



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá, D.C, 23 de abril de 2009.

1200-E2-029238

Señor
ALVARO ARDILA CORTES
Curador Urbano No.2
Vicepresidente Corporación de Curadores Urbanos de Bogotá
Autopista Norte No. 97-50
Ciudad

ASUNTO: Radicación 4120-E1-29238- Concepto sobre trámite de licencias urbanísticas- Intervención de terceros y trámites ambientales

En atención a la consulta de la referencia, en la cual realiza una serie de preguntas relacionadas con la intervención de terceros y la obligación de adelantar gestiones ambientales, me permito dar respuesta.

En primer lugar, debe aclararse que de conformidad con lo establecido en el Decreto 216 de 2003 le compete al Ministerio de Ambiente, Vivienda, y Desarrollo Territorial formular la política nacional en relación con el desarrollo territorial y expedir las regulaciones en esa materia y emitir conceptos de manera general y abstracta sobre el alcance de los mismos, sin que pueda pronunciarse sobre la aplicación de las normas en asuntos particulares y específicos.

Ahora bien, realiza las siguientes preguntas:

1. *Sobre los trámites de licencias en que se evidencien hipotecas o embargos, ¿se deben vincular a estos terceros y cuál es el procedimiento a seguir?*
2. *¿Qué alcance tiene la oposición del acreedor hipotecario, toda vez que el curador tiene definida claramente su competencia claramente circunscrita a la verificación del cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción sismorresistente, y en ese orden de ideas, no puede dirimir los conflictos que surjan de las controversias entre parte, toda vez que son competencia de los jueces civiles?*
3. *Si el curador está obligado adelantar gestiones ambientales.*

Sobre este aspecto, es importante aclarar que de conformidad con lo establecido en el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 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, 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.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

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, la expedición de estas licencias no conllevan 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 29 del Decreto 564 de 2006.

Así las cosas, el estudio que realiza el curador urbano respecto de la solicitud de la licencia se limita a a la revisión del cumplimiento de la norma urbanística y de construcción vigente.

Por lo anterior, se considera que los asuntos relacionados con limitaciones al derecho de dominio o gravámenes sobre los inmuebles deben ser expuestos por los particulares interesados ante la jurisdicción civil dentro del trámite procesal pertinente.

Aclarado lo anterior y según lo dispuesto en el artículo 25 del Decreto 564 de 2006, toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de la licencia urbanística tiene diez (10) días para hacerse parte en el trámite administrativo contados a partir del día siguiente a la instalación de la valla, de que trata el parágrafo del artículo 24 del citado Decreto.

Así las cosas, la intervención de terceros en materia de licenciamiento urbanístico, sólo procede para formular objeciones en el trámite de la licencia, esto es, en lo pertinente a las normas urbanísticas contenidas en los planes de ordenamiento territorial y planes parciales y no a temas referentes al derecho de propiedad o sus gravámenes.

Ahora bien, sobre el tema de la obligación que tiene el curador de adelantar gestiones ambientales, me permito informarle que el Consejo de Estado en Concepto 1650 de 2006 determinó que los curadores urbanos son sujetos de control fiscal no sólo sobre las expensas que reciben y administran, sino también de la gestión ambiental que realicen al expedir una licencia de construcción o de urbanismo.

Por último, en caso de existir inconformidad con la sanción impuesta por la Contraloría Distrital a la que hace referencia en su comunicación, deberá presentar los recursos a que haya lugar agotando la vía gubernativa y en su defecto acudir a la jurisdicción de lo contencioso administrativo para dirimir el conflicto particular.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

P: Mónica María Muñoz B
R: Claudia F. Carvajal M-