



Bogotá D.C. 19 ABR 2023

Oficio No. 23-4-02578

Señor:

CHRISTIAN FERNEL GAMBOA CRUZ

KR 57 A 5 A 82

Email: ing.cristhiangamboa@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000483 del 16 de marzo de 2023.

ASUNTO: Solicitud concepto.

Cordial saludo:

Acuso recibo de la comunicación de la referencia mediante la cual solicita se indique si los términos que se confieren de vigencia en las licencias urbanísticas, son únicamente para la ejecución de las obras de construcción o si deben tenerse en cuenta también para la protocolización de la propiedad horizontal correspondiente.

Sobre su solicitud, me permito hacer énfasis en lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015, norma según la cual:

“Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuáles fueron otorgadas.

Las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuáles fueron otorgadas.(..)”

También es necesario citar el artículo que define las otras actuaciones relacionadas con la expedición de licencias urbanísticas cuya reglamentación se encuentra contenida en la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

(...)

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la






adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común”.

Conforme a lo establecido en este artículo, la aprobación de los planos de propiedad horizontal no es una licencia urbanística sino una actuación relacionada con esta.

Por otra parte, el párrafo 3 del citado artículo señala: “Parágrafo 3°. Las actuaciones de que tratan los numerales 6 y 7 de este artículo tienen una vigencia de dieciocho (18) meses improrrogables. La actuación de que trata el numeral 10 de este artículo tendrá vigencia mientras no se modifique la norma Sismo Resistente. La vigencia de las demás actuaciones no está limitada en el tiempo por cuanto no conllevan autorización de ejecución de obras sino la actualización, acreditación, conceptualización o certificación de situaciones urbanísticas”. (Subrayas por fuera del texto original).

De acuerdo con lo dispuesto en este párrafo la aprobación de los planos de propiedad horizontal, contenida en el numeral 2 del citado artículo, no tiene una limitación en el tiempo en la medida que no autoriza obras. Cualquier modificación a los planos del régimen de propiedad horizontal implican la obtención de una nueva autorización o aprobación de dichos planos por parte del curador urbano o las autoridades municipales o distritales competentes para el estudio, revisión y expedición de licencias urbanísticas.

Atentamente


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

Elaboró y Revisó: SM

