



**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Bogotá. D.C.,

Oficio No.

02 DIC 2024

Señora

**MARLENE CARRERO DE VARGAS**

**KR 26 A BIS 29 56 S**

Bogotá D.C.

VUR2 24-2-020568

**REFERENCIA:** Radicación correspondencia No. VUR 24-2-023943

Reciba un cordial saludo,

Acuso recibo de la comunicación, radicada en este Despacho mediante el consecutivo de correspondencia indicado en la referencia.

Al respecto, es pertinente mencionar en primer lugar, la naturaleza Jurídica del Curador Urbano, quien es un particular que ejerce funciones públicas, tal como lo establecido en 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 encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.*

*La curaduría urbana implica el ejercicio de una 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 y de construcción (...).”*

Lo anterior se encuentra reiterado en los Artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que 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 acuerdo a lo anterior, el Curador Urbano como particular que ejerce funciones públicas, se encarga de revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico, a partir de los documentos radicados dentro de la solicitud, a fin de establecer su viabilidad a la luz de la normativa vigente.

Ahora bien, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, la Licencia de subdivisión es:





*“Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, **de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen** y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.*

*Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.*

*Son modalidades de la licencia de subdivisión:*

*1. En suelo rural y de expansión urbana:*

*Subdivisión rural*

*Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.*

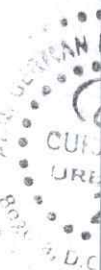
*Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.*

*2. En suelo urbano:*

*Subdivisión urbana*

*Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:*

*a) Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;*





- b) *Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*
- c) *Se pretenda dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano, del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, dentro del mismo predio.*

### 3. Reloteo

*Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados.*

*PARÁGRAFO 1. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.*

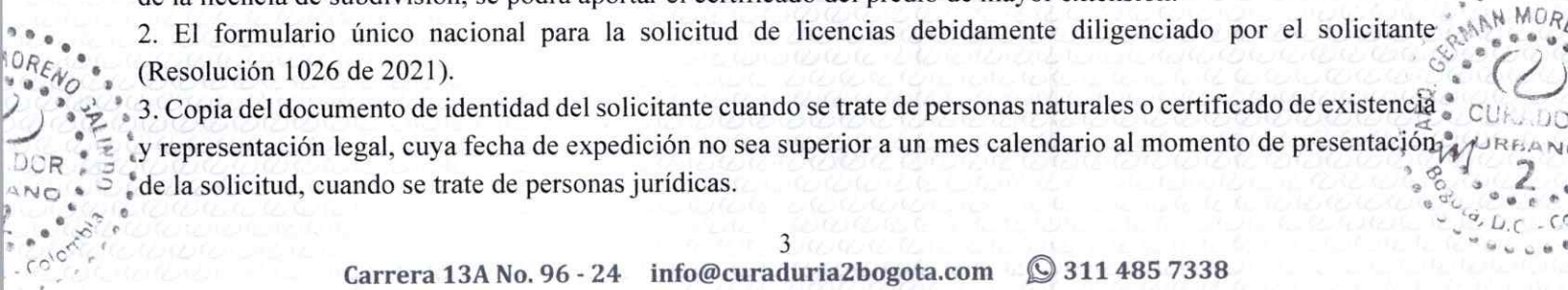
*PARÁGRAFO 2. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.*

*PARÁGRAFO 3. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.*

*Para los casos de ejecución de obras de utilidad pública, dentro de los seis (6) meses siguientes a la inscripción de la subdivisión en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, la entidad pública que ejecuta la obra deberá remitir dicho registro a la autoridad municipal competente para actualizar la cartografía oficial de los municipios o distritos. (...)” (Negrilla fuera de texto)*

De igual manera, los requisitos para la radicación son:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante (Resolución 1026 de 2021).
3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud, cuando se trate de personas jurídicas.

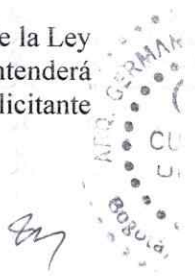




4. Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.
6. Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia, en los casos que esta última así se requiera
7. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
8. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano firmado por un arquitecto con matrícula profesional, topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas

De otro lado, para realizar la legalización de una construcción es necesario solicitar una licencia de Reconocimiento de Existencia de Edificaciones que se expedirá según el POT vigente y deberá concordar con el mismo, igualmente, la edificación debe haberse concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa, respecto al valor del trámite dependerá del uso o área de la propiedad, los requisitos solicitudes de reconocimiento de la existencia de construcción según decreto 1077 de 2015, modificado por el decreto 1333 de 2020 son:

- El formulario único nacional totalmente diligenciado por el solicitante (Resolución No 1025 de 2021).
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble(s) objeto de la solicitud (la fecha de expedición no debe ser mayor a un mes a la fecha de solicitud).
- Copia del documento de identidad del solicitante(s) (personas naturales) o certificado de existencia y representación legal (personas jurídicas), la fecha de expedición no debe ser mayor a un mes a la fecha de solicitud.
- Poder o autorización debidamente otorgada (con presentación personal ante notario o juez de la república, de quien lo otorgue) cuando se actué mediante apoderado o mandatario.
- Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. (Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección objeto de solicitud).
- Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.
- La declaración de la antigüedad de la construcción, no inferior a 5 años a la entrada en vigencia de la Ley 1848 del 26 de julio del año 2017. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud. (Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa)





- Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
- Copia de matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia.
- En caso de requerir Reforzamiento Estructural se deberán radicar los documentos pertinentes para este.
- Los planos de propuesta arquitectónica y estructurales deben cumplir con los requisitos mínimos de presentación.

Cabe mencionar que la información suministrada puede variar dependiendo de la propuesta presentada y/o el predio objeto de solicitud en razón a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y sus modificaciones.

Así mismo le informo, que en caso de que el predio sea propiedad de una entidad financiera deberá adjuntar adicionalmente los siguientes documentos:

- Cámara y comercio de la entidad con fecha no superior a un mes
- Superintendencia financiera con fecha no superior a un mes
- El poder lo debe otorgar el representante legal de la entidad en nombre la misma

En caso de que el predio este sometido a contrato por fiduciaria deberá adjuntar adicionalmente los siguientes documentos:

- Cámara y comercio de la fiduciaria con fecha no superior a un mes
- Superintendencia financiera de la fiduciaria con fecha no superior a un mes
- Certificación de quien actúa como fideicomitente o copia del contrato por medio del que se constituyó la fiducia.
- Si el fideicomitente es una persona jurídica cámara y comercio con fecha no superior a un mes
- Si el fideicomitente es personal natural cedula
- En caso de actuar por medio de terceros, poder otorgado por el fideicomitente en original.

Así mismo, Si en la solicitud de licencia el uso es unifamiliar o bifamiliar VIS o Proyectos estatales (predios propiedad del estado) se deberá presentar boleta de reparto otorgada por la curaduría encargada de dicho reparto, la boleta debe tener la dirección actual del predio, la matrícula inmobiliaria el chip y las modalidades completas o solicitar, dicha boleta debe venir en original.

Acerca de la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal me permito traer a colación el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, establece:

**“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 cuáles 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.”** (Subrayado fuera de texto).

De la misma forma el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, define “EDIFICIO” de la siguiente forma:



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

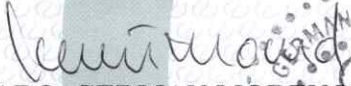
Bogotá D.C. - Colombia

*“Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes”.*  
(Subrayado fuera de texto).

Igualmente, le informo que contamos con una consulta de norma verbal en la cual se le brindará información detallada respecto a sus inquietudes, para lo cual es necesario que traiga la dirección, CHIP y/o identificación del predio así como el plano del loteo o la manzana catastral del lote, cabe mencionar que la consulta es sobre un solo predio y se le informara respecto del área mínima, frente mínimo y demás exigencias del POT, la cual puede solicitar a través del link <https://curaduria2bogota.com/consultas/>

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

