



Bogotá D.C. 10 OCT 2023

Oficio No. 23-4-07361

Señora:

CLARA ALICIA PABA ROSO

Teléfono: 3165762556

Email: claritaparo@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 002108 del 11 de septiembre de 2023.

ASUNTO: Solicitud de Información Licencia No. 11001-4-239013 Proyecto Punto 82

Cordial saludo:

En atención a su comunicación de la referencia me permito informarle que mediante acto administrativo No. 11001-4-23-1437 del 24 de julio de 2023, ejecutoriado el 31 de julio de 2023, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, otorgó a la sociedad MIDWEST COLOMBIANA LTDA en calidad de FIDEICOMITENTE y al señor ORLANDO LEMUS TALERO con c.c 19359080 en calidad de FIDEICOMITENTE, modificación de Licencia (Vigente) de Construcción, para los predios ubicados en la KR 22 A 82 19 (ACTUAL) y/ KR 22 A 82 39 (ACTUAL) pertenecientes a la localidad de Barrios Unidos.

No obstante, el acto administrativo No. 11001-4-23-1437 del 24 de julio de 2023 se encuentra actualmente en firme y este Despacho no puede realizar pronunciamientos más allá de los términos aprobados concretamente en el mismo, me permito informarle lo siguiente:

1. De conformidad con el artículo el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.1.1. el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas y a su vez, el artículo 2.2.6.1.2.1.5. ibidem preceptúa que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria.
2. Verificados los certificados de tradición y libertad de los folios con matrículas inmobiliarias 50C-1353808 y 50C-78870 pertenecientes a los predios objeto de solicitud, se verifica que los mismos pertenecen a un patrimonio autónomo: FIDEICOMISO EDIFICIO PRAIA-FIDUBOGOTA.



3. En el presente caso, la Sociedad Fiduciaria Bogotá mediante documento suscrito por el Gerente de Fiducia Inmobiliaria del 20 de junio de 2023, certificó la calidad de Fideicomitentes de las siguientes personas:

ORLANDO LEMUS TALERO c.c 19359080
MIDWEST COLOMBIANA LTDA con NIT, 860523146.

4. Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse en cuenta además que de conformidad con el artículo el artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.
5. En consonancia con lo anterior, no obstante, se haya modificado la naturaleza societaria de la persona jurídica MIDWEST COLOMBIANA de sociedad limitada a sociedad simplificada por acciones, lo cierto es que esta persona jurídica mantiene su número de identificación tributaria NIT, así como los derechos y obligaciones derivados de la licencia de construcción otorgada, incluso en su forma como Sociedad Simplificada por Acciones o cualquier otra transformación que se surta en el futuro respecto de su forma mercantil. Así mismo es titular y responsable de licencia de construcción otorgada el señor ORLANDO LEMUS TALERO.
6. Debe tenerse en cuenta, además, que atendiendo la naturaleza de la función pública que cumple el Curador Urbano y los efectos que tienen las licencias urbanísticas, no resulta procedente realizar pronunciamientos, debates, análisis, declaraciones o dirimir los eventuales conflictos que puedan existir en torno al negocio jurídico de la Fiducia y sus partes intervinientes.
7. Por otra parte y respecto de los demás puntos abordados en su misiva, es preciso aclarar 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. En esa medida, 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, razón por la cual no es competente para intervenir en la situación por ustedes descrita.
8. No obstante, sobre los daños que puedan presentarse en los predios vecinos con ocasión de la obra, es el titular quien asume la total responsabilidad de estos, quedando tal obligación expresamente consagrada en el texto de la licencia correspondiente.
9. En efecto, el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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).

10. Así mismo, el artículo 60 del Decreto Nacional 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).
11. 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”.

12. 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.

Por último, se remite copia de la licencia solicitada y si ustedes evidencian que existe una posible infracción urbanística, deberán acudir a los inspectores de policía, quienes de acuerdo con el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”, tienen la competencia para ejercer funciones de control urbano e imponer las medidas correctivas y sanciones por los comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

Atentamente,

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

Revisó: C.C.