



Bogotá D.C. 02 JUN 2022

Oficio No. 22-4-03085

Señora:
SANDRA PATRICIA JIMENEZ DIAZ
KR 23 65 B 65 S
Teléfono: 3187443054
Email: sandrajimenezdi@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000818 del 23 de mayo de 2022.
ASUNTO: Tercero – Expediente No. 11001-4-22-0168 del 3 de febrero de 2022.

Cordial saludo:

En atención a la comunicación de la referencia en la cual solicitan participar en el proceso de licenciamiento urbanístico dentro del expediente No. 11001-4-22-0168 del 3 de febrero de 2022, por el cual se presentó solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la KR 23 65 B 79 S (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de Ciudad Bolívar, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50S-40201562 y chip catastral AAA0022THTO, me permito informar que el parágrafo único del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021, dispone:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

Parágrafo. La solicitud de constitución en parte deberá presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener las objeciones y observaciones sobre la expedición de la licencia, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud." (Subrayado fuera de texto).

El artículo anterior implica que, para poder constituirse en parte, no solo es necesario que se acrediten la condición de tercero individual y directamente interesado, sino que además dicha intervención debe reunir otros requisitos, incluyendo el de presentar las pruebas que se pretendan hacer valer, las cuales deben fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales, requisito que no cumple su intervención.

Si usted desea conocer detalles del proyecto radicado ante este despacho, le informamos que el expediente de la referencia se encuentra a su completa disposición, de lunes a viernes en el horario de 11:00 am a 3:00 pm, para que puedan aclarar las dudas que lleguen a surgir dentro del trámite administrativo y solicitar a su costa las copias que considere pertinentes.

Es importante precisar que 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.

Así mismo, *“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”*, razón por la cual el Curador Urbano no es la autoridad competente para realizar inspecciones oculares a los predios objeto de solicitud de licencia urbanística.

Respecto de los daños que puedan presentarse en los predios vecinos con ocasión de la obra, es el titular de la licencia quien asume la total responsabilidad de los mismos, quedando tal obligación expresamente consagrada en el texto de la licencia correspondiente.

En efecto, el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado y adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, al establecer las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de las obras autorizadas, las cuales radican exclusivamente en cabeza del titular de la licencia, señala lo siguiente en su numeral 1:

“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 (...)”. (Resaltado fuera de texto).

Así mismo, el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995 prevé que *“el titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras”* (subrayado fuera del texto).

Por otra parte, cualquier daño que se cause en una propiedad mueble o inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse dentro de la figura de la responsabilidad civil extracontractual, consagrada en el artículo 2341 del Código Civil que establece:

“RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”.

Así las cosas, ustedes siempre podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para efectos de obtener la indemnización o la compensación por los daños eventuales que puedan causarse con ocasión de una obra, si a ello hubiere lugar.

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. 11001-4-22-0168

Revisó: A.L.

