

Bogotá, D.C

Doctor
ROBERTO LINCE
Gerente Planeación y Obras

Asunto: Radicado No. 2017ER0119624. Consulta – solicitantes de las licencias.

Respetado Doctor Lince:

En atención al oficio del asunto, mediante el cual consulta: *"(...) Conforme lo indica el Decreto 1197 de 2016, el poseedor puede solicitar licencia de construcción, sin embargo en lo que respecta a las licencias de construcción como debe demostrar esta condición? Debe estar inscrita su condición de poseedor en el folio de matrícula inmobiliaria? Y en caso afirmativo cual es el sustento jurídico para así solicitarlo. Para el caso que nos ocupa el solicitante es una persona jurídica que tiene como objeto la construcción de viviendas y tiene un acto administrativo emitido de la alcaldía municipal donde se le reconoce la posesión parcial del predio pero no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.*

*Ahora bien, este poseedor es una persona jurídica quien se encuentra construyendo unas viviendas para su comercialización, mas no para vivir, teniendo en cuenta lo que señala la ley **artículo 71 de la ley 962 de 2005**. Surge la inquietud si conforme a nuestro deber de vigilancia debe solicitarse este trámite previo a la expedición de licencia de construcción o si es posterior a la expedición de la misma. Por otra parte se reitera si es posible reconocerlo como poseedor teniendo en cuenta que si bien dicha sociedad en su condición de poseedora solicita licencia, esta licencia la solicita es para construir viviendas a terceros, es para su comercialización más no para vivir.*

Por otra parte, dichas viviendas ya se encuentran construidas, la licencia de construcción debe expedirse pese a que las viviendas ya se encuentran construidas?

Debe tenerse en cuenta que en dicho proceso, hay una licencia de urbanismo concedido al propietario del predio toda vez que sobre dicho predio versa un litigio en el juzgado puesto que el mismo fue objeto de venta pero aún no se ha realizado la transferencia del dominio y el propietario ha manifestado dicha situación a la Gerencia de Planeación y Obras solicitando la abstención de realización de trámite alguno atendiendo su condición de propietario."

En primer término, la Curaduría Urbana implica el ejercicio de la 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, parcelación, subdivisión y de construcción, basándose para ello, en la normatividad vigente en materia de urbanismo y reglamentación de licencias para construcción, ampliación modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rural, según el caso.

En ese sentido, debe aclararse que el otorgamiento de la licencia urbanística determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia, sin que la expedición de estas licencias conlleve pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual señala:

"Artículo 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

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 aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.(...)"

Ahora bien para dar claridad a su interrogante, es necesario hacer distinción entre la licencia urbanística, y la de urbanización, en donde la primera implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción, en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta (artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015), mientras que la licencia de urbanización, autoriza la creación de espacios públicos, tales como las

vías locales, las cuales constituyen obligaciones urbanísticas (artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015).

Así las cosas, y como señala la norma, los poseedores únicamente podrán ser titulares de licencias de construcción y de actos de reconocimiento, sin que tengan que acreditar dicha calidad en el folio de matrícula inmobiliaria o que su naturaleza sea de persona natural o jurídica, o del uso permitido para el predio objeto de solicitud. Esto, de conformidad con lo establecido en artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015:

"Artículo 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de licencias urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud (...).

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones" (negrilla y subraya fuera del texto original).

Finalmente, se recuerda que no es posible expedir licencias de construcción sobre obras ya desarrolladas, y que el desarrollo de obras sin licencia corresponde a un comportamiento contrario a la integridad urbanística, en los términos dispuestos por el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 -nuevo código de policía-.

En los anteriores términos se da respuesta a la consulta, en el marco de las competencias establecidas en el Decreto 3571 de 2011, relacionadas con formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, aclarando que el mismo no comprende la solución directa del problema específico, en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente



RODOLFO BELTRAN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Revisó: D. Cuadros
Elaboró: J. Restrepo - C. González.

