento de las normas que nos ocupan.

Por consiguiente, conviene precisar que mediante la Resolución No. 0017 de 2017 la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes estableció el alcance y procedimiento de la revisión obligatoria que llevan a cabo los revisores de oficio que apoyan la labor de los curadores urbanos y los revisores independientes con el fin de certificar y garantizar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 400 de 1997 en el Título IV y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR 10, procedimiento que deben seguir los curadores urbanos y las autoridades municipales o distritales encargadas de la expedición de licencias, según lo establecido en el artículo 1° de la citada Resolución.

En este sentido, los numerales 3.6.2, 3.6.3, 3.7.2, 3.7.3, 3.8.2 y 3.8.3 del Capítulo 3 del anexo denominado *“Procedimientos para fijar el alcance y establecer el valor mínimo de los servicios profesionales de ingeniería de acuerdo con la normativa sismo resistente Colombiana (Ley 400 de 1997 y Reglamento NSR-10)”* de la Resolución 0017 de 2017, especifican los aspectos mínimos que deben considerarse al momento de la revisión de diseños estructurales, no estructurales y geotécnicos para determinar la bondad de los procedimientos empleados y el cumplimiento de los requisitos de diseño contenidos en la normativa sismo resistente para que así, el ingeniero revisor que apoya la labor del curador urbano (como se denomina en el citado anexo) emita el o los documentos correspondientes, los cuales deben anexarse al respectivo expediente.

Recordamos a los curadores y a los revisores de oficio que la Norma NSR-10 en el artículo A.9.1.2 y A.9.1.3. exige que como elementos NO estructurales deben ser diseñados sísmicamente los acabados, las instalaciones hidráulicas y sanitarias, las instalaciones eléctricas, las instalaciones de gas, los equipos mecánicos, las estanterías y las instalaciones especiales. Además, las barandas y protecciones deben también ser diseñadas conforme la NSR-10.

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 07

03 - 12 - 2020

Por lo anterior, se reitera la importancia de que en el ejercicio de sus funciones como curadores urbanos, se aseguren del total cumplimiento de la normatividad aplicable para la expedición de una licencia urbanística y con especial énfasis en la rigurosidad de la revisión del componente estructural, la cual es obligatoria en todos los casos con el fin de constatar que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, conforme lo especifica el Título IV “REVISIÓN DE LOS DISEÑOS” de la citada Ley.

De la misma forma, resulta importante recordarles respecto a los profesionales que integran sus equipos interdisciplinarios, que la ley exige unas calidades mínimas en cuanto a formación y experiencia, entre los cuales están las definidas para el ingeniero civil que lleva a cabo, las revisiones del componente estructural; Contar con el apoyo del personal idóneo, garantiza que en el proceso de revisión, sea posible verificar el cumplimiento de las exigencias legales, y que la revisión se adelante de manera minuciosa y de la calidad esperada.

Finalmente, es pertinente aclarar que lo expuesto en la presente Circular debe observarse sin perjuicio de las situaciones particulares que puedan darse en cada uno de los trámites que conocen los curadores urbanos. En todo caso, cada una de las actuaciones que se surtan en el marco de los procedimientos que conocen en ejercicio de sus competencias, deberán atender la normatividad técnica específica que les sea aplicable.

Cordialmente,



FELIPE CLAVIJO OSPINA

Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras
con asignación de funciones para la Delegada de Curadores Urbanos

Proyectó: Ing. **ANDRÉS JAVIER ROVIRA IGUARÁN**
Contratista 

Revisó- Abg. **PAOLA TORRES**
Grupo para el Control y Vigilancia a los Curadores Urbanos 

Aprobó.- Dra. **PAULA ALEJANDRA MORENO VILLALOBOS**
Asesora Despacho SNR 

Dra. **ELIANA CAGUA**
Coordinadora Grupo para el Control y Vigilancia para Curadores Urbanos 