Bogotá D.C. 27 MAY 2024

Oficio No. 24-4-04103

Señora:
JULIANA ARGUELLO M
Email: admsaucesnorte@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000629 del 15 de mayo de 2024.
ASUNTO: Posibles afectaciones al predio.

Cordial saludo:

En atención a la comunicación citada en el asunto, mediante la cual expone la situación con relación al predio de su propiedad y con la ejecución de una obra en el predio del cual usted es vecino, me permito informarle:

Para comenzar, 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.

Por otro lado, una vez revisada la base de datos de mi gestión, se encontró que bajo el número de radicación 11001-4-22-2042 del 25 de agosto de 2022, el señor Cabal Mejia Jaime Eduardo identificado con cedula de ciudadanía No. 94476362, en calidad de apoderado del DISTRITO CAPITAL - SECRETARIA DE EDUCACION DISTRITAL identificada con Nit No. 899999067-9, representada legalmente por el señor Pinzon Parra Luis Antonio identificado con cedula de ciudadanía No. 11339805, como titular, solicitó ante este despacho Licencia de Urbanismo y Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Desarrollo, Demolición Total, para el predio ubicado en la CL 159 8 56 (ACTUAL).

De acuerdo con lo anterior le informo que a la solicitud referida se le expidió la Resolución 11001-4-23-0549 del 16 de marzo de 2023, mediante la cual se aprobó la intervención.

Sobre las comunicaciones a vecinos le informo que estas fueron realizadas según lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Articulo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021que establece lo siguiente:

> *"…El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la*

ARQ. MAURO

misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, entendidos estos como aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias…"

Respecto del control urbano y la verificación del cumplimiento de las Normas Urbanísticas el **ARTICULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano** del decreto Nacional 1077 de 2015 establece: "*Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial…*"

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.

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).*

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).

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 EXTRACONTRACTUAL. 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".*

CURADOR URBANO 4

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.

Aunado a lo anterior, 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.

Finalmente, en caso que quiera conocer el proyecto presentado ante este despacho, usted podrá acercase a nuestras oficinas los días lunes a viernes de 11:00 am a 03:00 pm., **solicitar el expediente y solicitar las copias de su interés**.

Atentamente,

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO 4
Bogotá D.C. Colombia

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

Elaboró: S.B.R.
Revisó: C.C.

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Bogotá D.C. Colombia