



Bogotá D.C. 24 MAY 2022

Oficio No. 22-4-03001

Señora:

BLANCA CECILIA BERNAL NIÑO

KR 99 A 26 28/80 SUR ET 3 BL 2 CA 91 B

Teléfono: 310 266 9002

Email: johanac.duran@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000711 del 9 de mayo de 2022.

ASUNTO: Derecho de petición – consulta expediente No. 11001-4-22-0644.

Respetada Señora:

En atención a la comunicación de la referencia en la que eleva una serie de inquietudes relacionadas con el predio ubicado en la **KR 99 A 26 80 S IN 2 CA 91 (Actual)**, sometido al régimen de propiedad horizontal y sobre el que se radicó ante este despacho una solicitud de licencia de construcción en las modalidades de modificación y demolición parcial bajo el número 11001-4-22-0644 del 24 de marzo de 2022, me permito informar que la misma fue desistida mediante acto administrativo No. 11001-4-22-0645 del 17 de mayo de 2022 que actualmente se encuentra en proceso de notificación.

Ahora bien, el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016 señala que *"para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente (...)"*

En este entendido, para realizar cualquiera de las intervenciones señaladas en el inciso anterior, es necesario obtener la licencia de construcción para tal fin y para lo cual debe allegar los documentos establecidos en la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y seguir el procedimiento previsto en el Decreto 1077 de 2015. Lo anterior, siempre y cuando las normas urbanísticas vigentes permitan realizar la intervención solicitada.

En todo caso la intervención de áreas comunes o predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, se encuentra regulado en la Ley 675 de 2001, disposiciones con las cuales debe cumplir la copropiedad que se encuentra sometida a dicho régimen, así como lo señalado en el reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta en todo caso que estas situaciones deben ser sometidas a consideración de la asamblea de copropietarios.

De igual manera se señala que para adelantar el trámite de licencia de construcción en un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, la Resolución 1025 de 2021, señala en su artículo 5, numeral 9, dentro de los documentos que se deben allegar con la solicitud lo siguiente:

"9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente,

40



autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos”.

De otra parte, de conformidad con el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el Curador Urbano es un particular que ejerce una función pública que se limita a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes de las solicitudes elevadas ante él, verificación que se resuelve a través del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción.

Si el Curador Urbano encuentra viable una solicitud de licencia de construcción, está certificando el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al proyecto, incluyendo alturas y normas de sismo resistencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, precisando que la mera solicitud de licencia urbanística no otorga derechos de construcción y desarrollo, los cuales solo se adquieren con posterioridad a la expedición del acto administrativo correspondiente.

Finalmente, es importante advertir que el presente concepto se emite de conformidad con lo contemplado en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

c.c. expediente No. 11001-4-22-0644.

Elaboró: Y.P.
Revisó: A.L.

