



**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

25 ENE 2024

Bogotá. D.C.,

Oficio No. VUR2 24 - 2 - 000 1227

Señor/a  
**ANONIMO**  
Bogotá D.C.

**REFERENCIA:** Radicación correspondencia No. VUR 24-2-000678  
Expediente: 11001-2-23-1232

Reciba un cordial saludo,

Al respecto, de la comunicación, radicada en este Despacho mediante el consecutivo de correspondencia indicado en la referencia, es importante precisar en primer término la naturaleza jurídica de los Curadores Urbanos y la verificación de la titularidad de un inmueble.

El Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, señala:

*“El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción a petición del interesado, en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanismo y construcción.”*

A su turno los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, prevén:

*“Artículo 2.2.6.6.1.1 Curador Urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*

*Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción”.*

De otra parte, el artículo 2.2.6.1.2.3.3 ibídem consagra:

*“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 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 aun 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...”*

Igualmente, el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 señala:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5. modificado por el art. 14, Decreto Nacional 1783 de 2021. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. 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.*

*También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997. No obstante, durante el curso del proceso y previamente a la entrega del predio o predios, las citadas entidades estarán facultadas para adelantar todos los trámites previos para la solicitud de licencias urbanísticas tales como, solicitudes de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, actualización de cabida y linderos, los trámites dirigidos a precisar o actualizar la información cartográfica y demás actuaciones que se requieran para la expedición de licencias urbanísticas y estudio y aprobación de los instrumentos de planeación urbana que desarrollen y complementen el plan de ordenamiento territorial.*

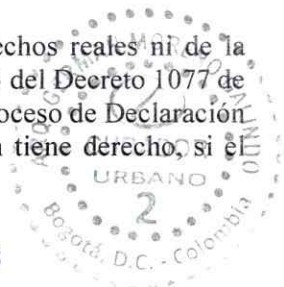
*Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.*

*En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.*

*Parágrafo 1°. Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones. (...)”*

En virtud de las normas citadas en presencia, es claro que el Curador Urbano en el caso concreto recibió la documentación aportada por los solicitantes, y en virtud del principio de buena fe, reviso la manifestación realizada bajo la gravedad del juramento por parte de las señoras DIANA MARCELA SANCHEZ MENDOZA y OLGA MARIA MENDOZA, quienes señalaron a esta Curaduría Urbana ser actualmente las poseedoras del predio con nomenclatura KR 9 E 2 B 13, uno de los predios objeto de licenciamiento, condición jurídica que lo facultaba para adelantar el trámite de obtención de licencia urbanística y actuar como uno de los titulares de la solicitud.

Así mismo, no compete al Curador Urbano pronunciarse acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015), pues tal controversia debe ventilarse ante la jurisdicción ordinaria en el curso de un proceso de Declaración de Pertenencia (Artículo 375 Código General del Proceso), en el cual se determine quien tiene derecho, si el



41



**CURADOR URBANO 2**


ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

propietario inscrito en el folio matrícula inmobiliaria o el poseedor que con sus actos demuestre que puede acceder al dominio pleno del bien por vía de la prescripción adquisitiva.

En todo caso, este Despacho realizará la publicación del Acto Administrativo que conceda Licencia de Construcción por si los propietarios del predio quieren presentar sus objeciones. Finalmente, le reiteramos nuestra disposición de servicio, para resolver cualquier inquietud comuníquese a través de nuestra página web [www.curaduria2bogota.com](http://www.curaduria2bogota.com), al teléfono (601) 441 45 73 ò al WhatsApp 311 485 7338.

Cordialmente,

  
**ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**  
**Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.**  
Proyectó: LDSL

C.C. LUIS FERNANDO CALDERÓN MORA – Grupo de Atención Ciudadana – Presidencia de la Republica – CL 7 6 54 – OFI23-00236749/ GFPU 13150001

C.C. PAULA ALEJANDRA MORENO VILLALOBOS- Asesora de Despacho Superintendente para la Inspección Vigilancia y Control de los Curadores Urbanos – CL 26 13 49 IN 201 – SNR2023ER157896